

# VERKSAMHETEN 2018

HYRESGÄSTFÖRENINGEN  
**REGION STOCKHOLM**



## VISION OCH VERKSAMHETSIDÉ, AGENDA 2022

– Antagen av förbundsstämman i juni 2016

### Vision

*Ett tryggt boende där människor och samhälle utvecklas.*

Hyresgästföreningen kämpar för ett samhälle där dagens och morgondagens hyresgäster har möjlighet att skapa sig ett eget hem. En trygg plats omgärdad av justa spelregler och rimliga villkor. Där man har rätt att bo kvar, där hyran är rimlig så att man har råd att bo kvar och där alla har inflytande över både sin lägenhet och kan påverka utvecklingen i sitt bostadsområde.

Bostaden har en samhällsbärande roll och människors hem kan inte reduceras till en handelsvara. Tillgången till bostäder är en grundläggande förutsättning för en positiv och hållbar samhällsutveckling.

Hyresgästföreningen tror på människors vilja att engagera sig och ta ansvar både enskilt och tillsammans med andra. Därför bjuder vi in till samtal och samarbete för att utveckla det goda boendet med idéer, kunskap, analyser och innovation. Vi bjuder in till en öppen rörelse av människor med närhet och gemenskap som arbetar tillsammans och lär av varandra.

### Verksamhetsidé

Genom organisering av hyresgäster deltar Hyresgästföreningen i, tar ansvar för och är drivande i samhällets utveckling.

Det gör vi genom att:

- vara en levande mötesplats för boendefrågor
- skapa inflytande, trygghet och gemenskap i bostadsområdena
- ge kunskap, stöd och service till medlemmarna
- bjuda in till samtal och samarbete med andra aktörer
- använda fakta och erfarenheter från människors boende för att påverka politik och lagstiftning
- förhandla hyror för Sveriges hyresgäster.

### Agenda 2022

Hyresgästföreningens långsiktiga inriktning är att bli en bredare samhällsaktör och en mötesplats för boendefrågor. Agenda 2022 tydliggör vad Hyresgästföreningen ska prioritera att utveckla och hur vi ska arbeta under de närmaste fyra åren. Agendan styr det dagliga arbetet i hela föreningen och är utgångspunkten för organisationens verksamhetsplaner.

### Mål och strategier till 2022

Agendans tre externa mål - svarar på vilka värden vi vill skapa för medlemmar, hyresgäster och samhälle.

- rätt att bo
- råd att bo
- roligt att bo

Agendans tre interna mål - leder till en utvecklad organisation för att vi ska lyckas nå de externa målen.

- söka upp
- öppna upp
- backa upp



## Ordförande har ordet

Det har nu blivit dags att sammanfatta 2018 års verksamhet. När jag ser tillbaka på året tycker jag att vi tillsammans har gjort starka avtryck. Vi kan med stolthet se tillbaka på hur vi har utvecklat organisationen och verksamheten. I linje med Agenda 2022 och vårt framtidsprogram har vi verkat ute i bostadsområdena. Vi har lyssnat och tagit del av intryck och åsikter från grannar. Vi har aktivt funnits på plats under olika sammankomster, där vi engagerat och påverkat i frågor som är viktiga för dagens och morgondagens hyresgäster.

Under stor del av året fokuserade vi på riksdagsvalet i september. Vi arbetade hårt med olika kampanjer, både regionalt och lokalt. Nationellt hade vi en stor kampanj ”Ta parti för människan”, tusentals vykort skrevs under för fler hyresrätter och allas rätt till ett eget hem. De sista månaderna inför valet tog vi också ställning mot marknadshyror, eftersom vissa partier öppnade upp för införandet av friare hyressättning om de kom till makten. Kampanjen ”Nej till marknadshyror” fick väldigt stor respons och många människor engagerade sig i frågan. I vår region syntes flyers och engagerade förtroendevalda och anställda överallt. Den 1:a september samlades vi till en stor manifestation mot marknadshyror vid Norra Latin. Hyresgästföreningen visade hur kraften i en folkrörelse kan användas, frågan fick ett stort genomslag och plötsligt kom hyressättning upp som en av valets viktigaste frågor.

Efter valet har vi haft bostadspolitiska kraftsamlingar för att få igång det bostadspolitiska arbetet ute i våra olika bostadsområden. Det är viktigt att vi är tidigt ute och ger oss tillkänna för de nya politiska styrena. Vi ska i ett tidigt skede göra våra frågor och ståndpunkter synliga. Så när politiker vill förstå mer om den lokala bostadssituationen, är det till oss de vänder sig för att få fakta.

Vi har under hösten även drivit vår egen kampanj mot utförsäljningar och ombildningar av allmännyttan. Kampanjen ”Sälj inte våra hem!” fick stort genomslag. Genom en namninsamling har vi hittills fått in närmare 12 000 underskrifter. I början av 2019 kommer kampanjen att avslutas och vykortet med underskrifter kommer att överlämnas till ansvariga politiker i Stockholms stad.



Arbetet med systematisk hyressättning i Stockholm har kommit långt. Vi har under året kommit överens med de tre allmännyttiga bolagen i Stockholms stad, om vissa avgörande delar och skrivit en principöverenskommelse. Men mycket arbete kvarstår och i detta engagemang har förtroendevalda en viktig roll framöver.

2018 visade vi vår relevans i samband med påverkansarbetet inför valet. Under 2019 ska vi fortsätta att nyttja våra resurser och förmågor för att verka lokalt. Vi ska prata med grannar, hyresvärdar, politiker och samarbetspartners. Det är så vi påverkar, lyfter och får gehör för våra frågor.

Till sist ett stort tack till alla er som väljer att engagera er. Trots den senaste tidens politiska motgångar kämpar vi för dagens och morgondagens hyresgäster. Ert engagemang är ovärderligt.

*Simon Safari  
ordförande  
Hyresgästföreningen region Stockholm*

## Fokusområden 2018

### MEDLEMSUTVECKLING

Hyresgästföreningen har sitt mandat och sin styrka i och genom sina medlemmar. Med 500 000 medlemmar är Hyresgästföreningen en av landets största folkrörelser. För att behålla denna position, och genom den vara en organisation med kraft att påverka, behöver vi arbeta för en positiv medlemsutveckling. Det handlar både om antal medlemmar och om att ta vara på det engagemang som finns hos våra medlemmar.

#### **Behålla nuvarande medlemmar**

Under året har olika insatser gjorts för att göra medlemskapet så attraktivt och intressant som möjligt för befintliga medlemmar. Vi har arbetat med att göra hembesök, s.k. behållarbesök, och samtala med medlemmar, utveckla medlemsförmånerna, samt arbetat med rådgivning och stöd till medlemmar i behov av detta. För att möta människor, både medlemmar och andra hyresgäster, och öka vår närvaro och synlighet i bostadsområdena, har vi deltagit i utåtriktade aktiviteter av olika slag. De personliga samtalen har gett oss kunskap om vad som händer ute i bostadsområdena och vilka frågor som är aktuella för medlemmarna och de boende. Detta hjälper oss att göra insatser och aktiviteter som känns relevanta.

Inom behållarprogrammet har vi skickat ut ett digitalt medlemsbrev till 53 000 medlemmar, vid fyra tillfällen under året. I brevet har vi informerat om vad som är på gång, vad Hyresgästföreningen gör och påmint om intressanta medlemsförmåner. Vi kan konstatera att antalet mottagare som läser brevet och klickar sig vidare via de angivna länkarna ökar. Med glädje och stolthet konstaterar vi också att behållargraden för Stockholmsregionen ligger på 90 %, vilket är högst i landet.

#### **Organisera medlemmar**

Den uppsökande verksamheten är mycket betydelsefull även i arbetet med att få fler medlemmar att engagera sig, bilda nya lokala hyresgästföreningar och samla hyresgäster runt gemensamma frågor. Resurserna för denna typ av insatser har stärkts och på sikt kommer alla medlemsrekryterare att ingå i ett geografiskt team. Arbetet i geografiska team har ökat möjligheterna att aktivera medlemmar och bygga organisationen.

#### **Värva medlemmar**

Arbetet med nyrekrytering via dörr har fortsatt under hela året och gett gott resultat. Trots detta kan vi konstatera att vi ligger under målnivån när det gäller antal medlemmar. Detta kan delvis förklaras med att gruppen värvare inte varit fulltalig. Under året har kompetenshöjande insatser gjorts för den grupp som aktivt arbetar med att rekrytera nya medlemmar. Syftet har varit att skapa en djupare kunskap om Hyresgästföreningen som organisation, för att på ett ännu bättre och mer förtroendeingivande sätt kunna förklara nyttan med organisationen och medlemskapet. Detta är ett arbete som vi upplevt som positivt och insatserna kommer att fortsätta. För att klara de uppsatta målen inom medlemsutvecklingen krävs ett gemensamt fokus inom hela organisationen, där medlemsutveckling får stå i fokus oavsett vilken enhet eller verksamhet vi arbetar med.



## MEDLEMSUTVECKLING

		UTFALL	ACCEPTABEL NIVÅ	MÅLNIVÅ
Behållargrad	Dec 2018	90,3 %	89,9 %	90,1 %
Antal medlemmar	Dec 2018	120 316 st	122 011 st	123 808 st

### Kommentar till utfall jämfört med målnivån

Vi ligger under målnivån när det gäller antalet medlemmar samtidigt som vi har en fortsatt hög behållarnivå. Samtliga verksamheter behöver ta ett större ansvar för såväl värning som medlemsutveckling.

### Öka kunskapen hos medlemmar och hyresgäster om medlemskapets möjligheter och Hyresgästföreningens verksamhet

Som medlem i Hyresgästföreningen får du ett medlemsbrev, ett s.k. behållarbrev, fyra gånger per år. I brevet berättas om vad som händer inom organisationen och vilka frågor som är aktuella. Där ges också exempel på medlemsförmåner som du har som medlem. Syftet är att informera, engagera och skapa en känsla av medlemsnytta.

Som medlem får du också tidningen Hem & Hyra. En tidning som blivit mycket uppskattad för sitt breda innehåll, men som

också på ett mycket intressant sätt lyfter nyttan med organisationen och medlemskapets fördelar.

Även i arbetet med att höja kunskapen om vår verksamhet utgör hembesöken en möjlighet. Utöver detta har ett arbete med att ta fram en introduktionsutbildning för nya medlemmar påbörjats och en resurs med uppgift att ringa upp och samtala med medlemmar finns på plats och ger gott resultat.

## Fokusområden 2018

### SYSTEMATISERAD HYRESSÄTTNING

#### **Göra en översyn av hyressättningen i de kommuner som genomfört systematiserad hyressättning**

Arbetet med att göra en översyn av hyressättningen i de kommuner som infört systematiserad hyressättning fortsätter. Ett återkommande problem som tidigare identifierats är att kunskapen om de olika modellerna är mycket bristfällig, på grund av avsaknaden av anteckningar, okunskap om historik samt att ingen uppdatering och/eller förvaltning av modellerna gjorts. I de flesta kommunerna finns inte heller några personer kvar från tiden för införandet av modellerna. Detta innebär att vi i de flesta fall fått göra rejäla omtag som fortfarande är i sina startskeenden. Detta lär oss vikten av att en tydlig dokumentation av insatser görs.

På grund av en mycket utdragen förhandlingsomgång 2018 har arbetet med systematiserad hyressättning fått stå tillbaka något under året.

#### **Fortsatt arbete i Stockholms stad**

Arbetet med ”Stockholmshyra” löper vidare. Då utmaningarna är stora, arbetet omfattar tre kommunala bolag med olika bestånd och olika förutsättningar, kräver arbetet mycket resurser. Inventeringar på fastighetsnivå har genomförts i hela beståndet och inventering på lägenhetsnivå avses starta under 2019. Projektgruppen för ”Stockholmshyra”, bestående av delegater i stadens förhandlingsdelegationer, har efter beslut i regionstyrelsen pausats. En ny intern arbetsgrupp bestående av de små förhandlingsdelegationerna för de tre berörda bolagen har skapats. Denna grupp ska arbeta mer konkret med frågorna kring Stockholmshyra och framför allt fungera som en tydlig länk mellan delegationerna och den partsgemensamma arbetsgruppen.

Parterna tecknade under december 2018 en principöverenskommelse avseende Stockholmshyra. Denna överenskommelse omfattar bland annat regler för infasning och implementering samt uppskattade tidplaner för det fortsatta arbetet.

## **Systematiserad hyressättning i länet i övrigt**

I Haninge har det kommunala bolaget lyft frågan att man vill arbeta med systematiserad hyressättning och så har även en av kommunens privata aktörer gjort. Ännu har arbetet inte kommit igång, men förhoppningen är att det snart ska kunna starta.

Arbetet med systematiserad hyressättning i Södertälje har avbrutits. Bolaget har under 2018 inte velat återuppta arbetet.

Arbetet med att införa systematiserad hyressättning i Tyresö fortgår. Förhandlingsledaren har i arbetet stöd av personal genom riksförbundet. Arbetet sker med allmännyttan och för systemstöd har konsultbolaget Trimma involverats.

Parterna fortsätter att diskutera principer i modellen. Under sommaren 2018 har en inventering, på fastighetsnivå, av hela Tyresöbostäders bestånd skett.

## **Utbildning av förtroendevalda**

Arbetet med att utbilda förtroendevalda inom systematiserad hyressättning har fortsatt under året. Många av förhandlingsdelegationerna har haft systematiserad hyressättning som en stående punkt på dagordningen.

Besök har gjorts vid flera lokala hyresgästföreningsmöten, föreningsmöten samt bomöten, för att informera och medvetandegöra förtroendevalda om arbetet. Ytterligare möten är inbokade under våren 2019. Vi kan konstatera att kunskapen om systematiserad hyressättning fortfarande generellt sett är låg. Vi behöver få fler bärare av frågan med systematisering för att kunna nå ut till ännu fler framöver. Vi behöver också jobba vidare med att utveckla det nätverk gällande systematiserad hyressättning som startats upp, för att höja kunskapen internt samt stötta och lära av varandra.



**Prata med oss  
om din bostad**

 Hyresgästföreningen

## **Löpande informera medlemmar, hyresgäster och allmänhet**

Under året har information om arbetet skickats ut via regionens ordförandebrev, samt genom ett digitalt nyhetsbrev med fokus på Stockholms hyra. Information har även spridits genom artiklar i både Hem & Hyra och i Hyresgästen. På [www.hyresgastforeningenstockholm.se](http://www.hyresgastforeningenstockholm.se) finns sen tidigare information om hyressättning. Där finns även "frågor och svar" samt numer även den principöverenskommelse som parterna tecknat för Stockholms hyra. Systematisk hyressättning har också funnits på agendan för de regionala förhandlingsupptakterna, dessutom har vi löpande funnits med på bo-, LH- och medlemsmöten för att informera om systematisk hyressättning.

## Fokusområden 2018

### UPPRUSTNING

Team upprustning arbetar under överinseende av regionstyrelsen enligt åtgärdsplanen för upprustningar från 2016. Under året har vi stöttat enskilda hyresgäster samt arbets- och samrådsgrupper i fastigheter som ska rustas upp. I syfte att öka andelen upprustningar där hyresgäster kan påverka åtgärder och hyresnivån, verkar vi för att teckna fler samrådsavtal. Under året har det tecknats samrådsavtal med tre allmännyttiga bostadsbolag; AB Össebyhus (Vallentuna), AB Värmdö Bostäder och AB Upplands-Brohus samt med ett privat bostadsbolag; HEBA Fastigheter.

#### **Ta fram en strategi för skäligen hyror efter upprustning**

Förhandlingsenhetens upprustningsgrupp har fortsatt arbetet med att implementera nya rutiner och arbetsprocesser, i syfte att kvalitetssäkra upprustningsförhandlingar. Ett upprustningsregister har arbetats fram för att underlätta framtagandet av bra jämförelsematerial inför förhandlingar och hyresnämndsprövningar. Nya arbetsverktyg som besiktningssmallar och checklistor har tagits fram. Vidare har gruppen implementerat nya rutiner för dokumentation av upprustningsförhandlingar.

#### **Ta fram en strategi för att säkerställa att Hyresgästföreningen har ett gediget och solitt underlag vid förhandlingar och prövningar av hyra efter upprustning**

Under året har förhandlingsenheten fortsatt förbättra sitt underlag av jämförelsematerial i så väl förhandlingar som rättsliga hyresprövningar. År 2018 tecknades förhandlingsöverenskommelser med hyresnivåer som är inom ramen för rådande hyresstruktur på respektive ort. Samtidigt har vi arbetat med att skapa samsyn och samordna upprustningsförhandlingar i allt större utsträckning.

Vi har många pågående hyresprövningar i rättsinstans. I hyresnämnd och Svea Hovrätt har vi uppnått flera goda resultat, vilket i sig inneburit att hyresvärdarnas tendens att hänskjuta ärenden till domstol minskat. Varje enskild hyresprövning i domstol innebär en stor risk för att rubba hyresstrukturer och skapa nya förväntningar hos allt fler fastighetsägare.

Strategin med nya arbetsverktyg och arbetsmetoder har inneburit att vi förbättrat våra möjligheter att bromsa motpartens användande av hyresnämnd och hovrätt, för att saxa upp hyrorna och försöka urholka ortsbegreppet. År 2017 och 2018 har vi förstärkt vår position, vilket resulterat i bättre beslut i hyresnämnd och hovrätt, än tidigare år. Detta innebär en större risk och osäkerhet för fastighetsägare att hänskjuta ärenden till domstol. Samtidigt har vi en del motparter som konsekvent hänskjuter varje enskild upprustning till hyresnämnd eller hovrätt. Detta har pågått sen ett par år tillbaka och förväntas fortsätta.

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

För att ha en god överblick över vad som är på gång, samt för att vid behov kunna agera snabbt, samlas upprustningsteamet till veckomöten. När behov uppstår formas personalteam för nya upprustningsfastigheter. På kontoret pågår ett kontinuerligt samarbete för att ta fram uppgifter om kommande upprustningar och erbjuda fastighetsägarna samrådsavtal. Ytterligare en viktig del i arbetet är att informera hyresgästerna om vad de bör tänka på inför upprustningar, samt att vid tillfälle rekrytera medlemmar.

Antalet nytillkomna upprustningsfastigheter under året uppgår till 60, varav 16 i innerstaden, 20 i ytterstaden, 10 i södra regionen och 14 i norra.





### **Förbättra kommunikationen kring upprustningsfrågor genom sociala medier**

Under våren 2018 producerades kortfilmen ”Banken bygger om”, för att illustrera situationen med att fastighetsägare tar beslut om upprustning utan att ge hyresgäster möjlighet till inflytande.

Idén uppkom i samband med ett möte där regionens upprustningsansvariga diskuterade hur Hyresgästföreningen kan opinionsbilda för lagstadgat samråd vid upprustningar i hyresfastigheter, med koppling till utredningen ”Stärkt ställning för hyresgäster”.

Syftet var att belysa den utsatthet som hyresgäster kan uppleva i samband med upprustningar. Kortfilmen producerades och visades offentligt första gången på regionens årsmöte i april 2018. Fullmäktigeledamöterna uppmanades att dela filmen på sociala medier, vilket ledde till att filmen delades över 200 gånger och visades över 10 000 gånger på ett par veckor.

Allt material kring upprustningar finns publicerat på region Stockholms kampanjsida:  
[www.hyresgästföreningenstockholm.se](http://www.hyresgästföreningenstockholm.se)

### **Lyfta fram goda exempel**

För att lyfta fram goda exempel där hyresgästerna ges inflytande vid upprustning, görs pressmeddelanden när ett nytt samrådsavtal tecknas. Kunskap om dessa avtal fås genom de arbets- och samrådsgrupper som formats för att ge stöd och hjälp i kommunikativa frågor.

### **I samarbete med föreningarna påverka politiker och fastighetsägare**

Under våren anordnades en allmän bostadspolitisk cirkel, där en representant från upprustning fanns med som kursledare och samtal om utmaningar gällande upprustning fördes. Upprustningsteamet deltog också på bostadskongressen i spårvagnshallarna, med ett informationsbord samt i en paneldebatt om upprustning och inflytande.

### **Utbilda upprustningsansvariga i föreningar och lokala hyresgästföreningar**

Personal och förtroendevalda utbildas kontinuerligt genom vår seminarieserie gällande upprustning. Föreningarnas upprustningsansvariga som genomgått hela seminarieserien har diplomerats. Under året har vi också mött upprustningscoacher från andra regioner på en nationell träff.



## Fokusområden 2018 VAL 2018

### **Prioritera tre bostadspolitiska frågor under perioden**

Inför valet 2018 prioriterades tre bostadspolitiska frågor att fokusera på för Region Stockholm;

- 1. Rimliga hyror i nyproducerade hyresrätter**
- 2. Ökat hyresgästinflytande vid upprustning**
- 3. En mer aktiv kommunal styrning av allmännyttan och markpolitiken**

#### Rimliga hyror i nyproducerade lägenheter - delaktivitet

Behovet av att bygga billigare har på olika sätt och i olika kanaler lyfts under året. Budskapet har formulerats i debattartiklar, på sociala medier, i annonser samt på vår kampanjsida, [hyresgastforeningenstockholm.se](http://hyresgastforeningenstockholm.se).

En utbildning på temat "Det går att bygga billigare" genomfördes för förtroendevalda under tidig vår 2018. Hyresgästföreningen har under 2018 tecknat en överenskommelse med Tyresöbostäder där 140 lägenheter byggts med en nyproduktionshyra om 1 350 kr per kvm och år, för en lägenhet om 3 rum och kök på 77 kvm. Detta är en nivå som vida understiger andra nyproduktionshyror.

#### Ökat hyresgästinflytande vid upprustning - delaktivitet

Arbetet med att få till fler samrådsavtal har fortsatt under 2018. Regionstyrelsen beslutade under året att ge Team upprustning i uppgift att ytterligare bearbeta de bostadsbolag som ännu inte har tecknat samrådsavtal. Under året har fyra nya samrådsavtal tecknats. Tre av dessa med allmännyttiga bolag, Värmdö Bostäder, Ösbyhus i Vallentuna och Upplands-Brohus. Dessutom har ett samrådsavtal tecknats med en privat fastighetsägare, HEBA Fastighets AB.

#### En mer aktiv kommunal styrning av allmännyttan och markpolitiken – delaktivitet

För att påverka sittande majoritet att styra tillgången på bostäder och därigenom styra samhällsutvecklingen, med hjälp av de verktyg de har i sin hand, har ett antal debattartiklar publicerats under året. Artiklarna handlar bland annat om hur markpolitiken och allmännyttan kan användas för att vända den trend vi ser av en ökande bostads ojämlikhet.

Färdiga kommunspecifika markpolitiska förslag har skickats till samtliga föreningar under februari/mars. Föreningarna har även fått färdiga förslag i form av motioner att lämna till lämpliga politiker.

# VI SÄGER NEJ TILL MARKNADSHYROR!

Nedan listas ett antal av de debattartiklar som publicerats.

**Debattartikel SvD 14/1** med Ola Andersson, arkitekt om markpolitiken. *Marken ska inte ses som ett verktyg för kommunerna att få inkomster utan ett instrument för samhällsutvecklingen, allmänintresset.*

**Debattartikel SvD 26/1** med Ola Andersson, arkitekt om markpolitiken (replik). *Det är kommunerna som styr det marknadsmässiga markpriset.*

**Debattartikel bostadspolitik.se 20/3** om regional allmännytta. *Om behovet av regional allmännytta i Stockholmsregionen.*

**Debattartikel Dagens Samhälle 13/5** om regional allmännytta. *Om hur regional allmännytta i Stockholmsregionen kan inrättas.*

**Brev till (C) i Stockholmsregionens kommuner (augusti).** *Med anledning av Centerpartiet i Stockholmsregionens bostadspolitiska rapport skickades ett brev till (C) i kommunerna, där vi kommenterade rapporten och signalerade att vi är öppna för bostadspolitiska samtal.*

**Debattartikel Stockholm Direkt 21/11,** "Stärk allmännyttan", om regional allmännytta istället för utbildningar.

**Debattartikel Stockholm Direkt 7/12,** "Allmännyttans ställning i ytterstaden är inte dominerande", om felaktig bakgrund till argument för utbildningar.

## Ta fram kommunikationsplaner

Under våren har en målgruppsanpassad kommunikationsstrategi tagits fram. Strategin syftar till att få en översikt över vilka grupper vi vill nå ut till, vad vi vill ha sagt, samt vem/vilka som har i uppdrag att kommunicera med den aktuella målgruppen.

Region Stockholm har deltagit i det nationella samarbetet inför valet 2018, som utgår från den så kallade BONUS – gruppen. Genom denna grupp har material tagits fram som regionen bidragit till att sprida för att skapa engagemang. Det handlar framför allt om vykort, foldrar, affischer, samt en film med budskapet "Ta parti för människan". Materialet har spridits vid olika typer av evenemang med hjälp av föreningarna.

I samarbete med bostadspolitiska gruppen för Stockholms stad, planerades under våren och sommaren 2018 för kampanjen "Sälj inte våra hem!", som lanserades under sensommaren/hösten 2018. Kampanjen syftade till att lyfta frågan om allmännyttans roll och funktion, samt att stoppa utförsäljningar och ombildningar av allmännyttan. Närmre 12 000 individer skrev under vår namninsamling om att stoppa utförsäljningarna.

## Bli en bredare samhällsaktör

I arbetet med att bli en bredare samhällsaktör har Hyresgästföreningen under året planerat och genomfört olika typer av samarbeten. Under året har också ett arbete påbörjats med att lyfta Hyresgästföreningen som en viktig aktör i arbetet med de globala målen, framför allt mål 11 "Hållbara städer och samhällen". Bland annat har detta gjorts genom ett uttalande från höstfullmäktige i november 2018. Syftet har varit att använda de globala målen som plattform och hävstång i kommunikationen och arbetet för allas rätt till en bostad.

Under advent genomfördes ett enklare samarbete med organisationerna Bris, Stadsmissionen samt Alla kvinnors hus. Syftet var att lyfta utsatta grupper i samhället och hur de drabbas av bostadsbristen, eller med ett annat ord, bostadsjämligheten. Samarbetet gick ut på att vi publicerade texter och bilder som presenterade en grupp och vilka konsekvenser bostadsbristen ger/kan ge för denna grupp. Varje inlägg avslutades med kopplingen till Hyresgästföreningen och Allas rätt till en bostad, samt Mål 11 av FN:s globala hållbarhetsmål.

För att ytterligare bredda Hyresgästföreningen som samhällsaktör har slutet av året ägnats åt att planera för ett kommande seminarium tillsammans med Botkyrkabyggen. Seminariet kommer att rikta sig till branschen och politiker och grundas i Hyresgästföreningens och allmännyttans roll i uppfyllandet av Agenda 2030:s mål 11.



”Marknadshyra skulle innebära en katastrof för mig ekonomiskt.

Månika, pensionär

 Hyresgästföreningen

VI SÄGER NEJ TILL

MARKNADSHYROR!

DET SKULLE LEDA TILL HÖGRE HYROR

– Och ännu fler som inte har råd med ett eget hem.

STOCKHOLMSREGIONEN

↑+46%

ALLA HAR RÄTT TILL ETT EGET HEM

Läs mer på [www.marknadshyor.info](http://www.marknadshyor.info)

## Valarbetet

I samband med stämman 2018 togs ett beslut om att valarbetet skulle fokusera på risken för att marknadshyror införs och vilka konsekvenserna skulle bli. I slutet på juni sjuöskades därför en kampanj mot marknadshyror. Vi tog fram underlag för geografiskt anpassade annonser samt flygblad med budskapet ”Nej till marknadshyror”.

Under juli månad rullade annonserna i lokalpressen. Insatsen förstärktes genom att värvarnas arbete ute i olika geografiska områden synkroniserades med annonseringen. Utöver detta genomfördes aktiviteter så som flygbladsutdelning, uppsättning av affischer och besök i valstugor. Vi anordnade en snabbutbildning i bostadspolitik och utåtriktat arbete och många föreningar anordnade debatter och utfrågningar av politiker. All personal uppmanades också att en dag i veckan vara ute och kampanja.

- Totalt trycktes och spreds 26 500 flygblad.
- Flygbladens budskap fördelades på 33 områden utifrån Ramböllrapportens prognostiserade hyreshöjningar.
- Annonsering gjordes i följande editioner av Mitt i: Södermalm, Östermalm, Kungsholmen, Norrmalm, Upplands-Bro, Järfälla, Sundbyberg, Bromma, Sigtuna-Märsta, Upplands-Väsby, Haninge och Huddinge.
- Annonseringen följdes upp av bearbetning av bostadsområdena för att maximera synligheten hos hyresgästerna.
- Kartläggning gjordes av planerade föreningsaktiviteter.
- Utskick med budskapet ”vi behöver er hjälp” gick ut till samtliga ordföranden i regionen.

Ett av skälen till att vi lyckades så bra trots en väldig kort startsträcka, var att vi frångick vår ordinarie struktur. Vi satte hela organisationen på fötter och vi framförde ett gemensamt budskap som var förankrat, detta utan att frånta individerna utrymme för egna initiativ.

## Följa upp efter valet

I oktober anordnades en bostadspolitisk kraftsamling för förtroendevalda. Samlingen inleddes med en genomgång av hur den politiska situationen efter valet 2018 ser ut i regionens olika kommuner. Därefter lyftes vikten av påverkansarbete mot politiken samt hur detta kan göras.

Kraftsamlingen var mycket uppskattad och många gav uttryck för att de inspirerats till att göra mer för att påverka politiken i sin kommun.





### Bostadskongress – Sollentuna

28 april 2018 kl. 12.00-17.00 på Scandic Star i Sollentuna.

Huvudpunkter: Det går att bygga billigare, 33 000 människor lever i hemlöshet – hur är det möjligt? Avslutande paneldebatt med politiker från norrkommunerna samt Marie Linder, förbundsordförande.

### Bostadskongress – Stockholm

4 maj 2018 kl. 13.00-20.00, ”Nu eller aldrig en hållbar stad”, Spårvagnshallarna.

Huvudpunkter: Workshops och panelsamtal på tre olika scener samt ett tiotal utställare som fanns på plats. Cirka 70 medverkande aktörer, 30 medarbetare samt cirka 250–300 besökare deltog under dagen.

### Bostadskongresser – delaktivitet

Regionerna har med stöd av riksförbundet genomfört regionala bostadskongresser under hösten 2017 och våren 2018. För Stockholms del blev det tre bostadskongresser under våren 2018 med det gemensamma temat Hållbar utveckling. De tre kongresserna har planerats och genomförts av de geografiska teamen.

### Bostadskongress – Järva

14 april 2018 kl. 13.00-17.00 i Rinkeby Folkets Hus.

Huvudpunkter: Förortspoeter, på vilket sätt är hyresgäster missgynnade, hyresgästernas val 2018 och delegation mot segregation. Den här typen av aktiviteter bör upprepas för att få legitimitet hos de boende som är trötta på korta satsningar och projekt. Vid en upprepning av insatsen kan vi med all sannolikhet nå fler.



# Järvaveckan



## Järvaveckan - delaktivitet

Järvaveckan genomfördes den 9 - 17 juni 2018 på Spånga IP. Region Stockholm medverkade med stöd av riksförbundet med ett stort tält och monter. I montern kunde besökare ta del av information om Hyresgästföreningen samt om specifika frågor. I montern bjöds även på viss förtäring samt underhållning. Vi genomförde tre seminarier. Förutom aktiviteter i monter och seminarietält sponsrade vi artister på stora scenen, vilket innebar att Hyresgästföreningen omnämndes från scenen vid åtskilliga tillfällen under veckan.



### **EuroPride - delaktivitet**

Under perioden 27 juli – 4 augusti deltog Hyresgästföreningen region Stockholm i arrangemanget EuroPride som arrangerades i Stockholm på Östermalms IP.

Den nationella kampanjen ”Ta parti för människan” var utgångspunkt när vi tog fram vårt budskap ”Din röst för hemmet”. Tältet inreddes med bilder på olika typer av hyresrättshus. Vidare fanns popcorn, fotoautomat samt möjlighet att spela vårt kortspel med frågor om Hyresgästföreningen. Vi pratade om marknadshyror och fick in 1 125 underskrivna vykort för kampanjen ”Ta parti för människan”.

Hyresgästföreningen deltog i EuroPride-paraden med burleskgruppen Diamonds Dynamites. Efter vårt ekipage gick bland annat förtroendevalda, anställda och hyresgäster. Upplevelsen var att budskapet om att Hyresgästföreningen finns till för alla, allas lika värde, att vi tar parti för människan och att det är viktigt att ha kvar hyresrätten, togs emot på ett positivt sätt.



 Hyresgästföreningen

# IN MY BACK YARD

BYGG MER, FÖR FLER!  
SKRIV UNDER PÅ  
[INMYBACKYARD.SE](http://INMYBACKYARD.SE)







### **In My Backyard - delaktivitet**

In My Backyard är ett nationellt samarbete mellan Universal Music och Hyresgästföreningen. Samarbetet syftar till att lyfta fram bristen på nya hyresrätter med rimlig hyra i Sverige. Unga artister med koppling till specifika orter har uppträtt på plats och videofilmats. Dessa filmer har sedan klippts ihop med vårt budskap.

Under 2018 har följande aktiviteter genomförts under parollen "In My Backyard";

Brännkyrka-Hägersten, januari 2018

Maja Francis spelades in vid Liljeholmen. Budskapet handlade om att gräva ner Södertäljevägen mellan Liljeholmsbron och Årstakorset och att bygga hyresrätter vid sidan av och cykel- och gångstråk ovanpå.

Bromma-Ekerö, maj 2018

Näääk & Nimo spelades in intill Bromma flygplats. Budskapet handlade om att lägga ner Bromma flygplats och bygga bostäder istället.

Trädgården, under Skanstullsbron, augusti 2018

Eventet In My Backyard genomfördes på Trädgården kvällen den 31 augusti. Budskapet var att det ska byggas 30 000 nya hyresrätter med rimlig hyra varje år.

Under kvällen hölls ett kort anförande om Hyresgästföreningen och kampanjen från scenen. På en stor videoskärm visades bilder från satsningen In My Backyard och Näääk & Nimo samt DJ-duon

underhöll besökarna med sin musik. Personal från Hyresgästföreningen fanns på plats och samtalande med besökarna som uppmanades att skriva under ett upprop om behovet av att bygga lägenheter samt att nyttja sin demokratiska rättighet och gå och rösta den 9:e september. Kvällen upplevdes som mycket positiv och ett bra alternativt sätt att nå unga vuxna på en oväntad arena.

Ansvariga på Trädgården annonserade i efterhand via sin Facebooksida med bilder och länk till namninsamlingen. Totalt antal besökare under kvällen var 330 och namninsamlingen gav 430 nya namnunderskrifter.





## VERKSAMHETSUTVECKLING

### Lokalt utvecklingsarbete

Hyresgästföreningen region Stockholm har 26 föreningar på kommun- eller stadsdelsnivå. Dessa organiserar i genomsnitt 37 procent av hyresgästerna som medlemmar. 26 procent av de medlemmar som lämnar oss gör det för att de "inte ser nyttan".

Enligt våra medlemsrekryterare är de största utmaningarna i rekryteringsarbetet låg kunskap om organisationen och medlemskapets möjligheter. Rekryterarna möter också tidigare medlemmar som har gått ur föreningen med motiveringar, "det är ingen idé", "det gör ingen skillnad", "man kan ändå inte påverka något".

Vi behöver därför betyda mer för fler. Hyresgästföreningen behöver återigen bli en lokalt förankrad folkrörelse som bidrar med medlemsnytta och hyresgästnytta i de bostadsområden där behoven är som störst.

Det löpande arbetet med att stötta föreningar och lokala hyresgästföreningar har framför allt skett genom de

geografiska teamen. Arbetet inom teamen har utvecklats under året och samarbetet över enhetsgränserna har förbättrats, vilket varit positivt för verksamheten på föreningsnivå och ökat vår synlighet ute i bostadsområdena.

### ANTAL FÖRTROENDEVALDA DEC 2018

Utfall	Acceptabel nivå	Målnivå
--------	-----------------	---------

2 857 st	2 967 st	3 015 st
----------	----------	----------

På årsbasis minskade antalet förtroendevalda från 2 909 (31 dec 2017) till 2 857 (31 dec 2018). En minskning med 52 individer. Däremot har andelen av regionens medlemmar som är förtroendevalda ökat från 2,33 procent till 2,37 procent.



## Lokalt utvecklingsarbete - De geografiska teamen

Från och med 1 januari 2017 infördes en ny organisation på Region Stockholm som bland annat innebar att fyra geografiska team inrättades. Medarbetarna fick i och med detta en tillhörighet både i sin enhet och i ett geografiskt team. Syftet med införandet av geografiska team var framför allt att få till ett bättre samarbete och utbyte av kunskap mellan personal från de olika enheterna. Genom att samla kompetens och erfarenhet från olika ansvarsområden, med ett gemensamt ansvar för det geografiska området, var tanken att vi som organisation skulle få till fler och bättre aktiviteter och genom dessa synas ute i områdena i högre utsträckning och på så sätt betyda mer för fler. Teamen skulle också öka möjligheterna att nå de uppsatta målen i Agenda 2022. Enligt beslut i samband med omorganisationen 2017 så har teamorganisationen utvärderats under 2018. Rapporten från utvärderingen innehöll ett antal rekommendationer för fortsatt utveckling. Ansvaret för det fortsatta arbetet ligger på ledningsgruppen.

### Team Nord

Bostadskongressen i Sollentuna under våren 2018, där sju av nio föreningar var involverade, tog stort fokus under våren. I övrigt har teamet stöttat föreningarna inom sitt geografiska område när de efterfrågat olika typer av aktiviteter. Föreningsstyrelserna har fått ett informationsmejl en gång per månad som informerat om aktuella insatser.

Under våren 2018 förlorade vi två boinflytandeavtal, Väsbyhem och Förvaltaren. I Sigtuna har vi deltagit på tre granträffar tillsammans med föreningen och Sigtunahem samt en bostadspolitisk hearing. I Upplands-Bro har vi tecknat ett samrådsavtal vid upprustning och ett boinflytandeavtal med Upplands-Brohus. I Järfälla och Upplands Väsby har vi genomfört öppet hus-aktiviteter. I Nordost har vi haft planeringsträff med ABF för att göra gemensamma aktiviteter. I Sundbyberg har vi lagt mycket kraft på arbetet med Förvaltaren eftersom de sagt upp boinflytandeavtalet. När Sollentuna höll sin konferens för lokala hyresgästföreningar var teamet med och ansvarade för vissa delar. Vi har planerat en aktivitet för 18 - 35 åringar i Upplands-Väsby och Lidingö där vi bjuder in alla i den målgruppen till en träff i februari 2019. Vi har också samordnat ett flertal upprustningar, i Sundbyberg, Nordost, Upplands-Väsby och Solna.

### Team Syd

Teamet har jobbat med både öppna, utåtriktade aktiviteter, som debatter med politiker och demokratidagar, Södertäljefestivalen, Hyresgästernas dag i Tyresö och med mer interna utbildningar, för att höja kunskapsnivån inom organisationen. I Nacka har vi exempelvis haft "öppen lokal" för medlemmar varje onsdag. Teamet har arbetat med systematisering i Tyresö samt tecknat nytt boinflytandeavtal med Huga Bostäder och Tyresöbostäder. Fokus har lagts på vårt bostadspolitiska engagemang och påverkansarbete, samarbete med andra aktörer, översyn av lokaler och avtal, planering och genomförande av öppna hus under arbetsnamnet "Hyresgästföreningen- pop-up". Vi har också arbetat med samordning av en insats gentemot Hembla i Visättra samt med samordning av ett regionalt samråd gällande parkeringsfrågan mellan Akelius och LH-representanter i södra delen av regionen.

### Team Ytterstad

Inom Team Ytterstad präglas verksamheten allt mer av teamarbete och teamtänk. I Järva - Rinkeby har vi tillsammans med Folkets Hus skapat en träffpunkt för medlemmar och hyresgäster i Rinkeby. I Husby har samtal förts gällande möjligheterna att få igång ett projekt



tillsammans med Folkets Husby, Röda Korset och ABF. Där har vi också öppet hus varannan onsdag dit medborgarna kan komma och få hjälp med problem de upplever i vardagen, ett uppskattat och välbesökt projekt. I Vällingby har situationen med icke-färdigställda studentlägenheter, i vilka hyresgäster flyttar in trots att de inte är färdigställda, uppmärksamats. I Bromma-Ekerö har vi satsat på att bearbeta ”vita” områden, dvs områden där Hyresgästföreningen inte har någon verksamhet. Tillsammans med föreningsstyrelsen har verksamhetsutvecklare kartlagt och ordnat möten i områdena för att bilda lokala hyresgästföreningar. I Sydost har insatser gjorts för att hitta bra samarbeten mellan teamet och föreningen för att exempelvis genomföra möten och utbildningar för nya medlemmar och stärka det utåtriktade arbetet. I slutet av året påbörjades ett stort arbete mot de ombildningsplaner som stadshuset proklamerade efter valet 2018. I Skärholmen har föreningsstyrelse, verksamhetsutvecklare och förhandlare arbetat mot oseriösa värdar, där Wonna de Jong är ett exempel.

I januari och maj deltog teamet i de tidigare nämnda aktiviteterna inom kampanjen ”In My Backyard” tillsammans med Brännkyrka-Hägerstenföreningen och Bromma-Ekeröföreningen. Den 23 maj hade personalen i teamen och samtliga föreningsstyrelser en gemensam planeringsdag. Dagen ägnades bland annat åt att diskutera dagsläget i föreningarna, medlemsutvecklingen, samt identifiera intressanta aktiviteter. Efter valet har den gemensamma frågan varit hur man på bästa sätt kan påverka bostadspolitiken och det nya styret i Stockholms stad. Den 21 november anordnade vi en kväll med temat ”Hur ser det ut i stadshuset i dag och hur kan vi påverka besluten”.

### **Team Innerstad**

Under 2018 har Team Innerstad arbetat med en rad olika satsningar. Tillsammans med Team Syd planerade och genomförde man den tidigare nämnda bostadspolitiska kongressen i Spårvagnshallarna den 4 maj.

På initiativ av Östermalmsföreningen genomfördes en utbildning gällande upprustning. Utbildningen samlade cirka 40 anmälda samt 20 deltagare från juridik och förhandling. Teamet har också bidragit till nya förtroendevalda i Norrmalmsföreningen.

Under året har podcastinspelningar producerats och sänts via [www.hyor.se/podcast](http://www.hyor.se/podcast). På torsdagar har Team Innerstad funnits på ETC Bokcafé på Södermalm för att träffa medlemmar och hyresgäster. Träffarna har marknadsförts via Facebook, Mitt i och e-post. Möten har också hållits med nätverket för vräkningsförebyggande arbete i Stockholms stad, socialsekreterare och biståndshandläggare från stadsdelsnämnder och anställda från Hyresgästföreningen har samlats.

Den 25 maj medverkade teamet på en analysdag för att dela erfarenheter mellan team Norr och Innerstan. En ungdomssatsning har gjorts med hjälp av ”Community reporters”, för att få unga att dokumentera sin boendesituation och genom det engagera sig för bostadsfrågan. Ungdomarna har intervjuat och filmat andra ungdomar där de berättar om sin boendesituation. Teamet har också deltagit i de möten som den bostadspolitiska arbetsgruppen för Stockholms stad hållit. I arbetsgruppen ingår representanter från de tio föreningarna som är verksamma inom Stockholms stad.

## Lokalt utvecklingsarbete

### - Ungdomssatsningen

Hyresgästföreningens ungdomssatsning är ett sätt att nå ut och betyda mer för fler. Målgruppen för satsningen är en av de grupper som är sämst representerad i vår organisation, nämligen barn och ungdomar.

#### Över tid skall satsningen leda till;

- ökad organisationsgrad
- ökat antal förtroendevalda
- ökad behållargrad

Enligt projektplanen som godkändes av regionstyrelsen 2018-09-13, har 2018 varit ett uppstartsår för region Stockholms ungdomssatsning.

Fokus för projektet har varit att rekrytera och utbilda en stabil grupp bestående av en projektledare och fem ungdomsledare. Tid och kraft har lagts på att förankra insatsen med föreningsstyrelserna i satsningens tre hyresgästföreningar: Nordost, Södertälje/Nykvarn och Upplands-Bro. Detta har gjorts genom träffar och möten med respektive föreningsstyrelse.

Arbetet i respektive förening inleds med att vi analyserar och undersöker behov och förutsättningar. Syftet är att engagera ungdomar genom aktiviteter och det goda samtalet.

I Upplands-Bro är kartläggningen genomförd och avslutad. Där har även möten och diskussioner med hyresgäster, föräldrar, lärare och barn genomförts. Fokus vid dessa möten har varit barnens perspektiv och behov. Med föräldrarnas skriftliga samtycke gjordes i skolans lokaler, intervjuer med drygt 100 barn. Syftet var att identifiera barnens önskemål om efterskolsaktiviteter och hur de upplever tryggheten i sin kommun och sitt bostadsområde.

Som ett resultat av dessa genomfördes en Tacokväll, som den första officiella verksamheten i kommunen. Det blev en lyckad och välbesökt kväll där 56 barn deltog.

En kortare utbildning om hur en demokratisk styrelse fungerar och vad det innebär att ha ett uppdrag, stod också på kvällens program. Samtal fördes om demokratin, om en människa - en



röst, som komplement till det barnen själva beskriver sig uppleva i form av mobbing, snatterier och utanförskap.

I Upplands-Bro har Hyresgästföreningens ungdomssatsning även hunnit genomföra tre halloweenkvällar samt två LAN-aktiviteter.

I Södertälje/Nykvarn är kartläggningen påbörjad och kontakter med externa möjliga samarbetsaktörer har tagits.



## BILDNING

Bildningsplanen visar det utbud av bildningsinsatser som erbjuds medlemmar och förtroendevalda. Utöver planen genomförs även andra utbildningar initierade av föreningar.

Stora delar av bildningsplanen för 2018/19 har genomförts under 2018. Under 2018 har dessutom bildningsgruppens personalsammansättning ändrats och ett utvecklings-/förnyelsearbete har inletts. Syftet har varit att öka kännedom om och intresse för bildningsverksamhet på alla nivåer. Målet är ökad medlemsnytta. Totalt har 54 kurstillfällen genomförts med 917 deltagare.

### Inventering

Under året har en kompetens-, behovs- och intresseinventering gjorts. Frågor som vi ställt är vilken sorts bildningsverksamhet som sker redan idag, vilken det finns intresse för och behov av, och vad som krävs för att kunna genomföra den. Detta både utifrån ett lokalt och ett regionalt perspektiv. Diskussioner kring detta har förts med teamledarna och med föreningarna. De tillfällen då bildning har bjudits in till föreningars styrelsemöten, för att diskuteras deras syn på och önskemål kring den framtida bildningsverksamheten, har varit mycket värdefulla.

### Bildningsträffar

Ett annat värdefullt inslag för planering av och diskussion om bildningsverksamheten på kort och lång sikt, har de nyinrättade bildningsträffarna med bildningsansvariga på föreningsnivå utgjort. Under 2018 har fyra träffar på olika teman hållits.

### Kurskatalog

En kurskatalog har tagits fram och distribuerats till samtliga förtroendevalda i föreningsstyrelserna samt till ordförande i lokal hyresgästförening. Uppdaterad information om kurserna har dessutom lagts upp på Region Stockholms kampanjsida.

### Frånvaro

Fler genomförda kurstillfällen och färre tomma stolar innebär också ökad medlemsnytta. Därför har åtgärder vidtagits för att minska frånvaron vid kurstillfällen. En påminnelse mejlas alltid ut till anmälda kursdeltagare några dagar innan kurstillfället. Vidare får uteblivna kursdeltagare ett mejl som uppmärksammar att de har uteblivit från kurstillfället utan att anmäla förhinder.



### Uppföljning

För att jobba framåt och utvecklas måste man också titta bakåt. Vad har lyckats och vad har fungerat mindre bra? Därför har ett arbete för att på ett bättre sätt följa upp utförd verksamhet inletts. För att på ett smidigare sätt kunna arbeta med utvärdering av kurser, har utvärderingar via webben ersatt tidigare pappersenkäter. Erfarenheten är att svarsfrekvensen förvisso är något lägre, men att antalet kommentarer och frisvar har ökat. Utvärderingarna är viktiga då de tillsammans med andra faktorer, som kostnad, intresse och nytta, utgör underlag för planering av kommande kursperiod.

### Extra populära kurser

Efter tips från en bildningsansvarig hölls en kurs i sociala medier. Kursen blev så populär att antalet kursplatser fick dubblas och ett extra tillfälle sattes in. En annan kurs som också fick hållas två gånger var den efterlängtrade kursen för lokalansvariga. Då det tyvärr inte fanns platser för alla som ville gå under våren, hölls ett till tillfälle under hösten. Mötesteknik är också ett kärt ämne som under året hölls med två olika ingångar; en kurs i normkritiska möten och en kurs i att planera, genomföra och efterbearbeta ett möte. Kurserna i hyresjuridik är också värda att nämna, då de som vanligt både varit fullbokade och mycket uppskattade.



## FÖRHANDLING

Totalt förhandlar Region Stockholm hyror för ca 330 000 lägenheter med både allmännyttiga och privata bolag.

### Årets förhandlingsstrategi med de allmännyttiga bostadsbolagen

För tredje året i rad försökte vi identifiera bolag där förutsättningarna för snabba och låga uppgörelser var goda, allt i syfte att tidigt under förhandlingsomgången, om möjligt, etablera ett lågt ”märke”.

Inför förhandlingen om 2018 års hyror fanns redan ett sådant ”märke” relativt väl etablerat, dock på en svagare grund än inför 2017 års förhandlingar. Detta kom av de sex (11<sup>1</sup>) tvåårsuppgörelser som träffades för 2017 och 2018 års hyror. Överenskommelserna motsvarade totalt 37 748 lägenheter med en genomsnittlig årlig höjning för 2018 om 0,67 procent.

#### 2018 års överenskommelse var;

Botkyrkabyggen 0,64%

Ekerö Bostäder 0,69%

Förvaltaren 0,65%

Järfällahus 0,69%

Huge Fastigheter 0,69%

Sigtunahem 0,69%

### Prioritering och utfall

20 allmännyttiga bostadsbolag, av länets totalt 26, skulle förhandla hyror 2018. Av dessa prioriterades 15 bolag att inleda förhandlingarna tidigt med. För resterande fem bolag var strategin att avvakta andra förhandlingsresultat. Till skillnad mot 2017 års förhandlingar blev utfallet för de prioriterade bostadsbolagen inte bättre än för de icke prioriterade.

För första gången i historien aktiverades §5 i arbetsordningen för Hyresmarknadskommittén, HMK, vilket innebar att en oberoende medlare kallades in i syfte att ena HMK. Medlaren lyckades inte med uppdraget vilket slutligen innebar att den oberoende medlaren själv fattade beslut om en hyresförändring med 1,3 procent fr.o.m. den 1 januari för Stockholmsbolagen. Snittet för de prioriterade bolagen blev 1,1 procent, långt under KPI<sup>2</sup> för tredje året i rad.

<sup>1</sup> Antal 2-årsuppgörelser inför 2017 års förhandlingar.

<sup>2</sup> KPI = Konsumentprisindex - mäter en allmän kostnadsutveckling i landet.



## Utfallet för de prioriterade bolagen i 2018 års förhandlingar

Nedan presenteras utfallet i förhandlingen om 2018 års hyra. Inför 2019 års förhandlingar har vi fyra överenskommelser på nivåer mellan 1,3 - 1,6 procent med bolag som tillsammans har 21 477 lägenheter (37 748<sup>1</sup>). Med Botkyrkabyggen finns även en överenskommelse om 1,6 procent rörande 2020 års hyreshöjning. Övriga bolag som har tecknat överenskommelse för 2019 är Väsbyhem, Sollentunahem och Nykvarnsbostäder.

BOSTADSBOLAG	ANTAL LGH	HÖJNING 2018	HÖJNING 2019	HÖJNINGSDATUM 2018
Telge Bostäder	9 122	1,36%	-	1 juli
Telge Hovsjö	1 686	1,36%	-	1 juli
Svenska Bostäder (Inkl. Stadsholmen)	26 088	1,30%	-	1 jan
Familjebostäder	19 215	1,30%	-	1 jan
Stockholmshem	27 073	1,30%	-	1 jan
Micasa	8 146	1,29%	-	1 jan
Signalisten	3 928	1,05%	-	1 juli
Väsbyhem	4 486	1,00%	1,41%	1 mars
Tyresö Bostäder	3 069	1,00%	-	1 jan
Arbetarebostadsfonden	1 417	1,00%	-	1 april
Nykvarnsbostäder	552	0,90%	1,30%	1 jan
Sollentunahem	5 752	0,90%	1,35%	1 jan
UpplandsBrohus	1 945	0,90%	-	1 jan
Nynäshamnsbostäder	2 117	0,75%	-	1 april
<b>Totalt antal/oviktat snitt</b>	<b>114 596</b>	<b>1,10%</b>		

## Icke prioriterade bolag

För de icke prioriterade bolagen var den genomsnittliga höjningen en hundradel lägre än för de prioriterade bolagen.

BOSTADSBOLAG	ANTAL LGH	HÖJNING 2018	HÖJNING 2019	HÖJNINGSDATUM 2018
Armada	1 510	0,99%	-	1 jan
Össebyhus	96	1,00%	-	1 april
Lidingöhem	92	Ingen uppg.	-	-
Haninge Bostäder	2 117	1,15%	-	1 jan
Värmdö Bostäder	2 050	1,20%	-	1 april
<b>Totalt antal/oviktat snitt</b>	<b>5 865</b>	<b>1,09%</b>		

<sup>1</sup> Antal lägenheter med 2-årsuppgörelser inför 2018 års förhandlingar.



### **Sämre förhandlingsklimat, prövningar i Hyresmarknadskommittén och en förhandlingsomgång som drog ut på tiden**

Förhandlingsomgången 2018 präglades av ett mycket tuffare förhandlingsklimat. Hela sju förhandlingar (åtta om Stadsholmen räknas som eget bolag) hänsköt förhandlingarna till HMK. Under 2017 hänsköt inget bolag förhandlingarna till HMK.

Förhandlingsomgången drog ut på tiden, särskilt på privatsidan. Per den 3 juli 2018 var endast 76 procent av de privata förhandlingarna klara och 38 000 lägenheter kvarstod att förhandla inför semesterperioden. Dock har 2018 års förhandlingsomgång präglats av ett bra samarbetsklimat mellan anställda och förtroendevalda.

### **De privata förhandlingarna**

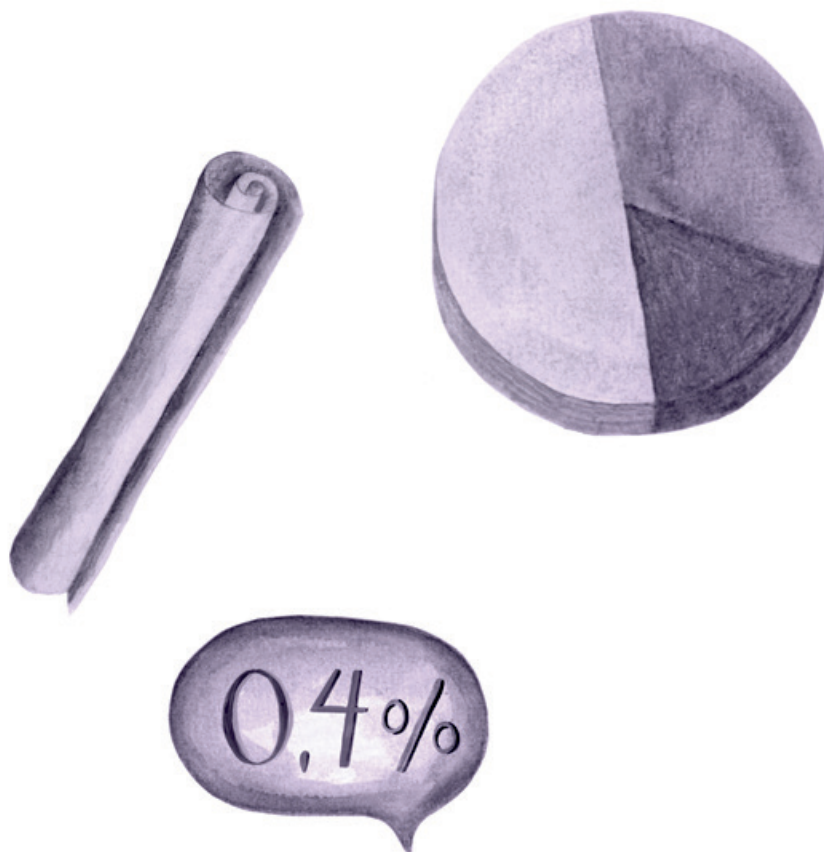
De privata fastighetsägarna fick en hyresjustering om 1,3 procent i Stockholms stad fr.o.m. den 1 april. I övriga kommuner i länet tecknades avtal om höjningar på mellan 0,8 - 1,2 procent och i nästan alla fall även här med framflyttat höjningsdatum till den 1 april.

#### **Strategi för de privata förhandlingarna**

Strategin i de privata förhandlingarna vilade på tre ben:

- Bygga volymer av färdiga förhandlingar för att sätta märket
- Gynna bra fastighetsägare
- Teckna samrådsavtal

De två senare punkterna bygger på tanken att hyresgästerna ska tillföras nytta och att bra hyresvärdar ska ha mer betalt än dåliga. Nyttan med samrådsavtal är uppenbar – hyresgästernas inflytande vid upprustningar är en central fråga för boendet. I de flesta avtal regionen tecknat, har hyresvärdarna också förbundit sig att erbjuda mer än en upprustningsnivå, vilket är avgörande för möjligheten att bo kvar för många.



### **Reflektioner, förhandlingsomgången 2018**

2018 års förhandlingar präglades starkt av höga yrkanden och en bättre samordning från Fastighetsägarföreningen, privata fastighetsägare och vissa allmännyttiga bostadsbolag.

Utfallet för de allmännyttiga bolagen landande 2018 på 1,1 procent i genomsnitt. På årsbasis landande den viktade höjningen på 1,03 procent.

För de privata bolagen hamnade snittet på 1,07 procent. Mot bakgrund av fler framflyttade höjningsdatum på privatsidan landade den viktade höjningen på årsbasis på 0,89 procent, alltså knappt 0,2 procent lägre än för de allmännyttiga bostadsbolagen.

Med årets förhandlingsresultat är det tredje året i rad vi lyckas träffa överenskommelser långt under inflationen (KPI).

### **Medlemsinformation om förhandlingsarbetet samt resultat**

Regionen skickar årligen ut en enkät till samtliga medlemmar som kan beröras av nästkommande årliga förhandling, det vill säga där det året innan inte träffats ett flerårsavtal. Enkäten skickas i första hand per e-post, sedan sms och därefter brev. Medlemmen kan sedan se resultatet för sin hyresvärd/fastighet på [www.dinvarld.se](http://www.dinvarld.se). I de fall förhandlingarna drar ut på tiden skickas ett medlemsbrev med information om detta. Även detta skickas i första hand per e-post och i andra hand postalt. När förhandlingen är avslutad skickas medlemsinformation om detta, även här i första hand per e-post och i andra hand postalt. Att i första hand skicka per e-post är i enlighet med beslut i regionfullmäktige.

# JURIDISKA

## Juridiska ärenden

Under året som gått registrerades totalt 4 651 medlemsärenden i vår region, av dessa inkom 4 160 via nationella rådgivningen i Uppsala. De flesta ärenden har kunnat lösas genom överenskommelser med respektive hyresvärd eller dennes ombud, men 331 ärenden togs vidare för prövning i någon rättsinstans, de allra flesta avgjordes i hyresnämnden. De vanligaste ärendetyperna är bristande underhåll, förlängning av hyresavtal, förbättrings- och förlängningsarbeten och ändring av hyresvillkor. Vi har under året tagit emot närmare 240 spontana besök av våra medlemmar som valt att komma till oss på kontoret för att få råd och hjälp med sitt ärende. Ibland behövs ett underlag som kan användas i förhandlingar med hyresvärderna för att t.ex. avhjälpa en brist eller som underlag i rättslig prövning. Vår personal har utfört runt 230 besiktningar hemma hos medlemmar för att på plats göra bedömning och dokumentera.

### Sammanställningen visar de vanligast registrerade juridiska medlemsärenden under 2018 jämfört med samma period 2017. (OBS! här ingår inte rådgivningar)

	2017	2018
Hinder och men (brister) samt lägenhetens skick	1 673	1 598
Hyresavtalet	231	161
Lägenhetsbyte	211	186
Störningar	359	179
Upplåtelse av lägenhet i andra hand / återbetalning av hyra §55	136	137
Förlängning av hyresavtalet	606	687
Ändring av hyresvillkor	488	339
Överlåtelse till närstående	87	100
Hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbeten	377	310
Annat	128	119
Hyresgästens skadeståndsansvar (ny på listan 2018)		232
<b>Totalt antal registrerade medlemsärenden på Region Stockholm</b>	<b>5 109</b>	<b>4 651</b>



### Fördjupade utredningar av oseriösa hyresvärdar

En grogrund för oseriösa hyresvärdar är den bostadsbrist som råder. Detta skapar förutsättningar för att kringgå självklara och grundläggande skyldigheter man har som uthyrare av bostäder.

Hyresgästföreningen kommer dagligen i kontakt med hyresgäster som på ett eller annat sätt berövats de rättigheter de har enligt lag och avtal. Vi får information om att t.ex. källarutrymmen och förråd hyrs ut till personer som använder dessa som bostad. Hyresgästerna betalar dessutom en hyra som ligger långt över vad som kan anses som skäligt. Inte sällan är dessa personer ovilliga att ”bråka”, eftersom de riskerar att förlora den enda bostad de har tillgång till.

Det finns en tydlig ökning av etablering av så kallade lägenhetshotell, en verksamhet som innebär att hyresvärderna väljer att hyra ut lägenheter till företag, som i sin tur hyr ut lägenheterna till bostadssökande till hyror som närmast är att betrakta som marknadshyra. Därigenom dras hyresrätter undan från den reguljära marknaden och åsätts en hyra som de flesta inte har råd att betala.

Hyresgästföreningen arbetar på olika sätt för att bli en motkraft till oseriösa hyresvärdar. Vi använder naturligtvis de juridiska instrument som står till buds, men vi försöker också engagera de myndigheter som enligt lag har ett tillsynsansvar över olika boendefrågor.

Hyresgästföreningen har vid flera tillfällen träffat lokala politiker som fått ta del av hyresgästernas egna erfarenheter av en bristfällig förvaltning. Hyresgästföreningen är också som mest framgångsrik när vi samarbetar, dels inom våra egna enheter och dels med förtroendevalda och medlemmar hos de hyresvärdar vi granskar. Vi försöker också tillsammans ge en bild av hur



trängda hyresgäster verkligen är i ett hus som ägs av en oseriös hyresvärd. Det är en del av vårt utåtriktade arbete till politiker och massmedia.

Under året har Hyresgästföreningen hållit flera utbildningar med förtroendevalda och medlemmar. Seminarierna har genomförts lokalt i bostadsområden i syfte att öka kompetensen gällande lagar och regler som kringgärdar bostadsförvaltning.

Hyresgästföreningen har under året även riktat särskild uppmärksamhet mot Hembla (tidigare D' Carnegie). Hembla är en av Stockholmsregionens största privata hyresvärdar med ca 12 000 lägenheter. Bolaget ägs av amerikanska Blackstone Group, som är ett av världens största riskkapitalbolag. Trots årtal av kritik mot bolagets förvaltning, har detta inte lett till några betydande förändringar. Därför genomförde Hyresgästföreningen en närmare granskning av deras förvaltning i Järva. Vi fann så allvarliga brister att vi nödgades uppmana Stockholms stad att inte bevilja bolaget möjlighet att bygga fler bostäder. Uppmaningen ska ses mot bakgrund av den bostadsbrist som råder.

Trots det avrådde Hyresgästföreningen politikerna att bevilja bygglov för fler bostäder. Vår kritik skakade om bolaget, som gjorde utfästelser om att sköta sig bättre i framtiden. En oenig exploateringsnämnd beviljade till slut ändå bolaget bygglov.

Hyresgästföreningen har numera en tydligare dialog med bolaget, som har vidtagit en del åtgärder mot de brister som vi pekat ut. Utvecklingen i det avseende är positiv, men förändringen kommer från en mycket låg förvaltningsnivå och det finns behov av fortsatt granskning av bolaget.

### **Juridisk utbildning**

Utbildningen vänder sig till den som är ledamot eller suppleant i Hyresgästföreningens styrelser.

Syftet med utbildningen är att ge deltagarna grundläggande kunskaper om hyreslagens struktur och innehåll. Dessa kunskaper gör det möjligt att på egen hand söka svar på enklare frågor om hyreslagen och hyresförhandlingslagen – samt säkerhet när det gäller att urskilja frågor som skall lämnas till någon med djupare kunskaper. Ungefär 20 deltagare deltog vid vardera kurstillfälle och enligt utvärderingen var 93 procent nöjda och ansåg att utbildningen var lyckad.

Temakvällar och konferens för regionens hyresnämndsledamöter

Under 2018 anordnades två temakvällar med inriktning på aktuella rättsfall och ombyggnads- och upprustningsfrågor och ca 20–25 deltagare deltog per kväll. I april arrangerades en helgkonferens med inriktning på hyresförhandlingslagen med ca 25 deltagare.

I september ordnade förbundet en nationell träff för alla hyresnämndsledamöter i landet.

Grundläggande hyresjuridik för personalen

Under våren har vi erbjudit en grundutbildning i hyresjuridik för personalen som blev fullbokad. Vi har också genomfört en grundkurs i hyresjuridik enbart för medlemsrekryterarna.

Besiktningsutbildning för förtroendevalda och personal

Den 13 november hölls en besiktningskurs för upprustningsansvariga förtroendevalda och anställda med 22 deltagare. Kursen innehöll allmän information om vad juridiska enheten gör och genomgång av besiktningshandboken som är framtagen för nyanställda. Där beskrivs hur man besiktar en lägenhet, vilken metod man använder, brister och underhåll, exempel på besiktningsprotokoll och vad som händer före, under och efter en upprustning, t.ex. samrådsmöten och godkännandeavtal. Några ”viktigt att tänka på”-punkter som gicks igenom: försäkringsbolag - vad täcker försäkringen, garantitider, nycklar under tiden och spara alla papper innan, under och efter upprustningen.

### **Medlemsnytta**

Hyresgästföreningen har under året stöttat medlemmar i olika boendetvister. Sammantaget har vi sparat 6 563 506 kronor åt våra medlemmar! Detta är ett konkret bevis på att vi med vår kompetens och arbetsinsats gör skillnad. Många andra ärenden handläggs utan att kunna mätas i pengar, exempelvis värdet av att få bo kvar i sin lägenhet.

### **Effektivare arbetsrutiner**

Tre processkartor har färdigställts under året: Förverkande enligt 42§ HL, Lägenhetsbyte och Ärenden gällande brister. Processkartorna underlättar arbetet med handläggning av medlemsärenden och säkerställer att våra arbetsmetoder blir enhetliga. Arbetet fortgår kontinuerligt med att ta fram fler processkartor.

### **Utveckla samarbetet med nationella rådgivningen**

Vi arbetar fortlöpande tillsammans med nationella rådgivningen för att uppnå bästa medlemsnytta och förbättra rutiner för att effektivisera handläggningen av medlemsärenden. Bland annat har en ny rutin för störningsärenden tagits fram under 2018. Vi har deltagit på möten och varit på besök i Uppsala. Vi erbjuder också rådgivarna möjligheten att få följa med oss till hyresnämnden.

### Höga radonvärden

En hyresgäst i Nynäshamn har bott i en lägenhet med höga radonhalter sedan 2009. Nu får han 125 000 kr i kompensation efter en förlikning med hyresvärden.

Hyresgästen krävde ursprungligen 206 000 kr i kompensation för att ha bott i lägenheten som har en radonhalt som överstiger riktvärdet på 200 bequerel. Enligt förlikningen med hyresvärden Urbano får hyresgästen 15 procent i hyresnedsättning, totalt 125 000 kr. Magnus Siverling, ärendehandläggare på Hyresgästföreningen region Stockholm, som hjälpt hyresgästen, tycker överenskommelsen är bra.

– Hyresgästen är också nöjd och det är det viktigaste.

Bostadsbolaget har vidtagit flera åtgärder genom åren för att få ner radonhalterna i lägenheten, bland annat installerat en fläkt som förbättrar ventilationen. Men om radonhalterna i lägenheten ligger under riktvärdet är oklart, två nya mätningar ska göras.

– Visar det sig att radonhalterna fortfarande är för höga, så



Magnus Siverling, ärendehandläggare

har hyresgästen enligt förlikningen rätt till 15 procents kompensation från den 1 september och tills åtgärder sker, som gör att halterna ligger under 200 bequerel, säger Magnus Siverling.

### Fick förstahandskontrakt efter elva år

En medlem har bott hos samma hyresvärd sedan 2006, men i tre olika lägenheter. Medlemmen tvingades byta lägenhet med jämna mellanrum eftersom hon hyrde lägenheterna med avstående från besittningsskydd, så kallade korttidskontrakt. Dessa korttidskontrakt gäller som regel enbart i fyra år, efter det övergår de till vanliga förstahandskontrakt, med besittningsskydd. När avståendet från besittningsskydd skulle löpa ut, sa hyresvärden upp medlemmen, men erbjöd istället en ny lägenhet med korttidskontrakt. På detta sätt fick medlemmen aldrig besittningsskydd hos hyresvärden, trots att hela elva år hade gått.

Under hösten 2017 skickade hyresvärden en uppsägning till medlemmen och hennes tre barn, där de var tvungna att flytta från sin lägenhet senast den sista mars 2018. Grunden till uppsägningen var enligt hyresvärden att lägenheten skulle renoveras. Medlemmen kontaktade då Hyresgästföreningen och fick biträde av jurist Johan Essén. Vid handläggningen av ärendet framkommer det att hyresvärden i själva verket ska sälja fastigheten till ett stort privat fastighetsbolag, och i köpevillkoren stadgas det att medlemmens lägenhet ska vara friställd. Om, och när, den nya fastighetsägaren ska utföra renoveringen som låg till grund för uppsägningen var oklart.

Med dessa omständigheter bestred medlemmen, med Hyresgästföreningens hjälp, hyresvärdens uppsägning.



Johan Essén, jurist

Hyresvärden valde då att ansöka om avhysning av medlemmen hos Kronofogdemyndigheten, och tvisten hamnade slutligen i Stockholms tingsrätt. Under hösten 2018 bytte fastigheten ägare och den nya hyresvärden skulle bli ny part i tvisten. Den nya fastighetsägaren valde till skillnad från förra ägaren att inte driva vidare processen i tingsrätten. Efter elva år fick därför medlemmen och hennes barn äntligen ett ”riktigt” förstahandskontrakt och fick behålla sitt boende. Ärendet blev något medialt i kvällspress och i Hem & Hyra.



## KOMMUNIKATION OCH BOSTADSPOLITIK

Kommunikationsenheten har under 2018 arbetat vidare med att informera, sprida kunskap och engagera för bostadspolitiska frågor, samt påverka debatten och beslutsfattare i kampen för allas rätt till en bostad. Hyresgästföreningens synlighet, på olika platser och i olika medier, som expertorganisation eller som den organisation som står på hyresgästens sida, är en central och oerhört viktig del i byggandet av vårt varumärke. Som en del i att förnya vårt visuella uttryck och nå nya målgrupper har vi börjat använda oss av illustrationer, vilket gett positiv respons.

Beroende på målgrupp och budskap, har olika kanaler använts för kommunikationen. Ett genomgående drag är dock att vi arbetat för att bli mer digitala i vår kommunikation, och som ett led i detta har ett ökat fokus på insamlande av e-postadresser till medlemmar och förtroendevalda påbörjats.

### Målgrupper och kanaler

Målgrupperna för kommunikationen återfinns dels internt, i form av medlemmar, förtroendevalda och anställda, men också externt i form av en bred allmänhet med intresse för bostadspolitik, samt politiker och andra beslutsfattare.

### Press och medier

För att nå ut till en bredare allmänhet har press- och mediearbetet fyllt en viktig funktion. Under året har en ny press- och mediestrategi arbetats fram. Ambitionen har varit att Hyresgästföreningen ska uppfattas som en aktör med kunskap, kompetens och nätverk gällande bostadspolitik och boendefrågor, framför allt kopplat till hyresrätten, men också till samhällsutvecklingen i stort.

Vi har under året både publicerat debattartiklar och repliker på andras debattartiklar, många med fokus på allmännyttans roll och funktion. Utöver detta har vi skrivit ett större antal pressmeddelande, där de flesta handlat om årets hyresförhandlingar.

Det förtjänade mediegenomslaget har varit relativt stort,

i så väl artiklar i press som etermedia. Tonen är oftast att vi ses som utbildande och kunskapsstärkande organisation. Allt som oftast ses Hyresgästföreningen som en positiv aktör som bidrar på ett bra och utvecklande sätt i olika samhällsfrågor.

### Köpt annonsutrymme

Ytterligare ett sätt att nå ut har varit att köpa utrymme i form av annonser, ibland traditionella annonser och vid andra tillfällen redaktionella annonser där vi fått utrymme att säga lite mer.

Vi har främst annonserat i syfte att stärka varumärket och öka kännedomen om föreningen och vad vi arbetar med. Annonserna innehåller ofta en uppmaning om att bli medlem, i syfte att öka medlemsantalet. Vi har därutöver annonserat specifika satsningar så som kampanjen "Sälj inte våra hem!" och olika evenemang, samt köpt annonser som syftar till att öka kännedomen om Agenda 2030 och allas rätt till en bostad.





## Riktad kommunikation

Till medlemmar och förtroendevalda har kommunikationen skett via digitala nyhetsbrev samt postala utskick, regionala sidor i tidningarna Hem & Hyra och Hyresgästen, samt via sociala medier och den nyskapade kampanjsidan på webben. Den interna informationen syftar i första hand till att sprida kunskap om vad som händer och vad vi gör, men den syftar också till att bygga stolthet över organisationen, skapa en känsla av medlemsnytta och öka engagemanget. Nyhetsbrev fyller en viktig funktion i att öka antalet följare i sociala medier, vilket möjliggör tätare informationsöverföring och dialog med medlemmar.

Det har gått ut ett ordförandebrev i månaden. Brev har haft fokus på aktuella händelser samt bostadspolitiska frågor. Det har även gått ut brev med information om Stockholmshyra till förtroendevalda och medlemmar. Fyra behållarbrev har skickats till i snitt 54 000 medlemmar per utskick. Öppningsfrekvensen är relativt hög och en av tio

personer klickar sig vidare för att läsa mer. Nyhetsbrev lyfter exempelvis medlemsförmåner, namninsamlingar, engagemang och hyresförhandlingar. Det har gått ut fyra LH-brev under året. Brev skickas till samtliga förtroendevalda i regionen men huvudmålgrupp är fortfarande LH och husombud. Öppningsfrekvensen är hög och antalet som klickar sig vidare och läser enskilda inlägg ökar.

Hem & Hyra utkom med åtta nummer. I varje utgåva har regionen en sida som vi fyller med innehåll, så som kampanjer, medlemsförmåner och aktuella aktiviteter och engagemang. Hyresgästen utkom med sex nummer. Även i Hyresgästen har vi en sida där fokus läggs på att inspirera förtroendevalda till engagemang och att lyfta goda exempel från verksamheten och påverkansarbetet som bedrivs.

## Sociala medier och kampanjsidan

Som ett led i att bli mer digitala i vår kommunikation har arbetet med sociala kanaler intensifierats under 2018. Detta har resulterat i att antalet följare på både Instagram och Facebook visar en tydlig ökning. Antalet följare på Instagram var i maj 2018, 127 stycken. Ett knappt år senare var antalet 376. En ökning med hela 196 %. Antalet följare på Facebook har ökat från 1440 i december 2017 till 2133 i december 2018, vilket innebär en ökning med 48 %. Enheten arbetar också mer med rörlig bild, och har planer på att göra det än mer framöver, då det är något som oftast får bra genomslag i sociala medier. Ett arbete pågår med att ta fram en strategi för sociala medier, den beräknas vara klar inom kort.

Under året har också en regional kampanjsida tagits fram. Sidan var från början tänkt som en satsning inför valet 2018. Med anledning av att den nationella hemsidan blivit försenad, samt att de förtroendevalda inte kommer in på den nya intranätplattformen, Navet, så har sidan utvecklats till att få ett bredare syfte. På sidan samlas information som vi vill att föreningar, förtroendevalda och medlemmar ska kunna komma åt.

## Intranätet Navet

Navet är en digital arbetsplats med målgruppen anställda samt förbunds- och regionstyrelser. De flesta användare är nöjda och använder Navet för dokumenthantering. Fler och fler använder Navets funktion för publicering av regionala inlägg och många tar del av nyhetsinläggen som publiceras.

## Stöd åt enheter och förtroendevalda

Kommunikationsenheten har ansvarat för framtagandet av informationsmaterial och broschyrer som efterfrågas från övriga organisationen. Materialet läggs i allt större utsträckning upp på den regionala kampanjsidan. Såväl förtroendevalda från föreningar som övriga enheter inkommer med önskemål om stöd vid utformningar av material så som flyers och affischer och formuleringsstöd vid skrivandet av exempelvis insändare och artiklar. Kommunikationsenheten bidrar i möjligaste mån till detta.

Enheten anordnade en kurs i sociala medier för förtroendevalda, något som blev mycket uppskattat. En



lärdom var att lägga fokus på Facebook då det tycks vara det primära kanalvalet. En kurs i att skriva insändare anordnades också.

## Kampanjen "Sälj inte våra hem!"

Under året har en större kampanj, "Sälj inte våra hem!", skapats och drivits inom organisationen. Idén om att fokusera på utförsäljningar av allmännyttiga bostadsbestånd kom från den bostadspolitiska gruppen för Stockholms stad. Tillsammans med gruppen utvecklades idén till en kampanj som rullat under hela hösten och fortsatt in på våren 2019, vilken har engagerat många. Cirka 12 000 individer har skrivit under namnsamlingen "Sälj inte våra hem!".



**Evenemang**

Under året har tre större arrangemang genomförts där kommunikationsenheten stått som ansvariga. I juni fanns vi med som en av de mer aktiva aktörerna med monter under den tidigare omnämnda Järvaveckan. Sista augusti arrangerades en kväll utifrån kampanjen ”In My Backyard” på Trädgården under Skanstullsbron, med fokus på unga vuxna. I oktober anordnades tillsammans med det Bostadspolitiska utskottet, en bostadspolitisk kraftsamling för förtroendevalda. Fokus för denna var att inspirera och engagera förtroendevalda att arbeta vidare med påverkansarbete mot lokala politiker.

**Samarbeten för ökad legitimitet**

Som en del i arbetet med att bli en bredare samhällsaktör har insatser gjorts för att identifiera oväntade samarbeten. Detta ledde till att vi under adventstid hade ett enklare samarbete med organisationerna Bris, Alla kvinnors hus och Stadsmissionen. Syftet var att lyfta grupper som hamnar i kläm med befintlig bostadspolitik. Under året har också ett arbete påbörjats med att lyfta de Globala målen, framför allt mål 11 som grund för vårt arbete. Mål 11 handlar om Hållbara samhällen och städer och lyfter rätten till en bostad på ett mycket tydligt sätt. Med detta som grund kan vi dels hitta nya samarbetspartners samt öka vår relevans gentemot politiken.

## Regionstyrelsens aktiviteter

14 protokollförda styrelsemöten

18 januari, 15 februari, 21 mars, 5 april, 5 maj, 15 maj, 7 juni, 13 september, 11 oktober, 8 november och 29 november. Utöver det har extra regionstyrelsemöten genomförts den 16 och 25 april samt 21 november.

## Årsmöte och höstfullmäktige

21 april och 17 november genomfördes årsmöte respektive höstfullmäktige. Det senare utan beslutsärenden, eftersom såväl verksamhetsplan som budget antagits fram till och med 2019.

## Regionfullmäktige/årsmöte 21 april 2018, Clarion Hotel Stockholm.

Beslutsärenden utöver sedvanliga personval:

- Verksamhetsfond - att regionstyrelsen kan fondera föreningars överskott för att använda till verksamhet i andra föreningar – Avslag.
- Verksamhetskonferens istället för höstfullmäktige – Avslag.
- Förhandlingsrutiner – Bifall med kompletteringar.
- 15 motioner behandlades.

133 röstberättigade som mest, varav 10 ledamöter ur regionstyrelsen. 123 ombud av 150 närvarade.

## Höstfullmäktige 17 november 2018, Clarion Hotel Stockholm.

Stämmobeslutet att ändra motionstiden var troligen anledningen till att inga motioner inkom till mötet. Det innebar att det inte fanns några beslutspunkter utan bara rapporter på dagordningen. Dagen avslutades med en vigsel mellan två ledamöter på scenen.

128 röstberättigade, inklusive 13 från regionstyrelsen. 115 ombud av 150 närvarade.

## Almedalsveckan

Fyra av regionstyrelsens ledamöter deltog vid Almedalsveckan den 4 juli, för att representera och informera om Hyresgästföreningen.

## Regionledning

Regionstyrelsen och ledningsgruppen har träffats vid tre tillfällen för att diskutera strategi, gemensamma målbilder och roller för organisationens arbete, den 25-26 augusti och den 19 oktober. Regionstyrelsen beslutade under hösten att tillsätta en arbetsgrupp vars syfte är att förbereda regionledningens träffar. I arbetsgruppen ingår regionordförande, vice ordförande, regionchef samt chefen för kansliet. Gruppen har haft sex möten som dokumenterats.

## Ordförandeträffar

Fem träffar med regionens föreningsordföranden är genomförda. 19 februari, 16 april, 11 juni (inklusive besök på Järvaveckan), 9 oktober samt 4 december.

## Föbundsstämman 2018

Till stämman 2018 hade Region Stockholm 33 ombud. Ombuden valdes vid regionens höstfullmäktige 2017.

Delegationen utsåg en ledning vars uppgift var att samordna delegationens arbete före och under stämman. Ett antal kvällsträffar genomfördes, samt en helg i maj, där delegationen gick igenom samtliga handlingar.

Stämman genomfördes i Malmö den 16–17 juni.

## Remisser och utredningar

Remissvar till Stockholms stad, motion om fler balkonger (januari)

Vi menar att bostäder ska utformas i dialog med de boende och att balkong inte ska vara standard i nyproduktion. Stadsbilden ska präglas av olikheter.

## Utredning om regional allmännytta (januari)

Om regional allmännytta, förutsättningar för en sådan i Stockholmsregionen och förslag om att Region Stockholm ska verka för att regional allmännytta inrättas. Regionstyrelsen beslutade i enlighet med förslaget.

Remisshantering, remiss till föreningarna Norrmalm, Södermalm, Sydost och Nacka/Värmdö, om utbyggd T-bana Kungsträdgården-Nacka-söderort (februari)

På grund av kort remisstid och sammanträdesplanering ges föreningarna möjlighet att svara Stockholms stad själva,

men då i egenskap av boende. Region Stockholm har lämnat synpunkter tidigare i ärendet, då till landstinget.

#### Remissshantering, Stockholm Vatten och Avfall (augusti)

Stockholm Vatten och Avfall gav Hyresgästföreningen region Stockholm möjlighet att lämna synpunkter på förslag till reviderade föreskrifter för avfallshantering. Berörda föreningar hade inga synpunkter och vi avstod då från att svara på remissen.

#### Övrigt

Vidare har vi tagit fram färdigskrivna interpellationer/ enkla frågor för oppositionen i Stockholms stadshus att använda. De handlade om styrets förslag om ombildningar och att det ska råda blandade upplåtelseformer i hela staden. Dessa användes av oppositionen.

Regionen medverkar i förbundets nystartade nätverk om hållbar utveckling, där arbetet kommer att påbörjas under 2019.

#### Ny bildningsstrategi

Ledningsgruppen tog i augusti beslut om att ta fram en ny bildningsstrategi för en fyraårsperiod.

- De tre huvudområdena som ingår i strategin är:
- Bostadspolitiskt arbetssätt och en allmän höjning av den bostadspolitiska kompetensen.
- Våra värderingar och vårt arbetssätt är en ideologisk fråga, därför bör insikten och vetskapen om våra värderingar genomsyra vårt dagliga arbete.
- Systematiserad kompetensutveckling för personalen.

Under hösten 2018 har arbetet med att skapa en strategi för genomförande pågått. Bildningsinsatsen beräknas påbörjas i maj 2019.



#### MedlemsArenan

Den MedlemsArenan som skapades 1 januari 2017 har inte kunnat fullföljas på det sätt det var tänkt. Lokalerna är inte optimala, även om ombyggnaden av receptionen har genomförts och gjort den mer välkomnande, men vi har inte kunnat fullfölja tanken med bemanning utöver ordinarie receptionist och vaktmästeri. MedlemsArenan har därför tyvärr inte kunnat bli den mötesplats den var menad som och läggs därför på is.

#### Personal

Under året har regionen haft en normal personalomsättning, ca 12–13%. Däremot är den högre på medlemsutveckling. Här har vi haft en stor omsättning på medlemsrekryterare och orsaken till det är att rekryteringsunderlaget för den här typen av uppdrag är begränsat.

I övrigt har regionen haft fokus på att utveckla den interna organisationen mot geografiska team. Under 2019 kommer ytterligare steg att tas för att implementera de geografiska teamen i vår basorganisation.

Som vanligt återfinns en mängd olika utbildningsinsatser för såväl medarbetare som chefer. En hel del av dessa insatser görs från förbundet i vår gemensamma utbildningsplattform.

Regionen har även varit med i satsningen mot gemensamma anställningsvillkor inom Hyresgästföreningen. Det har nu implementerats en digital plattform för förmåner, som också underlättar och effektiviserar administrationen av desamma.

Sjukfrånvaron har under 2018 varit något högre, då vi har haft flera långtidssjuka, tyvärr av bland annat organisatoriska orsaker som utmattning.

#### SJUKFRÅNVARO 2018

Utfall	Acceptabel nivå	Målnivå
5,47 %	5 %	5 %

## Regionstyrelsen



*Från vänster övre raden: Anders Kotorman, Katarina Kalavainen, Madelaine Hällgren, Jörgen Johansson, Susanne Sjöblom, Bo Linder  
Från vänster nedre raden: Jaana Andersson, Per Jansson, Carina Cedergren, Janåke Skoog, Simon Safari (ordförande).*

*Frånvarande: Marco Espvall, Tidane Diao, Jonas Carlsson (saknas på bild)*

### Slutord

Verksamhetsberättelsen för region Stockholm beskriver ett axplock av den verksamhet som har genomförts under 2018 i vår region.

Regionstyrelsen ansvarar för regionens verksamhet och ekonomi och följer dessa löpande genom rapporter från regionkontoret. Regionstyrelsen har tillit till regionkontoret och utgår ifrån att den löpande rapporteringen är korrekt, då de ekonomiska rapporterna ligger till grund för regionstyrelsens beslut. Såväl regionstyrelsens ordförande som enskilda ledamöter har efterfrågat en tydlig bakgrund och analys kopplad till det underskott som rapporterats på regionstyrelsens möten. Regionstyrelsen är väl medveten om att det är kostsamt att driva en så bred och omfattande verksamhet som regionens, samt att det inte alltid är lätt att förutse förändringar i kostnadsbildningen.

Regionstyrelsen kommer på höstfullmäktige 2019 att lämna en rapport gällande vilka åtgärder som vidtagits för att få kontroll över ekonomin, och inom tre år ha uppnått en ekonomi i balans.

Med det överlämnar vi verksamhetsberättelsen till regionfullmäktige och bifogar separat den ekonomiska redovisningen som ingår i förbundets totala redovisning, då Hyresgästföreningen utgör en gemensam juridisk person.

Till sist vill vi rikta ett särskilt stort tack till alla som tillsammans genomfört all verksamhet!

Simon Safari

Janåke Skoog

Katarina Kalavainen

Anders Kotorman

Per Jansson

Marco Espvall

Carina Cedergren

Jörgen Johansson

Susanne Sjöblom

Jaana Andersson

Madelaine Hällgren

Tidane Diao

Jonas Carlsson

## Regionstyrelsens förberedande utskott

### Arbetsutskott (AU):

Jaana Andersson  
Simon Safari  
Janåke Skoog  
(Annika Billström är adjungerad i arbetsutskottet. Protokoll förs av Maria Envall)

### Bostadspolitik och opinion:

Jaana Andersson  
Marco Espvall  
Anders Kotorman  
Simon Safari  
Susanne Sjöblom  
(*Elisabeth Hammarberg och Annika Billström är regionkontorets representanter i utskottet*)

### Utskott Förhandling och upprustning:

Jonas Carlsson  
Per Jansson  
Jörgen Johansson  
Katarina Kalavainen  
Anders Kotorman  
Simon Safari  
(*Per Björklind och Björn Raemklang är regionkontorets representanter i utskottet*)

### Framtidsutskott:

Carina Cedergren  
Tidiane Diao  
Madelaine Hällgren  
Simon Safari  
Janåke Skoog  
(*Pierre Åneby, Tim Acevald och Bo Linder är regionkontorets representanter i utskottet*)

### Regionstyrelsens representanter i delegationerna i Stockholm stad:

Per Jansson,  
RS representant i Svenska bostäder  
Anders Kotorman,  
RS representant i Stockholms hem  
Jaana Andersson,  
RS representant i Familjebostäder  
Katarina Kalavainen,  
RS representant i privata delegationen  
Jörgen Johansson,  
RS representant i Micasa och Stadsholmen

## Förhandlingsdelegationer

Privata delegationen Stockholms stad

Allmännyttig förhandlingsdelegation Svenska Bostäder

Allmännyttig förhandlingsdelegation Familjebostäder

Allmännyttig förhandlingsdelegation Stockholms hem

Allmännyttig förhandlingsdelegation Stadsholmen

Allmännyttig förhandlingsdelegation Micasa

Allmännyttig förhandlingsdelegation Ekerö Bostäder

Allmännyttig förhandlingsdelegation Botkyrkabyggen

Allmännyttig förhandlingsdelegation Haninge Bostäder

Allmännyttig förhandlingsdelegation Järfällahus

Allmännyttig förhandlingsdelegation Sigtunahem

Allmännyttig förhandlingsdelegation Värmdöbostäder

Allmännyttig förhandlingsdelegation Nynäshamnsbostäder

Allmännyttig förhandlingsdelegation Väsbyhem

Allmännyttig förhandlingsdelegation Signalisten

Allmännyttig förhandlingsdelegation Hüge Bostäder

Allmännyttig förhandlingsdelegation Tyresöbostäder

Allmännyttig förhandlingsdelegation Sollentunahem

Allmännyttig förhandlingsdelegation Förvaltaren

Allmännyttig förhandlingsdelegation Upplands-Brohus

Allmännyttig förhandlingsdelegation Nykvarnsbostäder

Allmännyttig förhandlingsdelegation Telge Bostäder/Telge Hovsjö

Förhandlingsråd Norrmalm

Förhandlingsråd Kungsholmen

Förhandlingsråd Östermalm

Förhandlingsråd Södermalm

Förhandlingsråd Bromma-Ekerö

Förhandlingsråd Vällingby

Förhandlingsråd Hägersten-Brännkyrka

Förhandlingsråd Skärholmen Förhandlingsråd Järva

Förhandlingsråd Sydost

Förhandlingsråd Botkyrka-Salem

Förhandlingsråd/Privat delegation Haninge

Förhandlingsråd Järfälla

Förhandlingsråd Lidingö

Förhandlingsråd Sigtuna

Förhandlingsråd Södertälje/Nykvarn

Förhandlingsråd Upplands Väsby Förhandlingsråd Solna

Förhandlingsråd Huddinge

Förhandlingsråd Tyresö

Förhandlingsråd Sollentuna

Förhandlingsråd Nordost

Förhandlingsråd Sundbyberg

Privat bolagsdelegation Hässelbyhem

Privat bolagsdelegation Arbetarebostadsfonden

Privat bolagsdelegation Ikanö Sydost

Privat delegation Nacka (*Skandia, Stena, Wallenstam*)



#### **Medlemscenter**

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

*Telefon: 0771-443 443*

*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*

*Öppettider: Måndag–torsdag 8.30–16.30  
Fredag 8–16*



## **Hyresgästföreningen**

**Hyresgästföreningen region Stockholm**

[hyresgastforeningen.se](http://hyresgastforeningen.se)

0771-443 443

[stockholm@hyresgastforeningen.se](mailto:stockholm@hyresgastforeningen.se)

*Besöksadress: Arenavägen 55, Stockholm*

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