

Verksamhets- berättelse 2021

med årsredovisning
och hållbarhetsrapport



Marie Linder
Förbundsordförande

Erik Elmgren
Förbundschef

Vi fortsätter att ha hyresgästerna i fokus!

Ända sedan Hyresgästföreningen startade för nästan hundra år sedan har vårt fokus varit alla människors rätt till en bostad till en rimlig kostnad. Arbetet för hyresgästernas trygghet har varit central och mynnat ut i besittningsskydd, partsförhandlade hyror och bruksvärde. Den svenska modellen på hyresmarknaden är unik och ger en stor möjlighet till påverkan, till skillnad från både statlig hyresreglering och marknadshyra. Redan i valrörelsen 2018 lyfte vi frågan om marknadshyra och det hot mot hyresgästernas trygghet det skulle innebära. Detta var i en tid det var svårt att få upp bostadsfrågor på den politiska dagordningen. Det var därför både oväntat, skrämmande och spännande att marknadshyra blev den fråga som under 2021 hotade att avsätta Sveriges stadsminister.

Vi har sedan förslaget om fri hyressättning eller marknadshyror i nyproduktionen presenterats, på olika sätt opinionsbildat emot. Det var omtumlande veckor under försommaren men också en möjlighet att nå ut till en bred allmänhet och förklara vad marknadshyror i nyproduktion skulle få för konsekvenser. Vi engagerade under kort tid hundratals förtroendevalda, vi samlade in över 130 000 namnunderskrifter och skrev debattartiklar både nationellt och lokalt. Vi har också sett att fler personer valde att bli medlemmar hos oss, ett fint kvitto på att vi verkligen gör skillnad för landets hyresgäster.

År 2021 innehöll också en efterlängtat förbundsstämma med stort fokus på bostadspolitiska frågor. Nytt

för stämman var de program stämman sedan antog, bland annat inom klimat/miljö, social bostadspolitik och folkrörelsearbete. Stämman hölls på Fryshuset i Stockholm, en plats som präglas av kreativitet och engagemang. En ny förbundsstyrelse valdes och förbundsstämman behandlade en rad förslag som styrelsen lagt fram, liksom en stor mängd motioner från medlemmar och föreningar. Förbundsstämman beslutade också att tillsätta en organisationsutredning, den första på tjugo år i Hyresgästföreningen. Det ska bli spännande med en bred översyn av vår snart hundraåriga organisation.

Förbundsstyrelsen beslutade också under 2021 om en ny visuell identitet för Hyresgästföreningen, vilket syns i denna verksamhetsberättelse. Syftet är en ny, mer tidsenlig, grafisk profil som stödjer våra kommunikativa insatser och budskap.

Med nyvunna digitala färdigheter och möjligheter att engagera flera genom nya medlems- och engagemangsformer ser vi fram emot att ta Hyresgästföreningen vidare in i framtiden. Vi är stolta över att vara en bred samhällsaktör med hyresgästen i fokus.



Marie Linder
förbundsordförande

Erik Elmgren
förbundschef

Vi – Hyresgäst- föreningen

Hyresgästföreningen är en av Sveriges största folkrörelser. Vi är över en halv miljon medlemmar som tillsammans arbetar för att alla hyresgäster ska bo bra. Vi driver bostadsfrågor i både stort och smått – allt från omfattande lagändringar till den lilla lekplatsen på gården som behöver rustas upp. Tillsammans gör vi skillnad, både för dagens och morgondagens hyresgäster.

Vår vision

Ett tryggt boende där människor och samhälle utvecklas.

Vår verksamhetsidé

Genom organisering av hyresgäster är Hyresgästföreningen drivande i samhällets utveckling 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 lagar
- förhandla hyror för Sveriges hyresgäster.

Så är vi organiserade

Förtroendevalda och aktiva medlemmar

Att vara en medlemstyrd organisation innebär att arbetet i grund och botten leds och beslutas av medlemmarna. Medlemmarna är främst hyresgäster, men även andra intresserade som vill vara med och driva hyresrättens frågor.

Som förtroendevald engagerar man sig ideellt. Det man vinner är chansen att få vara med och påverka sitt kvarter, sin stad eller bostadspolitiken i hela landet. Att aktivera sig tillsammans i en förening ger ofta styrka och kraft till både den enskilde och till föreningen som helhet. Förbundsstämman är den högsta beslutande nivån och äger rum vartannat år. Vid stämman samlas representanter för medlemmarna och beslutar om riktningen Hyresgästföreningen ska ta i framtiden. Mellan stämmorna är förbundsstyrelsen den högsta beslutande nivån och ansvarar för att stämmans beslut genomförs.

Anställda

Tillsammans med de förtroendevalda medlemmarna finns anställda som arbetar med att stödja medlemmarna och de förtroendevalda. Rådgivning till medlemmar, juridiskt stöd, arbete med samhällsutveckling och opinionsbildning samt hyresförhandlingar är några av de anställdas uppgifter. De anställdas beslutandeorgan är regionala ledningsgrupper och en nationell ledningsgrupp med förbundschefen som högste tjänsteperson, förbundschefen utses av förbundsstyrelsen.

Förtroendevalda stöttar förtroendevalda

En viktig målsättning för Hyresgästföreningen är att bli fler förtroendevalda och aktiva medlemmar, något som försvårades av pandemin. För att öka både engagemang och samverkan har region Bohus-Älvsborg-Skaraborg skapat ett nytt sätt att arbeta som involverat såväl förtroendevalda som anställda under 2021. Med det nya arbetssättet stödjer regionstyrelsen och inte längre boendeutvecklarna föreningar och lokala förtroendevalda. Genom initiativet "Växthuset" fungerar sex av regionstyrelsens ledamöter som mentorer för föreningsstyrelserna.

- Vi började också titta på hur vi behöver organisera oss och arbeta för att fler aktiva medlemmar och förtroendevalda ska välja att vara engagerade under en längre tid. Dessutom vill vi visa aktiva medlemmar att de får ännu större möjlighet att påverka sin

boendesituation om de blir förtroendevalda, säger Lennart Derehag, regionordförande i region Bohus-Älvsborg-Skaraborg

Boendeutvecklare och medlemsvärvare jobbar ute i bostadsområdena med fokus på tillväxtmålen. De genomför både planerade insatser och åtgärder med kort varsel efter uppdrag från förtroendevalda och anställda.

- Det gjorde stor skillnad när vi under hösten kunde vara på plats ute i områdena och att medlemsvärvning på dörr startade upp igen. Det gjorde att det nya arbetssättet kunde användas fullt ut. Det gav strålande resultat både vad gäller fler medlemmar, aktiva medlemmar och förtroendevalda, säger Lennart Derehag.

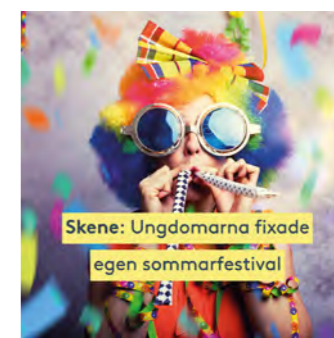
För att förstärka effekterna av sitt nya arbetssätt har region Bohus-Älvsborg-Skaraborg haft en serie av annonser i sociala medier som visar på bredden av fördelar med medlemskap.



Nössebro: Mariannes hyreshöjning blev bara en tredjedel av kravet



Trollhättan: När värden ville vräka oss fick vi hjälp att behålla kontraktet



Skene: Ungdomarna fixade egen sommarfestival



Skövde: Vi fick hjälp att sänka hyran och dessutom 52 000 kr tillbaka

Fotograf: Adobe Stock, modifierad av Hyresgästföreningen.

Bostadspolitiskt forum i Örebro

Förtroendevalda från föreningsstyrelser, förhandlingsdelegationer och fullmäktigeombud var inbjudna till Bostadspolitiskt forum i Örebro och över 70 förtroendevalda deltog i mötet. Detta var möjligt eftersom restriktionerna för covid tillät större sammankomster. Den 19–21 november 2021 höll region Mitt ett forum med fokus på bostadspolitisk påverkan och förberedelser inför valåret 2022. Under dagarna togs tempen på regionen och de utmaningar Hyresgästföreningen står inför. Deltagarna delades upp i grupper som arbetade fram exempel på bostadspolitiskt arbete, ett arbete regionen tar med sig in i 2022 års valarbete. Förbundsordförande Marie Linder deltog på forumet och berättade om valåret 2022 och Hyresgästföreningens 10 punktsprogram för en hållbar bostadspolitik. Det gjorde hon från ett nationellt perspektiv. Marcus Kjellin, förhandlingsstrateg region Mitt, berättade om läget i regionen och vilka lokala utmaningar man står inför.

Under forumet genomfördes också en utbildning "Från bord till gjord". En heldagsutbildning i grupparbetsform i tre delar:

- Vilken fråga vill vi jobba med i kommunen.
- Hur opinionsbildar vi i frågan.
- Hur jobbar vi med politisk påverkan i frågan.

Det bostadspolitiska forumet avslutades med en utställning där alla gruppers redovisningar presenterades på stora skärmar och där deltagarna i lugn och ro kunde läsa vad de olika grupperna kommit fram till.



Marie Linder deltog på bostadspolitiskt forum.

Hyresgästföreningen ställer krav på politikerna i Stockholm

I samband med Stockholm stads budgetfullmäktige den 17 november uppvaktade Stockholms stads hyresgästföreningar stadens politiker utanför stadshuset. Hyresgästföreningen tyckte att den föreslagna grönblåa budgeten saknade en hel del skrivningar som skulle bidra till ett mer tryggt och hållbart Stockholm.

- Vi framförde våra krav och förslag på skrivningar. Det var en lyckad aktion med stor uppslutning trots pandemi, säger Simon Safari, regionordförande i Stockholm.

Bland förslagen från Hyresgästföreningen fanns krav på stopp för ombildningar och utförsäljningar av hyresrätter och ett stopp för vräkningar av barnfamiljer. Antalet markanvisningar till stadens allmännyttiga bostadsbolag måste öka markant så att staden når sina byggmål samt att satsa på de allmännyttiga bostadsbolagen och lägga mindre fokus på privata hyresvärdar.

- Hyresgästföreningen region Stockholm vill vara en konstruktiv part och är öppen för bostadspolitiska samtal med partierna i Stockholms stads styre, avslutar Simon Safari



Engagerade medlemmar framför krav utanför Stockholms stadshus

Opinionsbildning på Moderaternas arbetsstämma i Helsingborg

Den 21–24 oktober ägde Moderaternas arbetsstämma rum på Clarion Hotel Sea u i Helsingborg. Hyresgästföreningen deltog på stämman med en monter som bemannades av Liz Jönsson, tillförordnad regionordförande norra Skåne, och Ingbritt Levin, ledamot i regionstyrelsen. Även Martin Hofverberg, riksförbundet och förbundsordförande Marie Linder närvarade några av dagarna.

- Under dagarna lyfte vi betydelsen av investeringsstödet för bostadsbyggandet av hyresrätter, med särskild åtanke på att Moderaterna ville avskaffa stödet i sin budget, och så blev det, säger Liz Jönsson.

För att skapa lättare integration med besökarna på mässan fanns i montern en tävlingsaffisch, där man kunde gissa på hur många hyreslägenheter som byggts eller påbörjats med investeringsstöd i Sverige sedan det infördes år 2017. Rätt svar var 50 000 lägenheter.

- Vi hade också med flyers om Hyresgästföreningens 10 punktsprogram för en hållbar bostadspolitik. Vi gjorde också en Frågor & Svar om investeringsstödet och frågan om stärkt ställning för hyresgäster vid brand, som våra förtroendevalda som bemannade monter kunde använda.

Montern hade en del besökare som stannade till och pratade, bland annat studenter som hyllade oss för kampen mot marknadshyror och Moderaternas partiledare Ulf Kristersson stannade till en stund vilket fångades på bild.

- Till sist skrev vi en debatt om investeringsstödet, undertecknad Marie Linder och mig som regionordförande. Den blev publicerad Kristianstadsbladet och Skånska Dagbladet samma vecka som stämman ägde rum, säger Liz Jönsson.



10-punktsprogram för en hållbar bostadspolitik

Här är Hyresgästföreningens förslag på en helomfattande politik för svensk hyresmarknad:

Ja till det kollektiva förhandlingssystemet

Ja till våra kommunalt ägda bostäder

Ja till förmånliga bygg lån. Bygg bort bostadsbristen

Ja till rättvis beskattning mellan ägt och hyrt

Ja till att kommuner med bostadsbrist ska planera för fler bostäder

Ja till statligt stöd till energieffektivisering och modernisering av det äldre beståndet

Ja till stärkt ställning för hyresgäster vid omfattande renoveringsarbeten

Ja till höjda ersättningsnivåer och ökad rättssäkerhet

Ja till förmedling efter behov såväl som efter kötid

Ja till att öppna upp hyresmarknaden för alla!

Vill du veta mer?

hyresgastforeningen.se/var-politik/10punktsprogram/10-punktsprogrammet/10-punktsprogram-for-en-hallbar-bostadspolitik

Fotograf: Frida Lilja



Företrädare för Hyresgästföreningen träffar Moderaternas partiledare Ulf Kristersson

Fortsatt engagemang för digitalisering i Skåne

Trots att de fysiska aktiviteterna har varit få under 2021 har många aktiviteter i stället kunnat genomföras digitalt.

- Den omfattande och genomgripande digitalisering som vi genomfört i regionen under 2021 hade inte skett så snabbt om det inte varit för pandemins begränsande effekter. Samtliga delar av vår verksamhet har blivit mer digitala än de var tidigare. Majoriteten av de digitala aktiviteterna har bidragit positivt till både 51- och 22-målet. Utan dessa digitala insatser hade resultaten inte varit bra, säger Kenneth Gustavsson, regionordförande södra Skåne.

Genom en stor satsning från regionstyrelse och förvaltningsstyrelser, med stöd från personal, genomfördes nästan samtliga lokala hyresgästföreningar sina årsmöten digitalt. Det bidrog till att många lokala hyresgästföreningar kunde ha kvar sin verksamhet i stället för att lägga ner den. Ett annat viktigt verksamhetsområde att lyfta utifrån ett digitaliseringsperspektiv är utbildningsverksamheten.

- Den har i princip enbart genomförts digitalt under året och med goda resultat. Digitala utbildningar är kostnadseffektiva, vi kan ha e-utbildning som man kan köra om man missar klassrumstillfället och spela in en föreläsning. Det sparar både rese- och konferenskostnader. Och genom de digitala utbildningarna har vi nått andra målgrupper än de som vi hittills nått.

Region södra Skåne har också haft en digital husombudskampanjen.

- Den kampanjen bidrar fortsatt positivt till att fler medlemmar vill engagera sig i sitt bostadsområde. Den digitala husombudskampanjen har varit igång sedan hösten 2020, och sprids genom riktad annonsering på Facebook.

- Goda grannar-kampanjen och telemarketingvärning av medlemmar har varit ett bra sätt att ställa om verksamheten. Kenneth ser att det har gett goda tillfällen att finna såväl nya medlemmar som engagerade/aktiva medlemmar.

- Vi ser möjligheter till ökat engagemang genom digitalt stöd. Digitala kvarteret, där lokala hyresgästföreningar använder digitala kanaler för kommunikation med hyresgäster är ett av flera sätt där vi har tagit positiva steg under 2021.

Kampen mot marknadshyra

För Hyresgästföreningen har frågan om rättvisa och förhandlade hyror varit central sedan vi startade vårt arbete för över hundra år sedan. Den svenska modellen på hyresmarknaden, med parter som förhandlar, är unik och ger en stor möjlighet till påverkan, till skillnad från både statlig hyresreglering och marknadshyra. Redan under valrörelsen 2018 var marknadshyra uppe för diskussion och en del av vår valkampanj. I samband med Januariavtalet 2019 fastslogs i punkt 44 att marknadshyror, ”fri hyressättning”, i nybyggnation skulle införas. En statlig utredning tillsattes där Erik Elmgren, förbundschef på Hyresgästföreningen, deltog som expert. Inom organisationen påbörjades ett omfattande arbete för att stoppa förslaget.

Liksom inför valet 2018 fick konsultföretaget Ramboll i uppdrag att ta fram rapporter för ett antal städer

i Sverige som speglar konsekvenserna av att införa marknadshyra. Nio städer undersöktes; Stockholm, Göteborg, Malmö, Uppsala, Linköping, Eskilstuna, Luleå, Halmstad och Uddevalla. Utifrån scenariot att marknadshyra infördes räknades nya nivåer av hyra och konsumtionsutrymme för hyresgästerna räknades fram.

Resultaten visade att marknadshyror skulle leda till kraftiga hyreshöjningar i ett flertal undersökta kommuner. De högsta hyreshöjningarna skulle ske i Stockholm och Göteborg, som båda har stadsdelar där hyran skulle höjas med över 50 procent. Men även i Luleå skulle marknadshyror i genomsnitt medföra en hyreshöjning på 43 procent för en genomsnittslägenhet på två rum och kök, 34 procent i Uppsala, och 31 procent i Linköping. I samband med publiceringen av rapporterna lanserades också

Marknadshyreskollen, baserat på Rambolls rapporter. Marknadshyreskollen är en konsumenttjänst som synliggör konsekvenserna för hyresgästers privatekonomi i nio städer i Sverige.

Över 130 000 personer skrev under Hyresgästföreningens namninsamling mot marknadshyror. Lokalt förtroendevalda medlemmar i Hyresgästföreningen överlämnade namnunderskrifterna till lokala politiker från Centerpartiet och Socialdemokraterna runt om i landet. Överlämningarna livesändes under samma dag. Utöver detta anordnades kunskapsseminarier och förtroendevalda runt om i landet skrev insändare och debattartiklar. Slutligen hölls en digital konferens på temat marknadshyror för samtliga regionstyrelser. Hela folkrörelsen Hyresgästföreningen gick samman i kampen mot marknadshyror. I samband med att kampanjen tog slut den 31 maj donerade Hyresgästföreningen en krona till Majblomman för varje namnunderskrift som inkommit mot marknadshyror. Detta för att belysa att behovet av organisationer som Majblomman, som arbetar mot barnfattigdom, kommer att öka om marknadshyror blir verklighet.

Det finns inget så starkt som kraften i en folkrörelse.

Den 15 juni 2021 gick Vänsterpartiets partiledare Nooshi Dadgostar ut med ett hot om misstroendeförklaring mot statsminister Stefan Löfven om inte förslaget om marknadshyra stoppades. Därefter följde ett antal turbulenta dagar där frågan om marknadshyra var på första plats på nyheterna. Slutligen drogs förslaget om punkt 44 i januariavtalet tillbaka och den 28 juni avgick Löfven som statsminister. Men även om kampen är vunnin för tillfället fortsätter Hyresgästföreningen att kämpa för hyresgästernas rätt till inflytande genom förhandlade hyror.



Förbunds- stämma 2020

Helgen den 1–3 oktober 2021 kunde förbundsstämman 2020 äntligen genomföras efter flera uppskjutningar. Stämman hölls på Fryshuset i Stockholm. En ny förbundsstyrelse valdes och förbundsstämman behandlade flera program och förslag som styrelsen lagt fram, liksom en stor mängd motioner från medlemmar och föreningar.

Seminarier inledde förbundsstämman

Programmet inleddes på fredagen med seminarier kring två av de program som förbundsstyrelsen lade fram för förbundsstämman: Klimat och boende och En livligare folkrörelse. Ola Palmgren från förbundsstyrelsen och Jennie Wiederholm, utredare på riksförbundet, presenterade klimat- och boenderapporten som bland annat tog upp klimatfrågan i områdena, förvaltning, renovering och nyproduktion. Klimat- och boendeprogrammet antogs senare av förbundsstämman.

En livligare folkrörelse presenterades av Elin Loberg och Lennart Derehag från förbundsstyrelsen samt Nina Hedlund, programchef för 51/22. I denna rapport fanns tre att-satser som nu är antagna av förbundsstämman:

- att stämman ger förbundsstyrelsen möjlighet att utforma och testa nya medlemskapsformer för utvärdering och beslut till kommande stämmor.
- att förbundsstyrelsen i samband med vissa kampanjer får möjlighet att införa tillfälliga kampanjrabatter.
- att stämman ger förbundsstyrelsen i uppgift att testa och utvärdera andra engagemangsformer än de traditionella.

Marie Linder och Simon Safari, regionordförande i Stockholm och ledamot i förbundsstyrelsen, hälsade sedan välkomna. Därefter kom bostads- och jämställdhetsminister Märta Stenevi (Mp) på besök och under devisen "Den som är satt i skuld är inte fri" talade hon om den bostadsskuld som under många år har byggts upp och som skapar en misär på många sätt på bostadsmarknaden. Från jagvillahabostad.nu gästades stämman av Dina Oetterli, ordförande och Johanna Clarin, vice ordförande. Föreningen arbetar för ungas rätt till ett eget hem. Rätten till ett hem är lagstadgat i kommunallagen, regeringsformen och i FN. Ändå bor 200 000 unga (mellan 20 och 27 år) ofrivilligt kvar hemma.

Politiska program

Under lördagen hölls rundabordsamtal kring programmen och motionerna, där ombuden hade möjlighet att diskutera i smågrupper och skicka in yrkanden. Därefter öppnades för debatt i plenum, där ombuden hade möjlighet att tala för sina yrkanden för hela stämman. Förbundsstämman beslutade om nya stadgarna som träder i kraft i januari 2022. Därutöver tog man beslut om att tillsätta en organisationsutredning, den första på tjugo år, för att se över hur Hyresgästföreningen arbetar och är organiserade. Denna ska presenteras på förbundsstämman 2023.

Ny förbundsstyrelse valdes

På lördagseftermiddagen hölls personval. Marianne Svensson, sammankallande i valberedningen, presenterade valberedningens förslag på ordinarie ledamöter och ersättare i förbundsstyrelsen. Ombuden fick möjlighet att plädera för kandidater och lyfta övriga nominerade, vilket flera gjorde. Efter omröstningar kunde det digitala mötessystemet Easymeet visa ett röstningsresultat som helt följde valberedningens förslag:



Stämmopresidiet leder förhandlingarna



Förbundsordförande Marie Linder



Till ordinarie ledamöter valdes:

Jan Andersson, ledamot (omval)
 Kristina Bergman, ledamot (omval)
 Lennart Derehag, ledamot (omval)
 Hans Eklund, ledamot (omval)
 Pia Fridström, ledamot (omval)
 Helena Frisk, ledamot (omval)
 Jens Nilsson, ledamot (omval)
 Ola Palmgren, ledamot (nyval)
 Simon Safari, ledamot (omval)
 Veronica Sällemark, ledamot (nyval)

Till ersättare valdes:

Elin Loberg (omval)
 Gunnar Bergman (omval)
 Kenneth Gustavsson (omval)
 Ali Karimi Damavandi (nyval)

Marie Linder har fortfarande tid kvar på sin mandatperiod

En livligare folkrörelse!

Med över en halv miljon medlemmar är Hyresgästföreningen en förening med kraft. Men för att vara en del av lösningen på framtidens stora samhällsutmaningar måste vi också vara innovativa och nytänkande. Vi vill att Hyresgästföreningen ska vara den självklara plattformen för engagemang i boendefrågor, både på det lokala och nationella planet. Det ska vara roligt, utvecklande och berikande att vara aktiv hos oss. Genom att bli tydligare i vilka vi är och vad vi vill uppnå kan vi locka fler medlemmar och förtroendevalda. För att öppna upp för fler och kunna arbeta på nya sätt antog förbundsstämman 2020 programmet En livligare folkrörelse.

En livligare folkrörelse innebär att vi ska:

- stärka hyresgästernas makt och inflytande för ett bra boende,
- möta engagemang i områden där vi inte har någon organisering,
- vara många engagerade,
- organisera mer lokal verksamhet,
- underlätta för fler aktiva hyresgäster.

Det innebär också en flexibilitet i engagemangs- och medlemsformer för att underlätta för fler att vara aktiva medlemmar. En stark och drivande rörelse behöver många aktiva som kan bidra med idéer, fakta, visioner och förslag. Fler som kan påverka politiker och opinionsbildare. Därför ska Hyresgästföreningen göra medlemskapet mer meningsfullt i alla faser av livet. Tillsammans är vi starka och kan göra skillnad.

Vi vet att Hyresgästföreningens lokala verksamhet är betydelsefull för många människor. Vi kan erbjuda gemenskap, trygghet och attraktivare bostadsområden, kunskap och inflytande. Genom att testa nya engagemangsformer kan vi underlätta för fler aktiva hyresgäster, skapa mer aktivitet och stödja inkluderande verksamhet i bostadsområdena. Det kan exempelvis handla om att stödja arrangemang och arbetsgrupper utanför styrelsearbetet, fler samarbeten inom lokalsamhället, att öppna upp för ökat användande av våra kvarterslokaler – eller om helt andra sätt att engagera fler hyresgäster.

”Jag är så glad att vi tagit programmet. En livligare folkrörelse. Det öppnar upp för andra medlemskapsformer och framför allt för nya engagemangsformer. Jag tror det kommer locka fler att engagera sig och bli aktiva i vår förening.”

Elin Loberg, förtroendevald Aros-Gävle



Mål och resultat

Hyresgästföreningens syfte att ge hyresgäster inflytande och trygghet i sitt boende underlättas desto fler medlemmar och engagerade hyresgäster vi blir. Därför har Hyresgästföreningen satt mål på att organisera minst 51 % av hyresgästkollektivet samt engagera minst 22 000 av dem. Det är när vi är många engagerade hyresgäster som vårt inflytande och påverkan är som störst. Vårt mål är att markant öka antalet medlemmar, förtroendevalda och aktiva medlemmar till år 2027.

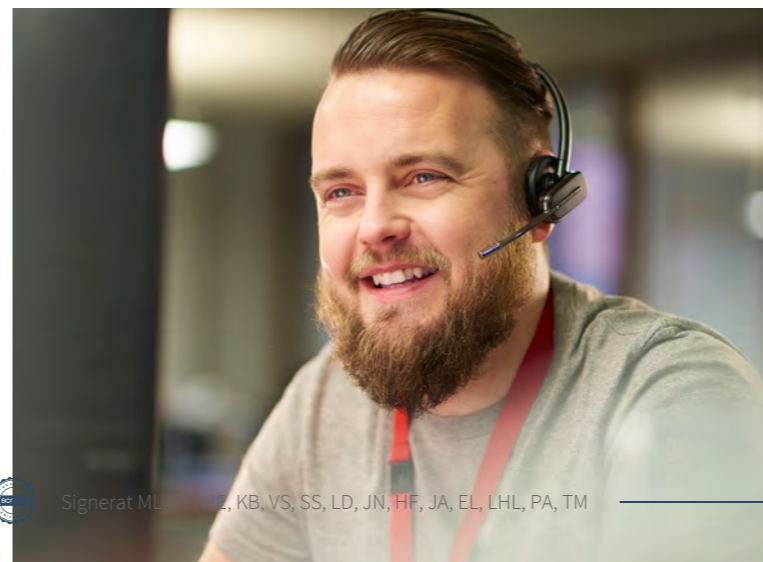
2021 var ett lärande år för Hyresgästföreningen. Även om vi redan haft nästan ett år med pandemin och dess omedelbara konsekvenser så hade vi inte slagit oss till ro i det ”nya normala” när vi gick in i 2021. Vi fortsatte utveckla våra metoder för distansmöten, alternativa kanaler för medlemsvärvning och digitala verktyg.

Medlemsutvecklingen, som gått nedåt under hela den tid som dörrvärvningen varit inställd, vände under hösten när vi äntligen kunde börja rekrytera vid dörr igen. En lärdom från detta är att alternativa kanaler för värvning behöver fortsätta utvecklas, så att Hyresgästföreningen inte står och faller med en kanal som vi nu vet inte alltid är möjlig.

	December 2020	December 2021
Antal medlemmar	516 196	510 261
Antal förtroendevalda	8 597	8 277
Organisationsgrad	33 %	32 %

I oktober genomfördes en medlemsvecka, med målet att rekrytera 6 000 nya medlemmar. Detta mål uppnåddes nästan. Varje region och nationell enhet tog fram planer för veckan, som i år även innehöll fysiska aktiviteter ute i bostadsområdena för första gången sedan pandemin.

När vi tittar på mål och resultat för 2021 så ser vi att Hyresgästföreningen har tappat både medlemmar och förtroendevalda under pandemin. Vår förhoppning är nu att våra nya digitala sätt att värva medlemmar kombinerat med att vi åter kan träffa hyresgäster i bostadskvarteren ska ge en ordentlig fart i målarbetet.



Folkbildning genom rapportsläpp

Som en del i att vara en bredare samhällsaktör släpper Hyresgästföreningen rapporter i aktuella frågor. Vi tror att kunskap är makt och ett bra sätt att engagera människor. Därför är målgruppen för många av rapporterna våra medlemmar och förtroendevalda. De kan, på ett enkelt sätt få tillgång till aktuell kunskap i bostadspolitiska frågor som påverkar hyresrätten. Ett flertal av våra rapporter används som underlag i studiecirklar och bostadspolitiska nätverk, medan vissa har till syfte att påverka våra politiker och beslutsfattare. Rapporten om Hotellifiering bidrog till att sätta frågan på den politiska agendan och Ungas boende presenterades vid ett riksdagsseminarium den 14 november och fick stor uppmärksamhet. Genom att ha ett brett

urval av rapporter når vi ut till både medlemmar, förtroendevalda, den breda allmänheten och landets politiker.

Under 2021 släppte Hyresgästföreningen ett stort antal rapporter inom det bostadspolitiska området. Liksom år 2018 gjordes, med hjälp av konsultföretaget Ramboll, analyser av marknadshyrans konsekvenser i nio svenska städer. När rapporterna presenterades på seminarier i Göteborg, Halmstad, Helsingborg och Stockholm fick de stor uppmärksamhet. Totalt skrevs över hundra artiklar om rapporterna, bland annat i Dagens Nyheter och Aftonbladet.

Hyresrättens förtjänster

Genom att belysa hyresrättens förtjänster vill Hyresgästföreningen bidra till en nyanserad och mer träffsäker bild av den svenska bostadsmarknaden, och de samhälleliga vinster som en välutvecklad hyresmarknad för med sig. Rapporten fokuserar både på hyresrättens socioekonomiska och makroekonomiska förtjänster.

Stör ej! Hotellifiering pågår – framväxten av en grå hyresmarknad

Hyresgästföreningen har gjort en kartläggning av hur många lägenheter som undantagits från den reguljära hyresmarknaden i Stockholm. Kartläggningen är den första i sitt slag och visar att minst 1 135 hyreslägenheter har undantagits i Stockholm under 2018–2021. I kartläggningen framkommer att hotellifieringen inte bara innebär en ökad otrygghet för de som bor i korttidsboenden, utan även för grannarna. Boende i hus med hotellifierade lägenheter vittnar om störningar, drogförsäljning och nedskräpning.



Unga Vuxnas boende

Sedan 1997 har Hyresgästföreningen skrivit rapporten Unga vuxnas boende. Rapporten visar hur unga vuxna mellan 20 och 27 år bor och vill bo i Sverige. Årets rapport visar att antalet unga med eget boende ökar. Men trots den positiva trenden är antalet mambos – ofrivilligt hemmaboende – skyhögt. Rapporten visar att 200 000 unga vuxna bor hemma fast de inte vill. Rapporten visar även på utsatthet för unga på bostadsmarknaden, hela sju procent uppger att de någon gång blivit utsatta för trakasserier av en hyresvärd.

Fem skatteförslag för fler hyresrätter

En gemensam rapport framtagen av Hyresgästföreningen, Fastighetsägarna och Sveriges Allmännytta med fem skatteförslag för en flexibel och hållbar bostadsmarknad. Ett webinarium anordnades i anslutning till rapportsläppet.

Vad kan svensk bostadspolitik lära av: Norge respektive Finland?

Kartläggning av bostadspolitiken i Norge och Finland. Genom kunskap från utvecklingen mot marknadshyror i Finland tydliggörs hur fri hyressättning i nyproduktion är första steget mot marknadshyra i hela hyresbeståndet.



Hyresgästföreningens juridiska verksamhet

Vår juridiska verksamhet har fortsatt påverkats av pandemin även under 2021, även om medlemmarna allt mer sällan frågat vad som gäller för exempelvis reparationer och besiktnings i covidtider jämfört med året innan. Det märktes att både anställda och medlemmar lärt sig nya förhållningssätt och anpassat sig efter vad situationen kräver. Även flera av våra motparter har anpassat sina rutiner. Våra farhågor om att uppsägningar på grund av obetalda eller försenade hyror relaterade till pandemin skulle leda till fler ärenden och förlängningstvister i hyresnämnden besannades inte.

Trots att vi inte kunnat ta emot besök på våra kontor eller träffat medlemmar fysiskt, utan kommunicerat via telefonsamtal eller e-post så har verksamheten fungerat bra. Juristerna har i huvudsak deltagit via länk som ombud för medlemmar i hyresnämnd och tingsrätt. Rättsfallsseminarier och kompetensutveckling har fått genomföras digitalt.

Alla samtal från medlemmar hamnar hos våra rådgivare på Servicecenter. Där får de svar på sina hyresjuridiska frågor. När medlemmar behöver mer hjälp än en ren rådgivning överförs deras ärende till regionernas juridiska enheter där ärendehandläggare och juristerna ser till att medlemmarnas intressen tas till vara på allra bästa sätt. För att medlemmarna ska få bästa möjliga rådgivning och juridiskt stöd har Hyresgästföreningen totalt 58 anställda vid Servicecenter med uppdrag att stötta våra medlemmar. Under 2021 tog Servicecenter emot strax under 300 000 samtal och e-post, varav drygt 107 000 rörde juridisk rådgivning. Det är en omfattning som i stort motsvarar tidigare år. 15 938 ärenden skickades vidare till regionernas juridiska enheter för vidare hantering. Utöver det registrerades 42 000 rådgivningar.

De vanligaste frågorna som Servicecenters juridiska rådgivning fick under 2021 rörde brister, hyressättning, hyresgästens skadeståndsansvar, störningar, hyresgästinflytande och förändrade hyresvillkor.

Exempel på ärenden med fingerade namn:

Har jag rätt till hyresnedsättning om min spis inte fungerar?

Therese har varit medlem i Hyresgästföreningen i två år. Hon kontaktar Servicecenters rådgivning eftersom hennes spis inte fungerat under ett antal veckor, och hon undrar om hon har rätt till en nedsatt hyra. Rådgivningen informerar om att hyresgäster kan ha rätt till en skälig hyresnedsättning om lägenheten inte är fullt brukbar på grund av en brist och rekommenderar Therese att begära en nedsättning från sin hyresvärd. Nekar de och en tvist uppkommer är Therese välkommen att återkomma till oss. Några veckor senare återkommer Therese då hennes hyresvärd inte svarat på begäran. Rådgivningen startar ett juridiskt ärende till regionen. Lite senare samma dag hör en ärendehandläggare av sig till Therese. Han ber henne skicka in hyresavtal och kontaktar sedan hyresvärden gällande hyresnedsättningen. Hyresvärden återkommer med svar om att de accepterar yrkandet om ersättning. En utbetalning kommer ske till Therese och ärendet kan avslutas.

Hur stor bostadsyta betalar jag egentligen för?

Leila har varit medlem i 6 månader när hon kontaktar Hyresgästföreningens rådgivning. På hennes kontrakt står det att bostadsytan är 90 kvadratmeter. Leila tycker dock att bostaden känns mindre än så och undrar vad hon kan göra åt det. Hyresgästföreningens rådgivning informerar henne om att hyran ska sättas efter det som kallas bruksvärde. Även om det inte finns en uttalad kvadratmeterhyra för hyresrätter så ska ytan överensstämja med vad som står i avtalet och hyran ska sättas utifrån hur stor bostaden är. Ett ärende startas och en vecka senare hör vår förhandlare av sig till Leila. Han föreslår att de gör en besiktning av bostaden för att se om bostadsytan skiljer sig från avtalet. Det visar sig att bostaden är 7 kvadratmeter mindre än vad som uppgetts i hyresavtalet. Förhandlaren kontaktar hyresvärden och föreslår att bostadsytan fastställs till den uppmätta samt att hyran sänks. En vecka senare får Leila information om att hyresvärden accepterat förslaget. Ett nytt kontrakt skrivs och hon får tillbaka hyra för de månader hon betalat för mycket. Ärendet kan avslutas.

Hyresvärden sköter inte bristande underhåll, kan jag klaga?

Eli har varit medlem i 3,5 år när hen kontaktar Hyresgästföreningens rådgivning. Hen har en trasig spisfläkt och några andra brister i bostaden, men hyresvärden agerar inte trots att hen felanmält. Rådgivningen skickar en bristblankett till Eli där man kan fylla i de brister som hyresvärden inte har åtgärdat. Efter 14 dagar återkommer Eli som fyllt i blanketten och skickat den till sin hyresvärd som inte har agerat. Därför startar nu Rådgivningen ett juridiskt ärende med bristblanketten som underlag. Eli får kontakt med en av våra jurister inom fem arbetsdagar. Juristen kontaktar sedan hyresvärden och ber denne återkomma med en åtgärdsplan. Några minuter senare svarar hyresvärden att material är beställt för vissa skador och att övriga tas lite längre fram. Vår jurist ringer upp Eli och berättar om tidsplanen. Hen är nöjd med svaren och att bristerna ska åtgärdas. Två månader senare kontaktar vår jurist Eli för att höra hur det har gått. De åtgärder som skulle göras är utförda, andra har hyresvärden och Eli kommit överens om att man kan vänta med. Vår medlem är nöjd och ärendet kan avslutas.

Nyttobarometern – de pengar Hyresgästföreningen tjänat åt sina medlemmar under 2021

Stockholm = 5 443 814 kronor.

Det handlar om hyresnedsättning, skadestånd, förkortad uppsägningstid eller nedsättning av belopp som hyresvärden krävt hyresgästen på.

Norrland = 2 778 904 kronor och 16 räddade kontrakt

Södra Skåne = Under 2021 har den juridiska enheten räddat 20 medlemmar från att bli bostadslösa och sparat in 2 748 197 kr.

Sydost = 1 593 788 kr

Region Mitt = 1 278 942.

Norra Skåne = 1 897 980 kr

Region Bäck = cirka 1,5 miljoner.

Region västra Sverige = cirka 1,8 miljoner kr.

Region Aros-Gävle = 1 675 719 kr

Förhandlingsarbete

Ett av Hyresgästföreningens främsta uppdrag är att förhandla hyrorna åt hyresgästerna. Vi förhandlar hyran åt cirka 90 procent av landets cirka 1,6 miljoner hyreslägenheter. Förtroendevalda och anställda tillsammans bildar förhandlingsdelegationer som varje år förhandlar med både kommunala och privata hyresvärdar. Som förtroendevald är man specialist på sitt eget bostadsområde, ett inflytande som väger tungt i förhandlingarna. Målet vid en hyresförhandling är att bli överens om det som påverkar hyran, till exempel skötsel, underhåll, förvaltning och förnyelsebehov för det aktuella bostadsområdet. Förhandlade hyror är bra för då kan vi förhindra orimliga hyreshöjningar som inte är resultat av höjda skatter och avgifter för exempelvis el, värme, vatten och avfallshantering. I de frågorna försöker vi istället påverka politiker och andra beslutsfattare.

Samarbeten och utredningar

Under året har flera statliga utredningar om bruksvärdesystemet och hyresförhandlingarna genomförts. Utredningarna har rört fri hyressättning i nyproduktion, frågan om lägets och kvalitetens genomslag på hyran och om en oberoende tvistlösning. Hyresgästföreningen har aktivt deltagit i utredningarna och det med ett mycket gott resultat där bruksvärdesystemets fortlevnad värnats. Bruksvärdesystemet gör det möjligt för parterna på hyresmarknaden att utan statlig inblandning komma överens om olika hyresvillkor som rör hyresnivån. Tillsammans med Sveriges Allmännyttiga och Fastighetsägarna har Hyresgästföreningen också under året fört nationella samtal om bland annat systematisk hyressättning och förvaltningskvalitet, samt om ett gemensamt förhandlingsunderlag.

Årets förhandlingsresultat

Den vägda genomsnittliga hyreshöjningen för 2021 är 1,32 %. För en normallägenhet om 65 kvadratmeter motsvarar höjningen 76 kronor i månaden. I 2021 års förhandling följs den långsiktiga trenden då hyreshöjningen hamnar under inflationen. Generellt är behovet av nya hyresrätter med lägre hyror fortsatt stort. Med hjälp av investeringsstödet för hyresbostäder och bostäder för studerande möjliggörs också förhandlingar om rimliga nyproduktionshyror.

Pandemin har under 2021 behållit sitt grepp även om förhandlingsverksamheten. Arbetet med att digitalisera hela förhandlingsprocessen fortsatte och dokument på det digitala förhandlingsbordet Förhandlarportalen kan numera också signeras digitalt. Allt från hyresvärdens yrkande och hyresfil till överenskommelser och förhandlingsprotokoll kan laddas upp elektroniskt och förhandlingsbordet fungerar för alla typer av förhandlingar. Idag sker förhandlingar i portalen, om än i begränsad omfattning, i hela landet.

Antalet förhandlingstvister hänskjutna till Hyresmarknadskommittén har under de två senaste åren legat på relativt sett höga nivåer. Under 2021 anmäldes 31 ärenden. Arbetet i Hyresmarknadskommittén präglades under 2021 av att tvistlösningen främst gällde landets större bolag. Skälen till mängden ärenden är bland andra en stor skillnad i parternas förväntansbild på förhandlingsresultatet, och parternas syn på hur pandemin påverkat hyresgäster och fastighetsägare. Hyresmarknadskommittén har under året även framgångsrikt medlat i tvister om nyproduktionshyra.



Hållbarhetsrapport 2021

Denna hållbarhetsrapport ämnar ge en inblick i och sammanfattning av det hållbarhetsarbete som bedrivits inom Hyresgästföreningen under 2021. Rapporten är en del av Hyresgästföreningens årsredovisning, men kan också hanteras som ett separat dokument.

Ett hållbart boende för plånboken och miljön	25
Vem gör vi detta för?	26
Agenda 2030 och vårt bidrag	28
Vår verksamhet gör skillnad i samhället	30
Ny fart i miljöarbetet	32
Personal och arbetsmiljö	36
Respekt för mänskliga rättigheter och motverkan av korruption	40

Hållbar- hetsrapport 2021



I nästan hundra år har Hyresgästföreningen kämpat för social och ekonomisk hållbarhet för våra hyresgäster. Vi har organiserat, förhandlat, engagerat och påverkat för att skapa en så bra och rättvis bostadssituation som möjligt. Genom projekt som Delmos och nätverket Folkkraft (läs mer på sidan 31) främjar vi engagemang och arbetar mot segregation. Men samhället förändras och ställs ständigt inför nya utmaningar. Det har knappast undgått någon att vår värld står inför en ekologisk kris.

Hyresgästföreningen har därför under 2021 tagit ett rejält kliv framåt även i frågan om ekologisk hållbarhet. På förbundsstämman antogs programmet Klimat och boende, där vi delar vår syn på hur boende och miljö hör ihop, samt några av de åtgärder vi tror krävs för en verkligt hållbar bostadssektor. Vi har också fortsatt arbeta tillsammans med Sveriges Allmännyttan i projektet Klimatinitiativet, där vi bland annat tagit fram en digital miniutbildning för ett grönt och klimatsmart

boende. Det ska vara enkelt att göra rätt, och vi ska föregå med gott exempel.

Förutom att blicka utåt, har vi därför också tagit ett omtag på vårt eget miljöarbete. Vi har tagit fram en handlingsplan för vårt miljöarbete som genomsyrar verksamhetens alla delar, börjat kartlägga verksamhetens egna utsläpp och fattat beslut om klimatkompensation för de utsläpp som inte kan undvikas.

Precis som vi alltid kämpat för dagens och morgondagens hyresgäster kommer vi fortsätta arbeta oförtröttligt för att dagens behov tillgodoses utan att kommande generationers möjligheter äventyras.

Marie Linder,
förbundsordförande



Ett hållbart boende för plånboken och miljön

Hyresgästföreningens grundidé och kärnverksamhet är att alla ska ha rätt och råd att bo, samt att det ska vara roligt att bo. Vi ska även, grundat i idén om hållbar utveckling, verka för ett sätt att bo som inte äventyrar framtida generationers möjligheter till ett tryggt boende.

Sociala förhållanden

Hyresgästföreningen arbetar med social hållbarhet på många olika sätt. Genom vårt lokala utvecklingsarbete stöttar vi lokal organisering för att stärka ett bostadsområdes trygghet, trivsel och gemenskap. Vi möjliggör och verkar för att boende ska känna engagemang och delaktighet i sitt område. Då kvantitativa indikatorer är svåra att ta fram för denna typ av verksamhet redogörs istället för framträdande insatser under året.

Hyresförhandlingar är också en viktig del i arbetet för social hållbarhet. Att ha råd att bo är en grundläggande rättighet och en förutsättning för att kunna delta i samhället fullt ut.

Miljö

Då Hyresgästföreningen inte bedriver någon miljöstörande verksamhet, men arbetar mycket med påverkan och medlemsaktiviteter, finns stora möjligheter att därigenom vara en viktig positiv kraft inom ekologisk hållbarhet. Gällande vår direkta miljöpåverkan är vårt resande det som kan göra störst skillnad. Därför är de centrala

resultatindikatorerna fokuserade på utsläpp relaterade till våra resor (bil, flyg och tåg). Fokus kommer också att ligga på de initiativ som tagits för att påverka samhället ur ett vidare perspektiv – inom förhandlingsverksamheten, påverkansarbetet och det lokala engagemanget.

Personal och arbetsmiljö

Inom detta område fokuserar Hyresgästföreningen på arbetsmiljö samt medarbetarnas hälsa och inflytande, men också på jämställdhet och demografi. I samarbete med medarbetarna har föreningen tagit fram en personalidé och en arbetsmiljöidé som ska genomsyra Hyresgästföreningens personalpolitik.

Mänskliga rättigheter och motverkande av korruption

Dessa områden behandlas tillsammans och fokuserar på Hyresgästföreningens kapitalplaceringar eftersom den ordinarie verksamheten bedrivs inom Sveriges gränser där vi bedömer att dessa frågor inte utgör någon väsentlig risk för Hyresgästföreningen.

Vem gör vi detta för?

Våra intressenter är viktiga för oss och det pågår en ständig dialog i olika forum. Som de flesta andra verksamheter har vi under det gångna året genomfört många av våra träffar och möten digitalt i stället för fysiskt. Genom dialogen med alla intressentgrupper kan vi identifiera de mest angelägna frågorna på resan mot en hållbar omställning.

Intressenter

Medlemmar

Hyresgästföreningen har ca 500 000 medlemmar. Tillsammans har vi enorma möjligheter att bidra till ett hållbart samhälle. Förutom de sociala aspekter föreningen kan bidra till, vill medlemmarna även se ett aktivt miljöarbete. I en medlemsundersökning som gjordes i februari 2021 svarade nio av tio medlemmar att de tycker att det är viktigt att Hyresgästföreningen jobbar med miljöfrågor.

Andra hyresgäster

Ungefär tre miljoner människor bor i hyresrätt i Sverige idag. Hyresrätten är i sig oftast det mest klimatsmarta boendet, med färre antal ytterväggar, fler boende på mindre yta och många gemensamma

resurser. Hyresgästföreningen förhandlar hyrorna för ca 90 % av Sveriges hyresrätter, oavsett om hyresgästerna är medlemmar eller inte.

Medarbetare (samt potentiella medarbetare)

Idag arbetar 852 personer på Hyresgästföreningen (per 31 dec 2021), uppdelat på nio regioner och ett riksförbund. Våra medarbetare vill att organisationen ska arbeta aktivt med hållbarhet och finner stolthet i detta. I en enkät som gjordes i februari 2021 svarade fler än åtta av tio medarbetare att det var viktigt eller mycket viktigt att vi arbetade aktivt med miljömässig hållbarhet, och har en miljöpolicy som efterföljs. 66 % menade att deras stolthet över att jobba på Hyresgästföreningen skulle öka om vi arbetade mer aktivt med ekologisk hållbarhet.

Förtroendevalda (samt potentiella förtroendevalda)

Fler än 8 500 personer är för tillfället förtroendevalda inom organisationen. Engagemanget är avgörande för föreningen, och förtroendevalda bildar de högsta beslutande organen Förbundsstämman och Förbundsstyrelsen.



Hyresvärdar

Hyresvärdar kan vara både motparter och samarbetspartners beroende på situation. Det är med hyresvärdarna vi samarbetar kring boinflytande och utveckling av bostadsområden, men också med hyresvärdar vi förhandlar hyror och mot dem vi företräder våra medlemmar i potentiella tvister.

Samhället (politiken, andra organisationer, media)

En av Hyresgästföreningens viktigaste verksamheter är påverkan och opinion. Vi vill skapa en socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbar bostadsmarknad, och arbetar ständigt för att påverka samhället i den riktningen.

Leverantörer

Hyresgästföreningen strävar efter att ha långsiktiga relationer med leverantörer som har höga hållbarhetsambitioner. Vår inköspolicy poängterar vikten av social och ekologisk hållbarhet i valet av leverantörer.

Planeten

Intressenten som inte har någon röst men är avgörande för vår framtid. En välmående planet ger välmående människor och välmående hyresgäster.

Intressentdialoger

Intressenter	Exempel på dialog/aktivitet
Medlemmar	Medlemsservice och juridisk rådgivning Miljöenkät Projekt/engagemang i stadsdelar Hem & Hyra Nyhetsbrev via mejl Webbplats
Hyresgäster	Vårvarsamtal Närvaro i bostadsområdet
Medarbetare	Medarbetarsamtal, Medarbetarenkät, "Pulsmätning" Miljöenkät Intranätet "Navet" Visselblåsartjänst Utbildningar
Förtroendevalda	Nyhetsbrev Utbildningar Träffar och konferenser
Hyresvärdar	Förhandlingar Samarbeten
Samhället	Remisser Påverkansarbete Samarbeten med andra organisationer och aktörer
Leverantörer	Inköspolicy Uppföljning
Planeten	

Agenda 2030 och vårt bidrag

Agenda 2030 antogs år 2015 av världens stats- och regeringschefer. Den består av 17 globala mål för hållbar utveckling som syftar till att utrota fattigdom, stoppa klimatförändringar och skapa fredliga och trygga samhällen. Agenda 2030 är den mest ambitiösa planen för en hållbar utveckling som världen någonsin antagit. Genom den har alla länder

tagit på sig ansvaret att skapa en mer rättvis, hållbar och bättre värld. Agenda 2030 riktar sig inte bara till länder utan också till exempelvis organisationer. Genom att koppla vårt hållbarhetsarbete till de globala målen kan vi säkerställa vårt bidrag till [desamma](#).

Prioriterade mål:



Mål 11: Hållbara städer och samhällen

Hyresgästföreningens kärnverksamhet sammanfaller helt och hållet med delmål **11.1: Säkra bostäder till överkomlig kostnad**, och de flesta övriga delmål under mål 11 faller även de under den ordinarie verksamheten. En hållbar bostadsmarknad bidrar i sin tur till motverkande av fattigdom och ekonomiska klyftor, och i förlängningen till god hälsa och hållbar infrastruktur.



Mål 13: Bekämpa klimatförändringarna

Hyresgästföreningen vill vara med och ta ansvar för klimatförändringarna, dels genom hur vi hanterar vår egen verksamhet, dels genom att påverka andra intressenter. Vi vill **(13.1:) Stärka motståndskraften mot och anpassningsförmågan till klimatrelaterade katastrofer**, **(13.2:) Integrera åtgärder mot klimatförändringar i politik och planering**, samt **(13.3:) Öka kunskap och kapacitet för att hantera klimatförändringar**.



12: Hållbar konsumtion och produktion.

En av de viktigaste åtgärderna vi kan implementera i vår egen verksamhet är hållbar konsumtion inom inköp och resor. Genom engagemang och påverkansarbete kan vi bidra till att öka allmänhetens kunskap om hållbara livsstilar och inspirera till delning av resurser. Då det gäller egna investeringar och utvecklingen av vår hållbarhetsrapport kan vi också bidra till delmål **12.6 Uppmuntra företag till att tillämpa hållbara metoder och hållbarhetsredovisning**.



Vår verksamhet gör skillnad i samhället



Medlemskap

Medlemsutvecklingen har successivt börjat återhämta sig från det tapp som skedde under pandemin, och i december 2021 var medlemsantalet 510 261. Ju fler medlemmar vi har, desto större möjlighet att påverka.

Medlemsservice

Under 2021 besvarade Servicecenter strax under 300 000 samtal och e-postmeddelanden. 107 000 av dessa rörde juridisk rådgivning. Det gällde allt från hyreskontrakt som blivit uppsagda och problem när hyresrätter ska renoveras, till frågor om trasiga gungställningar, läckande kranar och kalla lägenheter.

Förhandling

Hyresförhandlingarna är vårt viktigaste verktyg i arbetet för att alla ska ha tillgång till bostäder till överkomlig kostnad i enlighet med mål 11. Hyresgästföreningen förhandlar hyrorna för ca 90 % av Sveriges hyresrätter, oavsett medlemskap. Vår förhandlingsverksamhet beskrivs mer utförligt i verksamhetsberättelsen.

Genom att det är hyresgästrepresentanter som är engagerade och beslutande i förhandlingarna kan Hyresgästföreningen bidra till inkludering i enlighet med mål 10. Alla medlemmar som är engagerade i förhandlingsarbetet erbjuds utbildning för att vara väl rustade för sitt uppdrag.

Genom hyresförhandlingarna har Hyresgästföreningen också möjlighet att lyfta fram fler hållbarhetsaspekter på boendet. I föreningens Klimat- och boendeprogram som antogs av förbundsstämman under året lyfter vi att parterna på hyresmarknaden behöver se över tillämpningen av bruksvärdessystemet i syfte att stimulera renovering snarare än utbyte av lägenhetsutrustning. I de tillfällen till dialog som förhandlingarna erbjuder kan också frågor om minskad klimatbelastning, giftfria material och hyresgästernas möjligheter att göra klimatsmarta val i vardagen lyftas. Tillsammans kan hyresgäster och hyresvärdar göra mycket för att minska boendets miljöbelastning.

Engagemang

Ett av Hyresgästföreningens grundkrav är att alla hyresgäster ska ha rätt till en sund och säker bostad. Därför arbetar vi lokalt i bostadsområden för att boendemiljön ska bli ännu bättre.

Konkreta exempel på vad vi genomför är trygghetsvandringar och bomöten i bostadsområden. Under år 2021 har vi genom två större insatser också kunnat stärka vår sociala hållbarhet och vårt sociala engagemang:

- Projektet Delmos, finansierat av myndigheten Delmos kring arbete mot segregation, har genomförts i sju olika städer, där vi genomfört aktiviteter såsom stadsdelsträffar, mötesplatser, konstvernissage, odlingsprojekt och mycket mer.
- Nätverket Folkkraft, som samlar sju intresseorganisationer, har nätverk i fem olika städer där vi arbetar med att stärka folkrörelsen och arbeta mot segregation. Detta innebär bland annat att främja engagemang i särskilt socioekonomiskt eftersatta områden.

Utöver arbetet på plats i bostadsområden har vi även utvecklat resursbanken på den externa hemsidan med inspiration, checklistor och instruktioner för hur man som boende kan genomföra olika projekt kopplat till miljö och klimat i sitt bostadsområde.

Förmåner

Med våra medlemsförmåner hjälper vi våra medlemmar att få pengarna att räcka lite längre. Under 2021 hade vi mellan 18 och 20 förmåner med rabatter på allt från försäkringar till böcker, cyklar och apoteksvårer. Sammanlagt sparade våra medlemmar runt nio miljoner under 2021 på sina medlemsrabatter. Då vi hjälper till att marknadsföra och dra konsumenttrafik till dessa partnerföretag omfattas även dessa av hållbarhetskrav – vi ska inte starta samarbeten med särskilt miljöfarliga företag och förmåner får gärna verka för en bättre miljö.



Påverkan och opinion

Hyresgästföreningen är en remissinstans, vi påverkar beslutsfattare och bildar opinion för hyresgästernas rättigheter och boendekvalitet. En av våra hjärtefrågor är att hyresrätten ska behandlas likvärdigt med villa och bostadsrätt i lagar och regelsystem, exempelvis i skattefrågor.

Ny fart i miljöarbetet

Styrning och struktur

Hyresgästföreningens förbundsstyrelse antog i november 2021 en handlingsplan för den nya miljöpolicy som togs i december 2019. Handlingsplanen beskriver hur miljöarbetet bör struktureras för att vara effektivt, verkningsfullt och icke personberoende. På stämman 2021 antogs även programmet "Klimat och boende". Det är en skrift där Hyresgästföreningen slår fast vår syn på hur miljö och boende hör ihop och pekar ut olika åtgärder vi anser behövs från olika aktörer. Vi lyfter några aktuella områden i miljöpolitiken och hur boendet är delar av både problem och lösning, samt hur det som är mindre miljöbelastande även kan bidra till en bättre bostadspolitik.

Sedan 2020 finns en miljöstrateg anställd på Hyresgästföreningens riksförbund. Miljöstrategen är ansvarig för att driva miljöarbetet och adjungeras vid behov till den nationella ledningsgruppen. Större beslut och styrande dokument fastslås i förbundsstyrelsen. Dessutom arbetar varje region med handlingsplanen på ledningsnivå och varje region finns numera representerad av en miljösamordnare på region- eller regionsamarbetsnivå.

Styrande dokument är Framtidsprogrammet (2016), Klimat- och boendeprogrammet, Miljöpolicy, Miljöhandlingsplan, Inköspolicy, Placeringsregler, Policy för medlemsförmåner, Regler för resor samt Etiska regler.



Ola Palmgren från förbundsstyrelsen presenterar Klimat och boende-programmet på förbundsstämman.

Fotograf: Selan Antigen

Utsläpp

Enligt GHG-protokollet (den mest använda internationella redovisningsstandard) redovisas utsläpp i tre olika områden som brukar kallas för scope. Sedan 2021 har Hyresgästföreningen börjat kartlägga sina utsläpp i scope 1 och 2 samt resor med bil, flyg och tåg, med mål om att i framtiden inkludera fler utsläppskällor i scope 3.

Utsläpp (ton CO2e) 2019-2021

Utsläppskälla	2019	2020	2021	
Scope 1	Totalt	0	0	0
Scope 2	Totalt	N/A	138	158,3
Fjärrvärme/-kyla	N/A	127,1	147,5	
Elektricitet	N/A	10,9	10,8	
Scope 3	Totalt resor	456,2	152,6	118,61
Bilkörning (ej hyrbil)	346,5	133,4	103,3	
Flyg- och tågresor	109,7	19,2	15,31	
Summa direkta utsläpp samt bil, flyg- och tågresor	N/A	290,6	276,91	

Hyresgästföreningen samlar in information från sina leverantörer för att kunna kvantifiera sina utsläpp, och för att kunna jämföra utsläpp av olika gaser räknas dessa om till enheten koldioxidequivaler (CO2e). El- och värmeförbrukning i egna lokaler redovisas i Scope 2, all denna el är förnybar och ursprungsmärkt. Då nästan alla mil körts i egna fordon och tjänstebil inte erbjuds, har utsläppen från dessa tagits med i redovisningen. Beräkningen av Hyresgästföreningens klimatpåverkan i CO2e har nyligen påbörjats, och utvecklas ständigt med bättre nyckeltal.



Lokaler

Hyresgästföreningen förfogar i dagsläget över 33 kontorslokaler, varav fyra som vi äger. Vi äger även en fastighet på Sankt Eriksgatan i Stockholm samt konferens- och lägergården Solgården i Vänersnäs och sex stugor i Sälen. Runt om i Sverige finns också tusentals kvarterslokaler där vi bedriver verksamhet. Alla lokaler vi själva äger har fjärrvärme utom Solgården och Sälen-stugorna, som använder sig av direktverkande el.

All el ska vara förnybar i Hyresgästföreningens egna lokaler, och på våra kontor där vi har rådighet att bestämma (i vissa hyresavtal ingår el). Organisationen ska dessutom verka för att se över energiförsörjningen i sina föreningslokaler. Vi har idag ett nationellt avtal med "Bra Miljöval"-märkning som även landets övriga lokaler enkelt kan sluta sig till. Detta kommuniceras ut till alla förtroendevalda i hopp om att många väljer detta avtal och vi därmed ökar vår andel miljömärkt el.

Inköp

Hyresgästföreningen ställer miljökrav på alla varor, tjänster och entreprenader vi handlar upp. Vi väljer i första hand leverantörer som bedriver ett aktivt miljöarbete och leverantörer ska ha en tydlig miljöpolicy, som efterfrågas av oss vid upphandling. Vi ska i inköpsarbetet prioritera miljövänliga produkter vid alla valsituationer och om möjligt ska varorna även vara rättvisemärkta. Vårt mål är att bidra till att stimulera en miljövänlig varuproduktion. Mat och övriga livsmedel bör i första hand vara växtbaserad, ekologisk, närproducerad och säsongsbetonad.



Hyresgästföreningen och Roslagsbostäder tillsammans odlar.



Resor

Resor utgör den största delen av Hyresgästföreningens direkta utsläpp. Därför finns tydliga och ambitiösa mål för hur vi ska minska dessa. Precis som så många andra har Hyresgästföreningen snabbt varit tvungen att anpassa sig till digitala möten för att hålla igång verksamheten under pandemin, och genom en rad åtgärder fortsätter vi arbeta för att främja digitala möten. Vid de tillfällen vi ändå behöver resa väljer vi transportmedel med så liten miljöpåverkan som möjligt, och tågresor i första hand för långväga resor.



Utbildning och inspiration

För att kunna fatta miljömässigt kloka beslut krävs att all personal är utbildad inom området, samt att de känner till miljöpolicy och handlingsplan. Vår intention är också att agera som folkbildare och inspiratörer för medlemmar och andra hyresgäster, för att bidra till kunskapen om ett klimatsmart boende.

Under 2021 tog vi tillsammans med Sveriges Allmännyttas fram den digitala miniutbildningen "Ett grönt och klimatsmart boende". Utbildningen är nu tillgänglig för alla medlemmar, förtroendevalda och anställda, och samtliga anställda förväntas genomföra utbildningen under 2022. Målet för 2022 är också att identifiera nyckelfunktioner inom organisationen som behöver ytterligare fortbildning inom hållbarhetsområdet, samt genomföra denna.



Klimatinitiativet

Hyresgästföreningen är projektpartner i Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ. Med Klimatinitiativet ska allmännyttan kraftigt minska utsläppen av växthusgaser samt vara fossilfri senast år 2030. Hyresgästföreningen deltar i Fokusområde 3: Klimatsmart boende. Fokusområdet syftar till att hyresgäster, gärna i samarbete med allmännyttans personal, utvecklar boendet på ett sätt som gör det enklare att leva ekologiskt hållbart. Som ett led i arbetet med Klimatinitiativet har Hyresgästföreningen riksförbund utsett klimatambassadörer (medarbetare och förtroendevalda) i samtliga regioner.



Klimatkompensation

Klimatkompensation ska utföras där vi inte kan undvika miljöpåverkan och ske på ett dokumenterat effektivt sätt. Som grund för klimatkompensation måste ambitionen alltid vara att i första hand sänka utsläppen så mycket som möjligt. Kompensationen kommer att implementeras stegvis där vi i första steget (innan 2023) börjar kompensera för alla utsläpp i scope 1 och 2, och senast 2030 kompenserar för samtliga utsläpp i scope 1, 2 och 3.

Väsentliga risker och hur dessa hanteras

En generell risk är att miljöarbetet nedprioriteras eller blir beroende av enstaka individers engagemang, då många delar i arbetet är relativt nya för organisationen. I handlingsplanen finns därför en strategi för att skapa ett fungerande ramverk och ett miljöledningssystem som är så pass utarbetat och dokumenterat att det inte är personberoende. Handlingsplanen är i sin tur noga förankrad hos både anställda och förtroendevalda.

Gällande resor är det på vissa orter svårt att välja tåg eller kollektivtrafik, och där använder medarbetare egen bil mot milersättning i högre utsträckning. En risk är att ett allt för fördelaktigt system med milersättning kan underminera policyn om att i första hand välja tåg eller kollektivtrafik. För att hantera denna risk väljer Hyresgästföreningen att fortsätta sitt arbete med att informera om fördelarna med tåg och kollektivtrafik ur ett hållbarhetsperspektiv, samt att sätta upp konkreta mål för bil- och flygresor. För att få ned antalet kortare bilresor har flera kontor valt att köpa in cyklar eller elcyklar.

Det finns även en viss risk med att vårt underlag för resestatistik helt kommer från extern part, nämligen att granskningen av utfallet blir partisk. Hyresgästföreningen bedömer dock inte denna risk så stor att vi måste ta fram egen statistik om vårt resande.

Gällande klimatkompensation pågår en diskussion om huruvida detta är ett sätt att köpa sig fri från ansvar. Det är därför viktigt att poängtera att Hyresgästföreningen i första hand ämnar sänka sina utsläpp så snabbt som möjligt. En omfattande granskning av olika projekt kommer även att ske, för att säkerställa att de mest effektiva och långsiktiga formerna av kompensation väljs.

Antal körda mil

2018	2019	2020	2021	Mål 2022	Mål 2025	Mål 2030
203697	186298	71693	64552	Max 150 000	Max 120 000	Max 80 000

Antal flygresor (enkel väg)

2018	2019	2020	2021	Mål 2022	Mål 2030
2014	1375	305	128	Max 700	Max 500

Antal tågresor (enkel väg)

2018	2019	2020	2021
6767	6762	1571	1349

Personal och arbetsmiljö



Hyresgästföreningen har ett väl fungerande arbete kring området personal och arbetsmiljö. Kollektivavtal finns tecknade med tre fackförbund, nämligen Handelsanställdas riksförbund, Akademikeralliansen – Saco och Journalistförbundet. Samverkan mellan Hyresgästföreningen som arbetsgivare och de fackliga parterna styrs bland annat av det medbestämmandeavtal som tecknades 2008. Som grund eftersträvas ett praktiskt och smidigt samarbete och korta kontaktvägar. Detta är en nödvändig förutsättning för ett naturligt och förtroendefullt samarbete mellan de fackliga företrädarna och arbetsgivarens representanter. Hyresgästföreningen har olika forum för samverkan: personalmöten, personaldagar, central facklig grupp (CFG) och de regionala personalkommittéerna (PK).

Inom Hyresgästföreningen ska personalpolitiken präglas av ett ansvarstagande för individen, hens trygghet på arbetsplatsen, arbetsuppgifter, engagemang och utvecklingsmöjligheter i arbetet.

Hyresgästföreningen arbetar systematiskt med att skapa en god arbetsmiljö där medarbetare utvecklas och känner sig delaktiga. En god arbetsmiljö är ett viktigt mål för Hyresgästföreningen och ett flertal policyer, riktlinjer och rutiner är framtagna inom området. I denna rapport har vi valt att lägga fokus på dem som främst berör arbetsmiljön, nämligen vår personalidé och arbetsmiljöidé.

Policyer

Personalidé

Hyresgästföreningen har en personalidé som beskriver arbetsgivarens vilja och strävan med personalarbetet. Inom ramen för personalidén arbetas riktlinjer och handlingsprogram fram för olika ämnesområden inom det personalpolitiska verksamhetsområdet. Enligt personalidén ska Hyresgästföreningen genom aktiva insatser verka för att all verksamhet på våra arbetsplatser ger alla samma möjligheter att växa, utvecklas och påverka. Lärandet sker genom bildning, i mötet med människor samt nya arbetsuppgifter.

Personalidéns övergripande mål

I Hyresgästföreningen:

- Kan och vill alla medarbetare göra ett bra arbete där de aktivt bidrar till verksamhetens och sin egen utveckling.
- Har vi en hälsofrämjande arbetsmiljö. Det är en förutsättning för att medlemmarna ska få den bästa servicen.
- Ger vi förutsättningar för ett förhållningssätt där man som anställd upplever meningsfullhet, kan se sig i ett sammanhang och ges förutsättningar att aktivt vara med och påverka arbetet.

Arbetsmiljöidé

Hyresgästföreningen har även formulerat en arbetsmiljöidé. Enligt arbetsmiljöidén ska Hyresgästföreningen ge förutsättningar för ett positivt arbetsklimate där arbetsmiljön präglas av engagerade medarbetare med demokratisk och humanistisk människosyn. Inflytande, delaktighet och utveckling är rättigheter och skyldigheter för medarbetarna. Dialogen präglas av öppenhet och en ömsesidig respekt. Medarbetarna ska ha en god fysisk och psykisk arbetsmiljö där risken för skador och sjukdomar är eliminerade så långt det är möjligt.

Arbetsmiljöidéns övergripande mål

Arbetsmiljöfrågorna är strategiska frågor där ledningen anger policy och inriktning. Vid beslut som rör anställda ska hänsyn tas till konsekvenser för arbetsmiljön. Arbetsmiljön och arbetsorganisationen ska utvecklas så att den är hälsofrämjande och bidrar till högre produktivitet och bättre kvalitet. Arbetsmiljön ska präglas av hänsyn och tillit till den enskilde samt vara säker och stimulerande. Arbetsmiljöfrågorna ska behandlas på alla nivåer och leda till utveckling och en effektiv verksamhet. Chefer och medarbetare har i uppgift att aktivt medverka till förbättringar och ta ansvar för vår gemensamma arbetsmiljö.

Granskningsförfarande

Våra policyer Personalidé och Arbetsmiljöidé granskas löpande genom samverkansarbetet med de fackliga parterna och skyddsombud. Medarbetarundersökningar genomförs regelbundet och handlingsplaner görs i arbetsgrupperna. Åtgärderna följs upp av enheter och ledningsgrupp. Sjukfrånvarostatistik redovisas årsvis för ledningsgrupp och styrelse med diskussion kring förbättringsåtgärder.

Resultat av policyer

Förebyggande hälsoarbete

Hyresgästföreningen vill arbeta hälsofrämjande för att förebygga ohälsa och erbjuder därför alla sina medarbetare friskvårdsbidrag. Dessutom erbjuds olika typer av hälsokartläggningar, såsom Hälsoprofilen, hälsokontroller och liknande aktiviteter för att den enskilde medarbetaren ska få information om sitt hälsotillstånd och själv kunna påverka sina levnadsvanor. Hyresgästföreningen samarbetar med Företagshälsovården kring detta och andra frågor som rör hälsa, exempelvis rehabilitering. Under 2021 har även en Hälsoportal (sjuk- och frisklinjen) implementerats för att chefer med hjälp av sjukfrånvarostatistik ska kunna arbeta aktivt med förebyggande åtgärder och hålla hälsosamtal med medarbetare vid behov

samt säkerställa att rehabiliteringsprocessen följs. Sjuk- och frisklinjen ger även medarbetarna en möjlighet att i samband med sjukskrivning prata med en erfaren sjuksköterska som kan ge stöd och råd utifrån medarbetarens tillstånd och som därmed kan bidra till en säkrare återgång i arbete.

För att rusta cheferna så bra som möjligt i det proaktiva arbetsmiljöarbetet har Hyresgästföreningen lanserat en digital arbetsmiljöutbildning för chefer. Som komplement till utbildningen finns ett workshop-material som kan användas som diskussionsunderlag vid arbetet med resultatet av medarbetarundersökningen. Även skyddsombud har kunnat ta del av utbildningen för att säkerställa att chefer och skyddsombud har samma kunskaper inom området.

Sjukfrånvaro

En kontinuerlig uppföljning av sjukfrånvaron görs i Hyresgästföreningen. Från 2016 och fram till 2019 har sjukfrånvaron stigit något varje år med kulmen 2019 (se nedan) för att 2020 minska med nästan en procentenhet. Under 2021 sjönk sjukfrånvaron ytterligare med nästan en procent. Att korttidssjukfrånvaron minskat tror vi kan bero på coronapandemin, då medarbetarna har haft möjlighet att arbeta hemma i större utsträckning och inte utsatt sig själva eller andra för smitta. Långtidssjukfrånvaron har minskat till följd av lyckade rehabiliteringar i samarbete med företagshälsovården.

Medarbetarundersökning

För Hyresgästföreningen är det viktigt att fånga upp medarbetarnas synpunkter och därför genomförs regelbundna medarbetarundersökningar. Under 2021 genomfördes två pulsmätningar, mätningar som är mindre omfattande med färre frågor än traditionella medarbetarundersökningar. En genomfördes på våren och en på hösten med fokus på arbetsmiljö, ledarskap och kränkande särbehandling.

Vi har följt upp resultatet på följande frågor från medarbetarundersökningen 2018 och pulsmätningarna våren 2021 och hösten 2021:

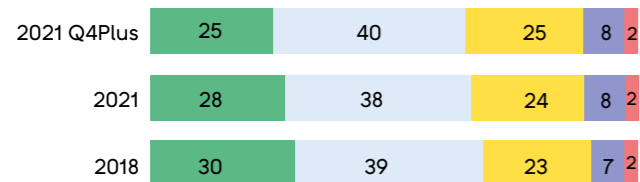
1. Kan du påverka din arbetssituation?
2. Har du en rimlig stressnivå i ditt arbete?
3. Är du motiverad i ditt arbete?

Sjukfrånvaro fördelad per år mellan 2016 och 2021:

2016	2017	2018	2019	2020	2021
4,93	5,44%	6,04%	6,21%	5,25%	4,46%

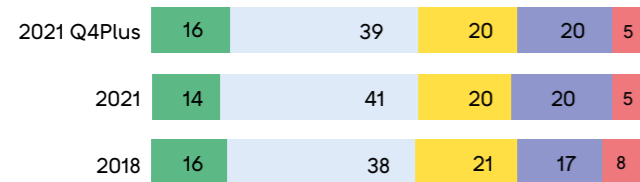
När det gäller huruvida man kan påverka sin arbets-situation har resultatet blivit något sämre sedan 2018. Däremot är skillnaden mellan vårens och höstens mätningar inte särskilt stor.

Kan du påverka din arbetssituation?



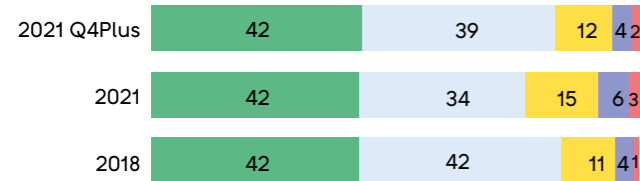
Stressnivån i arbetet ligger på ungefär samma nivå i de tre mätningarna.

Har du en rimlig stressnivå i ditt arbete?



På frågan om medarbetarna är motiverade i sitt arbete sjönk motivationen markant mellan 2018 och våren 2021, men återhämtade sig i höstens mätning 2021.

Är du motiverad i ditt arbete?



Resultatet av medarbetarundersökningen bearbetas och mynnar ut i en rad åtgärder för att förbättra arbetsmiljö och arbetsförhållanden. Detta arbete görs av chefer och medarbetare tillsammans, med stöd av HR vid behov.

Årligen genomförs även medarbetarsamtal med samtliga medarbetare samt kompassamtal var fjärde till var sjätte vecka för att följa upp målen i medarbetarsamtalen och för att ytterligare fånga upp hur den enskilde individen upplever sin arbetssituation. Hyresgästföreningen samverkar med skyddsombud och fackliga representanter och drar tillsammans med dem upp riktlinjer kring arbetsmiljöarbetet.

HR har tagit fram ett SAM-årshjul (Systematiskt Arbetsmiljö-årshjul) med syfte att efterleva aktuella lagar och föreskrifter inom området och bibehålla en god arbetsmiljö. Årshjulet för arbetsmiljöarbetet är en beskrivning av vilka aktiviteter som ska göras utifrån ett arbetsmiljöperspektiv. SAM-årshjulet säkerställer att alla regioner arbetar enhetligt med arbetsmiljöfrågor. HR har även tagit fram ett chefsjul som chefer kan använda som ett stöd i sitt ledarskap för att planera och genomföra de aktiviteter som förväntas under arbetsåret.



Demografi, mångfald och inkludering

Att öka mångfalden bland både anställda, förtroendevalda och medlemmar har identifierats som ett viktigt område för att organisationen skall kunna leva upp till ambitionen att betyda mer för fler. Ett exempel på detta är att Hyresgästföreningen arbetar med att säkerställa kompetensbaserad rekrytering.

Hyresgästföreningen arbetar med aktiva åtgärder för att motverka diskriminering och verka för lika rättigheter och möjligheter oavsett kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsvariation, sexuell läggning eller ålder.

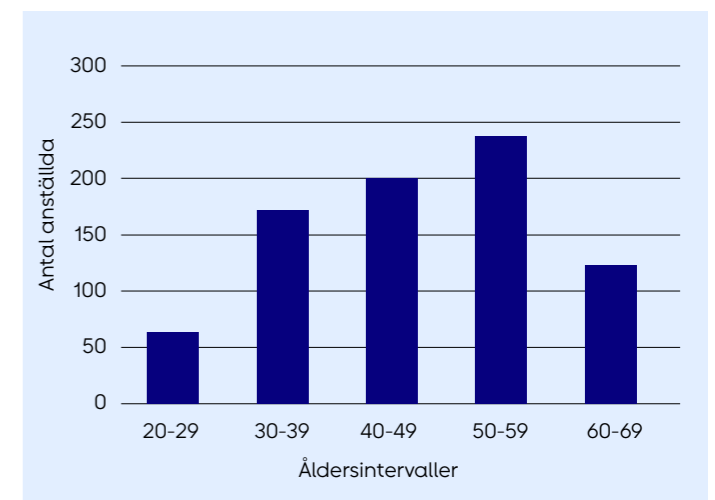
Jämställdhet

Hyresgästföreningens målsättning är att arbetsplatser, arbetsmetoder, arbetsorganisation och arbetsförhållanden ordnas så att de lämpar sig för alla kön. Alla medarbetares villkor, rättigheter och utvecklingsmöjligheter ska vara lika inom hela organisationen. Genom en jämn könsfördelning skapar vi ett mer kreativt och stimulerande arbetsklimat. Hyresgästföreningens målsättning är också att ha en jämn könsfördelning på ledande befattningar. Kvinnor utgör 56 % av alla anställda i Hyresgästföreningen och kvinnliga chefer har 55 % av alla chefspositioner. Ledningsgruppen består av totalt tio personer, varav tre är kvinnor.

Hyresgästföreningens målsättning är också att ha en rättvis lönesättning och därför genomförs lönekartläggningar varje år i samverkan med de fackliga organisationerna.

Åldersfördelning

Inom Hyresgästföreningen är snittåldern 47 år hos den anställda personalen. Medarbetare mellan 50 och 59 år utgör den största andelen anställda, ca 30 %, varav 29 % av dessa medarbetare är 55 år eller äldre. Hyresgästföreningens personalomsättning är 8,8 % med vissa regionala skillnader.



Kränkande särbehandling, trakasserier och sexuella trakasserier

Det finns en handlingsplan för arbetet mot kränkande särbehandling, trakasserier och sexuella trakasserier och denna används även vid introduktion för nyanställda. Denna handlingsplan har uppdaterats tillsammans med fackliga representanter under 2021 och finns tillgänglig på Hyresgästföreningens intranät.

Väsentliga risker och hur dessa hanteras

I Hyresgästföreningen prioriteras att arbeta med åtgärder utifrån resultatet i medarbetarundersökningen/pulsmätningen, men det finns en risk att åtgärderna inte följs upp. Genom att använda ett IT-verktyg som gör det lättare att både göra handlingsplaner och följa upp åtgärderna har vi goda möjligheter att hantera denna risk. Hyresgästföreningen diskuterar vikten av tätare uppföljning, även detta skulle göra det lättare att följa upp åtgärderna.

Respekt för mänskliga rättigheter och motverkan av korruption



Bakgrund

Hyresgästföreningens verksamhet finansieras främst av medlemsintäkter. Hur vi använder medlemmarnas pengar är centralt både ur ett hållbarhetsperspektiv och anseendeperspektiv. Vi ska därför minimera risken att vårt kapital gynnar korrupta regimer och företag, eller företag som inte respekterar mänskliga rättigheter. Vårt anseende ska inte försämrans på grund av våra investeringar eller hur vi använder våra verksamhetsintäkter. De flesta av våra leverantörer har sin verksamhet i Sverige medan våra placeringar görs över hela världen, där brott mot mänskliga rättigheter och korruption utgör en större risk.

Hyresgästföreningens påverkan inom områdena respekt för mänskliga rättigheter och motverkande av korruption handlar därför främst om kapitalplaceringar.

Policy

Arbetet med Hyresgästföreningens kapitalplaceringar styrs av policyn "Kapitalplaceringsregler för Hyresgästföreningen". Dessa reglerar dels syfte, mål och förvaltningsprinciper för placeringarna, dels former för rapportering och etiska regler. Reglerna fokuserar på att exkludera icke hållbara verksamheter, men är också en påminnelse att vi ska försöka öka inslagen av hållbara investeringar. Vi har även valt att undvika investeringar i bostadsbolag. Anledningen är inte att det är dålig verksamhet utan att bostadsbolag ofta är motpart till Hyresgästföreningen vid förhandlingar och även om det är lönsamt som investeringsalternativ vill Hyresgästföreningen inte hoppas på "höga hyror/vinster".

Utgångspunkten i placeringsverksamheten är långsiktighet snarare än kortsiktighet och med ökande inslag av positiva urvalskriterier gällande miljö och etik. Placeringar får ej ske i bolag som:

- tillverkar eller säljer alkohol, tobak eller vapen
- sysslar med spelverksamhet
- förknippas med korruption, pornografi, prostitution, våld, barnarbete, oacceptabla arbetsförhållanden eller bristande miljöhänsyn.
- har till huvudsaklig uppgift att äga och förvalta bostäder.

Genom att de flesta placeringar sker i välkända och välrenommerade företag säkras etiken i placeringarna. Om placering av misstag skett i bolag vars verksamhet visar sig vara oetisk, ska engagemanget snarast upphöra. Reglerna ska även prägla placeringar i indirekta produkter som fonder.

Granskningsförfarande

Vid granskning av våra kapitalinnehav vad gäller mänskliga rättigheter och korruption, både direktinvesteringar och underliggande innehav i en fond, kontrollerar vi årligen innehaven mot Folksamns lista "Företag vi inte investerar i". I samband med investering söker Hyresgästföreningen aktivt efter etiska alternativ. Vidare är det viktigt att fondbolaget kan visa på sitt hållbarhetsarbete. Ett önskvärt kriterium är att fondbolaget har undertecknat UNPRI, det vill säga FN:s regler för etiska placeringar.

På Hyresgästföreningens riksförbund finns funktionen placeringsansvarig med uppdraget att följa rapporteringen i media och lyssna in synpunkter från exempelvis medlemmar men också valda förtroendevalda och anställda. Vid minsta tvekan lyfts frågan till placeringsrådet eller förbundsordförande. Vår huvudbank Swedbank är som första svenska bank miljö-

certifierade sedan 2003, arbetar aktivt med hållbarhetsfrågor och har som mål att vara bäst på hållbara investeringar.

Resultat av policy

Hyresgästföreningen har under året påbörjat arbetet att gå över till extern kapitalförvaltning. Efter ett upphandlingsarbete med tyngdpunkt på hållbara investeringar valdes Swedbank Robur och Öhman att förvalta medlemmarnas pengar. Valet föll på just dessa kapitalförvaltare för deras tydliga hållbarhetsarbete.

Vid en genomgång av över 3 000 underliggande innehav i vårt 30-tal fonder har vi sett att det finns fyra, motsvarande en promille (tusendel) av Hyresgästföreningens kapital, som finns med på Folksamns "svarta lista". Fondbolagen har uppmärksammats på de aktuella innehaven. Vi har under året sålt av en indexfond mot de 500 största bolagen i USA (S&P500) på grund av att den innehöll flera bolag som finns med på Folksamns "svarta lista".

Under 2021 har Hyresgästföreningen ägt en nordisk skogsfond, UB Skog, aktier i SCA (Sveriges näst största skogsägare), och Stora Enso som alla tre binder stora mängder koldioxid (CO₂).

Väsentliga risker och hur dessa hanteras

På kapitalmarknaden är vi relativt små och har så klart liten möjlighet att påverka, dock gör vi det som är praktiskt och ekonomiskt möjligt med våra begränsade resurser. Vi använder oss av externa källor som har stora resurser och får förlita oss på deras kompetens. En uppmärksam risk är investeringar i indexfonder. Dessa täcker in en hel delmarknad och då ökar risken att även oönskade bolag ingår i fonden.

Årsredovisning 2021

Vår årsredovisning	43
Ekonomi i sammanfattning	44
Uppföljning ekonomiska mål 2021	46
Årsredovisning	48
Förvaltningsberättelse	52
Resultaträkning	54
Balansräkning	55
Rapport över förändring i eget kapital	56
Kassaflödesanalys	57
Noter	58
Underskrifter	72
Revisionsberättelse	73

Vår års- redovisning

När en medlem betalar sin medlemsavgift blir hushållet en av de drygt 510 000 medlemmarna i Hyresgästföreningen. Som medlem har man rätt att varje år få en ekonomisk rapport över hur medlemsavgiften hanteras och till vad den används – en årsredovisning.

Årsredovisningen sammanfattar alla ekonomiska händelser som bokförts under året, det vill säga alla utbetalningar, inbetalningar, löner, fakturor, inköp, kvitton med mera. Följande delar ingår i årsredovisningen:

- Förvaltningsberättelse
- Resultaträkning
- Balansräkning
- Eget kapital rapport
- Kassaflödesanalys
- Noter
- Revisionsberättelse

I *förvaltningsberättelsen* går det att läsa om väsentliga händelser under året.

Resultaträkningen och *kassaflödesanalysen* berättar hur Hyresgästföreningen använt de pengar som tagits emot under året.

Balansräkningen visar om Hyresgästföreningens ekonomi är bra eller dålig.

För att resultaträkningen och balansräkningen skall bli överskådlig samlas förklaringarna till beloppen i *noterna*.

Eget kapital rapporten förklarar hur Hyresgästföreningens egna kapital förändrats under året.

I *revisionsberättelsen* skriver revisorerna om de godkänner årsredovisningen eller inte.

För att lättare kunna se Hyresgästföreningens ekonomiska utveckling under året finns jämförelsesiffror för året innan.



Ekonomi i sammanfattning

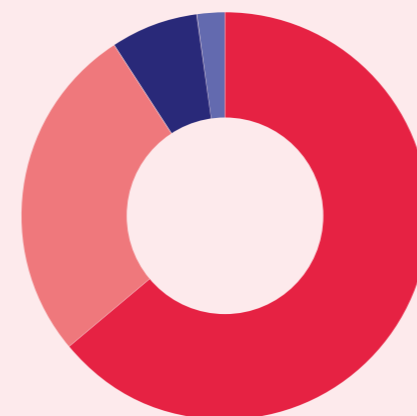
Hyresgästföreningens verksamhetsresultat 2021 visar ett underskott på -44 mkr jämfört med ett underskott på -61 mkr 2020.

Avkastningen på de finansiella placeringarna i Hyresgästföreningen blev 195 mkr 2021, jämfört med 23 mkr 2020.

Årets resultat i Hyresgästföreningen blev 116 mkr jämfört med resultatet 2020 som var -51 mkr.

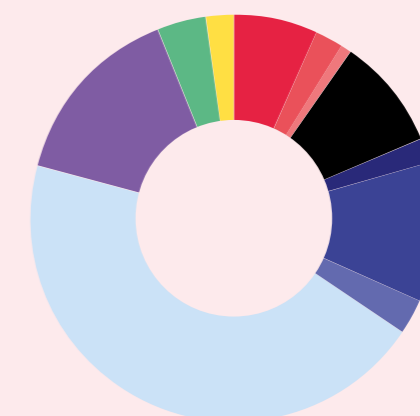
Koncernens (Hyresgästföreningen och dotterbolagen) årsresultat 2021 slutade med ett överskott på 124 mkr jämfört med ett underskott på -21 mkr 2020.

Hyresgästföreningens intäkter 2021



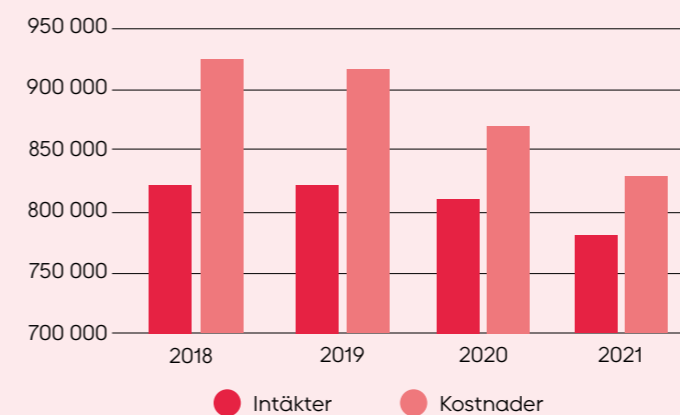
- Medlemsavgifter 64 %
- Hyressättningsavgifter 27 %
- Boinflytande- och fritidsmedel 7 %
- Övriga intäkter 2 %

Hyresgästföreningens kostnader 2021



- Lokaler: hyror, lokalkostnader mm 7 %
- Förbrukning: kontorsmaterial, trycksaker mm 2 %
- Resor: biljetter, kost och logi mm 1 %
- Information: medlemsinformation, kampanjer, annonser mm 9 %
- Telefoni och porto 2 %
- Konsulttjänster och andra externa tjänster 11 %
- Verksamhetskostnader lokala hyresgästföreningar 3 %
- Löner, arvoden och ersättningar 45 %
- Arbetsgivaravgifter 15 %
- Pensionskostnader inkl löneskatt 4 %
- Övriga personalkostnader: Utbildning, hälsovård, milersättning mm 2 %
- Avskrivningar 0 %

Hyresgästföreningens intäkter och kostnader 2021



Uppföljning av ekonomiska mål 2021

Hyresgästföreningen har sedan 2006 tre ekonomiska mål. Nedan beskrivs målen och måluppfyllelsen:

1. Eget kapital skall uppgå till minst en årsavgift per medlem med ett intervall uppåt (+femton procent). Inom detta intervall har Hyresgästföreningen tillräcklig ekonomisk styrka.

Måluppfyllelse 2021-12-31:

Målet för sparad eget kapital uppgår per 2021-12-31 till 520 mkr och intervallet +15% till 599 mkr. Eget kapital (inklusive ändamålsbestämda medel) uppgår 2021-12-31 till 779 mkr och överträffar målet med 269 mkr och intervallet + 15 procent med 180 mkr.

2. Verksamhetsresultatet ska över en löpande treårsperiod vara noll. De verksamhetsintäkter som genereras under ett år, i huvudsak av medlemmarna, ska gå tillbaka till medlemmarna i form av verksamhet samma år. För att ge visst handlingsutrymme införs ett nollresultatmål över en löpande treårsperiod.

Måluppfyllelse 2019-2021:

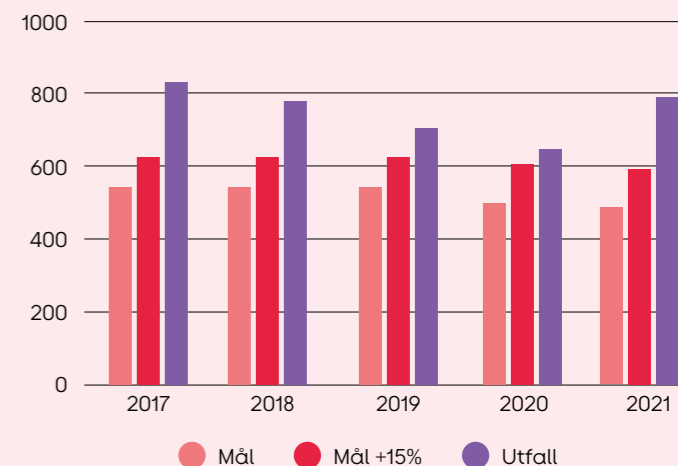
Verksamhetsresultatet totalt för de tre åren 2019-2021 uppgår till -201 mkr. Avvikelse beror på beslutade investeringar i verksamheten som är gjorda såsom kommunikationsinsatser, utveckling av IT-system som är finansierat av upparbetat eget kapital och satsningar enligt målen 51/22.

3. Kapitalförvaltningen ska långsiktigt avkasta tre procentenheter mer än bästa bankränta. Detta för att inflationsskydda sparad eget kapital och öka det ekonomiska handlingsutrymmet.

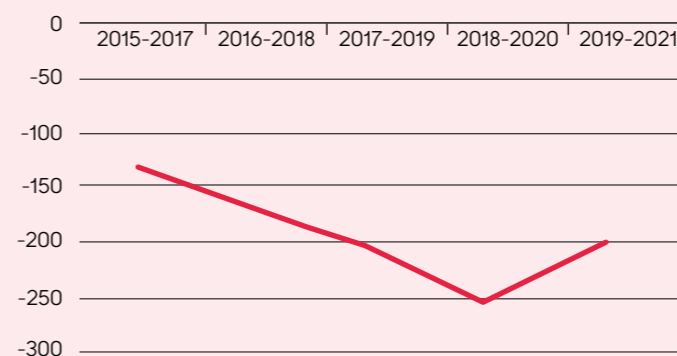
Måluppfyllelse 2006-2021:

Totalavkastningen i kapitalförvaltningen har per år sedan 2006, då placeringsmålet beslutades av stämman, varit 7,7 %. Bästa bankränta (STIBOR 6 månader) har under samma period uppgått till i snitt 1,3 % per år. Det innebär att medelavkastningen varit 6,4 % bättre än bästa bankränta, det vill säga 3,4 % bättre än målet "bästa bankränta +3 %" (4,3 %).

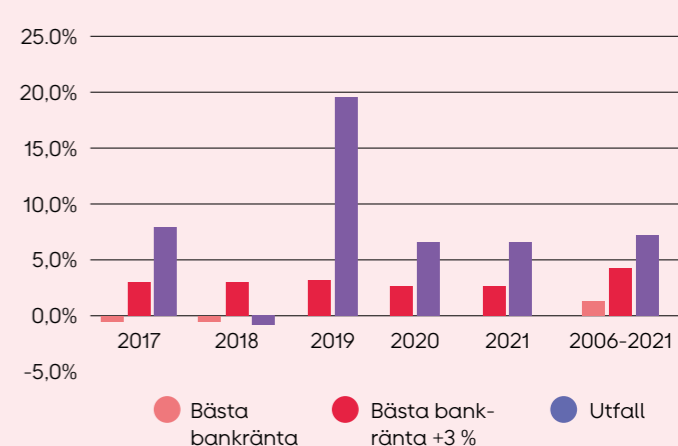
Mål 1 – Sparat eget kapital, en årsavgift per medlem



Mål 2 – Nollresultat över en treårsperiod



Mål 3 – Avkastning på kapitalplaceringar, bästa bankränta +3 %





Årsredovisning 2021

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Hyresgästföreningen (802001-5106), med säte i Stockholm, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Hyresgästföreningens vision är ett tryggt boende där människor och samhälle utvecklas. Vår verksamhetsidé är att Hyresgästföreningen arbetar för att alla ska ha rätt till en god bostad till en rimlig kostnad. Vi skapar ett bättre boende för dagens och morgondagens hyresgäster. Vi gör nytta för medlemmen. Vi fångar och driver engagemang.

Hyresgästföreningen ska vara den folkrörelse som garanterar alla bostadshyresgäster inflytande, gemenskap och trygghet i boendet.

Hyresgästföreningen underlättar för medlemmarna att arbeta för ett bra boende i de former de själva vill. Hyresgästföreningen ska vara demokratiskt uppbyggd och partipolitiskt obunden.

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har Hyresgästföreningen valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten, vilken avser hela koncernen, har överlämnats till revisorn samtidigt som årsredovisningen. Hållbarhetsrapporten återfinns på www.hyresgastforeningen.se/hallbarhet och i verksamhetsberättelsen

Hyresgästföreningen (moderförening)

Väsentliga händelser under året

Förhandlingar

Hyresgästföreningen har under 2021 förhandlat hyrorna för Sveriges hyresgäster. Vi förhandlar hyran åt ungefär 90 % av landets cirka 1,6 miljoner hyreslägenheter. När vi tittar på förhandlingsresultaten ser vi att den vägda genomsnittliga hyreshöjningen för 2021 är 1,32 %. För en normallägenhet om 65 kvadratmeter motsvarar höjningen 76 kronor i månaden. I 2021 års förhandling följs den långsiktiga trenden då hyreshöjningen hamnar under inflationen. Generellt är behovet av nya hyresrätter med lägre hyror fortsatt stort. Med hjälp av investeringsstödet för hyresbostäder och bostäder för studerande möjliggörs också förhandlingar om rimliga nyproduktionshyror.

Under året har flera statliga utredningar om bruksvärdesystemet och hyresförhandlingarna genomförts. Utredningarna har rört fri hyressättning i nyproduktion, frågan om lägets och kvalitetens genomslag på hyran och om en oberoende tvistlösning. Hyresgästföreningen har aktivt deltagit i utredningarna och det med ett mycket gott resultat där bruksvärdesystemets fortlevnad värnats. Bruksvärdesystemet gör det möjligt för parterna på hyresmarknaden att utan statlig inblandning komma överens om olika hyresvillkor som rör hyresnivån. Tillsammans med Sveriges Allmännyttan och Fastighetsägarna har Hyresgästföreningen också under året fört nationella samtal om bland annat systematisk hyressättning och förvaltningskvalitet, samt om ett gemensamt förhandlingsunderlag.

Marknad och kommunikation

Under 2021 var opinionsarbetet mot marknadshyror centralt inom området Marknad och kommunikation. Frågan om marknadshyror är ständigt återkommande i Hyresgästföreningens snart 100-åriga historia. År 2021 aktualiserades den genom Januariavtalet 2019 där det fastslogs i punkt 44 att marknadshyror, "fri hyressättning", i nybyggnation skulle införas. En statlig utredning tillsattes där Erik Elmgren, förbundschef på Hyresgästföreningen, deltog som expert. Inom Hyresgästföreningen påbörjades ett omfattande arbete för att stoppa förslaget. Hyresgästföreningen kunde i rapporter visa på att marknadshyror skulle leda till kraftiga hyreshöjningar för många hyresgäster. De högsta hyreshöjningarna skulle ske i Stockholm, Göteborg, som båda har stadsdelar där hyran skulle höjas med över 50 procent. Men även i Luleå skulle marknadshyror i genomsnitt medföra en hyres-

höjning på 43 procent för en genomsnittslägenhet på två rum och kök, 34 procent i Uppsala, och 31 procent i Linköping.

Under året genomförde Hyresgästföreningen en namninsamling mot marknadshyror, över 130 000 namnunderskrifter samlades in. Lokalt förtroendevalda medlemmar i Hyresgästföreningen överlämnade namnunderskrifterna till lokala politiker från Centerpartiet och Socialdemokraterna runt om i landet. Överlämningarna livesändes under samma dag. Utöver detta anordnades kunskapsseminarier och förtroendevalda runt om i landet skrev insändare och debattartiklar. Slutligen hölls en digital konferens på temat marknadshyror för samtliga regionstyrelser. I samband med att kampanjen tog slut den 31 maj donerade Hyresgästföreningen en krona till Majblomman för varje namnunderskrift som inkommit mot marknadshyror. Detta för att belysa att behovet av organisationer som Majblomman, som arbetar mot barnfattigdom, kommer att öka om marknadshyror blir verklighet.

Sommaren 2021 gick Vänsterpartiet ut med ett hot om misstroendeförklaring mot statsminister Stefan Löfven om inte förslaget om marknadshyror stoppades. Därefter följde ett antal turbulenta dagar där frågan om marknadshyror var på första plats på nyheterna. Slutligen drogs förslaget om punkt 44 i Januariavtalet tillbaka, och därmed var striden om marknadshyror avgjord för den här gången.

Förbundsstämman 2020

I oktober 2021 kunde förbundsstämman 2020 äntligen genomföras efter flera uppskjutningar. Stämman hölls på Fryshuset i Stockholm. En ny förbundsstyrelse valdes och förbundsstämman behandlade de program och förslag som styrelsen lagt fram, liksom en stor mängd motioner från medlemmar och föreningar. De program som förbundsstyrelsen la fram var Klimat och boende och En livligare folkrörelse. Programmet En livligare folkrörelse innebär att förbundsstämman ger förbundsstyrelsen möjlighet att utforma och testa nya medlemskapsformer för utvärdering och beslut till kommande stämmor. Förbundsstyrelsen får också möjlighet att införa tillfälliga kampanjrabatter samt möjlighet att testa och utvärdera andra engagemangsformer än de traditionella.

Medlemsantal, förtroendevalda och organisationsgrad

Medlemsutvecklingen, som gått nedåt under hela den tid som dörrvärvningen varit inställd, vände under

hösten 2021 när vi äntligen kunde börja rekrytera vid dörr igen. När vi tittar på mål och resultat för 2021 så ser vi att Hyresgästföreningen har tappat både medlemmar och förtroendevalda under pandemin. Vår förhoppning är nu att våra nya digitala sätt att värva medlemmar kombinerat med att vi åter kan träffa hyresgäster i bostadskvarteren ska ge en ordentlig fart i målarbetet.

Vid årsskiftet 2021/2022 var antalet medlemmar 510 261 st (516 196), antalet förtroendevalda 8 277 (8 597) st och organisationsgraden 32 % (33 %)

Personal

Under 2021 hade Hyresgästföreningen i medeltal 783 (780) anställda, varav 438 (429) kvinnor och 345 (351) män.

Koncernen

Sedan 2002 är Hyresgästföreningen (802001-5106) moderförening i Hyresgästförenings koncernen där det finns affärsdrivande dotterbolag. Det finns flera skäl till att bedriva verksamhet i bolag. Ett skäl är att det underlättar samarbetet med andra affärsdrivande samarbetspartner. Ett annat är att en viss verksamhet kan vara förknippad med risk som inte medlemmarna ska behöva ta.

Hyresgästföreningen har inom koncernen under 2021 köpt varor och tjänster för 41 993 (43 079) tkr och sålt varor och tjänster för 2 710 (640) tkr. Det största köpet 2021 är prenumerationsavgifter med 31 491 tkr från dotterbolaget Tidningen Hem & Hyra AB.

Fastighets AB Norrlandsgatan nr 7

Bolaget äger och förvaltar Fastigheten Norrlandsgatan 7 i Stockholm. Riksförbundet har sitt kontor i denna fastighet. Fastigheten ska bidra till en positiv avkastning på Hyresgästförenings kapital.

AB Kvarteret Danmark nr 28 & Co KB

Bolaget äger och förvaltar fastigheter i Stockholm, Borlänge, Malmö och Karlstad. Dessa är anskaffade för att ordna Hyresgästförenings lokalbehov runt om i landet. Ett annat syfte är att bidra till en positiv avkastning på Hyresgästförenings kapital.

AB Hallby 1:40

AB Hallby 1:40 äger fastigheten Solgården där Hyresgästföreningen bedriver lägerverksamhet.

AB Kvarteret Danmark

Bolaget är vilande och ansvarar som komplementär, det vill säga vara obegränsat ansvarig för verksamheten, i AB Kvarteret Danmark nr 28 & Co kommanditbolag. Kommanditdelägare är Hyresgästföreningen

Kvarteret Danmark Fastigheter AB

Bolagets verksamhet är att äga och förvalta fastighetsbolag. Bolaget äger AB Julen som disponerar kontorslokal i Jönköping.

Hyresgästföreningen Plus AB

Bolagets verksamhet är att ta fram och förvalta medlemsförmåner till medlemmarna i Hyresgästföreningen.

Tidningen Hem & Hyra AB och Hyresgästföreningen Media AB

Bolagens verksamhet är att utge Hyresgästförenings medlemstidning Hem & Hyra. Med 30-tal lokala editioner är det en unik tidning på den nordiska tidningsmarknaden. Hem & Hyra är Hyresgästförenings egen tidning och drivs enligt grundläggande journalistiska principer.

Boinstitutet i Sverige AB

Bolaget bedriver opinionsbildning och informationsverksamhet i bostadsfrågor

Flerårsöversikt (tkr)

Nyckeltal Koncernen	2021	2020	2019	2018	2017
Verksamhetens intäkter	816 609	878 411	866 972	865 411	916 559
Verksamhetens kostnader	-849 724	-909 403	-959 121	-951 444	-873 210
Verksamhetsresultat	-33 115	-30 962	-92 149	-86 031	43 349
Resultat från finansiella investeringar	192 215	21 992	45 276	33 845	31 592
Årets resultat	123 853	-21 356	-60 872	-60 561	63 579
Eget kapital	913 632	789 779	811 133	872 005	932 566
Soliditet	81 %	81 %	81%	84%	84%
Likviditet	1,5 ggr	1,6 ggr	1,4 ggr	1,4 ggr	1,7 ggr

Flerårsöversikt (tkr)

Nyckeltal Hyresgästföreningen	2021	2020	2019	2018	2017
Verksamhetens intäkter	779 700	809 737	824 180	823 443	841 725
Verksamhetens kostnader	-823 923	-870 465	-920 648	-924 852	-850 448
Verksamhetsresultat	-44 223	-60 728	-96 468	-101 409	-8 723
Resultat från finansiella investeringar	194 819	16 808	52 950	45 416	44 500
Årets resultat	116 060	-50 654	-53 831	-64 008	26 923
Eget kapital	778 922	662 862	713 516	767 347	831 355
Soliditet	70 %	78 %	85%	80%	84%
Likviditet	0,8 ggr	0,8 ggr	0,8 ggr	0,6 ggr	0,9 ggr

Kommentar till flerårsöversikt

För koncernen minskar både intäkterna och kostnaderna. De finansiella investeringarna gör att årets resultat för koncernen är bättre än verksamhetsresultatet. De uppkomna underskotten i verksamheten beror på medvetna strategiska satsningar

För Hyresgästföreningen är intäkterna lägre medan kostnaderna minskar ännu mer. De lägre intäkterna beror på minskat boinflytande och fritidsmedel som är en följd av att den utåtriktade verksamheten fått ligga nere under pandemin men också av minskade medlemsintäkter. En stor anledning till de lägre kostnaderna är på grund av fortsatt pandemi under 2021 vilket gjort att verksamhetskostnaderna totalt sett sjunkit pga att kostnader för resor, övernattningar och konferenser minskat kraftigt. Personalkostnaderna har även de sjunkit under året med ca 20 mkr jämfört med 2020. Precis som i koncernen bidrar de finansiella investeringarna till ett bättre resultat än verksamhetsresultatet.

Finansförvaltning

Marknadsvärdet på det finansiella placeringskapitalet, det vill säga den del av de finansiella tillgångarna som aktivt placeras i aktier, räntebärande placeringar och alternativa placeringar, uppgick per den 31 december 2021 till 916 318 tkr. Marknadsvärdet på placeringskapitalet ökade under 2021 med +21,6 % (+6,4 %). Det

långsiktiga kapitalplaceringsmålet för det finansiella placeringskapitalet är att marknadsvärdet i snitt ska öka med bästa bankränta (STIBOR 6 månader den 1/1) +3 procentenheter per år på lång sikt. Totalavkastningen i kapitalförvaltningen har per år sedan 2006 varit 7,7 %. Bästa bankränta har under samma period uppgått till i snitt 1,3 % per år. Det innebär att medelavkastningen varit 6,4 % bättre än bästa bankränta, det vill säga 3,4 % bättre än målet "bästa bankränta +3 % som för perioden 2006-2021 uppgått till 4,3 % (1,3%+3 %) per år.

Under året upphandlades två externa förvaltare i konkurrens. SwedbankRobur och Öhman vann varsitt mandat på 300 mkr. Valet av SwedbankRobur och Öhman berodde mycket på att de är de två svenska förvaltare som är och som sedan en lång tid varit bäst på hållbara investeringar, vilket alltid varit viktigt för Hyresgästföreningen. Överföringen av de 300 mkr kommer ske successivt för att minska riskerna vid övergången. Per sista december uppgick värdet till cirka 234 mkr hos båda förvaltarna. Överföringen av de 300 mkr förväntas bli klar till sommaren 2022.

Placeringsreglerna medger att minst 30 % och högst 60 % av placeringsportföljen får placeras i aktier. I räntebärande placeringar ska minst 25 % och som mest 70 % placeras i säkra (minst investment grade) räntebärande värdepapper eller bankinlåning. I annat tillgångsslag än aktier och räntebärande, så kallade alternativa placeringar, ska som mest 10 % placeras. Alternativa placeringar kan till exempel

vara absolutavkastande fonder (hedgefonder) och placeringar i företag som inte är börsnoterade (Private Equity). Hyresgästföreningen strävar efter att placera hållbart. Kapitalplaceringsreglerna medger inte investeringar i företag som huvudsakligen äger och förvaltar bostäder, tillverkar och säljer alkohol, tobak eller vapen eller sysslar med spelverksamhet. Företagen får heller inte förknippas med barnarbete, pornografi eller prostitution. För att ytterligare minska den ekonomiska risken är Hyresgästföreningens placeringar fördelade på flera utgivare av värdepapper, de har olika bindningstid och placeringarna förfaller till betalning vid olika tidpunkter

Ekonomiska risker

De ekonomiska riskerna för Hyresgästföreningen på kort sikt är huvudsakligen finansiella. Det vill säga den risk som finns på kort sikt är att Hyresgästföreningens finansiella tillgångar minskar i värde vid till exempel en börskrasch. De finansiella placeringar som är i utländsk valuta kan påverkas negativt av en förstärkning av kronan mot andra valutor. En försvagning av svenska kronan är däremot positivt för tillgångarnas värde i svenska kronor. På lite längre sikt är riskerna fler. De finansiella riskerna kvarstår medan intäcksrelaterade risker tillkommer. Stora medlemsminskningar minskar Hyresgästföreningens medlemsintäkter och kräver kostnadsbesparingar. Hyressättningsavgifterna, som finansierar Hyresgästföreningens förhandlingsarbete, kan beroende på politiska beslut minska i framtiden och därmed innebära krav på förändringar i förhandlingsverksamheten. De framförhandlade boinflytande- och fritidsmedlen från fastighetsägarna som används till verksamhet i bostadsområdena skulle i framtiden kunna minska.

Forskning och utveckling

Projekt och nätverk

Under 2021 avslutades ett flerårigt forskningsprojekt där forskaren Jan-Erik Lind från Göteborgs universitet beforskat lokal organisering i bostadsområden, med fokus på Hyresgästföreningens utveckling under de senaste decennierna. Lind beskriver de lokala hyresgästföreningarnas kännetecken i utveckling och avveckling som fyra olika grupper: liten demokrati, gräsrot, språkrör och träffpunkt. Funderande samarbete med fastighetsägaren och med aktiva boende är viktiga för överlevnaden. Dessutom kan alternativa organisationsformer vara värdefullt alternativ. Lind lämnade i samband med avslutet en diger forskningsrapport kallad Lokala hyresgästorganisationer till Hyresgästföreningen.

Hyresgästföreningen har för andra året drivit ett större organisationsövergripande utvecklingsprojekt för att bidra till att motverka segregationens negativa effekter. Projektet har finansierats av Delegationen mot segregation (Delmos). Tematiken för projektet är engagemang, inflytande, mångfald, inkludering och lokal demokrati. Fokus ligger på medborgardeltagande och samskapande processer. Årets projekt pågår fram till juni 2022 och bedrivs i Malmö, Landskrona, Göteborg, Kungälv, Norrköping, Uppsala och Gävle. I två av verksamhetsområdena ser vi särskild framgång, då dessa områden sedan vi startade tagits bort från polismyndighetens lista över "utsatta områden". Självfallet beror polisens förändring på många faktorer och aktörer, men vår målsättning kan ändå sägas uppfyllt. I dessa två områden (Klockaretorget i Norrköping respektive Karlslund i Landskrona) har vi inom projektet bl.a. genomfört workshop för kvinnor från stadsdelen, i syfte att stötta dem ta plats i det offentliga rummet samt lovaktiviteter för barn i områdena med bl.a. kulturverkstäder.

Under 2021 har Hyresgästföreningen fortsatt samarbete med Ersta Sköndal Bräcke högskola och forskning om civilsamhället, bl.a. kring medborgares ideella engagemang, folkbildning och ideella organisationer.

Forskningsprojektet MiColl har under året löpt vidare med Chalmers och Göteborgs universitet som huvudägare och Hyresgästföreningen som en aktiv part. Projektet syftar till att utforska nya former för kollektiv självbyggande, där man tillsammans bygger sina egna hem.

Tankesmedjan Global Utmaning bedriver verksamhet och forskningssamarbeten kring hållbarhetsfrågor och Agenda2030. Hyresgästföreningen ingår i samarbete för att bidra med hyresgästperspektiv i diskussion, debatt och utveckling kring framtidens resilienta boende och hållbar stadsutveckling.

Hyresgästföreningen startade under året upp finansieringen av en post-doktjänst inom nationalekonomi på IBF (Institutet för bostads- och urbanforskning vid Uppsala Universitet), på temat bostadsmarknadens funktionssätt. Finansieringen löper under 2,5 år och syftar till att bredda perspektiven inom den nationalekonomiska forskningen.

Under året har Hyresgästföreningen, tillsammans med ett antal forskare från flera universitet och högskolor, även ingått i civilsamhällsnätverk som verkar för att minska diskriminering och utsatthet för landets muslimska befolkning. Samtidigt pågår kontinuerligt arbetet med att knyta fler forskare och institutioner, från hela landet, till Hyresgästföreningen för en fördjupad samverkan kring viktiga samhällsfrågor- och -områden för att på så sätt stärka vår roll som bred samhällsaktör.

Under året har stadsutvecklingsprojektet i Bjuv, med Hyresgästföreningen som samarbetspart och dess LITA-modell som viktig beståndsdel, fortlöpt. Det har även lockat två studenter att skriva sitt examensarbete; med medborgardialog och inflytande för hållbar utveckling av klimat och boendemiljöer som föreslagen titel.

Expertroll

Svenska institutet för standarder (SIS) tar fram svenska standarder inom byggande. Till sitt stöd tillsätter de ett antal kommittéer. Från 2021 har Hyresgästföreningen ingått i två sådana kommittéer: Teknisk kommitté för byggakustik respektive Teknisk kommitté för areamätning och funktionsplanering. Vårt deltagande säkerställer att ett hyresgästperspektiv finns med vid framtagande av ny standard för bostadsbyggande.

Rapporter och föredrag

Hyresgästföreningen har under 2021 tagit fram ett antal rapporter som bygger och utvecklar kunskap om skilda ämnen inom bostads- och stadsutvecklingsområdet.

Hyresgästföreningen har under året också arrangerat flera öppna seminarier, föreläsningar och inspirationsträffar för att öka och sprida kunskap inom våra områden. Bl.a. har Jan-Erik Lind, forskare från Göteborgs universitet, hållit digitala föredrag om sin mångåriga forskning om lokal hyresgästorganisering och boendeinflytande (se ovan).

Finansiell ställning

Koncernens finansiella ställning är mycket stark. Den synliga soliditeten mätt som eget kapital i förhållande till den totala balansomslutningen är 81 (81 %). Likviditeten, det vill säga hur många gånger som de kortfristiga skulderna kan betalas, är 1,5 gånger (1,6 gånger). Motsvarande i Hyresgästföreningen är 70 % (78 %) och 0,8 ggr (0,8 ggr)

Behandling av årets resultat i Hyresgästföreningen

Årets resultat för Hyresgästföreningen, 116 060 tkr, disponeras på så sätt att 116 060 belastar balanserat resultat och 3 148 förs till ändamålsbestämda medel. Koncernens egna kapital uppgår till 913 632 tkr.

Beträffande resultatet av Koncernens och Hyresgästföreningens verksamhet under 2021 samt Koncernens och Hyresgästföreningens ställning vid årets utgång hänvisas i övrigt till efterföljande resultat- och balansräkningar, kommentarer och noter.

Resultaträkning

Belopp i tkr	Noter	Hyresgästföreningen*		Koncernen	
		2021	2020	2021	2020
Verksamhetens intäkter					
Medlemsavgifter	1	502 840	526 056	502 840	526 056
Hyressättningsavgifter	1	212 533	212 778	212 533	212 778
Boinflytande- och fritidsmedel	1	50 695	57 536	50 695	57 536
Externt finansierade projekt	3	1 057	739	1 057	739
Övriga verksamhetsintäkter	4	12 575	12 628	49 484	81 332
Summa		779 700	809 737	816 609	878 441
Verksamhetens kostnader					
Verksamhetskostnader	5	-278 362	-304 686	-285 978	-324 633
Personalkostnader	6	-541 946	-561 637	-551 750	-572 349
Avskrivningar av anläggningstillgångar		-3 615	-4 142	-11 996	-12 421
Summa		-823 923	-870 465	-849 724	-909 403
Verksamhetsresultat		-44 223	-60 728	-33 115	-30 962
Resultat från finansiella investeringar					
Resultat från andelar i koncernföretag	7	-320	-5 090	-	-
Resultat från övriga värdepapper och fordringar	8	195 025	22 811	192 125	22 811
Övriga ränteintäkter och liknande poster	9	120	-381	120	-280
Räntekostnader och liknande poster		-6	-532	-30	-539
Summa		194 819	16 808	192 215	21 992
Resultat efter finansiella poster		150 596	-43 920	159 100	-8 970
Årets skatt	10,12	-34 536	-6 734	-35 247	-12 386
Årets resultat		116 060	-50 654	123 853	-21 356

* Hyresgästföreningen är moderförening i koncernen.

Balansräkning

Belopp i tkr	Noter	Hyresgästföreningen*		Koncernen	
		2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar					
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar					
Koncessioner, patent, licenser	13	1 404	-	1 404	-
Summa immateriella anläggningstillgångar		1 404	-	1 404	-
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	14	5 382	5 371	143 979	146 791
Maskiner och inventarier	15	7 522	4 774	11 155	9 372
Summa materiella anläggningstillgångar		12 904	10 145	155 134	156 163
Finansiella anläggningstillgångar					
Aktier och andelar i koncernföretag	16	163 528	163 848	-	-
Andelar i intresseföretag	17	70	70	70	70
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	658 979	525 413	658 979	525 412
Fordringar hos koncernföretag		4 616	4 616	-	-
Andra långfristiga fordringar		44	43	1 544	1 544
Summa finansiella anläggningstillgångar		827 237	693 990	660 593	527 026
Summa anläggningstillgångar		841 545	704 135	817 131	683 189
Omsättningstillgångar					
Varulager		-	-	256	177
Kortfristiga fordringar:					
Kundfordringar		51 686	40 054	52 595	40 272
Fordringar koncernföretag		1 039	4 186	-	-
Skattefordringar	10	-	9 289	534	11 901
Övriga fordringar		1 744	3 456	3 405	6 124
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	19 266	23 012	63 399	52 585
Summa varulager och kortfristiga fordringar		73 735	79 997	120 189	111 059
Kortfristiga placeringar	21	-	62 153	-	62 153
Kassa och bank		194 890	-	194 909	124 360
Summa omsättningstillgångar		268 625	142 150	315 098	297 571
SUMMA TILLGÅNGAR		1 110 170	846 285	1 132 229	980 760
Eget kapital och skulder					
Bundet eget kapital					
Ändamålsbestämda medel		81 945	78 797	81 945	78 797
Summa ändamålsbestämda medel		81 945	78 797	81 945	78 797
Fritt eget kapital					
Annat eget kapital		-	-	707 834	732 338
Sparat eget kapital		520 466	526 520	-	-
Fria reserver/Balanserat resultat		60 451	108 199	-	-
Årets resultat		116 060	-50 654	123 853	-21 356
Summa fritt eget kapital		696 977	584 065	831 687	710 982
Summa eget kapital		778 922	662 862	913 632	789 779
Avsättning					
Uppskjuten skatteskuld	11	-	-	8 181	10 475
Summa avsättning		-	-	8 181	10 475
Långfristiga skulder					
Skulder till koncernföretag		100	100	-	-
Summa långfristiga skulder		100	100	-	-
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder		27 174	24 124	29 783	30 147
Skatteskulder	10	16 737	-	18 465	-
Skulder till koncernföretag		162 915	33 563	-	-
Övriga skulder		25 410	20 664	35 541	21 123
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	98 912	104 972	126 627	129 236
Summa kortfristiga skulder		331 148	183 323	210 416	180 506
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 110 170	846 285	1 132 229	980 760

* Hyresgästföreningen är moderförening i koncernen.



Rapport över förändring i eget kapital

Koncernen

Belopp i tkr	Bundet eget kapital	Annat eget kapital	Årets resultat	Totalt
Ingående balans 2021-01-01	78 797	732 338	-21 356	789 779
Resultatdisposition	3 148	-24 504	21 356	-
Årets resultat	-	-	123 853	123 853
Utgående balans 2021-12-31	81 945	707 834	123 853	913 632

Hyresgästföreningen

Belopp i tkr	Sparat eget kapital	Fritt eget kapital	Ändamålsbestämda medel	Årets resultat	Totalt
Ingående balans 2021-01-01	526 520	108 199	78 797	-50 654	662 862
Resultatdisposition	-	-53 802	3 148	50 654	-
Kapitalbildningsmål	-6 054	6 054	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	116 060	116 060
Utgående balans 2021-12-31	520 466	60 451	81 945	116 060	778 922

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Hyresgästföreningen*		Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten				
Resultat före finansiella poster	-44 223	-60 728	-33 115	-30 962
Nettoreultat från den finansiella verksamheten exkl ränteintäkter/-kostnader	194 705	17 721	192 125	22 811
Erhållna ränteintäkter	120	-381	120	-280
Erlagda räntekostnader	-6	-532	-30	-539
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet				
Avskrivningar på anläggningstillgångar	3 615	4 142	11 996	12 421
Realisationsförlust avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	-847	-	-32 042
Minskning/ökning räntefordran	-	1 110	-	1 111
Uppskjuten skatt	-	-	-2 294	5 628
Resultatandel från koncernföretag	320	5 090	-	-
Betalad skatt	-8 510	-9 441	-5 415	-16 680
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	146 021	-43 866	163 387	-38 532
Förändringar i rörelsekapital				
Minskning/ökning av varulager	-	-	-79	204
Minskning/ökning av fordringar	-3 027	1 997	-20 418	-6 592
Minskning/ökning av kortfristiga skulder	131 088	3 122	11 445	-4 380
Kassaflöde från den löpande verksamheten	274 082	-38 747	154 335	-49 300
Kassaflöde från investeringsverksamheten				
Försäljning materiella anläggningstillgångar	-	-	-	54 910
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-5 532	-1 097	-10 497	-21 333
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-2 247	-	-1 874	-
Nettoförvärv av finansiella anläggningstillgångar	-133 566	37 621	-133 567	37 622
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-141 345	36 524	-145 938	71 199
Kassaflöde från finansieringsverksamheten				
	-	-	-	-
Årets kassaflöde	132 737	-2 223	8 397	21 900
Likvida medel vid årets början	62 153	64 376	62 152	64 376
		Kortfristiga placeringar		
		Kassa och bank	124 360	100 236
Likvida medel vid årets början	62 153	64 376	186 512	164 612
Likvida medel vid årets slut	-	62 153	-	62 152
		Kortfristiga placeringar		
		Kassa och bank	194 909	124 360
Likvida medel vid årets slut	194 890	62 153	194 909	186 512

* Hyresgästföreningen är moderförening i koncernen.

Noter till resultat- och balansräkning

Belopp i tusental kronor (tkr)

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3). Årsredovisningslagens regler för uppställning av resultat- och balansräkning samt värdering tillämpas.

Ändamålsbestämda medel

Ej utnyttjade boinflytande- och fritidsmedel redovisas som ändamålsbestämda medel under eget kapital såvida ej klarlagd återbetalningsskyldighet föreligger. Investeringar i immateriella inventarier, till exempel egenutvecklade programvaror, direktavskrivas.

Koncernredovisning

Koncernredovisning har upprättats i enlighet med förvärvsmetoden. Koncernbokslutet för år 2021 omfattar Hyresgästföreningen 802001-5106 samt de bolag, som vid årets slut kontrollerades till mer än 50 % av röstetalet. Samtliga i koncernen ingående bolag förutom moderbolaget redovisar enligt Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2) och omräkning har därför i tillämpliga delar skett till K3 i koncernredovisningen.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar företagets förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Intäkter

Medlemsavgifter:

Medlemsavgifterna är inbetalda avgifter från medlemmar i Hyresgästföreningen. Medlemsavgiften på 85 kronor per månad är fr o m 2020 gemensam för hela organisationen. Medlemsavgifterna finansierar verksamhet för medlemmarna som till exempel rådgivning i boendefrågor, juridisk hjälp, lägenhetsbesiktningar, information om boende och påverkansarbete.

Hyressättningsavgifter:

Hyressättningsavgifter är förhandlingsersättning som betalas av de fastighetsägare som ingått förhandlingsöverenskommelse med Hyresgästföreningen. Avgiften är 144 kronor per lägenhet och år. Hyressättningsavgifterna finansierar förhandlingsverksamheten i Hyresgästföreningen.

Boinflytandemedel och fritidsmedel:

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

Offentliga bidrag:

Offentliga bidrag intäcksredovisas under övriga verksamhetsintäkter när koncernen har uppfyllt de villkor som är förknippade med bidraget och det föreligger rimlig säkerhet att bidraget kommer att erhållas. Offentliga bidrag utgörs enbart av löne och anställningsrelaterade bidrag.

Ersättning till anställda

Ersättningar till anställda i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro m m samt pensioner redovisas i takt med intjänandet.

Till och med 31/8 2009 tryggas pensionskulden till de anställda i Hyresgästföreningen i Konsumentkooperationens pensionsstiftelse (KP). All nyintjänad pensionsrätt från och med 1/9 2009 tryggas genom Folksam (Konsument-kooperationens) pensionskassa. Anställda som är födda före 1983 har en förmånsbestämd pensionsplan, där den anställde är garanterad en viss del av sin slutlön i tjänstepension. Från och med 1/1 2011 har anställda som är födda efter 1982 en premiebestämd pensionsplan. Premiebestämd innebär att storleken på tjänstepensionen beror både på den anställdes lönenivå och på Folksam finansförvaltning av den månatligt inbetalda procentuella premien på månadslönen.

Redovisning av leasingavtal

Leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Anläggningstillgångar och avskrivning

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Komponentavskrivning tillämpas för fastigheter som ingår i koncernen. Följande komponenter har identifierats och med förväntad nyttjandetid:

Byggnadsinventarier	25 år
Tak	50 år
Fasad	40 år
Fönster	35 år
El	40 år
Rör	30 år
Ventilation	30 år
Hiss	20 år
Stomme – övrigt	50 år
Hyresgästanpassning	På kontraktstid
I övrigt görs avskrivningar enligt följande förväntade nyttjandeperiod.	
Inventarier	5 år
Datorer	3 år
Immateriella anläggningstillgångar skrivs av under 5 år.	

Skatter

Inkomstskatter

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Aktuell skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den s k

balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar omprövas varje balansdag och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga resultat kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

Värderingen av uppskjuten skatt baseras på hur koncernen, per balansdagen, förväntar sig att återvinna det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller reglera det redovisade värdet för motsvarande skuld. Uppskjuten skatt beräknas baserat på de skattesatser och skatteregler som har beslutats före balansdagen.

Aktuell och uppskjuten skatt för perioden

Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats direkt mot eget kapital. I sådana fall ska även skatten redovisas direkt mot eget kapital.

Kortfristiga placeringar och andra långfristiga värdepappersinnehav

Finansiella placeringar redovisas som anläggningstillgångar utom placeringar på bankkonto som redovisas som likvida medel. Placeringar i utländsk valuta är i balansräkningen omräknade med aktuell valutakurs den 31 december (balansdagskurs). Långfristiga finansiella placeringar värderas till anskaffningsvärdet. Vid tidsbegränsade och kapitalgaranterade innehav grundar sig värderingen på att Hyresgästföreningen kommer att behålla värdepappret under hela löptiden och därmed återfå hela det placerade kapitalbeloppet på förfalldagen. Vid ej tidsbegränsade och/eller ej kapitalgaranterade innehav sker nedskrivning först om värdenedgången bedöms vara varaktig. De kortfristiga placeringarna har värderats individuellt till det lägsta av bokfört värde och marknadsvärdet.

Noter till resultat- och balansräkning

Belopp i tusental kronor (tkr)

Färdiga varor och handelsvaror

Varulager värderas till anskaffningsvärde med avdrag för individuellt bedömd inkurans.

Fordringar och skulder

Om inget annat anges ovan värderas kortfristiga fordringar till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första värderingstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Övriga skulder och avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges ovan.

Fordringar och skulder i utländsk valuta är i balansräkningen omräknade med aktuell valutakurs den 31 december (balansdagskurs).

Eventualförpliktelser

Som eventualförpliktelse redovisas en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra händelser, som inte helt ligger inom koncernens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Vid upprättande av års- och koncernredovisning enligt K3 ska företagsledning och styrelse bedöma om det föreligger osäkerhet i uppskattningar på balansdagen som innebär en betydande risk för en väsentlig justering av de redovisade värdena för tillgångar och skulder i framtiden. Förutom värdering av förvaltningsfastigheter enligt nedan så föreligger inga uppskattningar och bedömningar som väsentligt påverkar års- och koncernredovisningen.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Värderingen per den 31 december 2021 av koncernens förvaltningsfastigheter har skett enligt följande: en extern värdering för fastigheterna gjordes av Cushman & Wakefield per den 31 december 2015. För 2016 och 2017 har värdet räknats upp med allmänna värdeförändringen för fastigheter på respektive ort och år. För 2021 har samma värde angivits som i årsbokslutet 2020 då någon värdeförändring inte bedöms för dessa fastigheter.

Noter till resultat- och balansräkning

Belopp i tkr 31 december	2021	2020	Belopp i tkr 31 december	2021	2020
Not 3 – Externt finansierade projekt (i noten anges finansierer)			Not 5 – Verksamhetskostnader Hyresgästföreningen		
Hyresgästföreningen och koncernen			Lokaler: Hyror, lokalvård mm		
Olof Palmes Stiftelse (inkl minnesfond)	343	343	Förbrukning: kontorsmtrl, trycksaker mm	56 545	32 351
Gävle Kommun	500	477	Resor: biljetter, kost och logi mm	9 208	8 757
Sveriges Allmännyttta	-	-	Information: medlemsbrev, kampanj mm	72 114	81 344
Göteborgs Stad	-	-81	Representation	100	50
Medborgarskolan	104	-	Telefoni och porto	16 231	18 125
Växa	110	-	Konsulttjänster och andra externa tjänster	49 391	91 069
Summa	1 057	739	Verksamhetskostnader lokala hyresgästföreningar	21 581	18 686
Not 4 – Övriga verksamhetsintäkter Koncernen			Summa		
Hyresintäkter	30 196	31 924	Revisorernas arvoden Koncernen		
Provisioner	5 282	5 351	Revisionsuppdrag, Ernst & Young AB	1 678	1 925
Erhållna bidrag	3 145	2 550	Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-	65
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	3 584	4 867	Summa	1 678	1 990
Resultat av försäljning fastighet	-	31 195	Hyresgästföreningen		
Övriga verksamhetsintäkter	7 277	5 445	Revisionsuppdrag, Ernst & Young AB	1 469	1 585
Summa	49 484	81 332	Annan revisionsverksamhet, Ernst & Young AB	-	32
Hyresgästföreningen			Summa		
Fakturerade kostnader	3 495	2 387		1 469	1 617
Försäljningsintäkter	-	300	Not 6 – Medeltalet anställda samt löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Hyresintäkter	512	446	Medeltal anställda Koncernen		
Erhållna bidrag	3 145	2 550	Medelantalet anställda kvinnor	442	433
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	3 569	4 867	Medelantalet anställda män	351	358
Övriga verksamhetsintäkter	1 854	2 078	Totalt	793	791
Summa	12 575	12 628	Hyresgästföreningen		
			Medelantalet anställda kvinnor	438	429
			Medelantalet anställda män	345	351
			Totalt	783	780

Noter till resultat- och balansräkning

Belopp i tkr 31 december	2021	2020	Belopp i tkr 31 december
Not 6 – forts Löner och ersättningar Koncernen			
Löner och andra ersättningar anställda	395 385	372 917	Not 6 – forts Ersättningar till ordförande, förbundschef och styrelse
- varav förbundschef och VD:ar	1 320	2 736	
Arvoden* förbundsordförande och styrelser	1 298	1 816	Förbundsstyrelsens ordförande är tillika ordförande i Hyresgästföreningen. Uppdraget är ett heltidsuppdrag och föreningens högsta förtroendeuppdrag. Den nuvarande förbundsordföranden är vald på fyra år, till och med juni år 2022. Om uppdraget upphör i förtid eller om ordföranden inte väljs för en ny mandatperiod erhålls 90 % av arvodet under två års tid som ett avgångsvederlag. Avräkning sker i de fall nytt arbete/uppdrag erhålles. Avgångsvederlag tillämpas ej om orsak till att uppdraget upphör är att ordföranden grovt åsidosatt sina skyldigheter eller misskött sitt uppdrag. Trygghetsavtalet som gäller anställda i Hyresgästföreningen omfattar inte ordföranden. Särskilda pensionsförmåner finns ej. Pensionsvillkoren för förbundsordförande motsvarar de som gäller för chefer i Hyresgästföreningen med en förmånsbestämd pensionsplan enligt kollektivavtal. Övriga styrelsemedlemmars arvoden är kopplade till inkomstbasbeloppets utveckling och består av ett årsarvode med 5 300 kronor, ett sammanträdesarvode med 2 650 kr per tillfälle och ett arvode vid deltagande i arbetsgrupper utöver förbundsstyrelsen med 1 300 kronor per tillfälle. Förbundschefen är tillsvidareanställd med ett förordnande till och med 31/12 2025. Förbundschefens pensionsvillkor följer det kollektivavtal som gäller för övriga anställda inom Hyresgästföreningen, med en pensionsålder på 65 år. Om förordnandet bryts eller om det inte förlängs erbjuds förbundschefen andra arbetsuppgifter, om det anses skäligt. Väljer förbundschefen att inte anta de erbjudna arbetsuppgifterna, utan väljer att lämna Hyresgästföreningen, erhålls en årslön i avgångsvederlag. Om orsaken är grovt kontraktsbrott från förbundschefens sida upphör avtalet att gälla utan några förmåner.
Sociala avgifter enligt lag och avtal	1 298	1 816	
Anställda	157 134	163 073	
Varav pensionskostnader	40 283	49 998	
*Inklusive ersättning för förlorad arbetsförtjänst			
Av pensionskostnaderna i koncernen avser 521 tkr (627 tkr) förbundschef och VD:ar i dotterbolagen. Pensionskostnader för förbundsordförande uppgår till 627 tkr (426 tkr). Övriga ledamöter i förbundsstyrelsen har inga pensionsförmåner.			
Hyresgästföreningen			
Löner och andra ersättningar anställda	387 762	363 177	
- varav till förbundschef	1 320	1 348	
Arvode till förbundsordförande	1 298	1 227	
Arvode* till förbundsstyrelse	2 344	1 313	
Sociala avgifter enligt lag och avtal			
Anställda	154 184	162 207	
Varav pensionskostnader	39 412	49 184	
*Inklusive ersättning för förlorad arbetsförtjänst			
Av pensionskostnaderna i Hyresgästföreningen avser 521 tkr (382 tkr) förbundschef. Pensionskostnader för förbundsordförande uppgår till 627 tkr (426 tkr). Övriga ledamöter i förbundsstyrelsen har inga pensionsförmåner.			
Löner till anställda inom Hyresgästföreningen			
Hyresgästföreningens löner ska vara sådana att vi kan rekrytera och behålla den kompetens vi behöver för att utföra vårt uppdrag. Vi har ambitionen att ha konkurrenskraftiga löner utan att vara löneledande.			

Noter till resultat- och balansräkning

Belopp i tkr 31 december	2021	2020	Belopp i tkr 31 december	2021	2020
Not 6 – forts			Not 9 – Övriga ränteintäkter och liknande poster		
Könsfördelning styrelse			Koncernen		
Kvinnor	16	11	Räntor	120	186
Män	28	38	Valutakursdifferens kortfr placeringar	-	-466
Totalt	44	49	Summa	120	-280
Hyresgästföreningen			Hyresgästföreningen		
Kvinnor	6	4	Räntor	120	85
Män	5	6	Valutakursdifferens kortfr placeringar	-	-466
Totalt	11	10	Summa	120	-381
Not 7 – Resultat från andelar i koncernföretag			Not 10 – Årets skatt		
Hyresgästföreningen			Hyresgästföreningen		
Erhållna resultatandelar från AB Kv Danmark nr 28 & Co KB	-320	-5 090	Inkomstskatt	34 619	6 684
Summa	-320	-5 090	Skatt hänförlig till tidigare år	-83	50
Not 8 – Resultat från övriga värdepapper och fordringar			Skattefordran/Skatteskuld		
Koncernen			Koncernen		
Övriga utdelningar	6 075	3 219	Inkomstskatt	-34 619	-6 684
Resultat vid försäljningar	182 853	11 407	Erlagd utländsk skatt	22	33
Räntor	1 813	8 185	Fastighetsskatt	-47	-47
Värdereglering långfristiga fordringar	1 384	-	Särskild löneskatt på pensionskostnader	-7 496	-9 416
Summa	192 125	22 811	Inbetald preliminärskatt under året	25 403	25 403
Hyresgästföreningen			Summa		
Övriga utdelningar	8 975	3 219		-16 737	9 289
Resultat vid försäljningar	182 853	11 407			
Räntor	1 813	8 185			
Värdereglering långfristiga fordringar	1 384	-			
Summa	195 025	22 811			
			Not 11 – Avsättning för uppskjuten skatt		
			Koncernen		
			2021		
			2020		
			Bokfört restvärde avseende byggnader och mark före justering enl K3	75 338	74 391
			Bokfört restvärde avseende byggnader och mark efter justering enl K3	122 408	125 241
			Temporär skillnad	-47 070	-50 850
			Uppskjuten skatteskuld till följd av koncernmässig justerad avskrivningstakt	-9 696	-10 475
			Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdrag	1 515	0
			Summa	-8 181	-10 475

* Noten avser uppskjuten skatteskuld på temporära skillnader i byggnader och mark samt uppskjuten skattefordran hänförligt till underskottsavdrag.

Noter till resultat- och balansräkning

Belopp i tkr 31 december	2021	2020	Belopp i tkr 31 december	2021	2020
Not 12 – Skatt på årets resultat			Not 13 – Koncessioner, patent, licenser		
Koncernen			Koncernen		
Aktuell skatt	37 541	6 734	Ingående anskaffningsvärde	-	-
Uppskjuten skatt	-2 294	5 652	Omklassificering	1 865	-
Redovisad skatt	35 247	12 386	Nyanskaffningar	382	-
Avstämning av effektiv skattesats			Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		
Redovisat resultat före skatt	159 100	-8 970		2 247	-
Skatt på redovisat resultat enligt skattesats 20,6% (21,4%)	32 775	-1 920	Ingående avskrivningar	-	-
Skatteeffekt av:			Utgående ackumulerade avskrivningar		
Ej avdragsgilla kostnader	925	100		-843	-
Ej skattepliktig verksamhet	9 110	12 996	Utgående restvärde enligt balansräkning	1 404	-
Underlag årets uppskjutna skatt	-	-	Not 14 – Byggnader och mark		
Utnyttjat skattemässigt underskott från tidigare år	-1 631	1 263	Koncernen		
Justering av tidigare års taxering	-	1 084	Ingående anskaffningsvärde byggnad	210 623	228 796
Nya underskottsavdrag ej aktiverade	-	-490	Ingående anskaffningsvärde mark	17 205	18 989
Ej skattepliktig intäkt	-5 932	-647	Försäljning fastighet	-	-48 859
Redovisad skatt	35 247	12 386	Aktivering	4 750	28 902
Årets effektiva skattesats	20%	21%	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	232 578	227 828
Underlaget årets uppskjutna skatt är beräknat efter 2021 års skattesats 20,6%			Ingående avskrivningar	-81 037	-99 529
Hyresgästföreningen			Återföring avskrivningar såld/utrangerad fastighet	-	25 878
Inkomstskatt	34 619	6 684	Årets avskrivningar	-7 562	-7 386
Skatt hänförlig till tidigare år	-83	50	Utgående ackumulerade avskrivningar	-88 599	-81 037
Redovisad skatt	34 536	6 734	Utgående restvärde enligt balansräkning	143 979	146 791
Avstämning av effektiv skattesats			Verkligt värde förvaltningsfastigheter	300 000	320 934
Redovisat resultat före skatt	150 596	-43 920	Bokförda värde förvaltningsfastigheter	16 587	16 587
Skatt på redovisat resultat enligt skattesats 20,6% (21,4%)	31 023	-9 399	Värderingen per den 31 december 2021 av koncernens förvaltningsfastigheter har skett enligt följande: en extern värdering för fastigheterna gjordes av Cushman & Wakefield per den 31 december 2015. För 2016 och 2017 har värdet räknats upp med allmänna värdeförändringen för fastigheter på respektive ort och år. För 2021 har samma värde angivits som i årsbokslutet 2020 då någon värdeförändring inte bedöms för dessa fastigheter.		
Skatteeffekt av:					
Ej avdragsgill kostnad	-	100			
Ej skattepliktig verksamhet	9 110	12 996			
Ej avdragsgilla kostnader dotterbolag	932	3 737			
Ej skattepliktig intäkt	-6 529	-700			
Redovisad skatt	34 536	6 734			
Årets effektiva skattesats	20%	21%			

Nominell skattesats för svenska aktiebolag är 20,6 procent för år 2021 och 21,4 procent för 2020.

Noter till resultat- och balansräkning

Belopp i tkr 31 december	2021	2020
Hyresgästföreningen		
Fastigheter		
Ingående anskaffningsvärde byggnad	6 373	6 373
Ingående anskaffningsvärde mark	1 025	1 025
Årets anskaffning	142	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 540	7 398
Ingående avskrivningar	-2 027	-1 892
Årets avskrivningar	-131	-135
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 158	-2 027
Utgående restvärde enligt balansräkning	5 382	5 371

Noter till resultat- och balansräkning

Belopp i tkr 31 december	2021	2020	Belopp i tkr 31 december	2021	2020
Not 15 - Maskiner och inventarier			Not 15 – forts		
Koncernen			Inventarier		
Datorer			Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	6 715	26 093	Ingående anskaffningsvärde	21 528	47 238
Inköp	569	465	Inköp	5 292	632
Utrangering	-405	-19 843	Utrangering	-97	-26 342
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 879	6 715	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 723	21 528
Ingående avskrivningar	-5 173	-24 533	Ingående avskrivningar	-17 560	-41 226
Utrangering	307	19 991	Utrangering	2	27 043
Årets avskrivningar enligt plan	-860	-631	Årets avskrivningar enligt plan	-2 354	-3 377
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 726	-5 173	Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 912	-17 560
Utgående restvärde datorer	1 153	1 542	Utgående restvärde inventarier	6 811	3 968
Inventarier			Utgående restvärde enligt balansräkning		
Ingående anskaffningsvärde	35 250	61 262		7 522	4 774
Inköp	5 292	1 372			
Utrangering	-2 678	-27 384			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 864	35 250			
Ingående avskrivningar	-27 421	-50 366			
Utrangering	2 663	27 356			
Årets avskrivningar enligt plan	-3 104	-4 411			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 862	-27 421			
Utgående restvärde inventarier	10 002	7 829			
Utgående restvärde enligt balansräkning	11 155	9 372			
Hyresgästföreningen					
Datorer					
Ingående anskaffningsvärde	5 346	24 724			
Inköp	569	465			
Utrangering	-354	-19 843			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 561	5 346			
Ingående avskrivningar	-4 540	-23 900			
Utrangering	351	19 991			
Årets avskrivningar enligt plan	-661	-631			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 850	-4 540			
Utgående restvärde datorer	711	806			

Noter till resultat- och balansräkning

Belopp i tkr 31 december	2021	2020	Belopp i tkr 31 december	2021	2020
Not 16- Aktier och andelar i koncernföretag Hyresgästföreningen			Not 18- Andra långfristiga värdepappersinnehav Koncernen och Hyresgästföreningen		
Andelar i koncernföretag			Specifikation o emittent	Bokfört värde	Marknadsvärde
Ingående anskaffningsvärde	1 522	1 522	BAF Latam Credit Fund, hedgefond	6 849	7 815
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 522	1 522	BAF Latam Trade Fund, hedgefond	5 687	4 228
Belopp i tkr 31 december		2021	Bosjö Fastigheter	544	2 720
Företagets namn		Org.nr	BROCC, obligation	5 000	5 000
Fastighets AB Norrlandsgatan nr 7		556045-0834	CTV Properties, utdelningsaktie	418	3 166
AB Kvarteret Danmark nr 28		556189-2653	Proventus IV, vinstandelslån	3 483	6 307
Kvarteret Danmark nr 28 & Co KB		916400-2330	Proventus PCP Alpha, vinstandelslån	10 593	10 066
Hyresgästföreningen Plus AB		556606-6964	Proventus PCP III, vinstandelslån	8 839	5 577
Tidningen Hem & Hyra AB		556706-9009	Ängsö Logistik, utdelningsaktie	5 578	5 832
Hyresgästföreningen Media AB		556707-3001	Räntebärande placeringar	46 991	50 711
Boinstitutet i Sverige AB		556531-2187	Nordic Capital Partners FUND III	10 321	10 100
Kvarteret Danmark Fastigheter AB		559068-0129	United Bankers Skogsfond	9 378	12 455
AB Hallby 1:40		559049-7060	Värdepappersfonder	19 699	22 555
Säte för samtliga är Stockholm förutom Hallby 1:40 med säte i Vänersborg			Aarhus Karlshamn	551	3 906
Eget kapital 2021-01-01 och årets resultat 2021	Eget kapital	Bokfört värde	Årets resultat		
Fast AB Norrlandsgatan nr 7	40 392	50	11 180		
AB Kvarteret Danmark nr 28	100	50	-		
Hyresgästföreningen Plus AB	9 195	100	1 265		
Tidningen Hem & Hyra AB	3 954	100	39		
Hyresgästföreningen Media AB	1 255	100	-594		
Boinstitutet i Sverige AB	72	72	-		
Kvarteret Danmark	23 974	1 000	-1		
Fastigheter AB					
AB Hallby 1:40	248	50	90		
Summa		1 522			
	Andelsresultat	Bokfört värde	Årets kapital	Aktier	17 301
Kvarteret Danmark nr 28 & CoKB	168 379	162 006	-320		
Summa	168 379	162 006	-320		
Ägarandel i samtliga är 100%					
Not 17 - Andelar i intresseföretag Koncernen och Hyresgästföreningen					
Belopp i tkr 31 december		2021			
Aktier	Eget kapital	Bokfört värde	Årets resultat		
Hyresgästernas Förlags AB	1 130	70	-24		
Summa	1 130	70	-24		

Organisationsnummer 556429-3313
Ägarandel 50%. Styrelsens säte Stockholm

Noter till resultat- och balansräkning

Belopp i tkr 31 december	2021	2021	Belopp i tkr 31 december	2021	2021
Not 18 – forts			Not 18 – forts		
Specifikation o emittent	Bokfört värde	Marknadsvärde	Specifikation o emittent	Bokfört värde	Marknadsvärde
Etisk Emerging Markets A	5 288	7 280	Cubera IX Private Equity	6 151	8 191
Foretagsobl Hållbar A	12 503	12 427	Luminar Ventures Private Equity	8 159	11 363
FRN Hållbar A	55 009	55 511	Obligo Global Infrastruktur II	7 167	7 293
Global Hållbar A	48 387	51 950	Rhenman & Partners Healthcare Equity	10 000	23 698
Global Småbolag Hållbar A	7 107	7 227	SEB Private Equity	5 275	9 104
Räntef.Kompass Hållbar A	47 730	47 618	Standard Life Private Equity	13 639	21 503
Småbolagsfond A	7 108	7 990	Alternativa placeringar	50 391	81 152
Sverige Marknad Hållbar A	41 706	44 224	Övriga andelar	370	0
Värdepapper Öhman	224 838	234 227	Summa	658 979	916 318
Global Impact A7 137	7 137	7 500			
Transition Sweden MEGA J	48 558	51 846			
Transition Global MEGA J	62 114	68 339			
Obligation A	26 789	26 675			
Räntefond Kort A	26 792	26 771			
Corporate Bond Europe IG A	53 624	53 152			
Värdepapper Swedbank	225 014	234 283			
Belopp i tkr 31 december			Belopp i tkr 31 december		
Not 19 – Operationell leasing Koncernen			Not 19 – Operationell leasing Koncernen		
2021	Op. Leasing-leasing	Givare	Tota lop. leasing	Hyresgästföreningen 2020	Op. Leasing-leasing
År 1	24 846	-20 388	4 459	År 1	46 068
År 2 – 5	42 482	-35 032	7 449	År 2 – 5	94 114
Summa	67 328	-55 420	11 908	Summa	140 182
Koncernen 2020	Op. Leasing-leasing	Givare	Tota lop. leasing	Kostnadsförda leasingavgifter	2021
År 1	36 786	-18 658	18 128	Koncernen	50 752
År 2 – 5	63 180	-27 653	35 527	Hyresgästföreningen	49 808
Summa	99 966	-46 311	53 655		2020
Hyresgästföreningen 2021	Op. Leasing-leasing	Givare	Tota lop. leasing		
År 1	32 676	-	32 676		
År 2 – 5	66 510	-	66 510		
Summa	99 186	-	99 186		

Samtliga väsentliga leasingtagaravtal är hyresavtal lokaler. Ett antal nya sådana har tecknats under året.

Noter till resultat- och balansräkning

Belopp i tkr 31 december	2021	2020	Not 21 - Kortfristiga placeringar Koncernen och Hyresgästföreningen	
Not 20 - Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Koncernen			Belopp i tkr 31 december	
			2021	2020
			*flytt till likvida medel 2021.	
Förutbetalda hyror	9 883	7 382	Bokfört värde	Bokfört värde
Förutbetalda försäkringspremier	202	245		
Förutbetalda leasingavgifter	97	299	Swedbank Penningmarknadskonto	- 46 059
Upplupna hyressättningsavgifter	7 008	8 943	Swedbank USD-konto	- 1 087
Upplupna boinflytande- och fritidsmedel	-	200	Swedbank EUR-konto	- 11 828
Upplupna provisioner	2 195	-	Swedbank NOK-konto	- 149
Förutbetalda kostnader avseende datadrift	2 256	5 069	Depåkonto Carnegie	- 1 975
Upplupna hyresintäkter	40 765	25 896	Avanza Bank	- 1 055
Övriga poster	993	4 551	Summa	- 62 153
Summa	63 399	52 585	*Omklassificering har skett av kortfristiga placeringar till likvida medel år 2021.	
Hyresgästföreningen				
Förutbetalda hyror	9 187	8 536		
Förutbetalda leasingavgifter	97	169		
Upplupna hyressättningsavgifter	7 008	8 943		
Upplupna boinflytande- och fritidsmedel	-	200		
Förutbetalda kostnader avseende datadrift	2 256	5 069		
Övriga poster	718	95		
Summa	19 266	23 012		

Noter till resultat- och balansräkning

Belopp i tkr 31 december	2021	2020
Not 22 - Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter Koncernen		
Upplupna löner	4 053	5 387
Semesterlöneskuld	35 040	36 573
Sociala avgifter	12 205	12 293
Förutbetalda medlemsavgifter	46 226	46 676
Förutbetalda hyresintäkter	3 912	2 300
Reservering pågående tvist	21 705	17 862
Övriga poster	3 486	8 145
Summa	126 627	129 236
Hyresgästföreningen		
Upplupna löner	3 403	4 818
Semesterlöneskuld	34 719	36 287
Sociala avgifter	11 981	12 077
Förutbetalda medlemsavgifter	46 226	46 676
Övriga poster	2 583	5 114
Summa	98 912	104 972

Not 23 Ställda säkerheter	2021	2020
Spärrad placering	4 329	4 329

Not 24 - Eventualförpliktelser	2021	2020
Borgensförbindelse för anställdas billån	1 246	1 989

Belopp i tkr 31 december	2021	2020
--------------------------	------	------

Not 25 Vinstdisposition Hyresgästföreningen		
Ingående balans Eget kapital	662 862	713 516
Årets resultat	116 060	-50 654
Utgående balans Eget kapital	778 922	662 862
Balanseras i ny räkning	778 922	662 862

Not 26 Väsentliga händelser efter balansdagen
Inga väsentliga händelser efter balansdagen har noterats.

Underskrifter

Stockholm. Årsredovisningen är påskriften den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.



Marie Linder,
Förbundsordförande



Pia Fridström

Hans Eklund



Kristina Bergman




Simon Safari

Lennart Derehag



Jens Nilsson

Håkan Frisk



Jan Andersson

Elin Loberg



Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Linn Haglund Lindgren



Auktoriserad revisör

Per-Ingvar Astback



Förtroendevald revisör



Jani Mäkelä
Förtroendevald revisör

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Hyresgästföreningen, org.nr 802001-5106

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för räkenskapsåret 2021. Föreningens årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 48-71 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderföreningens och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderföreningen och koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderföreningen och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-47. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fort-

satt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Hyresgästföreningen för räkenskapsåret 2021.

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderföreningen och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Linn Haslum Lindgren
Auktoriserad revisor

Per-Inge Ahlbäck
Förtroendevald revisor

Tarmo Makslahti
Förtroendevald revisor