



# Hyresgästföreningen

## Verksamhetsberättelse 2024

Hyresgästföreningen i Eskilstuna



# Hyresgästföreningen Eskilstuna

## *Vision, inriktning och uppgifter*

Hyresgästföreningens vision är trygga boendeförhållanden där människor och samhälle utvecklas.

Vi arbetar för att alla ska ha rätt till en god bostad till en rimlig kostnad. Vi strävar också efter ökad gemenskap och trivsel genom att skapa fler aktiviteter i våra bostadsområden. Vi skapar ett bättre boende för dagens och morgondagens hyresgäster. Vi gör nytta för medlemmen. Vi fångar upp och driver engagemang.

Hyresgästföreningen, som har närmare 600 000 medlemmar och därmed är Sveriges största förening, ska vara den folkrörelse som garanterar alla hyresgäster inflytande, gemenskap och trygghet i boendet. Hyresgäströrelsen underlättar för medlemmarna att arbeta för ett bra boende i de former de själva vill. Hyresgästföreningen ska vara demokratiskt uppbyggd och partipolitiskt obunden. Vi strävar efter att få fler förtroendevalda och aktiva medlemmar för att utöka vår folkrörelse och därmed få mer inflytande.

Inom sitt verksamhetsområde har Hyresgästföreningen Eskilstuna till uppgift att ansvara för den förhandlings- och boinflytandeverksamhet som ankommer på hyresgästföreningen, att bedriva bostadspolitiskt opinionsarbete, att stödja medlemmarna i deras lokala engagemang, samt att upprätthålla och utveckla den demokratiska organisationen.

I det allt hårdare samhällsklimatet värnar Hyresgästföreningen alla hyresgästers rättigheter. Hyresgästföreningen Eskilstunas verksamhet finansieras inom ramen för Hyresgästföreningen region Mitts budget.

**STOPPAT ORIMLIGA  
HYRESHÖJNINGAR!**

Snart har jag inte råd att bo kvar!  
Har kommunen råd med det?

Hyresgästföreningen Eskilstuna  
Publicerat av Jessica Andersson  
28 sep. · G

hemhyra.se  
Vården som tröttnade på Fastighetsägarna -  
"Krav som hyresgästerna inte har råd med"

Hyresgästföreningen

# Året i korthet

## Januari

- Förhandlingar
- Styrelsemöte
- Verksamhetsberättelse för 2023
- Styrelsedag

## Februari

- Förhandlingar
- Planering av utåtriktade aktiviteter
- Styrelsemöte
- Utvecklingsgruppen Torshälla
- Barnens vasalopp i Skiftinge-Årby
- Styrelseutbildning
- Bostadspolitisk insändare i Eskilstunakuriren
- Politikerdebatt kring bostadspolitik

## Mars

- Styrelsemöte
- Förhandlingar
- Årsmöte
- Kampanjarbete

## April

- Styrelsemöte
- Förhandlingar
- Fullmäktige i Hallsberg
- Utvecklingsgruppen Torshälla
- Kampanjarbete
- Boendemöte tema Hållbar miljö på Ebelingmuséet Torshälla

## Maj

- Styrelsemöte
- Råbergstorpssdagen
- Årbydagen
- Samverkan med Unga Örnar Skogsängen
- Tältmöte Fröslunda

## Juni

- Styrelsemöte med sommaravslutning
- Utvecklingsgruppen Torshälla
- Familjedag Skiftinge
- Ledarskaphelg i Västerås för ordförande och vice ordförande

## Juli

- Semesteruppehåll

## Augusti

- Styrelsemöte
- Utvecklingsgruppen Torshälla
- Teaterföreställning för alla medlemmar
- Medverkan på Malma Marken i Malmköping
- Ordförandeträff

## September

- Styrelsemöte
- Tältmöte i Fröslunda
- Boinflytandekonferens i Eskilstuna
- Utbildningshelg för ordförande och vice ordförande i Hallsberg
- Träff med förtroendevalda
- Utvecklingsgrupp Torshälla
- Skiftingedagen
- Träff med Fröslundanätverket

## Oktober

- Styrelsemöte
- Förhandlingsupptakt
- Kampanjvecka
- Samverkan med MDU och studentkåren
- Motionskola i Katrineholm

## November

- Styrelsemöte
- Utvecklingsgruppen Torshälla
- Träff med förtroendevalda från hela Sörmland och tjänstemän i Eskilstuna
- Smörgåsbord i Örebro
- Träff med Fröslundanätverket

## December

- Styrelsemöte
- Samverkan med MDU och studentkåren
- Medlemsmöte på Plaza hotell
- Träff med Fröslundanätverket

## Aktiviteter som skapar gemenskap och engagemang inom och utom Hyresgästföreningen i Eskilstuna

### Kampanjvecka 21

Styrelsen informerade i olika bostadsområden om det bostadspolitiska läget och pratade med hyresgäster om deras bostadssituation. Tjänstesektorn deltog vid enstaka tillfällen.



Samarbete med Unga Örnar i Skogsängen.

### Råbergstorpsdagen

Evenemanget genomfördes tillsammans med flera aktörer; Victoriahem och Studieförbundet bl a. Flera ur styrelsen och anställda från tjänstesektorn anordnade tipspromenad med frågor som rör Hyresgästföreningen och bjöd på frukt och festis. Vi hade många samtal med människor och fann nya medlemmar och förtroendevalda.



## Årbydagen

Flera ur styrelsen och anställda från tjänstesektorn från Hyresgästföreningens sida samt Victoriahem och Studieförbundet ordnade aktiviteter. Vi hade många fina aktiviteter och samtal med hyresgäster.



## Samarbete över kommungränserna

Vi har ordförandeträffar för ordföranden i Sörmland. Vi stöttar föreningar i Sörmland som inte har så många aktiva förtroendevalda.



Malmmarken i Malmköping.

## Nyforsdagen

Vi fanns på plats och samtalade med hyresgäster. Ansiktsmålning och underhållning!



## Teaterföreställning

Vi bjöd medlemmarna på föreställningen Sotpackan med teaterföreningen Sigurd.

**H** Hyresgästföreningen

Eskilstuna bjuder sina medlemmar  
på teater den 24 augusti!  
För mer information gå in på  
ditt e-postkonto och läs!

Trevlig sommar!



TEATERFÖRENINGEN SIGURD PRESENTERAR  
**SOTPACKAN**  
av Johan Kronblad  
BASERAD PÅ EN GAMMEL HITTORIA OM ANNA FREESKOTTEN  
AV HENRIK SIBELIUS

## Fröslundadagen

Delar av styrelsen samt arbetsgruppen Fröslunda deltog på Fröslundadagen där vi anordnade aktiviteter. Vi förde även bostadspolitiska samtal med boende i området och fikade (se omslagsbild).

## Skiftingedagen

Dagen arrangerades av Hyresgästföreningen tillsammans med Victoriahem och Studieförbundet. Flera aktiviteter och tipspromenad ordnades och många samtal med hyresgäster.



## Träff med förtroendevalda september

Vi bjöd in alla aktiva förtroendevalda för en träff kring samarbete och inspiration till länskontoret. Vi åt pizza och aktiva från LH och arbetsgrupper informerade varandra om sina verksamheter.



## Kampanjvecka 41

Denna vecka var det fokus på våra lokaler i bostadsområdena där förtroendevalda har aktiviteter och lokalerna kan hyras ut till boende för firande av studenter, födelsedagar, m.m. Delar av styrelsen var i olika bostadsområden under vecka 41 där vi med samtal fångade upp medlemmars nöje och missnöje samt informerade om det bostadspolitiska läget. Vi samlade in namnunderskrifter och värvade nya medlemmar.

## Lokala verksamheter

Vi har flera Lokala hyresgästföreningar (LH) och arbetsgrupper med aktiva medlemmar ute i våra bostadsområden. Det anordnas regelbundet aktiviteter.



Julgröt hos LH Säby i Torshälla.

## Medlemsmöte

I december bjöd vi in alla medlemmar till medlemsmöte på Plaza Hotell. Vi fick information om förhandlingsläget av förhandlare Patrik Wunderlich samt fick underhållning av en mycket bra trubadur.





## Förhandlingsverksamhet

Hyresgästföreningen har ett lagstadgat uppdrag att förhandla hyran åt alla hyresgäster som vill ha kollektiva förhandlingar. Nationellt innebär det att vi i dagsläget förhandlar hyran för 90 procent av Sveriges 1,5 miljoner hyreslägenheter, vilket berör över 3 miljoner hyresgäster. I Eskilstuna kommun handlar det om ca 22 000 lägenheter.

Delegationerna har träffats under hela året. Samtliga delegater har erbjudits att delta i Regionens och länets grund- och spetsutbildningar för små och stora förhandlingsdelegationer.



Monica Andersson Jensen, ordförande i Förhandlingsdelegationen Kfast, och Patrik Wunderlich, förhandlare.

### FÖRHANDLINGSDELEGATIONER

#### **Eskilstuna Kommunfastigheter AB:**

Monica Andersson Jensen, Marianne Eklund, Inger Tillenius, Göran Sandström, Evert Hellqvist, Per-Erik Lilja, Lisbet Larsson och Bo Hall samt styrelsens representant Jessica Andersson.

#### **Victoriahem**

Aage Asikainen, Elin Karlberg, Anders Kjaersgaard, Susanne Astfeldt och Ann-Charlotte Jensen.

#### **Lundbergs:**

Yvonne Litzén, Sölve Rosenlöf och styrelsens representant Linnéa Tillman.

#### **Fastighetsägarna:**

Ulrika Hägler och Marie Ehrlund

#### **HSB**

Ingen delegation.

## Bostadspolitiskt påverkansarbete

Hyresgästföreningen arbetar långsiktigt för att stärka alla hyresgästers rätt till ett bra hem. Om boendevillkoren försämras påverkas cirka tre miljoner människor som bor i hyreslägenhet i Sverige.

Högaktuella frågor som vi arbetat och arbetar med i Eskilstuna kommun är de orimliga hyresnivåerna i Eskilstuna och de många tomma lägenheterna till följd av det. Även bruksvärderingar, renoveringar och införandet av inkomstkrav i vissa stadsdelar är fortfarande aktuella problem. Vi har skrivit insändare angående att vi kräver att man för upp bostadspolitiken på agendan. Vi har frågat hur man kan ha så höga hyror inom ett kommunalt bostadsbolag att Eskilstunaborna inte har råd att bo i lägenheterna när Kfasts roll ändå är att tillhandahålla bostäder till rimliga hyror för kommunmedlemmarna.

<  **ekuriren**

Logga in

### *Insändare: Allmännytta till någon nytta?*



Vilken bostadspolitik ska föras i Eskilstuna framöver? frågar sig Mia Sjögren, styrelseledamot i Hyresgästföreningen.  
Foto: Niklas Holm

Ur Eskilstunakuriren.



Politikerdebatt med Marie Linder som moderator på Elite Hotel i februari 2024.

# BOSTADSPOLITISKT PROGRAM ESKILSTUNA

## ALLAS RÄTT TILL ETT BRA HEM

### Våra övergripande krav;

Bygg fler hyresrätter med rimliga hyror  
Ökad trygghet och inflytande för hyresgäster

### Här är de frågor som vi driver i vår kommun:

#### STOPPA BO-ORÄTTVISAN!

Hyresgästföreningen har i flera år jämfört ägt boende mot det hyrda och det framkommer att det finns stora skillnader. På de ägda boendeformerna villa och bostadsrätt ger staten bidrag med 53 miljarder per år (siffror från 2023) i form av ROT- och ränteavdrag. Hyresgästerna får ta del av bostadsbidrag på 3,6 miljarder (2023). Detta innebär sammantaget att hyresgästerna betalar flera tusen kr per månad mer än villa- och bostadsrättsägarna. ROT-avdrag finns för de ägda boendeformerna, men inte för hyresfastigheter, vilket innebär att hyresgästerna får betala även för det i form av kraftigt höjda hyror för stambyten.

Eskilstuna är en kommun där hyrorna har gått upp markant under de senaste åren, detta trots att många av stadens invånare är låginkomsttagare. Att få tag på en lägenhet med rimlig hyra blir allt svårare. Även det kommunala fastighetsbolaget Kfast, som ska vara allmännyttiga, höjer hyrorna så pass efter stamreoveringar att lägenheter står tomma. Andra lägenheter i det äldre beståndet med mer modesta hyror har istället väldigt höga ansökningsantal. Att det inte skulle råda bostadsbrist på grund av de tomma lägenheterna stämmer inte. Människor i Eskilstuna har helt enkelt inte råd med hyror på 10-11 000 kr/månad, för exempelvis 3 rok.

#### LÅT ALLMÄNNYTTAN VARA ALLMÄNNYTTIG!

Eskilstuna kommunfastigheter AB, (Kfast), är Eskilstunas allmännyttiga bostadsbolag. Som sådant är det kommunens främsta verktyg för att lyckas med kommunens lagstadgade uppdrag, som är att alla kommuninvånare har en bostad, ett hem. För att Kfast ska klara sin allmännyttiga funktion krävs att de verkligen får möjlighet att verka för att kommuninvånarnas ska få en bostad till rimlig kostnad. Utvecklingen de senaste åren har gått i motsatt riktning för Kfast. Genom ägardirektiv till Kfast har kommunen sett till att företaget blivit ledande i höga nybyggnationshyror, höga renoveringshyror och därtill beordrat Kfast att driva upp hyrorna i de äldre icke renoverade lägenheterna. Kommunen har också beordrat bostadsföretaget omotiverade vinstkrav och soliditetsmål. Genom försäljningar av bostäder till privata hyresvärdar med kortsiktiga vinstintressen som huvudmål har Kfast ytterligare minskat sin möjlighet att tillhandahålla bra bostäder som alla har råd med. Det är dags för en förändring, en helomvändning, om inte bostadsförsörjningen i Eskilstuna ska äventyras för framtiden.

Mot bakgrund av detta uppmanar Hyresgästföreningen kommunen att:  
Sätt Kfasts allmännyttiga långsiktiga uppdrag gällande bostadsförsörjning före kortsiktig vinstmaximering!  
Inga fler försäljningar av Kfasts lägenheter!  
Stoppa värdeöverföringar från Kfast till Eskilstuna kommun!  
Låt Kfast vara hyresnormerande, inte hyresdrivande!  
Stoppa de kraftiga hyreshöjningar på 40-60 % som Kfast kräver efter ROT-renoveringar!  
Stoppa bruksvärderingar som leder till kraftiga hyreshöjningar!

## FÖRÄNDRAD BOSTADSMARKNAD

Under tidigare år har vi i Eskilstuna haft problem med att större privata, ofta börsnoterade bostadsföretag, gjort till sin affärsidé att lyxrenovera lägenheter där hyresgäster flyttat ut och därefter höja hyran kraftigt till nästa hyresgäst. Nu har marknaden i Eskilstuna för detta fenomen tagit slut, då både privata hyresvärdar och Kfast har många lägenheter med höga hyror som står tomma. Det är också hög genomströmning i dessa lägenheter, då hyresgästen söker annat och flyttar så snart det är möjligt. Människor i allmänhet har helt enkelt inte råd med dessa dyra lägenheter. Det handlar om flera miljoner i uteblivna hyresinbetalningar i månaden för Kfast. Hyresgästföreningen har identifierat och lyft att flera bostadsföretag, däribland Kfast och Victoriahem, har infört omfattande och fleråriga hyresrabatter. Det innebär i praktiken hyressänkningar under viss tid för att efter några år övergå till de gamla, högre hyrorna igen. Detta gäller enbart för nya hyresgäster, medan de som är hyresgäster sedan tidigare får betala 18-36 000 kr i högre hyra. Vi arbetar för att hyressänkningarna ska vara permanenta. Inom Victoriahem har Hyresgästföreningen fått bolaget att skifta fokus till långsiktigt boende.

## BYGG FLER HYRESRÄTTER MED RIMLIGA HYROR

Eskilstuna är en expansiv och växande kommun. Hyresgästföreningen utkom förra året med en rapport om att det fortfarande råder bostadsbrist i staden, allt byggande och tomma lägenheter till trots. För att möta befolkningstillväxten måste vi bygga fler bostäder och framför allt fler hyresrätter med rimliga hyror som Eskilstunaborna har råd med. Närheten till Stockholm som en tillväxtfaktor och utbyggnaden av infrastrukturen i regionen medför att Eskilstuna måste fortsätta att bygga för att möta befolkningstillväxten.

## Stödja och utveckla lokalt engagemang

Den lokala verksamheten som sker runt om i kommunen bedrivs av lokala hyresgästföreningar (LH) och arbetsgrupper.

Styrelsen för Hyresgästföreningen Eskilstuna har indelat sig i följande grupper;

### BOSTADSPOLITISKA GRUPPEN

Jessica Andersson, Linnéa Tillman och Mia Sjögren arbetar med dessa frågor. Arbetet i den bostadspolitiska gruppen har under året handlat om att bevaka och lyfta upp aktuella bostadspolitiska frågor och gruppen arbetar riktat mot flera målgrupper såsom medlemmar, politiker, tjänstemän och allmänhet. Bostadspolitiska gruppen har levererat strategiskt viktiga bostadspolitiska frågor.

### MEDLEMSGRUPPEN

Jessica Andersson, Mia Sjögren och Marianne Broberg (under en del av året) har utgjort medlemsgruppen och har som roll att ansvara för information till medlemmar, medlemsträffar och årsmöten.

### MILJÖGRUPPEN

Miljögruppen har under året bestått av Aage Asikainen och Jessica Andersson. Patrik Grobheiser, som varit adjungerad i styrelsen under ett par månader, har senare anslutit. Hyresgästföreningen arbetar kring miljöfrågor för att förbättra för Eskilstunas hyresgäster.

### BOINFLYTANDE- OCH FRITIDSVERKSAMHET

Utvecklingsgrupperna för boinflytande inom Kommunfastigheter (Torshälladelen) och Victoriahem har träffats flera gånger under året och diskuterat boinflytandeverksamhet, budget samt genomfört aktiviteter, som t ex ett möte för alla hyresgäster i Torshälla kring hållbar miljö.

Utvecklingsgrupperna består av följande:

Kommunfastigheter: Inger Tillenius, Mia Sjögren och Marianne Broberg.

Victoriahem: Ann-Charlotte Jensen, Patrik Grobheiser, Manny Dibasey, Aage Asikainen och Mats Henriksson.

### STUDIEVERKSAMHET

Under året har Hyresgästföreningen arrangerat ett flertal utbildningar för medlemmar och förtroendevalda. Vår utbildningsansvarige i Eskilstuna är Åke Johansson.

### TJÄNSTEMÄN SOM RESURS

Från kontoret på Rademachergatan utgår det ett antal anställda tjänstemän i form av folkrörelseutvecklare, medlemsrekryterare, ärendehandläggare, förhandlare, gruppchef och assistenter.

# Upprätthålla och utveckla den demokratiska organisationen

## STYRELSEN

Ordförande: Jessica Andersson

Sekreterare: Mia Sjögren

Kassör: Linnéa Tillman

Övriga ledamöter: Åke Johansson, Yvonne Litzén, Sölve Rosenlöf, Aage Asikainen, Marianne Broberg (under en del av året), Jessika Engstrand (under en del av året), Patrik Grobheiser (adjungerad under en del av året)

Revisorer: Jawad Zanganeh, Fredrik Strömkvist

Valberedning: Ingen valberedning har kunnat erbjudas under året 2024.

- Under året har föreningsstyrelsen genomfört 11 styrelsemöten.
- Föreningens årsmöte ägde rum på Plaza Hotel den 21 mars 2024. Totalt deltog runt 70 personer.
- Föreningsstyrelsen har varit representerad i samband med regionens fullmäktige/årsmöte i april.
- Föreningsstyrelsen har under året deltagit i ett flertal utbildningar.
- Delar av föreningsstyrelsen har deltagit på Boinflytandekonferens tillsammans med utvecklingsgrupper och hyresvärdar i hela Sörmland.
- Föreningsstyrelsen har skrivit motioner till Förbundsstämman 2025.



## Ekonomi Eskilstunaföreningen 2024-2025

Hyresgästföreningens verksamhet finansieras enligt stadgarna inom ramen för regionens budget. Budgetbehandling ska föregås av verksamhetsplanering inom hyresgästföreningen.

Budgeterade medel/ram för 2024 257 409 kr

Överskott av budgeterade medel med 73 670 kr

Ramen är beräknad på ett grundbelopp av 30 000 kr plus 23 kr/medlem och år och 3.50 kr/lägenhet.

Ett nytt medlemssystem gör antalet medlemmar osäkra, tyvärr, men vi har ca 6700 medlemmar.

Antal fastigheter med förhandlingsordning 831 st för år 2024

Antal lägenheter med förhandlingsordning 24 815 st

Budget inför 2025 257 409 kr



## Slutord

År 2024 var ännu ett år med stora utmaningar som krig, inflation, höga räntor, samt höga priser på varor och tjänster som satt djupa spår i människors ekonomi. I Hyresgästföreningen Eskilstuna och i övriga delar av Sverige ledde detta bland annat till tuffa förhandlingar med hyresvärdar och fastighetsägare som hade krav på mellan 12-16 % hyreshöjningar. Föreningens eminenta förhandlare har jobbat och jobbar hårt för att få ner höjningarna.

I början på året bjöd vi in våra lokalpolitiker till en debatt som handlade om Allmännyttans vara eller icke vara och eventuella farhågor kring den bostadspolitik som drivs med försäljningar och värdeöverföringar. Vi anser att politikerna på riksnivå måste se till att investeringsstödet återinförs om de inte vill att människor ska bli hemlösa. Alla är förlorare när dyra lägenheter står tomma.

Vårt arbete för rimliga hyror och trygga bostäder har fått en större betydelse med tiden. Vi har även fått in signaler från våra medlemmar att de inte tolererar den bo-orättvisa som råder i Eskilstuna.

Vi i styrelsen har under året engagerat oss mer än vanligt och valt att besöka fler bostadsområden för att nå vår målsättning om att få fler aktiva medlemmar och förtroendevalda i våra bostadsområden. Vi har erbjudit flera utåtriktade aktiviteter och vårt arbete gör oss till en viktig samhällsaktör och folkrörelse. Vi har även valt att samverka mer i nätverken som finns i olika bostadsområden och skapat fina relationer med studentkåren på Mälardalens universitet. Vi hoppas att vi kan vara ännu mer tillgängliga för alla som behöver oss framöver.

Vi vill rikta stort tack till alla som har engagerat sig under året som gått, oavsett om du har ett uppdrag som förtroendevald, är anställd eller stöttar genom att vara medlem. Du är viktig. Du behövs. Hoppas att vi kan mötas i samtal ute på gator och torg och i de sociala kanalerna. Tillsammans gör vi skillnad!



.....  
**Jessica Andersson, ordförande**

.....  
**Linnéa Tillman, kassör**

.....  
**Mia Sjögren, sekreterare**

.....  
**Aage Asikainen, ledamot**

.....  
**Sölve Rosenlöf, ledamot**

.....  
**Yvonne Litzén, ledamot**

.....  
**Åke Johansson, ledamot**