

Verksamhetsberättelse 2021

Hyresgästföreningen Örebro- Lekeberg



2021 blev Hyresgästföreningen Örebro

100 år



Hyresgästföreningen Örebro-Lekebergs verksamhetsberättelse för 2021

Under 2021 pågick Coronapandemin fortfarande och det gjorde vår verksamhet annorlunda. Vi ställde inte in utan ställde om verksamheten så gott det gick.

Under början av året hade vi enbart digitala möten men under hösten kunde vi träffas lite försiktigt fysiskt igen men anpassat med avstånd för att undvika smittspridning.

Lokala hyresgästföreningar fick öppna lokalerna igen under hösten men med max hälften i antal besökare mot vad lokalerna är klassade för i vanliga fall.

Hyresgästföreningens verksamhet har påverkats mycket av Coronapandemin som hindrat oss från aktiviteter och fysiska möten med hyresgästerna.

Styrelse och övriga funktionärer

Styrelsen, ordinarie

Lars Bjurström	Ordförande
Elin Andersson	Vice ordförande
Eva Sten	Sekreterare
Kerstin Holm	Ekonomiansvarig
Maria Larsson	
Muraaya Mahamed	
Kåge Svensson	

Styrelsen, ersättare

Dan Hersan

Revisorer, ordinarie och ersättare

Johan Bokvist	Ordinarie
Mildred Forsberg	Ordinarie
Anders Peterson	Ersättare

Valberedning

Kikki Asp
Inga-Lill Eklund
Anders Holmqvist
Anneth Leek

Ombud till regionens fullmäktige

Ordinarie 10 st

Lars Bjurström
Kåge Svensson
Nasro Sheik Abdulkadir
Dan Hersan
Pontus Lagerström
Johan Garberg
Bo Burgren
Ewa Haag
Lise-Lotte Sjöblom
Maria Larsson

Ersättare

Thony Mossberg
Kikki Asp
Dick Holmström
Mildred Forsberg

Förhandlingsorganisationen

Stor Förhandlingsdelegation för ÖBOs bestånd

Lars Bjurström	Rosta (styrelsens representant)
Gunnar Bladh	Vasastan
Lars-Åke Larsson	Centrum
Anders Holmqvist	Adolfsberg
Karina Andreasen	Västhaga
Ejvor Haag	Västhaga
Maria Larsson	Garphyttan
Björn Ledin	Odensbacken
Siv Lord	Vivalla
Johan Bokvist	Sörby
Gunilla Hermansson	Björkhaga
Karin Sahli	Ladugårdsängen
Anette Holmström	Oxhagen
Mikael Lundholm	Oxhagen
Kjell Claeson	Oxhagen
Kåge Svensson	Varberga
Roger Norberg	Varberga
Kerstin Holm	Norr
Andreas Hallqvist	Norr
Anders Peterson	Norr
Nils Kroon	Brickebacken
Tuija Sirén	Brickebacken
Sven-Erik Eklund	Örnsro
Mikael Hagström	Örnsro
Björn Johansson	Baronbackarna
Eva Sten	Baronbackarna

Liten Förhandlingsdelegation

Lars Bjurström
Anders Holmqvist
Andreas Hallqvist
Maria Larsson
Erik Anfält, Förhandlare

Förhandlingsråd i Örebro för det privata fastighetsbeståndet

Johan Garberg	Emil P & Co
Mildred Forsberg	AB Miljö & Energiservice
Lennart Winqvist	Alvar Pettersson fastigheter

Kikki Asp	LG Söderbergs fastigheter
Alf Melberg	LG Söderbergs fastigheter
Inga-Lill Ekblom	A Boda Fastigheter KB
Monica Grosshed	Victoria Park
Gabriel Akay	Victoria Park
Georg Tohmi	Victoria Park
Lena Nilsson	Victoria Park
Fredrik Snellström	Victoria Park

Förhandlingsdelegater

Johan Garberg	Emil P & Co
Kikki Asp	LG Söderbergs fast. AB
Lars Bjurström	Lundbergs Fastigheter

Förhandlingsdelegation Lekeberg

Ingen vald förhandlingsdelegation

Personal som har arbetat tillsammans med oss

Pär Ejdsäter	Boendeutvecklare
Zeljko Ilic	Boendeutvecklare lokalt
Adrian Efremov	Assistent
Mikael Wennerström	Gruppchef för Örebro län, Bättre Boende enheten
Erik Anfält	Förhandlare ÖBO
Dennis Holmberg	Förhandlare privata fastighetsägare i Örebro
Jonas Gabrielsson	Förhandlare Lekeberg, allmännyttan & privata fastighetsägare

Styrelsearbetet

Styrelsemöten

Styrelsen har under året haft 14 protokollförda styrelsemöten.

Andra möten

Introduktionsdag för styrelsen – 22/5 där vi diskuterade vilka frågor vi vill prioritera. Frågor som kom upp var att bilda fler lokala hyresgästföreningar/arbetsgrupper, ombyggnationer, marknadshyrer, utförsäljningen av ÖBO, segregation, kommunikation både inåt och utåt, privaten och 100 års jubileet. Vi delade in styrelsen så att alla lokala hyresgästföreningar fick en kontaktperson.

Verksamhetsplanering - 7/11 träffades vi på ett extra möte för att planera verksamheten för 2022.

Diskussionerna ledde fram till en ambitiös verksamhetsplan för valåret 2022. Utåtriktade möten inför valet, inspirationsdagar för aktiva, nyhetsbrev, möten med hyresgäster vid ombyggnationer, bildande av fler lokala hyresgästföreningar, debattartiklar och insändare, besök hos alla lokala hyresgästföreningar och en nyhet, öppet hus en gång i månaden. Nu återstår att se hur Coronapandemin utvecklas och vad det kommer att innebära för vår verksamhet.

Årsmöte – 21/3 hölls årsmötet som blev digitalt för första gången.

Lars Bjurström valdes till ny ordförande. Styrelsen fick fyra nya ledamöter, Maria Larsson, Muraaya Mahamed, Kerstin Holm och Eva Sten. Urban Jansson och Andreas Hallqvist lämnade styrelsen och avtackades.

En motion från lokala hyresgästföreningen Sörby Gård om att påbörja ett prioriterat arbete för att öka den lokala närvaron blev besvarad med tanke på att den ambitionen fanns med i verksamhetsplanen för 2021.

Två uttalanden antogs av årsmötet, båda med rubriken **Nej till marknadshyror – ja till en trygg bostad för alla**. Det ena gjordes i samverkan med övriga hyresgästföreningar i länet.

Silvernålar tilldelades för 10 år som aktiv i Hyresgästföreningen Matti Viljamaa, Björn Johansson och Barbro Rydén.

Bronsnålar tilldelades för 5 år som aktiv i Hyresgästföreningen Nina Persson, Malin Norberg. Eva-Lena Kling, Mikael Lundholm, Dick Holmström, Farida Bahnam, Roger Norberg och Mildred Forsberg.

Konferenser och möten

24 april Hyresgästföreningen region Mitts fullmäktige. Genomfördes som Teamsmöte. 7 deltagare från Hyresgästföreningen Örebro-Lekeberg.

1-3 oktober Hyresgästföreningens stämma 2020 i Stockholm. Dan Hersan och Eva Sten var stämмоombud.

26 oktober Dialogmöte med regionstyrelsen för Hyresgästföreningen region Mitt. 4 i styrelsen deltog.

19-21 november Bostadspolitiskt forum och höstfullmäktige i Hyresgästföreningen region Mitt. 14 deltagare från Hyresgästföreningen Örebro-Lekeberg.



Här fick vi goda exempel från Örebro, Karlskoga och Ludvika

Arbetsgrupper

Ombyggnadsrådet: Deltagare: Lars Bjurström (ordförande), Eva Sten, Muraaya Mahamed, Siv Lord, Johan Garberg, Erik Anfält och Pär Ejdsäter. Gruppen har haft 10 möten.

Gruppen har diskuterat innehåll och formuleringar till det nya avtalet med ÖBO, ”Ramavtal för boinflytande i renoveringsprojekt” samt uppdateringar och diskussioner om pågående och planerade ombyggnationer i Vivalla, Varberga, Brickebacken, Västhaga, Norrby, Hållstugan, Änggatan 18 ”Shanghaihuset”, Tengvallsgatan och Ekängsgatan.

Ombyggnadgruppen: Deltagare: Lars Bjurström (sammankallande), Eva Sten och Kåge Svensson. Gruppen brukar ha fler deltagare utanför styrelsen. 2021 blev det inga möten i den här gruppen mycket beroende på Coronarestriktionerna.

Marknadshyresgruppen: Deltagare: Lars Bjurström (sammankallande), Maria Larsson, Kerstin Holm, Muraaya Mahamed och Eva Sten. Gruppen gjorde en tidsplan för arbetet mot marknadshyra.

Utförsäljningsgruppen: Deltagare: Dan Hersan (sammankallande), Muraaya Mahamed, Lars Bjurström och Eva Sten. 2021 blev det inga möten i den här gruppen. Hösten 2020 hade vi flera debattartiklar i NA mot planerna på utförsäljning av ÖBOs bestånd. Även i början av året sedan kom beskedet i juni om att man dragit tillbaka planerna på att sälja 800 lägenheter av ÖBOs bestånd.

Remissgruppen: Deltagare: Elin Andersson och Kåge Svensson. Hyresgästföreningen Örebro-Lekeberg är remissinstans och får en del detaljplaner för påseende. Under året har vi inte haft orsak att skicka in några remissvar.

Under december besvarade styrelsen en remiss från Örebro kommun ”Strategi mot hemlöshet i Örebro”

Faddergruppen: Deltagare: Kåge Svensson (sammankallande) och Eva Sten (sekreterare), Maria Larsson, Kerstin Holm, Lars Bjurström, Bo Burgren, Pontus Lagerström, Anders Peterson, Zelkjo Ilic och Pär Ejdsäter. Gruppen har haft 3 möten. Vi valde att dela in oss i grupper och fokusera på 3 områden där vi skulle försöka bilda lokala hyresgästföreningar.

Norrby: Kåge (sammankallande), Pontus, Kerstin och Anders med stöd av Zeljko

Mejeriet (privat fastighetsägare): Pär (sammankallande) Zeljko och Bosse

Baronbackarna: Lars (sammankallande) Eva och Maria med stöd av Zeljko

Möten genomfördes under hösten i Baronbackarna och Mejeriet. Lars och Zeljko höll även ett möte på Ekängsgatan.

Utvecklingsgruppen är en partsammansatt grupp mellan ÖBO och Hyresgästföreningen.

Gruppens uppgift är att följa och utvärdera det lokala boinflytandearbetet. Gruppen förfogar och beslutar även över en projekt-pott om 500 000 kr. Bidrag från denna pott ges främst till aktiviteter för boende inom ÖBOs bestånd.

Under året har drygt 435 000 kr betalats ut till olika projekt och aktiviteter. Ungefär hälften har gått till aktiviteter som vänder sig till ”alla” och hälften har gått till specifika områden, där Vivalla sökt och beviljats mest.

Följande organisationer/aktiviteter har beviljats bidrag under verksamhetsåret:

- Brickis 50 år
- Games
- Gemensam förening
- Håll Vivalla Rent
- Hagaskolan lovskola
- Innergårds konserter
- Radio 14
- Simon Sportklubb
- Tjej kollo
- Örebro Andan
- Gemensam jul
- Bilda
- Folkets Hus

Utvecklingsgruppen bestod av Per Åberg, Anna-Carin B Magnusson som representerat ÖBO. Från Hyresgästföreningen var Mikael Wennerström och Pär Ejdsäter deltagande tjänstemän. Elin Andersson, Kerstin Holm och Maria Larson var representanter utsedda av styrelsen.

Gruppen har träffats vid 6 tillfällen under verksamhetsåret och styrelsen har varit representerad vid samtliga av dessa möten.

En ny ungdomsstyrelse tar plats

Ett gemensamt fokus för dessa ungdomar är att de vill förbättra situationen för unga hyresgäster i Örebro. De vill även arbeta för de unga som hamnat utanför hyresmarknaden av olika skäl. Förutom en del bostadsaktiviteter så blir fokus på utbildningar och bostadspolitik. Hyresgästföreningen satsar på unga.



Nya styrelsen. Uppifrån och ner: Khalil Abdullahi, Mohammed Amin, Gina Aip (sekreterare), Mohammed Daud, Tuva Morin, Jonathan Ericsson (ordf.), Mynta Holmqvist (vice ordf.), Felix Aslaksen. Saknas på bild: Harun Ibrahim.

Under sommaren fick sammanlagt arton ungdomar sommarjobb hos Hyresgästföreningen, via Örebro kommuns sommarferieprogram. De delades in i två grupper om tre veckor var. Under den perioden fick de utbildning i bostadspolitik och projektplanering. Utöver det så har ungdomarna använt sina nya kunskaper praktiskt genom att de fått planera och genomföra aktiviteter för ungdomar i bostadsområden. Bland annat en filmkväll för ett 30-tal ungdomar i Vivalla Folkets hus. Första omgången av feriepraktikanter startade även en ny ungdomsstyrelse.

Vilka frågor brinner de för mest?
Styrelsen har redan tillsatt

tre arbetsgrupper som ska arbeta med bostadspolitik, utbildning och teambyggnad. Jonathan, ordförande för ungdomsstyrelsen, är extra taggad på att ha möten med de politiska ungdomsförbundens ordföranden. Han vill starta en dialog om partiernas bostadspolitiska idéer och förslag.

Selma, som är med i arbetsgruppen för bostadspolitik, vill hålla i panelsamtal om ungas boendesituation.

Det finns ett tydligt intresse för ett bostadspolitiskt arbete men även för frågor utanför politiken. Mohammed vill bygga en förening i sitt bostadsområde Oxhagen, som ska samla samhällsengagerade föräldrar och ungdomar. Först ut blir att bygga relationer till fler ungdomar.

Vill du starta en styrelse eller engagera dig på något sätt? Mejla: emmeli.wulfstrand@hyresgastforeningen.se

Ungdomsstyrelsen bildades efter sommarjobbssatsningen där de fick utbildning om bostadspolitik och projektplanering. Jonathan Ericsson var ordförande i ungdomsstyrelsen och Mynta Holmqvist var vice ordförande. Ungdomsstyrelsen kommer att ha sin egen del av vår planerade hemsida samt en egen lokal. Under 2021 genomförde ungdomsstyrelsen boinflytande aktiviteter som City-Games och hade ett introduktionsmöte för intresserade hyresgäster. Båda aktiviteterna resulterade i ett högt deltagande och stort intresse. Därefter har styrelsen utbildat sig och vuxit till en ungdomsstyrelse bestående av två arbetsgrupper, den bostadspolitiska gruppen och utbildningsgruppen. Cirka 20 personer har engagerat sig i ungdomsstyrelsen och tillsammans har de anordnat aktiviteter för cirka 200 personer. Året 2021 har för ungdomsstyrelsen handlat om att bygga en stabil grund till 2022 års verksamhet, skapa sin första styrelse och söka upp fler intresserade ungdomar.

Media

Debattartiklar

Vi har under 2021 haft 6 debattartiklar publicerade i NA och Örebroar'n samt ett inlägg i SVT.

Var finns bostadspolitiken?
Den 24 nov... Hyresgästföreningen: Risk att hyrorna blir högre om Öbo säljer... Hyrorna måste vara rimliga... Nej till marknadshyror - ja till en trygg bostad för alla... De mobiliserar mot införande av marknadshyror... 42 sek... Lars Bjurström är ordförande för Hyresgästföreningen i Örebro. Foto: SVT



Facebook

Vår facebook-sida heter **Hyresgästföreningen Örebro-Lekeberg**. Där har under året publicerats 16 inlägg om aktiviteter som varit på gång samt en del artiklar och debattartiklar.

Vår hemsida genom Hyresgästföreningens webbplats:

<https://www.hyresgastforeningen.se/orebroforeningen/>

Där publiceras alla nyhetsbrev, annan information och kontaktoppgifter.

Vi har också påbörjat ett arbete för att starta en egen hemsida som vi hoppas kan etableras i början av 2022.

Information till förtroendevalda och medlemmar

Under 2020 och 2021 har vi försökt att bredda vårt informationsarbete både till medlemmar och förtroendevalda. Nyhetsbrevet som startades under 2020 har vi fortsatt med, 7 nyhetsbrev blev det under 2021.



Sommaraktiviteter mot marknadshyror

Den 31 maj kommer förslaget att börja införa marknadshyror från regeringens utredare. Regeringens tidplan är att riksdagen i början av 2022 ska klubba igenom en ny lag som ska trädgå i kraft före nästa års val. Så det är NU vi måste ta striden!

För att vi ska lyckas måste många vara med och vi måste nå många medlemmar och förstås många andra. Därför är det lokala arbetet oerhört viktigt. Dessvärre är vi lite begränsade av pandemin och de restriktioner som finns men vi hoppas att det kommer att lösa lite åtminstone i slutet av sommaren.

Den nuvarande planeringen är att vi i juni ska genomföra en stor utdelning av material, helst till alla hyresgäster i vårt område, Örebro-Lekeberg, alltså till drygt 40 000 lägenheter. Då behöver vi vara många som hjälper till.

I augusti hoppas vi kunna genomföra många möten, troligen utomhus, med många hyresgäster om marknadshyror. Då hoppas vi få ett bra tryck i frågan med brev/mail till politiker, namningsamlingar, affischering och gärna mycket mer.

Den 7 juni (på kvällen) har vi upptaktsmöte för våra aktiviteter. Det kommer att bli på distans med hjälp av telefon, surfplattor och datorer. Det kommer en inbjudan lite senare men boka tiden redan nu!

Vi ska göra mycket! Vi ska nå många! Fundera gärna på vad du kan göra! Vi kommer också att vara aktiva på sociala medier men mycket av vår styrka är ju just i att vi är många!



Regeringens "expertråd", finanspolitiska rådet, har räknat fram att hyrorna skulle öka med 27 miljarder om året om marknadshyror införs.



Bostadspolitiskt program – upptaktsmöte torsdagen den 23 september

Inför valet ska vi anta ett bostadspolitiskt program. Programmet kommer att innehålla en del som är gemensamt för hela landet som utformas centralt. Men programmet ska vara lokalt och därför givetvis innehålla det lokala perspektivet och våra lokala frågor.

Torsdagen den 23 september börjar vi diskussionen om vilka lokala frågor som vi tycker är viktiga och vilka krav vi ska ha. Det gör vi på ett möte som vi hoppas många vill delta på. Därför kommer det att vara möjligt att vara med på plats men också digitalt med hjälp av teams.

På mötet kommer vi också att prata om hur vi kan öka engagemanget inför hyresförhandlingarna. Vad tycker vi och hur kan vi bidra till en opinion som gör att vi blir starkare mot hyresvärdarna.

Mötet kommer att vara hos ABF på Fredsgatan 18 i centrala Örebro. Vi har bokat en stor lokal så vi kan träffas säkert. Men också teams fungerar.

På mötet på ABF kommer vi att bjuda på "matlig fika" så därför behöver vi veta hur många som kommer. Boka tiden nu! Anmäl dig om du vill men det kommer en inbjudan när det närmast sig och du kan vänta med att anmäla dig.

Vi var med och stoppade marknadshyror!

Under sommaren kom beskedet att regeringen har lagt tillbaka förslaget om att börja införa marknadshyror. Det kom som en följd av regeringens krisen i juni men givetvis har all opinionsbildning varit ett viktigt bidrag till att förslaget stoppats, åtminstone till vidare. Frågan har ju varit högt prioriterad av Hyresgästföreningen under lång tid. Här i Örebro så delade vi ut foldrar/flygblad till många hushåll där det bor hyresgäster. Vi nådde cirka 25 000 hushåll, de allra flesta utdelade av ideellt engagerade medlemmar. Vi har också anlitat SDR för att kunna hyresgäster där vi har svårt att komma åt deras brevlådor/postlåck.

Men vi måste fortsätta vara beredda att ta striden mot varje steg att införa marknadshyror.



Här kommer ett extra/nytt utskick av nyhetsbrevet eftersom många fick varningar i det förra. Innehållet är samma men alla adresser/hänvisningar/änkar är borttagna.

God Jul och Gott Nytt År

Snart jul och nytt år. Vi i styrelsen vill önska alla en God Jul och Gott Nytt År och passa på att tacka för era insatser för Hyresgästföreningen under 2021.

2021 har ju varit ett år när pandemin starkt påverkat våra möjligheter att driva vår verksamhet. Vi hoppas givetvis att det blir bättre och enklare under 2022.



Årsmötet den 26 mars

Hyresgästföreningen Örebro-Lekeberg har årsmötet lördagen 26 mars kl 14.00. Mötet kommer att vara på Kärlinska skolan (aulan). Formerna för mötet kan komma att påverkas av hur pandemin utvecklas.

Alla medlemmar ska kallas och handlingar inför årsmötet ska finnas tillgängliga, förstås. Men för att det ska bli ett bra årsmöte så krävs en del förberedelser.

Motioner ska vara inlämnade senast den 4 mars, gärna tidigare. Skicka till styrelsen.

Nomineringar till de utvalda vi ska välja ska lämnas till valberedningen, fundera gärna redan nu men valberedningen återkommer med information. På årsmötet ska bland annat väljas ledamöter till styrelsen, revisorer, förordningsdelegation och ledamöter i regionens fullmäktige.



Om du vill mejla till styrelsen så kan du svara på detta mejl. På föreningens hemsida finns kontaktpuffar till alla i styrelsen.

Följ oss på Facebook, Hyresgästföreningen Örebro-Lekeberg

Under hösten skickade vi ett medlemsutskick inför de årliga förhandlingarna och passade på att skicka med information om hur man kan vara aktiv och förtroendevald i Hyresgästföreningen och en uppmaning om att delta i arbetet med det bostadspolitiska programmet.

Hotet om marknadshyra

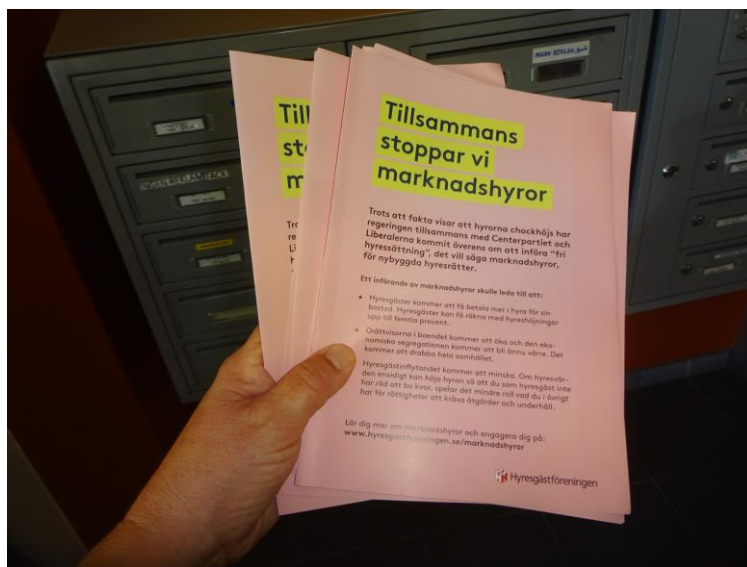
När verksamhetsåret 2021 började var våra planer att ha ett starkt fokus mot förslaget om att påbörja införandet av marknadshyror. Tidigt i juni skulle den statliga utredningen lämna sitt förslag till regeringen och en trolig proposition skulle komma sent under hösten. Vår planering var att mobilisera under april och maj. En omfattande flygbladsutdelning under juni och uppföljande offentliga möten i hela vårt verksamhetsområde under augusti och september för att därefter ha fortsatt samlad opinionsbildning fram till ett eventuellt riksdagsbeslut.

Regionen arrangerade flera utbildningstillfällen "Marknadshyror – vad är det och varför är vi emot det?" under april.

Den 22 april hade vi en temakväll dit vi bjöd in samtliga förtroendevalda för att få idéer om hur vi skulle kunna arbeta mot marknadshyror.

Den 5 maj, bjöd vi in företrädare för lokala hyresgästföreningar och arbetsgrupper för att diskutera intresset av att hålla möten under sommaren och hjälpa till att dela ut materialet mot marknadshyra.

Den 7 juni genomförde vi en upptakt inför flygbladsutdelningen mot marknadshyra.



Vi hade i stort sett genomfört de aktiviteter vi planerat men kände ändå inte att vi lyckats mobilisera tillräckligt. Det var uppenbart att de lokala hyresgästföreningarna och arbetsgrupperna inte hade kraft eller vilja att delta i den här typen av aktiviteter.

Vi hade också försökt mobilisera enskilda medlemmar att delta och fått ett skapligt gensvar.

Den 16 juni startade vår stora utdelning av flygblad, vi nådde bortåt 25 000 hushåll.

Men innan vi riktigt hunnit fullfölja hela flygbladsutdelningen tvingades regeringen avgå på grund av denna fråga och när den ”nygamla” regeringen återinträdde fanns inte längre planen att börja införa marknadshyror kvar.

Den fortsatta planeringen med fortsatta aktiviteter i augusti och september blev därför aldrig aktuell.

Hotet om utförsäljning av ÖBO lägenheter

I slutet av 2020 påbörjade vi aktiviteter för att stoppa den utförsäljning av ÖBO-lägenheter som kommunen och ÖBO planerade. Den aktiviteten fortsatte under 2021 och vi räknade med att satsa mycket kraft på den.

Tidigt under 2021 hade vi två debattartiklar i NA angående utförsäljningen. Vi hade också tidigt flera informella kontakter med personer som vi bedömde kunde påverka hanteringen av frågan.

Vår arbetsgrupp, som skulle jobba med frågan, kom inte längre innan beskedet kom om att den planerade utförsäljningen inte skulle fullföljas. Vi väckte debatten och har anledning att vara nöjda med upplösningen.

Bostadspolitiskt program



Alla hyresgästföreningar har uppmanats att skriva ett bostadspolitiskt program som en del i vårt agerande inför valet i september 2022.

Vårt arbete startade vid en upptakt 23 september. Ett möte där vi ville få fram förslag på vilka frågor som är viktigast att lyfta i arbetet med programmet.

Vi genomförde en webenkät där aktiva och förtroendevalda fick poängsätta vilka frågor som de bedömde som viktigast.

Den 9 november hade vi en temakväll om det bostadspolitiska programmet för att diskutera resultatet av webenkäten och de frågor som flest prioriterat. De frågor som hamnade i topp var trygghet, stoppa hyreshöjningarna och öka hyresgästinflytandet.

Programarbetet har därefter fortsatt och avsikten är att anta vårt bostadspolitiska program i början av 2022.

Ombyggnader och renoveringar

Ombyggnader och renoveringar i ÖBOs områden har också under 2021 varit en viktig del av föreningens verksamhet.

Under 2020 hade ÖBO framfört att de planerade att själva spela en mer aktiv roll i information och samråd med hyresgäster och att de därför avsåg att dra in den ekonomiska resurs som möjliggjort en anställning av en boendeutvecklare med ansvar för ombyggnationer inom Hyresgästföreningen. I samband med en personalförändring sista januari så drogs den tjänsten in. Vårt ombyggnadsråd fick därmed en betydligt mer aktiv roll för att vi skulle kunna upprätthålla en bra verksamhet. Vi försökte övertyga Hyresgästföreningens regionledning om att en resurs var viktig för vår verksamhet och att tjänsten borde tillsättas trots indragna pengar från ÖBO men beskedet från regionledningen blev negativt.

I mars antog ÖBO en ny ”**renoveringsstrategi**” som enligt ÖBO bland annat skulle innebära: ”Sänkta renoveringskostnader och hyreshöjningar genom att minska omfattningen i delar av våra renoveringar.”

I strategin beskrivs utgångsläget bland annat så här: ”Våra hyresgäster efterfrågar idag att vi ska minska antalet omfattande renoveringar, till förmån för fler av ett enklare slag, för att på så sätt hålla nere hyresnivån”.

Det är tveklöst så att våra aktiviteter och hyresgästers protester haft påverkan på ÖBOs delvis ändrade planer.

Under sommaren gjorde vi upp om ett nytt ”**Ramavtal för boinflytande i renoveringsprojekt**” och även där framhålls ambitionen om ”lägre hyreshöjningar”: ”ÖBOs renoveringsstrategi antagen 2021-03-08 uttrycker ambitionen sänkta renoveringskostnader och därmed lägre hyreshöjningar genom att minska omfattningen i delar av renoveringarna.” Nu återstår arbetet med att få ÖBOs uttalanden att bli verklighet och det kommer att kräva minst lika stora insatser som tidigare.

Ombyggnadsrådet har under året haft 10 möten och dessutom några träffar där hela ombyggnadsrådet varit inbjudna till träffar med ÖBO.

Vi har under hösten tagit upp diskussionen igen med regionledningen om behovet av en personalresurs till ombyggnadsfrågorna i Örebro och då fått beskedet att en resursförstärkning kommer att vara på plats från 1 januari 2022.

Nya föreningar – behov av att stärka den lokala organisationen

De erfarenheter vi fick under våren och försommaren med få aktiva föreningar och att stora delar av vårt verksamhetsområde saknar hyresgästföreningar visade tydligt att vi har ett stort behov att stärka den lokala organisationen. Under flera år har arbetsgrupper bildats, delvis i brist på lokala hyresgästföreningar och delvis på grund av att en strategi för den lokala organisationen saknats. Styrelsen antog i september en tydligare inriktning för den lokala verksamheten där inriktningen ska vara bildandet av lokala hyresgästföreningar och att verksamhetsområden kan innefatta fler fastighetsägare.

Därefter påbörjades ett mer systematiskt arbete för att stärka de lokala hyresgästföreningarna och för att bilda fler hyresgästföreningar. På fyra platser har vi träffat medlemmar som vill ingå i en ny hyresgästförening. I Varberga, Mejeriområdet vid svampen (privat fastighetsägare), på Ekängsgatan på öster och i Baronbackarna. Vi hoppas de kan bli lokala hyresgästföreningar vid årsmöten i februari/mars 2022.

Vi har köpt in fina muggar med Hyresgästföreningstryck för att testa en ny-gammal tanke om att de ska användas av lokala hyresgästföreningar när de besöker och välkomna nya medlemmar.



Strategi för ÖBOs renoveringar



Värvarvecka



Under vecka 37 genomfördes en ”värvarvecka” i hela landet. Alla hyresgästföreningar och all personal uppmanades att delta. I Örebro genomfördes aktiviteter i Brickebacken, på universitetet, i centrum och på norr. Styrelsens fokus var aktiviteterna på norr.

Tanken med att fokusera på norr var att förhoppningsvis kunna påbörja bildandet av en eller flera lokala hyresgästföreningar på norr. Vi var därför på plats fyra dagar på olika platser som på Mejeritorget, Coop Svampen och på Långbrotorg. Inför veckan delades flygblad ut till samtliga hyreslägenheter på norr.

Träffar och aktiviteter för förtroendevalda

22 april temakväll för att få idéer om hur vi skulle kunna arbeta mot marknadshyror.

5 maj möte för att diskutera intresset av lokala arrangemang och utdelning av material mot marknadshyra.

7 juni en upptakt inför flygbladsutdelningen mot marknadshyra.

30 augusti lokalansvarigträff. Lokalerna öppnade igen men nu är det endast tillåtet med halverat antal besökare. Upplåtelseavtalet är uppdaterat så att låntagaren skriver under på att följa de begränsningar av antal som anges.



23 september upptakt för det bostadspolitiska programmet.

12 oktober temakväll för att diskutera och stödja verksamhetsplaneringen av den lokala verksamheten.

9 november temakväll om resultatet av webenkäten angående det bostadspolitiska programmet.

16 november medlemsmöte i Lekeberg. Ingen kom.

1 december ordförandeträff.

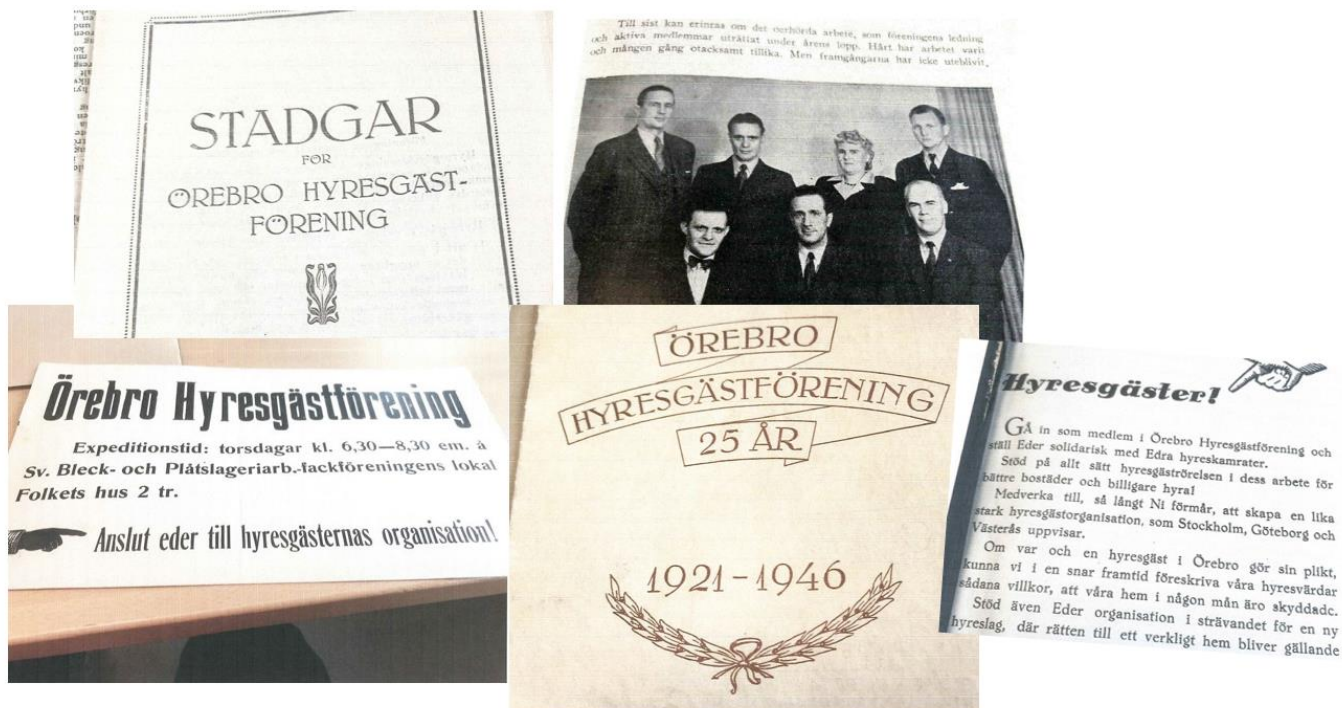
11 december Julmingel som tyvärr blev inställt på grund av för få anmälningar.

Vi har också hållit möten och deltagit i möten i olika bostadsområden.



Hyresgästföreningen Örebro 100 år!

Ett så enastående jubileum ville vi förstås fira stort med alla medlemmar och andra hyresgäster! Men Coronapandemin kom i vägen även där. Vi planerade och ändrade men nådde tyvärr inte ända fram. 1921 bildades Örebro Hyresgästförening det är två år innan Hyresgästföreningens riksförbund bildades.



Förhandlingsverksamheten

ÖBO – Örebrobostäder AB

Förhandlingarna om 2021 års hyror slutfördes i början av januari 2021. Resultatet blev att hyran för samtliga bostäder höjdes med **1,5 procent från 1 januari 2021**. Hyreshöjningen genomfördes dock i praktiken den 1 mars (höjningen för januari och februari togs ut retroaktivt på marshyran). I uppgörelsen ingick även en överenskommelse om att samtliga hyresgäster som berördes av nedsläckningen av Comhem erhöll en personlig rabatt om 40 kr per månad så länge hyreskontraktet för aktuell bostad fortlöper. Även en reviderad modell med förbättrade och tryggare ekonomiska villkor för samtliga hyresgäster med IMD (individuell mätning och debitering av vatten) ingick i förhandlingsöverenskommelsen för 2021.

Under andra halvan av november inleddes förhandlingarna om 2022 års hyror. ÖBO yrkade på att höja hyrorna med 3,3 procent. Dock visade ÖBO med sina underlag och beräkningar att även denna hyreshöjningsnivå långt ifrån skulle räcka för att få ihop budgeten samt uppnå ägarens vinstkrav, motsvarande 3,75 procent på det synliga egna kapitalet, som för 2022 skulle innebära ca 93 miljoner kronor. Förenklat är det ÖBOs stora underhålls- och renoveringspuckel, som man är mitt inne i, i kombination med kraftiga specifika kostnadsökningar för 2022 på bland annat taxor för vatten och avfall, som gjorde budgeten för 2022 väldigt svår att få ihop även om hyrorna rent teoretiskt skulle höjas med 3,3 procent.

Efter ett ganska intensivt förhandlande och kompromissande från båda parter nåddes i början av december en uppgörelse som innebar att ägarens avkastningskrav för 2022 sätts klart lägre än normalt, 38 miljoner kronor (istället för 93 miljoner kronor), samt att hyresgästernas hyror höjs enligt nedan:

- Hyran för bostäder med varmhyra höjs med 1,9 procent från 1 januari 2022.
- Hyran för ÖBOs ca 600 bostäder med kallhyra höjs med 1,4 procent från 1 januari 2022.
- Hyran för garage och parkeringsplatser höjs med 1,9 procent från 1 januari 2022.
- Hyran för lokaler med förhandlingsklausul höjs med 1,9 procent från 1 januari 2022.
- Hyran för studentbostäder höjs med 1,9 procent från 1 augusti 2022.

Ovanstående innebar att ÖBOs hyror i genomsnitt höjs med **1,88 procent för 2022**. Anledningen till den något lägre hyreshöjningen för hyresgäster med kallhyra beror på att både parter kände att det var läge att kompensera dessa något då elpriserna under tiden för förhandlingarna låg på mycket höga nivåer (de flesta av dessa hyresgäster har eluppvärmning).

Övriga förhandlingar med ÖBO

Nyproduktionshyror har bara förhandlats för ett projekt under året:

- I samband med ombyggnationen av kvarteret Hållstugan, Stortorget 15-19 & Trädgårdsgatan 8, tillskapas 11 nya vindslägenheter. Samtliga dessa är små ettor på mellan 32-35 kvm och hyresnivåerna förhandlas till mellan 5 900 kr till 6 350 kr per månad i 2023 års nivå.

Ombyggnationshyror har under året förhandlats i relativt stor omfattning. Nedan framgår exempel på några av de större projekten:

- 39 lägenheter i kvarteret Hållstugan, Stortorget 15-19 & Trädgårdsgatan 8, har förhandlats till en snittnormhyresnivå på 1 557 kr/kvm i 2023 års nivå. Lägenheterna får tre olika standardutföranden, *bas*, *normal* och *plus*. I förhandling enades vi om att ca 50 % av lägenheterna skulle få normalutförande, 30 % basutförande och 20 % plusutförande.
- 66 lägenheter på Krönikegatan 11-23 i Vivalla har förhandlats. Radhusen på Krönikegatan 11 kommer att renoveras lite mer sparsamt än de mer traditionella lägenheterna på Krönikegatan 13-23. Snittnormhyresnivåerna förhandlas därför till olika nivåer, 1 276 kr/kvm för radhusen och 1 369 kr/kvm för lägenheterna i 2023 års nivå.
- 96 lägenheter i Norrby, Norrbygatan 14-34 & Höglundagatan 10, har förhandlats. De 66 lägenheterna på Norrbygatan 14-34 förhandlas till en snittnormhyresnivå på 1 343 kr/kvm i 2022 års

nivå medan de 30 lägenheterna på Höglundagatan 10 förhandlas till en snittnormhyresnivå på 1 405 kr/kvm i 2023 års nivå.

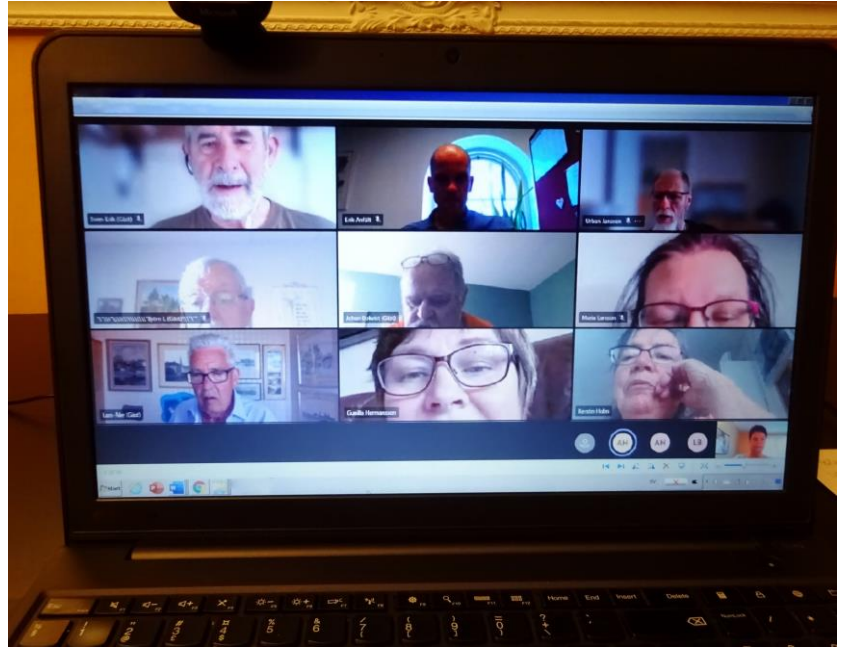
Stor förhandlingsdelegation

Stora förhandlingsdelegationen har träffats 5 gånger under året.

Delegationens främsta uppgift är att fatta beslut i hyresförhandlingsfrågor. Även andra frågor som inte direkt handlar om hyror men gäller ÖBO diskuteras och beslutas i stora förhandlingsdelegationen. Stora förhandlingsdelegationen väljer sin ordförande och sekreterare samt liten förhandlingsdelegation. Lars Bjurström valdes till ordförande och Eva Sten till sekreterare.

Liten förhandlingsdelegation

Lilla förhandlingsdelegationen har under 2021 bestått av Lars Bjurström, Anders Holmqvist, Andreas Hallqvist, Maria Larsson och Erik Anfält (förhandlare). Lilla förhandlingsdelegationen har träffats kontinuerligt under året och är de som möter ÖBOs representanter i förhandlingsfrågor.



Förhandlingar mot privata fastighetsägare och organisationen Fastighetsägarna

Den årliga hyreshöjningen på privatsidan i Örebro förhandlades till **1,5 procent** för 2021 med undantag för nyproducerade lägenheter (2015- och framåt) som inte har erhållit investeringsstöd som huvudsakligen förhandlades på 0,75 %. Den genomsnittliga hyreshöjningen för hela fastighetsbeståndet blev därmed en knapp tiondel under 1,5 %.

Det normala justeringsdatumet på privatsidan i Örebro är den 1 april med undantag för Behrn Fastigheter, Melins Fastigheter och FinFast som förhandlas med justeringsdatum den 1 januari.

Under året har en rad nyproducerade fastigheter förhandlats. Tack vare det statliga investeringsstödet har hyrorna hamnat på maximalt 1 450 kronor per kvadratmeter i så kallad normhyra i de projekt där investeringsstöd använts. Några nyproducerade fastigheter där investeringsstöd inte använts har också förhandlats.

Mot slutet av året inleddes förhandlingen om hyreshöjning för 2022 på privatsidan i Örebro. Det var generellt sett höga yrkanden från bolagen som baserades framförallt på stora kostnadsökningar. Bland de förhandlingar som hann bli klara innan årsskiftet var Behrn Fastigheter, Melins Fastigheter och FinFast som samtliga landade på **1,9% från 1 januari 2022**.

Förhandlingsråd för boende hos privata fastighetsägare

Förhandlingsrådet har endast haft ett möte under året, mycket beroende av Coronapandemin. Mötet hölls i november och då diskuterades det inför kommande förhandlingsomgång.

Lekebergs kommun – allmännyttan och privat

Hyreshöjningen hos det allmännyttiga bolaget i Lekebergs kommun, Lekebergsbostäder AB, blev **1,5 procent från den 1 april 2021**. Hyreshöjningen med de privata företag som förhandlar genom Fastighetsägarna Mittnord blev **1,5 % från den 1 april 2021**.

Utmaningar under året

Den pågående pandemin har som vi nämnt ett flertal gånger, påverkat verksamheten. Restriktioner som lättats upp och sedan återinförts har gjort det svårt att planera för utåtriktade aktiviteter och möten. Vi har också när vi under året jobbat med att stärka den lokala organisationen sett stora brister i de stödsystem som borde vara självklara, det gäller till exempel medlemsregister och möjligheten att göra utskick. Systemen verkar inte vara utformade för att stödja vårt arbete och lokal organisering och det är heller inte alltid så lätt att få förståelse för våra behov. Det finns därför anledning att välkomna förbundets målsättning att vi ska bli en organisation som alla drar åt samma håll. För att Hyresgästföreningen ska hävda sin roll som stark folkrörelse är det troligen nödvändigt.

Antal registrerade

Lokala hyresgästföreningar/arbetsgrupper samt antal förtroendevalda & aktiva medlemmar

11 lokala hyresgästföreningar, 30 arbetsgrupper, 132 förtroendevalda & aktiva medlemmar registrerade*

* (Uppgifterna från registret över förtroendevalda och aktiva medlemmar kan vara något missvisande. Siffran är troligen lägre än den ska vara)

Medlemsantal sista december

	2021	2020	2019
Allmännyttan (ÖBO)	5 556	5 865	6 170
Privat	4 940	5 254	5 691
Totalt	10 496	11 496	11 861

Medlemsantalet har sjunkit drastiskt under Coronapandemin mycket på grund av att medlemsrekryterarna inte har knackat dörr under pandemin.

Hyresgästföreningen Örebro-Lekebergs kontor

Vårt kontor ligger i regionkontorets lokaler på Karlslundsgatan 25-29.

Öppettiderna:

måndag-torsdag 8.30-16.00

fredag 8.30-14.00

Telefon växel: 0771-443 443

Hemsida: www.hyresgastforeningen.se

E-post till Hyresgästföreningen Örebro-Lekeberg: foreningen.orebro-lekeberg@hyresgastforeningen.se

Ekonomi

Hyresgästföreningen Örebro-Lekebergs verksamhet finansieras av medlemspengar och förhandlingsersättning. Budgeten är en så kallad verksamhetsbudget, vilket innebär att pengarna ska användas under inestående budgetår. Eventuellt överskott skickas tillbaka till regionen vid årets slut.

2021 blev vi tilldelade en budget på 435 146 kr. Vi förbrukade 154 698 kr som motsvarar 36 % av vår budget. Vid årets slut hade vi ett överskott på 280 448 kr.

Under året har Hyresgästföreningen ändrat ekonomisystem och det innebär bland annat att kostnaderna fördelas på kostnadsslag och inte som tidigare på aktivitet/verksamhet.

Styrelsen har därför valt att komplettera ekonomisystemets rapport om kostnader med ett bokslut som visar hur pengarna fördelats mellan olika verksamheter.

Utfallsrapport 2021-01—2021-12

		Utfall	Budget	Kvar av budget
5090	Övriga lokalkostnader	0	3 000	3 000
5410	Förbrukningsinventarier	-710	0	-710
5842	Logi förtroendevalda	-2 212	0	-2 212
	Övriga resekostnader			
5849	förtroendevalda	-242	0	-242
5860	Konf.-o sammantr. förtroendevalda	-8 107	37 000	28 893
5910	Annonsering	-5 625	3 000	-2 625
5920	Medlemsinformation	-34 765	86 197	51 432
5970	Mediareklam	0	0	0
5971	Övriga informationstjänster	-60	11 023	10 963
6110	Kontorsmaterial	-617	0	-617
6150	Trycksaker	-33 504	0	-33 504
6210	Telefon	0	0	0
6250	Porto och frakter	-4 852	0	-4 852
6711	Verksamhet förening	-7 457	0	-7 457
6720	Verksamhet region och övriga	0	200 000	200 000
6740	Övriga anslag	0	0	0
6994	Övriga verksamhetskostnader	-3 301	1 000	-2 301
7110	Arvoden	-42 400	69 948	27 548
7120	Kostnadsförmåner förtroendevalda	-15	0	-15
7131	Bilersättning skattefri, förtroendev.	-463	2 000	1 537
7160	Sociala avgifter, förtroendevalda	-10 368	21 978	11 610
		-154 698	435 146	280 448

Här redovisas föreningens kostnader under året fördelade efter i första hand de aktiviteter som genomförts under året.

Styrelsemöten, styrelsekonferenser	4 014
Årsmöte	8 296
Arbetsgrupper, föreningsstöd	2 949
Nya medlemmar	8 858
Ombyggnadsmöten	1 150
Nyhetsbrev	960
Marknadshyra	37 024
Bostadspolitiskt program	7 563
Värvarvecka	23 734
Julmingel	2 414
Arvoden, styrelse, revisor, valberedning	42 400
Sociala avgifter	10 368
Förlorad arbetsförtjänst	3 301
Bilersättning	340
Kontorsmaterial	1 327
Totalt:	154 698

Slutord

Också under 2021 har pandemin och restriktionerna för att begränsa smittspridningen, haft stor påverkan på vår verksamhet. Många aktiviteter har inte kunnat genomföras och andra har skett i former som gett begränsat utbyte. Men en del har vi kunnat genomföra dels genom andra former och dels under de tider när restriktionerna varit mindre omfattande. Styrelsen har kunnat ha styrelsemöten i den omfattning som behövts men de flesta gånger genom videomöten.

Framförallt är det den lokala verksamheten som i så hög grad bygger på att hyresgäster kan träffas som har drabbats och det kommer troligen att påverka vår verksamhet även när pandemirestriktionerna tas bort.

Det positiva som pandemin fört med sig är att många av oss förtroendevalda har blivit bekväma med att delta i videomöten och på så vis har vi kunnat mötas och genomfört den typen av intern mötesverksamhet som är en del av vårt uppdrag.

När året började var vi inriktade på att ta striden mot införande av marknadshyror och mot en planerad utförsäljning av ÖBOs bestånd. Båda dessa frågor kom i ett annat läge redan efter halva verksamhetsåret.

Renoveringar och ombyggnationer har pågått i en stor mängd av projekt runt om i Örebro och har varit en stor del av vårt arbete även under 2021. ÖBO antog en ny renoveringsstrategi där de uttrycker ambitionen att delar av renoveringarna ska genomföras med mindre omfattning och därmed lägre hyreshöjningar. I juni skrevs ett nytt ramavtal för boinflytande i renoveringsprojekt mellan Hyresgästföreningen och ÖBO.

Vi har också lagt mer fokus på att utöka den lokala organisationen och har under hösten genomfört en del möten för att försöka bilda fler lokala hyresgästföreningar. Det arbetet kommer fortsätta med ambitionen att det geografiskt ska finnas lokala hyresgästföreningar i hela Örebro.

Vi har också bjudit in lokala hyresgästföreningar och arbetsgrupper till ett flertal möten under året, både fysiskt och digitalt. Under 2022 har vi planerat öppet hus en kväll varje månad för att öka samhörigheten och samarbetet, utvecklingen av pandemin kommer att avgöra hur genomförbart det kommer att bli.

Avslutningsvis så tackar styrelsen för alla insatser och det engagemang som många har bidragit med under 2021. Nu tar vi nya tag inför 2022 som är ett viktigt år, inte minst för att det är ett valår när vi ska ta de möjligheter som finns att driva på för hyresgästernas intressen.

Lars Bjurström
Ordförande

Styrelsen för Hyresgästföreningen Örebro - Lekeberg
Mars 2022

Lars Bjurström

Elin Andersson

Eva Sten

Kerstin Holm

Muraaya Mahamed

Maria Larsson

Dan Hersan

Kåge Svensson



www.hyresgastforeningen.se

E-post: foreningen.orebro-lekeberg@hyresgastforeningen.se