

Hyresgästföreningen Östermalm

Verksamhetsberättelse för 2021

Föreningen

Hyresgästföreningen Östermalm ingår i Hyresgästföreningen Region Stockholm som en av regionens **28** föreningar. Föreningen företräder Östermalms medlemmar inom såväl det privata som det allmännyttiga hyreshusbeståndet.

Lokala hyresgästföreningar (LH:n)

Under året har vi haft tre aktiva lokala hyresgästföreningar, Rio, Gärdet, och Husarviken.

Medlemmar

Under året har antalet medlemmar minskat med 76 st. och uppgår till 4062 per den 30 sept. 2021. Av dessa medlemmar bor 86 procent i privatägda fastigheter och 14 procent i allmännyttiga fastigheter. Andelen privata hyresrätter av samtliga upplåtelseformer inom vår stadsdel utgör knappt 30 % och allmännyttan drygt 15 %. Antalet privata hyresfastigheter inom området är cirka 500 st. Antalet husombud var vid årets slut 50 st. Det innebär att det finns husombud i cirka 10 % av husen.

Funktionärer

Styrelsen har under året utgjorts av: *Mandattiden utgår*

Mats Clauson, ordf. 2023

Ylva Fernvall, vice ordf. 2023

Marina A Davidsdotter, ledamot 2022

Nils Gudmundsson, ledamot 2022

Clarence Bohlin, ledamot 2022

Ingrid Forsberg 2023

Ersättare

Erik Löfgren 2022

Kassör

Nils Gudmundson (Ledamot) 2022

Revisor

Lars-Åke Henriksson. Regionens utsedda revisor.

Östermalmsföreningens förhandlingsråd har utgjorts av: Mats Clauson (sammankallande), Ingrid Forsberg, Roger de Robelin, Nils Gudmundsson samt Clarence Bohlin.

I regionens fullmäktige har följande varit ordinarie representanter: Mats Clauson, Marina Davidsdotter, Ylva Fernvall, Ingrid Forsberg, Clarence Bohlin.

Ersättare: Erik Löfgren, Nils Gudmundsson, Roger de Robelin

Privata förhandlingsdelegationen, Region Stockholm: Mats Clauson, Ingrid Forsberg **Ersättare:** Roger de Robelin

Bostadsdelegationen Allmännyttan: Veronica Wilbacher (Stockholmshem), Johan Nordling (Svenska Bostäder), Marina A Davidsdotter (Familjebostäder), Clarence Bohlin (Stadsholmen), Micasa vakant.

Valberedningen har utgjorts av Jonas Forchhammer

Verksamheten

Under verksamhetsåret har det hållits 8 protokollförda styrelsemöten.

På grund av den rådande pandemin har vi inte kunnat hålla öppna medlemsmöten och husombudsmöten som tidigare. Vi beslöt att fortsatt prioritera frågor som styrelsen arbetat med under föregående år och som är viktiga för medlemmarna:

- De årliga hyresförhandlingarna
- Upprustningar/ombyggnader
- Hotellägenheter
- Trygghetsfrågor och rättigheter för hyresgäster, t.ex. i samband med renoveringar.

Styrelsen har under året haft fortsatt fokus på upprustningsfrågor då dessa fortsätter att dramatiskt öka och i de allra flesta fall får orimligt stora negativa konsekvenser för hyresgästerna. Vi har i övrigt arbetat på för våra medlemmar på nya sätt via digitala plattformar och på distans. Påverkansarbete fortsatte vi med på olika sätt utomhus och digitalt. Styrelsen har under året genomgått utbildningar och alla har fått en högre digital kompetens.

Nedan är några av de viktigaste aktiviteterna som genomförts:

- **Förhandlingar:** Kontinuerligt bistått medlemmar i frågor kring bostaden och förhandlingar
- **Upprustning.** Stöttat hyresgäster med samtal och möten kring upprustningsprojekt av både privata värdar och av allmännyttan.
- **Projekt lägenhetshotell:** Vi har varit med och projektlett ett arbete, som pågått i drygt ett år, tillsammans med anställda på Hyresgästföreningen Region Stockholm med att kartlägga omfattningen av hotellägenheter i Stockholm. Målet är att begränsa/stoppa denna utveckling. Rapporten är publicerad och finns i digital form på vår hemsida: www.hgfostermalm.se
- **Hyresförhandling Region Stockholm.** Medverkan i förhandlingsdelegationer, Allmännyttan/privata beståndet
- **Hyresnämnden.** Inom styrelsen finns utsedda nämndemän i Hyresnämnden och Hovrätten
- **Förhandling av hyror på Östermalm.** Styrelsen utgör Östermalms förhandlingsråd tillsammans med förhandlaren för privata beståndet
- **Bostadspolitik.** Vi är representerade i den bostadspolitiska gruppen för Stockholms stad tillsatt av Regionstyrelsen. Gruppen sammanträder regelbundet och bedriver bostadspolitiskt påverkans- och opinionsarbete. Under året har vi varit remissinstans i det regionala bostadspolitiska programmet för region Stockholm. Gruppen anordnade en manifestation utanför Stadshuset inför budgetdebatten den 17 november, samtalade och delade ut flygblad med budskapen:
Sluta ombilda. Anvisa mera mark till allmännyttan! Låt allmännyttan bygga mer! (än målet 620 lägenheter tills 2023).
I lokaltidningen Mitt I publicerades i juni vår debattartikel ”Marknadshyror blir mest kännbart i innerstan”.
Gruppen håller på med en valenkät riktad till Stadshuspolitikerna. Respektive partikansli har fått frågor om sju viktiga bostadspolitiska områden. Svaren skall redovisas för medlemmar och ingår i det valpolitiska arbetet.
- **Medlemstidning HP.** Arbetat i redaktionen för medlemstidningen Hyrespresen (HP). Skrivit artiklar med Östermalmfokus och mot införande av marknadshyra. Sex husombud på Östermalm skickade in berättelser, som publicerades i sommarnumret. De beskrev sin oro för marknadshyra och om hur rädslan för att bli äldre och inte ha råd med årliga hyreshöjningar påverkar dem. De beskrev också inlåsningseffekten, d v s svårigheten att byta till mindre och billigare lägenhet.
- **Kommunikation.** Förbättrat medlemsinformation på webbsidor, även på den nationella Hgf-webbsajten Hyresgastforeningen.se/ostermalm. Arbetar med en ny hemsida

tillsammans med tre andra föreningar i en portal. Lanserar en facebookgrupp för Östermalm.

- **Nej till marknadshyra.** Deltagit i digitala manifestationer (brev till politiker) mot marknadshyror och fysiskt på Sergels torg den 4 juni.
- **Husombudsrollen.** Arbetat för att stärka husombudsrollen, via utskick och kontakter.
- Insänt **motioner till Fullmäktige och Förbundsstämman** (Se bilaga 1)
- **Samarbeten.** Deltar regelbundet i innerstads-möten, d.v.s. samarbeten mellan föreningarna
- Deltog i regionens digitala **verksamhetskonferens** 11 september.
- **Deltagande i Förbundsstämman 1-3 oktober**, Fryshuset Stockholm.
- **Fullmäktige, digitalt den 20 november.**
- **Remissyttranden** under 2021 (se fulltext i bilaga 2)

Förtätningstrend på Östermalm, remissärenden maj 2021-mars 2022

1

Konsthallen 15, dnr 2018-00710 (Remiss svar insänt: 2021-05-09)

Planärendet gäller privata, kommersiella intressen där man haft önskemål om att utveckla delar av Eventparken på Djurgården.

Fastigheten Konsthallen 15 ägs av staden och upplåts med tomträtt till Pop House Next Door

Planärendets syfte: att utveckla hotell och underjordisk utställningslokal på Hasselbacken.

Gränden Konsthallen 2 och 15 föreslås glasas över.

2

Uggleviks-reservoaren, dnr 2020-02200 (Remissvar: 2021-08-02)

Planärendets syfte: att uppföra en ny vattenreservoar inom Uggleviken som ska ersätta den reservoar som togs i bruk 1935, för att säkra Stockholms dricksvatten försörjning som beräknas öka med knappt 1 miljon personer till år 2050.

3

Rio 7, dnr 2017-18576 (2021-08-02)

Planärendet gäller uppförandet av studentbostäder på mark ägd av SSSB på Gärdet.

Fastighetsägare: SSSB

4

Repslagaren 31 och Östermalm 1:13, dnr 2018-08986 (Remissvar: 2021-08-11)

Adress: Grev Turegatan 22/Humlegårdsgatan

Fastighetsägare: bostadsrättsföreningen Grev Turegatan 22/Repslagaren 31

Planärendets syfte: Reglering av befintliga förhållanden av bebyggelse. Pröva möjligheten att reglera 3D fastighetsbildning.

5

Humlegårdsmästaren 4 och 5, dnr 2020-03314 (Remissvar: 2021-08-20)

Adress: Sturegatan 34-36

Fastighetsägare: Fastighets AB Vituosen 5 och Fastighets AB Virtuosen 7

Planärendets syfte: att pröva möjligheten att uppföra ett nytt gårdshus med bostäder innehållande ca. 10-20 bostäder på fastighetens innergården.

6

Roslagsbanan 18, dnr 2017-18577 (Remissvar: 2021-10-08)

Byggherre: SSSB som har tomträtt

Planärendet gäller påbyggnad av studentbostadshuset Forum. 200 nya studentbostäder planeras byggas.

Detaljplanens syfte:

att genomföra på- och tillbyggnad av befintliga studenthemmet FORUM, skapa studentbostäder, kontorslokaler och offentliga verksamheter

7

Genua1, dnr 2018-03562. (Remissvar: 2021-10-19)

Sandhamnsgatan 58-62

Ägare/byggherre: Karl Martin Josephson, KMJ Fastighetsförvaltning.

Detaljplanens syfte:

att bekräfta befintlig markanvändning

att möjliggöra en påbyggnad av befintlig byggnad

att uppföra en kompletterande byggnad på gården anpassad till områdets skala och karaktärsdrag.

8

Riddaren 8, dnr 2020-05832 (Remissvar: 2021-11-22)

Adress: Humlegårdsgatan 5

Fastighetsägare: Marie Atmer

Befintliga gathuset är grönmärkat och är beläget inom fornlämningsområde samt bedöms ha ett högt kulturhistoriskt och arkitektoniskt värde, rivningsförbud gäller

Detaljplanens syfte:

att möjliggöra uppförandet av ett bostadshus på innergården

att bekräfta planstridig bebyggelse (bla smyghöjning på 1980-talet i gatuhuset)

9

Repslagaren 31 och Östermalm 1:13, dnr 2018-08986 (Remissärende: 2022-01-25)

Adress: Humlegårdsgatan/GrevTuregatan

Fastighetsägare: Bostadsrättsföreningen Grev Turegatan 22/Repslagaren 31

Planförslaget syftar till:

En avsikt med planförslaget uppges gälla fastighetsbildning:

10

Högvakten 4, dnr 2018-17922. (Remissvar: 2022-01-25)

Adress: Erik Dahlbergsgatan/Strindbergsgatan

Fastighetsägare: Bostadsrättsföreningen Högvakten 4

Planens syfte och huvuddrag uppges gälla reglering av användningen av befintlig bebyggelse inom fastigheten.

11

Storken 13, dnr 2020-14415. (Remissvar: 2022-02-14)

Adress: Valhallavägen/Sibyllegatan

Fastighetsägare: Bostadsrättsföreningen Storken 13

Detaljplanens syfte: att på befintligt bostadshus möjliggöra påbyggnad i en och två våningar för bostadsändamål.

12

Kumlet 23, dnr 2021-03452. (Remissvar: 2022-03-08)

Adress: Skeppargatan 48

Fastighetsägare: Olov Lindgren AB

Detaljplanens syfte:

att möjliggöra fler bostäder inom fastigheten Kumlet 23

- **Styrelsemedlemmarna** deltar regelbundet i relevanta **utbildningar**, arrangerade av regionen.
- **Ekonomi**

Föreningens ekonomiska resultat under 2021 och ställning vid utgången av 2021 framgår av bifogad bilaga.

Planer för år 2022

Styrelsens förslag till inriktning av verksamheten under år 2022 redovisas i bifogade förslag till verksamhetsplan och budget.

Stockholm den 28 februari 2022

Styrelsen för Hyresgästföreningen Östermalm

Ordinarie ledamöter:

Mats Clauson Clarence Bohlin Nils Gudmundsson

Ylva Fernvall Marina Davidsdotter Ingrid Forsberg

Ersättare: Erik Löfgren