

Hyresgästföreningen Östermalm

Verksamhetsberättelse 2017

Föreningen

Hyresgästföreningen Östermalm ingår i Hyresgästföreningen Region Stockholm som en av regionens 26 föreningar som företräder Östermalms medlemmar inom såväl det privata som det allmännyttiga hyreshusbeståndet.

Lokala hyresgästföreningar (LH:n)

Under året har vi haft 8 st. lokala hyresgästföreningar varav 6 aktiva och 1 vilande och 1 är nedlagt.

Medlemmar

Hyresgästföreningen Östermalm hade 4125 medlemmar per den 31 december 2017 jämfört med 4115 st. 2016. Av dessa medlemmar bor ca 90 procent i privatägda fastigheter och 10 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 endast finns husombud i cirka 10 % av husen.

Funktionärer

Styrelsen har under året utgjorts av: **Mandattiden utgår**

Mats Clauson, ordf.	2018
Clarence Bohlin, vice ordf.	2018
Marina A Davidsdotter, ledamot	2018
Jolanta Borg, ledamot	2018
Nils Gudmundsson, ledamot	2018
Ylva Fernvall, ledamot	2019
Eva Möllers, ledamot	2019

Ersättare

Gunilla Rosén	2018
---------------	------

Kassör

Nils Gudmundsson (Ledamot)	2018
----------------------------	------

Revisor

Göran Hallin	2018
--------------	------

Östermalmsföreningens förhandlingsråd har utgjorts av: Nils Gudmundsson (sammankallande), Jolanta Borg, Mats Clauson, Ylva Fernvall, Roger de Robelin, samt Gunilla Rosén.

I regionens fullmäktige har följande varit ordinarie representanter: Mats Clauson, Marina Davidsdotter, Göran Hallin, Jolanta Borg, Clarence Bohlin.

Ersättare: Ylva Fernvall, Hannele Ronge

Privata förhandlingsdelegationen, Region Stockholm: Mats Clauson, Nils Gudmundsson
Ersättare: Roger de Robelin

Bostadsdelegationen Allmännyttan: Peter Michanek (Svenska Bostäder), Anne Brakvatne (Stockholmshem), Marina Davidsdotter, Gunder Karlsson, Hannele Ronge, Martina Liljeholm (samtliga familjebostäder), samt Eva Möllers (Micasa)

Valberedningen har utgjorts av Jonas Forchhammer (sammankallande) samt Marina Penchansky Buzaglo
Verksamheten

Under året har det hållits 8st protokollförda styrelsemöten.

Den nya styrelsen hade sitt första styrelsemöte i april. Under en Workshop beslutade vi att fortsatt prioritera de 3 huvudfrågor som styrelsen arbetat med under 2016 och som är de viktigaste för medlemmarna:

- De årliga hyresförhandlingarna
- Upprustningar av hyresrätter
- Framtida hyressättningsystem ”Systematiserad hyressättning”

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. De leder systematiskt till oacceptabla hyreshöjningar, ofta överstigande 50 procent och när hyresgäster protesterar går ärendena till hyresnämnd/hovrätt där fastighetsägarna vinner i 99,9 % av fallen. För att kunna ändra på detta krävs att politiker/lagstiftare ändrar lagar och praxis kring dessa frågor. Under året har en utredning, utsedd av regeringen och ledd av Agneta Börjesson (MP), genomförts och presenterats. Den innehåller ett antal förslag med syfte att stärka hyresgästernas ställning och möjlighet att påverka vid bl.a. upprustningar.

Förslaget har gått på remiss hos de politiska partierna som ska besluta huruvida förslaget ska antas eller ej. Det är m.a.o. mycket viktigt att påverka politikerna så att de förstår vikten och rimligheten i att hyresgästerna behöver ett starkare skydd så att deras ställning stärks.

Styrelsen, som träffade Agneta Börjeson under 2016 har under hela 2017 fortsatt sitt påverkansarbete för att förslaget ska antas. Nedan är några av de viktigaste aktiviteterna som genomförts:

- Direktpåverkan av politiker/lagstiftare för att få ett regelverk som möjliggör att hyresgästernas intresse tas tillvara.
 - Genomfört möte med Stockholms bostads- och demokratiborgarråd Ann-Margarethe Livh
- Information/påverka opinionen.
 - Medlemsmöte(nov 2017). Drygt 100 deltagare som glädjande uttryckt mycket positiva omdömen för mötet. Vi berättade om hur styrelsen arbetar med upprustningsfrågor och hade 3 uppskattade gäster:
 - Simon Safari**, ordförande Region Stockholm, informerade om systematisk Hyressättning
 - Susanna Skogsberg**, chefsjurist Hyresgästföreningens Riksförbund, som också ingick i utredningen kring upprustning, informerade om innehåll/bakgrund av rapporten från utredningen
 - Marcus Johnsson**, opinionsstrateg HGF, Riksförbundet, berättade om arbetet med att påverka politikerna så att förslagen att stärka hyresgästernas ställning ska antas.

Marcus förklarade att det bästa vi kan göra för att påverka politikerna är att skriva ned våra verkliga historier som beskriver orättvisorna med upprustningscase och vilka konsekvenser dessa får och skicka in dem till Regeringskansliet

- Mailat ut information kring detta till samtliga medlemmar vilket lett till att flera ”historier” skickats till Regeringskansliet.
- Stöttat medlemmar kring förhandling/upprustningar
- Underhållet/Uppdaterat vår hemsida: www.hgfostermalm.se
- Förhandling/Husombud
 - Genomfört Husombudsmöte/workshop på Fältöversten för 20 Husombud i syfte att stärka dem i Husombudsrollen.

Dessutom har styrelsen genomfört/medverkat till:

- Medlemsmöte - medverkan i medlemsmöte för medlemmar från innerstadsföreningarna i ABF-huset.
- Deltagit på diverse möten arrangerade av regionkontoret.
- Initierat möten med ledningen för Regionkontoret och Förbundet i syfte att lösa konflikter mellan förtroendevalda och Regionen då ett antal förtroendevalda suspenderats/uteslutits under året.
- Deltagande i bostadspolitisk arbetsgrupp med sammansättning av representanter från alla hyresgästföreningar i region Stockholm med syfte att diskutera regionens gemensamma bostadspolitiska frågor.
- Representation i Projektgruppen för systematiserad hyressättning
- Representation i Hyresnämnden vid hyrestvister
- Representation i förhandlingsråd och förhandlingsdelegationer för privat och allmännyttan
- Möten med övriga innerstadsföreningar.
- Utbildningar:
 - Deltagande i kursen Lyckade arrangemang
 - Deltagande i kursen Att skriva motioner.
 - Deltagande i kursen Skriv bättre insändare
 - Utbildning i hyresjuridik
- Bistått medlemmar i diverse hyres/ombyggnads-ärenden.
- Skrivit motion till fullmäktige angående Husombudens roll i förhandlingsarbetet

Hyresförhandlingarna

Hyresförhandlingarna gällande 2017 års hyror fick mycket hjälp av de tvåårsavtal som tecknats med Stockholm Stads allmännyttor 2016. Trots att inget ramavtal träffades med Fastighetsägarna Stockholm 2017 gjordes de fastigheter som organisationen förhandlar, upp på 0,7 %. Enstaka privata fastigheter har fått både lägre och högre, snittet landade på 0,71 %. Utfallet på Östermalm har inte skiljt sig från resten av Stockholms kommun, men i resterande länet har något fler överenskommelser tecknats på under 0,7 %.

Hyresförhandlingarna avseende 2018: Ramavtalsförhandlingarna har strandat. Några större privata har gjort upp men Fastighetsägarna Stockholm propagerar hårt för att privatvärdarna ska hålla ihop och inte göra upp på de nivåer som hittills tecknats (< 1 %). Det är såklart förståeligt och helt i linje med Fastighetsägarna Stockholms intressen men att stadens allmännyttor, som är väldigt starka bolag, också kräver höga nivåer är mer anmärkningsvärt. Allmännyttorna har strandat sina förhandlingar om drygt 70000 lägenheter och eftersom inte HMK (Hyresmarknadskommittén) beslutat om något ännu kan vi inte heller hänvisa till uppgörelser med allmännyttan.

Föreningen anser att begärda höjningar för 2018 är för stora mot bakgrund av de låga räntorna, de låga löneökningarna, de låga pensionerna och den fortsatt låga inflationen samt fastighetsbolagens ökade vinster.

Ekonomi

Föreningens ekonomiska resultat under 2017 och ställning vid utgången av 2017 framgår av bifogad bilaga.

Planer för år 2018

Styrelsens förslag till inriktning av verksamheten under år 2018 redovisas i bifogade förslag till verksamhetsplan och budget.

Stockholm den 16 mars 2017

Styrelsen för Hyresgästföreningen Östermalm

Ordinarie ledamöter:

Mats Clauson

Clarence Bolin

Jolanta Borg

Nils Gudmundsson

Marina Davidsdotter

Eva Möllers

Ylva Fernvall

Ersättare: Gunilla Rosen