



Verksamhets- berättelse 2023

med årsredovisning och hållbarhetsrapport

Verksamhetsberättelse 2023

100 år av gemensam kraft	4
Hyresgästernas förkämpe	6
Hyresgästföreningen firar 100 år	8
En stark folkrörelse för våra nästa 100 år	10
Vi förhandlar din hyra	14
Vi påverkar för ett hållbart boende	16
Lokalt engagemang = trygghet	18
Våra jurister står på din sida	20
Pigg 100-åring tar plats	22
Länk mellan hyresgästen och samhället	26
Nu tar vi ton	28



Visste du att år 2023...



... sparade vi 1,5 miljarder kronor
åt hyresgästerna för varje procent
vi fick ner hyreshöjningarna



... förhandlade vi hyran åt
3 miljoner hyresgäster



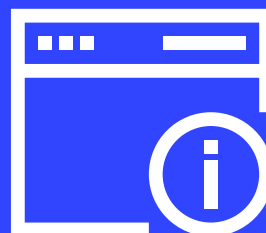
... blev 35 000 personer
medlemmar hos oss



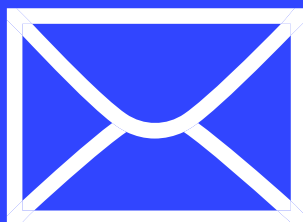
... växte vi till över 560 000
medlemmar runt om i landet



... blev vi 661 nya förtroendevalda
och aktiva medlemmar



... hade vi 3 300 000 besök
på hyresgastforeningen.se



... tog vi emot 300 000
samtal och mejl



Marie Linder,
förbundsordförande

Erik Elmgren,
förbundschef

100 år av gemensam kraft

Föreställ dig Sverige för hundra år sedan. För första gången får kvinnor inneha statliga ämbeten, med undantag av präst, militär och polis. Stockholms stads- hus invigs, Sveriges befolkning passerar sex miljoner och bostadsnöd råder i hela landet. Under våren har Hyresgästernas Sparkasse- och Byggnadsförening (HSB), bildats och under hösten bildades Hyresgästföreningens Riksförbund efter att åtta hyresgästföreningar gått samman. Man kämpar för bra bostäder till en rimlig hyra, trygga boendevillkor och inflytande över det egna boendet. Precis som nu. Under vår hundraåriga historia har vi hjälpt hyresgäster med juridiska frågor, vi har stoppat politikers förslag om marknadshyror, vi har kämpat för rimliga hyror. Vi har gjort ett bestående avtryck i samhället i kampen för varje människas rätt till ett bra hem. När vi tittar tillbaka i historien kan vi se att vi arbetar med samma frågor nu som för 100 år sedan, fast i en annan kontext. Återigen är det trångbott, låg bostadsproduktion, höga hyror och dåliga hyresvillkor. Sedan Hyresgästföreningen bildades har vi anpassat vårt arbete för att möta de här utmaningarna och vara en röst för hyresgästen.

Under 2023 har Hyresgästföreningen kämpat mot den dubbla hyreshöjning som anslögs i Malmö. Vi har ordnat konferenser om barnfattigdom. Vi har genomfört trygghetsvandringar runt om i Sverige. Allt med fokus på bättre villkor för landets hyresgäster och ökad trygghet och gemenskap. Även om 100 år har gått är vi lika relevanta, lika aktuella och lika viktiga. Både i bostadsdebatten, som samhällsaktör och genom vår påverkan på politiker på alla nivåer.

Även om mycket av 2023 har präglats av oro i omvärlden och en stigande inflation med ekonomiska svårigheter som följd har vi unnat oss att fira våra hundra år. Runt om i landet har våra föreningar ordnat aktiviteter och bjudit in till firanden. Vi har invigt upprustade kvarterslokaler. Vi har blickat framåt i panelsamtal, hållit i aktiviteter för barn och satsat på att boende i olika områden ska veta vilka vi är, och hur vi kan hjälpa hyresgäster. Vi har parkerat vår bobil i Söderhamn, och välkomnat såväl nya som gamla medlemmar till samtal om boendesituationen under en tjejkväll. Vi har bjudit in till kalas i Stockholm på den internationella hyresgästdagen den 2 oktober, och blickat bakåt och framåt. Hur kommer världen och Hyresgästföreningen att se ut år 2075?

Hyresgästföreningen fortsätter att vara en livlig folk- rörelse, där många aktiva medlemmar och förtroende- valda fortsätter att kämpa och göra skillnad, för hyres- gästernas skull. För ju fler vi är desto större skillnad kan vi göra. Vår röst är högre och det blir svårare för besluts- fattare att inte lyssna. Det hyrda boendet är framtidens boende. Att hyresrätten är ett attraktivt och tryggt hem stärker samhället. Så länge det finns orättvisor mellan ägt och hyrt boende, och så länge hyresgäster behöver en stark kraft på sin sida kommer vi fortsätta arbeta för hyresgästernas bästa. I 100 år till om det så behövs.



Marie Linder
förbundsordförande



Erik Elmgren
förbundschef



Hyresgästernas förkämpe

Sveriges största folkrörelse och medlemsorganisation. Japp, det är vi. Över 560 000 medlemmar. Det är vi stolta över. Och att vi arbetar för rimliga hyror och schyssta villkor för alla som valt att bo i hyresrätt. Vi vill att man ska ha pengar över till livet när hyran är betald, helt enkelt.

Vår vision

Ett tryggt boende där människor och samhälle utvecklas.

Vår verksamhetsidé

Genom organisering av hyresgäster är Hyresgästföreningen drivande i samhällets utveckling. Det är vi 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

En folkrörelse med gemensamma krafter

Hur vi styrs är också något som vi är stolta över. Vi är en demokratisk organisation med över 560 000 medlemmar, organiserad av cirka 8 000 förtroendevalda som är aktiva i våra bostadsområden.

Våra förtroendevalda är de som beslutar om och driver verksamheten lokalt och regionalt med stöd av anställda. Utan förtroendevalda och aktiva medlemmar hade ingenting av det vi gör varit möjligt. De är de som, på sin fritid, engagerar sig och sina grannar, för att i stort och smått bidra till ett bättre och tryggare boende.

Valda stämmoombud för medlemmars talan på förbundsstämman, vårt högsta beslutande organ som beslutar färdriktningen för verksamheten i hela Sverige. Förbundsstyrelsen ansvarar sedan för att stämmans beslut genomförs.

Medarbetare med bultande hjärtan för boendefrågor

Vår andra grupp av hjältar är våra 850 anställda fördelade på nio regionkontor under ett riksförbund i Stockholm. Jurister, förhandlare, ekonomer, utredare folkrörelseutvecklare och många, många fler yrkesgrupper. Alla med expertis för att skydda hyran, påverka, förändra och förbättra bostadsmarknaden och göra det bra för Sveriges hyresgäster. Detta under ledning av regionala ledningsgrupper samt en nationell ledningsgrupp med en förbundschef som högsta tjänsteperson.

Hyresgästföreningen firar 100 år

2023 firade Hyresgästföreningens riksförbund 100 år. Vi firade med drömlokaler, tårta, evenemang och fester. Och såklart blickade vi både bakåt för att lära oss om historien, och framåt för att planera för våra kommande hundra år.



Malmö

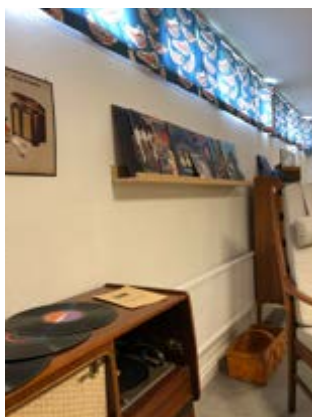
I Baltiska hallen bjöd Hyresgästföreningen in till 100-årskalas med slushmaskin och fotoautomat. En expertpanel svarade på frågor om hyresförhandling och boendeinflytande. Och såklart bjöds gästerna på berättelsen om Hyresgästföreningens första 100 år.

Stockholm

På hyresgästernas dag den 2 oktober var det 100-årsfirande i Kulturhuset. De inbjudna gästerna var våra samarbets- och motparter – politiker, forskare, och gäster från fastighetsbranschen. Från scenen blandades framtidsspaningar med scenpoesi. På menyn stod såklart varmkorv.



Lerum



Kvarterslokalen Kullgården i Lerum rustades upp i riktig 70-talsanda, som ett sätt att fira våra 100 år. Lokalen gör det möjligt för hyresgäster i alla åldrar att mötas. Förhoppningsvis kan lokalen framöver användas för massor av olika aktiviteter. Kanske bokklubb, stickningscirklar eller dataträffar vem vet?

Eskilstuna



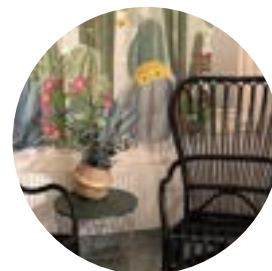
Hyresgästföreningen Eskilstuna firade 100 år! Ballonger och vimplar åkte fram. Och smörgåstårter, såklart.



Östersund

Här firades både de 100 år som har gått, och det senaste året, med en smarrig 100-årstårta.

Växjö



I föreningen Hästhagen fick grannarna svara på en enkät om hur kvarterslokalen borde rustas upp. Och den har inte bara fått nya gardiner och nya kaffebryggare. Den fick också fler skivstänger till gymmet och en ny grill. Här ska alla hyresgäster trivas!

Sollefteå

Frågor till förhandlare, quiz och annan underhållning var på agendan när 100-årskalaset gick av stapeln i Sollefteå.



Helsingborg

Kvarterslokalen blev en drömlokal när Hyresgästföreningen i Dalhem firade 100 år. Ljudisolering, ny färg och inredning gjorde storverk. Här kommer generationer av hyresgäster kunna mötas.





En stark folkrörelse för våra nästa 100 år

I hundra år har vi envist arbetat för allas rätt till ett bra hem. När välfärden monteras ner arbetar vi för att rusta upp den. Och vi vågar påstå att ett bra hem är en grundläggande mänsklig rättighet. I en folkrörelse som Hyresgästföreningen är det medlemmarna som vet hur det är att vara hyresgäst och medlemmarna som ska bestämma riktning. Därför är det medlemmar som fattar besluten på förbundsstämman, som är vår högsta beslutande nivå.

Vänster: Marie Linder, förbundsordförande.
Nedan: Ola Palmgren, förbundsstyrelseledamot



Bilder: Filippa Ländin

Om förbundsstämman

Förbundsstämman är vår högsta beslutande nivå. Det är på stämman som medlemmar från hela landets hyresgästföreningar fattar strategiska beslut om vår organisation. Det är där vi antar våra bostadspolitiska program, beslutar om medlemsavgift, behandlar motioner från medlemmar och diskuterar andra frågor som rör hela organisationen. Förbundsstämman genomförs vartannat år.

Förbundsstämmans beslut i korthet

Här är ett axplock av de beslut som fattades på stämman. Flera av dem var ett resultat av den organisationsutredning som som förra förbundsstämman gav förbundsstyrelsen i uppdrag att genomföra..

- Marie Linder valdes om som förbundsordförande
- Oförändrad medlemsavgift, på grund av det tuffa ekonomiska läget för hyresgäster
- Stärkt lokalt arbete och engagemang
- Rollfördelning mellan förtroendevalda och medarbetare
- Samordning, digitalisering och effektivisering
- Fler unga i Hyresgästföreningen – ett särskilt medlemskap
- Utvecklat erbjudande till andrahandshyresgäster
- Tematiska nätverk som engagemangsform
- Lokal verksamhet i andra former
- Ökat engagemang med aktivitetspott
- Inkluderingspolicy: öppna upp för ökat engagemang
- Gemensamt ansvar för rekrytering och ökat engagemang

100 år av gemensam kraft på stämman

I juni 2023 hölls förbundsstämman i Göteborg, samma stad där vi för hundra år sedan blev en riksorganisation. Det blev en jubileumsstämman där region Västra Sverige var värd och fick möjlighet att berätta om föreningens historia och belysa de frågor som är aktuella just nu.

Att Hyresgästföreningen firar hundra år som riksförbund var såklart temat för stämman. Ombuden fick känna historiens vingslag, när de reste genom staden på en guddad upplevelsetur genom hyresgästernas historia i Göteborg. De fick känna pulsen av staden på en gårdsfest på Kooperativet med food trucks och livemusik. Att det var just Göteborg som var värdstad för stämman det hundra året var ingen slump. Det var nämligen här som den allra första hyresgästföreningen bildades år 1899. År 1923 gick åtta hyresgästföreningar runt om i landet ihop och bildade Hyresgästföreningarnas Riksförbund. Bakgrunden till bildandet av riksförbundet var främst bristen på bostäder och de oskäligen hyrorna samt behovet av en tryggare hyresrätt. Kravet var hälsobostäder åt alla!



En Hyresgästförening för alla – så formar vi framtidens folkrörelse

En viktig punkt på stämman var en Hyresgästförening för alla – resultatet av den organisationsutredning som förra stämman gav förbundsstyrelsen i uppdrag att genomföra. Utredningen lade fram arton olika förslag som alla antogs av stämman. Bland förslagen fanns bland annat att testa ett särskilt medlemskap för unga, att erbjuda volontärskap som ett sätt att engagera sig utan att vara medlem, och att starta upp nationella tematiska nätverk.

Vårt fokus de kommande två åren, när alla dessa beslut ska genomföras, kommer vara att stärka vår folkrörelse genom att öka engagemanget och rekrytera fler förtroendevalda. Samtidigt måste vi fortsatt sätta fokus på att värva och välkomna nya medlemmar, och behålla befintliga. Det är grunden för att forma framtidens folkrörelse!

Vårt nya fokus kommer kräva ett förändrat synsätt i hela organisationen. Framtidens folkrörelse innebär att vi sänker trösklarna för att kunna ta emot engagemang och nya medlemmar. Det kräver att vi bygger upp ett starkt och ändamålsenligt lokalt arbete.

Lyckas vi forma framtidens folkrörelse med en majoritet av hyresgäster som medlemmar har vi skapat en bredare bas när vi företräder dem som bor i hyresrätt. Ett ökat antal engagerade medlemmar gör

det lättare att hitta ännu fler hyresgäster som vill bli medlemmar och organisera dem. Det i sin tur betyder att vi blir fler som kan ordna aktiviteter, driva opinion, påverka politiken, delta i förhandlingsarbetet och bli förtroendevalda och aktiva medlemmar. Så formar vi framtidens folkrörelse och kan betyda mer för fler!



Marie Linder, förbundsordförande Hyresgästföreningen, och Andreas Carlson, infrastruktur- och bostadsminister.

Här är vår styrelse

Det är både omvalda och nyvalda ledamöter som kommer axla styrelseansvaret de kommande åren.



Översta raden från vänster: Alicia Smedberg, Södra Skåne (nyval), Kenneth Gustavsson, Södra Skåne (nyval), Fredrik Marcusson, BohusÄlvsborg-Skaraborg (nyval), Erik Elmgren, förbundschef. **Andra raden från vänster:** Elin Loberg, Aros-Gävle (nyval), Ola Palmgren, Stockholm (omval), Lisbeth Pipping, Västra Sverige (nyval), Gunnar Bergman, Norrland (nyval), Helena Frisk, Mitt (omval). **Tredje raden från vänster:** Karolina Berntsson, Stockholm (nyval), Jens Nilsson, Aros-Gävle (omval), Barbro Svensson, Sydost (nyval), Pia Fridström, Västra Sverige (omval). **Nedersta rad från vänster:** Kristina Bergman, Norrland (omval), Marie Linder, Stockholm (omval), Hans Eklund, Aros-Gävle (omval).

Vi förhandlar din hyra

Den ekonomiska krisen drabbade både hyresgäster och hyresvärdar under 2023. Hyresgästerna ställdes inför rekordhöga hyreskrav och förhandlingarna blev tuffa. Under omständigheter som dessa är det svårt att tala om vinnare. Men vi lyckades pressa ner hyreshöjningen från tio till fyra procent. Tillsammans med hyresmarknadens parter har vi visat att systemet med förhandlade hyror fungerar och utvecklas.

Vi förhandlar hyran för tre miljoner hyresgäster

Ett av Hyresgästföreningens viktigaste mål är att alla hyresgäster har ett bra boende som de har råd med. Det är just därför vi förhandlar hyror åt tre miljoner hyresgäster varje år. Förhandlade hyror gör att hyresgäster blir tryggare, slipper oro sig för stora och snabba höjningar av hyran. Förhandlade hyror gör även att hyrorna bli mer rättvisa och lika i hela landet.

Högsta hyreskraven på trettio år

Under 2023 slog den ekonomiska krisen brett över hela samhället. Tuffa hyresförhandlingar väntade. Fastighetsägarnas hyreskrav på tio procent var de högsta vi sett sedan 1993. I ena vågskålen hade vi höga räntor, ökade priser och elkostnader. I andra vågskålen hade vi hyresgästernas ekonomi som redan var hårt pressad. Efter långa och svåra förhandlingar landade hyreshöjningarna i genomsnitt på fyra procent.

Förhandlade hyror är bra för samhällsekonomin

Hyran är hushållens största utgift. Det gör varje förhandling viktig både för privatekonomin och för samhällsekonomin. För varje procent vi pressar ner hyran sparar vi cirka 1,5 miljarder åt hyresgästerna. För en hyresgäst kan det vara avgörande för att få ekonomin att gå ihop i slutet av månaden. En rimlig hyra gör att hushållen får pengar över till livsmedel, kläder och annat livsviktigt. För samhällsekonomin tillför det miljarder i ökad köpkraft som bidrar till fler jobb i stället för ökade vinster för fastighetsägarna. Det gör vårt arbete extra viktigt under 2023 och kommande år, som kommer bli utmanande för både hyresgästers ekonomi och samhällsekonomin i stort.

Uppdaterat trepartsavtal vägleder förhandlingen

En av fördelarna med det svenska systemet, där hyran förhandlas mellan hyresmarknadens parter, är att det skapar en trygghet och långsiktighet som politiken med alla svängningar inte kan erbjuda. Genom trepartsöverenskommelsen som tecknades under år 2022 mellan Hyresgästföreningen, Sveriges Allmännyttan och Fastighetsägarna har vi gjort systemet ännu bättre. Syftet med överenskommelsen är att underlätta förhandlingsarbetet med stöd av rekommendationer för hur en förhandling ska gå till – exempelvis att lika bostad betyder lika hyra, med hänsyn till lokala förhållanden.

För varje procent vi pressar ner hyran sparar vi cirka 1,5 miljarder åt hyresgästerna.

Under 2023 har vi uppdaterat avtalet med en vägledning för vilka fem ekonomiska faktorer som ska ligga till grund för förhandlingen. Förutom nationella faktorer som inflation och BNP finns också vägledning för hur lokala förhållanden ska påverka hyran. Det kan gälla avgifter för vatten, el och förvaltningskostnader.

– Vår ambition med den uppdaterade överenskommelsen är att säkra en bättre förhandlingsprocess, för att stärka hyresrättens attraktivitet, men också konkurrenskraft. Det gynnar hyresgäster som får ett bra boende och fastighetsägare som kan öka sina in-



Bild: Filippa Ländin

vesteringar i hyresrätter när utvecklingen blir mer förutsägbart, säger Anders Holmestig, vd för Fastighetsägarna Sverige.

Så stoppades dubbelhöjning av hyran i Malmö

Under våren 2023 krävde flera privata fastighetsägare i Malmö en extra hyreshöjning utöver den som redan gjorts.

Hyresförhandlingarna för 2023 var redan avslutade. Då meddelade fyra av hyresvärdarna sina hyresgäster att de tänkte göra ytterligare en höjning. Det innebar att cirka 12 600 hushåll fick en andra hyreshöjning under året. Hyresgästföreningen uppmanade alla hyresgäster att inte betala den nya hyreshöjningen eftersom den inte var förhandlad.

Efter dialog med de berörda fastighetsägarna, och efter tusentals samtal med grannar och andra informationsinsatser, backade fastighetsägarna. De hyresgäster som betalat den andra hyreshöjningen blev kompenserade.

– Att upp till en tredjedel lät bli att betala den nya hyran är en hög och glädjande siffra, säger Joel Nordström, ordförande i Hyresgästföreningen Malmö västra och kampanjansvarig. Det är många frivilliga krafter i den lokala hyresgästföreningen som har engagerat sig.



Förhandlade hyror sedan 1956

Sedan riksdagen avskaffade hyresregleringen 1956 har vi förhandlat hyror genom frivilliga överenskommelser med hyresvärdarna. 1978 fick vi en lag som gav hyresgästerna rätt att förhandla hyran. Det innebar att hyran inte kunde höjas utan förhandling med hyresgästerna. Varje år deltar tusentals medlemmar i förhandlingsarbetet. Välkommen du också!

Läs mer på www.hyresgastforeningen.se/forhandling



Vi påverkar för ett hållbart boende

I tider av ekonomisk kris, höga hyror och bostadsbrist har Hyresgästföreningen en viktig roll som pådrivande kraft för förändring. Med stöd av fakta och kraften från en halv miljon medlemmar gör vi skillnad.



Experter på hyresgästernas verklighet

Hyresgästföreningen är expert på hyresgästernas verklighet. Vi är hyresgäster och finns representerade i bostadsområden i hela landet. Hos oss arbetar också några av Sveriges främsta sakkunniga. Allt det gör oss till en viktig och efterfrågad röst i samhällsdebatten.

Stoppar ombildning av hyresrätter i Göteborg

Att behålla äldre hyresrätter som ofta har lägre hyror, är viktigt. Det kan göra att unga får sin första bostad, eller att ensamhushåll och pensionärer kan få ekonomin att gå ihop. Därför var det glädjande när beskedet kom i mars 2023 att Göteborgs stad lägger ned planerna på att ombilda ett stort antal hyresbostäder till bostadsrätter. Att stoppa ombildningarna var en fråga som Hyresgästföreningen i Göteborg tryckte hårt på under hela valrörelsen 2022. Att det slutade väl den här gången har vi många att tacka för, inte minst våra medlemmar som tillsammans satte press på politikerna.

Förlängt stöd till barnfamiljer i utsatthet

Under året har stigande priser på mat och andra basbehov slagit hårt mot barnfamiljer. I mars anordnade därför Hyresgästföreningen tillsammans med Svenska Röda Korset, Rädda Barnen och Majblomman en temadag mot barnfattigdom. På temadagen presenterades en Sifundersökning om hur barnfattigdomen ser ut idag i Sverige. Både temadagen och undersökningen fick stor medial uppmärksamhet, som höll i sig under hela året, delvis tack vare vårt fortsatta påverkansarbete. Det gav till slut resultat, när riksdagen röstade igenom ett förslag, om förlängning av tilläggsbidrag, för barnfamiljer i ekonomisk utsatthet med bostadsbidrag.

Rapporter lyfte hushållens ekonomi till den politiska agendan

Hyran är hushållens största utgift. Därför kan det tyckas självklart att frågan rapporteras om och debatteras i media. Men det var länge sedan hyrorna och hushållens ekonomi fick så stort utrymme i media som under 2023.

Att det blev så hänger givetvis ihop med hyresvärdarnas rekordhöga hyreskrav och de generella prisökningarna i samhället. En bidragande orsak är också vårt gedigna påverkansarbete.

Att lyckas nå genom mediebruset och göra sin röst hörd är alltid en utmaning. Att våra frågor är viktiga för många är inte en garanti för att de hamnar på den mediala och politiska agendan. För att nå dit behöver vi använda hela verktygslådan för påverkan. Ett viktigt verktyg är våra faktarapporter – med dem låter vi verkligheten tala för sig själv, vilket uppskattas av både journalister, politiker och meningsmotståndare.

Några rapporter som fått extra stort genomslag under året är våra Lägesrapporter som belyser hyresgästernas levnadsvillkor. Här får vi bland annat följa hur en förskolelärare påverkas av hyreshöjningar och ekonomins svängningar. En annan är rapporten Unga vuxnas boende, som pekar på den otrygga och svåra bostadsmarknad som unga möts av. Men även en utvärdering av investeringsstödet och en rapport om dansk bostadspolitik kom med. Totalt släppte vi åtta rapporter under året.

100 ÅR

100 år av utveckling och påverkan

Allt det som ger oss trygghet och rimliga hyror idag är ett resultat av att hyresgäster organiserat sig och påverkat politiken i över 100 år. Metoderna har genom åren balanserat mellan att protestera och visa på lösningar.

Vi har hyresstrejkat, demonstrerat, presenterat lagförslag och till och med byggt egna bostäder. Faktum är att HSB Hyresgästernas Sparkasse- och Byggnadsförening som också firar 100-årsjubileum i år, bildades av Hyresgästföreningen 1923 med syftet att minska bostadsbristen.

Läs mer på www.hyresgastforeningen.se/var_historia



Lokalt engagemang = trygghet

Trygghet är att kunna betala sin hyra och ha ett hem som fungerar. Det är att våga gå hem sent på kvällen. När våldet tränger sig in i bostadsområdena går Hyresgästföreningen ut på gatorna och trygghetsvandrar. När barn som bor i hyresrätter prioriteras ner så organiserar vi oss och ser till att lekparken blir upprustad. Trygghet är något vi skapar tillsammans, och nu är vi fler än någonsin.



Vi skapar trygghet där du bor

Idag är vi cirka 10 000 förtroendevalda och aktiva medlemmar. Våra förtroendevalda är de som fattar beslut om vår lokala verksamhet, deltar i förhandlingsarbetet och arbetar för att påverka lokala politiker och beslutsfattare i frågor som påverkar hyresgäster.

Under 2023 växte vi med över 35 000 medlemmar

Det händer mellan husen. Det arbete som våra förtroendevalda och aktiva medlemmar gör sker oftast i bostadsområdet, i hyresgästernas vardag. Många av oss har varit på kalas eller möte med grannarna i den lokala hyresgästföreningens kvarterslokal. Eller har använt odlingslådan som Hyresgästföreningen arbetat för. Mycket av de lokala initiativ som finns i våra bostadsområden hade inte varit möjliga utan våra medlemmars frivilliga engagemang.

Vi växer så det knakar!

Lika viktiga som våra förtroendevalda är våra medlemmar. Under 2023 har vi vuxit med över 35 000 medlemmar. Vid årsskiftet var vi över 560 000 medlemmar. Och om vi är fler kan vi påverka mer. Det gör oss starkare som folkrörelse och ökar tryggheten för hyresgästerna. Utan förtroendevalda och aktiva medlemmar hade ingenting av det vi gör varit möjligt. Det är våra förtroendevalda som på sin fritid engagerar sig och sina grannar, för att i stort och smått bidra till ett bättre och tryggare boende.

Hela Sverige trygghetsvandrar

Under hela november uppmanade Hyresgästföreningen så många som möjligt att trygghetsvandra i bostadsområdena. Trygghetsvandringar är något som många av våra lokala föreningar gör regelbundet. På en trygghetsvandring går grannar ut tillsammans och ser till att bostadsområdet är tryggt och säkert för dem som bor och rör sig där.

Många gånger samarbetar vi med fastighetsförvaltare, polisen, kommunen och socialtjänsten.

I takt med att våldet i bostadsområdena ökade under året, steg frustrationen hos många hyresgäster. Det var då vi bestämde att under november rikta extra mycket ljus på trygghetsvandringar runt om i landet. Mer än hundra trygghetsvandringar blev det, under Hyresgästföreningens flagg. Självklart ska alla ha rätt till ett tryggt bostadsområde. Därför fortsätter vi att vandra tillsammans och vara en kraft för tryggare bostadsområden.

– I över 100 år har Hyresgästföreningen funnits i bostadsområden i hela landet för att göra dem bättre och tryggare för alla hyresgäster. Det fortsätter vi att göra men vi behöver bli fler. Ju fler vi är som sluter upp mot våld och otrygghet, desto tryggare bostadsområden får vi. Därför ville vi uppmana våra grannar, det lokala föreningslivet och alla goda krafter i vårt samhälle att trygghetsvandra tillsammans med oss under november, säger Marie Linder, förbundsordförande Hyresgästföreningen.



Ungdomsverksamhet sedan 1956

Visste du att Hyresgästföreningen var bland de första att starta fritidsverksamhet för unga? 1956 bildades Hyresgästernas Fritidsverksamhet tillsammans med HSB. Verksamheten hade inriktning på musik, teater, dans och skulle stärka gemenskap samt socialt engagemang i bostadsområdena.

Även idag har vi liknande verksamheter för unga, läs mer på vår webbsida:
<https://www.hyresgastforeningen.se/engageradig/>



Våra jurister står på din sida

Vi står på hyresgästernas sida i en tvist med hyresvärden. Och vi jobbar för långsiktiga politiska beslut. Vi försvarar hyresgästers rättigheter och ser till att hyresmarknaden är rimlig och rättvis. Våra rådgivare och jurister är experter på hyreslagen. De ger kunskap, stöd och service till över 300 000 kontakter varje år.

Juridiskt stöd i konflikter

Hyresvärdar och hyresgäster kommer inte alltid bra överens. Det kan handla om allt från krav på skadestånd på grund av skador i lägenheten till uppsägningar på otydliga grunder. För att stötta våra medlemmar erbjuder vi rådgivning och juridiskt stöd. Till rådgivningen kan medlemmar ringa eller mejla. Under året har vi även gjort försök med rådgivning på videolänk. För ärenden som inte kan lösas i dialog mellan hyresgäst och hyresvärd kan vi stödja medlemmen med juridiskt biträde i Hyresnämnden.

Hotellifiering hotar hyresmarknaden

Något som präglat den juridiska verksamheten under året är hotellifiering, som skapar osäkra och dyra boenden för hyresgäster. Hotellifiering innebär att fastighetsägare hyr ut flera lägenheter till en mellanhand, som i sin tur hyr ut dessa i andrahand. På så sätt kringgår fastighetsägaren regler och lagar om till exempel hyresförhandling, och hyresgästen får ett dyrt och otryggt boende.

Det här är inte bara dåligt för den enskilda hyresgästen utan för bostadsmarknaden i stort. När lägenheter används för hotellverksamhet blir det allt färre lägenheter för bostadssökande som har behov av en lägenhet och bostadsbristen förvärras. Segregationen ökar när hyresgäster med vanliga inkomster stängs ute från attraktiva områden där det är möjligt att hyra ut lägenheterna som hotell.

Vi har arbetat med den här frågan och fört fram problemen i den statliga utredning som gör en översyn av bostadsmarknaden. I slutet av förra året kom ett avgörande beslut från Högsta domstolen om hotelllägenheter. Domen sade att hyresvärdar och förstahandshyresgästen försökte komma runt regler som ger trygghet åt hyresgästen. Så efter domen är det lättare för andrahandshyresgäster som hyr av bolag med osäkra kontrakt att få samma rättigheter som övriga andrahandshyresgäster. Det gäller inte alla, och vi kommer fortsätta arbeta mot den typen av hyresmarknad som försöker gå runt reglerna.

Enklare att säga upp hyresgäster som begår brott?

En annan stor fråga är den om att det ska bli enklare att säga upp hyresgäster som begår brott. Ett utredningsförslag föreslår att viss brottslighet ska jämföras med störningar om det skapar otrygghet i närområdet. Vi har aktivt deltagit i den statliga utredningen, och det är en komplex fråga. Den har fått mycket uppmärksamhet, med tanke på skottlossningar och sprängningar under det senaste

året. Vi fortsätter arbeta med den här frågan under kommande år. Dels genom vårt trygghetsarbete ute i bostadsområdena. Dels genom att fortsatt följa utredningen och arbetet med de här lagarna.

Presumtionshyra eller bruksvärdeshyra?

Två beslut från Svea hovrätt har påverkat vårt juridiska arbete under året. De handlade om presumtionshyra. Presumtionshyra är den hyra som sätts för vissa nybyggda lägenheter där hyran bestäms utifrån hur mycket det har kostat att bygga huset. Tanken är att hyrorna ska täcka kostnaderna så att fastighetsägaren inte går med förlust. Om fastighetsägaren förlorar pengar kan hyresgäster drabbas. Dessutom skulle fastighetsägare inte våga bygga nya bostäder om de visste att de skulle förlora pengar. Presumtionshyra får användas i max 15 år. Sedan behöver hyresvärdar gå över till hyra som förhandlas som vanligt.

Besluten i Svea hovrätt omkullkastade förutsättningarna för det förhandlingssystem som vi varit med och tagit fram. Regeringen har nu tillsatt en utredning för att se över hur hyrorna för nyproduktionen ska sättas framöver. Vi har lagt mycket tid på den frågan och kommer behöva arbeta med det under resterande mandatperiod, för att det ska vara rimligt att bo, även i nybyggda lägenheter.



Juridiskt stöd sedan 1936

1936 öppnade Hyresgästföreningen sin första rådgivningsbyrå. Det var många hyresgäster som hade problem med underhåll och besvärliga fastighetsägare. Men de flesta hade inte råd att anlita advokat. Hyresgästföreningen anlät därför en advokat som hjälpte medlemmar med alla slags juridiska problem. Idag har vi hundratals anställda rådgivare och experter som varje år hjälper över 100 000 medlemmar med juridiska ärenden i stort och smått.

Läs mer på www.hyresgastforeningen.se/radgivning

Medlemmar



Pigg 100-åring tar plats

Ju fler vi är desto starkare blir vi. Det har vi många fina bevis på. Med en ny strategisk riktning och skarpa mål i sikte, har vi blivit en livligare folkrörelse. Under året har vi tagit flera strategiska kliv genom att prova och testa nytt. Vi har värvat vänner, grannar, kusiner och bjudit på tre månaders kostnadsfritt medlemskap. Och det har gett resultat. Fler och fler har valt att bli medlemmar hos oss. Vi är nu Sveriges snabbast växande folkrörelse.

Med mål om att bli fler

Sedan 2019 har Hyresgästföreningens strategiska fokus varit att, med ambitiösa mål, växa i antalet medlemmar, förtroendevalda och aktiva medlemmar. Varför då? Jo, för att fler engagerade medlemmar ger oss större inflytande i politiken och vid förhandlingsbordet. Och därigenom får vi större chans att påverka våra medlemmars boende.

Till år 2027 ska minst 51 procent av Sveriges hyresgäster vara medlemmar och vi ska ha ökat antalet förtroendevalda och aktiva medlemmar till 22 000 personer.

För att lyckas med måluppfyllelsen tog förbundsstämman beslut om att testa och utvärdera nya engagemangs- och medlemskapsformer samt tillfälliga kampanjrabatter under en begränsad period, för att nå och få fler nya medlemmar.

Tre månaders kostnadsfritt medlemskap

Under våren 2023 var det premiärstart för ett medlemserbjudande som tidigare inte hade testats under Hyresgästföreningens historia. Under en begränsad period erbjöd vi nya medlemmar tre månaders kostnadsfritt medlemskap, som ett sätt att öka rekryteringen av nya medlemmar och därmed bli en ännu starkare folkrörelse.

Medlemsutveckling

Och hur gick det då? Antalet nya medlemmar ökade totalt med 41 procent under perioden april-juni 2023, jämfört med motsvarande period 2022. Wow! Målet med testkampanjen Tre månaders kostnadsfritt medlemskap var att rekryteringen av nya medlemmar skulle öka med 30 procent.



Värva en vän

Men nöjda var vi inte ännu. För att underlätta för våra förtroendevalda i arbetet med att få fler hyresgäster att bli nyfikna på oss som organisation och bli medlemmar, tog vi under hösten 2023 fram en ny kampanj.

Under parollen Värva en vän var tanken att förtroendevalda och befintliga medlemmar skulle värva en vän, granne eller sin kusin till att bli nya medlemmar. Den som värvade fick ett presentkort, och det fick även vännen som blev ny medlem. Under den sex veckor långa kampanjperioden lockades över tvåhundra nya medlemmar av erbjudandet.



– Att vi vågar tänka nytt, testa och utvärdera är viktiga förutsättningar för att vi ska växa som organisation, säger Nina Hedlund, strategichef vid Hyresgästföreningen. Genom att vidareutveckla våra kommande kampanjer och nya medlemserbjudanden har vi stor potential att medlemmar behåller sitt medlemskap längre, och att vi lockar ännu fler till att vilja bli medlemmar hos oss.

Medlemsveckor som värvar aktiva och fler medlemmar

På gator och torg, intill husknuten, och i trappuppgången. Ja, där finns vi under våra medlemsveckor. Två gånger per år syns och hörs vi lite extra. Då kan hyresgäster och medlemmar lyfta sina frågor, samtala med oss och få information om nyttan med vår förening och om den trygghet vi kan ge runt om i landet som under året har varit extra angeläget.

Varje dag arbetar vi med att bekämpa utanförskap för att skapa ett tryggt boende där människor och samhälle utvecklas. Vi gör det i skenet av en omvärld som blir alltmer utmanande. Där samhällsklyftorna blir allt djupare, där fler ställs utanför den ordinarie bostadsmarknaden.

Vi befinner oss i en lågkonjunktur med höga hyreshöjningar, skenande matpriser, höjda elpriser och en inflationstakt som vi inte haft på mycket länge. Med stor sannolikhet kommer Hyresgästföreningen möta fler hyresgäster och medlemmar de kommande åren som har svårt att betala hyran.

För att fokusera på våra insatser genomför vi särskilda medlemsveckor två gånger per år. Runt om i landet kraftsamlar vi i våra nio regioner och genomför en mängd olika aktiviteter för att möta hyresgäster och medlemmar. Tillsammans sluter förtroendevalda och anställda upp för att visa vår fina palett av trygghetslösningar och värva fler aktiva och fler medlemmar.

I år stod bland annat aktiviteter som att fika med en jurist eller prata hyrestrygghet med våra förhandlare på schemat. Vi fick en pratstund med Josefin Dejler, kommunikator och samordnare för medlemsveckan i region Sydost.

Hur var medlemsveckorna i region Sydost och vilka insatser är du extra stolt över?

– Under våra två medlemsveckor anordnas över 100 aktiviteter! Vi arrangerade bomöten och gårdsträffar, hade öppet hus och knackade på hemma hos hyresgäster. Det blev tydligt att det var samtalen med hyresgäster som gav störst effekt, som lockade både till medlemskap och engagemang.

Vad kul! Och vad blev resultatet?

– Vi kunde välkomna 760 nya medlemmar till oss under kampanjveckorna. Vi fick också ett fint resultat av våra insatser som ledde till att 75 medlemmar ville engagera sig mer och 55 personer blev förtroendevalda, avslutar Josefin Dejler.

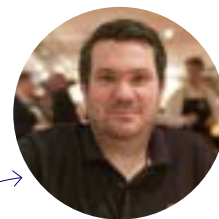






Länk mellan hyresgästen och samhället

En uppochsnervänd värld - så kan man beskriva 2023. Men det var också ett år då vi verkligen fick möjligheten att visa framfötterna. Att klara tuffa hyresförhandlingar. Att finnas där hyresgästen bor. Att vara en stark röst vid ombildningar eller renoveringar. Ja, det är insatser som gjort skillnad och bidragit till att fler medlemmar vill vara en del av oss. Följ med i en medlemsrekryterares vardag!



Rekryterare som rekryterar

På Facebook och Instagram, och i bostadsområdet. Det var där som Sveriges hyresgäster fick chansen att ta del av vår nya kampanj. Under tre månader erbjöds nya medlemmar ett kostnadsfritt medlemskap.

Och hur gick det då? Kampanjen skapade både extra energi till medlemsrekryterarna, som gav väsentligt fler medlemmar. En effekt som höll i sig långt efter kampanjens slut. Att öka vår digitala närvaro har också gjort att fler fått upp ögonen för oss. Det ger oss en bra språngbräda när vi möter hyresgästen i bostadsområdet och under våra medlemsveckor.

I samband med att våra lokala föreningar anordnat aktiviteter i bostadsområdena, har våra medlemsrekryterare samtidigt funnits där. Stärkt samarbete, ökat engagemang och fler medlemmar. Vinn, vinn, så att säga.

Här delar några av våra medlemsrekryterare med sig av erfarenheter från sitt arbete.

Vi ställde några frågor till David Petersén, som är enhetschef för medlemsutveckling i region Sydost.

Vad tror du ligger bakom årets fina resultat?

Våra medlemsrekryterare har en positiv attityd. De trivs bra på jobbet och känner ett stöd, från både regionerna och förbundskontoret. Det ger resultat. Sedan succén med kampanjen Tre månader kostnadsfritt medlemskap skapades också goda förutsättningar för fortsatt goda resultat.

Hur kan medlemsrekryterarna bidra till att vi får fler förtroendevalda och aktiva medlemmar?

I vår region pratar medlemsrekryterarna om möjligheten att engagera sig som medlem, i efterförsäljningen. Vår telefongrupp pratar sedan vidare om vikten att engagera sig, i välkomstsamtalen med nya medlemmar. Dessa tips slussas sedan vidare ut till berörd region för bearbetning till 22-målet.

Har du lärt dig något nytt som du kan dela med dig av inför kommande rekryteringar?

När vi samarbetar, förbundskontoret och regionerna tillsammans, så blir resultaten väldigt bra, som vid arbetet med kampanjen Tre månaders kostnadsfritt medlemskap. Detta är något som jag ser fram emot framöver också.



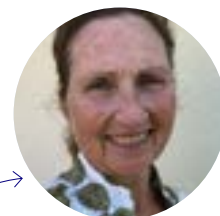
Nu tar vi ton

Att skrika gör att vi hörs, men det gör oss också hesa. Vi fortsätter att ta fajten för hyresrätten och att vara hyresgästens förkämpe. Men vi använder en ton som låter som ljuv musik för öronen. Som får fler att lyssna och gilla oss. 2023 var året då vi tog ett rejält kliv och tog rörelsen framåt med hjälp av en ny kommunikationsplattform.

Stolt, aktuell, orädd och personlig – det är vi!

Kommunikationsplattformen hjälper oss att nå ut bredare och till nya målgrupper. Och att förenkla komplexa frågor och budskap. Ja, vår verksamhet kan vara knepig att förstå ibland.

– Genom vår nya kommunikationsplattform vill vi höja statusen på hyresrätten, hyresgästen och på vårt mandat, så att det blir enklare att förstå oss och vårt arbete. Med den lämnar vi ett personligare avtryck. Och ett leende på läpparna, säger Karen Kenney, chef för Varumärke & Produktion på Hyresgästföreningen.



3 300 000

besök på
hyresgastforeningen.se

Det är tydligt att det är till Hyresgästföreningen du vänder dig om du har frågor om att bo i hyresrätt. Under 2023 hade Hyresgästföreningens webbplats 3,3 miljoner besök. Ungefär 40 000 av personerna som besökte vår webb valde att bli nya medlemmar. De mest populära webbsidorna handlar om förmåner och stöd och råd.

Hållbarhetsrapport 2023

Hållbarhetsrapporten sammanfattar Hyresgästföreningens hållbarhetsarbete under 2023. Rapporten är en del av Hyresgästföreningens årsredovisning, men kan också hanteras som ett separat dokument.

Ett tryggt och säkert boende för alla - vår verksamhet	30
Intressentdialoger	32
Hur vi arbetar	33
Butiken där allt är gratis	33
Miljöarbete	34
Röster från verksamheten	41
Respekt för mänskliga rättigheter och motverkan av korruption	42
Vår personal	44



100 år av hållbarhet



Hösten 1923 bildades Hyresgästföreningarnas Riksförbund som svar på att riksdagen avskaffade den tillfälliga hyreslagen. Hela vår organisation växte fram ur idén om ett hållbart boende och hundra år senare fortsätter fajten för rimliga hyror och ett tryggt hem. Men samhället utvecklas och nya utmaningar uppstår. Klimatkrisen är mer akut än någonsin och det märks att många av våra medlemmar är engagerade i frågan. Med nya lagkrav från EU har vi också en snabb förändring av byggbranschen, som i sin tur ställer allt högre krav på vårt miljöarbete, och vi är beredda att anta dessa utmaningar!

Hyresrätten är redan den mest klimatsmarta boendeformen, men vi behöver långt fler politiska incitament för att fler ska ha möjlighet att välja hyresrätten. Vi behöver också mer politisk påverkan för att göra hyresrätten ännu mer klimatsmart.

Om ytterligare hundra år tror vi att vi kommer kunna se tillbaka på vårt arbete med stolthet, medvetna om att vi spelade en viktig roll i den hållbara omställningen. Vårt mål är att fortsätta föra arvet från 1923 vidare, och säkerställa att hyresgästers rättigheter och hållbart boende fortsätter vara i centrum av vårt arbete i framtiden.

Marie Linder,
förbundsordförande

Ett tryggt och säkert boende för alla

Vad vi gör

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 (mål 1), en ökad jämlikhet (mål 10) och ett fredligt och inkluderande samhälle för hållbar utveckling (mål 16).



Hur vi arbetar

Trygg och säker bostad

→ Medlemsservice och juridik

→ Förhandling

→ Lokalt engagemang

Hyresgästernas röst utåt

→ Påverkan och opinion (s. 38)

Internt arbete

→ En god arbetsmiljö (s. 44)

→ Aktivt miljöarbete i egen verksamhet (s. 34)

→ Ansvarsfulla inköp (s. 36)

→ Antikorrupktion och mänskliga rättigheter (s. 42)

Denna analys av vår verksamhet utgår från Hyresgästföreningens väsentliga hållbarhetsområden samt ramverket Agenda 2030.

Hållbarhetsområdena har identifierats med hjälp av enkäter till medlemmar, anställda (med en särskild enkät riktad till ledare i tjänstemannaorganisationen) och förtroendevalda samt övriga intressentdialoger och omvärldsbevakning.

Våra stödmål

Mål som vi bidrar till indirekt, eller tar hänsyn till så att de inte motverkas.





Intressent- dialoger

En intressent är en person eller grupp som är både engagerad i och har intresse av ett visst sammanhang, exempelvis vårt hållbarhetsarbete. Intressent-dialogerna är de olika tillfällen vi frågar våra intres-

senter om vad de tycker att vi ska fokusera på i vårt hållbarhetsarbete och vilka krav och förväntningar de har på oss.

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

Hur vi arbetar

Medlemsservice och juridik

Totalt hade vi under år 2023 över 300 000 kontakter genom vårt servicecenter. Det gällde allt från hyreskontrakt som blivit uppsagda och problem när hyresrätter ska renoveras, till frågor om trasiga gungställningar, läckande kranar och kalla lägenheter. Vårt mål är att stötta hyresgästerna i stort och smått som rör boendet. Vid en eventuell konflikt med hyresvärden kan våra medlemmar även bli representerade i hyresnämnden av någon av våra kunniga medarbetare.

Förhandling

Hyresförhandlingarna är vårt viktigaste verktyg i arbetet för att alla ska ha tillgång till säkra bostäder till överkomlig kostnad i enlighet med mål 11. Då hyres-

gästrepresentanter är engagerade och beslutande i hyresförhandlingarna kan Hyresgästföreningen bidra till inkludering i enlighet med mål 10. Genom förhandlingarna har vår organisation också möjlighet att lyfta fram fler hållbarhetsaspekter av boendet. Tillsammans kan hyresgäster och hyresvärdar göra mycket för att minska boendets miljöbelastning.

Lokalt 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.

Butiken där allt är gratis



På Återbruka ryms det mesta för hemmet och garderoben.



I butiken Återbruka på Örnäset i Luleå trängs kläder, sportutrustning och leksaker med porslin, köksutrustning samt förkläden och strumpor som sytts och stickats av inlämnat tyg och garn. I ett hörn sitter två besökare och dricker kaffe och pratar. Åsa startade Återbruka för att hon tyckte att det kastades så mycket fina saker och att second hand började bli dyrt.

På Återbruka är allting gratis och lokalen får de låna av Heimstaden. Ett par dagar i veckan är det öppet, och då kan man både lämna in saker och själv fynda från det stora utbudet. Nu drömmer Åsa om en lokal närmare centrum, gärna en större och med egen kafédel, så att det sociala kan få ta ännu mer plats.

Miljöarbete

Styrning och struktur

Hyresgästföreningens miljöarbete utgår ifrån miljöpolicy och miljöhandlingsplan samt det bostadspolitiska programmet Klimat och boende. Andra styrande dokument är Framtidsprogrammet (2016), Inköbspolicy, Placeringsregler, Policy för medlemsförmåner, Regler för resor samt Etiska regler.

På riksförbundet finns en anställd miljö- och energiexpert och en miljöstrateg. Miljöstrategen är ansvarig för att driva miljöarbetet och adjungeras vid behov till den nationella ledningsgruppen. Större beslut och styrande dokument fastslås av förbundsstyrelsen.

Dessutom arbetar varje region med handlingsplanen på ledningsnivå och varje region representeras av en miljösamordnare på region- eller regionsamarbetsnivå.

Sedan 2021 rapporterar miljöstrategen tertiälsvis i siffror för hela organisationens utsläpp i scope 1 och 2 samt för bil- och flygresor. Dessa utsläpp summeras och klimatkompenseras helårsvis (läs mer på s. 37).

Hyresgästföreningens mest betydande miljöaspekter beskrivs i styckena nedan. Bedömningen är gjord baserad på faktorerna miljöpåverkan, omfattning och rådighet.

Aktivitetsdag med tema avfall i Dalhem (Helsingborg) maj 2023.



Fotograf: Filippa Ländin

Utsläpp

Enligt GHG-protokollet, den mest använda internationella redovisningsstandarden, redovisas utsläpp i tre olika områden (scope). Sedan 2021 har Hyresgästföreningen kartlagt 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) 2019-2023

	Utsläppskälla	2019	2020	2021	2022	2023
Scope 1	Totalt	0	0	0	0	0
Scope 2	Totalt	N/A	138	158,3	177,65	94,48
Fjärrvärme/-kyla		N/A	127,1	147,5	165,42	77,99
Elektricitet		N/A	10,9	10,8	12,23	16,49
Scope 3	Totalt resor	456,3	152,6	118,61	295,89	364,12
Bilkörning (ej hyrbil)		346,5	133,4	103,3	248,04	319,47
Flyg- och tågresor		109,7	19,2	15,31	47,85	44,65
Summa direkta utsläpp samt bil-, flyg- och tågresor		N/A	290,6	276,91	473,54	458,6

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 koldioxidekvivalenter (CO₂e). El- och värmeförbrukning i egna lokaler redovisas i Scope 2, all denna el är förnybar och ursprungsmärkt. Då nästan alla mil körs i egna fordon och tjänstebil inte erbjuds, har utsläppen från dessa tagits med i redovisningen. Beräkningen av Hyresgästföreningens klimatpåverkan i CO₂e utvecklas ständigt med mer exakt data. Då det inte finns någon säker data för el och energi innan år 2020 har vi valt att inte utgå ifrån ett specifikt basår i våra mål för utsläppsminskningar.

Lokaler och energiförbrukning

Hyresgästföreningen förfogar i dagsläget över 27 kontorslokaler, varav vi äger fyra. Vi äger även konferens- och lägergården Solgården i Vänersnäs samt sex stugor i Sälen. Runt om i Sverige finns också tusentals kvarterslokaler där vi bedriver verksamhet. Under 2023 avyttrades en fastighet på Sankt Eriksgatan i Stockholm, vilket sänkte vår totala energiförbrukning och utsläpp i scope 2.

Energiförbrukning är fortsatt kostsamt och Hyresgästföreningen fortsätter att arbeta med att försöka sänka energiförbrukningen, genom till exempel sänkta temperaturer och rörelsestyrd belysning i våra lokaler. Alla elavtal är märkta med "Bra miljöval" eller annan jämförbar miljömärkning.

Inköp

Hyresgästföreningen ställer miljökrav på alla varor, tjänster och entreprenader vi upphandlar. Vi väljer i första hand leverantörer som bedriver ett aktivt miljöarbete och har en tydlig miljöpolicy, som efterfrågas av oss vid upphandling. Vi ska i inköpsarbetet prioritera miljövänliga och rättvisemärkta produkter vid alla valsituationer.

Resor

Resor utgör en stor del av Hyresgästföreningens utsläpp. Därför finns tydliga och ambitiösa mål för hur vi ska minska dessa. Precis som så många andra verksamheter har vi efter pandemin fortsatt 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. Flera regioner har valt att inte längre tillåta flygresor inom Sverige. Detta syns i statistiken – antalet flygresor ligger fortsatt under den målsatta maxnivån, trots att förbundsstämman hölls under året, vilket brukar generera ett ökat resande. Antalet tågresor har ökat kraftigt och är nära nivåerna före pandemin.

De sammanlagda utsläppen för tågresorna uppgår till 36 kilo (0,036 ton), att jämföra med flygresorna som är ungefär en tiondel så många men genererat utsläpp på 44,61 ton.

Antalet körda mil har ökat med 18 procent sedan 2022 och överstiger målet för året något. Troliga anledningar är dels att jämförelseåret 2022 inleddes med låga resesiffror på grund av pandemi, dels att det hölls förbundsstämman i juni 2023, vilket genererar ett ökat resande.

	Antal körda mil						
	2019	2020	2021	2022	2023	Mål 2023	Mål 2030
	246 109	95 701	84 889	154 914	183 164	Max 182 846	Max 103 992
	Antal flygresor (enkel väg)						
	2019	2020	2021	2022	2023	Mål 2023	Mål 2030
	1701	307	210	635	552	Max 675	Max 500
	Antal tågresor (enkel väg)						
	2019	2020	2021	2022	2023		
	6762	1571	1349	1963	5104		

Målen för resor är baserade på ett snitt från åren 2017-2019 (här kallade normalår) där antalet flygresor år 2025 uppgår till 31 procent av ett normalår och år 2030 uppgår till knappt 25 procent av ett normalår. För bilresor uppgår målet för 2025 till 60 procent av ett normalår och målet för 2030 till 40 procent av ett normalår.



Hej Carl-Johan Bergström, förhandlingschef!



Förhandlingschef Carl-Johan Bergström talar om hållbarhet i förhandlingsverksamheten på Sveriges Allmännyttas årliga konferens Klimatkicken.

Vad har förhandling och miljömässig hållbarhet med varandra att göra?

De förhandlingsöverenskommelser vi gör med fastighetsägare kan spela stor roll vad gäller miljömässig hållbarhet. Oavsett om det är årliga förhandlingar, nyproduktionsförhandlingar eller ombyggnationer och tillval så är det viktigt att miljömässig hållbarhet är en del av det underlag som förhandlingen utgår ifrån.

Hur kan vi på Hyresgästföreningen påverka förhandling i en mer hållbar riktning?

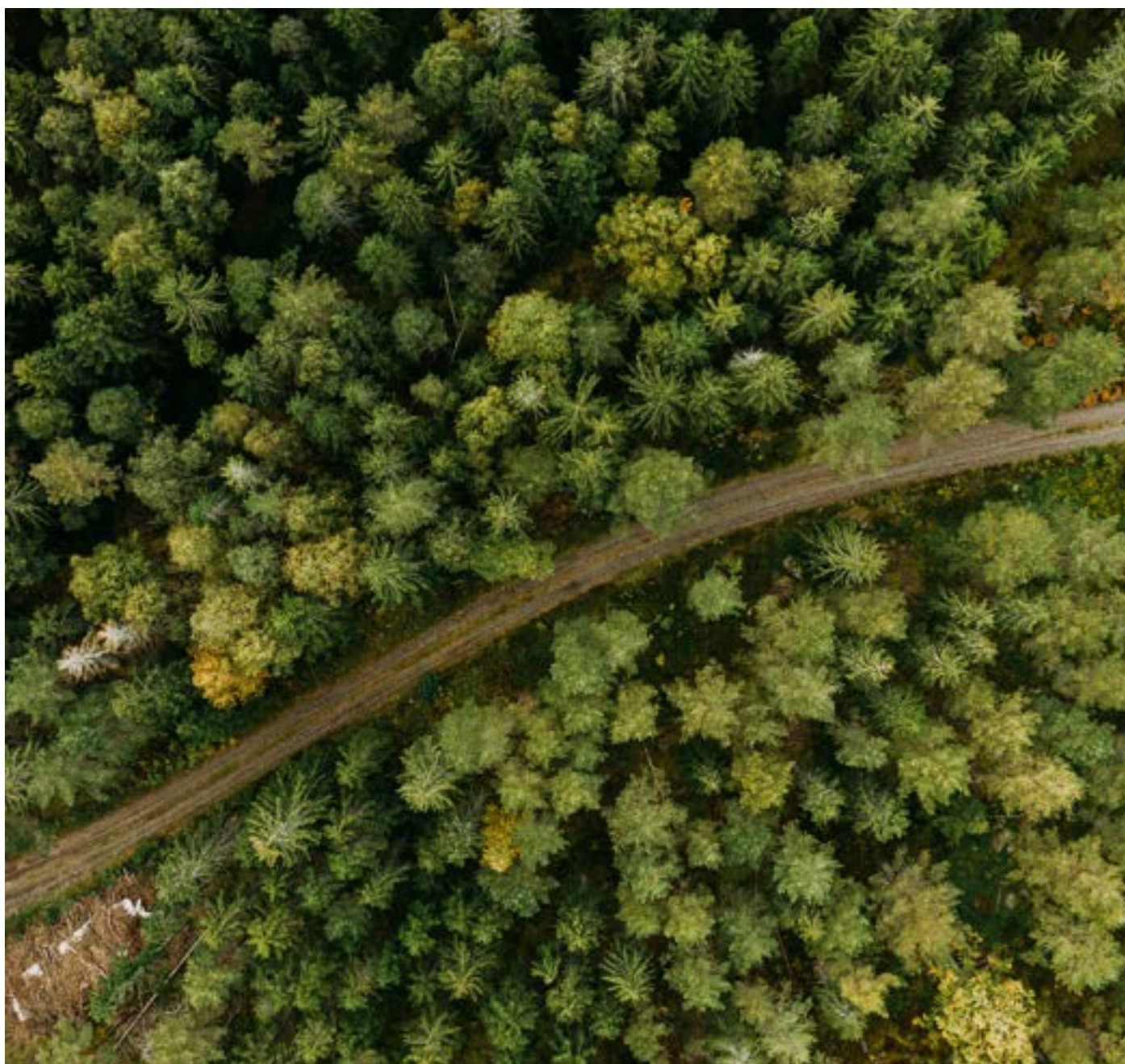
Vi kan påverka genom att ha en dialog med fastighetsägare men också genom att ställa krav på fastighetsägare. Dialogen kan handla om att föra fram hyresgästers syn på hållbarhet och krav kan ställas på att hållbarhetsplaner redovisas eller på att icke nödvändiga åtgärder i fastigheter upphör. Vi kan också premiera hållbara val i stället för mindre hållbara val så att det finns ett tydligt värde eller en förlust av de val en fastighetsägare gör.

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. I detta första steg kompenserar vi för alla utsläpp i scope 1 och 2, samt flyg- och bilresor för 2023. Som leverantör för kompensationen har vi valt [Atmoz consulting](#), ett etablerat företag som värdesätter transparens i alla steg av processen.

Vi har valt projektet [Boreal Mix](#) som erbjuder svenska markägare ekonomiska incitament att skapa och bevara skogsmiljöer där avverkning annars hade varit det naturliga steget. Långsiktiga civilrättsliga avtal garanterar att ingen slutavverkning sker. Metod och system är andrapartsverifierade av Intertek Certification AB. Denna hållbara strategi resulterar i minskade CO₂-utsläpp, främjar biologisk mångfald och ökar det sociala värdet för alla som berörs.

För år 2023 blev siffran för utsläpp som ska kompenseras 458,6 ton koldioxidekvivalenter, vilket gav en total kostnad på 275 160 kronor.



Påverkan, opinion och samarbeten

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.

Vi fortsätter att samarbeta inom miljö- och klimatfrågor med andra organisationer och aktörer för att tillsammans göra större skillnad i frågan.

Hyresgästföreningen är fortsatt projektpartner i Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativ. Med Klimatinitiativet ska allmännyttan kraftigt minska utsläppen av växthusgaser samt vara fossilfri senast år 2030. Hyresgästföreningen deltar i fokusområdet Klimatsmart boende som syftar till att hyresgäster, gärna i samarbete med allmännyttans personal, utvecklar boendet på ett sätt som gör det enklare att leva ekologiskt hållbart.

Vi är med i forskningsprogrammet [Fairtrans](#) och nätverket [Allians för rättvis klimatomställning \(ARK\)](#). I början av maj höll ARK i ett klimatrådslag där vår förbundsordförande Marie Linder talade om kopplingen mellan en hållbar bostadspolitik och en rättvis klimatomställning, och vi har under året deltagit i flera panelsamtal på ämnet.

Hyresgästföreningen är en del av [Nils Holgersson-gruppen](#) som varje år tar fram Nils Holgersson-rapporten. Rapporten tittar på hushållskostnader såsom el, vatten och avlopp, uppvärmning och sophämtning, och hur taxorna för dessa skiljer sig åt mellan Sveriges alla kommuner. Rapporten tas fram genom ett samarbete mellan flera olika aktörer inom boende och innehåller ett omfattande material. Informationen är ett viktigt underlag i exempelvis hyresförhandlingar. På grund av kraftigt ökade taxor över hela landet har årets rapport fått stort medialt utrymme och genomslag.

Hyresgästföreningens förbundsordförande Marie Linder talar på Rådslag för rättvis klimatomställning, 6 maj 2023.



Fotograf: Gustav Eklund

Hej Emmy Lennevald-Calli, miljöstrateg!



LO:s ordförande Susanna Gideonsson och Hyresgästföreningens miljöstrateg Emmy Lennevald-Calli i ett samtal om klimaträttvisa på Kvalitetsmässan i Göteborg den 23 november 2023, Palmecentrets Cajsa Unnbom modererar.

Vad är egentligen klimaträttvisa?

Precis som Sveriges bostadskris är klimatkrisen en jämlikhets- och rättvisekris. De länder, företag och individer med mest resurser har orsakat de största utsläppen, samtidigt som de med minst resurser drabbas hårdast av konsekvenserna.

Hur hör en rättvis bostadspolitik ihop med klimaträttvisa?

Hyresgästföreningen är sprungen ur idén om ett rättvist samhälle, och vi tror starkt på vikten av en hållbar bostadspolitik som grunden till ett hållbart samhälle.

Hyresrätten är i sig den mest klimatsmarta boendeformen, vi delar på våra resurser, bor på en mindre yta, renoverar inte lika mycket och så vidare. Men politiken som den ser ut idag är inte utformad för att gynna hyresrätten, snarare tvärtom. Vi behöver incitament dels för att skapa ett större utbud så att alla som vill kan välja hyresrätten, dels för att kunna göra hyresrätten ännu mer klimatsmart. Vi har idag hämmande skatteregler för solpaneler och brisande incitament för energieffektivisering, som nu

kostnadmässigt hamnar på fastighetsägaren och i förlängningen hyresgästen. Det är inte en hållbar väg framåt.

Vad kan Hyresgästföreningen bidra med i en rättvis klimatomställning?

Jag tror att vi behöver hjälpa till och skapa delaktighet för att förebygga rädsla inför en ganska oviss framtid. Tänk om vi kan lyckas forma berättelsen om omställningen som ett gemensamt samhällsprojekt där målet är ett hållbart, attraktivt liv som vi alla vill leva!

Ett sådant inkluderande projekt skulle kunna vara precis vad vi behöver i dagens splittrade samhälle, och det skulle finnas en enorm gemenskap i den bedriften. Delar av Hyresgästföreningen drivs helt av engagerade och förtroendevalda, vi vet därför vilken kraft och stolthet som finns i ett gemensamt engagemang och hur meningsfullt det är för var och en att vara en del av det.

Väsentliga risker och hur dessa hanteras



En av de största riskerna för vår verksamhet, och en jämställd bostadsmarknad, är ett potentiellt införande av marknadshyror. Det skulle få till följd att Hyresgästföreningen förlorar sitt uppdrag att förhandla hyrorna för Sveriges hyresgäster och med största sannolikhet i sin tur innebära en ökad segregation och höjda hyror för de allra flesta. En annan generell risk är ett större medlemstapp, som skulle innebära betydligt mindre intäkter samt en mer begränsad möjlighet att påverka omvärlden då vi inte representerar lika många medlemmar.

En risk gällande miljöarbetet är att det 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 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.

En risk är att ett alltför fördelaktigt system med milersättning kan komma att 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 och följa upp konkreta mål för bil- och flygresor på regionnivå. För att få ned antalet kortare bilresor har många kontor valt att köpa in cyklar eller elcyklar.

Det finns även en viss risk med att delar av vårt underlag för rese- och utsläppsstatistik kommer från extern part. Hyresgästföreningen bedömer dock inte denna risk så stor att vi måste ta fram egen statistik om vårt resande, och utsläppsstatistiken kontrolleras med jämna mellanrum mot andra källor.

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.

Röster från verksamheten



Hej Nour Habib,
folkrörelseutvecklare!

Hur länge har du arbetat inom föreningen och vilka roller har du haft?

Jag har jobbat på Hyresgästföreningen sedan februari 2022 och har haft rollen som boendeutvecklare och som folkrörelseutvecklare.

Vad är roligast i ditt arbete?

Det roligaste är att få träffa hyresgäster och höra deras tankar och idéer kring hur de vill förbättra sitt område, men även att få chansen till att förverkliga deras idéer och göra området bättre.

Vilken roll tänker du att Hyresgästföreningen har i framtidens Sverige?

Framtida Hyresgästföreningen kommer att ha en stor och viktig roll i samhället inte bara när det kommer till hyresfrågor utan även andra viktiga frågor som trygghet, inkludering och migration. Jag tror också att Hyresgästföreningen kommer att bli mycket mer digitaliserad och anpassad för en ny generation.



Hej Kim Weinehammar,
folkrörelseutvecklare miljö- och klimatsamordning!

Hur länge har du arbetat inom föreningen och vilka roller har du haft?

Jag har arbetat i snart 18 år på Hyresgästföreningen, och innan dess var jag förtroendevald i en lokal hyresgästförening. Har också suttit som ledamot i Hyresgästföreningen Västra Göteborg.

Jag började som projektledare för ett klimatinvesteringsprojekt, Ekologisk stadsdel Majorna, vilket dittills var det enda externt finansierade projekt som Hyresgästföreningen haft. Min formella titel har varierat under åren från projektledare till verksamhetsutvecklare, och numera den för Hyresgästföreningen unika titeln folkrörelseutvecklare. För mig har alltid miljöfrågan och engagemang varit i fokus genom boinflytandekommittéer, renoveringsfrågor och så vidare men det är först nu jag har samordningsansvaret. Det är fritt i ansvar men också högt ställda förväntningar på resultat.

Vilken roll tänker du att Hyresgästföreningen har i framtidens Sverige?

Med den politik som förs nu jämte alla de hot vi står inför är vi viktigare än någonsin. Jag hoppas att vi tar på oss ledartröjan i alla perspektiven inom hållbarhet, eftersom hyresrätten är så tätt sammankopplad med dem.

Folkrörelsen ser jag som A och O för miljö- och klimatarbetet i vår roll som påverkanspart och opinionsbildare. Frågan om bruksvärdet i förhållande till hyresuttag och fastighetsägarnas incitament till omställningsåtgärder utan att det ska drabba hyresgästerna är central just nu, men det handlar också om hur vi kan arbeta lokalt med att öka förutsättningarna för hyresgästerna att leva klimatsmart. Hyresrätten är redan det mest klimatsmarta sättet att bo, men det finns mycket kvar att göra.

Respekt för männskliga 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 försämras 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. Hur vi placerar vårt kapital påverkar direkt genom att de som är korrupta eller inte respekterar mänskliga rättigheter blir utan pengar.

Policy

Arbetet med Hyresgästföreningens kapitalplaceringar styrs av dokumentet Kapitalplaceringsregler för Hyresgästföreningen. Dessa reglerar syfte, mål och förvaltningsprinciper för placeringarna, former för rapportering och etiska regler. Reglerna är mer inriktade på att exkludera ohållbara verksamheter än på att hitta de bolag som är bäst på hållbarhet. Men reglerna är en ständig påminnelse om att vi ska försöka öka inslagen av så kallade goda investeringar. Ett exempel på exkluderande kriterium är att undvika investeringar i bostadsbolag. Anledningen är inte att det är dålig verksamhet, utan att bostadsbolag ofta är motpart till Hyresgästföreningen vid hyresförhandlingar. Även om det är lönsamt som investeringsalternativ så vill Hyresgästföreningen naturligtvis inte hoppas på "höga hyror/vinster".

Utgångspunkten i verksamheten för placeringar är långsiktighet snarare än kortsiktighet, samt ökande inslag av positiva urvalskriterier då det gäller miljö och etik. Placeringar får inte 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

Om placering av misstag skett i bolag vars verksamhet visar sig vara oetisk, ska engagemanget snarast upphöra. Reglerna ska även påverka placeringar i indirekta produkter såsom fonder.

Granskningsförfarande

Vid granskning av våra innehav 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 alltid aktivt efter etiska alternativ.

Folksam var en av de första stora svenska förvaltarna som började arbeta med hållbarhet. 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. Ett bra sätt att placera på en marknad om aktiva etiska fonder saknas är att välja en indexfond, som då gärna är etisk. Med indexfonder sprider vi riskerna till en låg kostnad.

Vid 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/förbundsordförande. Vår huvudbank, Swedbank, är som första svenska bank miljöcertifierad sedan 2003. De arbetar aktivt med hållbarhetsfrågor och har som mål att vara bäst på hållbara investeringar.

Resultat av granskningen

Hyresgästföreningen har sedan år 2022 gått över till huvudsakligen extern kapitalförvaltning. Swedbank Robur och Öhman har utsetts till att förvalta medlemmarnas pengar mycket tack vare deras tydliga hållbarhetsarbete, både vad gäller att inte investera i icke hållbara bolag och att i stället investera i bolag som är hållbara.



Vår personal

En god arbetsmiljö är viktigt för Hyresgästföreningen och organisationens målsättning är att skapa en god arbetsmiljö där medarbetare utvecklas och känner sig delaktiga. I det syftet arbetar vi med policyer, riktlinjer och rutiner som också kopplas till värdegrunden.

Kollektivavtal finns tecknade med Handelsanställdas riksförbund (Saco) och Journalistförbundet och det finns ett medbestämmandeavtal som tecknades år 2008. Hyresgästföreningen samverkar med våra skyddsombud och fackliga representanter.

Tillsammans med vår HR-specialist inom arbetsmiljö dras riktlinjer upp kring hur vi ska arbeta systematiskt med arbetsmiljö, allt för att efterleva aktuella lagar och föreskrifter inom området samt bibehålla en god arbetsmiljö. Det systematiska arbetsmiljöarbetet säkerställer att alla regioner arbetar enhetligt med arbetsmiljöfrågor. Från och med 2024 utgör utbildningen Bättre arbetsmiljö (BAM) grundutbildning för alla chefer och skyddsombud. Det är en arbetsmiljöutbildning framtagen av arbetsmarknadens parter som motsvarar kraven på chefer med delegerade arbetsmiljöuppgifter. Satsningen att genomföra en gemensam utbildning för alla befintliga chefer och skyddsombud samt den nationella HR-enheten påbörjades i slutet av 2023 och slutförs under andra kvartalet 2024.

Alla medarbetare kommer att genomföra de digitala arbetsmiljöutbildningarna minst en gång per år.

Värdegrund och policyer

Värdegrund

Genom en ständigt pågående värdegrundsdiskussion och ett strukturerat kulturarbete strävar Hyresgästföreningen efter att tydliggöra organisationens grundläggande värderingar och demokratiska, humanistiska grundsyn. Genom att göra detta tydligt och definierat blir det enklare för alla medarbetare att dela organisationens värdegrund. Ett stort kulturarbete drogs i gång under 2023 med syfte att bli "Starkare tillsammans i EN organisation" och detta arbete kommer pågå under de närmaste åren för att tydliggöra och stärka vår kultur och värdegrund.

Personalidé och arbetsmiljöidé

Hyresgästföreningen har en personal- och arbetsmiljöidé som beskriver arbetsgivarens vilja och strävan med personalarbetet och som ska ge samma möjligheter att utvecklas och vara med och påverka. Hyresgästföreningen har under 2023 anställt en HR-specialist som ska fokusera på arbetsmiljöarbetet och säkerställa att vi arbetar systematiskt med detta. Det arbetet ska leda till att vi som arbetsgivare ska ge förutsättningar för ett positivt arbetsklimat där arbetsmiljön präglas av engagerade medarbetare och där risken för skador och sjukdomar är eliminerade så långt det är möjligt.



Granskningsförfarande

Våra policyer 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 efterföljande 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 hälsokontroller och liknande aktiviteter för att den enskilde medarbetaren ska få information om sitt hälsotillstånd och själv kunna påverka sina levnadsvanor. Hyresgästföreningen samarbetar med företagshälsosvården kring detta och andra frågor som har med hälsa att göra, exempelvis rehabilitering.

Sjuk- och frisklinjen ger medarbetarna en möjlighet att i samband med sjukanmälan prata med en erfaren sjuksköterska som ger stöd och råd utifrån medarbetarens tillstånd, vilket kan bidra till en säkrare återgång i arbete.

Sjukfrånvaro

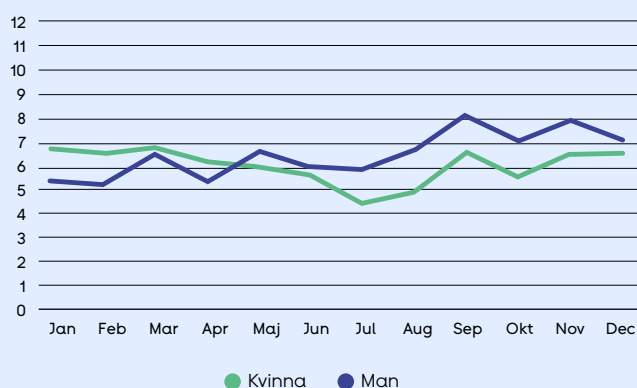
En kontinuerlig uppföljning av sjukfrånvaron görs i Hyresgästföreningen. Från 2019 och fram till 2023 har den totala sjukfrånvaron pendlat mellan som lägst 4,46 procent år 2021 och som högst 6,33 procent år 2023. Under 2022 och 2023 har sjukfrånvaron dessvärre ökat, se tabell.

Sjukfrånvaro fördelad per år mellan 2018 och 2023:

2018	2019	2020	2021	2022	2023
6,04%	6,21%	5,25%	4,46%	5,93%	6,33%

Kvinnors sjukfrånvaro sjönk under sommaren för att därefter under höst/vinter öka till samma nivå som under början på året. Mäns sjukfrånvaro har ökat under året, från en nivå på ca 5,5 procent i början av året till drygt 7 procent i slutet av året.

Sjukfrånvaro per kön 2023



Korttids- respektive långtidssjukfrånvaro

År	Kort	Lång	Total
2019	2,26%	3,95%	6,21%
2020	1,97%	3,28%	5,25%
2021	1,48%	2,99%	4,46%
2022	2,23%	3,70%	5,96%
2023	2,15%	4,18%	6,33%

För 2023 ser vi en minskning av korttidsfrånvaron, däremot ökar långtidssjukfrånvaron och därmed även den totala sjukfrånvaron.

Hyresgästföreningen har ett nära samarbete med vår företagshälsovård när det gäller rehabilitering vid långtidssjukfrånvaro för att stötta medarbetarens återgång i arbete. Medarbetare som varit korttidsfrånvarande fyra gånger under en sexmånadersperiod, eller sex gånger under en tolv månadersperiod följs upp.

Personalomsättning

Personalomsättningen minskade mellan 2022 och 2023 från 14,61 procent till 13,85 procent med vissa regionala skillnader. Kvinnor hade en högre personalomsättning 2023 än män, 14,08 procent jämfört med 13,55 procent för män.

Medarbetarundersökning

För Hyresgästföreningen är det viktigt att fånga upp medarbetarnas synpunkter och därför genomförs regelbundna medarbetarundersökningar. Under 2023 genomfördes en medarbetarundersökning där resultatet genererade ett fokus på att arbeta med de åtgärder som identifierades i mätningen beträffande arbetsmiljö, ledarskap och teameffektivitet. 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.

Medarbetarsamtal

Årligen genomförs även medarbetarsamtal med samtliga medarbetare. Utöver detta samtal genomförs 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.

Demografi, mångfald och inkludering

Att öka mångfalden bland både anställda, förtroendevalda och medlemmar har identifierats som ett viktigt område för att organisationen ska 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 även 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. Under 2023 har vi exempelvis tagit fram en helt ny inkluderingspolicy och arbetet med att implementera den i verksamheten inleddes under hösten 2023 och kommer fortsätta in i 2024.

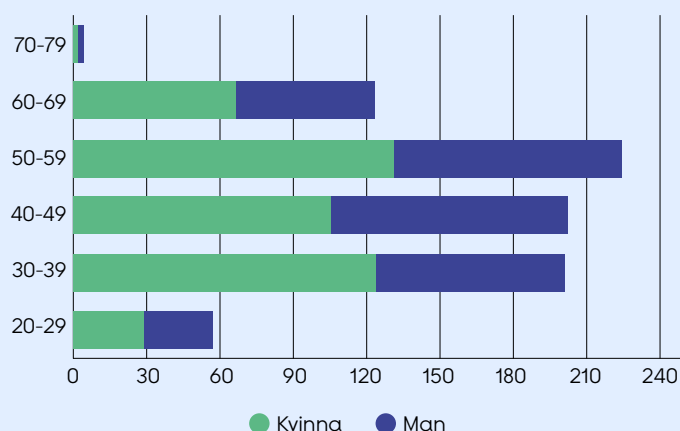
Jämställdhet

Hyresgästföreningens målsättning är att arbetsplatser, arbetsmetoder, organisation 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. Målsättningen är också att ha en jämn könsfördelning på ledande befattningar. Kvinnor utgör 57,2 procent av alla anställda och innehar 52,8 procent av alla chefspositioner. Ledningsgruppen består av totalt elva personer, varav fem är kvinnor, cirka 45,5 procent. Hyresgästföreningens målsättning är att ha en rättvis lönesättning och därför genomförs lönekartläggningar varje år i samverkan med de fackliga organisationerna för att identifiera eventuella osakliga löneskillnader.

Åldersfördelning

Inom Hyresgästföreningen är snittåldern 47 år. Medarbetare mellan 30 och 49 år utgör den största andelen anställda, cirka 49,9 procent.

Åldersfördelning under 2023



Kränkande särbehandling, trakasserier och sexuella trakasserier

Under 2023 har handlingsplanen gällande arbetet mot kränkande särbehandling, trakasserier och sexuella trakasserier uppdaterats enligt gällande lagstiftning. En incidentrapport har tagits fram tillsammans med fackliga representanter för att underlätta anmälan av eventuella trakasserier.

Väsentliga risker och hur dessa hanteras

Hyresgästföreningen har prioriterat att arbeta med åtgärder utifrån resultatet i medarbetarundersökningen. Detta förfarande fångar dock inte upp de verkliga riskerna, så under 2023 har vi implementerat IA-systemet, ett vedertaget IT-verktyg framtaget av AFA Försäkring, samt utbildat alla chefer och skyddsombud i verktyget. Systemet gör det lättare att rapportera tillbud och olyckor, planera åtgärder och uppföljningar samt genomföra skyddsronder på samma sätt inom hela organisationen. Detta underlättar och skapar goda möjligheter att få en god översikt över de risker som finns i organisationen samt att hantera dessa.





Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till föreningsstämman i Hyresgästföreningen, org.nr 802001-5106

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2023 på sidorna 30-50 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB



Linn Haslum Lindgren

Auktoriserad revisor



Tarmo Makslahti

Förtroendevald revisor



Ann-Mari Wulfstrand Byhlin

Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2023

Vår årsredovisning	53
Ekonomi i sammanfattning	54
Uppföljning ekonomiska mål 2023	56
Årsredovisning	58
Förvaltningsberättelse	58
Resultaträkning	64
Balansräkning	65
Rapport över förändring i eget kapital	66
Kassaflödesanalys	67
Noter	68
Underskrifter	80
Revisionsberättelse	81



Vår års- redovisning

När en medlem betalar sin medlemsavgift blir hushållet en av de drygt 560 000 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
- 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 ska 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 samman- fattning

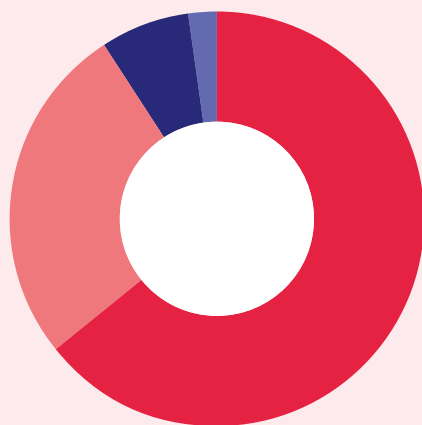
Hyresgästföreningens verksamhetsresultat 2023 visar ett verksamhetsresultat på - 123,8 mkr jämfört med ett underskott på -5,8 mkr år 2022.

Avkastningen på det finansiella placeringarna i Hyresgästföreningen blev 18,6 mkr 2023 jämfört med 86,7 mkr år 2022.

Årets resultat i Hyresgästföreningen blev 87,6 mkr jämfört med resultatet 2022 som var 89,4 mkr.

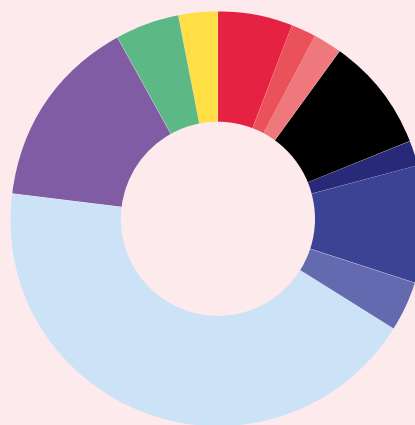
Koncernens (Hyresgästföreningen och dotterbolagen) årsresultat blev 98,0 mkr jämfört med 97,8 mkr 2022.

Hyresgästföreningens intäkter 2023



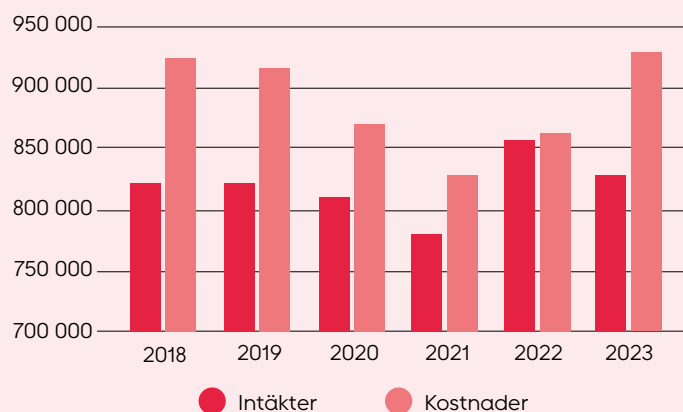
- Medlemsavgifter 65 %
- Hyressättningsavgifter 27 %
- Boinflytande- och fritidsmedel 7 %
- Övriga intäkter 2 %

Hyresgästföreningens kostnader 2023



- Lokaler: hyror, lokalkostnader m m 6 %
- Förbrukning: kontorsmaterial, trycksaker m m 2 %
- Resor: biljetter, kost och logi m m 2 %
- Information: medlemsinformation, kampanjer, annonser m m 9 %
- Telefoni och porto 2 %
- Konsulttjänster och andra externa tjänster 9 %
- Verksamhetskostnader lokala hyresgästföreningar 4 %
- Löner, arvoden och ersättningar 43 %
- Arbetsgivaravgifter 15 %
- Pensionskostnader inkl löneskatt 5 %
- Övriga personalkostnader: Utbildning, hälsovård, milersättning m m 3 %

Hyresgästföreningens intäkter och kostnader 2018-2023



● Intäkter ● Kostnader

Uppföljning av ekono- miska mål 2023

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 (+15 procent). Inom detta intervall har Hyresgästföreningen tillräcklig ekonomisk styrka.

Måluppfyllelse 2023-12-31:

Målet för sparat eget kapital uppgår per 2023-12-31 till 579,7 mkr och intervallet +15 procent till 666,7 mkr. Eget kapital (inklusive ändamålsbestämda medel) uppgår 2023-12-31 till 955,9 mkr och överträffar målet med 376,2 mkr och intervallet + 15 procent med 289,2 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.

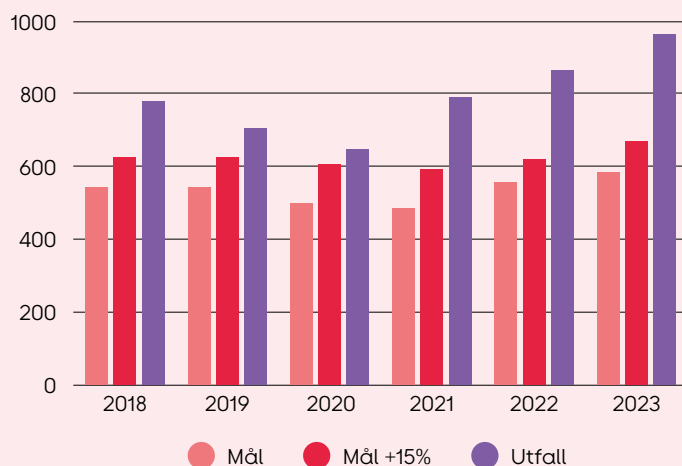
Måluppfyllelse 2021-2023:

Verksamhetsresultatet totalt för de tre åren 2021-2023 uppgår till -173,9 mkr. Avvikelserna beror på beslutade investeringar i verksamheten såsom kommunikationsinsatser, utveckling av IT-system som är finansierat av upparbetat eget kapital och satsningar enligt målen 51/22

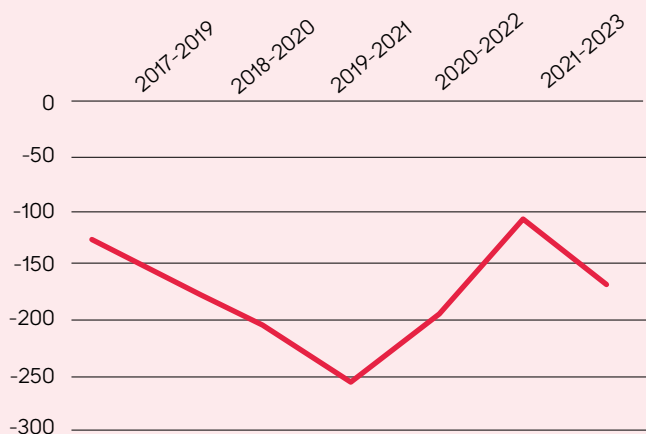
3. Kapitalförvaltningen ska långsiktigt avkasta tre procentenheter mer än bästa bankränta. Detta för att inflationsskydda sparad eget kapital och öka det ekonomiska handlingsutrymmet.

Totala avkastningen i kapitalförvaltningen har per år sedan avkastningsmålet antogs av förbundsstämman 2006 varit +7,7 procent. Bästa bankränta har under samma period uppgått till i snitt +1,4 procent per år. Det innebär att medelavkastningen varit +6,3 procent bättre än bästa bankränta, det vill säga +3,3 procent bättre än målet bästa bankränta +3 procent

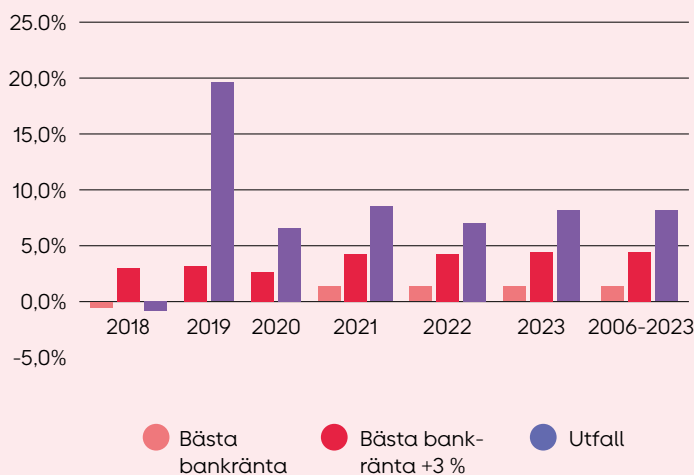
Mål 1 – Sparat eget kapital, en årsavgift per medlem



Mål 2 – Nollresultat över en treårsperiod



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



[1] Bästa bankränta avser STIBOR sex månader, det vill säga den bankränta som bankerna betalar till varandra vid ett lån på sex månader.



Årsredo- visning 2023

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Hyresgästföreningen (802001-5106), med säte i Stockholm, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Medlemsantal, förtroendevalda och organisationsgrad

Antalet medlemmar har ökat under året 2023. Medlemsantalet har stigit från 532 840 medlemmar i december 2022 till 568 353 medlemmar i december 2023 alltså en ökning med 35 513 medlemmar. Bakgrunden till denna positiva utveckling har varit att vi fått fler nya medlemmar genom rekrytering via dörr, men framför allt en starkt digital rekrytering. Hyresgästföreningens arbete med digital rekrytering tog fart i samband med pandemin, då vi utvecklade nya sätt att rekrytera. En positiv trend som har fortsatt. En kombination av en starkt rekrytering och en relativt bibehållen omsättning av medlemmar gör att medlemsantalet ökar mer än förväntat. Detta gör att organisationsgraden har stigit från 33 procent i december 2022 till 35 procent i december 2023. Organisationsgraden är ett sätt att mäta antal medlemmar i förhållande till antal lägenheter, på så sätt ser vi hur stor andel av Sveriges hyresgäster som är organiserade i Hyresgästföreningen. Årets medlemsökning är den högsta sedan millennieskiftet.

Personal

Under 2023 hade Hyresgästföreningen i medeltal 793 (779) anställda, varav 453 (445) kvinnor och 340 (334) män.

Koncernen

Sedan 2002 är Hyresgästföreningen (802001–5106) moderförening i Hyresgästföreningskoncernen 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. Under året har ett nytt dotterbolag bildats, HGF Fastigheter AB.

Hyresgästföreningen har inom koncernen under 2023 köpt varor och tjänster för 71 201 (42 074) tkr och sålt varor och tjänster för 1 601 (3 777) tkr. Det största köpet 2023 är 34 014 tkr och avser prenumerationsavgifter 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 Hyresgästföreningens kapital. Moderbolaget har även bildat ett nytt dotterbolag under året; HGF Fastigheter AB med syftet att äga samtliga fastigheter i koncernen i enlighet med stämmobeslut.

AB Kvarteret Danmark nr 28 & Co KB

Bolaget äger och förvaltar fastigheter i Borlänge, Malmö och Karlstad. Dessa är anskaffade för att ordna Hyresgästföreningens lokalbehov runt om i landet. Ett annat syfte är att bidra till en positiv avkastning på Hyresgästföreningens kapital. Bolaget har sålt dotterbolaget Lavetten AB under året.

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 Hyresgästföreningen medlemstidning Hem & Hyra. Med 30-tal lokala editioner är det en unik tidning på den nordiska tidningsmarknaden. Hem & Hyra är Hyresgästföreningens egen tidning och drivs enligt grundläggande journalistiska principer.

Boinstitutet i Sverige AB

Bolaget bedriver opinionsbildning och informationsverksamhet i bostadsfrågor.

Flerårsöversikt (tkr)

Nyckeltal Koncernen	2023	2022	2021	2020	2019
Verksamhetens intäkter	1 105 415	899 444	816 609	878 411	866 972
Verksamhetens kostnader	-988 928	-865 101	-849 724	-909 403	-959 121
Verksamhetsresultat	116 487	34 343	-33 115	-30 962	-92 149
Resultat från finansiella investeringar	34 925	87 304	192 215	21 992	45 276
Årets resultat	98 036	97 791	123 853	-21 356	-60 872
Eget kapital	1 109 459	1 011 423	913 632	789 779	811 133
Soliditet	84%	84%	81%	81%	81%
Likviditet	2,4 ggr	1,8 ggr	1,5 ggr	1,6 ggr	1,4 ggr

Flerårsöversikt (tkr)

Nyckeltal Hyresgästföreningen	2023	2022	2021	2020	2019
Verksamhetens intäkter	826 003	853 657	779 700	809 737	824 180
Verksamhetens kostnader	-949 817	-859 486	-823 923	-870 465	-920 648
Verksamhetsresultat	-123 814	-5 829	-44 223	-60 728	-96 468
Resultat från finansiella investeringar	263 517	117 000	194 819	16 808	52 950
Årets resultat	87 593	89 425	116 060	-50 654	-53 831
Eget kapital	955 939	868 347	778 922	662 862	713 516
Soliditet	59%	72%	70%	78%	85%
Likviditet	0,7 ggr	0,8 ggr	0,8 ggr	0,8 ggr	0,8 ggr

Kommentar till flerårsöversikt

För koncernen ökar intäkterna men även kostnaderna. Resultatet i koncernen 2023 visar 98,0 mkr vilket är en marginell ökning jämfört med 2022 som visade 97,8 mkr. 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 2023 än 2022 medan kostnaderna är högre 2023 än 2022. Trots fler medlemmar vilket genererar högre medlemsintäkter så är ekonomin ansträngd. I resultatet 2022 finns en överskottsutdelning från Folksam år 2022 som påverkar jämförbarheten mellan åren med 59 mkr. En stor anledning till de högre kostnaderna är på grund av mer verksamhet under 2023 än 2022 vilket gjort att verksamhetskostnaderna totalt sett ökat men även omvärldsläget med högre priser för el osv påverkar ökningen samt ökade personalkostnader på grund av lönerevisionen medan intäkterna varit oförändrade. Resultatet från finansiella investeringar är mycket högre 2023 och beror främst på avveckling av dotterbolaget Lavetten AB.

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

2023 till 877 332 tkr jämfört med 798 477 den 1 januari 2022. Marknadsvärdet på placeringskapitalet ökade med 9,9 procent under 2023 och minskade med -9,2 procent 2022. År 2023 började skakigt på grund av en osäker omvärld och marknader, volatila börser på grund av det och centralbankernas snabba räntehöjningar. Räntehöjningarna är ett svar på den höga inflationen. I slutet av 2023 vände börserna kraftigt uppåt, mycket tack vare centralbankernas paus i räntehöjningarna och i november och december gick svenska börsen upp med hela 18 procent vilket bidrog till en mycket bra avkastning för Hyresgästföreningen.

Under året genomfördes en planerad översyn av kapitalplaceringsreglerna. De nya reglerna förändrades i flera delar. Sammanfattningsvis så får Hyresgästföreningen nu investera maximalt cirka 5 procent av portföljvärdet i obligationer med lägre kreditvärdighet, så kallade High Yield obligationer. Alternativa investeringar, det vill säga allt annat som inte är aktie- eller ränteplaceringar, har nu en övre gräns på 15 procent av portföljvärdet. I aktier får maximalt 60 procent av kapitalet placeras, varav maximalt 50 procent i Sverige och minst 50 procent i utländska aktier.

Swedbank Robur och Öhman förvaltar sedan 2021 varsin lika stor del av kapitalet i enlighet med Hyresgästföreningens kapitalplaceringsregler. Valet av Swedbank Robur och Öhman berodde till stor del 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.

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 tillgångar i utländsk valuta. En allmän nedgång på fastighetsmarknaden skulle minska Hyresgästföreningskoncernens värde på fastighetstillgångar men inte påverka redovisningen, då Hyresgästföreningens fastigheter har låga bokförda värden.

På lite längre sikt är riskerna fler. De finansiella riskerna kvarstår medan intäktsrelaterade 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 har minskat de senaste åren och kan minska ytterligare i framtiden.

Forskning och utveckling

Hyresgästföreningen startade under 2021 upp finansieringen av en postdoktjänst 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 perioden 2022–2025 ingår Hyresgästföreningen i ett forskningsprojekt på Göteborgs universitet finansierat av Vinnova. Syftet är att, utifrån samlad kunskap kring gemensamt byggande och boende för ekonomiskt svaga grupper, skapa bygg- och bogemenskaper för och med dessa grupper. Projektet tar steget från kunskapsutveckling till implementering och uppskalning, som stöds genom gemensamt kunskapande och kunskapsspridning, tillsammans med aktörer och intressenter med bred disciplinär, sektoriell, organisatorisk och geografisk spridning. Målbilden är att minst en kommun har startat en process för bygg- och bogemenskaper för bostäder till rimligt pris. Projektet löper på fyra år.

Hyresgästföreningen har under några år finansierat en doktorandtjänst vid Marie Cederschiöld högskola med folkrörelseinriktning. Forskningsatsningen avslutades under 2023 med doktorsavhandlingen "Mellan det förflutna och framtiden – en studie av Hyresgästföreningen på 2000-talet". Studien kan laddas ner här <https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:1800417/FULLTEXT02.pdf>.

Expertroll

- Utredningen om Ordning och reda på hyresbostadsmarknaden Fi 2022:21
- Utredningen om Uppsägning av hyresgäster som begått brott (Ju 2022:13)
- Utredningen om Skärpta kontroller vid fastighetsförvärv (Ju 2022:08)
- Utredningen om enklare privatuthyrning och ändring av presumtionshyror (Ju 2023:09)
- Utredningen om Fler vägar till att äga sitt boende (Dir. 2023:62)

Rapporter och föredrag

Hyresgästföreningen har under 2023 tagit fram ett antal rapporter som bygger och utvecklar kunskap om skilda ämnen inom bostads- och stadsutvecklingsområdet. Ämnen som berörts är, i urval, utvecklingen för den allmännyttiga sektorn i Sverige, investeringsstöds effekter på byggandet, den privata fastighetssektorns lönsamhet och unga vuxnas boendesituation.

Hyresgästföreningen har under året också arrangerat flera öppna seminarier, föreläsningar och inspirationsträffar för att öka och sprida kunskap inom våra områden. Rapporterna om unga vuxnas boende och fastighetsbranschens lönsamhet blev välbesökta seminarier. Även en temadag om barnfamiljers ekonomiska situation genomfördes på Kulturhuset i Stockholm med representanter från flera organisationer och politiker. Temadagen fick stort genomslag medialt.

Finansiell ställning

Koncernens finansiella ställning är stark. Den synliga soliditeten mätt som eget kapital i förhållande till den totala balansomslutningen är oförändrad på 84 procent (84 procent). Likviditeten, det vill säga hur många gånger som de kortfristiga skulderna kan betalas, är 2,4 gånger (1,8 gånger). Motsvarande i Hyresgästföreningen är soliditeten 59 procent (72 procent) och kassalikviditeten 0,7 ggr (0,8 ggr). Likviditeten bör alltid vara över 1,0 vilket betyder god betalningsförmågan på kort sikt.

Behandling av resultatdisposition i Hyresgästföreningen

Styrelsen föreslår att årets resultat om 87 592 327 sek balanseras i ny räkning. Vidare föreslår styrelsen att 3 009 146 sek omförs från ändamålsbestämda medel till balanserat resultat.

Beträffande resultatet av koncernens och Hyresgästföreningens verksamhet under 2023 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	
		2023	2022	2023	2022
Verksamhetens intäkter					
Medlemsavgifter	1	538 004	508 351	538 004	508 351
Hyressättningsavgifter	1	220 242	220 256	220 242	220 256
Boinflytande- och fritidsmedel	1	54 664	48 060	54 664	48 060
Externt finansierade projekt	3	1 031	997	1 031	997
Övriga verksamhetsintäkter	4	12 062	75 993	291 473	121 780
Summa		826 003	853 657	1 105 415	899 444
Verksamhetens kostnader					
Verksamhetskostnader	5,12	-343 895	-309 471	-368 746	-301 445
Personalkostnader	6	-602 501	-546 587	-612 209	-555 324
Avskrivningar av anläggningstillgångar		-3 421	-3 428	-7 958	-8 893
Resultatandel intresseföretag		-	-	-15	561
Summa		-949 817	-859 486	-988 928	-865 101
Verksamhetsresultat		-123 814	-5 829	116 487	34 343
Resultat från finansiella investeringar					
Resultat från andelar i koncernföretag	7	247 007	30 295	-	-
Resultat från övriga värdepapper och fordringar	8	18 639	86 715	23 339	84 183
Övriga ränteintäkter och liknande poster	9	18 132	2 067	19 463	3 316
Räntekostnader och liknande poster	10	-20 261	-2 077	-7 876	-195
Summa		263 517	117 000	34 925	87 304
Resultat efter finansiella poster		139 703	111 171	151 412	121 647
Årets skatt	11,14	-52 110	-21 746	-53 376	-23 856
ÅRETS RESULTAT		87 592	89 425	98 036	97 791

* Hyresgästföreningen är moderförening i koncernen.

Balansräkning

Belopp i tkr	Noter	Hyresgästföreningen*		Koncernen	
		2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar					
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar					
Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	15	1 873	1 891	2 074	2 144
Summa immateriella anläggningstillgångar		1 873	1 891	2 074	2 144
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	16	5 121	5 251	122 657	139 378
Maskiner och inventarier	17	4 194	5 800	6 582	8 766
Summa materiella anläggningstillgångar		9 315	11 051	129 239	148 144
Finansiella anläggningstillgångar					
Aktier och andelar i koncernföretag	18	441 381	193 824	-	-
Andelar i intresseföretag	19	70	70	-	315
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	691 053	724 923	691 053	724 923
Fordringar hos koncernföretag		4 616	4 616	-	-
Andra långfristiga fordringar		-	-	1 500	1 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 137 120	923 433	692 553	726 738
Summa anläggningstillgångar		1 148 308	936 375	823 867	877 026
Omsättningstillgångar					
Varulager		-	-	2 083	897
<i>Kortfristiga fordringar:</i>					
Kundfordringar		47 132	48 784	48 751	51 095
Fordringar koncernföretag		718	1 824	-	-
Skattefordringar	11	-	2	4 809	631
Övriga fordringar		10 625	21 634	17 592	24 180
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	20 304	16 555	21 645	72 066
Summa varulager och kortfristiga fordringar		78 779	88 799	92 798	147 972
Kortfristiga placeringar	23	100 000	50 000	100 000	50 000
Kassa och bank	24	305 902	124 622	308 170	124 638
Summa omsättningstillgångar		484 681	263 415	503 051	323 507
Summa tillgångar		1 632 989	1 199 796	1 326 918	1 200 533
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Bundet eget kapital					
Ändamålsbestämda medel		74 948	88 245	74 948	88 245
Summa ändamålsbestämda medel		74 948	88 245	74 948	88 245
Fritt eget kapital					
Annat eget kapital		-	-	936 472	825 387
Sparat eget kapital		579 720	543 497	-	-
Fria reserver/Balanserat resultat		213 679	147 180	-	-
Årets resultat		87 592	89 425	98 036	97 791
Summa fritt eget kapital		880 991	780 102	1 034 508	923 178
Summa eget kapital		955 939	868 347	1 109 458	1 011 423
Avsättning					
Uppskjuten skatteskuld	13	-	-	7 253	8 066
Summa avsättning		-	-	-	8 066
Långfristiga skulder					
Övriga Långfristiga skulder		95	95	95	95
Skulder till koncernföretag		100	-	-	-
Summa långfristiga skulder		195	-	-	-
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder		27 720	21 018	33 657	24 699
Skatteskulder	11	20 438	10 793	20 788	13 926
Skulder till koncernföretag		486 666	165 159	-	-
Övriga skulder		33 949	28 013	40 451	31 557
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	108 082	106 371	115 217	110 767
Summa kortfristiga skulder		676 855	331 354	210 113	180 949
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 632 989	1 199 796	1 326 918	1 200 533

* Hyresgästföreningen är moderförening i koncernen.

Transaktion 09222115557518620096



Signerat ML, GB, KB, HE, PF, HF, KG, EL, JN, TM, AWB, LHL, OP, BS

Rapport över förändring i eget kapital

Koncernen

Belopp i tkr	Bundet eget kapital	Annat eget kapital	Årets resultat	Totalt
Ingående balans 2023-01-01	88 245	825 387	97 791	1 011 423
Resultatdisposition	-13 297	111 088	-97 791	-
Årets resultat	-	-	98 036	98 036
Utgående balans 2023-12-31	74 948	936 474	98 036	1 109 458

Hyresgästföreningen

Belopp i tkr	Sparat eget kapital	Fritt eget kapital	Ändamåls bestämda medel	Årets resultat	Totalt
Ingående balans 2023-01-01	543 497	147 180	88 245	89 425	868 347
Resultatdisposition	-	102 722	-13 297	- 89 425	-
Kapitalbildningsmål	36 223	-36 223	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	87 592	87 592
Utgående balans 2023-12-31	579 720	213 679	74 948	87 592	955 939

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Hyresgästföreningen*		Koncernen	
	2023	2022	2023	2022
Kassaflöde från den löpande verksamheten				
Resultat före finansiella poster	-123 813	-5 829	116 487	34 343
Nettoresultat från den finansiella verksamheten				
exkl ränteintäkter/-kostnader	265 407	114 794	23 099	84 183
Erhållna ränteintäkter	18 131	2 208	19 463	1 240
Erlagda räntekostnader	-20 262	-2 078	-7 876	-195
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet				
Av -och nedskrivningar på anläggningstillgångar	8 216	8 942	7 755	14 407
Realisationsresultat avyttring finansiella anläggningstillgångar	-20 072	-70 857	-20 269	-70 857
Realisationsresultat avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	-	- 208 030	-
Minskning/ökning räntefordran	-	-	-	-
Uppskjuten skatt	-	-	-	-
Resultatandel från intresseföretag	-	-	15	-560
Resultatandel från koncernföretag	-247 008	-30 295	-	-
Betald skatt	-42 461	-27 694	-51 506	-28 606
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-161 862	-10 809	-120 862	33 955
Förändringar i rörelsekapital				
Minskning/ökning av varulager	-	-	-1 186	-641
Minskning/ökning av fordringar	11 306	- 15 055	59 352	-27 948
Minskning/ökning av kortfristiga skulder	334 667	6 050	22 300	-24 924
Kassaflöde från den löpande verksamheten	184 111	-19 814	-40 396	-19 558
Kassaflöde från investeringsverksamheten				
Förvärv av dotterbolag	-50	-	-	-
Lämnade aktieägartillskott	-5 500	-	-	-
Erhållen utdelning från intresseföretag			300	-
Försäljning anläggningstillgångar	197 464	289 069	419 975	289 069
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-670	-972	-2 619	-1 295
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-1 018	- 1 091	-671	-1 348
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-143 297	-289 625	-143 297	-289 625
Kassaflöde från investeringsverksamheten	46 929	-2 619	273 688	-2 884
Kassaflöde från finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	-	100	-	100
Amortering av skuld	-	-5	-	-5
Kassaflöde finansieringsverksamhet	-	95	-	95
Årets kassaflöde	231 040	-22 338	233 293	-22 347
Likvida medel vid årets början	174 622	194 890	174 638	194 909
Kursdifferens i likvida medel	240	2 070	240	2 076
Kassa och bank	-	-	-	-
Likvida medel vid årets slut	405 902	174 622	408 170	174 638
	Totalt			

* 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.

Koncernredovisning

Koncernredovisning har upprättats i enlighet med förvärvsmetoden. Koncernbokslutet för år 2023 omfattar Hyresgästföreningen 802001–5106 samt de bolag som vid årets slut kontrollerades till mer än 50 procent 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 pensionsskulden till de anställda i Hyresgästföreningen i Konsumentkooperationens pensionsstiftelse (KP). All nyintjänad pensionsrätt från och med 1/9 2009 tryggas genom Folksams (Konsumentkooperationens) 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 Folksams 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.

Komponent avskrivning 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.

Organisationen redovisar internt upparbetade immateriella anläggningstillgångar enligt aktiveringsmodellen.

Det innebär att samtliga utgifter som avser framtågandet av en internt upparbetad immateriell anläggningstillgång aktiveras och skrivs av under tillgångens beräknande nyttjandeperiod, under förutsättningarna att kriterierna i BFNAR 2012:1 är uppfyllda.

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 så kallade 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.

Noter till resultat- och balansräkning

Belopp i tusental kronor (tkr)

Kortfristiga placeringar och andra långfristiga värdepappersinnehav

Hyresgästföreningens värdepappersportfölj klassificeras som anläggningstillgång, då syftet med innehavet är långsiktigt. Vid anskaffningstidpunkten värderas finansiella tillgångar till anskaffningsvärde med tillägg för direkta transaktionsutgifter. Nedskrivningsprövning sker kontinuerligt enligt lägsta värdets princip. Om marknadsvärdet understiger anskaffningsvärdet och nedgången bedöms vara bestående sker nedskrivning. Alla tillgångar som innehas för riskspridning anses ingå i en värdepappersportfölj (portföljmetoden) oavsett om placeringen förvaltas internt eller externt. Hela värdepappersportföljen betraktas därmed som en post vid värdering enligt lägsta värdets princip. Onoterade innehav ingår inte i värdepappersportföljen utan värderas post för post.

Placeringar i utländsk valuta är i balansräkningen omräknade med aktuell valutakurs den 31 december (balansdagskurs). Långfristiga finansiella placeringar värderas till anskaffningsvärdet. De kortfristiga placeringarna har värderats individuellt till det lägsta av bokfört värde och marknadsvärdet.

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 eventuella förpliktelser 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.

Nyckeltalsdefinitioner

Verksamhetsresultat

Rörelsens huvudintäkter och fakturerade kostnader.

Resultat från finansiella investeringar

Summering av de rader i resultaträkningen som utgör det finansiella nettot.

Soliditet

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Likviditet

Omsättningstillgångar (exklusive lager och pågående arbeten) dividerat med kortfristiga skulder.

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 2023 av koncernens förvaltningsfastigheter har skett enligt följande: en extern värdering för fastigheterna gjordes av Svefa AB per den 31 december 2023.

Noter till resultat- och balansräkning

Belopp i tkr 31 december	2023	2022	Belopp i tkr 31 december	2023	2022
Not 3 – Externt finansierade projekt (i noten anges finansiärer) Hyresgästföreningen och koncernen			Not 5 – Verksamhetskostnader		
Olof Palmes Stiftelse (inkl minnesfond)	343	343	Koncernen		
Gävle Kommun	600	514	Lokaler: Hyror, lokalvård m m	69 807	68 159
Göteborgs Stad	58	140	Förbrukning Kontormatrl, trycksaker m m	49 855	51 632
Röda Korset Barnfattigdom	30	-	Resor, Biljetter, kost o logi m m	22 553	16 189
Summa	1 031	997	Information: medlemsbrev, kampanj m m	48 880	53 730
			Representation	234	133
			Biobiljettinköp	18 409	9 138
			Telefoni och porto	14 383	16 648
			Konsulttjänster och andra externa tjänster	57 393	76 089
			Verksamhetskostnader lokala		
			hyresgästföreningar	87 232	9 727
			Summa	368 746	301 445
Not 4 – Övriga verksamhetsintäkter Koncernen			Hyresgästföreningen		
Hysesintäkter	53 326	38 958	Lokaler: Hyror, lokalvård mm	57 856	56 151
Fakturerade kostnader	3 645	4 720	Förbrukning: kontorsmtrl, trycksaker m m	48 562	51 524
Provisioner	2 623	5 865	Resor: biljetter, kost och logi m m	22 185	15 811
Erhållna bidrag	93	2 300	Information: medlemsbrev, kampanj m m	81 586	83 533
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	2 267	8 926	Representation	220	124
Erhållet elstöd	851	-	Telefoni och porto	14 218	16 525
Försäljning biobiljetter	16 304	-	Konsulttjänster och andra externa tjänster	55 291	48 265
Försäljning fastighet dotterbolag	208 582	-	Verksamhetskostnader lokala		
Utbetalning överskott Folksam	-	59 921	hyresgästföreningar	63 976	37 538
Övriga verksamhetsintäkter	4 103	1 090	Summa	343 895	309 471
Summa	288 944	121 780	Varav		
Hyresgästföreningen			Revisorernas arvoden		
Fakturerade kostnader	2 980	4 075	Koncernen		
Försäljningsintäkter	-	-	Revisionsuppdrag, Ernst & Young AB	1 743	1 490
Hysesintäkter	969	778	Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-	-
Erhållna bidrag	93	2 300	Summa	1 743	1 490
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	2 267	3 989	Hyresgästföreningen		
Erhållet elstöd	387	-	Revisionsuppdrag, Ernst & Young AB	1 414	1 164
Utbetalning av överskott Folksam	-	59 921	Annan revisionsverksamhet, Ernst & Young AB	-	-
Övriga verksamhetsintäkter	2 837	4 929	Summa	1 414	1 164
Summa	9 533	75 993			
			Not 6 – Medeltalet anställda samt löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
			Medeltal anställda		
			Koncernen		
			Medelantalet anställda kvinnor	457	449
			Medelantalet anställda män	346	340
			Totalt	803	789
			Hyresgästföreningen		
			Medelantalet anställda kvinnor	453	445
			Medelantalet anställda män	340	334
			Totalt	793	779

Noter till resultat- och balansräkning

Belopp i tkr 31 december

2023

2022

Belopp i tkr 31 december

Not 6 – forts**Löner och ersättningar
Koncernen**

Löner och andra ersättningar anställda	434 858	402 723
- varav förbundschef och VD:ar	2 859	2 237
Arvoden* förbundsordförande och styrelser	1 295	1 295
Sociala avgifter enligt lag och avtal		
Anställda	121 562	154 272
Varav pensionskostnader	58 544	38 037

*Inklusive ersättning för förlorad arbetsförtjänst

Av pensionskostnaderna i koncernen avser 791 tkr (511 tkr) förbundschef och VD:ar i dotterbolagen. Pensionskostnader för förbundsordförande uppgår till 323 tkr (544 tkr). Övriga ledamöter i förbundsstyrelsen har inga pensionsförmåner.

Hyresgästföreningen

Löner och andra ersättningar anställda	425 421	393 209
- varav till förbundschef	1 380	1 338
Arvode till förbundsordförande	1 297	1 293
Arvode* till förbundsstyrelse	1 316	1 473
Sociala avgifter enligt lag och avtal		
Anställda	119 214	152 084
Varav pensionskostnader	57 866	37 366

*Inklusive ersättning för förlorad arbetsförtjänst

Av pensionskostnaderna i Hyresgästföreningen avser 573 tkr (511 tkr) förbundschef. Pensionskostnader för förbundsordförande uppgår till 323 tkr (544 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.

Not 6 – forts**Ersättningar till ordförande, förbundschef och styrelse**

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 2027. Om uppdraget upphör i förtid eller om ordföranden inte väljs för en ny mandatperiod erhålls 90 procent 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 5 800 kronor, ett sammanträdesarvode med 2 900 kr per tillfälle och ett arvode vid deltagande i arbetsgrupper utöver förbundsstyrelsen med 1 400 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.

Noter till resultat- och balansräkning

Belopp i tkr 31 december	2023	2022	Belopp i tkr 31 december	2023	2022
Not 6 – forts			Not 11 – Årets skatt		
Könsfördelning styrelse			Hyresgästföreningen		
Koncernen			Inkomstskatt	56 814	21 821
Kvinnor	19	16	Skatt hänförlig till tidigare år	-4 704	-76
Män	33	34	Summa	52 110	21 746
Totalt	52	50	Skattefordran/Skatteskuld		
Hyresgästföreningen			Inkomstskatt	-52 110	-21 746
Kvinnor	6	6	Erlagd utländsk skatt	-7	-19
Män	5	5	Fastighetsskatt	-55	-54
Totalt	11	11	Särskild löneskatt på pensionskostnader	-	-
Not 7 – Resultat från andelar i koncernföretag			Skatteskuld tidigare år kvarstår	-10 703	-14 374
Hyresgästföreningen			Inbetald preliminärskatt under året	42 437	25 403
Erhållna resultatandelar från AB Kv			Summa	-20 438	10 790
Danmark nr 28 & Co KB	247 007	30 295	*negativt belopp innebär skatteskuld		
Summa	247 007	30 295	Not 12 Exceptionella intäkter och kostnader		
Not 8 – Resultat från övriga värdepapper och fordringar			Inga exceptionella intäkter och kostnader har noterats.		
Koncernen			Not 13 – Avsättning för uppskjuten skatt		
Övriga utdelningar	1 763	14 550			
Resultat vid försäljningar	21 576	69 633			
Summa	23 339	84 183			
Hyresgästföreningen					
Övriga utdelningar	2 063	14 550			
Resultat vid försäljningar	16 576	72 165			
Summa	18 639	86 715			
Not 9 – Övriga ränteintäkter och liknande poster					
Koncernen					
Ränteintäkter	19 463	3 316			
Summa	19 463	3 316			
Hyresgästföreningen					
Ränteintäkter	18 132	2 067			
Summa	18 132	2 067			
Not 10 – Räntekostnader och liknande poster					
Koncernen					
Räntekostnad	-7 876	-195			
Summa	-7 876	-195			
Hyresgästföreningen					
Räntekostnad	-20 261	-2 077			
Summa	-20 261	-2 077			

* 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	2023	2022	Belopp i tkr 31 december	2023	2022
Not 14 – Skatt på årets resultat			Not 15 – Licenser, varumärken och liknande		
Koncernen			Hyresgästföreningen		
Aktuell skatt	54 193	23 970	Ingående anskaffningsvärde	3 338	2 247
Uppskjuten skatt	-813	-114	Omklassificering	-	-
Redovisad skatt	53 376	23 856	Nyanskaffningar	671	1 091
Avstämning av effektiv skattesats			Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 009	3 338
Redovisat resultat före skatt	151 412	121 647	Ingående avskrivningar	-1 446	-843
Skatt på redovisat resultat enligt skattesats 20,6% (20,6%)	31 191	25 059	Omklassificering	-	-
Skatteeffekt av:			Årets avskrivningar	-690	-603
Ej avdragsgilla kostnader	173	2	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 136	-1 446
Ej skattepliktig verksamhet	25 506	1 201	Utgående restvärde enligt balansräkning	1 873	1 891
Utnyttjat skattemässigt underskott från tidigare år	-	-	Licenser, varumärken och liknande koncernen		
Justering av tidigare års taxering	-	-	Ingående anskaffningsvärde	3 595	2 247
Nya underskott ej aktiverade	-	-	Omklassificering	-	-
Ej skattelikt intäkter	-3 494	-2 406	Nyanskaffningar	671	1 348
Redovisad skatt	53 376	23 856	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 266	3 595
Årets Skattesats	20 %	20 %	Ingående avskrivningar	-1 452	-843
Underlaget årets uppskjutna skatt är beräknat efter 2023 års skattesats 20,6%			Omklassificering	-	-
Hyresgästföreningen			Årets avskrivningar	-740	-608
Inkomstskatt	56 814	21 822	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 192	-1 451
Skatt hänförlig till tidigare år	-4 704	-76	Utgående restvärde enligt balansräkning	2 074	2 144
Redovisad skatt	52 110	21 745			
Avstämning av effektiv skattesats					
Redovisat resultat före skatt	139 703	111 171			
Skatt på redovisat resultat enligt skattesats 20,6% (20,6%)	28 779	22 901			
Skatteeffekt av:					
Ej avdragsgill kostnad	-	-			
Ej skattepliktig verksamhet	25 506	1 201			
Ej avdragsgilla kostnader dotterbolag	129	35			
Ej skattepliktig intäkt	-304	-2 390			
Ej skattepliktig intäkt dotterbolag	-7	-			
Övriga skattemässiga justeringar	-1 992	-			
Redovisad skatt	52 110	21 745			
Årets effektiva skattesats	20,6%	20,6%			

Nominell skattesats för svenska aktiebolag är 20,6 procent för år 2023 och 2022.

Noter till resultat- och balansräkning

Belopp i tkr 31 december	2023	2022
Not 16 – Byggnader och mark		
Koncernen		
Ingående anskaffningsvärde byggnad	215 373	215 400
Ingående anskaffningsvärde mark	17 205	17 205
Försäljning fastighet	-33 809	-
Aktivering	1201	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	199 969	232 605
Ingående avskrivningar	-93 227	-88 599
Återföring avskrivningar såld/utrangerad fastighet	20 006	-
Årets avskrivningar	-4 093	-4 628
Utgående ackumulerade avskrivningar	-77 312	-93 227
Utgående restvärde enligt balansräkning	122 657	139 378
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	756 500	719 620
Bokförda värde förvaltningsfastigheter	72 068	86 649

Värderingen per den 31 december 2023 av koncernens förvaltningsfastigheter har skett enligt följande: en extern värdering för fastigheterna gjordes av Svefa AB per den 31 december 2023. För 2022 har värdet räknats upp med allmänna värdeförändringen för fastigheter på respektive ort och år enligt SCB:s fastighetsprisindex.

**Hyresgästföreningen
Fastigheter**

Ingående anskaffningsvärde byggnad	6 515	6 373
Ingående anskaffningsvärde mark	1 025	1 025
Årets anskaffning	0	142
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 540	7 540
Ingående avskrivningar	-2 288	-2 158
Årets avskrivningar	-130	-130
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 418	-2 288
Utgående restvärde enligt balansräkning	5 121	5 251

Noter till resultat- och balansräkning

Belopp i tkr 31 december	2023	2022	Belopp i tkr 31 december	2023	2022
Not 17 – Maskiner och inventarier			Not 17 – forts		
Koncernen			Inventarier		
Datorer					
Ingående anskaffningsvärde	7 191	6 879	Ingående anskaffningsvärde	27 383	26 722
Inköp	359	312	Inköp	420	661
Utrangering	-	-	Utrangering	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 550	7 191	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 803	27 383
Ingående avskrivningar	-6 387	-5 726	Ingående avskrivningar	-22 138	-19 911
Utrangering	-	-	Utrangering	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-591	-661	Årets avskrivningar enligt plan	-1 966	-2 227
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 978	-6 387	Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 104	-22 139
Utgående restvärde datorer	572	804	Utgående restvärde inventarier	3 698	5 245
Inventarier			Utgående restvärde enligt balansräkning	4 194	5 800
Ingående anskaffningsvärde	38 752	37 864			
Justering från fg år, utrangering	70	-			
Inköp	820	958			
Utrangeringar	-1 786	- 71			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 857	38 752			
Ingående avskrivningar	-30 790	-27 862			
Justering från fg år, utrangering	-70	-			
Utrangering	1 536	-			
Årets avskrivningar enligt plan	-2 523	- 2 928			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 847	-30 790			
Utgående restvärde inventarier	6 010	7 962			
Utgående restvärde enligt balansräkning	6 582	8 766			
Hyresgästföreningen					
Datorer					
Ingående anskaffningsvärde	5 873	5 561			
Inköp	359	312			
Utrangering	0	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 232	5 873			
Ingående avskrivningar	-5 318	-4 850			
Utrangering	0	0			
Årets avskrivningar enligt plan	-419	-468			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 737	-5 318			
Utgående restvärde datorer	495	555			

Noter till resultat- och balansräkning

Belopp i tkr 31 december		2023	2022	Belopp i tkr 31 december		2023	
Not 18 – Aktier och andelar i koncernföretag Hyresgästföreningen				Not 19 – Andelar i intresseföretag Koncernen och Hyresgästföreningen			
Andelar i koncernföretag				Belopp i tkr 31 december		2023	
Ingående anskaffningsvärde		1 522	1 522	Aktier Hyresgästernas Förlags AB Summa	Eget kapital	Bokfört värde	Årets resultat
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		2 072	1 522		977	70	-42
					977	70	-42
Belopp i tkr 31 december			2023				
Företagets namn		Org.nr					
Fastighets AB Norrlandsgatan nr 7		556045-0834		Organisationsnummer 556429-3313			
AB Kvarteret Danmark nr 28		556189-2653		Ägarandel 50 procent. Styrelsens säte Stockholm			
Kvarteret Danmark nr 28 & Co KB		916400-2330					
Hyresgästföreningen Plus AB		556606-6964					
Tidningen Hem & Hyra AB		556706-9009		Not 20 – Andra långfristiga värdepappersinnehav Koncernen och Hyresgästföreningen			
Hyresgästföreningen Media AB		556707-3001					
Boinstitutet i Sverige AB		556531-2187					
Kvarteret Danmark Fastigheter AB		559068-0129		Specifikation o emittent		Bokfört värde	Marknadsvärde
AB Hallby 1:40		559049-7060		BAF Latam Credit Fund, hedgefond		3 444	3 451
Hyresgästföreningen Fastigheter AB		559457-8980		BAF Latam Trade Fund, hedgefond		3 315	3 169
Säte för samtliga är Stockholm förutom Hallby 1:40 med säte i Vänersborg				BROCC, obligation		3 766	3 815
				CTV Properties, utdelningsaktie		111	219
				Proventus IV, vinstandelslån		7 179	8 026
				Proventus PCP Alpha, vinstandelslån		3 273	4 290
				Proventus PCP III, vinstandelslån		3 542	3 122
				Ängsö Logistik, utdelningsaktie		5 579	54
				Räntebärande placeringar		30 208	26 146
				Aarhus Karlshamn		414	3 372
				Alfa Laval		842	4 841
				Assa Abloy B		577	5 225
				Atlas Copco B		381	4 482
				Investor B		611	4 670
				Storskogen		1 575	2 781
				Aktier		4 400	25 371
				Brown/American hållbarhetsfond		1 619	11 966
				Invesco Nasdaq 100 börshandlad fond		1 161	12 261
				Lannebo Microcap II		8 066	53 931
				IKC Avkastningsfond, räntefond		-	-
				Lannebo corporate bond, räntefond		-	-
				Aktiefonder		10 846	78 158

Ägarandel i samtliga är 100 procent

Två aktieägartillskott har utdelats under året, 3 000 till Hyresgästföreningen Media AB och 2 000 till Boinstitutet i Sverige AB. I koncernen ingår från och med 2023 även ett nytt bolag, Hyresgästföreningen Fastigheter AB med aktiekapital om 50.

Noter till resultat- och balansräkning

Belopp i tkr 31 december

2023 Belopp i tkr 31 december

Not 20 – forts

Specifikation o emittent

	Bokfört värde	Marknadsvärde
Kort Ränta A	24 693	25 624
Sweden Micro Cap A	9 296	9 412
FRN A	31 219	32 626
Global A	77 053	86 107
Global Småbolag A	4 257	4 215
Räntefond Kompass A	46 568	46 697
Obligationsfond A	41 410	43 254
Sverige A	54 574	65 357
Värdepapper Öhman	289 068	313 293
Global Impact A	8 476	9 561
Sverige J	67 144	68 095
Transition Global J	78 637	86 170
Obligation A	37 395	36 935
Räntefond Kort A	35 262	36 276
Corporate Bond Europe IG	77 487	74 304
Värdepapper Swedbank	304 399	311 431
Not 20 – forts		
Specifikation o emittent	Bokfört värde	Marknadsvärde
Cubera IX Private Equity	12 686	15 258
Luminar Ventures Private Equity	9 508	12 394
Obligo Global Infrastruktur II	8 775	10 749
Rhenman & Partners Healthcare Equity	4 755	12 382
SEB Private Equity	5 385	7 805
Standard Life Private Equity	10 908	18 611
Alternativa placeringar	52 022	78 835
Övriga andelar	110	0
Summa	110	0
Summa	691 123	833 250
Kassa		44 082
Summa	691 123	877 332

Not 21 – Operationell leasing
Koncernen

2023	Op. leasing	Leasing-Givare	Total op. leasing
År 1	11 656	-21 067	-9 411
År 2 – 5	1 509	-33 624	-32 115
Summa	13 165	-54 691	-41 526
Koncernen 2022	Op. leasing	Leasing-Givare	Total op. leasing
År 1	13 816	-21 854	-8 037
År 2 – 5	15 966	-39 092	-23 126
Summa	29 782	-60 946	-31 163
Hyresgästföreningen 2023	Op. leasing	Leasing-Givare	Total op. leasing
År 1	21 067	-	21 067
År 2 – 5	33 624	-	33 624
Summa	54 691	-	54 691
Hyresgästföreningen 2022	Op. Givare	Leasing-leasing	Total op. leasing
År 1	21 854	-	21 854
År 2 – 5	39 092	-	39 092
Summa	60 946	-	60 946
Kostnadsförda leasingavgifter		2023	2022
Koncernen		53 480	51 892
Hyresgästföreningen		52 146	50 702

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

Noter till resultat- och balansräkning

Belopp i tkr 31 december	2023	2022	Belopp i tkr 31 december	2023	2022
Not 22 – Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Koncernen			Not 25 – Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter Koncernen		
Förutbetalda hyror	12 516	10 154	Upplupna löner	7 014	4 009
Förutbetalda försäkringspremier	246	282	Semesterlöneskuld	34 147	37 012
Förutbetalda leasingavgifter	450	674	Sociala avgifter	12 875	12 850
Upplupna räntor	4	-	Förutbetalda medlemsavgifter	50 027	47 770
Upplupna hyressättningsavgifter	3 794	0	Förutbetalda hyresintäkter	5 545	5 088
Upplupna boinflytande- och fritidsmedel	792	327	Reservering pågående tvist	-	-
Upplupna provisioner	18	2 456	Övriga poster	5 610	4 038
Förutbetalda kostnader avseende datadrift	3 059	4 161	Summa	115 218	110 767
Upplupna hyresintäkter	394	52 219	Hyresgästföreningen		
Övriga poster	372	1 793	Upplupna löner	7 014	4 007
Summa	21 645	72 066	Semesterlöneskuld	33 604	36 294
Hyresgästföreningen			Sociala avgifter	12 705	12 625
Förutbetalda hyror	11 967	9 803	Förutbetalda medlemsavgifter	50 027	47 770
Förutbetalda försäkringspremier	12	-	Upplupna skatter	55	54
Förutbetalda leasingavgifter	450	558	Övriga poster	4 676	5621
Upplupna räntor	4	79	Summa	108 082	106 371
Upplupna hyressättningsavgifter	3 794	-	Not 26 – Ställda säkerheter		
Upplupna boinflytande- och fritidsmedel	792	327	2023	2022	
Förutbetalda kostnader avseende datadrift	3 059	4 161	Spärrad placering	4 440	4 339
Övriga poster	226	1 627	Not 27 – Eventuella förpliktelser		
Summa	20 304	16 555	2023	2022	
Not 23- Kortfristiga placeringar Koncernen och Hyresgästföreningen			Borgensförbindelse för anställdas billån	1 006	919
Swedbank fasträntekonto 3 månader	-	20 000	Not 28 – Vinstdisposition Hyresgästföreningen		
Swedbank fasträntekonto 6 månader	100 000	30 000	Ingående balans Eget kapital	868 346 868	778 921 841
Summa:	100 000	50 000	Årets resultat	87 592 327	89 425 027
Not 24 – Kassa och bank Koncernen			Utgående balans Eget kapital	955 938 827	868 346 868
Kassa och bank	308 170	124 638	Balanseras i ny räkning	955 939 827	868 346 868
Summa	308 170	124 638	Not 29		
Hyresgästföreningen			Väsentliga händelser efter balansdagen:		
Kassa och bank	305 902	124 622	Inga väsentliga händelser efter balansdagen har noterats.		
Summa	305 902	124 622			

Underskrifter

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



Marie Linder,
Förbundsordförande



Gunnar Bergman



Hans Eklund



Helena Frisk



Elin Loberg



Barbro Svensson



Kristina Bergman



Pia Fridström



Kenneth Gustavsson



Jens Nilsson



Ola Palmgren

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



Ernst & Young Aktiebolag
Linn Haslum Lindgren
Auktoriserad revisor



Ann-Marie Wulfstrand Byhlin
Förtroendevald revisor



Tarmo Makslahti
Förtroendevald revisor

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 2023. Föreningens årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 59-80 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 2023 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *De förtroendevalda revisorernas ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har 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 1-58. 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 fortsatt 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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt 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. 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. Risker 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, förfälskning, 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 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.

De förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen och koncernredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens och koncernens resultat och ställning.

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 2023.

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer 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.

Revisorers 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 ersättningsskyldighet mot föreningen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna 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 de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 våra elektroniska signaturer

Ernst & Young AB



Linn Haslum Lindgren
Auktoriserad revisor



Ann-Marie Wulfstrand Byhlin
Förtroendevald revisor



Tarmo Makslahti
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557518620096

Dokument

ÅR 231231 Hyresgästföreningen
Huvuddokument
83 sidor
Startades 2024-05-29 08:01:47 CEST (+0200) av Bettina
Kiel Andersson (BKA)
Färdigställt 2024-05-29 13:51:24 CEST (+0200)

Initierare

Bettina Kiel Andersson (BKA)
Hyresgästföreningen
Org. nr 802001-5106
bettina.kielandersson@hyresgastforeningen.se
+46720806433

Signerare

Marie Linder (ML)
Hyresgästföreningen
marie.linder@hyresgastforeningen.se
+46705462694



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIE LINDER"
Signerade 2024-05-29 08:09:46 CEST (+0200)

Gunnar Bergman (GB)
Hyresgästföreningen
gunnar.bergman@hyresgastforeningen.se
+46706239017



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN
GUNNAR BERGMAN"
Signerade 2024-05-29 09:16:11 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557518620096

Kristina Bergman (KB)
Hyresgästföreningen
kristina.bergman@hyresgastforeningen.se
+46702813342



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIA KRISTINA BERGMAN"
Signerade 2024-05-29 10:20:20 CEST (+0200)

Hans Eklund (HE)
Hyresgästföreningen
hans.eklund@hyresgastforeningen.se
+46707137703



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HANS EKLUND"
Signerade 2024-05-29 10:20:46 CEST (+0200)

Pia Fridström (PF)
Hyresgästföreningen
pia.fridstrom@hyresgastforeningen.se
+46704977454



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PIA
FRIDSTRÖM"
Signerade 2024-05-29 10:58:48 CEST (+0200)

Helena Frisk (HF)
Hyresgästföreningen
helena.frisk@hyresgastforeningen.se
+46723205515



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HELENA FRISK"
Signerade 2024-05-29 09:51:54 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557518620096

Kenneth Gustavsson (KG) Hyresgästföreningen kenneth.gustavsson2@hyresgastforeningen.se +46702816971   Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KENNETH GUSTAVSSON" Signerade 2024-05-29 10:21:26 CEST (+0200)	Elin Loberg (EL) Hyresgästföreningen elin.loberg@hyresgastforeningen.se +46702089010   Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ELIN LOBERG" Signerade 2024-05-29 10:20:10 CEST (+0200)
Jens Nilsson (JN) Hyresgästföreningen jens.nilsson@hyresgastforeningen.se +46736430085   Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JENS GUSTAV ROLAND NILSSON" Signerade 2024-05-29 08:08:21 CEST (+0200)	Tarmo Makslahti (TM) Hyresgästföreningen tarmo.makslahti@hyresgastforeningen.se +46703993966   Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TARMO MAKSLAHTI" Signerade 2024-05-29 11:28:32 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557518620096

Ann-Mari Wulfstrand Byhlin (AWB)

Hyresgästföreningen

ann-mari.wulfstrandbyhlin@hyresgastforeningen.se

+46705516254



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANN-MARI WULFSTRAND BYHLIN"

Signerade 2024-05-29 11:18:46 CEST (+0200)

Linn Haslum Lindgren (LHL)

Ernst & Young Aktiebolag

linn.haslum.lindgren@se.ey.com

+46703189576



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Linn
Maria Lindgren"

Signerade 2024-05-29 13:51:24 CEST (+0200)

Ola Palmgren (OP)

Hyresgästföreningen

ola.palmgren@hyresgastforeningen.se

+46763372724



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "OLA
PALMGREN"

Signerade 2024-05-29 10:19:38 CEST (+0200)

Barbro Svensson (BS)

Hyresgästföreningen

barbro.svensson@hyresgastforeningen.se

+46760299361



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BARBRO SVENSSON"

Signerade 2024-05-29 11:04:07 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557518620096

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

