

Ny medlemsavgift

Förbundsstyrelsens förslag på Ny medlemsavgift

Ny medlemsavgift

Sammanfattning

Hyresgästföreningen är en medlemsorganisation som finansieras genom medlemsavgifter. Vårt grundläggande uppdrag är att förhandla hyror och stå upp för hyresgästernas rättigheter. Vi erbjuder stöd, service och trygghet till våra medlemmar – och vi arbetar ständigt med att anpassa verksamheten efter medlemmarnas behov.

Med över 580 000 medlemshushåll är Hyresgästföreningen en av Sveriges största folkrörelser. Det är ett tydligt tecken på att Hyresgästföreningen spelar en viktig roll i samhället och fortsätter vara relevant i en tid av förändring.

Vi lever i en verklighet där bostadsfrågorna blir alltmer komplexa. Nya utmaningar uppstår i snabb takt – från tuffa hyresförhandlingar och bostadsbrist till hot om marknads-hyror och renoveringsvräkningar. Det kräver att vi tar ett ännu större ansvar, både gentemot våra medlemmar och i vår roll som samhällsaktör.

Samtidigt påverkar det ekonomiska läget även Hyresgästföreningen. Den höga inflationen har lett till ökade kostnader för verksamheten. Trots att vi har effektiviserat och hållit igen på utgifterna, behövs nu nya beslut för att säkra en hållbar ekonomi på lång sikt. Vår ambition är tydlig – Hyresgästföreningen ska fortsätta att stå stark.

I den här rapporten presenterar förbundsstyrelsen ett förslag till en ny medlemsavgift. Den visar hur inflationen påverkat oss, hur medlemsavgiften utvecklats över tid och hur både medlemmar och icke-medlemmar ser på Hyresgästföreningens värde. Analysen visar att full kompensation för de senaste årens prisökningar skulle innebära en medlemsavgift på 107 kronor.

Förbundsstyrelsen föreslår en medlemsavgift på 97 kronor – en nivå som möjliggör en fortsatt verksamhet för medlemmarnas bästa, stärker vår ekonomi, tar hänsyn till våra medlemmars verklighet och samtidigt gör det tydligt att ett medlemskap i Hyresgästföreningen alltid ska vara självklart.

Vi är Hyresgästföreningen. Vi står alltid på hyresgästernas sida. Och det tänker vi fortsätta med i 100 år till – minst.

Förbundsstämman föreslår besluta

att *medlemsavgiften från och med den 1 oktober 2025 fastställs till 97 kronor per månad.*

En Hyresgästförening för alla i 100 år

Hyresgästföreningen har nu över 580 000 medlemshushåll. En medlemsökning med 43 000 medlemmar sedan utgången av 2019, vilket är tydligt bevis på att det finns ett stort behov av oss som organisation.

Hoten mot hyresgästerna ökar: bostadsbrist, hot om marknadshyror, hot om tvåsiffriga hyreshöjningar, medvetna sabotage mot förhandlingssystemet och reno-vräkningar (även barnfamiljer) där hyresvärden lyxrenoverar och chockhöjer hyrorna så att hyresgästerna inte har råd att bo kvar. Både hyresgästernas och medlemmarnas frågor blir också mer komplexa och tar mer tid för oss att utreda.

Vi har nu funnits i över 100 år och vi vill finnas i över 100 år till. Vårt uppdrag blir större och större och med det kommer mer och mer ansvar. Vi är Sveriges största folkrörelse och det är vi för att människor vill vara medlemmar hos oss. Hyresgästerna vill att vi med vår unika kompetens ska förhandla hyror och ifrågasätta hyresvärdarnas höga hyreskrav. Medlemmarna vill att vi ska ge trygghet och vara någon man kan fråga om hjälp när man behöver. Det finns över 3 miljoner hyresgäster i Sverige och vi ska vara den självklara organisationen som de kan vända sig till när de blir osäkra eller utsatta på en orättvis bostadsmarknad.

Medlemsverksamhet och ekonomi i balans

Hyresgästföreningen är en icke vinstdrivande ideell organisation som ägs av sina medlemmar och ska använda alla medlemsavgifter till medlemsverksamhet. Det är därför det är medlemmarna som via sina stämmoombud bestämmer medlemsavgiftens storlek.

Medlemsavgiftens storlek avgörs av flera faktorer. Medlemmarnas behov av stöd och service från Hyresgästföreningen är kanske de viktigaste faktorerna. I vissa fall är behoven lika år från år medan andra behov och förväntningar är i ständig förändring som vår verksamhet måste anpassa sig till. Hyresgästföreningen måste därför fortlöpande säkerställa att vi arbetar med det medlemmarna behöver, uppskattar och är beredda att betala för.

När medlemsavgiftens storlek bestäms behöver hänsyn tas till att Hyresgästföreningen behöver ha balans mellan medlemsverksamhetens utgifter och inkomster. Dagens medlemsverksamhet behöver bekostas av dagens medlemmar. Vi behöver därför ha en medlemsavgift som över tid täcker alla kostnader för medlemsverksamheten. Så har det inte varit de senaste åren.

Hyresgästföreningens kostnader har stigit på grund av kostnadsökningarna i samhället (inflationen). Tack vare medvetet arbete med inköpsbesparingar, samordning och effektivt arbetssätt har de inte stigit lika mycket som inflationen. Men så pass mycket att Hyresgästföreningen behöver en ny medlemsavgift.

En medlemsavgift som garanterar att medlemmarna i Hyresgästföreningen idag och imorgon har tillgång till en stabil och uthållig medlemsverksamhet, som uppfyller deras förväntningar.

Hyresgästföreningens ekonomi

Hyresgästföreningen har två ekonomiska mål: sparmålet och resultatmålet. *Sparmålet* är att vi ska ha en årsavgift per medlem i sparade eget kapital. *Resultatmålet* innebär att Hyresgästföreningen ska göra ett noll-resultat över tre år. Om vi uppfyller båda dessa två mål har Hyresgästföreningen en stabil ekonomi på både kort och lång sikt – *En ekonomi i balans*.

Underskott sedan 2016

Hyresgästföreningens verksamhetsresultat har sedan 2016 varit negativt, det vill säga verksamheten har gått med förlust varje år sedan 2016. En del av underskotten är medvetna satsningar och nödvändiga åtgärder beslutade av förbundsstyrelsen, vilket har varit möjligt då vårt sparade kapital överstigit vårt sparmål, en årsavgift per medlem. Men de senaste åren har de årliga verksamhetsunderskotten tilltagit och är nu över – 100 000 000 kr per år och det ser likadant ut för 2025.

Det samlade verksamhetsunderskottet sedan 2016 är nu uppe i över minus 600 000 000 kr. Orsaken till det är tydlig. Kostnaderna har stigit kraftigt sedan inflationen tog fart 2022. Åren 2023, 2024 och 2025 är kostnaderna klart högre än de var 2022 och åren före. De ökade kostnaderna har hittills betalats med våra besparingar. Men det är naturligtvis inget vi kan fortsätta med så länge till. Då tar sparkapitalet slut och det skulle kraftigt försämra Hyresgästföreningens förmåga att snabbt parera hot mot hyresrätten och mobilisera mot försämringar av medlemmarnas boendevillkor.

(miljoner kr)	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Intäkter	798	841	823	824	810	780	853	826	864
Kostnader	-860	-850	-924	-921	-871	-824	-859	-950	-977
Verksamhetsresultat	-62	-9	-101	-97	-61	-44	-6	-124	-113
Ackumulerat	-62	-71	-172	-269	-330	-374	-380	-504	-617
Finansnetto	45	36	37	43	10	160	95	212	23
Årets resultat	-17	27	-64	-54	-51	116	89	88	-90
Ackumulerat	-17	10	-54	-108	-159	-43	46	134	44

Bild 1. Hyresgästföreningens bokslut 2016-2024

Kostnadsökningar/inflation

De senaste årens allmänna kostnadsutveckling med hög inflation har påverkat alla, även Hyresgästföreningen. Tack vare medvetet arbete med inköpsbesparingar, samordning och effektivare arbetssätt har våra kostnader inte stigit lika mycket som inflationen. Om vi räknar upp medlemsavgiften med inflationen, motsvarar 85 kr 2020 en medlemsavgift på 107 kr 2024. Det innebär en inkomstförsämring på 25% sedan 2020 för Hyresgästföreningen. Medlemsavgiften på 85 kr är alltså 25 % mindre värd idag 2024, när vi ska betala anställdas löner och leverantörernas fakturor.

Denna kostnadsutveckling var redan uppenbar för förbundsstyrelsen inför förbundsstämman 2023. Förbundsstyrelsen valde då aktivt att *inte* föreslå ny medlemsavgift samtidigt som allting annat ökade i pris. Detta för att inte bidra till fler ökade kostnader för de redan hårt drabbade hushållen. Förbundsstyrelsen ville först säkerställa om det inte fanns kostnadsbesparande åtgärder att vidta, innan ett förslag om ny medlemsavgift togs fram. Tack vare våra besparingar kunde vi skynda långsamt i denna viktiga fråga.

Tidigare medlemsavgifter

Som vi ser i bild 2 har majoriteten av medlemmarna haft 85 kr i medlemsavgift i snart 10 år. Norrland var först ut med 85 kr 2014, vilket var det av förbundsstämman 2010 (14 år sedan) rekommenderade medlemsavgiftstaket, och Skånerregionerna i samband med gemensam medlemsavgift 2020.

Region/År	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Norrland	85 kr	85 kr	85 kr	85 kr	85 kr	85 kr	85 kr	85 kr	85 kr	85 kr	85 kr	85 kr
ArosGävle	80 kr	80 kr	80 kr	85 kr	85 kr	85 kr	85 kr	85 kr	85 kr	85 kr	85 kr	85 kr
Stockholm	80 kr	80 kr	80 kr	80 kr	85 kr	85 kr	85 kr	85 kr	85 kr	85 kr	85 kr	85 kr
Mitt	80 kr	80 kr	80 kr	80 kr	85 kr	85 kr	85 kr	85 kr	85 kr	85 kr	85 kr	85 kr
Västra Sverige	75 kr	75 kr	75 kr	85 kr	85 kr	85 kr	85 kr	85 kr	85 kr	85 kr	85 kr	85 kr
BÄSK	75 kr	75 kr	75 kr	85 kr	85 kr	85 kr	85 kr	85 kr	85 kr	85 kr	85 kr	85 kr
Sydost	75 kr	85 kr	85 kr	85 kr	85 kr	85 kr	85 kr	85 kr	85 kr	85 kr	85 kr	85 kr
Norra Skåne	82 kr	82 kr	82 kr	82 kr	82 kr	82 kr	85 kr	85 kr	85 kr	85 kr	85 kr	85 kr
Södra Skåne	80 kr	80 kr	80 kr	80 kr	80 kr	80 kr	85 kr	85 kr	85 kr	85 kr	85 kr	85 kr

Bild 2. Medlemsavgifter sedan 2014

Kostnadsbesparande åtgärder sedan 2000

Sedan beslutet om att Hyresgästföreningen ska vara en juridisk person, EN organisation, har kostnadsbesparande åtgärder genomförts varje år. Gemensamma inköp där vi upphandlar varor och tjänster nationellt har pressat priser och sparat tid för anställda och förtroendevalda. Ett exempel är det upphandlade Autogiro avtalet från 2003 som sparar 4 mkr per år. På 20 år blir det +80 mkr. Ett annat exempel är medlemsutskickverktyget som också sparar flera miljoner per år. Ytterligare exempel är inköp av skrivare, försäkringar och IT utrustning. Förutom rena besparingar i pengar spar vi också arbetstid när vi köper in saker *en gång på ett ställe* i stället för på kanske tio ställen eller fler i Hyresgästföreningen.

Vad gäller samordningens fördelar är kapitalplaceringsarbetet och de nationella enheterna exempel på både ekonomiskt och kvalitetsmässigt förbättrande åtgärder. Samordningen av kapitalplaceringar har inneburit ett jättelyft i avkastningen på Hyresgästföreningens sparkapital. Samordningen i nationella enheter som Servicecenter har ökat tillgängligheten till samma snabba och uppskattade hjälp och rådgivning för alla medlemmar, oavsett var man bor. Samordningen och specialiseringen innebär oftast även en effektivisering och lägre kostnader, det vill säga att färre anställda kan göra samma mängd arbete eller ibland till och med mer.

Men nu när Hyresgästföreningens årligen gör stora underskott, över -100 mkr per år, behöver mer genomgripande åtgärder tas till. Under 2025 har en omorganisation på riksförbundet genomförts för att minska kostnaderna ytterligare. I den nya organisationen har 16 tjänster plockats bort motsvarande 15% av personalstyrkan. En besparing på 13 mkr per år.

Men inte ens denna genomgripande åtgärd som sparar 13 mkr per år räcker för att komma till rätta med de årliga 100 mkr underskotten. Förbundsstyrelsen konstaterar därför att det nu inte finns fler genomförbara kostnadsbesparingar som är tillräckliga, för att få Hyresgästföreningens ekonomi i balans.

Även andra delar av Hyresgästföreningen ses över fortlöpande för att hitta både effektivare arbetssätt, bättre samordning och ytterligare besparingar.

Digitaliseringens kostnader

Nu när våra gamla specialbyggda system undan för undan når "end of life" (när det inte längre är värt att uppdatera systemen), gör vi precis som alla andra organisationer och byter till så kallade standardsystem. Vi har nu valt ett sådant, Microsoft Dynamics som vårt nya medlems- och ärendehanteringssystem *Kvarteret* är byggt i. Fördelarna är många med standardsystem. Bland annat får vi fortlöpande uppdateringar från Microsoft, så systemet fortsätter att fungera med webbläsare, andra program/system och ger en ökad driftsäkerhet och generellt högre säkerhet. Det sista är kanske det viktigaste idag med ständiga hacker-attacker mot vår och hela världens IT infrastruktur.

Men med standardsystem följer höga årliga licensavgifter. Eftersom vi har många anställda och förtroendevalda som behöver tillgång till systemen, måste vi ha fler licenser än ett företag i jämförbar storlek.

Ekonomiska konsekvenser av förslaget

Hyresgästföreningens medlemsintäkter kommer öka med cirka 77 mkr per år om medlemsavgiften blir 97 kr. Detta vid ett medlemsantal på 580 000 och en betalningsgrad på 97%.

Novus undersökning i juni 2024

En undersökning av Hyresgästföreningens medlemsavgift genomfördes av Novus i juni 2024. Undersökningen belyser hur hyresgäster – både medlemmar och icke-medlemmar – uppfattar medlemsavgiften. Studien som omfattar drygt 1 000 respondenter, varav hälften medlemmar och andra hälften andra hyresgäster, visar att uppfattningen om avgiftens prisvärdhet är starkt kopplad till medlemskap och kännedom om avgiftens storlek.

Medlemmars uppfattningar om medlemsavgiften

Medlemmarna i Hyresgästföreningen är övervägande positiva till medlemskapet. 80% anser att avgiften på 85 kr/månad är prisvärd. Studien visar också att 85% av medlemmarna har god kännedom om vad de betalar, och av dem kunde drygt hälften ange rätt

belopp (85 kr). För medlemmar uppfattas en medlemsavgift på 95 kr per månad fortfarande som rimlig och prisvärd av två tredjedelar av medlemmarna.

Icke-medlemmars syn på medlemsavgiften

Bland icke-medlemmar är upplevelsen av medlemskapets prisvärdhet betydligt svalare. Endast 16% anser medlemskapet prisvärt, och 54% svarar att de inte vet tillräckligt för att bedöma avgiften. Den bristande kunskapen märks även i att endast 10% av icke-medlemmarna kunde ange rätt medlemsavgift. Icke-medlemmarna föredrar som väntat en lägre avgift än medlemmar.

Tankar om avgiftsnivå

Rapporten presenterar också detaljerade gränsvärden för vad som upplevs som "för billigt," "rimligt," och "för dyrt." Bland medlemmar är det optimala prisspannet 70–97 kr/månad, medan det för icke-medlemmar är lägre. Flest hyresgäster, både medlemmar och icke-medlemmar, anser att avgiften börjar kännas dyr vid 100 kr/månad, och att 200 kr/månad är en nivå där de inte längre skulle överväga medlemskap. Intressant nog finns en motsägelse där avgifter som anses "för billiga" (t.ex. 0–20 kr) väcker misstro mot föreningens förmåga att leverera värde.

Rekommendationer och slutsatser

Novus-rapporten föreslår att Hyresgästföreningen kan överväga en ny medlemsavgift inom spannet 70–97 kr, vilket är en acceptabel nivå hos majoriteten av medlemmarna. För att attrahera icke-medlemmar kan HGF behöva tydligare kommunicera fördelarna med medlemskapet och förklara avgiftens syfte. En bristande kännedom bland icke-medlemmar utgör en tröskel, vilket rapporten indikerar som en möjlig anledning till deras ovilja att gå med.

Sammanfattningsvis pekar rapporten på en stabil betalningsvilja bland medlemmar, medan icke-medlemmar är mer skeptiska till både värdet och kostnaden av medlemskapet. För att Hyresgästföreningen ska kunna fortsätta att växa måste medlemsnyttan prioriteras och alltid vara i fokus.

Medlemsutveckling & utträden vid tidigare höjningar

Vid en genomgång av historiska förändringar av medlemsavgiften sedan 2014 kan följande slutsatser dras.

En viss negativ effekt på medlemsutvecklingen månaden efter höjningen, men det är inte entydigt negativt vid alla tillfällen. Medlemsutvecklingen har påverkats negativt och positivt, allt från en minskning med 607 medlemmar till en ökning på +180 medlemmar. Denna statistik över medlemsutvecklingen är dock osäker eftersom utvecklingen även påverkas av många andra omvärldsfaktorer.

När det gäller utträden syns en viss ökning månaden efter en höjning, men även här är det inte entydigt negativt. Utträdena ökade med 355 medlemmar vid en höjning, men minskade med 100 medlemmar vid en annan höjning. Om vi i stället uttrycker ökningen med 355 medlemmar i procent av medlemskåren ökade utträden i den regionen bara från 1,3 % till 1,9 % av regionens medlemmar, det vill säga en ökning på bara 0,6 procentenheter. I några regioner ser man något ökade utträden månaderna efter en höjning.

Sammanfattningsvis ser man en mycket liten negativ effekt av tidigare höjningar på medlemsutvecklingen och utträdena.

En Hyresgästförening för alla i 100 år - till (minst)

Vi har nu funnits i över 100 år och behöver fortfarande finnas eftersom hoten mot hyresgästerna ökar. Vi tar emot hundratusentals samtal om året, vi förhandlar ner för höga hyreskrav och sparar miljoner åt Sveriges hyresgäster och våra medlemmar, som annars hade gått till att betala högre hyror till fastighetsägarna. Vi vinner mängder av tvister för våra medlemmar. Vår hjälp gör en stor skillnad i människors liv. Vi kan vara det som avgör om man får bo kvar. Vi kan vara hjälpen som gör att man inte skriver på ett bluffkontrakt. Vår organisation ska vara tryggheten man behöver när man som medlem möter sin hyresvärd i olika frågor. Allt detta ska vi vara, allt detta vill vi erbjuda mer av och till fler.

Med bakgrund av detta ser vi behovet av en ny medlemsavgift för att säkerställa att vi fortsätter vara en stark Hyresgästförening för alla som ger våra medlemmar bästa möjliga medlemsnytta.