

# Verksamhets- berättelse 2022

med årsredovisning och hållbarhetsrapport





Marie Linder  
Förbundsordförande



Erik Elmgren  
Förbundschef



# Trygghet i en turbulent omvärld

**När vi ser tillbaka på 2022** är det ett år präglat av oro. Förutom de uppslitande konflikter som redan pågår i världen, har kriget i Ukraina påverkat både säkerhetsläget och det ekonomiska läget för oss i Sverige. Inflation, stigande priser på mat och el har präglat människors vardag under stora delar av 2022. Det har blivit allt svårare för många att få ihop ekonomin varje månad. Behovet av stöd i form av måltider och matvaror från frivilligorganisationer har ökat, liksom behovet av trygghet, information och gemenskap.

**Hyresgästföreningen valde därför**, mycket på grund av omvärldsläget, att fokusera på trygghet i 2022 års valkampanj. Detta genom att lyfta fram den orättvisa som många hyresgäster känner, oavsett ålder och bostadsområde. Tusentals hyresgäster har under #stoppabo-orättvisan vittnat om bostadsbrist, osäkra boendeformer och kraftigt höjda hyror vid renoveringar. Vi kan se tillbaka på en fantastisk valrörelse där vi mötte människor i deras vardag och pratade om våra frågor. Totalt genomfördes över 70 000 valsamtal och vi rekryterade 37 000 nya medlemmar. Precis innan jul överlämnade vi över 28 440 namnunderskrifter mot bo-orättvisan till bostadsminister Andreas Carlsson (KD).

**Under året har vi slutit** ett Trepartsavtal med Sveriges Allmännyttiga och Fastighetsägarna, med rekommendationer för de årliga hyresförhandlingarna.

Det kommer att ligga till grund för de pågående förhandlingar om 2023 års hyror. Vi har under förhandlingarna om 2023 års hyror mött de tuffaste kraven hittills från både allmännyttiga och privata fastighetsägare med bud om hyreshöjningar på 10 procent. Vår juridiska rådgivning möter dagligen människors oro över att inte kunna bo kvar i sina lägenheter. Vi har därför gått ut med krav på höjda bostadsbidrag och möjlighet till ränteavdrag även på hyran. Orättvisan mellan upplåtelseformer kan inte kvarstå och hyresgästerna kan inte ta hela smällen för ökade kostnader i samhället.

**En ökning vi däremot är glada** över är antalet nya medlemmar. Under 2022 har vi fått massor av nya medlemmar och är Sveriges snabbast växande folk-rörelse. Vi ser det som ett fint bevis på att Hyresgästföreningen står för trygghet i osäkra tider.



**Marie Linder**  
förbundsordförande



**Erik Elmgren**  
förbundschef







# Vi- hyresgäst- föreningen

Hyresgästföreningen är en av Sveriges största folkrörelser. Vi är över en halv miljon medlemmar som tillsammans arbetar för att alla hyresgäster ska bo bra. Vi driver bostadsfrågor i både stort och smått – allt från omfattande lagändringar till den lilla lekplatsen på gården som behöver rustas upp. Tillsammans gör vi skillnad, både för dagens och morgondagens hyresgäster.

## Vår vision

Ett tryggt boende där människor och samhälle utvecklas.

## Vår verksamhetsidé

Genom organisering av hyresgäster är Hyresgästföreningen drivande i samhällets utveckling 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.

## Så är vi organiserade

### Förtroendevalda och aktiva medlemmar

Att vara en medlemstyrd organisation innebär att arbetet i grund och botten leds och beslutas av medlemmarna. Medlemmarna är främst hyresgäster, men även andra intresserade som vill vara med och driva hyresrättens frågor.

Som förtroendevald engagerar man sig ideellt. Det man vinner är chansen att få vara med och påverka sitt kvarter, sin stad eller bostadspolitiken i hela landet. Att aktivera sig tillsammans i en förening ger ofta styrka och kraft till både den enskilde och till föreningen som helhet. Förbundsstämman är den högsta beslutande nivån och äger rum vartannat år. Vid stämman samlas representanter för medlemmarna och beslutar om riktningen Hyresgästföreningen ska ta i framtiden. Mellan stämmorna är förbundsstyrelsen den högsta beslutande nivån och ansvarar för att stämmans beslut genomförs.

### Anställda

Tillsammans med de förtroendevalda medlemmarna finns anställda som arbetar med att stödja medlemmarna och de förtroendevalda. Rådgivning till medlemmar, juridiskt stöd, arbete med samhällsutveckling och opinionsbildning samt hyresförhandlingar är några av de anställdas uppgifter. De anställdas beslutandeorgan är regionala ledningsgrupper och en nationell ledningsgrupp med förbundschefen som högste tjänsteperson, förbundschefen utses av förbundsstyrelsen.

# Våra regioners arbete under 2022

En av Hyresgästföreningens styrkor är att vi finns över hela landet. I varje region möter vi hyresgästers behov på ett unikt sätt. Här är några av de aktiviteter som utfördes i regionerna under året.

## Miljömaxat i Skåne

Under 2022 arbetade Hyresgästföreningen i Skåne vidare med projektet Miljömaxat, som bytte skepnad från Miljömaxa ditt studentliv (2021) till Miljömaxa ditt vardagsliv (2022). Under våren 2022 höll fyra föreläsare digitala föreläsningar om allt från att odla med sina grannar och sin hyresvärd, till miljösmart mat och cykelfix.

Föreläsningarna lockade mellan 70–120 anmälda vardera och var öppna för allmänheten. Efter föreläsningarna blev deltagarna uppringda med en fråga om man vill bli medlem eller engagera sig i Hyresgästföreningen, något som drygt 30 personer visade intresse för.





## Gycklarföreställningar och stadsdelsturné i Västmanland

Under sommaren var den regionala Hyresgästföreningen på plats i 24 bostadsområden runt om i Västmanland med föreställningen Flyttcirkus, framförd av gycklargruppen Trix. Föreställningen var byggd utifrån Hyresgästföreningens valfrågor och frågan om ett tryggt hem och lockade till sig många besökare som samtidigt hade chansen att samtala med Hyresgästföreningens representanter på plats.

I Gävle bjöd stadsdelsnätverken, där Hyresgästföreningen ingår, på familjedagar precis innan skolstarten. Det innebar ett helt gratis alternativ med roliga inslag på plats i olika stadsdelar. Eftersom det är valår satsade man extra på temat demokrati. Samtliga partier i kommunfullmäktige bjöds in och med på turnén var också: Medborgarskolans Demokratitält som jobbar mot unga och deras valdeltagande, Vuxenskolans projekt Mitt val som handlar om att tillgängliggöra valinformation på olika sätt, ABF:s projekt Gör din röst hörd. Hyresgästföreningen genomförde en rad workshops, där deltagarna bland annat gjorde valaffischer tillsammans med en konstnär. Stadsdelsnätverken finansieras av Gavlegårdarna, och Gävle kommun och Hyresgästföreningen ansvarar för samordningen av fyra av dem.

## De boendes idéer får liv i Helsingborg

Hyresgästföreningen har sedan ett par år tillbaka ett utvecklingsprogram för dem som arbetar med folkrörelseutveckling. Inom ramen för detta får man möjlighet att prova nya idéer och arbetssätt. I Skåne provade man under 2022 att aktivt arbeta med att fråga boende om deras idéer för att skapa verksamhet med lokal förankring. Fokus låg på området Dalhem i Helsingborg och gav ett gott resultat. Bland annat en ny mångkulturell lokal hyresgästförening, fem nya aktivitetsgrupper med inriktning på filmprojekt, odlingslotter, biodling, läsläsning och språkundervisning. Hyresgästföreningen anordnade även Dalhemsdagen i samarbete med polis, brandkår, Helsingborgshem och fritidsgården med enormt gensvar. Totalt var det cirka 1 000 besökare som deltog.

## Rekordmånga nya aktiva medlemmar i regionen

En av Hyresgästföreningens regioner som gått mot strömmen under 2022 är BohusÄlvsborg-Skaraborg. Regionen hade flest nya förtroendevalda och aktiva medlemmar i landet under året. En del av framgångsreceptet har varit att arbeta aktivt med att hitta medlemmar som vill engagera sig och fokusera på frågor som hyresgäster lokalt. I samverkan mellan anställda och förtroendevalda ser man över lokala problem eller förslag på idéer och utifrån det planeras aktiviteter. Det gör att aktuella och engagerande frågor lockar många boende och besökare till Hyresgästföreningens verksamheter.

	Mars 2021	Oktober 2022	Procentuell ökning
Medlemmar	36 607	38 266	4,5 %
Förtroendevalda	414	529	128 %
Aktiva medlemmar	49	282	576%



## Värmlandsturné med fokus på medlemsrekrytering

Under 2022 genomförde den regionala Hyresgästföreningen en turné genom Värmland med en eventdag i respektive kommun. Vid varje stopp deltog förtroendevalda, aktiva medlemmar och anställda. Syftet var först och främst att få fler medlemmar och aktiva, men också att visa upp Hyresgästföreningen i regionen som en attraktiv arbetsgivare. Turnén startade i Filipstad den 24 mars 2022 med ett 80-tal besökande där också några ville bli aktiva i föreningen. Nästa stopp blev i Grums den 12 april. Turnén kommer att fortsätta även under 2023.

Idén med Värmlandsturnén kom när anställda på Karlstadskontoret skulle utvärdera och göra ett grupparbete kring den gemensamma arbetsmiljön. Man landade i ett turnékoncept där man åkte till var och en av Värmlands 16 kommuner under två års tid – alltså åtta kommuner per år. Det skulle vara ett enkelt, snyggt och roligt koncept som gick in en skåpbil och som kunde användas både inomhus och utomhus. Konceptet byggde på en utställningsvägg med två utställningar; "Frågor och svar" och "Vi är Hyresgästföreningen". Det fanns bland annat ett lyckohjul där man kunde vinna fina priser, en "historisk klädlina" där varje klädesplagg representerar ett årtionde i Hyresgästföreningens historia och en fotobox där man med rolig rekvisita uppmanade besökarna att fota och ladda upp bilder med hashtaggen #hyresfest.

## Stort intresse för krisberedskap i Örebro

Hyresgästföreningen i Örebro bjöd under året in boende i kommunen till en kväll om Hemberedskap under rubriken "Är du förberedd?". Föreläsare på kommun-, grupp- och individnivå lärde ut vad som händer, eller kan hända, vid en kris och hur man själv kan förbereda sig. Kvällen genomfördes i samarbete med ABF Örebro län och även icke-medlemmar var välkomna. Kvällen i Hemberedskap blev mycket lyckad och drygt 160 personer deltog.

Förhandlarna Anna Nykvist och Elisabeth Björk under Värmlandsturnén, region Mitt.

Fotograf: Siri Hasting



"Det som gjorde Värmlandsturnén framgångsrik och som vi tar med oss i arbetet med den 2023 är att den hade ett noggrant och välutarbetat grundkoncept som var enkelt att ta till sig, säger Siri Hasting, verksamhetsutvecklare. En stor styrka var också att alla deltog och hjälptes åt, oavsett yrkestitel och vardag på kontoret."







# Ola Palmgren, Hyresgästföreningens valledare

70 000 valsamtal med hyresgäster  
och väljare genomfördes.

Under valåret 2022 arbetade Hyresgästföreningen med att bostadspolitiska frågor skulle hamna på politikernas agendor.

## Varför är det så viktigt att Hyresgästföreningen som organisation engagerar sig i valet?

Engagemanget är viktigt eftersom hela idén med Hyresgästföreningen är att kämpa för alla rätt till en trygg bostad till en rimlig kostnad. Det går inte utan en aktiv bostadspolitik som ser till hyresrättens förutsättningar. Därför måste vi påverka politiken, engagera oss i valrörelser och ta kampen för en mer rättvis bostadsmarknad. Och såklart för att vi tror på demokratin och vill värna den genom att få hyresgäster att rösta och göra sig hörda.

## Berätta om valarbetet!

Under 2022 gjorde Hyresgästföreningen en rekordstark valrörelse under parollen Stoppa bo-orättvisan. Vårt mål var att lyfta bostadspolitiken, få fler hyresgäster att gå till valurnan och rösta i enlighet med sitt intresse som hyresgäst samt få fler att bli medlemmar. Vi hade tre nationella valfrågor som vi fokuserade på:

- Bygg fler hyresrätter med lägre hyra
- Hållbara renoveringar och stopp för renovering
- Rättvisa skatter mellan ägt och hyrt

Utöver dessa uppmanades regioner och föreningar att också driva lokala bostadspolitiska frågor.

## Vad är du mest stolt över i arbetet?

All tid och engagemang som både förtroendevalda och anställda runt om i landet lagt ned på valkampanjen. Aldrig förr har vi gjort så mycket och syns för så många! Vi har tagit stora steg mot att bli en ännu mer utåtriktad och offensiv organisation under valrörelsen. En folkrörelse som inte bara vilar på gamla segrar utan som tar fighten för att forma framtiden. Det är jag väldigt stolt över och vill att vi bygger vidare på.

## Vad var den största utmaningen i arbetet?

Jag började ju inte som valledare förrän december 2021. Därför var den största utmaningen att på kort tid lyckas lägga en strategi för valarbetet, göra en plan för alla aktiviteter och genomföra dem – från valutbildning och kampanjmaterial till politikersamtal och digital kampanj. Samt att få ihop en valorganisation som kunde jobba effektivt med detta. Det krävde mycket arbete och energi, särskilt eftersom det för mig var viktigt att framtagandet skulle ge på ett inkluderande sätt där förtroendevalda och anställda runt om i landet fick bidra med sina idéer och kompetenser. Det blir alltid bättre då även om det tar tid och kräver mycket arbete till en början. Men det gav verkligen resultat!





**”Vårt mål var att lyfta bostadspolitiken, få fler hyresgäster att gå till valurnan och rösta i enlighet med sitt intresse som hyresgäst.”**

Ola Palmgren, valledare

#### **Har du något minne som sticker ut från den här tiden?**

Oj! Jag har så många fina minnen från det här året. Bland annat när jag höll valutbildning för över 60 förtroendevalda i region Norrland i samband med deras regionfullmäktige, när jag hälsade på region Norra Skåne och hela personalstyrkan gav sig ut för att knacka dörr och affischera och såklart alla slutspurtsaktiviteter jag gjorde hemma med min egen förening i Skärholmen. Det som förenar dessa minnen är den gemenskap och kämpaglöd jag fått ta del av överallt. Det kommer jag bära med mig. Och att jag nuförtiden känner mig väldigt hemmastadd på nattåg...



#### **Valengagemanget i siffror**

Förtroendevalda och anställda genomförde tillsammans över 70 000 valsamtal med hyresgäster och väljare, värvade över 37 000 nya medlemmar under valrörelsen och samlade in drygt 28 000 namn till vårt upprop mot bo-orättvisan.

Vi genomförde nästan 550 politikerträffar, lanserade agendasättande rapporter, skrev debattartiklar och bedrev ett aktivt pressarbete. Vår digitala kampanj skapade engagemang och stort genomslag i sociala medier och resulterade i totalt 21 miljoner visningar av våra material.

# 2022 års hyresför- handlingar

Sedan starten för nästan 100 år sedan har Hyresgästföreningen stått på hyresgästers sida och kämpat för att hålla nere fastighetsägarnas krav på hyreshöjningar. Förhandlingarna påbörjas under hösten för att slutföras under våren året efter.

**De årliga hyresförhandlingarna** ledde till en vägd medelhöjning på 1,71 procent per den 20 april 2022, när 83 procent av de inrapporterade förhandlingarna avseende 2022 års hyra var avslutade. Generellt var det tuffa förhandlingar med bostadsföretagen och betydligt fler konflikter anmälades till Hyresmarknadskommittén (HMK) jämfört med ett normalår. Hyresgästföreningen ville till exempel se uppgörelser strax över 1,3 procent, medan bolagen efterfrågade höjningar runt 3,2 procent. Snittyrkandet var marginellt lägre för allmännyttiga än privata hyresvärdar.

När det gäller förhandlingar med Allmännyttan respektive privata fastighetsägare ser förhandlingarna lite olika ut.

## **Förhandlingarna med Allmännyttan**

De vägda genomsnittliga yrkandena för de allmännyttiga företagen på 3,15 procent är högre än föregående år, då det varit 2,15 procent. Förhandlingsåret med Allmännyttan var svårt med 33 förhandlingar som gått till Hyresmarknadskommittén för medling eller beslut.

Det är ett högt antal men lägre än föregående år. Sveriges Allmännyttas skriftliga vägledning innehöll detta år inte en rekommendation om en specifik siffra som hyresjusteringen borde vara.

## **Förhandlingarna med de privata fastighetsägarna**

Fastighetsägarna rekommenderade sina medlemsföretag att den allmänna hyresnivån skulle kunna höjas med 3-3,5 procent. Yrkanden från de privata fastighetsägarna låg i snitt på 3,27 procent för de lägenheter där förhandling var aktuell, vilket är en något högre nivå än 2021 som var 2,47 procent. Utfallet i förhandlingsomgången har gett de privata fastighetsägarna samma höjning av hyrorna som Allmännyttan. Hyresgästföreningens arbete med att ställa krav på förvaltningskvaliteten verkar ha gett ett gott resultat.





# Trepartsöverenskommelsen

Under 2022 slöts en unik trepartsuppgörelse mellan Hyresgästföreningen, Fastighetsägarna och Sveriges Allmännyttas om gemensamt förhandlingsunderlag för de årliga förhandlingarna.

Rekommendationen om det nya underlaget har använts under höstens förhandlingsarbete, inför höjningarna av 2023 års hyra. Ett arbete som fortfarande pågår.

## Parterna är överens om att förhandlingarna ska

- Föras genom förhandling av lokala parter
- Skapa och ge rätt incitament för både hyresvärdar och hyresgäster
- Vara långsiktigt ekonomisk hållbara
- Vara konjunkturstabila

## Förhandlingarna ska utgå från följande fem ekonomiska faktorer

- Taxebundna avgifter
- Förvaltnings- och underhållskostnader
- Räntor
- BNP per capita och BNP
- KPIF minus hyra

Förhandlingarna förs i stort utifrån historiska genomsnittsvärden, och blir därmed mer förankrade i utfall än i prognoser.

# Trepartsöverenskommelsen - ett steg mot likvärdiga förhandlingar över hela landet

Under 2022 slöt Hyresgästföreningen, Sveriges Allmännyttan och Fastighetsägarna ett historiskt avtal, kallat trepartsöverenskommelsen. I överenskommelsen finns rekommendationer och tydliga faktorer för vad som bör ligga till grund för de årliga hyresförhandlingarna. Detta är ett steg på väg mot att hyresförhandlingar ska vara mer förutsägbara och likvärdiga över hela landet. På så sätt kan förhandlingsprocessen bli mer rättvis för alla Sveriges hyresgäster.

## **Erik Elmgren, förbundschef Hyresgästföreningen, vad innebär trepartsöverenskommelsen?**

Det är en överenskommelse som gör grunderna för hyresförhandlingar tydligare. På så sätt blir resultatet av förhandlingarna mer förutsägbart. I överenskommelsen utgår förhandlingarna ifrån fem faktorer. Dels lokala faktorer så som underhållskostnader och avgifter för vatten och värme. Dels nationella såsom räntor och inflation.

## **Varför behövs en trepartsöverenskommelse?**

Vi förhandlar hyror för 1,5 miljoner lägenheter varje år. Det är 115 miljarder i hyror och det finns förhandlingsordningar för över 30 000 fastigheter. Förhandlingarna har stor samhällsekonomisk betydelse både för hyresgäster och fastighetsägare. Tanken är att överenskommelsen som nu träffats ska stärka förhandlingsystemet och de kollektiva förhandlingarna för lång tid framöver.

## **Vilka är fördelarna med en överenskommelse?**

När vi parter kommer överens skapar vi en trygghet och långsiktighet som svängningar i politiken inte kan erbjuda. Överenskommelsen bidrar till en mer välfungerande och förutsägbar hyresmarknad. I slutändan gör det hyresrätter till en mer attraktiv och konkurrenskraftig boendeform. I överenskommelsen finns också direktiv om en nationell modell för mätning och värdering av förvaltningskvalitet som kommer leda till bättre förvaltningskvalitet över tid. Det finns även en gemensam vägledning för hyressättningsprocessen, en uppförandekod och krav om offentlig hyresstatistik, som vi tror kommer bidra till transparens och förståelse av processen.

## **Har ni några lärdomar från första förhandlingsomgången med överenskommelsen?**

Trepartsöverenskommelsen är ett historiskt avtal. I den ligger en intention från alla tre parter om att mötas kring hyresnivåer som är rimliga och likvärdiga. Men det är också ett oprövat koncept. Vi har testat överenskommelsen i praktiken under årets förhandlingsarbete. Utifrån hur vi har sett att den har tolkats av de olika parterna hoppas vi framåt kunna skruva på överenskommelsen, så att den leder till ännu mer transparens och tydlighet. På så sätt tror vi att den i framtiden kan ligga till grund för ännu mer rättvisa förhandlingar över hela landet.

**”Överenskommelsen bidrar till en mer välfungerande och förutsägbar hyresmarknad. I slutändan gör det hyresrätter till en mer attraktiv och konkurrenskraftig boendeform.”**

Erik Elmgren, förbundschef





# Identitet för framtiden

**För att bättre möta dagens** behov och vara anpassad till det digitala landskapet, utvecklade Hyresgästföreningen en ny grafisk identitet under 2022. En folkrörelse som alltid är relevant genom att alltid vara i rörelse, var utgångspunkten när den nya visuella identiteten skapades.

## Vi bygger broar mellan människor

Sedan 1968 har vår logotyp symboliserat trygghet och stabilitet. Med nya digitala krav och en önskan om mer flexibilitet, var behovet stort av en ny visuell identitet. Vår nya varumärkesidentitet bygger på bryggan mellan människor och förstärker det kraftfulla som finns i Hyresgästföreningens rörelse – en folkrörelse som alltid är relevant genom att alltid vara i rörelse.

Den nya varumärkesidentiteten har fått ett fint mottagande då den korades till vinnare i kategorin "folkets röst" i det prestigefulla Svenska Designpriset under förra året.

- Vi har skapat en tidsenlig och välkomnande varumärkesidentitet som speglar oss som folkrörelse och tar Hyresgästföreningen vidare in i framtiden. Folkets röst ger oss ett fint kvitto på att vi lyckats, säger Marc Martínez, Art Director på Hyresgästföreningen som tillsammans med designbyrån Söderhavet tog fram den visuella identiteten.

## En hållbar förändring

Arbetet med att lansera den nya visuella identiteten pågår i flera steg, med lanseringen av vår nya webb, uppdaterat utseende i digitala kanaler och ny media-bank. Under kommande år fortsätter arbetet med att implementera nya fasadskyltar och att byta ut våra synliga visuella uttryck på ett hållbart sätt.



# Valrörelsens bostadspolitiska konferens

Under valrörelsen höll Hyresgästföreningen en konferens för att lyfta bostadspolitiska frågor. Alla riksdagspartier deltog på konferensen, som hade sin utgångspunkt i Hyresgästerna 2022 – en undersökning om svenskarnas boendevillkor och åsikter om bostadspolitik.

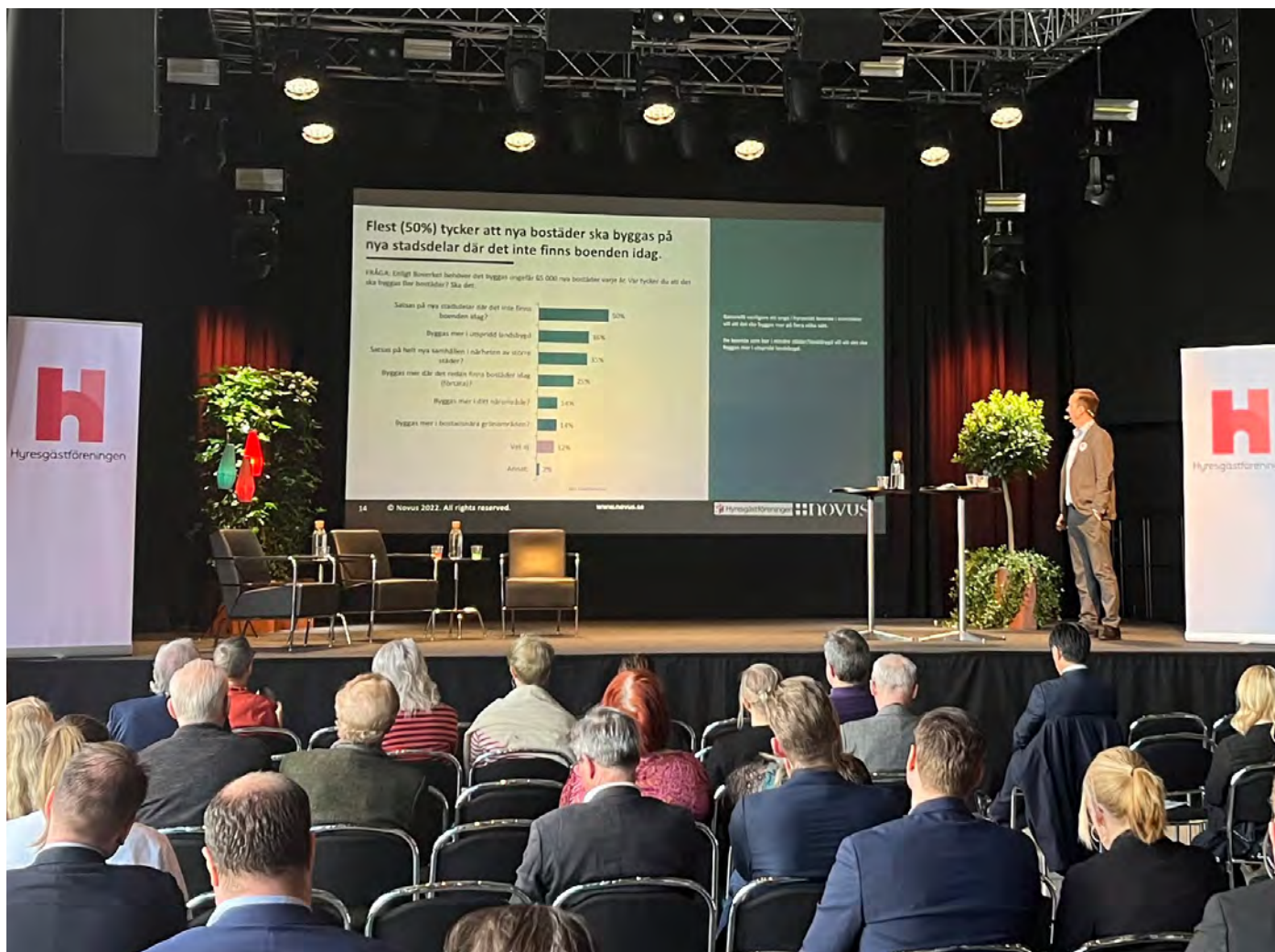
**På konferensen deltog** experter, forskare och partiernas bostadspolitiska talespersoner för att diskutera svenskarnas livsvillkor, boendesituation och åsikter. Bland annat debatterade Johan Löfstrand, (S), och Viktor Wärnick, (M) frågor kring hyreshöjningar. Hyresgästföreningens ordförande Marie Linder intervjuade även Mattias Landgren, dåvarande bostadsministerns statssekreterare.

I Hyresgästföreningens undersökning Hyresgästerna 2022 lät vi Novus fråga svenskar om vad de tycker i en rad olika bostadsfrågor inför valet.

Drygt 4 100 av 6 700 tillfrågade svarade på frågor om boendesituation, livsvillkor och åsikter i olika bostadspolitiska frågor. Undersökningen visade bland annat att svenskarna saknar förtroende för att politikerna ska lyckas lösa bostadskrisen, och att kvinnor i parförhållanden inte skulle ha råd att bo kvar efter en separation.

På [hyresgastforeningen.se](https://hyresgastforeningen.se) finns mer information om undersökningen.





**Undersökningen Hyresgästerna 2022 visade bland annat på att ...**

**... två miljoner väljare saknar förtroende för bostadspolitiken**

Vår undersökning Hyresgästerna 2022 visar att svenskarna saknar förtroende för att politikerna ska lyckas lösa bostadskrisen. Men vår undersökning visar samtidigt att det finns röster att vinna för de partier som satsar på bostadspolitiken.

**... vi vill att det byggs nya bostäder! Men inte där jag bor**

De allra flesta vill lösa bostadsbristen, en majoritet av bostadsägarna är t o m beredda att ta en värdesänkning för att leva i ett samhälle utan bostadsbrist. Men få vill att det ska byggas nära där de själva bor. När intressen ställs mot varandra så vill många inte ha nybyggen i sitt närområde. Det visar vår nya rapport Hyresgästerna 2022.

**... kvinnor är i störst utsatthet när boendekostnader höjs**

Nästan var tredje hyreshushåll har idag ohållbara boendekostnader. Bland hyresgäster och kvinnor anger ca 30 procent att de inte skulle ha råd att bo kvar vid en separation visar vår nya rapport.

# Nu blir vi fler!

## Måluppfyllelse 2022

**Hyresgästföreningens främsta** styrka är våra medlemmar. Med över en halv miljon medlemmar är vi en stark röst i samhällsdebatten för hyresgästernas frågor och inflytande. Insikten om att många engagerade medlemmar ger oss större inflytande i politiken och vid förhandlingsbordet ledde till slutsatsen att vårt mål behöver vara ökat medlemsantal och ökat engagemang hos medlemmarna. Därför har Hyresgästföreningen satt målet att till år 2027 organisera minst 51% av hyresgästkollektivet samt engagera minst 22 000 av dem.

### Antal medlemmar ökar

Antalet medlemmar har ökat under året 2022. Medlemsantalet har stigit från 510 261 medlemmar i december 2021 till 532 840 medlemmar i december 2022, alltså en ökning med över 22 000. Bakgrunden till denna positiva utveckling har varit att vi fått fler nya medlemmar genom att knacka dörr, men framför allt genom en stärkt digital rekrytering. Hyresgästföreningens arbete med digital rekrytering tog fart i samband med covid-pandemin då vi passade på att hitta nya sätt att rekrytera än

dörrknackning, och den positiva trenden har fortsatt. I kombination med att allt färre medlemmar lämnar Hyresgästföreningen så ökar medlemsantalet mer än förväntat.

### Organisationsgraden stiger

Även organisationsgraden har stigit från 32 procent i december 2021 till 33 procent i december 2022. Organisationsgraden är ett sätt att mäta antal medlemmar i förhållande till antal hyresgäster, på så sätt ser vi hur stor andel av Sveriges hyresgäster som är medlemmar i Hyresgästföreningen. Externa faktorer som skulle kunnat påverka utfallet i en positiv eller negativ riktning, som till exempel ökat bostadsbyggande, har vi inte kunnat se under perioden.

**+22 000** 

Medlemmar mellan december 2021 och december 2022





### Antal förtroendevalda sjunker

En av Hyresgästföreningens stora utmaningar är att vi har färre förtroendevalda, antalet förtroendevalda sjönk från 8 277 i december 2021 till 7 708 i december 2022.

När vi tittar på orsaker bakom att antalet förtroendevalda har minskat ser vi faktorer som exempelvis:

- Många lokala hyresgästföreningar lades ner under pandemin när det inte gick att bedriva verksamhet.
- Det blev en tröskel att engagera sig som förtroendevald under pandemin eftersom digitala möten var det enda mötesalternativet.
- På lokal nivå upplevs det som både svårt och tidskrävande att ersätta förtroendevalda som väljer att avsluta sitt uppdrag.

Tappet av förtroendevalda behöver hanteras med bland annat nya sätt att bibehålla och fånga upp medlemmars engagemang. Det blir tydligt att en ny medlem ofta fångas upp av till exempel juridisk hjälp, medlemsförmåner eller bostadspolitiska åsikter medan en förtroendevald generellt fångas upp av det egna intresset att göra något i sitt bostadsområde. Det ska vara lätt att snabbt kunna göra det man brinner för – få ihop en grupp, starta odlingslott, genomföra grannsamverkan eller planera grillkväll. Då fångar vi upp det lokala engagemanget.

	December 2022	December 2021
Antal medlemmar	532 840	510 261
Antal förtroendevalda	7 708	8 277
Organisationsgrad	33,4 %	32 %



# HYRESAVTAL

Name \_\_\_\_\_  
Adress CAD  
Telefon kontakt \_\_\_\_\_  
E-post \_\_\_\_\_

Name \_\_\_\_\_  
Adress \_\_\_\_\_  
Telefon kontakt \_\_\_\_\_  
E-post \_\_\_\_\_

## Hyresobjekt

Adress \_\_\_\_\_

Lägenheten utgörs för att användas som bostad

Till lägenheten hör

Källarutrymme nr \_\_\_\_\_

se bilaga nr \_\_\_\_\_

Lägenheten utgörs

endast av \_\_\_\_\_

vindutrymme nr \_\_\_\_\_

Stador och bräder / lägenheten

se bilaga nr \_\_\_\_\_

garageplats nr \_\_\_\_\_

Möbel- och inventarielista



# Hyresgäst- föreningens juridiska verksamhet

Under 2022 återgick Hyresgästföreningens juridiska verksamhet till en mer normal fas efter pandemin. Under några år kunde vi inte ta emot några besök alls på våra regionkontor. Kontakter med medlemmar skedde undantagslöst via e-post, telefon eller möjligen digitala möten. Nu är ordningen återställd och vi har återigen öppnat för besök. Trots att restriktionerna numera är upphävda verkar det som medlemmarna i delar har anpassat sig till ett nytt förhållningssätt. De vanligaste kontakterna med medlemmar sker även fortsättningsvis via telefonsamtal eller e-post. Spontanbesöken är relativt få. Som exempel kan nämnas att region Västra Sverige tagit emot 85 spontanbesök under hela 2022.

I förhandlingar i hyresnämnd och tingsrätt har vi deltagit fysiskt i samma omfattning som innan pandemin, som ombud för medlemmar. Även om man kan delta via länk, så innebär ett fysiskt deltagande större trygghet för medlemmarna, så återgången har upplevts positivt. Under och strax efter pandemin befarade vi att många medlemmar skulle höra av sig då de haft svårt att betala hyror under pandemin och därmed riskerade att bli uppsagda. Dessbättre besannades inte våra farhågor. Antalet ärenden som gäller så kallade förlängningstvister ökade inte nämnvärt jämfört med tidigare år.

Alla samtal från medlemmar hamnar hos våra rådgivare på Servicecenter. Där får de svar på sina hyresjuridiska frågor. Om en medlem behöver mer hjälp än en ren rådgivning så överförs deras ärende till regionernas juridiska enheter där ärendehandläggare och juristerna handlägger ärendet. Under 2022 tog Servicecenter emot cirka 300 000 kontakter, samtal och e-postmeddelanden. Drygt 103 000 av kontakterna rörde juridisk rådgivning. Det är en omfattning som i stort motsvarar tidigare år.

15 938 ärenden skickades vidare till regionernas juridiska enheter, året innan var siffran 16 167, en försumbar skillnad. Knappt 41 500 rådgivningar registrerades, i stort sett samma antal som 2021. Sett över tid har dock antalet rådgivningar minskat något. Det samma gäller för antalet ärenden som överlämnats från rådgivningen till regionernas juridiska enheter.

Årligen gör vi en uppföljning av vilka hyresjuridiska frågor som är vanligast hos Servicecenter. Det skiljer sig mycket lite mellan åren.

#### Vanligaste rådgivningarna år 2022 gällde:

1. Hinder och men (brister).
2. Frågor om utgående hyra.
3. Hyresgästens skadeståndsansvar.
4. Annat.
5. Hyresavtalet.
6. Lägenhetens skick.
7. Störningar.
8. Ändring av hyresvillkor.
9. Hyresgästens uppsägning
10. Hyresgästinflytande, förbättrings- och ändringsarbeten.

### Exempel på ärenden när medlemmar fått juridisk hjälp av Hyresgästföreningen:

#### Är inte hyresvärden skyldig att underhålla lägenheten?

En medlem hade bott tillsammans med sin sambo i samma lägenhet i mer än 20 år utan att fastighetsägaren genomfört något som helst underhåll. Det enda som gjorts i lägenheten stod hyresgästerna själva för – de hade målat om väggarna i ett rum. När de framförde önskemål om åtgärder svarade inte hyresvärden, en mindre privat hyresvärd, alls på deras frågor. Eftersom inte heller Hyresgästföreningen lyckades få svar från hyresvärden ansökte en av våra jurister om ett så kallat åtgärdsföreläggande i hyresnämnden. Hyresvärden besiktigade då lägenheten och utlovade vissa åtgärder. Dock flaggade de för att de även skulle behöva höja standarden i lägenheten med hyreshöjning som konsekvens. Hyresvärden vände sig därför i sin tur med en ansökan, om tillstånd att få genomföra standardhöjningar, till hyresnämnden. I hyresnämnden nåddes till slut en överenskommelse om att hyresvärden skulle åtgärda ytskikten i enlighet med hyresgästernas önskemål och hyresvärden drog tillbaka sin ansökan om standardhöjningar.

#### Får hyresvärden ta ut en avgift för att jag ska få gå före i bostadskön?

En hyresvärd begärde ersättning av en av våra medlemmar för att han skulle få förtur i bostadskön. Medlemmen vände sig till Hyresgästföreningen och frågade om det verkligen var tillåtet. Då det är förbjudet att ta ut sådana avgifter fick medlemmen hjälp av föreningens jurister och fick tillbaka de 2500 kronorna han betalat till hyresvärden. Hyresvärden slutade dessutom ta ut den otillåtna avgiften. Förutom att medlemmen fick tillbaka sina pengar skickar ärendet en signal till andra hyresvärdar som försöker utnyttja sina hyresgäster.





### Måste jag betala när störningsjouren ryckt ut?

En annan medlem fick en faktura på 1200 kronor från sin hyresvärd som gällde en utryckning av störningsjouren. Hon undrade om hon verkligen skulle behöva betala för utryckningen. Skälet för utryckningen var att två lekande barn påstods ha varit störande en tidig söndagskväll. Hyresgästen som fick rådet av Hyresgästföreningens jurist att bestrida fakturan blev därefter stämd av hyresvärden. Juristen företrädde medlemmen i tingsrätten och tingsrätten dömde till hyresgästens fördel. Hon behövde inte betala och tingsrätten konstaterade att störningarna var av sådan lindrig och tillfällig art som får tålas i ett flerfamiljshus. Dessutom menade Hyresgästföreningens jurist att kostnaderna för störningsjour är den typen av kostnader som ingår i normal fastighetsförvaltning och att de täcks av hyresvärdens hyresintäkter.

### Ska jag ersätta skador vid brand?

När en brand uppstått i en lägenhet vände sig hyresgästen till Hyresgästföreningen och frågade om han verkligen skulle ersätta skador fast han inte orsakat branden. Han krävdes av hyresvärden på 175 000 kronor. En av Hyresgästföreningens ärendehandläggare kontaktade hyresvärden och lyckades få hyresvärden att släppa kravet helt. Hyresgästföreningens ärendehandläggare visade därmed att vår kompetens skapar nytta för våra medlemmar som behöver juridiskt stöd.



# Förhandlare möter stor oro bland hyresgäster

Att förhandla hyran är en av Hyresgästföringens grundverksamheter. En förhandlingsdelegation från Hyresgästföreningen består av förtroendevalda som bidrar med expertkunskap om hur det är att bo i ett visst område eller hos en viss hyresvärd, och en anställd förhandlingsledare som har expertiskunskap om förhandlingsstrategi och ekonomiska avväganden. Annika Larsson Lindlöf, förtroendevald och Jesper Lissmark, förhandlare, ingår i en förhandlingsdelegation i Hyresgästföreningens region BohusÄlvsborg-Skaraborg.

## Under 2022 präglades förhandlingarna av hyresvärdars yrkanden på höga hyreshöjningar. Hur har förhandlingsarbetet skilt sig från tidigare år?

-Det är främst oron, berättar Annika Larsson Lindlöf. Jag har inte tidigare varit med om den här stora oron för att inte kunna bo kvar, hos våra medlemmar och hos folk på stan som frågar. Det är ju känt hur det ser ut, med inflation och räntor. Lokalpressen har skrivit om att bolagen yrkar på höga höjningar. Det har varit ovanligt mycket media om det.

- Det har också varit tuffa förhandlingar, säger Jesper Lissmark. Under min tid som förhandlare har vi nog aldrig haft så mycket att göra som det här halvåret. Och branschorganisationen Fastighetsägarna rörde sig inte en millimeter från sitt ursprungskrav under flera månader, vilket var speciellt. Men jag är också förvånad över hur mycket som är likt tidigare år.

Det är samma argument och samma saker som lyfts från hyresvärdarna, samtidigt som påverkan för hyresgästen blir mycket större med högre höjningar. Nya lägenheter kan ju ha en hyra på 10 000 kronor och en höjning på 10% får då stora konsekvenser.

## Vad gjorde att det till slut lossnade vid förhandlingsbordet?

- Vi har ju kommit i hamn med flera mindre överenskommelser under hösten. Sedan har några förhandlingar med allmännyttiga bolag gått till Hyresmarknadskommittén och blivit tillbakaskickade, så då fick de lov att förhandla. Min upplevelse är också att när de kommunala förhandlingarna var avgjorda så var det flera privata som följde efter.



Fotograf Alice Winroth.



### Hur är det att arbeta i en förhandlingsdelegation? Och hur arbetar ni med att hitta frivilliga som vill vara med och förhandla hyror?

- Vi började med nytt arbets sätt redan 2021, med målet om att öka antalet medlemmar och aktiva medlemmar och förtroendevalda, säger Annika. Anställda och förtroendevalda har arbetat aktivt med det ska bli fler. Vi kan alltid bli fler! Det är bra stämning mellan förtroendevalda och tjänstepersoner. Vi jobbar för samma sak och har gemensamma möten. Det finns ett stort förtroende mellan oss.

- Vi försöker alltid fråga om vi märker att det finns ett intresse när vi är ute i annan verksamhet, fyller Jesper i. Som Annika beskriver har vi också ändrat arbets sätt och försöker utgå ännu mer ifrån vad hyresgästerna vill. Vi har bland annat börjat att själva påkalla förhandlingar om olika saker i bostadsområdena på ett sätt som vi inte gjorde lika mycket tidigare. Vi gjorde också ett riktat utskick under året. Och så jobbar med att engagera redan aktiva medlemmar, för att göra trösklarna lägre att gå in i förhandlingsverksamheten.

- Men det blir ju ett stort ansvar för oss som redan är inne i verksamheten. Vi måste kunna ta emot nya på ett bra sätt och sätta in dem i arbetet, förklarar Annika.

Annika Larsson Lindlöf och  
Jesper Lissmark

### Hur länge har ni arbetat med förhandlingar?

- Jag har varit förhandlare på Hyresgästföreningen i fem år, berättar Jesper. I mitt arbete förhandlar jag med både privata och kommunala hyresvärdar.

Förutom att ingå i förhandlingsdelegationen är jag vice ordförande i regionstyrelsen sedan 2019 och vice ordförande i Hyresgästföreningen Bohus-Vänerdal sedan 2018, säger Annika. Jag hittade till Hyresgästföreningen när jag jobbade på Fackförbundet Kommunal. Jag hade möten med Hyresgästföreningens regionchef om kvinnligt ledarskap, och fick tips från henne om att gå med när jag skulle gå i pension. Jag kom först in i regionstyrelsen och började sedan engagera mig lokalt. Att hitta nya frivilliga handlar mycket om att ställa frågan: vill du gå med? Och förhandlingar engagerar! Det är så många som påverkas.



Fotograf Alice Winroth.

# Folkbildning genom rapportsläpp

Som en del i att vara en bredare samhällsaktör släpper Hyresgästföreningen rapporter i aktuella frågor. Vi tror att kunskap är makt och ett bra sätt att engagera människor. Därför är målgruppen för många av rapporterna våra medlemmar och förtroendevalda. De kan, på ett enkelt sätt få tillgång till aktuell kunskap i bostadspolitiska frågor som påverkar hyresrätten. Ett flertal av våra rapporter används som underlag i studiecirklar och bostadspolitiska nätverk, medan vissa har till syfte att påverka våra politiker och beslutsfattare.

## Rörligheten på bostadsmarknaden

Hyresgästföreningens rapport "Vem måste flytta på sig? - rörligheten på bostadsmarknaden" släpptes i början av året 2022.

Rörligheten på bostadsmarknaden är viktig för att hushåll ska kunna anpassa sitt boende efter sina behov, för att kunna flytta till arbete och studier, bilda familj eller för att kunna dela på sig när en relation tar slut. Ekonomin fungerar bättre när arbetsplatser kan rekrytera arbetskraft utanför den omedelbara närheten. Därför är det många som motiverat förändringar i regelverk och skatter utifrån att det skulle öka rörligheten. Men har det fungerat. Rapporten slår hål på flera myter i den bostadspolitiska debatten.

[Läs mer här](#)



## Plats för fler bostäder

I rapporten Plats för fler bostäder presenterar Hyresgästföreningen åtta markpolitiska förslag för att öka byggtakten i kommunerna. För de nya bostäder vi akut behöver i Sverige behövs material att bygga med, arbetskraft som ritat och formar materialet till hus och pengar för att finansiera det hela. Och sist men inte minst: platser att bygga på. Tyvärr planläggs för lite mark. Hyresgästföreningen har tagit reda på varför. [Läs mer här](#)





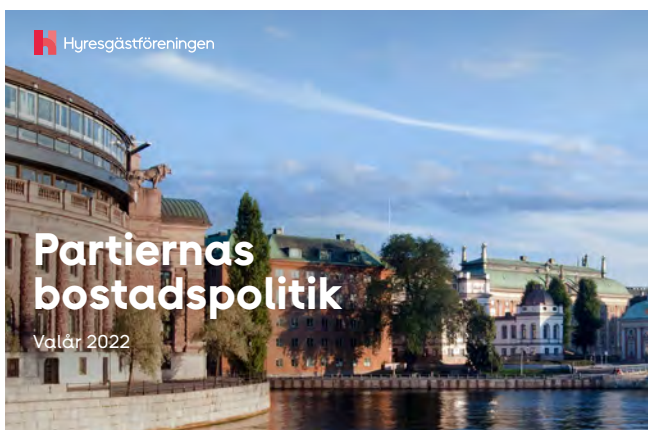
## Hyresgästerna 2022

Mellan den 11–20 februari 2022 lät Hyresgästföreningen analysföretaget Novus skicka ut webbenkäter till totalt 6700 människor i åldrarna 18–79 år, kring bostadspolitiska frågor. Drygt 4000 svarade och resultaten av undersökningen presenteras i rapporten Hyresgästerna 2022. Rapporten har sex delar och teman: väljaropinion, boendepreferenser, trygghet, bostadsbyggande, bostadspolitik och ekonomi.

[Här kan du läsa vad man svarade](#)

## Partiernas bostadspolitik 2022

Inför valet 2022 ville Hyresgästföreningen sätta bostadspolitiken på den politiska agendan. Bostaden är en fråga som har direkt påverkan på samtliga av Sveriges röstberättigade medborgares vardag. Men det är inte alltid så lätt att veta hur partierna ställer sig i olika bostadspolitiska frågor. Hyresgästföreningen ville med denna översikt upplysa väljare – oavsett om man är hyresgäst eller inte – om partiernas ståndpunkter. [Läs mera här](#)



## Renovera Sverige

Renoveringsbehovet i Sverige har nått en kritisk nivå. Miljonprogrammet behöver totalrenoveras. Ska vi nå klimatmålen behöver bostäderna dessutom energieffektiviseras. Frågan är hur det ska finansieras. Många hyresgäster klarar inte hyreschocken efter en renovering. Hyresgästföreningen föreslår därför paketet Renovera Sverige. Renovera Sverige är ett paket av reformförslag med syftet med att skapa trygghet för hyresgäster och en finansieringsmiljö som stärker aktörer med långsiktig och hållbart perspektiv på renovering och förvaltning.

[Förslagen kan du läsa här:](#)



## Hyresgästernas lägesrapport 2022

Hyresgästernas lägesrapport är en ny rapport som tar tempen på bostadsmarknaden och hyresgästernas situation. Målet med rapporten är att ge verktyg åt den som vill förändra och förbättra bostadsmarknaden. Vår första lägesrapport ger en ögonblicksbild av den marknad hushållen möter, företagen verkar på och kommunerna skapar. Utsatthet och trösklar växer för hyresgästerna. Hyresgäster klarar inte de inkomstkrav som hyresvärdarna ställer. Samtidigt gör fastighetsägarna stora vinster på hyresintäkterna.

[Här kan du läsa om läget för landet hyresgäster](#)

# Hållbarhetsrapport 2022

Denna hållbarhetsrapport ämnar ge en inblick i och sammanfattning av det hållbarhetsarbete som bedrivits inom Hyresgästföreningen under 2022. Rapporten är en del av Hyresgästföreningens årsredovisning, men kan också hanteras som ett separat dokument.

Vår verksamhet	30
Nada brinner för hållbarhet	32
Intressentdialoger	34
Väsentlighetsanalys	35
Agenda 2030	36
Gröna faddrar	38
Miljöarbete	40
Solgårdens soliga satsning	45
Vår personal	46
Respekt för mänskliga rättigheter och motverkan av korruption	50





# Hållbarhets- rapport 2022



**När vi nu sammanfattar** hållbarhetsåret 2022 har vi blott sju år på oss att nå målen i Agenda 2030. Med flera parallella nationella och internationella kriser och en nyvald regering som inte förmår lyfta blicken är det lätt att se mörkt på framtiden. Men när jag ser allt positivt arbete vi gör i vår verksamhet, och många i andra folkrörelser, känner jag ändå hopp. Ett av våra mål under 2022 har varit att ingå fler samarbeten inom miljö- och klimatfrågor med andra organisationer och aktörer.

**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. Därför har vi på olika sätt och med olika aktörer engagerat oss i klimaträttsvisa (se sid 43).

**Samarbete behöver inte** bara ske mellan organisationer, det som skapar liv i våra områden är ju samarbetet mellan hyresgäster och hyresvärdar, och hyresgäster sinsemellan. Ju mer levande område och ju bättre vi känner våra grannar, desto tryggare känner vi oss. Det är precis som vår förtroendevalda medlem Nada säger i intervjun på sidan 32: "Vi behöver vara närmare varandra för att förstå varandra."

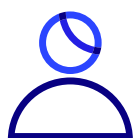
**Så låt oss alla lyfta blicken**, prata med våra grannar och fortsätta arbeta tillsammans, för en rättvisare, tryggare och ljusare framtid.

**Marie Linder,**  
förbundsordförande





# Vår verksamhet



## 532 840

medlemmar (31 dec 2022)



### Medlemsservice

Totalt 299 689 kontakter genom vårt servicecenter, 103 052 av dessa rörde juridisk rådgivning.



### Juridik

Vid en eventuell konflikt med hyresvärden kan våra medlemmar även bli representerad i hyresnämnden av någon av våra kunniga medarbetare.



### Förhandling

Hyresförhandlingarna är vårt viktigaste verktyg i arbetet för att alla ska ha tillgång till bostäder till överkomlig kostnad i enlighet med mål 11 i Agenda 2030.



### 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.



### Förmåner

Med våra medlemsförmåner hjälper vi våra medlemmar att få pengarna att räcka lite längre.



### Påverkan och opinion

Hyresgästföreningen är en remissinstans, vi påverkar beslutsfattare och bildar opinion för hyresgästernas rättigheter och boendekvalitet.

# Nada brinner för hållbarhet

Nada har alltid drömt om en värld där ingen är ensam.

Engagemanget i Hyresgästföreningen gav henne verktygen att gå och prata med sina grannar om hur de skulle kunna skapa ett öppnare och mer hållbart grannskap. Nu är hon full av idéer för framtiden.

**Nada Khachnaoui pluggar till** hållbarhetsspecialist och bor i en fyra i Danderyd tillsammans med sin man och två barn. När hennes granne, ordförande i den lokala hyresgästföreningen, var nyfiken på hennes utbildning och undrade om hon kanske skulle vilja engagera sig, visste hon knappt vad Hyresgästföreningen gjorde. Nadas man var medlem sedan innan, men det var först nu hon blev intresserad och började läsa på om bostadsmarknadens utmaningar. Hon gick på ett första möte på vinst och förlust för snart ett år sedan, och blev kvar.

Nada Khachnaoui har länge brunnit för social hållbarhet och miljöfrågor, men tidigare inte riktigt hittat ett sätt att kanalisera sitt engagemang. Nu öppnade sig snart en hel värld av möjligheter. Hon började att fundera på hur hon kunde göra arbetet i den lokala

föreningen mer hållbart och skapa relationer med andra aktörer som arbetar med hållbarhet. Öppenhet och dialog går som en röd tråd genom alla Nadas resonemang. Hon drömmer om en värld där inga gamla sitter ensamma, där barn engageras i sitt bostadsområde och där ingen känner sig otrygg.

- Jag hade länge funderat över hur vi kan göra samhället mer öppet, säger Nada. Vi behöver vara närmare varandra för att förstå varandra. Det är vägen till integration, till att skapa liv i samhället. Och den sociala hållbarheten är så starkt förknippad med den ekologiska. Känner vi varandra är det så mycket lättare att leva hållbart. Vi kan låna saker från varandra, hjälpa varandra att reparera saker och ge vidare det vi inte använder i ett återbruksrum.





## ” Jag har hittat en möjlighet att påverka samhället och göra skillnad på riktigt.

Genom sin utbildning till hållbarhetsspecialist har hon fått många verktyg, och hon började snart att utveckla strategier för sin förening. Något som började som ett hållbarhetsprojekt i den lokala föreningen har utvecklats till att bli Nadas examensarbete. Hon har tagit fram strategier utifrån Agenda 2030 med enkäter för de boende, syfte, mål och tidsplan, och planerar att dra i gång arbetet så fort jullovet är undanstökat. Som en del av sin praktik på Samhalls hållbarhetsavdelning skriver hon just nu på deras årsrapport och under 2023 väntar också inval till Hyresgästföreningen Nordost.

### Nada Khachnaoui

**Ålder:** 35 år

**Bor:** Slånbärsvägen  
i Danderyd

**Familj:** Man och två barn  
på 3 och 9 år.

**Bakgrund:** Kandidatexamen i företagsekonomi med specialitet inom marknadsföring i Tunisien, undersköterska inom njurmedicin, svensk studentexamen och snart hållbarhetsspecialist.

### Det låter som att du har en hel del på ditt schema med familj, heltidsstudier, examensarbete och detta engagemang. Vad är det som driver dig i ditt arbete?

- Jag har höga krav på mig själv att åstadkomma mycket, men det handlar också om att jag har hittat en kanal för mitt engagemang. Hyresgästföreningen är lyhörda och lyssnar på vad jag har att säga. Jag har hittat en möjlighet att påverka samhället och göra skillnad på riktigt, säger Nada Khachnaoui och ler.



# Intressent- dialoger

En intressent är en person eller grupp som är både engagerad i och har intresse av ett visst sammanhang, exempelvis vårt hållbarhetsarbete. Intressentdialogerna 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

#### Medlemmar

Medlemsservice och juridisk rådgivning  
Miljöenkät  
Projekt/engagemang i stadsdelar  
Hem & Hyra  
Nyhetsbrev via mejl  
Webbplats

#### Medarbetare

Medarbetarsamtal, Medarbetarenkät, "Pulsmätning"  
Miljöenkät  
Intranätet "Navet"  
Visselblåstjänst  
Utbildningar

## Hyresgäster

Värvarsamtal  
Närvaro i bostadsområdet

## Förtroendevalda

Nyhetsbrev  
Utbildningar  
Träffar och konferenser  
Miljöenkät

## Hyresvärdar

Förhandlingar  
Samarbeten

## Samhället

Remisser  
Påverkansarbete  
Samarbeten med andra organisationer och aktörer

## Leverantörer

Inköppolicy  
Uppföljning

## Planeten

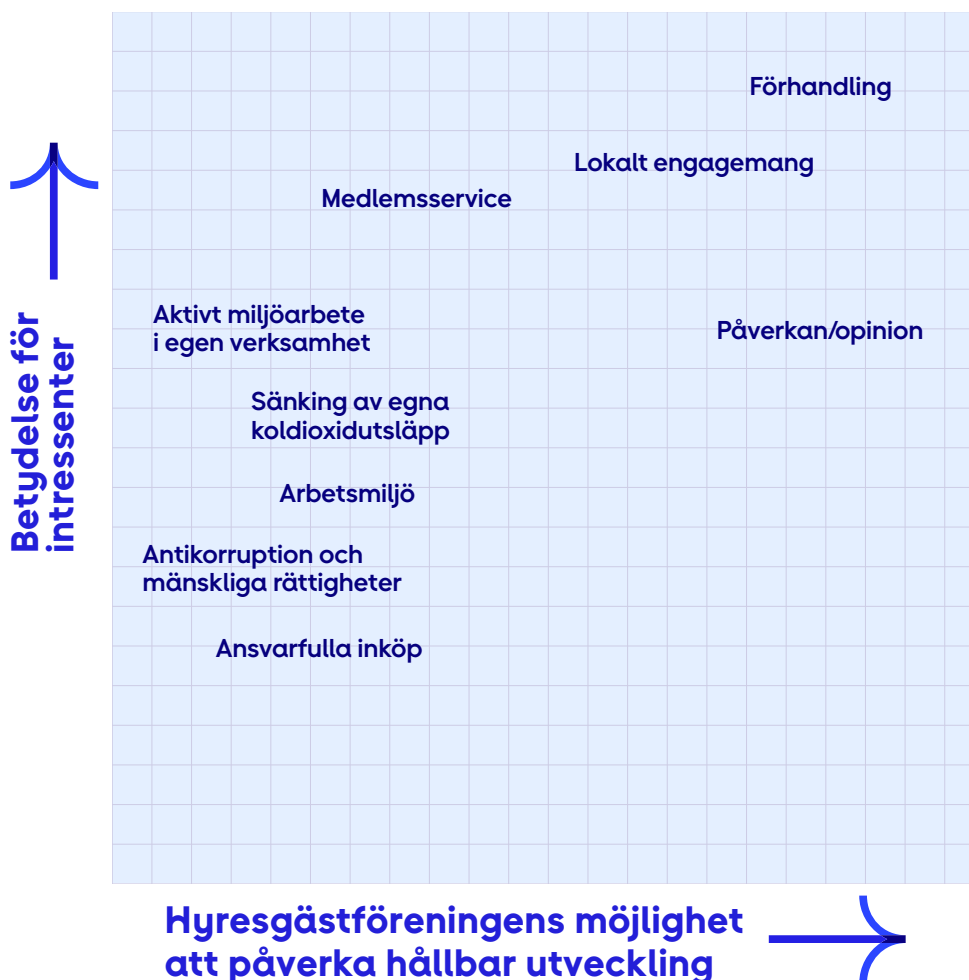


# Väsentlighets- analys

Väsentlighetsanalysen görs för att identifiera och rangordna olika hållbarhetsområden, och staka ut riktningen i arbetet framgent. Primära hållbarhetsområden har identifierats genom omvärldsbevakning och verksamhetsbeskrivning. Rangordningen utgår sedan

från enkäter med medlemmar, anställda (med en särskild enkät riktad till ledare i tjänstemannaorganisationen) samt förtroendevalda.

## Väsentlighetsanalys



# Agenda 2030



**Agenda 2030** antogs år 2015 av världens stats- och regeringschefer. Den består av 17 globala mål för hållbar utveckling som syftar till att utrota fattigdom, stoppa klimatförändringar och skapa fredliga och trygga samhällen. Agenda 2030 är den mest ambitiösa planen för en hållbar utveckling som världen någonsin antagit. Genom den har alla länder tagit på sig ansvaret att skapa en mer rättvis, hållbar och bättre värld. Agenda 2030 riktar sig inte bara till länder utan också till exempelvis organisationer. Genom att koppla vårt hållbarhetsarbete till de globala målen kan vi säkerställa vårt bidrag till desamma.

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, och i förlängningen till god hälsa och hållbar infrastruktur.

Genom våra väsentliga hållbarhetsområden bidrar vi dessutom (i olika grad, direkt eller indirekt) till samtliga av de globala målen.

1 2 3 4 5 6 7 8

	1	2	3	4	5	6	7	8
<b>1</b> NO POVERTY	●	●	●	●				
<b>2</b> ZERO HUNGER		●						
<b>3</b> GOOD HEALTH AND WELL-BEING		●	●	●			●	
<b>4</b> QUALITY EDUCATION		●	●		●		●	
<b>5</b> GENDER EQUALITY			●				●	
<b>6</b> CLEAN WATER AND SANITATION			●					
<b>7</b> AFFORDABLE AND CLEAN ENERGY			●		●			●
<b>8</b> DECENT WORK AND ECONOMIC GROWTH						●	●	●
<b>9</b> INDUSTRY, INNOVATION AND INFRASTRUCTURE			●					
<b>10</b> REDUCED INEQUALITIES	●	●	●	●			●	
<b>11</b> SUSTAINABLE CITIES AND COMMUNITIES	●	●	●	●				
<b>12</b> RESPONSIBLE CONSUMPTION AND PRODUCTION		●			●	●		●
<b>13</b> CLIMATE ACTION		●	●		●	●		●
<b>14</b> LIFE BELOW WATER			●					
<b>15</b> LIFE ON LAND		●	●		●			●
<b>16</b> PEACE, JUSTICE AND STRONG INSTITUTIONS		●	●	●				
<b>17</b> PARTNERSHIPS FOR THE GOALS		●	●		●			

Våra väsentliga hållbarhetsområden

1. Förhandling av hyror
2. Lokalt engagemang
3. Påverkan/opinion
4. Medlemsservice
5. Aktivt miljöarbete i egen verksamhet inkl utsläppsminskningar
6. Kapitalplaceringar, antikorrupcion och mänskliga rättigheter
7. God arbetsmiljö
8. Ansvarsfulla inköp

- Bidrar direkt till målet
- Bidrar indirekt till målet



# Gröna faddrar väcker odlingslust i Trollhättan

Den som själv planterar kommer inte att förstöra – det är grundtanken med det allmännyttiga bostadsbolaget Eidars projekt "Eidars gröna faddrar". Under två dagar samlade de tillsammans med Hyresgästföreningen runt 75 barn för att plantera grönsaker, och engagemanget frodades!

**Intresset var stort när Eidar** och Hyresgästföreningen skulle bjuda på odling och fika på gården i påskas. Men det som kanske för en del barn började som ett sug efter kanelbullar utvecklades till ett engagemang för odling. Bostadsbolaget Eidar är vana vid att arbeta med hållbarhet och miljö, och har sedan flera år tillbaka planterat buskar och träd tillsammans med barn och unga som bor i området. Sedan slog covid till, och när man äntligen kunde börja plantera igen låg det bättre i tiden att odla grönsaker i pallkragar.

Tillsammans med Hyresgästföreningen anordnade man två dagars odlingsaktiviteter i områdena Humlan (Sylte) och Kronogården i Trollhättan. Förutom odling bjöds det på pyssel, målning, sopsortering och diplomutdelning till alla som hade varit med och planterat. Alla barn som lyckades sortera soporna rätt fick såpbubblor, och många drog med sina föräldrar fram till den vikbara sopsorteringsväggen.

Än ska det dröja innan morötterna går att äta.



Fotograf: Anna Wänblom



Eva Torell från Eidar visar Adnan Mohamed och Susan Hassan hur man planterar frön.



Hayat Mohamed testar sina materialkunskaper vid sopsorteringsväggen.

- Föräldrarna blev lite nervösa när det stod representanter från bostadsbolaget och såg på när de skulle sortera sopor, skrattar Evert Saffo, ansvarig för projektet från Hyresgästföreningens sida.

I samband med sopsorteringen förklarade man också hur ett kretslopp fungerar, vad pollinering är, och varför man från bostadsbolagets och kommunens håll väljer att behålla gräset oklippt på vissa platser. Man planterade också ett äppelträd bland lådorna och fick förklara att det kan dröja flera år tills det börjar växa äpplen på trädet.

Vid planteringslådorna var aktiviteten febril och lådorna blev strax fulla av frön. Alla ville plantera sina favoritgrönsaker och vissa hoppades att få äta dem till middag redan dagen efter.

- Det var inte många morötter som fick sitta kvar i jorden så länge att de blev stora, säger Evert Saffo med ett leende. Nyfikenheten och otåligheten tog över och barnen ville se hur det växte. Men vi har inte haft några problem alls med skadegörelse, alla var så stolta över vad de hade planterat, och skördade det med glädje i slutet av säsongen.

Förtroendevalda skötte vattningen av planteringarna på Humlan och en förskola förseddes med vattenkannor och fick uppdraget att vattna på Kronogården. Tanken är att projektet kommer att fortsätta framöver, och om några år kanske det till och med blir närodlat äppelpaj till fikat...



Representanter från Eidar och Hyresgästföreningen framför den mobila sopsorteringsväggen. Evert Saffo nere i mitten i röd väst.



# Miljöarbete

## Styrning och struktur

Hyresgästföreningens miljöarbete utgår ifrån miljöpolicy och handlingsplan 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 i förbundsstyrelsen. Dessutom arbetar varje region med handlingsplanen på ledningsnivå och varje region representeras av en miljösamordnare på region- eller regionsamarbetsnivå.

Sedan 2021 rapporterar miljöstrategen tertialvis in 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 42).

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

Miljöstrategen Emmy Lennevald-Calli presenterar Hyresgästföreningens miljöarbete för fastighetsbolag.



Fotograf: Gustav Eklund



## Utsläpp

Enligt GHG-protokollet (den mest använda internationella redovisningsstandarden) redovisas utsläpp i tre olika områden (scope). Sedan 2021 har Hyresgästföreningen börjat kartlägga 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 CO<sub>2</sub>e) 2020-2022

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

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 (CO<sub>2</sub>e). 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 CO<sub>2</sub>e har nyligen påbörjats, och utvecklas ständigt med bättre nyckeltal.



## Tre frågor till Marcus Sundberg Cederth, statistiker på enheten medlem/marknad.

### 1. Ni har gått igenom det postala flödet för att minska antalet utskick, varför?

Vi gör väldigt många fysiska utskick i nuläget, och det innebär att både miljö och ekonomi belastas mer än nödvändigt. Därför har vi föreslagit en mängd ändringar för att kraftigt reducera antalet postala utskick, som just nu implementeras. Ett exempel är att vi numera endast erbjuder digitala medlemskort och helt har upphört med kort i plast.

### 2. Hur många utskick förviner?

På sikt tror vi att vi kommer göra ungefär hälften så många postala utskick som nu.

### 3. Varför skickar vi fortfarande fysiska brev?

Vissa brev måste skickas via post, exempelvis för att informera medlemmar om gällande villkor inom ramen för vissa förmåner. Vi skickar också alltid fysiska välkomstbrev för att vara säkra på att nya medlemmar tidigt får information om det stöd, den service och de övriga erbjudanden som ingår i medlemskapet. Det är också viktigt att medlemmen nås av angelägn besked, men mängden utskick kan minskas.



## Lokaler och inköp

Hyresgästföreningen förfogar i dagsläget över 33 kontorslokaler, varav fyra som vi äger. Vi äger även en fastighet på Sankt Eriksgatan i Stockholm samt konferens- och lägergården Solgården i Vänersnäs och sex stugor i Sälen. Runt om i Sverige finns också fler än tusen kvarterslokaler där vi bedriver verksamhet.

Hyresgästföreningen ställer miljökrav på alla varor, tjänster och entreprenader vi handlar upp. Vi väljer i första hand leverantörer som bedriver ett aktivt miljöarbete och leverantörer ska ha en tydlig miljöpolicy, som efterfrågas av oss vid upphandling. Vi ska i inköpsarbetet prioritera miljövänliga produkter vid alla valsituationer och om möjligt ska varorna även vara rättvisemärkta. Vårt mål är att bidra till att stimulera en miljövänlig varuproduktion.



## Våra resor

Resor utgör den största delen av Hyresgästföreningens direkta utsläpp. Därför finns tydliga och ambitiösa mål för hur vi ska minska dessa. Precis som så många andra har Hyresgästföreningen snabbt varit tvungen att anpassa sig till digitala möten för att hålla i gång verksamheten under pandemin, och genom en rad åtgärder fortsätter vi arbeta för 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.

För 2022 var målet max 196 049 körda mil, vilket nåddes med råge då siffran landade på 154 914 mil.

Region Aros-Gävle har ett pågående utbyte med serbiska Hyresgästföreningen för att hjälpa till att stötta landets hyresgäster och detta kräver visserligen en del flygresor men stärker också den internationella solidariteten och sociala hållbarheten.

	Antal körda mil				Mål 2022	Mål 2030
	2019	2020	2021	2022	Max 196 049	Max 103 992
	246 109	95 701	84 889	154 914		
	Antal flygresor (enkel väg)				Mål 2022	Mål 2030
	2019	2020	2021	2022	Max 700	Max 500
	1701	307	210	635		
	Antal tågresor (enkel väg)					
	2019	2020	2021	2022		
	6762	1571	1349	1963		



## El och energi

Energiförbrukning har hamnat på allas prioriteringslista under 2022 med anledning av de höga elpriserna, och Hyresgästföreningen utgör inget undantag. Kontor och lokaler har arbetat på olika sätt med att försöka sänka energiförbrukningen, genom t ex sänkta temperaturer och rörelsestyrd belysning. Trots detta är energiförbrukningen högre än tidigare år. Detta beror till stor del på återgång till kontoren efter pandemin, samt större inköp av fjärrkyla, vilket i sin tur beror på nya verksamheter i de ägda fastigheterna.

Under 2023 kommer det fortsätta satsas på energibesparingar, bland annat genom installation av värmepumpar (i stället för direktverkande el) i våra Sälen-stugor och nyligen uppsatta solpaneler på vår kursgård Solgården (se artikel på sidan 45). Alla elavtal är märkt med "Bra miljöval" eller annan jämförbar miljömärkning.



## 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 2022. Som leverantör för kompensationen har vi valt **Atmoz consulting**, (tidigare Tricorona Climate Partner) ett etablerat företag som värdesätter transparens i alla steg av processen.

För att sprida eventuella risker har vi valt att dela upp kompensationen mellan två projekt, bägge är certifierade med **Gold Standard** vilket bland annat innebär att de stödjer minst tre av de globala målen. Bhadla Solar är ett storskaligt solenergiprojekt i Indien som installerar och förvaltar solpaneler i ett av Indiens mest förorenade distrikt. Vichada Climate Reforestation Project i östra Colombia syftar till att skydda och stärka områdets naturliga ekosystem och återplantera skog på savannen för hållbar timmerproduktion. 80 miljoner träd har planterats, vilket skapar möjligheter till hållbar ekonomisk tillväxt i regionen.

För 2022 blev siffran för utsläpp som ska kompenseras 473,54 ton koldioxidequivaler, vilket gav en total kostnad på 66 769 kronor.



## Våra samarbeten

Ett av våra mål under 2022 har varit att ingå samarbeten 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.

Precis som Sveriges bostadskris är klimatkrisen en ojämlikhets- 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. Därför har vi på olika sätt och med olika aktörer jobbat för klimaträttvisa.

Fredagen den 20 januari strejkade vi tillsammans med Fridays for Future och People for Future i Stockholm, Göteborg, Borås, Linköping och Sundsvall under parollen klimaträttvisa = hyresrättvisa, och vi planerar att fortsätta samarbeta framöver. Vi har också gått med i forskningsprogrammet Fairtrans och nätverket Allians för rättvis klimatombudsman

Fotograf: Gilda Romero



Hyresgästföreningen och Fridays for Future demonstrerar tillsammans utanför Riksdagshuset i Stockholm.

Lisbeth Pipping, andre vice ordförande i Hyresgästföreningen region Västra Sverige, talar på demonstration för klimaträttvisa.

Fotograf: Johan Öhman







## Väsentliga risker och hur dessa hanteras

En generell risk är att miljöarbetet 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 att skapa 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.

Gällande resor är det på vissa orter svårt att välja tåg eller kollektivtrafik, och där använder medarbetare egen bil mot milersättning i högre utsträckning. En risk är att ett allt för 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 upp konkreta mål för bil- och flygresor. 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 vårt underlag för resestatistik helt kommer från extern part, nämligen att granskningen av utfallet blir partisk. Hyresgästföreningen bedömer dock inte denna risk så stor att vi måste ta fram egen statistik om vårt resande.

# Solgårdens soliga satsning

Till Solgården utanför Vänersborg kommer ungdomar och andra medlemmar om somrarna för att njuta av semester och soliga dagar. Men solen är inte bara skön att vistas i, den står numera också för en tredjedel av kursgårdens energibehov.



Peter Laang

**Allting började med den** nationella miljöpolicy som antogs 2019. Hyresgästföreningens regionchef i Bohus Älvsborgs-Skaraborg, Peter Laang, satte sig med sina medarbetare. Tillsammans funderade på hur de kunde uppnå de högt ställda målen och vilka som var regionens största utsläppskällor. Den största posten var resor, men en annan stor post var energiförbrukning, och närmast till hands låg att granska de egna fastigheterna. Och regionens kursgård Solgården drog överlägset mest, ca 60 000 kWh/år.

Man tog in offerter på solpaneler och räknade på lönsamheten. Och alla slutsatser pekade åt samma håll: det skulle både bli en ekonomisk och miljömässigt lönsam affär att låta Solgården till fullo leva upp till sitt namn.

- När vi räknade på det var elpriserna fortfarande hyfsat normala, och då var återbetalningstiden 7,5 år, säger Peter Laang. Men nu när priserna har rusat ligger den tiden på runt tre år, så det visade sig vara en ännu bättre investering än vi trott.

I mitten av oktober 2022 kom panelerna upp, och många glada tillrop har inkommit sedan dess, både från besökare och medlemmar. Elen från solpanelerna täcker ungefär en tredjedel av energibehovet, resten kommer från det upphandlade elavtalet med "Bra miljöval"-märkning.

- Det är viktigt för medlemmarna att vi anstränger oss i miljöfrågan, och solpanelerna är ju ett visuellt tecken på våra höjda ambitioner inom miljömässig hållbarhet, säger Peter Laang. Dessutom finns det ju vettigare saker att göra för medlemspengar än att betala dyra elräkningar.

Även om det är ett av de mest synliga bevisen på regionens miljöarbete under 2022 så är det långt ifrån det enda som händer. På regionkontoret i Vänersborg finns långt gångna planer på att installera solpaneler hos fastighetsägaren. Fyra välbesökta laddstolpar installerades också under året. Regionen har lyckats minska sina resor betydligt och 16-17 % av alla bilresor sker antingen med elbilar eller hybridbilar, en siffra som stadigt ökar.

Och för Peter är det självklarheter:

- Vi som organisation måste vara med och driva omställningen. När det dessutom innebär en ekonomisk förtjänst, då finns det faktiskt inga ursäkter till att inte ställa om.

Fotograf: Peter Laang



Solgårdens nya solpaneler ska förse kursgården med en tredjedel av energibehovet.

# Vår personal



**Hyresgästföreningen har** ett genomtänkt arbete kring området personal och arbetsmiljö. Kollektivavtal finns tecknade med Handelsanställdas riksförbund, Akademikeralliansen – Saco och Journalistförbundet. Samverkan mellan Hyresgästföreningen och de fackliga parterna styrs bland annat av det medbestämmandeavtal som tecknades 2008. Hyresgästföreningen arbetar systematiskt med att skapa en god arbetsmiljö där medarbetare utvecklas och känner sig delaktiga. En god arbetsmiljö är ett viktigt mål för Hyresgästföreningen och ett flertal policyer, riktlinjer och rutiner är framtagna inom området och dessa vilar på värdegrunden.

## Värdegrund och policyer

### Värdegrund

Genom en pågående värdegrundsdiskussion strävar Hyresgästföreningen efter att alla medarbetare delar organisationens grundläggande värderingar och demokratiska, humanistiska grundsyn. Därför är det extra viktigt att detta lyfts i samband med rekrytering och introduktion så att organisationens kärnvärden, nytta, glöd och förnyelse genomsyrar hela verksamheten.

### Personalidé och arbetsmiljöidé

Hyresgästföreningen har en personalidé som beskriver arbetsgivarens vilja och strävan med personalarbetet och som ska ge samma möjligheter att utvecklas och vara med och påverka.

Hyresgästföreningen har även formulerat en arbetsmiljöidé och enligt denna ska Hyresgästföreningen 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 Personaledé och Arbetsmiljödé 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 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 Hälsoprofilen, hälsokontroller och liknande aktiviteter för att den enskilde medarbetaren ska få information om sitt hälsotillstånd och själv kunna påverka sina levnadsvanor. Hyresgästföreningen samarbetar med företagshälsovården kring detta och andra frågor som rör hälsa, exempelvis rehabilitering.

Sjuk- och frisklinjen ger även medarbetarna en möjlighet att i samband med sjukanmälan prata med en erfaren sjuksköterska som ger stöd och råd utifrån medarbetarens tillstånd och som därmed kan bidra till en säkrare återgång i arbete. För att rusta cheferna så bra som möjligt i det proaktiva arbetsmiljöarbetet har Hyresgästföreningen lanserat en digital arbetsmiljöutbildning för chefer. Som komplement till utbildningen finns ett workshopmaterial som kan användas som diskussionsunderlag vid arbetet med resultatet av medarbetarundersökningen.

Även skyddsombud kan ta del av utbildningen för att säkerställa att chefer och skyddsombud har samma kunskaper inom området. I början av 2023 kommer en digital arbetsmiljöutbildning för medarbetare att lanseras för att alla i organisationen ska ha samma grund att stå på i arbetsmiljöarbetet. I och med att utbildningen är digital kommer den att användas i samband med introduktion av nyanställda. Under 2022 har vi också infört en distansarbetspolicy som ger medarbetare möjlighet att arbeta på distans två till tre dagar i veckan. Ambitionen är att möjliggöra ett hållbart arbetsliv för alla anställda.

## Sjukfrånvaro

En kontinuerlig uppföljning av sjukfrånvaron görs i Hyresgästföreningen.

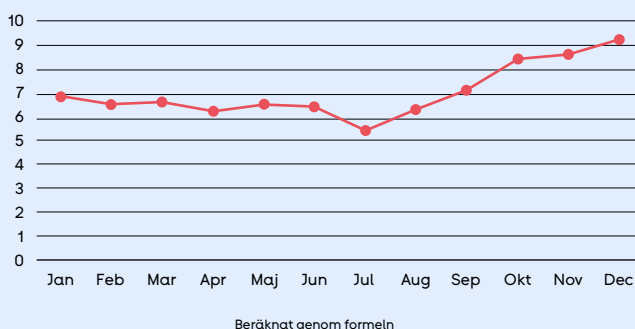
Från 2017 och fram till 2019 har den totala sjukfrånvaron stigit något varje år med kulmen 2019 för att därefter minska under 2020 och 2021. Under 2022 steg den återigen, se tabell, vilket kan vara en effekt av att kontoren öppnade igen efter pandemin.

### Sjukfrånvaro fördelad per år mellan 2017 och 2022:

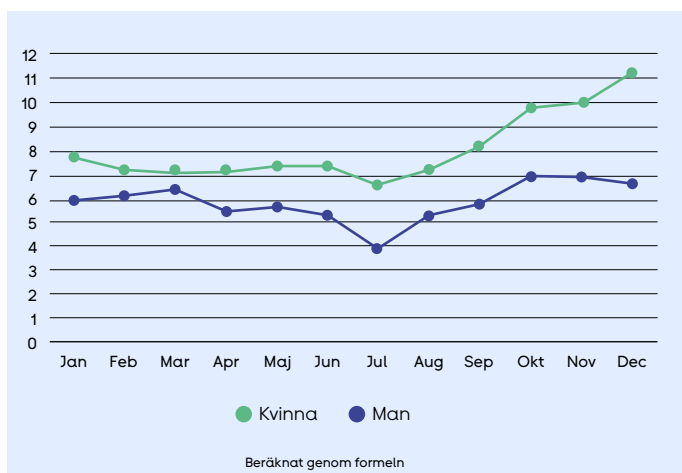
2017	2018	2019	2020	2021	2022
5,44%	6,04%	6,21%	5,25%	4,46%	5,93%

Den totala sjukfrånvaron har varierat över året med en ökning under andra halvåret.

### Alla anställda



Kvinnors sjukfrånvaro har ökat stadigt under andra halvåret medan mäns sjukfrånvaro successivt har sjunkit sedan oktober.



### 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%

Både långtids- och korttidssjukfrånvaron har sjunkit under 2020 och 2021, för att under 2022 nå ungefär samma nivå som under 2019. Hyresgästföreningen har ett nära samarbete med Företagshälsovården 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 ökade mellan 2021 och 2022 från 10,93% till 14,61 % med vissa regionala skillnader. Kvinnor hade en lägre personalomsättning 2021 än män, 9,57% jämfört med 12,65%. Under 2022 är det omvänt männen som har en lägre personalomsättning än kvinnorna, 13,78% jämfört med 15,23%.

2019	2020	2021	2022
15,10%	17,95%	10,93%	14,61%

Siffran för 2020 är något missvisande, då medarbetare flyttade mellan regioner i samband med en omorganisation.

### Medarbetarundersökning

För Hyresgästföreningen är det viktigt att fånga upp medarbetarnas synpunkter och därför genomförs regelbundna medarbetarundersökningar. Under 2022 genomfördes dock ingen medarbetarundersökning utan fokus lades på att arbeta med de åtgärder som identifierats i mätningarna 2021 beträffande arbetsmiljö, ledarskap och kränkande särbehandling. En stor medarbetarundersökning är planerad att genomföras i februari 2023 med två mindre uppföljande undersökningar under samma år.

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. Under 2022 uppdaterades och förenklades mallen för medarbetarsamtalet och syftet med samtalet förtydligades. Hyresgästföreningen samverkar med skyddsombud och fackliga representanter och drar tillsammans med dem upp riktlinjer kring arbetsmiljöarbetet.

Inom Hyresgästföreningen har tagit fram ett SAM-årshjul (Systematiskt Arbetsmiljö-årshjul) med syfte att efterleva aktuella lagar och föreskrifter inom området och bibehålla en god arbetsmiljö. Årshjulet för arbetsmiljöarbetet är en beskrivning av vilka aktiviteter som ska göras utifrån ett arbetsmiljöperspektiv. SAM-årshjulet säkerställer att alla regioner arbetar enhetligt med arbetsmiljöfrågor. HR har även tagit fram ett chefsjul som chefer kan använda som ett stöd i sitt ledarskap för att planera och genomföra de aktiviteter som förväntas under arbetsåret.

### Demografi, mångfald och inkludering

Att öka mångfalden bland både anställda, förtroendevalda och medlemmar har identifierats som ett viktigt område för att organisationen skall 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 året har vi exempelvis uppdaterat vår antidiskrimineringspolicy.

## Jämställdhet

Hyresgästföreningens målsättning är att arbetsplatser, arbetsmetoder, arbetsorganisation 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 57,5 % av alla anställda och kvinnor innehar 55 % av alla chefspositioner. Ledningsgruppen består av totalt tolv personer, varav fem är kvinnor, ca 42%. 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.



## Tre snabba frågor - En röst inifrån

**Tim Acevald, strateg i Hyresgästföreningen har svarat på tre snabba frågor om sitt arbete inom Hyresgästföreningen:**

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

Jag har arbetat sedan 2011 och började då som medlemsrekryterare och blev sedan coach för denna grupp. Jag var med och initierade projektet "Inskrivning vid dörr" som vi fortfarande arbetar med. Jag har också varit enhetschef för medlemsutveckling i region Stockholm och numera arbetar jag som medlemsstrateg på Riksförbundet där jag utreder och gör analyser inom medlemsutveckling och arbetar med implementeringen av hela medlemsresan.

### 2. Hur upplever du Hyresgästföreningen som arbetsgivare?

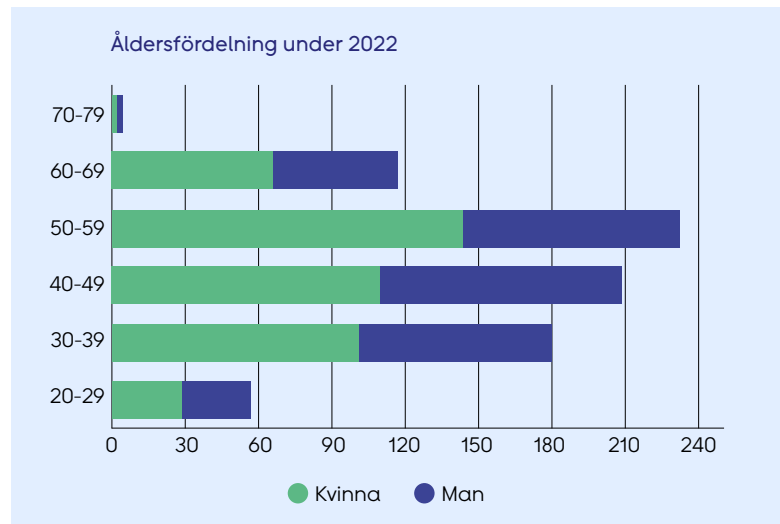
Jag trivs mycket bra och ser Hyresgästföreningen som en framåtlutande arbetsgivare som ger den som vill chanser att utvecklas. Själv har jag alltid trivts med att laborera och göra många olika saker och jag har fått möjlighet att utveckla min drivkraft och att göra karriär inom mitt område, som är medlemsutveckling.

### 3. Kan du ge en sammanfattning om Hyresgästföreningen som organisation?

Jag ser Hyresgästföreningen som en samhällsnyttig organisation som driver hyresgästernas frågor och möjliggör deras engagemang.

## Åldersfördelning

Inom Hyresgästföreningen är snittåldern 47 år hos personalen. Medarbetare mellan 50 och 59 år utgör den största andelen anställda, ca 28,5%.



## Kränkande särbehandling, trakasserier och sexuella trakasserier

Det finns en handlingsplan för arbetet mot kränkande särbehandling, trakasserier och sexuella trakasserier och denna används även vid introduktion av nyanställda. Handlingsplanen har uppdaterats tillsammans med fackliga representanter under 2021/2022 och finns tillgänglig på Hyresgästföreningens intranät. Även en incidentrapport har tagits fram tillsammans med fackliga representanter för att underlätta anmälan av eventuella trakasserier.

## Väsentliga risker och hur dessa hanteras

I Hyresgästföreningen prioriteras att arbeta med åtgärder utifrån resultatet i medarbetarundersökningen, men det finns en risk att åtgärderna inte följs upp. Genom att använda ett IT-verktyg som gör det lättare att både göra handlingsplaner och följa upp åtgärderna har vi goda möjligheter att hantera denna risk. Hyresgästföreningen diskuterar vikten av tätare uppföljning, även detta skulle göra det lättare att följa upp åtgärderna. I chefshjulet finns även en påminnelse om att diskutera arbetsmiljö regelbundet på grupp- och enhetsmöten och alla medarbetare uppmuntras att genomföra de digitala arbetsmiljöutbildningarna minst en gång per år.



# 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 "Kapitalplaceringsregler för Hyresgästföreningen". Dessa reglerar dels syfte, mål och förvaltningsprinciper för placeringarna, former för rapportering och etiska regler. Reglerna är mer inriktade på att exkludera "dåliga" verksamheter än på att hitta de bolag som är bäst på hållbarhet. Dock är reglerna en ständig påminnelse att vi ska försöka öka inslagen av "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 förhandlingar och även om det är lönsamt som investeringsalternativ vill Hyresgästföreningen inte hoppas på "höga hyror/vinster".

Utgångspunkten i placeringsverksamheten är långsiktighet snarare än kortsiktighet och med ökande inslag av positiva urvalskriterier då det gäller miljö och etik. Placeringar får ej 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.

Genom att de flesta placeringar sker i välkända och välrenommerade företag beaktas etiken i placeringarna. Om placering av misstag skett i bolag vars verksamhet visar sig vara oetisk, ska engagemanget snarast upphöra. Reglerna ska präglade även placeringar i indirekta produkter som 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 placerar i". I samband med investering söker Hyresgästföreningen aktivt efter etiska alternativ.

Årligen görs en genomgång av alla innehav och jämförs mot Folksamns "svarta lista" (Företag vi inte placerar i). 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, dvs FN:s regler för etiska placeringar. Ett bra sätt att placera på en marknad om aktiva etiska fonder saknas är att välja en indexfond, gärna 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 miljöcertifierade sedan 2003 och arbetar aktivt med hållbarhetsfrågor och har som mål att vara bäst på hållbara investeringar.

### Resultat av policy

Hyresgästföreningens har under året avslutat arbetet med att gå över till extern kapitalförvaltning. Swedbank Robur och Öhman har valts att förvalta medlemmarnas pengar mycket på grund av deras tydliga hållbarhetsarbete, både vad gäller att inte investera i icke hållbara bolag och investera i bolag som är hållbara samt påverka bolag att bli mer hållbara.

Vid en genomgång av över 3 000 underliggande innehav har vi sett att det finns två underliggande innehav (2021 var det fyra innehav), motsvarande mindre än en tusendel (promille) av Hyresgästföreningens kapital, som finns med på Folksamns "svarta lista". Förvaltande fondbolag har uppmärksammas på de aktuella innehaven.

### Väsentliga risker och hur vi hanterar dem

På kapitalmarknaden är vi relativt små och har så klart liten möjlighet att påverka, vilket är en risk. Dock gör vi det som är praktiskt och ekonomiskt möjligt utifrån våra resurser. Vi använder oss av externa källor som har stora resurser och får förlita oss på deras kompetens. På grund av detta valdes Swedbank Robur och Öhman som bedöms vara bäst på hållbara investeringar att förvalta medlemmarnas pengar. En uppmärksam risk är investeringar i indexfonder. Dessa täcker in en hel delmarknad och då ökar risken att även oönskade bolag ingår i fonden.

### Centrala resultatindikatorer

Hyresgästföreningen har inga direktinvesteringar som finns med på Folksamns svarta lista. Två underliggande innehav i två olika fonder finns dock med listan.. 2021 innefattade det fyra innehav i fyra olika fonder. Tillsammans motsvarar investeringen i dessa två underliggande innehav mindre än en tusendel (promille) av Hyresgästföreningen totala kapitalplaceringar.





## 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 2022 på sidorna 28-51 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 Makslanti

Förtroendevald revisor

Per-Inge Ahlbäck

Förtroendevald revisor



# Årsredovisning 2022

Vår årsredovisning	55
Ekonomi i sammanfattning	56
Uppföljning ekonomiska mål 2022	58
Årsredovisning	60
Förvaltningsberättelse	60
Resultaträkning	66
Balansräkning	67
Rapport över förändring i eget kapital	68
Kassaflödesanalys	69
Noter	70
Underskrifter	84
Revisionsberättelse	85



# Vår års- redovisning

När en medlem betalar sin medlemsavgift blir hushållet en av de drygt 530 000 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 rapport
- 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 skall 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.



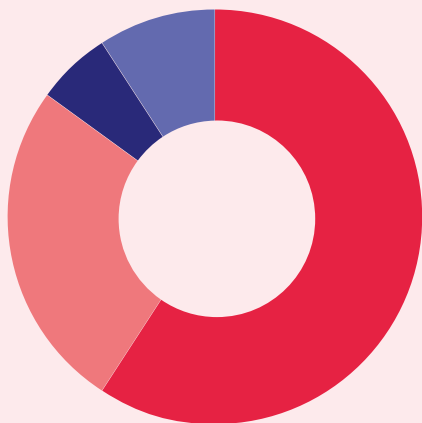
# Ekonomi i samman- fattning

**Hyresgästföreningens verksamhetsresultat** 2022 visar ett underskott på -5,8 mkr jämfört med ett underskott på -44 mkr 2021.

Avkastningen på de finansiella placeringarna i Hyresgästföreningen blev 86,7 mkr 2022, jämfört med 195 mkr 2021.

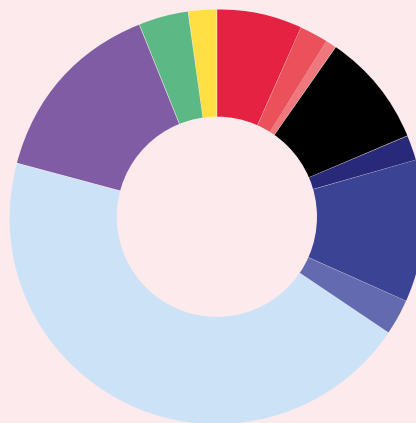
Årets resultat i Hyresgästföreningen blev 89,4 mkr jämfört med resultatet 2021 som var 116 mkr. Koncernens (Hyresgästföreningen och dotterbolagen) årsresultat 2022 slutade med ett överskott på 97,8 mkr jämfört med ett överskott på 124 mkr 2021.

### Hyresgästföreningens intäkter 2022



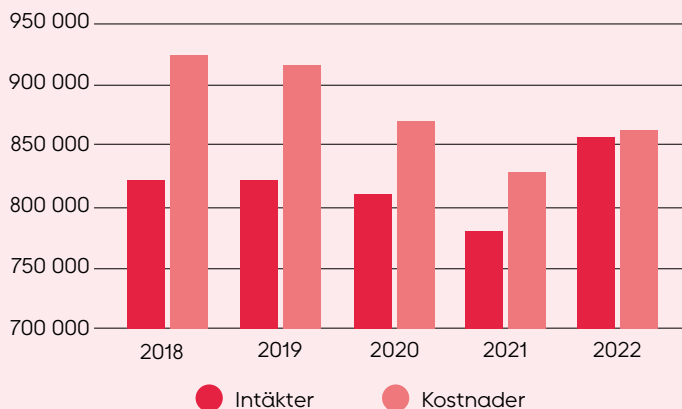
- Medlemsavgifter 60 %
- Hyressättningsavgifter 26 %
- Boinflytande- och fritidsmedel 6 %
- Övriga intäkter 9 %

### Hyresgästföreningens kostnader 2022



- Lokaler: hyror, lokalkostnader mm 7 %
- Förbrukning: kontorsmaterial, trycksaker mm 2 %
- Resor: biljetter, kost och logi mm 1 %
- Information: medlemsinformation, kampanjer, annonser mm 9 %
- Telefoni och porto 2 %
- Konsulttjänster och andra externa tjänster 11 %
- Verksamhetskostnader lokala hyresgästföreningar 3 %
- Löner, arvoden och ersättningar 45 %
- Arbetsgivaravgifter 15 %
- Pensionskostnader inkl löneskatt 4 %
- Övriga personalkostnader: Utbildning, hälsovård, milersättning mm 2 %

### Hyresgästföreningens intäkter och kostnader 2018-2022



# Uppföljning av ekonomiska mål 2022

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 2022-12-31:

Målet för sparat eget kapital uppgår per 2022-12-31 till 543,5 mkr och intervallet +15 % till 625,0 mkr. Eget kapital (inklusive ändamålsbestämda medel) uppgår 2022-12-31 till 868,3 mkr och överträffar målet med 324,8 mkr och intervallet + 15 procent med 243,3 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 2020-2022:

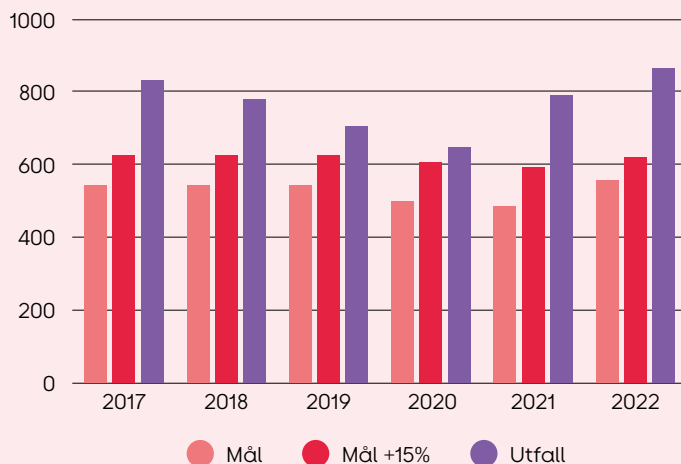
Verksamhetsresultatet totalt för de tre åren 2020-2022 uppgår till -110.8 mkr. Avvikelserna beror på att beslutade investeringar i verksamheten är gjorda, såsom kommunikationsinsatser, utveckling av IT-system som är finansierat av upparbetat eget kapital och satsningar enligt målen 51/22.



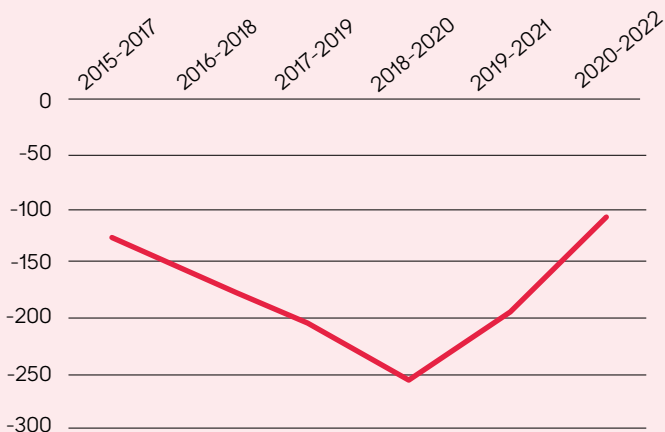
**3. Kapitalförvaltningen** ska långsiktigt avkasta tre procentenheter mer än bästa bankränta. Detta för att inflationsskydda sparad eget kapital och öka det ekonomiska handlingsutrymmet.

Totala avkastningen i kapitalförvaltningen har per år sedan avkastningsmålet antogs av förbundsstämman 2006 varit +6,7 %. Bästa bankränta har under samma period uppgått till i snitt +1,3% per år. Det innebär att medelavkastningen varit +5,4 % bättre än bästa bankränta, det vill säga +2,4 % bättre än målet "bästa bankränta +3%

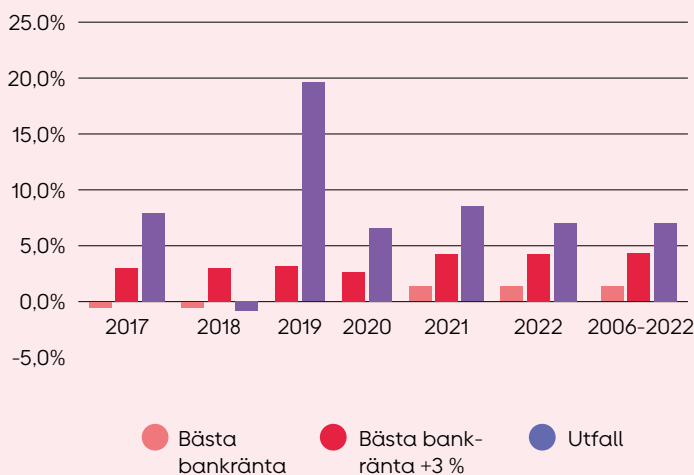
**Mål 1 – Sparat eget kapital, en årsavgift per medlem**



**Mål 2 – Nollresultat över en treårsperiod**



**Mål 3 – Avkastning på kapitalplaceringar, bästa bankränta +3 %**





kids  
never  
sleep



# Årsredovisning 2022

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Hyresgästföreningen (802001-5106), med säte i Stockholm, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 upp 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/om-oss/hallbarhet/](http://www.hyresgastforeningen.se/om-oss/hallbarhet/) och i verksamhetsberättelsen.

## Hyresgästföreningen (moderförening)

### Väsentliga händelser under året

#### Valengagemanget i siffror

Förtroendevalda och anställda genomförde tillsammans över 70 000 valsamtal med hyresgäster och väljare, värvade över 37 000 nya medlemmar under valrörelsen och samlade in drygt 28 000 namn till vårt upprop mot bo-orättvisan. Vi genomförde nästan 550 politikerträffar, lanserade agendasättande rapporter, skrev debattartiklar och bedrev ett aktivt pressarbete. Vår digitala kampanj skapade engagemang och stort genomslag i sociala medier och resulterade i totalt 21 miljoner visningar av våra material.

#### Medlemsantal, förtroendevalda och organisationsgrad

Antalet medlemmar har ökat under året 2022. Medlemsantalet har stigit från 510 261 medlemmar i december 2021 till 532 840 medlemmar i december 2022, alltså en ökning med över 22 000 medlemmar. Bakgrunden till denna positiva utveckling har varit att vi fått fler nya medlemmar genom att knacka dörr, men framför allt en stärkt digital rekrytering. Hyresgästföreningens arbete med digital rekrytering tog fart i samband med covid-pandemin då vi passade på att hitta nya sätt att rekrytera än dörrknackning, och den positiva trenden har fortsatt. I kombination med att allt färre medlemmar lämnar Hyresgästföreningen så ökar medlemsantalet mer än förväntat. Även organisationsgraden har stigit från 32 % i december 2021 till 33% i december 2022. Organisationsgraden är ett sätt att mäta antal medlemmar i förhållande till antal hyresgäster, på så sätt ser vi hur stor andel av Sveriges hyresgäster som är medlemmar i Hyresgästföreningen. Externa faktorer som skulle kunnat påverka utfallet i en positiv eller negativ riktning, som till exempel ökat bostadsbyggande, har vi inte kunnat se under perioden.



## Personal

Under 2022 hade Hyresgästföreningen i medeltal 779 (783) anställda, varav 445 (438) kvinnor och 334 (345) 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.

Hyresgästföreningen har inom koncernen under 2022 köpt varor och tjänster för 42 074 (41 993) tkr och sålt varor och tjänster för 3 777 (2 710) tkr. Det största köpet 2022 är 31 830 tkr prenumerationsavgifter med tkr 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.

## AB Kvarteret Danmark nr 28 & Co KB

Bolaget äger och förvaltar fastigheter i Stockholm, 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 förvärvat ett nytt dotterbolag 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 Hyresgästföreningens 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**

	2022	2021	2020	2019	2018
Verksamhetens intäkter	899 444	816 609	878 411	866 972	865 411
Verksamhetens kostnader	-865 101	-849 724	-909 403	-959 121	-951 444
Verksamhetsresultat	34 343	-33 115	-30 962	-92 149	-86 031
Resultat från finansiella investeringar	87 303	192 215	21 992	45 276	33 845
Årets resultat	97 791	123 853	-21 356	-60 872	-60 561
Eget kapital	1 011 423	913 632	789 779	811 133	872 005
Soliditet	84%	81%	81%	81%	84%
Likviditet	1,8 ggr	1,5 ggr	1,6 ggr	1,4 ggr	1,4 ggr

**Flerårsöversikt (tkr)****Nyckeltal Hyresgästföreningen**

	2022	2021	2020	2019	2018
Verksamhetens intäkter	853 657	779 700	809 737	824 180	823 443
Verksamhetens kostnader	-859 486	-823 923	-870 465	-920 648	-924 852
Verksamhetsresultat	-5 829	-44 223	-60 728	-96 468	-101 409
Resultat från finansiella investeringar	117 000	194 819	16 808	52 950	45 416
Årets resultat	89 425	116 060	-50 654	-53 831	-64 008
Eget kapital	868 347	778 922	662 862	713 516	767 347
Soliditet	72%	70%	78%	85%	80%
Likviditet	0,8 ggr	0,8 ggr	0,8 ggr	0,8 ggr	0,6 ggr

**Kommentar till flerårsöversikt**

För koncernen ökar intäkterna men även kostnaderna. Resultatet i koncernen 2022 visar 97,8 mkr vilket är en minskning jämfört med 2021 som visade 123,8 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 både intäkterna samt kostnaderna högre än 2021. De högre intäkterna beror på ökade medlemsintäkter och ökade hyressättningsavgifter pga fler nybyggnationer samt en engångsbetalning från Folksam gällande överskottsutdelning. Vi ser också minskat boinflytande och fritidsmedel som är en följd av att den utåtriktade verksamheten fått ligga nere under pandemin och ej hunnit anpassa sig till normal verksamhet för 2022. En stor anledning till de högre kostnaderna är på grund av mer verksamhet under 2022 än 2021 vilket gjort att verksamhetskostnaderna totalt sett ökat men även omvärldsläget med högre priser för el och så vidare påverkar ökningen. Precis som i koncernen bidrar de finansiella investeringarna till ett bättre resultat än verksamhetsresultat.

**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 2022 till 828 477 tkr jämfört med 912 796 den 1 januari 2022. Marknadsvärdet på placeringskapitalet minskade med -9,2% under 2022 (+21,6%). 2022 var det sämsta året sedan 2008 på de finansiella marknaderna. På grund av krig, energikris, hög inflation och höjda räntor minskade värdet på nästan alla tillgångslag.

Det långsiktiga kapitalplaceringsmålet för det finansiella placeringskapitalet är att marknadsvärdet i snitt ska öka med bästa bankränta (STIBOR 6 månader den 1/1) +3 procentenheter per år på lång sikt. Totalavkastningen i kapitalförvaltningen har per år sedan avkastningsmålet antogs av förbundsstämman 2006 varit +6,7%. Bästa bankränta har under samma period uppgått till i snitt +1,3% per år. Det innebär att medelavkastningen varit +5,4% bättre än bästa bankränta, det vill säga +2,4% bättre än målet "bästa bankränta +3%" som för perioden 2006-2022 uppgått till +4,3% (1,3%+3%) per år.

Som planerat avslutades överföringen till våra två externa förvaltare Öhman och Swedbank Robur sommaren 2022. Båda har nu fått 300 mkr var att förvalta tills vidare. 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.

Placeringsreglerna medger att minst 30 % och högst 60 % av placeringsportföljen får placeras i aktier. I räntebärande placeringar ska minst 25 % och som mest 70 %

placeras i säkra (minst investment grade) räntebärande värdepapper eller bankinlåning. I annat tillgångsslag än aktier och räntebärande, så kallade alternativa placeringar, ska som mest 10 % placeras. Alternativa placeringar kan till exempel vara absolutavkastande fonder (hedgefonder) och placeringar i företag som inte är börsnoterade (Private Equity). 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 tillgångarnas värde i svenska kronor. På lite längre sikt är riskerna fler. De finansiella riskerna kvarstår medan intäcksrelaterade 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 skulle i framtiden kunna minska.

### Forskning och utveckling

#### Projekt och nätverk

Under våren 2022 avslutades ett flerårigt organisationsövergripande utvecklingsprojekt för att motverka segregationens negativa effekter. Projektet har finansierats av den nu nedlagda Delegationen mot segregation (Delmos). Tematiken för projektet var engagemang, inflytande, mångfald, inkludering och lokal demokrati. Fokus låg på medborgardeltagande och samskapande processer i delar av Malmö, Landskrona, Göteborg, Kungälv, Norrköping, Uppsala och Gävle. I två områden (Klockaretorget i Norrköping respektive Karlslund i Landskrona) har vi inom projektet bland annat genomfört workshop för kvinnor från stadsdelen, i syfte att stötta dem att ta plats i det offentliga rummet samt lovaktiviteter för barn i områdena med bland annat kulturverkstäder.

Hyresgästföreningen ingår sedan ett flertal år i ett samarbete med tankesmedjan Global utmaning. Hyresgästföreningen bidrar med hyresgästperspektiv i diskussion, debatt och utveckling kring framtidens resilienta boende och hållbar stadsutveckling. Syftet är att hitta och dra nytta av varandras styrkor och kompetenser samt involvera fler personer och experter i arbetet med Agenda 2030.

Hyresgästföreningen startade under 2021 upp finansieringen av en post-doktjänst 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.



### Expertroll

Svenska institutet för standarder (SIS) tar fram svenska standarder inom byggande. Till sitt stöd tillsätter de ett antal kommittéer. Från 2021 har Hyresgästföreningen ingått i två sådana kommittéer: Teknisk kommitté för byggakustik respektive Teknisk kommitté för areamätning och funktionsplanering. Vårt deltagande säkrar att ett hyresgästperspektiv finns med vid framtagande av ny standard för bostadsbyggande.

### Rapporter och föredrag

Hyresgästföreningen har under 2022 tagit fram ett antal rapporter som bygger och utvecklar kunskap om skilda ämnen inom bostads- och stadsutvecklingsområdet.

Hyresgästföreningen har under året också arrangerat flera öppna seminarier, föreläsningar och inspirationsträffar för att öka och sprida kunskap inom våra områden.

### Finansiell ställning

Koncernens finansiella ställning är mycket stark. Den synliga soliditeten mätt som eget kapital i förhållande till den totala balansomslutningen har ökat till 84 % (81 %). Likviditeten, det vill säga hur många gånger som de kortfristiga skulderna kan betalas, är 1,8 gånger (1,5 gånger). Motsvarande i Hyresgästföreningen är 72 % (70%) och 0,8 ggr (0,8 ggr) Likviditeten bör alltid vara över 100% vilket betyder god betalningsförmågan på kort sikt.

### Behandling av resultatdisposition i Hyresgästföreningen

Styrelsen föreslår att årets resultat om 89 425 027 sek balanseras i ny räkning. Vidare föreslår styrelsen att 13 297 512 sek omförs från ändamålsbestämda medel till balanserat resultat.

Beträffande resultatet av Koncernens och Hyresgästföreningens verksamhet under 2022 samt Koncernens och Hyresgästföreningens ställning vid årets utgång hänvisas i övrigt till efterföljande resultat- och balansräkningar, kommentarer och noter.

I årsredovisningen för räkenskapsåret 2021 fanns ett fel som är ändrat under behandling av årets resultat i Hyresgästföreningen. Årets resultat för Hyresgästföreningen år 2021 116 060 tkr disponeras på så sätt att 109 760 tkr belastar balanserat resultat och 6300 tkr förs till ändamålsbestämda medel.

# Resultaträkning

Belopp i tkr	Noter	Hyresgästföreningen*		Koncernen	
		2022	2021	2022	2021
<b>Verksamhetens intäkter</b>					
Medlemsavgifter	1	508 351	502 840	508 351	502 840
Hyressättningsavgifter	1	220 256	212 533	220 256	212 533
Boinflytande- och fritidsmedel	1	48 060	50 695	48 060	50 695
Externt finansierade projekt	3	997	1 057	997	1 057
Övriga verksamhetsintäkter	4	75 993	12 575	121 780	49 484
<b>Summa</b>		<b>853 657</b>	<b>779 700</b>	<b>899 444</b>	<b>816 609</b>
<b>Verksamhetens kostnader</b>					
Verksamhetskostnader	5, 12	-309 471	-278 362	-301 445	-285 978
Personalkostnader	6	-546 587	-541 946	-555 324	-551 750
Avskrivningar av anläggningstillgångar		-3 428	-3 615	-8 893	-11 996
Resultatandel intresseföretag		-	-	561	-
<b>Summa</b>		<b>-859 486</b>	<b>-823 923</b>	<b>--865 101</b>	<b>-849 724</b>
<b>Verksamhetsresultat</b>		<b>-5 829</b>	<b>-44 223</b>	<b>34 343</b>	<b>-33 115</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>					
Resultat från andelar i koncernföretag	7	30 295	-320	-	-
Resultat från övriga värdepapper och fordringar	8	86 715	195 025	84 183	192 125
Övriga ränteintäkter och liknande poster	9	2 067	120	3 316	120
Räntekostnader och liknande poster	10	-2 077	-6	-195	-30
<b>Summa</b>		<b>117 000</b>	<b>194 819</b>	<b>87 304</b>	<b>192 215</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>111 171</b>	<b>150 596</b>	<b>121 647</b>	<b>159 100</b>
Årets skatt	11, 14	-21 746	-34 536	-23 856	-35 247
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>89 425</b>	<b>116 060</b>	<b>97 791</b>	<b>123 853</b>

\* Hyresgästföreningen är moderförening i koncernen.

# Balansräkning

Belopp i tkr	Noter	Hyresgästföreningen*		Koncernen	
		2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>					
<b>Anläggningstillgångar</b>					
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>					
Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	15	1 891	1 404	2 144	1 404
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>1 891</b>	<b>1 404</b>	<b>2 144</b>	<b>1 404</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>					
Byggnader och mark	16	5 251	5 382	139 378	143 979
Maskiner och inventarier	17	5 800	7 522	8 766	11 155
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>11 051</b>	<b>12 904</b>	<b>148 144</b>	<b>155 134</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>					
Aktier och andelar i koncernföretag	18	193 824	163 528	-	-
Andelar i intresseföretag	19	70	70	315	70
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	724 923	658 979	724 923	658 979
Fordringar hos koncernföretag		4 616	4 616	-	-
Andra långfristiga fordringar		-	44	1 500	1 544
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>923 433</b>	<b>827 237</b>	<b>726 738</b>	<b>660 593</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>936 375</b>	<b>841 545</b>	<b>877 026</b>	<b>817 131</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>					
Varulager		-	-	897	256
<i>Kortfristiga fordringar:</i>					
Kundfordringar		48 784	51 686	51 095	52 595
Fordringar koncernföretag		1 824	1 039	-	-
Skattefordringar	11	2	-	631	534
Övriga fordringar		21 634	1 744	24 180	3 405
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	16 555	19 266	72 066	63 399
<b>Summa varulager och kortfristiga fordringar</b>		<b>88 799</b>	<b>73 735</b>	<b>147 972</b>	<b>120 189</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>	23	<b>50 000</b>	<b>-</b>	<b>50 000</b>	<b>-</b>
<b>Kassa och bank</b>	24	<b>124 622</b>	<b>194 890</b>	<b>124 638</b>	<b>194 909</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>263 415</b>	<b>268 625</b>	<b>323 507</b>	<b>315 098</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>1 199 796</b>	<b>1 110 170</b>	<b>1 200 533</b>	<b>1 132 229</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>					
<b>Bundet eget kapital</b>					
Ändamålsbestämda medel		88 245	81 945	88 245	81 945
<b>Summa ändamålsbestämda medel</b>		<b>88 245</b>	<b>81 945</b>	<b>88 245</b>	<b>81 945</b>
<b>Fritt eget kapital</b>					
Annat eget kapital		-	-	825 387	707 834
Sparat eget kapital		543 497	520 466	-	-
Fria reserver/Balanserat resultat		147 180	60 451	-	-
Årets resultat		89 425	116 060	97 791	123 853
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>780 102</b>	<b>696 977</b>	<b>923 178</b>	<b>831 687</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>868 347</b>	<b>778 922</b>	<b>1 011 423</b>	<b>913 632</b>
<b>Avsättning</b>					
Uppskjuten skatteskuld	13	-	-	8 066	8 181
<b>Summa avsättning</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8 066</b>	<b>8 181</b>
<b>Långfristiga skulder</b>					
Övriga långfristiga skulder		95	-	95	-
Skulder till koncernföretag		-	100	-	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>95</b>	<b>100</b>	<b>95</b>	<b>-</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>					
Leverantörsskulder		21 018	27 174	24 699	29 783
Skatteskulder	11	10 793	16 737	13 926	18 465
Skulder till koncernföretag		165 159	162 915	-	-
Övriga skulder		28 013	25 410	31 557	35 541
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	106 371	98 912	110 767	126 627
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>331 354</b>	<b>331 148</b>	<b>180 949</b>	<b>210 416</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 199 796</b>	<b>1 110 170</b>	<b>1 200 533</b>	<b>1 132 229</b>

\* Hyresgästföreningen är moderförening i koncernen

Transaktion 092221.15557492036819



Signerat MLLPFAHEVKB, VS, SS, JA, LD, OP, JN, HF



# Rapport över förändring i eget kapital

## Koncernen

Belopp i tkr	Bundet eget kapital	Annat eget kapital	Årets resultat	Totalt
Ingående balans 2022-01-01	81 945	707 834	123 853	913 632
Resultatdisposition	6 300	117 553	-123 853	-
Årets resultat	-	-	97 791	97 791
<b>Utgående balans 2022-12-31</b>	<b>88 245</b>	<b>825 387</b>	<b>97 791</b>	<b>1 011 423</b>

## Hyresgästföreningen

Belopp i tkr	Sparat eget kapital	Fritt eget kapital	Ändamåls bestämda medel	Årets resultat	Totalt
Ingående balans 2022-01-01	520 466	60 451	81 945	116 060	778 922
Resultatdisposition	-	109 760	6 300	- 116 060	-
Kapitalbildningsmål	23 031	-23 031	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	89 425	89 425
<b>Utgående balans 2022-12-31</b>	<b>543 497</b>	<b>147 180</b>	<b>88 245</b>	<b>89 425</b>	<b>868 347</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Hyresgästföreningen*		Koncernen	
	2022	2021	2022	2021
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>				
Resultat före finansiella poster	-5 829	-44 223	34 343	-33 115
Nettoresultat från den finansiella verksamheten exkl ränteintäkter/-kostnader	114 794	194 705	84 183	192 125
Erhållna ränteintäkter	2 208	120	1 240	120
Erlagda räntekostnader	-2 078	-6	-195	-30
<b>Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet</b>				
Av -och nedskrivningar på anläggningstillgångar	8 942	3 615	14 407	11 996
Realisationsförlust avyttring av finansiella anläggningstillgångar	-70 857	-	-70 857	-
Minskning/ökning räntefordran	-	-	-	-
Uppskjuten skatt	-	-	-	-2 294
Resultatandel från intresseföretag	-	-	-560	-
Resultatandel från koncernföretag	-30 295	320	-	-
Betald skatt	-27 694	-8 510	-28 606	-5 415
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>				
	<b>-10 809</b>	<b>146 021</b>	<b>33 955</b>	<b>163 387</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>				
Minskning/ökning av varulager	-	-	-641	-79
Minskning/ökning av fordringar	-15 055	-3 027	-27 948	-20 418
Minskning/ökning av kortfristiga skulder	6 050	131 088	-24 924	11 445
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>				
	<b>-19 814</b>	<b>274 082</b>	<b>-19 558</b>	<b>154 335</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>				
Försäljning anläggningstillgångar	289 069	-	289 069	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-972	-5 532	-1 295	-10 497
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-1 091	-2 247	-1 348	-1 87
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-289 625	-133 566	-289 625	-133 567
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>				
	<b>-2 619</b>	<b>-141 345</b>	<b>-2 884</b>	<b>-145 938</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>				
Upptagna lån	100	-	100	-
Amortering av skuld	-5	-	-5	-
<b>Kassaflöde finansieringsverksamhet</b>				
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-22 338</b>	<b>132 737</b>	<b>-22 347</b>	<b>8 397</b>
Likvida medel vid årets början	194 890	62 153	194 909	62 152
Kursdifferens i likvida medel	2 070	-	2 076	-
Kassa och bank	-	-	-	124 360
Likvida medel vid årets slut		<b>Totalt</b>		
	174 622	194 890	174 638	194 909

\* 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 2022 omfattar Hyresgästföreningen 802001-5106 samt de bolag, som vid årets slut kontrollerades till mer än 50 % 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 intäktsredovisas 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.

## 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 s k 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 2022 av koncernens förvaltningsfastigheter har skett enligt följande: en extern värdering för fastigheterna gjordes av Cushman & Wakefield per den 31 december 2015. För 2022 och 2021 har värdet räknats upp med allmänna värdeförändringen för fastigheter på respektive ort och år.



## Noter till resultat- och balansräkning

Belopp i tkr 31 december	2022	2021	Belopp i tkr 31 december	2022	2021
<b>Not 3 – Externt finansierade projekt (i noten anges finansiärer) Hyresgästföreningen och koncernen</b>			<b>Not 5 – Verksamhetskostnader</b>		
Olof Palmes Stiftelse (inkl minnesfond)	343	343	<b>Koncernen</b>		
Gävle Kommun	514	500	Lokaler: Hyror, lokalvård mm	68 159	70 308
Göteborgs Stad	140	-	Förbrukning Kontormatrl, trycksaker mm	51 632	52 148
Medborgarskolan	-	104	Resor, Biljetter, kost o logi mm	16 189	9 285
Växa	-	110	Information: medlemsbrev, kampanj mm	53 730	73 484
<b>Summa</b>	<b>997</b>	<b>1 057</b>	Representation	133	114
			Biobiljettinköp	9 138	4 295
			Telefoni och porto	16 648	16 291
			Konsulttjänster och andra externa tjänster	76 093	55 363
			Verksamhetskostnader lokala		
			hyresgästföreningar	9 727	4 700
			<b>Summa</b>	<b>301 449</b>	<b>285 978</b>
<b>Not 4 – Övriga verksamhetsintäkter Koncernen</b>			<b>Hyresgästföreningen</b>		
Hyresintäkter	38 958	30 196	Lokaler: Hyror, lokalvård mm	56 151	53 192
Fakturerade kostnader	4 720		Förbrukning: kontorsmatrl, trycksaker mm	51 524	56 545
Provisioner	5 865	5 282	Resor: biljetter, kost och logi mm	15 811	9 208
Erhållna bidrag	2 300	3 145	Information: medlemsbrev, kampanj mm	83 533	72 114
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	8 926	3 584	Representation	124	100
Resultat av försäljning fastighet	-	-	Telefoni och porto	16 525	16 231
Utbetalning överskott Folksam	59 921	-	Konsulttjänster och andra externa tjänster	48 265	49 391
Övriga verksamhetsintäkter	1 090	7 277	Verksamhetskostnader lokala		
<b>Summa</b>	<b>121 780</b>	<b>49 484</b>	hyresgästföreningar	37 538	21 581
			<b>Summa</b>	<b>309 471</b>	<b>278 362</b>
			<b>Revisorernas arvoden Koncernen</b>		
			Revisionsuppdrag, Ernst & Young AB	1 490	1 678
			Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-	-
			<b>Summa</b>	<b>1 490</b>	<b>1 678</b>
			<b>Hyresgästföreningen</b>		
			Revisionsuppdrag, Ernst & Young AB	1 164	1 469
			Annan revisionsverksamhet, Ernst & Young AB	-	-
			<b>Summa</b>	<b>1 164</b>	<b>1 469</b>
			<b>Not 6 – Medeltalet anställda samt löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
			<b>Medeltal anställda</b>		
			<b>Koncernen</b>		
			Medelantalet anställda kvinnor	449	442
			Medelantalet anställda män	340	351
			<b>Totalt</b>	<b>789</b>	<b>793</b>
			<b>Hyresgästföreningen</b>		
			Medelantalet anställda kvinnor	445	438
			Medelantalet anställda män	334	345
			<b>Totalt</b>	<b>779</b>	<b>783</b>

## Noter till resultat- och balansräkning

Belopp i tkr 31 december

2022

2021

Belopp i tkr 31 december

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

Löner och andra ersättningar anställda	402 723	395 385
- varav förbundschef och VD:ar	2 237	1 320
Arvoden* förbundsordförande och styrelser	1 295	1 298
Sociala avgifter enligt lag och avtal		
Anställda	154 272	157 134
Varav pensionskostnader	38 037	40 283

\*Inklusive ersättning för förlorad arbetsförtjänst

Av pensionskostnaderna i koncernen avser 511 tkr (521 tkr) förbundschef och VD:ar i dotterbolagen. Pensionskostnader för förbundsordförande uppgår till 544 tkr (627 tkr). Övriga ledamöter i förbundsstyrelsen har inga pensionsförmåner.

**Hyresgästföreningen**

Löner och andra ersättningar anställda	393 209	387 762
- varav till förbundschef	1 338	1 320
Arvode till förbundsordförande	1 293	1 298
Arvode* till förbundsstyrelse	1 473	1 855
Sociala avgifter enligt lag och avtal		
Anställda	152 084	154 184
Varav pensionskostnader	37 366	39 412

\*Inklusive ersättning för förlorad arbetsförtjänst

Av pensionskostnaderna i Hyresgästföreningen avser 511 tkr (521 tkr) förbundschef. Pensionskostnader för förbundsordförande uppgår till 544 tkr (627 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 2023. Om uppdraget upphör i förtid eller om ordföranden inte väljs för en ny mandatperiod erhålls 90 % 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 5 550 kronor, ett sammanträdesarvode med 2 750 kr per tillfälle och ett arvode vid deltagande i arbetsgrupper utöver förbundsstyrelsen med 1 350 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	2022	2021	Belopp i tkr 31 december	2022	2021
<b>Not 6 – forts</b>			<b>Not 11 – Årets skatt</b>		
<b>Könsfördelning styrelse</b>			<b>Hyresgästföreningen</b>		
<b>Koncernen</b>			Inkomstskatt		
Kvinnor	16	16		21 821	34 619
Män	34	28	Skatt hänförlig till tidigare år	-76	-83
<b>Totalt</b>	<b>50</b>	<b>44</b>	<b>Summa</b>	<b>21 746</b>	<b>34 536</b>
<b>Hyresgästföreningen</b>			Skattefordran/Skatteskuld		
Kvinnor	6	6	Inkomstskatt	-21 746	-34 619
Män	5	5	Erlagd utländsk skatt	-19	22
<b>Totalt</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	Fastighetsskatt	-54	-47
<b>Not 7 – Resultat från andelar i koncernföretag</b>			Särskild löneskatt på pensionskostnader		
<b>Hyresgästföreningen</b>			Skatteskuld tidigare år kvarstår		
Erhållna resultatandelar från AB Kv			Inbetald preliminärskatt under året		
Danmark nr 28 & Co KB	30 295	-320	<b>Summa</b>	<b>10 790</b>	<b>16 737</b>
<b>Summa</b>	<b>30 295</b>	<b>-320</b>	*negativt belopp innebär skatteskuld		
<b>Not 8 – Resultat från övriga värdepapper och fordringar</b>			<b>Not 12 Exceptionella intäkter och kostnader</b>		
<b>Koncernen</b>			Koncernen har under 2022 nått en uppgörelse i rättstvist där förlikning ingåtts. Därmed har återföring av tidigare års avsättning för pågående rättstvist återförts. Åtaganden i förlikningsavtalet har inte medfört något utflöde av resurser för koncernen		
Övriga utdelningar	14 550	6 075	<b>Verksamhetskostnader enligt resultaträkning</b>		
Resultat vid försäljningar	69 633	186 050	<b>301 445</b>		
<b>Summa</b>	<b>84 183</b>	<b>192 125</b>	Återföring av pågående rättstvist		
<b>Hyresgästföreningen</b>			Verksamhetskostnader exkl exceptionell post		
Övriga utdelningar	14 550	8 975	323 147		
Resultat vid försäljningar	72 165	186 050	<b>Not 13 – Avsättning för uppskjuten skatt</b>		
<b>Summa</b>	<b>86 715</b>	<b>195 025</b>	<b>Koncernen</b>		
<b>Not 9 – Övriga ränteintäkter och liknande poster</b>			<b>2022</b>		
<b>Koncernen</b>			<b>2021</b>		
Ränteintäkter	3 316	120	Bokfört restvärde avseende byggnader och mark före justering enl K3		
<b>Summa</b>	<b>3 316</b>	<b>120</b>	72 354		
<b>Hyresgästföreningen</b>			Bokfört restvärde avseende byggnader och mark efter justering enl K3		
Ränteintäkter	2 067	120	117 920		
<b>Summa</b>	<b>2 067</b>	<b>120</b>	Temporär skillnad		
<b>Not 10 – Räntekostnader och liknande poster</b>			Uppskjuten skatteskuld till följd av koncernmässig justerad avskrivningstakt		
<b>Koncernen</b>			Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdrag		
Räntekostnad	-195	-30	1 320		
<b>Summa</b>	<b>-195</b>	<b>-30</b>	<b>Summa</b>		
<b>Hyresgästföreningen</b>			<b>-8 066</b>		
Räntekostnad	-2 077	-6	<b>-8 181</b>		
<b>Summa</b>	<b>-2 077</b>	<b>-6</b>	* 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	2022	2021	Belopp i tkr 31 december	2022	2021
<b>Not 14 – Skatt på årets resultat Koncernen</b>			<b>Not 15 – Licenser, varumärken och liknande Hyresgästföreningen</b>		
Aktuell skatt	23 970	37 541	Ingående anskaffningsvärde	2 247	-
Uppskjuten skatt	-114	-2 294	Omklassificering	-	1 865
<b>Redovisad skatt</b>	<b>23 856</b>	<b>35 247</b>	Nyanskaffningar	1 091	382
<b>Avstämning av effektiv skattesats Redovisat resultat före skatt</b>			<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Skatt på redovisat resultat enligt skattesats 20,6% (20,6%)	121 647	159 100	3 338	2 247	
Skatt på redovisat resultat enligt skattesats 20,6% (20,6%)	25 059	32 775	Ingående avskrivningar	-843	-
<b>Skatteeffekt av:</b>			Omklassificering	-	-373
Ej avdragsgilla kostnader	2	3	Årets avskrivningar	-603	-470
Ej skattepliktig verksamhet	1 201	9 110	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 446</b>	<b>-843</b>
Utnyttjat skattemässigt underskott från tidigare år	-	1 632	<b>Utgående restvärde enligt balansräkning</b>	<b>1 891</b>	<b>1 404</b>
Justering av tidigare års taxering	-	-	<b>Licenser, varumärken och liknande koncernen</b>		
Nya underskott ej aktiverade	-	-	Ingående anskaffningsvärde	2 247	-
Ej skattelikt intäkt	-2 406	-8 273	Omklassificering	-	1 865
<b>Redovisad skatt</b>	<b>23 856</b>	<b>35 247</b>	Nyanskaffningar	1 348	382
Årets Skattesats	20 %	20 %	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 595	2 247
Underlaget årets uppskjutna skatt är beräknat efter 2022 års skattesats 20,6%			Ingående avskrivningar	-843	-
			Omklassificering	-	-373
			Årets avskrivningar	-608	-470
			Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 451	-843
			Utgående restvärde enligt balansräkningen	2 144	1 404
<b>Hyresgästföreningen</b>			<b>Not 16 – Byggnader och mark Koncernen</b>		
Inkomstskatt	21 822	34 619	Ingående anskaffningsvärde byggnad	215 400	210 623
Skatt hänförlig till tidigare år	-76	-83	Ingående anskaffningsvärde mark	17 205	17 205
<b>Redovisad skatt</b>	<b>21 745</b>	<b>34 536</b>	Försäljning fastighet	-	-
<b>Avstämning av effektiv skattesats</b>			Aktivering	-	4 750
<b>Redovisat resultat före skatt</b>	<b>111 171</b>	<b>150 596</b>	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>232 605</b>	<b>232 578</b>
Skatt på redovisat resultat enligt skattesats 20,6% (20,6%)	22 901	31 023	Ingående avskrivningar	-88 599	-81 037
<b>Skatteeffekt av:</b>			Återföring avskrivningar såld/utrangerad fastighet	-	-
Ej avdragsgill kostnad	-	-	Årets avskrivningar	-4 628	-7 562
Ej skattepliktig verksamhet	-1 201	1 201	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-93 227</b>	<b>-88 599</b>
Ej avdragsgilla kostnader dotterbolag	35	932	<b>Utgående restvärde enligt balansräkning</b>	<b>139 378</b>	<b>143 979</b>
Ej skattepliktig intäkt	-2 390	-6 529	<b>Verkligt värde förvaltningsfastigheter</b>	<b>719 620</b>	<b>716 209</b>
<b>Redovisad skatt</b>	<b>21 745</b>	<b>34 536</b>	<b>Bokförda värde förvaltningsfastigheter</b>	<b>86 649</b>	<b>91 277</b>
Årets effektiva skattesats	20,6%	23%			
Nominell skattesats för svenska aktiebolag är 20,6% för år 2022 och 2021.					

Värderingen per den 31 december 2022 av koncernens förvaltningsfastigheter har skett enligt följande: en extern värdering för fastigheterna gjordes av Cushman & Wakefield per den 31 december 2015. För 2022 och 2021 har värdet räknats upp med allmänna värdeförändringen för fastigheter på respektive ort och år enligt SCB:s fastighetsprisindex.

## Noter till resultat- och balansräkning

Belopp i tkr 31 december	2021	2020
<b>Hyresgästföreningen</b>		
<b>Fastigheter</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnad	6 515	6 373
Ingående anskaffningsvärde mark	1 025	1 025
Årets anskaffning	0	142
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 540</b>	<b>7 540</b>
Ingående avskrivningar	-2 158	-2 027
Årets avskrivningar	-130	-131
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 288</b>	<b>-2 158</b>
<b>Utgående restvärde enligt balansräkning</b>	<b>5 252</b>	<b>5 382</b>

## Noter till resultat- och balansräkning

Belopp i tkr 31 december	2022	2021	Belopp i tkr 31 december	2022	2021
<b>Not 17 – Maskiner och inventarier</b>			<b>Not 17 – forts</b>		
<b>Koncernen</b>			<b>Inventarier</b>		
<b>Datorer</b>					
Ingående anskaffningsvärde	6 879	6 715	Ingående anskaffningsvärde	26 722	21 528
Inköp	312	569	Inköp	661	5 292
Utrangering	-	-405	Utrangering	0	-97
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 191</b>	<b>6 879</b>	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>27 383</b>	<b>26 723</b>
Ingående avskrivningar	-5 726	-5 173	Ingående avskrivningar	-19 911	-17 560
Utrangering	-	307	Utrangering	0	2
Årets avskrivningar enligt plan	-661	-860	Årets avskrivningar enligt plan	-2 227	-2 354
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 387</b>	<b>-5 726</b>	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-22 139</b>	<b>-19 912</b>
<b>Utgående restvärde datorer</b>	<b>804</b>	<b>1 153</b>	<b>Utgående restvärde inventarier</b>	<b>5 245</b>	<b>6 811</b>
<b>Inventarier</b>			<b>Utgående restvärde enligt balansräkning</b>		
Ingående anskaffningsvärde	37 864	35 250		<b>5 800</b>	<b>7 522</b>
Inköp	958	5 292			
Utrangeringar	- 71	-2			
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>38 752</b>	<b>37 864</b>			
Ingående avskrivningar	-27 862	-27 421			
Utrangering	-	2 663			
Årets avskrivningar enligt plan	- 2 928	-3 104			
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-30 790</b>	<b>-27 862</b>			
<b>Utgående restvärde inventarier</b>	<b>7 962</b>	<b>10 002</b>			
<b>Utgående restvärde enligt balansräkning</b>	<b>8 766</b>	<b>11 155</b>			
<b>Hyresgästföreningen</b>					
<b>Datorer</b>					
Ingående anskaffningsvärde	5 561	5 346			
Inköp	312	569			
Utrangering	0	-354			
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 873</b>	<b>5 561</b>			
Ingående avskrivningar	-4 850	-4 540			
Utrangering	0	351			
Årets avskrivningar enligt plan	-468	-661			
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 318</b>	<b>-4 850</b>			
<b>Utgående restvärde datorer</b>	<b>555</b>	<b>711</b>			



## Noter till resultat- och balansräkning

Belopp i tkr 31 december 2022 2021 Belopp i tkr 31 december 2022

### Not 18 – Aktier och andelar i koncernföretag Hyresgästföreningen

#### Andelar i koncernföretag

Ingående anskaffningsvärde	1 522	1 522
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 522	1 522

#### Belopp i tkr 31 december

#### Företagets namn

	2022	2021	Org.nr
Fastighets AB Norrlandsgatan nr 7	556045-0834		
AB Kvarteret Danmark nr 28	556189-2653		
Kvarteret Danmark nr 28 & Co KB	916400-2330		
Hyresgästföreningen Plus AB	556606-6964		
Tidningen Hem & Hyra AB	556706-9009		
Hyresgästföreningen Media AB	556707-3001		
Boinstitutet i Sverige AB	556531-2187		
Kvarteret Danmark Fastigheter AB	559068-0129		
AB Hallby 1:40	559049-7060		

Säte för samtliga är Stockholm förutom Hallby 1:40 med säte i Vänersborg

#### Eget kapital 2021-01-01 och årets resultat 2021

	Eget kapital	Bokfört värde	Årets resultat
Fast AB Norrlandsgatan nr 7	58 816	50	7 245
AB Kvarteret Danmark nr 28	99	50	-1
Hyresgästföreningen Plus AB	11 246	100	786
Tidningen Hem & Hyra AB	4 899	100	906
Hyresgästföreningen Media AB	718	100	55
Boinstitutet i Sverige AB	72	72	0
Kvarteret Danmark	198 355	1 000	143
Fastigheter AB			
AB Hallby 1:40	554	50	216
<b>Summa</b>		<b>1 522</b>	

	Andels resultat	Bokfört värde	Årets kapital
Kvarteret Danmark nr 28 & CoKB	168 060	192 302	30 295
<b>Summa</b>	<b>168 060</b>	<b>192 302</b>	<b>30 295</b>

Ägarandel i samtliga är 100%

### Not 19 – Andelar i intresseföretag Koncernen och Hyresgästföreningen

#### Belopp i tkr 31 december

	2022	2021	
<b>Aktier</b>	<b>Eget kapital</b>	<b>Bokfört värde</b>	<b>Årets resultat</b>
Hyresgästernas Förlags AB	1 619	70	1 119
<b>Summa</b>	<b>1 619</b>	<b>70</b>	<b>1 119</b>

Organisationsnummer 556429-3313

Ägarandel 50%. Styrelsens säte Stockholm

### Not 20 – Andra långfristiga värdepappersinnehav Koncernen och Hyresgästföreningen

#### Specifikation o emittent

	Bokfört värde	Marknadsvärde
BAF Latam Credit Fund, hedgefond	4 512	4 512
BAF Latam Trade Fund, hedgefond	3 315	3 315
BROCC, obligation	5 000	5 000
CTV Properties, utdelningsaktie	111	888
Proventus IV, vinstandelslån	8 148	8 992
Proventus PCP Alpha, vinstandelslån	7 098	7 928
Proventus PCP III, vinstandelslån	4 983	4 984
Ängsö Logistik, utdelningsaktie	5 579	378
<b>Räntebärande placeringar</b>	<b>38 746</b>	<b>35 997</b>

#### Nordic Capital Partners FUND III

**Värdepappersfonder** 10 321 9 600

Aarhus Karlshamn	551	3 557
Alfa Laval	1 404	6 022
Assa Abloy B	577	4 027
Atlas Copco B	508	4 444
Bosjö Fastigheter	0	80
Humble	148	684
Investor B	764	4 714
Sandvik	1 745	4 710
Storskogen	1 575	2 235
Alleima	96	192
<b>Aktier</b>	<b>7 368</b>	<b>30 664</b>

Brown/American hållbarhetsfond	1 619	9 092
Invesco Nasdaq 100 börshandlad fond	1 161	8 350
Lannebo Microcap II	8 066	47 311
IKC Avkastningsfond, räntefond	10 000	
Lannebo corporate bond, räntefond	10 000	
<b>Aktiefonder</b>	<b>30 846</b>	<b>64 753</b>

## Noter till resultat- och balansräkning

Belopp i tkr 31 december 2022			Belopp i tkr 31 december 2022		
Not 20 – forts Specifikation o emittent	Bokfört värde	Marknadsvärde	Not 20 – forts Specifikation o emittent	Bokfört värde	Marknadsvärde
Foretagsobl Hållbar A	5 292	24 820	Luminar Ventures Private Equity	9 038	20 415
FRN Hållbar A	72 355	71 142	Obligo Global Infrastruktur II	8 781	11 071
Global Hållbar A	68 651	67 153	Rhenman & Partners Healthcare Equity	4 754	12 859
Global Småbolag Hållbar A	7 188	6 450	SEB Private Equity	5 275	10 955
Räntef.Kompass Hållbar A	65 021	62 165	Standard Life Private Equity	10 908	18 426
Småbolagsfond A		5 438	<b>Alternativa placeringar</b>	<b>49 225</b>	<b>87 509</b>
Sverige Marknad Hållbar A	43 756	45 623	Övriga andelar	110	0
<b>Värdepapper Öhman</b>	<b>286 957</b>	<b>282 791</b>	<b>Summa</b>	<b>110</b>	<b>0</b>
Global Impact A7 137	7 758	8 411	<b>Summa</b>	<b>724 923</b>	<b>790 465</b>
Transition Sweden MEGA J	63 586	55 169			
Transition Global MEGA J	76 309	74 793			
Obligation A	37 783	35 083			
Räntefond Kort A	35 731	35 665			
Corporate Bond Europe IG A	80 183	70 030			
<b>Värdepapper Swedbank</b>	<b>301 350</b>	<b>279 151</b>			

### Belopp i tkr 31 december

#### Not 21 – Operationell leasing

##### Koncernen

2022	Op. Leasing-		Tota lop. leasing	Hyresgästföreningen 2021	Op. Leasing-		Tota lop. leasing
	leasing	Givare			leasing	Givare	
År 1	13 816	-21 854	-8 037	År 1	32 676	-	32 676
År 2 – 5	15 966	-39 092	-23 126	År 2 – 5	66 510	-	66 510
<b>Summa</b>	<b>29 782</b>	<b>-60 946</b>	<b>-31 163</b>	<b>Summa</b>	<b>99 186</b>	<b>-</b>	<b>99 186</b>

##### Koncernen

2021	Op. Leasing-		Tota lop. leasing	Koncernen	2022	2021
	leasing	Givare				
År 1	24 486	-20 388	4 459	Koncernen	51 892	50 752
År 2 – 5	42 482	-35 032	7 449	Hyresgästföreningen	50 702	49 808
<b>Summa</b>	<b>67 328</b>	<b>-55 420</b>	<b>11 908</b>			

#### Hyresgästföreningen

2022	Op. Leasing-		Tota lop. leasing
	leasing	Givare	
År 1	21 854	-	21 854
År 2 – 5	39 092	-	39 092
<b>Summa</b>	<b>60 946</b>	<b>-</b>	<b>60 946</b>

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

## Noter till resultat- och balansräkning

Belopp i tkr 31 december	2022	2021	Belopp i tkr 31 december	2022	2021
<b>Not 22 – Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>			<b>Not 23- Kortfristiga placeringar</b>		
<b>Koncernen</b>			<b>Koncernen och Hyresgästföreningen</b>		
Förutbetalda hyror	10 154	9 883	Sweddbank fasträntekonto 3 månader	20 000	0
Förutbetalda försäkringspremier	282	202	Swedbank fasträntekonto 6 månader	30 000	0
Förutbetalda leasingavgifter	674	97	<b>Summa:</b>	<b>50 000</b>	<b>0</b>
Upplupna hyressättningsavgifter	0	7008			
Upplupna boinflytande- och fritidsmedel	327	-	<b>Not 24 – Kassa och bank</b>		
Upplupna provisioner	2 456	2 195	<b>Hyresgästföreningen</b>		
Förutbetalda kostnader avseende datadrift	4 161	2 256	Kassa och bank	124 622	194 890
Upplupna hyresintäkter	52 219	40 765	<b>Summa</b>	<b>124 622</b>	<b>194 890</b>
Övriga poster	1 793	993	<b>Koncernen</b>		
<b>Summa</b>	<b>72 066</b>	<b>63 399</b>	Kassa och bank	124 638	194 909
<b>Hyresgästföreningen</b>			<b>Summa</b>	<b>124 638</b>	<b>194 909</b>
Förutbetalda hyror	9 803	9 187	<b>Not 25 – Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Förutbetalda leasingavgifter	558	97	<b>Koncernen</b>		
Upplupna räntor	79	-	Upplupna löner	4 009	4 053
Upplupna hyressättningsavgifter	-	7 008	Semesterlöneskuld	37 012	35 040
Upplupna boinflytande- och fritidsmedel	327	-	Sociala avgifter	12 850	12 205
Förutbetalda kostnader avseende datadrift	4 161	2 256	Förutbetalda medlemsavgifter	47 770	46 226
Övriga poster	1 627	718	Förutbetalda hyresintäkter	5 088	3 912
<b>Summa</b>	<b>16 555</b>	<b>19 266</b>	Reservering pågående tvist	-	21 705
			Övriga poster	4 038	3 486
			<b>Summa</b>	<b>110 767</b>	<b>126 627</b>
			<b>Hyresgästföreningen</b>		
			Upplupna löner	4 007	3 403
			Semesterlöneskuld	36 294	34 719
			Sociala avgifter	12 625	11 981
			Förutbetalda medlemsavgifter	47 770	46 226
			Upplupna skatter	54	-
			Övriga poster	5 621	2 583
			<b>Summa</b>	<b>106 371</b>	<b>98 912</b>

**Belopp i tkr 31 december****2022**      **2021****Not 26 – Ställda säkerheter****2022**      **2021**

Spärrad placering                      4 339      4 329

**Not 27 – Eventuella förpliktelser****2022**      **2021**

Borgensförbindelse för anställdas billån                      919      1 246

**Not 28 – Vinstdisposition****Hyresgästföreningen**

Ingående balans Eget kapital                      778 921 841      662 861 598

Årets resultat                      89 425 027      116 060 244

Utgående balans Eget kapital                      868 346 868      778 921 841

**Balanseras i ny räkning**                      **868 346 868**      **778 921 841****Not 29****Väsentliga händelser efter balansdagen:**

Hyrestvisten och den skadeståndsvist med Hotell Fridhemsplan som har funnits i dotterbolaget AB Kvarteret Danmark nr 28 & Co KB är nu löst. Fastigheten Lavetten nr 14 såldes den 28e februari 2023. I detta bolag har nettoomsättningen varierat mer än 30% hänförligt till att hyres- och skadeståndstvisterna nu är lösta, då man har återförst tidigare års avsättning.

I övrigt har inga väsentliga händelser efter balansdagen noterats.





## Underskrifter

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



Marie Linder,  
Förbundsordförande



Hans Eklund




Veronica Sällemark



Lena Maria Derén



Helena Frisk



Ola Palmgren



Pia Fridström



Kristina Bergman



Simon Safari



Jens Nilsson

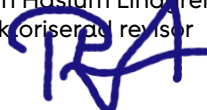


Jan Andersson

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



Linn Haslum Lindgren  
Auktoriserad revisor



Per-Inge Ahlbäck  
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 2022. Föreningens årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 60–84 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen uppräntats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderföreningens och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 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 revisionssed 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 1-59. 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 uppräntas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att uppränta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid uppräntandet 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, förfalskning, 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 uppräntandet 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 2022.

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 försummelse 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 vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Linn Haslum Lindgren  
Auktoriserad revisor

Per-Inge Ahlbäck  
Förtroendevald revisor

Tarmo Makslahti  
Förtroendevald revisor







# Verifikat

Transaktion 09222115557492076217

## Dokument

Verksamhetsberättelse 2023  
Huvuddokument  
87 sidor  
Startades 2023-05-03 16:09:41 CEST (+0200) av Sofia  
Ahlqvist Rudendal (SAR)  
Färdigställt 2023-05-04 12:32:37 CEST (+0200)

## Initierare

Sofia Ahlqvist Rudendal (SAR)  
Hyresgästföreningen  
Org. nr 802001-5106  
sofia.ahlqvistrudendal@hyresgastforeningen.se  
+460729997350

## Signerande parter

Marie Linder (ML)  
Personnummer 630430-1267  
marie.linder@hyresgastforeningen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MARIE LINDER"  
Signerade 2023-05-04 10:58:56 CEST (+0200)

Pia Fridström (PF)  
Personnummer 198004165026  
pia.fridstrom@hyresgastforeningen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PIA  
FRIDSTRÖM"  
Signerade 2023-05-04 10:49:25 CEST (+0200)

Hans Eklund (HE)  
Personnummer 195410136914  
hans eklund@hyresgastforeningen.se

Kristina Bergman (KB)  
Personnummer 8312308987  
kristina.bergman@hyresgastforeningen.se



# Verifikat

Transaktion 09222115557492076217



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"HANS EKLUND"  
Signerade 2023-05-03 18:12:38 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"KRISTINA BERGMAN"  
Signerade 2023-05-03 16:52:10 CEST (+0200)

Veronica Sällemark (VS)  
Personnummer 198908180782  
veronica.sallemark@hyresgastforeningen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"VERONICA SÄLLEMARK"  
Signerade 2023-05-04 11:21:44 CEST (+0200)

Simon Safari (SS)  
Personnummer 195508282034  
simon.safari@hyresgastforeningen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"SIMON SAFARI MIANDOAB"  
Signerade 2023-05-04 12:32:37 CEST (+0200)

Jan Andersson (JA)  
Personnummer 195109285519  
jan.andersson2@hyresgastforeningen.se



Lennart Derehag (LD)  
Personnummer 195302045611  
lennart.derehag@hyresgastforeningen.se



# Verifikat

Transaktion 09222115557492076217

<p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan Erik Andersson" Signerade 2023-05-03 20:07:04 CEST (+0200)</p>	<p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LENNART DEREHAG" Signerade 2023-05-03 20:16:47 CEST (+0200)</p>
<p>Ola Palmgren (OP) Personnummer 9203132932 ola.palmgren@hyresgastforeningen.se</p>  <hr/>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "OLA PALMGREN" Signerade 2023-05-03 16:22:23 CEST (+0200)</p>	<p>Jens Nilsson (JN) Personnummer 197004247834 jens.nilsson@hyresgastforeningen.se</p>  <hr/>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JENS NILSSON" Signerade 2023-05-03 16:32:04 CEST (+0200)</p>
<p>Helena Frisk (HF) Personnummer 6510306688 helena.frisk@hyresgastforeningen.se</p>  <hr/>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HELENA FRISK" Signerade 2023-05-03 16:26:45 CEST (+0200)</p>	

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



# Verifikat

Transaktion 09222115557492076217

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>





# Verifikat

Transaktion 09222115557492131819

## Dokument

### Verksamhetsberättelse 2023

Huvuddokument

91 sidor

Startades 2023-05-04 13:11:55 CEST (+0200) av Sofia

Ahlqvist Rudendal (SAR)

Färdigställt 2023-05-10 14:40:15 CEST (+0200)

## Initierare

### Sofia Ahlqvist Rudendal (SAR)

Hyresgästföreningen

Org. nr 802001-5106

sofia.ahlqvistrudendal@hyresgastforeningen.se

+460729997350

## Signerande parter

### Linn Haslum Lindgren (LHL)

Personnummer 197710060505

linn.haslum.lindgren@se.ey.com



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

Signerade 2023-05-04 15:23:41 CEST (+0200)

### Per-Inge Ahlbäck (PA)

Personnummer 194809017553

per.inge.ahlback@telia.com



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'PA' with a flourish.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER-INGE AHLBÄCK"

Signerade 2023-05-10 14:40:15 CEST (+0200)

### Tarmo Makslahti (TM)

Personnummer 195512252593

tarmo.makslahti@hyresgastforeningen.se



# Verifikat

Transaktion 09222115557492131819



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Tarmo'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"TARMO MAKSLAHTI"  
Signerade 2023-05-04 18:31:12 CEST (+0200)

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>

