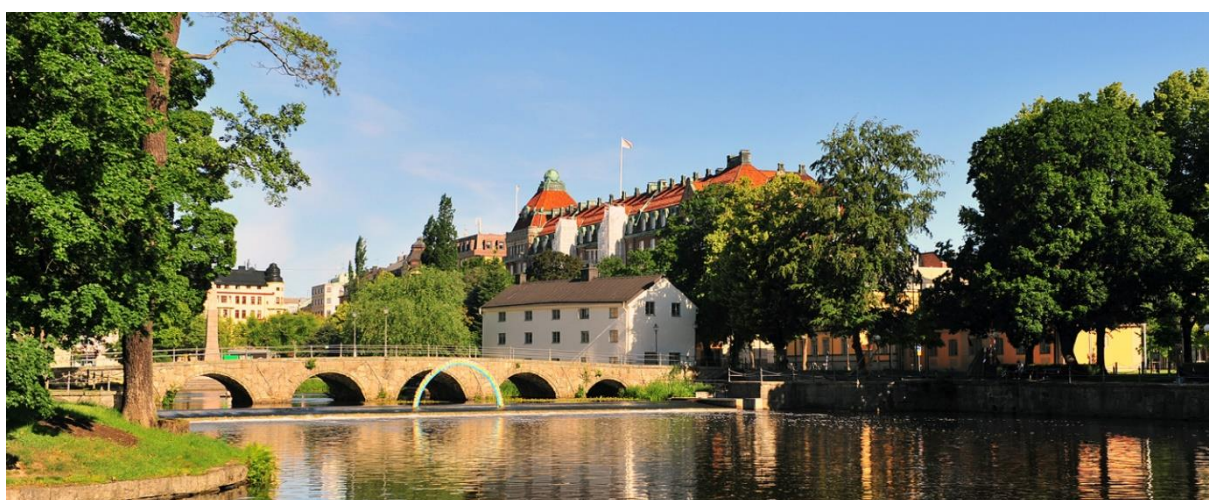




Hyresgästföreningen

Örebro-Lekeberg



Årsmöte 25 mars 2023 kl.13.00

Gumaeliuskolan Örebro

Dagordning för årsmöte 25 mars 2023
Hyresgästföreningen i Örebro-Lekeberg

- 1) Öppnande av mötet
- 2) Fastställande av röstlängd
- 3) Beslut om kallelsen har skett korrekt
- 4) Val av mötesordförande, mötessekreterare, justerare och rösträknare
- 5) Styrelsens berättelse för föregående år
- 6) Revisorernas berättelse
- 7) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- 8) Beslut om arvoden
- 9) Beslut om antal ledamöter och ersättare i styrelsen
- 10) Val av ordförande, övriga ledamöter och ersättare i styrelsen,
- 11) Val av revisorer och ersättare för dessa
- 12) Val av ledamöter och ersättare till regionens fullmäktige för ett år
- 13) Val av ledamöter till stora förhandlingsdelegationen.
- 14) Val av ledamöter till privata förhandlingsrådet.
Årsmötet kan delegera till föreningsstyrelsen att utse ytterligare förhandlingsdelegater under året.
- 15) Val av husombud.
- 16) Val av valberedning
- 17) Motioner samt förslag från styrelsen - inga
- 18) Avslutning

Verksamhetsberättelse 2022

Hyresgästföreningen Örebro – Lekeberg



<u>Innehåll</u>	<u>sida</u>
Styrelse och övriga funktionärer	2–4
Styrelse och arbetsgrupper under året	5–7
Möten och aktiviteter under året	8–14
Lokalt arbete, ombyggnationer, medlemmar m.m.	15–16
Förhandling	17–19
Ekonomi, revisionsberättelse	20–21
Slutord från styrelsen	22

Verksamhetsberättelse 2022 Hyresgästföreningen Örebro-Lekeberg

Under 2022 kunde vi återigen äntligen träffas och umgås, men under restriktioner. Styrelsen har arbetat med både utåtriktade aktiviteter, bostadspolitiskt arbete inför valet samt arbete med att utveckla och stärka den lokala organisationen arbetet med de lokala föreningarna och föreningslokalerna. Ett stort sug efter att åter kunna mötas gjorde att flera av våra aktiviteter blev både välbesökta och trevliga!

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen, ordinarie och ersättare

Lars Bjurström, ordförande	Elin Andersson, vice ordförande
Maria Larsson	Mikael Larsson, sekreterare
Jonathan Ericsson	Muraaya Mahamed
Selma Kajevik	Abdulkadir Hassan, ersättare

Revisorer, ordinarie och ersättare

Johan Bokvist, ordinarie
Anders Peterson, ordinarie
Anders Holmqvist, ersättare

Valberedning

Kikki Asp
Inga-Lill Eklund
Anneth Leek

Ombud till regionens fullmäktige

Ordinarie 10st:

Lars Bjurström	Nasro Sheik Abdulkadir
Pontus Lagerström	Johan Garberg
Bo Burgren	Ewa Haag
Lise-Lotte Sjöblom	Maria Larsson
Michael Larsson	Elin Andersson

Ersättare 5st:

Thony Mossberg	Kikki Asp
Dick Holmström	Jonathan Ericsson
Farxiya Ahmed	

Förhandlingsorganisationen

Stor Förhandlingsdelegation för ÖBOs bestånd

Lars Bjurström	Rosta (styrelsens representant)
Gunnar Bladh	Vasastan
Lars-Åke Larsson	Centrum
Anders Holmqvist	Adolfsberg
Karina Andreassen	Västhaga
Ejvor Haag	Västhaga
Maria Larsson	Garphyttan
Björn Ledin	Odensbacken
Siv Lord	Vivalla
Johan Bokvist	Sörby
Gunilla Hermansson	Björkhaga
Anette Holmström	Oxhagen
Kjell Claeson	Oxhagen
Roger Norberg	Varberga
Andreas Hallqvist	Norr
Anders Peterson	Norr
Nils Kroon	Brickebacken
Tuija Sirén	Brickebacken
Sven-Erik Eklund	Örnsro
Mikael Hagström	Örnsro
Björn Johansson	Baronbackarna
Eva Sten	Baronbackarna
Anders Doverud	Centrum
Marie Österling	Markbacken
Marianne Andreasson	Norr
Abdulkadir Hassan	Vivalla

Liten Förhandlingsdelegation

Lars Bjurström	Anders Holmqvist
Gunnar Bladh	Maria Larsson
Erik Anfält, förhandlare	

Förhandlingsråd i Örebro för det privata fastighetsbeståndet

Johan Garberg	Emil P & CO
Monica Grosshed	Victoria Park
Kikki Asp	LG Söderbergs fastigheter
Alf Melberg	LG Söderbergs fastigheter
Inga-Lill Ekblom	A Boda Fastigheter KB

Förhandlingsdelegater

Johan Garberg,	Emil P & Co
Kikki Asp,	LG Söderbergs fast. AB

Förhandlingsdelegation Lekeberg

Ingen vald förhandlingsdelegation

Tjänstemän som har arbetat tillsammans med oss

Pär Ejdsäter	Folkrörelseutvecklare
Zeljko Ilic	Folkrörelseutvecklare Lokal
Dan Hersan	Folkrörelseutvecklare tom 221101
Egzon Uka	Ansvarig Lokaler
Adrian Efremov	Assistent
Mikael Wennerström	Gruppchef för Örebro län, Bättre Boende enheten
Erik Anfält	Förhandlare ÖBO
Dennis Holmberg	Förhandlare priv. fastighetsägare i Örebro
Jonas Gabrielsson	Förhandlare Lekeberg, allmännyttan och privata fastighetsägare

Styrelsearbetet under året

Styrelsemöten

Styrelsen har under 2022 haft 13 styrelsemöten på följande datum:

13 januari, 10 februari, 7 mars, 12 mars, 31 mars, 14 april, 12 maj, 16 juni, 11 augusti, 15 september, 13 oktober, 3 november, 8 december.

Styrelsen har även haft två planeringskonferenser under året. Den 22 maj samt 3 december.

Arbetsgrupper under styrelsen

Faddergruppen

Gruppens syfte är att hjälpa till med att starta grupper och vara tillhands om de behöver hjälp med något.

Under 2022 har faddergruppen jobbat med att försöka skapa engagemang och starta upp nya Lokala Hyresgästföreningar eller arbetsgrupper på olika ställen runt om i Örebro kommun. För att vi ska nå upp till målet 51/22 så krävs satsning i områden där det i dag saknas lokalt engagemang. Det har bildats en ny lokal förening inom den privata sektorn, 4407809 Mejeriet.

Faddergruppen har bestått av Maria Larsson, Eva Sten, Pontus Lageström, Bosse Burgren,

Lars Bjurström, Anders Peterson, Pär Ejdsäter samt Zeljko Ilic., som sedan ersattes av Dan Hersan.

Lokalgruppen

Denna arbetsgrupp har bearbetat och utvecklat arbetet med Hyresgästföreningens kvarterslokaler. Gruppen har under året bestått av 3 förtroendevalda, Eva Sten, Elin Andersson och Maria Larsson och 2 tjänstemän, Dan Hersan och Egzon Uka. Gruppen har haft 3 möten under året och genomfört en lokalansvarigträff den 2 juni.

Diskussionerna har bland annat handlat om:

- Pågående lokalinventering samt nyttjandegrad, som utfördes av Egzon
- Utvecklingsområden för lokaler för ökad nyttjandegrad
- Riktlinjer för lokalansvariga
- Träffar för lokalansvariga
- Möjligheten att testa ett digitalt bokningssystem

- Vilka lokaler som Hyresgästföreningen eventuellt kan lämna tillbaka till ÖBO

Vi har 46 kvarterslokaler i Örebro, varav några ej är aktiva.

Ombyggnationsgruppen och ombyggnadsråd

Under 2022 har ombyggnadsfrågorna sett lite annorlunda ut jämfört med de senaste åren. Det har huvudsakligen berott på den ombyggnadsstrategi som Öbo antog 2021 och ett nytt ombyggnadsavtal som slutits. Dessutom så "tappade vi" den särskilda anställning som funnits med inriktning mot ombyggnadsfrågor.

I det nya läget har vi ägnat ganska mycket tid att försöka hitta en arbetsform som fungerar med delvis nya förutsättningar. En stor del av det arbetet bygger på att hitta former som fungerar gentemot Öbos organisation och tidplaner och under 2022 har det varit stor oklarhet kring dessa frågor.

Det betyder inte att vi inte deltagit och drivit hyresgästernas intressen men vi har delvis tvingats vara mycket snabbfotade eftersom beskeden från Öbo inte varit tydliga. Det har också varit mindre aktivitet i Öbos ombyggnadsverksamhet, till stor del beroende på en ökande brist och stigande pris på byggvaror.

Under 2022 är det framför allt Ekängen som varit aktuellt. Detta är Öbos första projekt med lägre nivå på ombyggnad och hyreshöjning.

I gruppen har ingått Lars Bjurström, Erik Anfält, Pär Ejdsäter, Eva Sten, Siv Lord, Johan Garberg och under en tid Urban Jansson.

Remissgruppen

Hyresgästföreningen Örebro-Lekeberg är remissinstans och får en del detaljplaner för påseende. Elin Andersson ansvarar för remissgruppen. Under året har vi inte haft orsak att skicka in några remissvar.

Utvecklingsgruppen

Detta är en partsammansatt grupp mellan ÖBO och Hyresgästföreningen. Gruppens uppgift är att följa och utvärdera det lokala boinflytandearbetet.

Gruppen förfogar och beslutar även över en projekt-pott om 500 000 kr. Bidrag från denna pott ges främst till aktiviteter för boende inom ÖBO:s bestånd. Under året har drygt 480 000 kr betalats ut till olika projekt och aktiviteter.

Följande organisationer/aktiviteter har beviljats bidrag under verksamhetsåret:

- *Hyresgästföreningen*, 250 000kr för aktiviteter riktade mot Tybble, Markbacken
- *Håll Vivalla rent*, 40 000kr för aktiviteter riktade mot Vivalla
- *Kilsmo utegym*, 10 000 för byggande av ett utegym i Kilsmo
- *Verdandi*, 36 150kr för aktiviteter riktade mot Varberga, Oxhagen
- *SOS dagarna*, 20 000kr för aktiviteter riktade mot Oxhagen, Varberga
- *Örebroandan*, 50 000kr för aktiviteter riktade mot barn och unga i hela Örebro
- *Vision och Framtid*, 15 000kr för aktiviteter riktade mot ungdomstjejer i Vivalla
- *Immanuelkyrkan*, 5 000kr för aktiviteter riktade mot ungdomstjejer i hela Örebro
- *For The People*, 10 000kr för aktiviteter riktade mot ungdomar i hela Örebro
- *Brickebackens dag*, 25 000kr för aktiviteter riktade mot Brickebacken
- *Ljus i vårt hus*, 14 000kr för aktiviteter riktade mot hela Örebro.
- *Träffpunkt Oxhagen*, 5 000kr för aktiviteter riktade mot Oxhagen.

Utvecklingsgruppen bestod av Per Åberg, Anna-Carin B Magnusson som representerat ÖBO. Från Hyresgästföreningen var Mikael Wennerström och Pär Ejsäter deltagande tjänstemän. Elin Andersson, Maria Larson och Selma Kajejik var representanter utsedda av styrelsen. Gruppen har träffats vid 6 tillfällen under verksamhetsåret och styrelsen har varit representerad vid samtliga av dessa möten.

Möten och aktiviteter under året

Öppet Hus

Under våren genomfördes "Öppet Hus" i våra lokaler på Karlslundsgatan vid tre tillfällen. Syftet är att erbjuda en möjlighet för förtroendevald och andra aktiva att träffas och prata om aktuella frågor och att utbyta erfarenheter och idéer. Dessvärre var det ett mycket begränsat deltagande och styrelsen har därför inte genomfört några "Öppet Hus" under hösten.

Årsmöte med 100 års kalas

Den 26 mars bjöd vi in till årsmöte på Karolinska Gymnasiet med extra festligt 100-årsfirande, om än något försenat. Den 24 april 1921 hölls det första mötet i Folkets Park på Norr i Örebro.



Cirka 70 medlemmar deltog. Årsmötet antog också ett uttalande om trygghet och demokrati.

Informationskväll om krisberedskap

Tisdagen 29 mars anordnade Hyresgästföreningen Örebro i samarbete med ABF en informationskväll om hur krisberedskap fungerar i Örebro kommun. Vi tipsade också om hur man kan förbereda sig inför en eventuell kris. Det var "fullt

hus” med ca 160 deltagare som lyssnade och ställde frågor till våra föreläsare som berättade om:

- Örebrokommunens roll i det svenska krisberedskapssystemet.
- ”Ensam är inte stark – grannsamverkan och samarbete i en kris”
- ”Vad behöver du ha i din egen ”preppinglåda” – tips och inspiration”
- ”Hemberedskap – studiecirkel och fortsatt lärande”



Medlemskväll

Den 9 maj anordnades en medlemskväll dit alla medlemmar i Örebro-Lekeberg var inbjudna. Det blev en fest för hela familjen inne på Hyresgästföreningens innegård på Karlslundsgatan. Över hundra nöjda medlemmar kom och tog del av denna underbara aktivitet där vi bjöd på mat, fika, lekar och underhållning för stora som små. Resulterade också i ett antal nya medlemmar.

Våra medlemmar hade även möjlighet att ställa frågor till våra duktiga förhandlare, jurister, förtroendevalda från Örebro föreningens styrelse och boendeutvecklare.



På plats under kvällen hade vi musikunderhållning, Magis show, tipspromenad med fina priser, fiskdamm för barn. Vi bjöd på gulaschsoppa, kaffe, saft och fika och informationsbord med olika bostadsfrågor (förhandling, juridik, boendefrågor, föreningsfrågor).



Medlemsvecka

Som en del av den centrala satsningen under vecka 20 gjordes utåtriktade aktiviteter i Baronbackarna, Markbacken och Universitetsområdet, där delar av styrelsen även deltog.



Träff för våra lokalansvariga

Torsdagen den 2 juni anordnade lokalgruppen en träff med alla våra lokalansvariga. En in lyssnande träff där vi försökte få en bild av vilka utmaningar, önskemål, förhoppningar med mera som deltagarna hade.

Inspirationsdag

Lördagen den 1 oktober hade vi en "inspirationsdag" som i första hand riktade sig till aktiva i de lokala hyresgästföreningarna. Tanken var att inspirera till fler och bättre lokala aktiviteter. Vi hade medverkan på länk med exempel från Arvika och vår förbundsordförande Marie Linder medverkade. Dessutom hade vi lokalt erfarenhetsutbyte och tips på aktiviteter. Ca 20 personer deltog.

Medlemskväll

Den 22 november anordnades en medlemskväll. Det blev minst sagt en succé med ca 130 intresserade medlemmar som tog del av denna underbara aktivitet där man diskuterade viktiga frågor som:

- Hyresgästföreningen idag och i framtiden
- Hyresrätten
- Förhandlingsfrågor
- Lokala frågor



Extra roligt och intressant var grupparbeten som genomfördes vid två tillfällen och där våra medlemmar aktivt deltog i bordsdiskussioner. Där ställdes frågor om vad deltagarna såg som Hyresgästföreningens viktigaste uppgifter och vad vi ska göra, samt vad man själv som medlem kan och vill bidra med. Kvällen resulterade också i två utbildningskvällar om Hyresgästföreningen, 7 december och 10 januari där ca 10 medlemmar deltog.

Sista halvtimmen hade våra medlemmar även möjlighet att ställa frågor till våra förhandlare, förtroendevalda från Örebro föreningens styrelse och folkrörelseutvecklare.

Verksamhetsplaneringsträff

Den 25 oktober genomförde vi en träff där företrädare för de lokala föreningarna och arbetsgrupperna bjudits in för att diskutera och få råd inför verksamhetsplaneringen 2023.

Decemberfest

Den 10 december bjöd vi på "decemberfest" i våra lokaler på Karlundsgatan. Alla förtroendevalda var inbjudna och deltog gjorde ca 40 personer, trots några sena återbud pga. sjukdom.



Ljus i vårt hus

Under vecka 52 bjöd Örebro tjänstemännen från Örebrokontoret än en gång på glädje, ljus och julstämning i decembermörkret, Genom att köra runt i våra bostadsområden och spela julmusik i en lånad "bil" från ÖBO, bland annat på Norr. Detta kunde genomföras med hjälp bidrag beviljat genom Utvecklingsgruppen.



Andra aktiviteter och engagemang utförda under året

Nyhetsbrev

Under året har sex nummer av nyhetsbrevet producerats och mejlats till förtroendevalda. Nyhetsbrevet har framför allt informerat om aktuella aktiviteter.

Bostadspolitiskt program

Lokalt program inför valet, antogs i början av året och presenterades på årsmötet och trycktes upp för användning i valrörelsen.

Programmet handlade om trygghet, allmännyttans utveckling och marknadshyror. Det var i hög grad styrt av krav på innehåll från förbundsledningen och regionstyrelsen.

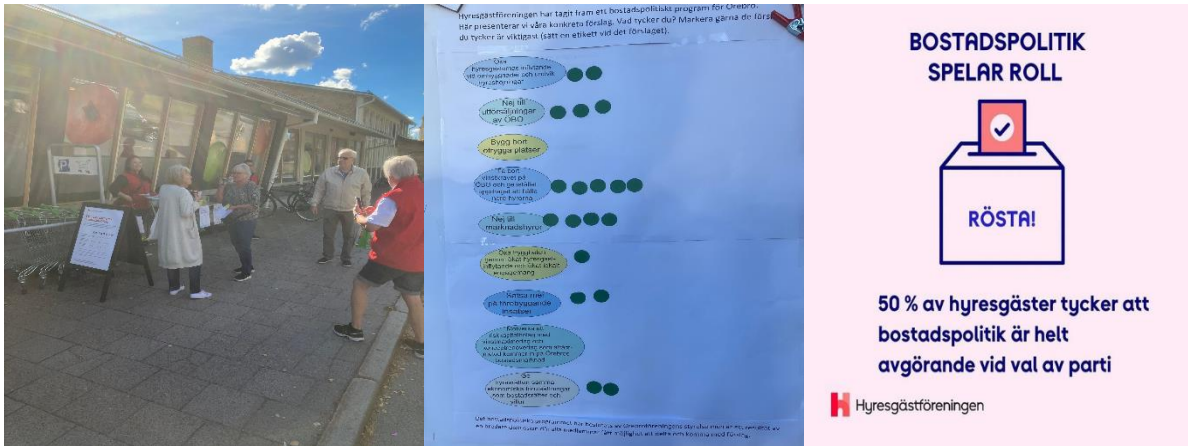
Valet

Folder om bostadsfrågan trycktes upp, delades av posten till drygt 35 500 hushåll och dessutom egen utdelning till cirka 2 000 hushåll. Foldern användes vid möten och andra kontakter under valrörelsen.

Vi lyckades, om än i begränsad omfattning, genomföra mötesaktiviteter lokalt i våra områden under valrörelsen. Den 25 augusti stod vi på Tybble torg och pratade bostadspolitik. Det blev trevliga och bra samtal med hyresgäster i Tybble.



Möten genomfördes även i Baronbackarna. I Rosta träffade vi intresserade och diskuterade bostadspolitiska frågor.



Dessutom genomfördes en debatt mellan partierna i Vivalla där Hyresgästföreningen var en av arrangörerna.



Lokalt arbete

Styrelsen har under året arbetat för att stärka den lokala organisationen med målet att bilda fler lokala hyresgästföreningar. Under "pandemiåren" har vi dessvärre försvagats en del och det har stundvis varit svårigheter också under 2022 att få bra fart i det lokala arbetet. Insatser för att bilda lokala föreningar har gjorts i Baronbackarna, Ekängen, Markbacken och Tybble. Det har ännu inte resulterat i några nya föreningar.

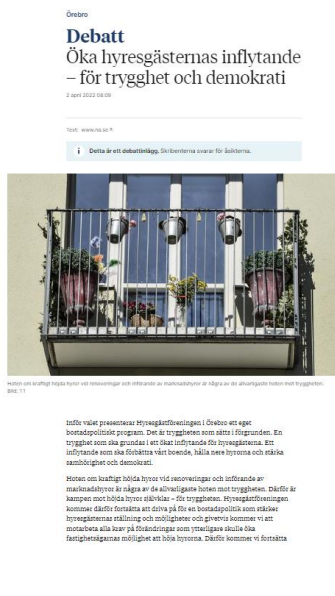
Under hösten har vi försökt att få i gång några arbetsgrupper vars uppgift var att vara med och utveckla det lokala arbetet. Det har dessvärre vi inte lyckats att få i gång det arbetet. Vi tar i stället sikte på 2023 med dessa grupper!

Ombyggnationer

Under 2022 har ombyggnadsfrågorna inte haft lika stor aktualitet som de föregående åren. Det beror delvis på att ÖBO:s lite förändrade inställning och strategi inneburit en del "omtag" för deras del. Under den senare delen av året har det också varit stor påverkan pga. ökande brist på material och stigande pris på byggvaror till följd av detta.

Massmedia

Under året har vi försökt nå ut med våra förslag och budskap genom massmedia. Ibland har vi fått genomslag men inte alltid. Några gånger har våra åsikter speglats i nyhetsartiklar som ofta handlat om hyrorna och hyresförhandlingarna.



Några gånger har vi tagit egna initiativ med debattartiklar, insändare eller pressmeddelanden. Här följer de utspel vi gjort som uppmärksammats:

- *Vi driver på för att få en bättre bostadspolitik*, NA 21 februari
- *Öka hyresgästernas inflytande – för trygghet och demokrati*, NA 2 april
- *Ingenstans att bo för unga*, NA 12 maj
- *Marknaden håller inga löften till de unga*, NA 12 juni
- *Därför nej till marknadshyra*, NA 7 juli
- *Hyran är den viktigaste plånboksfrågan*, NA 1 september
- *Vi säger nej till stora hyreshöjningar*, NA 2 oktober
- *Eon hotar samhällsekonomin och klimatpolitikern*, NA 28 november.
- Pressmeddelande som återgavs i NA den 21 april där vi sa nej till Öbos planerade utförsäljningar "Det är inte acceptabelt att riskera hyresgästernas trygghet".
- Pressmeddelande som återgavs i NA den 3 november "Vi vill att politikerna slopar vinstkravet på Öbo".

Antal registrerade

Lokala hyresgästföreningar/arbetsgrupper samt antal förtroendevalda & aktiva medlemmar

11 lokala hyresgästföreningar, 30 arbetsgrupper, 132 förtroendevalda & aktiva medlemmar

Registrerade.

Medlemsantal sista december

	2020	2021	2022
Allmännyttan (ÖBO)	5865	5556	5415
Privat	5254	4940	4963
Totalt	11119	10496	10378

Medlemsantalet har sjunkit drastiskt under Coronapandemin men ser ut att återigen stiga under 2022.

Förhandlingsverksamhet

Årliga hyresförhandlingen

ÖBO – Örebrobostäder AB

Hyresförhandlingarna om 2022 års hyror landade i att:

- Hyran för bostäder med varmhyra höjdes med 1,9 procent.
- Hyran för bostäder med kallhyra (ca 600 st.) höjdes med 1,4 procent.
- Hyran för garage och parkeringsplatser höjdes med 1,9 procent.
- Hyran för lokaler med förhandlingsklausul höjdes med 1,9 procent.
- Hyran för studentbostäder höjdes med 1,9 procent.

Samtliga höjningar trädde i kraft från den 1 januari 2022 (förutom höjningen för studentbostäder som trädde i kraft den 1 augusti) och innebar en genomsnittlig hyreshöjning på 1,88 procent för ÖBOs hyresgäster.

Privata

Förhandlingen med de privata kom totalt sett att följa samma snitt som överenskommelsen med ÖBO. De allra flesta av de större privata hyresvärdarna höjdes med antingen 1,9% på samtliga lägenheter eller där höjningen differentierades mellan olika fastigheter på ett snitt på 1,9%. Förhandlingen med Fastighetsägarna Mittnord landade även den med ett snitt på en höjning om 1,9%. Värt att notera detta år är att Behrn Fastigheter valde att låta Fastighetsägarna Mittnord agera ombud i årets förhandling.

2023 års hyresförhandling

I slutet av oktober inleddes förhandlingarna om 2023 års hyror. Nytt för denna förhandlingsomgång var att ÖBO ville att förhandlingarna skulle bedrivas i enlighet med en för året ny trepartsöverenskommelse, tecknad mellan Hyresgästföreningen, Fastighetsägarna Sverige och Sveriges Allmännytt. Denna trepartsöverenskommelse ger rekommendationer (alltså inget tvingande) för hur hyresförhandlingarna kan bedrivas mellan parterna. Skillnaderna mot hur vi vanligtvis har förhandlat med ÖBO sedan många år tillbaka är mycket stora. Tidigare har förhandlingarnas grund byggts på ÖBO:s ekonomi med prognoser och budgetar för kommande år. Upplägget i trepartsöverenskommelsen är något helt annat. Istället för att utgå från företagets (ÖBO:s i detta fall) specifika siffror ska parterna mer titta på

generella siffror gällande ränteutveckling, inflation, BNP, taxebundna avgifter samt kostnader för förvaltning och underhåll. Dessutom ska analysen av dessa generella faktorer framförallt göras i ett bakåtblickande perspektiv och inte framåtblickande som vi vanligtvis har brukat göra. Kombinationen av detta helt nya sätt att förhandla hyror på och ett mycket utmanande ekonomist läge (för både hyresgäster och fastighetsägare) med skenande inflation och räntor gjorde att förhandlingen, trots många möten och försök till konsensus, strandade i slutet av november (precis som väldigt många andra förhandlingar detta år). ÖBO:s hyreskrav var 7,4 procents hyreshöjning och vid tillfället när ÖBO valde att frånträda förhandlingen låg parterna väldigt långt ifrån varandra. Vid utgången av 2022 fanns således ingen överenskommelse tecknad gällande 2023 års hyror.

På privatsidan kom yrkanden utifrån trepartsöverenskommelsen i ett spann mellan 8%-11%. Förhandlingsomgången kom dock att påverkas dels av det ovissa ekonomiska läget men främst av att ÖBOs val att frånträda hyresförhandlingen. Detta ledde till att samtliga de privata bolag som påkallat förhandling med justeringsdatum 1 januari valde att avvakta i väntan på ett eventuellt beslut i Hyresmarknadskommittén. Vid årets slut hade ännu inte någon överenskommelse träffats med de privata hyresvärdarna i Örebro.

Övriga förhandlingar under året

ÖBO

Nyproduktionshyror har förhandlats för två projekt under året:

- I kvarteret Biplanet på Ladugårdsängen bygger ÖBO två nya hus innehållandes 75 lägenheter, garage samt en förskola. Adressen för husen är Kabingatan och Termikgatan. Standarden följer ÖBOs normala nybyggnadsstandard. Då ÖBO beviljats investeringsstöd för projektet förhandlas hyrorna till riktigt "bra" nyproduktionsnivåer, 1450 i snittnormhyra i 2022 års nivå.
- I kvarteret Varberga 10, med adress Varberga Torg 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13 och 15, bygger ÖBO ett nytt centrumhus med totalt 11 våningar och 30 lägenheter. Standarden för även detta hus följer ÖBOs normala nybyggnadsstandard. Hyrorna förhandlas till en genomsnittlig normhyra om 1700 kr/kvm i 2022 års nivå.

Ombyggnationshyror har inte förhandlats i någon större omfattning under året. Två lite större projekt har dock avhandlats:

- Ombyggnation av 123 befintliga studentbostäder på Studentgatan 4,8 och 12. Efter ombyggnationen blir antal bostäder något färre, 112 stycken,

då ytor ändras. Den nya fördelningen blir 24 stycken 1 RIKO (ett rum i korridor), 68 stycken 1 ROK (ett rum och kök) samt 20 stycken 2 ROK (dubbletter med två rum och ett gemensamt kök). Snittnormhyresnivåerna förhandlades till 1633 kr/kvm i 2022 års nivå.

På Ekängsgatan 3–21 i södra delarna av Örebro kommer ÖBOs första så kallade *standarreovering*, enligt ÖBOs nya ombyggnadstrategi, genomföras. I en standardreovering försöker ÖBO göra något mindre omfattande ombyggnationer än om man gör en *helreovering* (detta för att kunna hålla nere hyresnivåerna så mycket som möjligt). Även vid en standardreovering handlar det dock om att stora åtgärder vidtas med t.ex. nya stammar, nya kök, nya badrum, ny el mm. Dock ändrar man t.ex. inga planlösningar eller gör några större förändringar i trapphus eller gårdsmiljö. Totalt omfattas 78 lägenheter av ombyggnationen och den genomsnittliga normhyran förhandlas till 1332 kr/kvm i 2023 års nivå.

Stora förhandlingsdelegationen ÖBO

Den stora förhandlingsdelegationens främsta uppgift är att fatta beslut i hyresförhandlingsfrågor. Även andra frågor som inte direkt handlar om hyror men gäller ÖBO diskuteras och beslutas i stora förhandlingsdelegationen. Andra konkreta frågor för stora förhandlingsdelegationen är att t.ex. utse en ordförande och en sekreterare för delegationen (till ordförande utsågs Lars Bjurström och till sekreterare Eva Sten) samt att utse en liten förhandlingsdelegation.

Lilla förhandlingsdelegationen ÖBO

Lilla förhandlingsdelegationen har under 2022 bestått av Anders Holmqvist, Maria Larsson, Johan Boqvist, Lars Bjurström, Gunnar Bladh och Erik Anfält (tjänsteman). Lilla förhandlingsdelegationen träffas kontinuerligt under året och är de som möter ÖBOs representanter i förhandlingsfrågor.

Privata Förhandlingsrådet

Förhandlingsrådet på privatsidan har under 2022 bestått av Johan Garberg, Lennart Winqvist, Monica Grosshed, Mildred Forsberg, Lena Nilsson, Alf Mellberg, Inga-Lill Ekblom, Kikki Asp samt Eva Steen som sekreterare. Rådets främsta uppgift har dels varit de privata förhandlingarna på ett övergripande plan och mer ingående i respektive delegats egna hyresvärd.

Plats före revisionsberättelse

Slutord från styrelsen

Under 2022 kunde vi återigen äntligen träffas och umgås, men under restriktioner. Styrelsen har arbetat med flera utåtriktade aktiviteter. Ett stort sug efter att åter kunna mötas gjorde att flera av våra aktiviteter blev både välbesökta och trevliga!

Det bostadspolitiska arbetet intensifierades under pga. valet. Vi tog fram en folder som distribuerades ut till många hushåll i Örebro.

Vi fortsatte arbetet med att utveckla och stärka den lokala organisationen och arbetet med de lokala föreningarna och föreningslokalerna.

Styrelsen vill tacka för alla insatser och det engagemang som många har bidragit med under året och vi blickar framåt mot ett 2023, fullt med aktiviteter och möten!

T.f. Ordförande Elin Anderson

I september nåddes vi av det sorgliga beskedet att Johan Bokvist, sittande revisor, lämnat oss. Johan var aktiv i Hyresgästföreningen sedan 1991 och han har haft en rad olika förtroendeuppdrag. Vi minns med värme och saknad hans engagemang.

Styrelsen för Hyresgästföreningen Örebro l- Lekeberg

Mars 2023

Lars Bjurström

Elin Andersson

Maria Larsson

Mikael Larsson

Jonathan Ericsson

Muraaya Mahamed

Selma Kajevik

Abdulkadir Hassan

Revisionsberättelse

Till årsmötet för Hyresgästföreningen i Örebro - Lekeberg

Vi har granskat verksamhetsberättelsen, den ekonomiska redovisningen samt styrelsens förvaltning i Hyresgästföreningen Örebro-Lekeberg för räkenskapsåret 2022. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om verksamhetsberättelsen, den ekonomiska redovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att verksamhetsberättelsen och den ekonomiska redovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i verksamhetsberättelsen och den ekonomiska redovisningen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Den ekonomiska redovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Styrelsens ledamöter har enligt vår bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Vi tillstyrker att årsmötet beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Örebro den 21 februari 2023



Anders Peterson
Förtroendevald revisor Örebro-Lekeberg



Anders Holmqvist
Förtroendevald revisor Örebro-Lekeberg



Bengt Wentzel
Förtroendevald revisor Region Mitt

Förtroendevalda revisorer i hyresgästföreningar

FÖRVALTNINGSREVISION – HYRESGÄSTFÖRENING

Checklista

Förvaltningsrevision, hyresgästförening verksamhetsår 2022

Hyresgästföreningen :

Grems

Revisor:

Anders Holmström Bengt-Weitzel**Löpande granskning**

1. Har årsmöte genomförts år 2022 avseende föregående år? Ja Y Nej Y
2. Hur många styrelseledamöter respektive suppleanter är valda vid årsmötet?
..... 7 + 1
3. Är verksamhetsplan upprättad för 2022? Ja Y Nej Y
4. Hur många styrelsemöten har ledningen för hyresgästföreningen haft under detta verksamhetsår? Antal? ... 13
5. - Har protokoll förts vid dessa? Ja Y Nej Y
- Har du läst igenom samtliga? Ja Y Nej Y
- Är protokollen justerade och korrekt upprättade? Ja Y Nej Y

Om nej eller ev. brister, ange förklaring:

Vi har ej sett
4 av dessa tredda

6. Antal lokala hyresgästföreningar (LH) 10
- Antal LH revisionsberättelser totalt som har inkommit 10
- Antal LH revisionsberättelser med avstyrkande av ansvarsfrihet 0

7. Utifrån de underlag vi har fått, har förskingring eller annan oegentlighet skett under året:

Ja Y Nej Y

Om ja, specificera:

.....

Bokslutsgranskning

8. Är verksamhetsberättelse upprättad för innevarande 2022? Ja Y
Nej Y
Om nej, ange orsak:
.....
.....

9. Har en verksamhetsplanering upprättats för 2023? Ja Y Nej Y

Om nej, eller ev. brister, ange förklaring:

.....

10. Övriga noteringar och iakttagelser:

Inför kommande år vill vi se över
rutinerna för behandling av inköp
på kvitter och fakturer

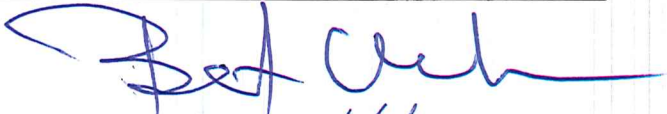
Granskning av förvaltningen syftar till att kartlägga:

- om åtgärd eller försummelse som kan föranleda skadeståndsskyldighet ligger enskild styrelseledamot eller hela styrelsen till last och
- om enskild styrelseledamot eller hela styrelsen handlat i strid mot lagtext eller stadgar.

Datum:

230221

Namn:


Anders Pflanz

Hyresgästföreningen Örebro – Lekebergs Årsmöte 2023

Valberedning: Inga-Lill Ekblom
Kicki Asp
Anette Leek

Valberedningens förslag och övriga nominerade

Mötesordförande: Denis Begich
Mötessekreterare: Thomas Berglund
Justerare:
Rösträknare: Inger Knutar, Björn Ledin

Val av styrelse:

Ordförande: Elin Andersson 1 år
Ledamöter:
Omval 2 år: Maria Larsson
Omval 2 år: Muraaya Mohamad
Fyllnadsval 2 år: Anna Gustavsson
Fyllnadsval 1 år: Fredrik Munkvold
Fyllnadsval 1 år: Monica Grosshed
Ersättare 1 år: Alf Mellberg

Övriga nominerade: *Sven-Åke Collin*

Revisorer: Michael Larsson, Inga-Lill Ekblom
Revisorsersättare: Anders Holmqvist

Regionfullmäktige 10 platser.

Ordinare ledamöter: Nasro Sheikh Abdulkadir, Pontus Lagerström,
Johan Garberg, Bo Burgren, Ewa Haag, Maria
Larsson, Michael Larsson, Elin Andersson, Kicki
Asp, *vakant*

Ersättare: Thony Mossberg, Dick Holmström, Farxiya Ahmed

Övriga nominerade *Eva Steen, Elin Andersson, Sara Andersson,
Farxiya Ahmed*

Förhandlingsverksamhet

Stora förhandlingsdelegationen: Siv Lord, Kjell Claesson, Anette Holmström, Roger Norberg, Björn Johansson, Eva Sten, Lars-Åke Larsson, Gunilla Hermansson, Tuja Sirén, Nils Kroon, Andreas Hallqvist, Ejvor Haag, Anders Holmqvist, Karina Andreasson, Maria Larsson, Mikael Hagström, Sven-Erik Eklund, Gunnar Bladh, Marianne Andreasson, Anders Doverud, Marie Österling, Abdulkadir Hassan

Övriga nominerade: *Marielle Larsson, Zahra Siarj, Zahra Abtidon*

Privata förhandlingsrådet: *Kicki Asp, Inga-Lill Ekblom, Monica Grosshed,
Johan Garberg (Nej?)*

Övriga nominerade: *Sven-Åke Collin, Christer Ohlsson, Mirjam
Granrot, Fredrik Munkvold, Göran Holgersson*

Förhandlingsdelegater privaten: *Kicki Asp, Johan Garberg*

Nomineringar utanför valberedningens ansvar

Valberedning

Lars Burström, Leroy Wentzel

Uttalande av Hyresgästföreningen i Örebro-Lekebergs årsmöte.

Hyresförhandlingarna under vintern har präglats av mycket höga krav på hyreshöjningar från fastighetsägarna. De förhandlingar som nu är klara har blivit på en något lägre nivå men många bostadsföretag har signalerat att hyresgästerna har anledning att räkna med höga krav även kommande år.

Många hyresgäster klarar inte högre hyror och det beror på att de flesta som har låga inkomster bor just i hyreslägenheter.

Samtidigt ser vi att fastighetsägarna under många år gjort mycket stora vinster. Bostadsbrist och låga räntor är några förklaringar till att fastighetsägarna har haft "lysande tider".

I dessa tider av ekonomisk kris är det direkt stötande att ägarna (Örebro kommun) fortfarande ställer ett vinstkrav om 95 miljoner kronor på ÖBO. Detta för att kunna ta en utdelning om 35 miljoner till kommunen.

Detta medan hyresgäster pressas och får betala ökande kostnader på hyror, el, mat, drivmedel, räntor m.m.

I det här läget borde det vara självklart att Örebro kommun inte ställer krav på att ÖBO gör nån vinst! Ta istället av de tidigare vinsterna då kan ÖBO och kommunen medverka till att hyror och priser hålls tillbaka istället för att blåsa på inflationen och därmed medverka till räntehöjningar och åtstramning av ekonomin.

ÖBO och andra företag borde istället bidra till att begränsa inflationen. Därför kommer Hyresgästföreningen envist och kraftfullt att stå emot orimliga hyreshöjningar.

Nu planerar Öbos ledning att sälja ut lägenheter bara för att klara ett stort vinstkrav från kommunen. Tyvärr verkar kommunens styrande partier mest se sitt allmännyttiga bostadsföretag som en kassako som årligen ska skicka många miljoner till kommunen.

Örebro behöver ett starkt och välfungerande allmännyttigt bostadsföretag som har till uppgift att erbjuda bostäder för alla behov till rimliga kostnader. Ett allmännyttigt bostadsföretag som genom sitt agerande ger oss alla en bättre bostadsmarknad och så att vi åter kan påstå att vi har en social bostadspolitik.

Hyresgästföreningen Örebro-Lekeberg samlat till årsmöte den 25 mars kräver därför **SÄLJ UT INTE UT VÅRA HEM!**

Vårt vapen är en stark Hyresgästförening med många aktiva medlemmar som protesterar mot orimliga hyreshöjningar, utförsäljningar och den orättvisa bostadspolitiken.

Nu måste vi ta striden.

Hyresgästföreningen i Örebro-Lekebergs årsmöte