

Verksamhets- berättelse 2024

med årsredovisning och hållbarhetsrapport



A photograph of a man with a beard and tattoos lying on a brown couch, looking up at a baby being held by a woman. The man is wearing a green t-shirt. The baby is wearing a pink outfit and has a pacifier. The woman is holding the baby from behind. The background shows a white door with a black handle and a small framed picture of a cat. A large white text overlay reads "Verksamhets 2024".

Verksamhets 2024

A photograph of a person lying on a mustard-colored sofa. A baby is lying on their chest, wearing a light pink long-sleeved shirt and white socks. The person's legs are bent and raised, wearing dark blue pants. A blue blanket is draped over the sofa. The background wall is light blue and features several framed artworks, including a large abstract painting with blue and orange swirls, a smaller abstract painting, and a poster with a bicycle and a star. The word "berättelse" is written in large white letters across the lower half of the image.

berättelse

Visste du att år 2024...



... sparade vi 5 750 000 000 kronor (5,75 miljarder) åt hyresgästerna i hyresförhandlingarna



... förhandlade vi hyran åt 3 miljoner hyresgäster



... blev 14 000 personer medlemmar hos oss



... växte vi till över 580 000 medlemmar runt om i landet



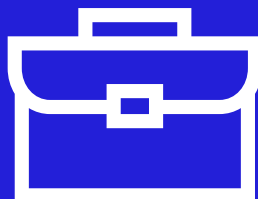
... blev vi 8 900 förtroendevalda



... tog vi emot 280 000 samtal och mejl till vår medlemsservice och rådgivning



... ökade vårt anseendeindex från 34 till 37. Allmänheten känner gott förtroende för oss



... var vi 820 medarbetare som tillsammans arbetar för rätten till ett tryggt hem

Verksamhetsberättelse 2024

Året i siffror	4
Förord	6
Det här är Hyresgästföreningen	8
Samhällsaktör som gör skillnad landet runt	10
Hyresförhandling	12
Juridik och rådgivning	14
Medlem och folkrörelse	16
Påverkan	22
Engagemang och trygghet	26
Organisation och styrelse	28



Marie Linder
Förbundsordförande

Erik Elmgren
Förbundschef



Starkare tillsammans

En hyresgästförening för alla

2024 har varit ett betydelsefullt år för oss på Hyresgästföreningen. Med en önskan om att skapa en inkluderande organisation för alla hyresgäster, har vi stärkt vår närvaro och vårt engagemang i bostadsområden över hela landet. Vår strävan att forma framtidens folkrörelse har visat sig genom en fantastisk medlemsökning, en positiv tillväxt av förtroendevalda och en stärkt samverkan mellan organisationens olika delar.

Vi har fortsatt att sätta hyresgästernas intressen i första rummet. Årets förhandlingar har varit utmanande, men vårt fokus på att skapa rättvisa villkor och värna om hyresgästernas trygghet har varit tydligt. Samtidigt har vi arbetat för att stärka det lokala arbetet och skapat meningsfulla mötesplatser som inkluderar både anställda och förtroendevalda. Under året satsade vi på bildning och kunskapsdelning, för att stärka våra medlemmar och bygga en organisation som står rustad för framtiden.

Synlighet och mobilisering i bostadsområden har även varit en central del av vårt arbete, där vi fortsatt att bygga relationer och driva viktiga frågor för hyresgästernas bästa. Här har våra medlemsveckor, som arrangerats i samverkan mellan förtroendevalda och anställda, blivit ett uppskattat initiativ och bidragit till att lyfta våra gemensamma frågor på både lokal och nationell nivå.

Under året adresserade vi också flera samhällsaktuella frågor, bland annat genom en temadag om barnfattigdom, utbildning och samverkan kring krisberedskap, samt ett flertal trygghetsvandringar i landets bostadsområden. Tillsammans med ministrar och politiker har vi visat möjligheten att skapa förutsättningar för trygga och säkra bostadsområden. Detta framgångsrika arbete är ett fint kvitto på Hyresgästföreningens roll som en tydlig och relevant samhällsaktör i en omvälvande tid.

2024 har varit ett år av organisering, synlighet och gemensam styrka. I denna verksamhetsberättelse presenterar vi våra framgångar, utmaningar och lärdomar – och vi ser fram emot att fortsätta bygga en hyresgästförening för alla, en folkrörelse som formar framtidens boende och samhälle.



Marie Linder
förbundsordförande



Erik Elmgren
förbundschef



Stark samhällsaktör för hyresgäster

Med över 580 000 medlemmar, är vi idag Sveriges största folkrörelse och medlemsorganisation för hyresgäster. Vi är en samhällsaktör som förhandlar hyran för över tre miljoner hyresgäster och ger våra medlemmar juridisk rådgivning. Vi kämpar också för att det ska finnas fler hyresrätter. För en tryggare och bättre bostadsmarknad, både idag och i morgon.

Verksamhetsidé

Hyresgästföreningen är en samhällsaktör med stor kraft. Genom organisering av hyresgäster är vi drivande i samhällets utveckling genom att vi:

- är en levande mötesplats för boendefrågor
- skapar inflytande, trygghet och gemenskap i bostadsområden
- ger kunskap, stöd och service till medlemmar
- bjuder in till samtal och samarbetar med andra samhällsaktörer
- använder fakta och erfarenheter från människors boende för att påverka politik och lagar
- förhandlar hyror för Sveriges hyresgäster

Vision

I över 100 år har vi fört hyresgästers talan, förhandlat hyror och förbättrat boendevillkoren som gör det tryggare att bo. Vår vision då, är densamma som idag. Rätten till ett tryggt boende genom hela livet där människor och samhälle utvecklas.

En modern klassiker

Hyresgästföreningen är en rikstäckande, medlemsstyrd organisation. Vi är över 580 000 medlemmar, organiserade av cirka 8 900 förtroendevalda som är

aktiva i Sveriges bostadsområden. Förtroendevalda beslutar och leder verksamheten lokalt och regionalt med stöd av cirka 820 anställda. Vår verksamhet hade inte varit möjlig utan förtroendevalda och aktiva medlemmar som på sin fritid engagerar sig och sina grannar, för att i stort och smått bidra till ett bättre och tryggare boende.

På förbundsstämman beslutas den riktning Hyresgästföreningen ska ta i framtiden. Då samlas valda ombud som för medlemmars talan. Förbundsstyrelsen ansvarar sedan för att stämmans beslut genomförs.

Hyreshjältar

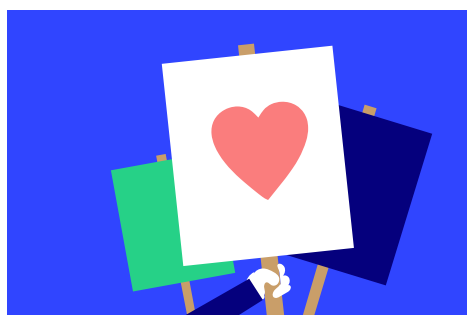
På över 40 kontor runt om i landet, arbetar cirka 820 anställda som på olika sätt bidrar till möjligheten till ett bra och tryggt boende till rimlig hyra. Organisationen består av olika expertenheter som till exempel jurister som är experter på hyreslagen till rådgivare som kan allt om boendefrågor. På nationell nivå arbetar Hyresgästföreningen med bostadspolitiskt påverkansarbete som har med hyror och förhandlingar att göra. När riksdagen ska stifta nya lagar på bostadsområdet tillfrågas ofta våra experter.

Starkare tillsammans landet runt

En livligare folkrörelse

Hyresgästföreningen norra Skåne har blivit livligare. Här testades ett pilotprojekt under året för att underlätta för hyresgäster att starta aktiviteter i sitt bostadsområde. Med en aktivitetspott som står till buds, blir det enklare för medlemmar och förtroendevalda att ansöka om medel och komma i gång med aktiviteter som gör det trivsammare och tryggare att bo.

Vi lyssnar på medlemmar



Skulle du klara en kraftig hyreshöjning? Den frågan ställde region Norrland till medlemmar. Över 1 100 svarade på undersökningen, som visade en utbredd oro bland medlemmar. Hela 92 procent uttryckte att en rejäl hyreshöjning skulle leda till en försämrad levnadsstandard, ökad ekonomisk stress och i vissa fall tvinga dem att flytta från sina nuvarande bostäder.



Hela Sverige trygghetsvandrar

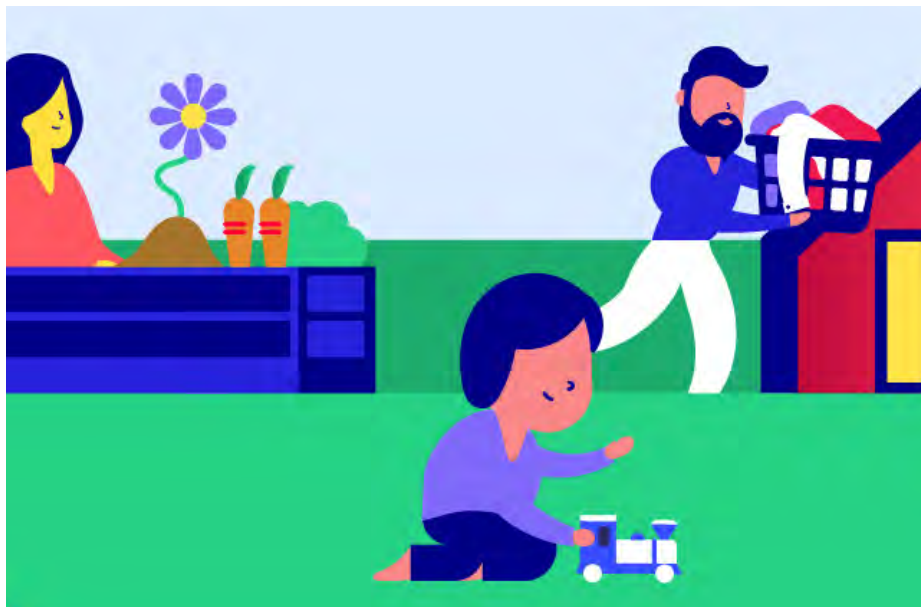
Att kraftsamla och göra skillnad är något vi är bra på. Ett bevis på det är vårt trygghetsarbete. Under året fortsatte vår satsning "Hela Sverige trygghetsvandrar".

Tillsammans med grannar, polis, bostadsbolag och lokala aktörer,

arrangerades trygghetsvandringar i kvarteren för att skapa tryggare och trivsammare bostadsområden. Vågar vi säga att vi är den samhällsaktör som arrangerar flest trygghetsvandringar i Sverige?



En del av Sveriges beredskap



Hyresgäster är mindre förberedda för en större samhällskris, jämfört med de som äger sitt boende. Det visade en undersökning som vi gjorde under 2024. För att vara en del av lösningen, genomfördes flera initiativ för att bättre rusta hyresgäster. Vi deltog under beredskapsveckan, anordnade kurser i hemberedskap, lyfte frågan under seminarier i Almedalen och tog fram förslag för ökad civil beredskap. Och sist men inte minst, vi uppmuntrade fler till att lära känna sina grannar. Visste du att en så enkel sak som att börja hälsa på sina grannar, kan göra stor skillnad för att känna trygghet vid en kris?

God boendemiljö för alla



Vem har mest kunskap om sin boendemiljö? Jo hyresgästen själv såklart. Under året har ett forskningsprojekt genomförts i västra Sverige. Här har Hyresgästföreningen tagit hjälp av ungdomar för att knacka dörr och intervjua hushåll om hur man trivs i sitt område. Målet var att intervjua 600 hushåll kopplade till 1 000 olika platser runt om i Angered. Syftet är att ge viktig kunskap till både beslutsfattare, forskare och Hyresgästföreningen, om de boendes erfarenheter och önskemål om sitt närområde.

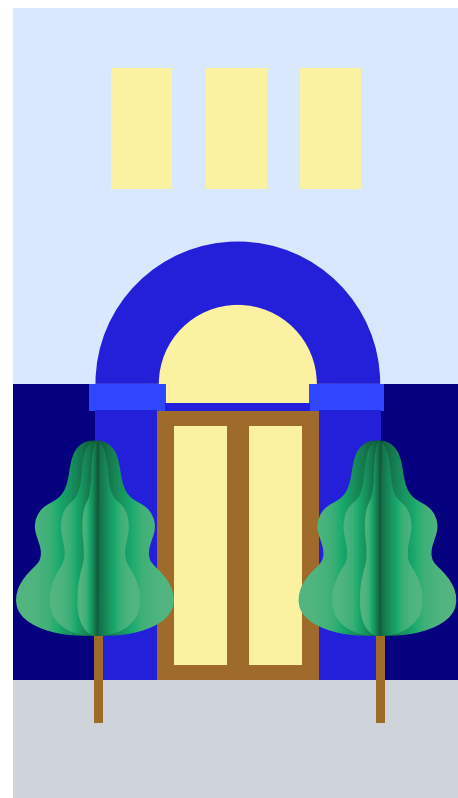
92%

av medlemmar i region Norrland skulle påverkas negativt av en hyreshöjning

Förhandling med kraft

Tuffa hyresförhandlingar, var det minst sagt under 2024. I region Stockholm yrkade regionens hyresvärdar på en hyreshöjning på cirka tolv procent men snitthöjningen blev i stället 5,2 procent. Hyresgästföreningen region Stockholm sparade därmed in drygt 1,7 miljarder kronor åt regionens hyresgäster i de årliga hyresförhandlingarna.

Innergården öppnade portarna



Under året slog vi upp portarna till Innergården, vår nya digitala mötesplats för förtroendevalda och aktiva medlemmar. Den digitala kanalen är till stor hjälp för målgrupperna att få information, ta del av utbildningar och byta erfarenhet med varandra.

Tillsammans när vi lägre

2024 blev ett tungt år för hyresgästerna, som för tredje året i rad fick rekordstora hyreshöjningar. Om fastighetsägarna fått som de ville hade hyreshöjningarna varit dubbelt så höga. Men efter tuffa förhandlingar, kunde vi halvera hyresvärdarnas krav till en genomsnittlig hyreshöjning på fem procent.

Både hyresgäster och samhället gynnas av rimliga hyresnivåer. Så att det blir mer kvar till livet när hyran är betald, 2024 års omvärldsläge resulterade i höga kostnader för både hyresgäster och fastighetsbolag, vilket bidrog till höga hyreskrav, tuffa förhandlingar och rekordhöga hyreshöjningar.

Vi förhandlade ned hyreskraven till hälften

Den förbättrade ekonomiska prognosen och fallande räntor under årets slut, visade sig inte i förhandlingarna. Det beror på att en förhandling i regel utgår från hyresvärdens kostnader tre år bakåt i tiden.

Inför hyresförhandlingarna 2024, yrkande hyresvärdarna på en höjning av hyran med i genomsnitt 9,59 procent. Efter förhandling, kunde vi få ner höjningen med hälften som i stället landade på i genomsnitt 5,15 procent. De privata bostadsbolagens hyresgäster fick en genomsnittlig hyreshöjning på 5,13 procent som är något lägre än Allmännyttans 5,16 procent.

Genom förhandlingar har vi pressat hyreskraven med hälften och därmed sparat 5,76 miljarder kronor åt hyresgästerna i uteblivna hyreshöjningar. Likväl blev 2024 ett tungt år med rekordhöga hyreshöjningar för tredje året i rad.

På den positiva sidan har vi en ökning av antalet överenskommelser med allmännyttiga hyresvärdar som sträcker sig över två år. Det är bra eftersom det minskar osäkerheten inför framtiden för både hyresvärd och hyresgäst. En bidragande orsak är trepartsöverenskommelsen som under 2023 kompletterats med en förklarande vägledning. Det gjorde det lättare mellan parterna Hyresgästföreningen, Sveriges Allmännyttan och Fastighetsägarna, att nå samsyn om

vilka faktorer som ska ligga till grund för hyressättningen och hur den ska tolkas.

Prövande första år med oberoende skiljeman

I de fall där Hyresgästföreningen inte kommer överens med bostadsbolaget, avgörs hyran i domstol hos Hyresmarknadskommittén. Eller hos en av Hyresnämnden utsedd skiljeman, som är en ny instans dit privata hyresvärdar kan vända sig om de inte lyckas nå en överenskommelse inom tre månader. Systemet med en oberoende skiljeman infördes efter beslut i riksdagen 2023 och började användas för första gången 2024. Det blev ett prövande första år som slutade med hela 90 förhandlingar hos skiljeman.

Genom förhandlingar har vi pressat hyreskraven med hälften och därmed sparat 5,76 miljarder kronor åt hyresgästerna

Hyresgäster har rätt att få hyran förhandlad

Det är i grunden bra att det finns en oberoende instans som kan lösa tvister när parter inte kan komma överens. Ökningen av antalet förhandlingar som går till oberoende skiljeman är dock problematisk. Att systemet urholkas av skyhöga yrkanden utan egentlig intention av att förhandla. Agerandet skadar den svenska hyressättningsmodellen och strider mot både god förhandlingssed och lagens intention. Vår utgångspunkt är att vi har ett gemensamt ansvar och intresse att enas om en avslutande förhandling.



Bild: Filippa Ländin

Hyresgäster har rätt att få sin hyra förhandlad. Och det går att komma överens. Det visar den stora majoriteten av överenskommelser som sluts varje år, med hyresvärdar som mår om sina hyresgäster, som förstår att dialog och ett ömsesidigt förtroende lönar sig i längden.

Hyrans andel av inkomsten ökar

Ett av Hyresgästföreningens viktigaste mål är att hyran inte ska utgöra mer än en fjärdedel av inkomsten. Det är en viktig princip för att människor ska ha råd med allt annat som behövs för ett anständigt liv. Är den det idag? Nej. Enligt Statistiska centralbyråns data från 2022, utgör hyran i genomsnitt 27 procent av hushållets inkomst. Idag bedöms hyrans andel vara ännu större. Våra egna undersökningar visar att landets hyreshushåll har mindre kvar i plånboken än för tio år sedan. Det är oroväckande men också skadligt för ekonomin i stort eftersom det minskar utrymmet för annan konsumtion som är viktig för både arbetsmarknaden och företagens möjlighet att skapa jobbtillfällen.



Camilla Berg i Malmö har varit aktiv i Hyresgästföreningen i tio år. Ett av hennes många uppdrag är att förhandla hyran.

- Det är ett stort ansvar. Jag har alltid en jurist och förhandlare med mig när hyran ska förhandlas. Det gör att det känns tryggt.

Vad är det bästa med att vara förhandlingsdelegat?

- Det bästa är att jag vet att det går att påverka och göra skillnad. Det är skönt att känna när jag möter oroliga grannar. Anmäl bristen, brukar jag säga – så kan vi ta med det i förhandlingen.

Vad är svårast?

- Det svåraste med förhandlingar är att få hyresvärderna att förstå hyresgästernas villkor. De senaste årens höga hyreshöjningar kan få allvarliga konsekvenser för många hyresgäster, särskilt i utsatta områden.

Tips till den som vill delta i kommande hyresförhandlingar?

- För att bli förtroendevald förhandlare är det såklart bra om man kan lite om juridik och ekonomi, men det är inget krav. Alla får utbildning. Det viktigaste är att man har social kompetens. Att man kan se saker från två håll för att behålla en god relation med hyresvärderna trots tuffa förhandlingar.



Vi förhandlar hyran

Ett av Hyresgästföreningens främsta uppdrag är att förhandla hyran för Sveriges hyresgäster. Vi förhandlar hyran för tre miljoner hyresgäster och kämpar för att alla ska ha rätt till ett hem som man har råd att bo i.



Fler söker vårt stöd i kristider

Hyreshöjningarna har slagit hårt mot hyresgästernas ekonomi. Det märks inte minst hos vår rådgivning som fått fler samtal från oroliga medlemmar. Bristen på bostäder gör att fler hyr i andra hand, vilket i sin tur lett till fler tvister kring hyror och besittningsrätt. Men våra jurister kan sin sak. Under året har vi jobbat hårt för att skapa bättre villkor på bostadsmarknaden.

280 000 samtal och mejl

Varje dag tar vi emot flera hundra mejl och samtal från medlemmar som har frågor kring sitt boende. Vi är ett stort gäng som ger service, stöd och rådgivning. På vårt servicecenter arbetar 120 handläggare och jurister med att besvara frågor, prata med hyresvärdar för medlemmens räkning och med att driva ärenden i hyresnämnden.

Vad har medlemmarna på hjärtat?

De vanligaste problemen som medlemmar söker hjälp med handlar om brister i boendet, störningar och uppsägningar. De senaste årens höga hyreskrav och hyreshöjningar har gjort att fler vänder sig till oss för stöd och råd vilket har inneburit längre väntetider för att få hjälp. För att steppa upp och öka kapaciteten har vi gjort flera saker. Vi har infört ett nytt ärendehanteringssystem, en ny grundutbildning för medarbetare och enhetliga riktlinjer för organisationens juridiska arbete.

Under 2024 har vårt servicecenter tagit emot hela 280 000 samtal och mejl.

Miljonbelopp återbetalas till hyresgäster

Hyresvärdar är noga med regler för hyresgäster. Vi är noga med regler för hyresvärdar. Och dem gör hyresvärden bäst i att följa, för annars kan det bli dyrt.

Under året har våra jurister hjälpt tusentals hyresgäster med att driva ärenden där hyresvärden brutit mot hyresavtalet eller brustit i underhållet av bostaden, på ett sätt som ger hyresgästen rätt till hyresnedsättning.

En sådan brist kan exempelvis vara för mycket buller vid ombyggnad eller att det är för varmt eller kallt i bostaden. Ibland har problemen pågått under lång tid och drabbat många hyresgäster, då kan det bli miljonbelopp som hyresvärden blir skyldig att betala. Bara i region Stockholm har 7,5 miljoner betalats tillbaka i hyresnedsättningar till hyresgäster under 2024. För hela landet handlar det om drygt 20 miljoner som hyresgäster fått tillbaka med hjälp av våra juridiska experter.

Ökad privatuthyrning minskar tryggheten

Det borde ju förstås alltid vara självklart att det ska vara tryggt att bo. Bostadsbristen har tvingat allt fler att bo i andra hand. Det kan vara en snabb lösning för bostadssökaren, men inte sällan utan problem.

Det är något vi märkt inom vår juridiska verksamhet. Där har vi sett en ökning av antalet ärenden med



280 000

samtal och mejl

olovlig uthyrning, ockerhyror och tvister. Det har också lockat oseriösa aktörer till marknaden och organiserad brottslighet som ägnar sig åt bland annat handel med svarta kontrakt, och olaglig bulvanuthyrning.

Efterfrågan på andrahandsboenden har också skapat en marknad för digitala tjänster för förmedling av andrahandskontrakt, där advokatfirmor kliver in när problemen uppstår. Det är en professionalisering som i grunden är bra, även om utvecklingen bidragit till en normalisering av en avtalsform som ger sämre trygghet än ett förstahandskontrakt.

En anledning till att det uppstår många problem på andrahandsmarknaden är otydlig lagstiftning, kring både besittningsskydd och hyressättning.

Därför agerar vi. För att bidra till en tydligare lagstiftning har Hyresgästföreningens jurister bistått den statliga utredningen om privatuthyrningslagen. Hur det blir återstår att se. Lagförslaget har brister, men kommer trots allt bringa klarhet i flera frågor och därmed ge ett bättre skydd för andrahandshyresgäster, och öka våra möjligheter att stötta hyresgäster vid tvister.



Stöd och råd

Vi gör det schysstare för hyresgäster att bo. Vi försvarar hyresgästernas rättigheter. Våra rådgivare och jurister är experter på hyreslagen och ger kunskap, stöd och service till över 280 000 kontakter varje år.



Betyda mer för fler

Hur blickar man framåt när otryggheten växer? När känslan av ensamhet och uppgivenhet kommer krypande. Då försvinner snabbt kraften att orka. Det är därför Hyresgästföreningen betyder så mycket. Vi har kraften att förbättra boendet och livet mellan husen. Förtroendevalda, medlemmar och anställda. Tillsammans.



Victoria Sjöblom har arbetat sex år på Hyresgästföreningen och leder nu enheten Medlem och Folkrörelse som startades under mars 2024.

Utan Hyresgästföreningens förtroendevalda och medlemmar, vore inte vårt arbete möjligt. Fler engagerade medlemmar ger oss större inflytande i politiken och vid förhandlingsbordet. Och därigenom får vi större chans att påverka våra medlemmars boende. Ett tryggt boende hela livet alltså.

I ständig rörelse

Hyresgästföreningen är helt beroende av medlemmars och förtroendevaldas engagemang. Därför är vårt mål att minst 51 procent av Sveriges hyresgäster ska vara medlemmar hos oss år 2029. Och 22 000 personer ska vara förtroendevalda eller aktiva medlemmar.

Nya medlemmar och förtroendevalda

Antalet medlemmar:

2024 **582 512** 2023 **568 353**

Antalet förtroendevalda:

2024 **8 929** 2023 **8 233**

Organisationsgrad:

2024 **35,3 %** 2023 **35,1 %**

Berätta, vad gör ni?

Det är ett viktigt och spännande arbete som vi utför. Att öka medlemsantalet och engagemanget inom Hyresgästföreningen är avgörande för att stärka vår folkrörelse. Vår enhet kommer ha ett stort fokus på hur vi strategiskt kan hjälpa Hyresgästföreningen att rekrytera och behålla medlemmar, förtroendevalda och aktiva medlemmar.

Hur ser intresset för att engagera sig ut inom Hyresgästföreningen?

Frågor och utmaningar som ligger nära en själv är det som engagerar mest. Just nu är trygghet ett ämne som engagerar. Det kan handla om att genomföra en trygghetsvandring i sitt bostadsområde eller starta en aktivitet med grannar som gör det tryggare att bo. Har man som hyresgäst en önskan till förbättring, så tar man sig ofta tiden att engagera sig.

Har ni några intressanta satsningar på gång inom er enhet?

Det är mycket spännande på gång! Vi kommer att erbjuda nätverk inom olika ämnen för medlemmar utifrån intresse. Ett annan nyhet för år 2025 är att erbjuda ett medlemskap för ungdomar. Det ska bli jättespännande att se vart det leder!

En Hyresgästförening för alla

För att synliggöra Hyresgästföreningen och vår starka medlemsnytta, genomför vi särskilda medlemsveckor två gånger per år. Tillsammans sluter förtroendevalda och anställda upp runt om i landet, för att samtala med hyresgäster och rekrytera fler medlemmar och förtroendevalda. Ett recept som visat sig göra ordentlig skillnad.

Totalt rekryterades 17 966 nya medlemmar under medlemsveckorna 2024, som innebar 99 procent av uppsatt mål. Målsättningen över antal förtroendevalda nåddes också (100,1 procent av målet). Totalt ökade antalet förtroendevalda med 362 personer. 117 aktiva medlemmar rekryterades även under våra två medlemsveckor.



Nina Hedlund, strategichef på Hyresgästföreningen och ansvarig för medlemsveckorna.

Hur gör medlemsveckorna skillnad?

Vi har medlemsveckor för att stärka vår organisation genom att engagera oss direkt med medlemmar och hyresgäster. Det är en chans att synliggöra vår verksamhet i bostadsområden runt om i landet och skapa värdefulla samtal om vad som är viktigt för hyresgäster. Under veckan får vi också en djupare inblick i medlemmarnas vardag och kan tillsammans arbeta för gemensamma mål, som rättvisa hyror och en bättre boendemiljö.

Vad är framgångsfaktorerna för medlemsveckorna?

Genom att samarbeta, anställda och förtroendevalda, under medlemsveckan kan vi nå fler människor, skapa större engagemang och tillsammans göra en verklig skillnad, vilket är avgörande för att kunna skapa verklig förändring, säger Nina Hedlund.

Aktiva hyresgäster

Hur kan man som hyresgäst skapa inflytande eller påverka hyresförhandlingarna? Genom att bli husombud eller delta i förhandlingsdelegationen till exempel. Två engagemangsformer som växt under 2024.

Att väljas som husombud innebär att våra medlemmar kan vara med och driva på förändring och göra sitt bostadsområde bättre.

Under 2024 utvecklades rollen som husombud. Genom att erbjuda tre olika nivåer av engagemang som husombud, beroende på intresse och tid, kunde vi attrahera fler hyresgäster till rollen.

Likaså växte intresset för hyresförhandlingarna bland medlemmar. Att bli invald i förhandlingsdelegationen är ett sätt att kunna påverka hyran och ett område som fler visade intresse för.

Sänkta trösklar ger ökat engagemang

Ju fler aktiviteter vi genomför lokalt i bostadsområden, desto tryggare och trevligare blir det att bo. För att göra det enklare för hyresgäster att starta aktiviteter, har Hyresgästföreningen sjösat ett pilotprojekt under 2024. Det innebär att medlemmar enkelt kan söka pengar för en lokal aktivitet, som därigenom sänker tröskeln för engagemang. Visar sig modellen vara framgångsrik kan den komma att införas brett i hela Sverige.



Jessica Schulz, folkrorelseutvecklare på Hyresgästföreningen i norra Skåne.

Hur har ni jobbat under 2024 för att få fler att engagera sig?

Under året har vi startat ett pilotprojekt som gör det enklare för medlemmar att ansöka om medel för att komma i gång och starta aktiviteter. Intresset är stort och under hösten 2024, har vi fått in närmare 15 ansökningar! Till exempel har vi hjälpt föreningen Mitt Speciella Barn. Här har familjer med barn som har funktionsnedsättning, fått medel för att kunna träffas och anordna aktiviteter för barnen, som främjar samhörighet.

Hur ser intresset för att engagera sig som medlem ut?

Intresset för att engagera sig har ökat under året, både med nya förtroendevalda och aktiva medlemmar. Fler vill också starta lokala hyresgästföreningar. Områdesdagar med aktiviteter som gör det trivsammare att bo, är väldigt populära. Intresset för grannsamverkan och att ha bra kontakt med grannar växer. På grund av omvärldsläget, är våra trygghetsvandringar också något som engagerar stort.



Folkrörelsens digitala resa

2024 var året då Hyresgästföreningen tog stora digitala kliv. För att skapa en bra digital plattform för engagemang, lanserades Innergården för förtroendevalda.

Tätt därefter öppnade vi dörrarna för vårt medlems-system Kvarteret, som ger medlemmar heltäckande service.



Niklas Juhlin, är projektledare för medlemssystemet Kvarteret.

Berätta, vilka fördelar har våra medlemmar av systemet?

Med Kvarteret kommer vi kunna ge medlemmarna mer riktad och aktuell information. Vi kommer också erbjuda mer personliga tjänster och förenkla hantering av medlemskap och aktiviteter, allt för att öka nyttan av medlemskapet.

Vad innebär Kvarteret för Hyresgästföreningen?

Kvarteret som system, möjliggör en effektivare hantering och analys av medlemsdata med automatiserade processer kopplat med flera olika områden som exempelvis ekonomi, rapport och utskicksverktyg.

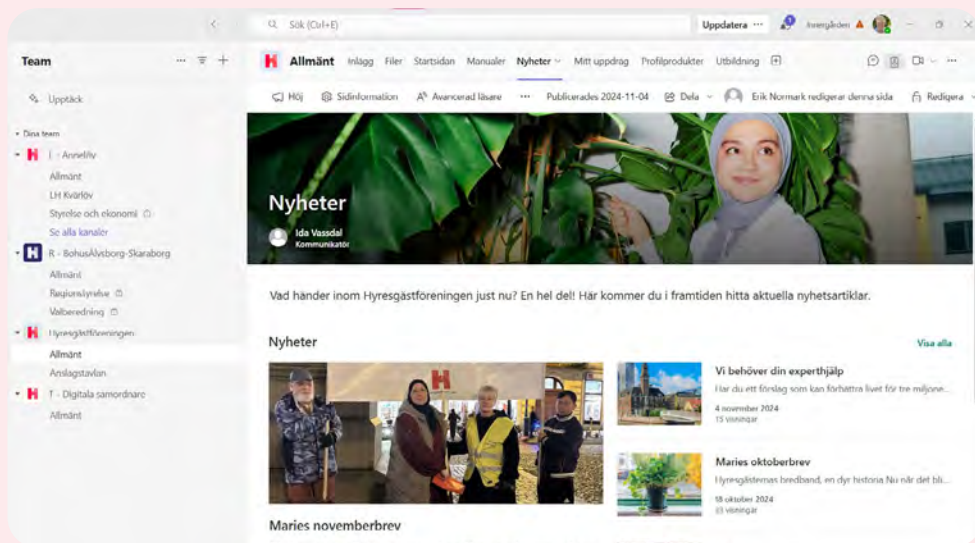


Malin Hole, är projektledare för Innergården som här berättar om satsningen.

Med Innergården har vi återigen en gemensam plats där förtroendevalda och aktiva medlemmar kan sköta den digitala delen av sina uppdrag, i den utsträckning som passar dem och deras förening.

Här kan man hitta aktuella nyheter och information om Hyresgästföreningen. Alla föreningar kan chatta, hålla möten, lagra dokument och skapa kanaler till sina lokala hyresgästföreningar, förhandlingsdelegationer eller valberedningen.

Dessutom kan man dela med sig av egna nyheter, tips, frågor och funderingar som man vill ha svar på.



Vi blev en digital folkrörelse genom Innergården.



Rätt i tiden

Varje år undersöks allmänhetens tilltro till svenska organisationer och företag. 2024 var året då Hyresgästföreningen klättrade på listan över de organisationer som svenska folket känner gott förtroende för. En ökning från 34 till 37 i anseendeindex.

Det är en spegling av hur väl allmänheten tycker att vi lyckas med vårt uppdrag. Ett bevis på att samhället ser effekten av vårt arbete. Att vi gör skillnad för över en halv miljon hyresgäster varje år, och att vi bidrar till ett bättre samhälle.

- Vi ser positivt på att vårt anseende ökar och vi fortsätter vårt arbete med att hela tiden utvecklas för att ligga i takt med tiden, att vara en nutida medlemsorganisation och en viktig samhällsaktör i bostadsfrågor, säger *Anna Möller Wrangel*, nationell kommunikationschef på Hyresgästföreningen.



Det är något stort med att vara många

Ambitionen att växa är central för Hyresgästföreningen. För att nå nya målgrupper, genomfördes en varumärkeskampanj under året. Med humor och personlighet, testades ett nytt grepp för att få fler att bli nyfikna på oss. Konceptet "Det är något stort med att vara många", ökade kännedomen om oss och lockade nya målgrupper till vår webbplats. Under 2024 vann varumärkesannonsen silver i Publishingpriset.



Tillsammans kan vi påverka mer

Från Annelöv till Almedalen, från Boden till Bryssel. Med vår lokala förankring och vår landsomfattande verksamhet har Hyresgästföreningen en unik roll för att driva på förändring. I ryggen har vi fakta från våra rapporter och rösten från en halv miljon hyresgäster. Tillsammans bjuder vi in till samtal, påverkar och presenterar lösningar för allas rätt till ett tryggt hem hela livet.

Vi säger som det är!

Påverkansarbete är en stor del av vårt arbete, vare sig det är lokalt, regionalt, nationellt eller internationellt. Om inte vi står upp för hyresgästen och hyresrätten, vem ska då göra det? Här är tre rapporter som under 2024 gjort avtryck och presenterat lösningar för den svenska bostadsmarknaden:

Fem myter om hyresreglering. Få saker i bostadspolitiken väcker så starka känslor som frågan om marknadshyror och hyresreglering. I vår rapport jämförde vi elva länder i Europa som har olika system för hyresättning, från marknadshyra till starkt reglerad hyra. Vi såg att det inte finns någon tydlig koppling mellan att ett land har låg reglering och en bättre bostadsmarknad. Så länge regleringen inte är extrem åt något håll, verkar annat, som finansiering och markpolitik, ha större påverkan. Rapporten slår därför hål på de vanligaste argumenten som används för att avreglera den svenska hyresmarknaden.

Hyresgästerna 2024. Vartannat år gör vi enkätundersökningen Hyresgästerna. Frågorna vi ställer handlar om vad folk tycker om olika bostadspolitiska förslag, hur de har det i sina bostadsområden, vilka förändringar de vill se för att känna sig trygga och hur deras ekonomiska situation ser ut. Rapporten hjälper oss i vårt påverkansarbete och våra samtal med politiker.

Den verkliga Trädgårdsstaden. Hur ska vi bygga framtidens hållbara städer? Rapporten visar att villaområdena har störst klimatpåverkan, är mest bilberoende, kräver högst kostnader för kollektivtrafik och

tar överlägset upp mest skogs- och jordbruksmark. Småhus som ligger i lite tätare områden och har inslag av flerbostadshus, service och arbetsplatser, det vill säga trädgårdsstäder, är bättre ur ett socialt, miljömässigt och samhällsekonomiskt perspektiv.



Årets rapporter

- Fem myter om hyresreglering
- Vad kan svensk bostadspolitik lära av England?
- Hyresgästernas lägesrapport 1: Hyresförhandlingar och hushållens ekonomiska marginaler
- Hyresgästerna 2024
- Den verkliga Trädgårdsstaden
- Hyresgästernas lägesrapport 2: Allmännyttan och privatuthyrningen
- Privatvårdarnas ekonomi
- Hyresgästernas lägesrapport 3: Bostadsbidraget och bostadsbyggandet

Vi tar debatten!

För oss är det viktigt att hyresgästernas röst hörs i debatten om bostadspolitiska frågor. Vi jobbar varje dag för att nå politiker, beslutsfattare och boendeaktörer med våra budskap. Vi tvekar inte för det svåra, utan tar debatten för att påverka till hyresgästens fördel och fortsätter samtalen även när de är tuffa.

Temadag om barnfamiljer i ekonomisk utsatthet.

Framför en engagerad publik höjde våra riksdagspolitiker sina lappar. Grönt eller rött ljus för gratis frukost i skolan, ökat barnbidrag, gratis fritidsverksamhet? På eventet som Hyresgästföreningen anordnade tillsammans med Rädda Barnen, Röda Korset och Majblomman, fick politiker visa var de står. De fick svara på frågor om hur de tänker vända situationen för de barn som idag växer upp i ekonomisk utsatthet. Från scen fick vi också höra verkliga upplevelser av hur det är att växa upp under väldigt knappa förhållanden.

Där politiken inte har nått hela vägen fram så har vi i civilsamhället gått ihop för att skapa bättre ekonomiska förutsättningar för de barnfamiljer som har de lägsta marginalerna. Vi har drivit på frågan om ett ökat bostadsbidrag och barnbidrag. Och vi har lyft samtalet till det offentliga rummet.

Bostadspolitik berör och engagerar.



Samtal i Almedalen. Under en myllrande vecka med aktörer som vill göra just sin röst hörd lyckades Hyresgästföreningen fylla samtalsscener där publiken trängdes hela vägen ut på gatan. Intresset för bostadspolitiska frågor bubblade. Vi ställde frågorna som många ställer sig nu: Hur vi kan skapa en mer attraktiv stad? Hur får vi fart på byggandet? Och hur vi kan skapa mer trygga områden för Sveriges hyresgäster?

Vårt fokus under Almedalsveckan var att rikta strålkastaren mot lösningar: det måste byggas mer hyresrätter med låg hyra och vi behöver säkra vårt trygga förhandlingssystem för hyresgäster.

Rundabordssamtal om hållbara förhandlingar.

Ibland är påverkan en megafon och en hög puls på en debattscen. Ibland är det ett inlyssnande samtal. Under 2024 bjöd vi för första gången in fastighetsägare till ett rundabordssamtal om hållbara förhandlingar. Det är något nytt att mötas i samtal som ligger utanför förhandlingsrummet. Vi tror att det kommer att gynna förhandlingarna att vi skapar utrymme att mötas och diskutera den komplexa frågan i ett neutralt rum.



Hyresgästföreningen, Rädda Barnen, Svenska Röda Korset och Majblomman arrangerade temadag mot barnfattigdom.



Två frågor till Antonia Simon, eventansvarig på Hyresgästföreningen

Berätta, hur har debatt- och samtalsscenen sett ut hos Hyresgästföreningen under 2024!

För ungefär ett år sedan drog vi i gång med ett strategiskt arbete kring debattscenen hos oss. Vi bjuder regelbundet in till samtal och debatter som går att lyssna på, på plats eller online. Vi har i och med det, etablerat en scen för det bostadspolitiska samtalet och hyresgästernas frågor. Det har varit mycket uppskattat och många kommer tillbaka till våra event. I Göteborg har vi sedan länge haft en levande debattscen. Nu ville vi ta konceptet nationellt.

Vilka riktar sig debattscenen om hyresfrågor till?

Alla som är intresserade av bostadsfrågor och bostadspolitik. Många av våra debattscener har under 2024 varit kopplade till våra rapporter. Eftersom vi gillar att diskutera våra frågor har vi i många fall valt debattformatet. Det vill säga, vi bjuder in aktörer som står ganska långt ifrån varandra i en eller fler frågor. Formatet har varit väldigt uppskattat bland besökarna och debattdeltagare. Det ger en nyanserad bild. Och samtidigt vill vi visa att vi inte är rädda för att bjuda in parter som säger emot oss. Vi står för det vi tycker och vi vet hur det ser ut för hyresgäster i Sverige!

Vi är en internationell röst

Vi organiserar oss med andra hyresgästföreningar! 2024 var det val till Europaparlamentet. Visste du att Hyresgästföreningen också arbetar internationellt? Japp. Arbeta med denna typ av frågor sker genom Hyresgästföreningens egna internationella arbete, men även i samarbete genom International Union of Tenants (IUT).

Vi har stort fokus på bostadsfrågor i EU. 2024 byttes både Europaparlamentet och EU-kommissionen ut. Då kan stora förändringar komma plötsligt. Därför höll vi särskild koll på hur bostadsfrågor hanterades före och efter valet.

Innan EU-valet fattade EU ett antal beslut i frågor som påverkar hyresgäster:

- Energiprestanda i bostäder
- Energieffektivisering
- Korttidsuthyrning av bostäder

En utveckling det här året var också att EU-kommissionen för första gången utsåg en kommissionär med ansvar för bostadsfrågor. Något Hyresgästföreningen måste bevaka noggrant. Alla frågor EU tog beslut om innan EU-valet, kommer att leva vidare, vilket gör det viktigt för Hyresgästföreningen att hålla sig à jour.



- Hyresgästernas internationella organisation – International Union of Tenants (IUT) arbetar för allas rätt till en bra bostad till en rimlig kostnad.
- IUT består av hela 74 hyresgästföreningar från 51 olika länder.
- IUT arbetar lite likt den svenska organisationen, med att stärka hyresbostädernas ställning och behovet av bra bostäder till rimliga hyror.



Ett tryggt boende

Trygghet i ditt eget hem, på din gård, nere på torget vid matbutiken. Trygghet att ha ett hem du har råd med, fungerande element, att kunna sova på kvällarna. Allt detta borde vara en självklarhet. Trygghetsvandring och hyrestrygg är två ord du kanske förknippar med Hyresgästföreningen. När vi säger att trygghet är en av våra viktigaste frågor, då menar vi verkligen det.

Kraftsamling för tryggare bostadsområden

Vi tar med politikerna till ditt område

Under året har vi tagit med oss politiker och ministrar på trygghetsvandringar i olika bostadsområden. Varför gör vi det här? Vi vill få ett samtal om trygghet, genom att bjuda in till bostadsområden där politiker får en egen bild av hur det ser ut. Vi vill skapa en förståelse för trygghetsfrågan i ett bredare perspektiv.

Vi vill också visa de förebyggande lokala insatser som vi har jobbat med i många år, i samarbete med stadsdelsförvaltning, polis och andra aktörer. Vi vill helt enkelt visa vikten av det lokala engagemanget.

Trygghetsvandringar är något många av våra lokala föreningar gör regelbundet. Grannar går ut tillsammans och ser till att bostadsområdet är tryggt och säkert för de som bor där.

Under året har vår förbundsordförande Marie Linder bland annat trygghetsvandrat med Socialdemokraternas partiledare Magdalena Andersson i Märsta, Vänsterpartiets partiledare Nooshi Dadgostar i Västra Frölunda, bostadsminister Andreas Carlsson i Vårberg, Centerpartiets partiledare Muharrem Demirok i Sättra och justitieminister Gunnar Strömmer i Rågsved.

Trygghet är en jämställdhetsfråga

När politikerna bara tänker på det ägda boendet blir skillnaderna mellan män och kvinnor på bostadsmarknaden större. Den bostadspolitiska debatten måste handla om det hyrda boendet och att alla ska ha rätt till en trygg bostad. Inför den internationella kvinnodagen, lyfte Hyresgästföreningen fram orättvisan i bostadssituationen.

Det pratas nästan aldrig om hur dagens bostadspolitik påverkar jämställdheten i Sverige. Regeringen fokuserar mest på det ägda boendet genom höjt rotavdrag och ett byggande som fokuserar på nya villor. Det ökar den ekonomiska skillnaden mellan män och kvinnor.

Förbundsordförande Marie Linder
trygghetsvandrar tillsammans med
justitieminister Gunnar Strömmer i Rågsved.



Kampen för en rättvis bostadsmarknad

Vår bostadsfakta visade att sex av tio kvinnor inte skulle ha råd att bo kvar i sin bostad efter en separation. Ensamstående mammor har det tuffast och många tvingas till osäkra andrahandskontrakt. Mer än hälften av alla ensamstående mammor bor i dag i hyresrätt. Statistiken talar sitt tydliga språk, hyresrätten är viktig.



Under året tog vi fram två skarpa förslag för en mer jämlik bostadsmarknad:

→ Fler ska kunna bo i hyresrätt. Större offentliga satsningar behövs så att fler hyresrätter med rimliga hyror byggs. Det bidrar till att dämpa ekonomiska klyftor och säkerställer att kvinnor har makt över sina egna liv.

→ Rädda kvinnor från våldsamma män. Att snabbt kunna flytta från en våldsam partner kan rädda liv. Fler hyresrätter behöver byggas så att tillgången ökar med kortare köer. Fler kommuner behöver förmedla bostäder efter behov, inte bara kötid.

Här är vår styrelse

Hyresgästföreningens förbundsstyrelse arbetar med bostadspolitisk påverkan, leder riksförbundets verksamhet och representerar hyresgästernas intressen i olika sammanhang över hela landet.



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

330

hushåll räddades från vräkning

Det är tydligt att Hyresgästföreningen behövs och gör skillnad om man riskerar att bli av med sin bostad. Tack varje juridisk rådgivning från våra experter, kunde vi rädda 330 hyreskontrakt från att bli uppsagda under 2024.

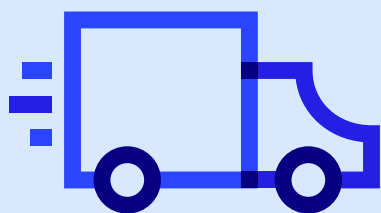


Hållbarhetsrapport 2024



support

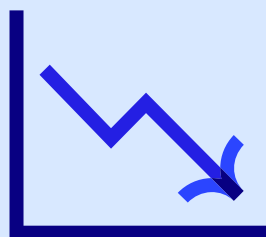
Året i siffror



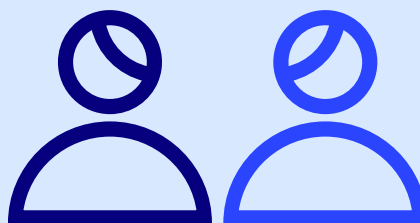
Antalet körda mil har minskat med sex procent jämfört med 2023

47 år

är snittåldern hos anställda på Hyresgästföreningen



Antalet flygresor har minskat med 27 procent jämfört med 2023



Kvinnor utgör 56,9 procent av alla anställda och innehar 59,6 procent av alla chefspositioner



Personalomsättningen minskade med 1,81 procent från föregående år



Under 2024 hade vi kontakt med över 280 000 hyresgäster som behövde hjälp

Hållbarhetsrapport 2024

Denna hållbarhetsrapport syftar till att ge en inblick i och sammanfattning av det hållbarhetsarbete som bedrivits inom Hyresgästföreningen under 2024. Rapporten är en del av Hyresgästföreningens verksamhetsberättelse, men kan också hanteras som en separat rapport.

Starkare tillsammans för en hållbar framtid	34
Det här gör vi	36
Cykelfrämjandet + Hyresgästföreningen = sant	37
Ett tryggt och säkert boende för alla	38
Miljöarbete	40
Elbilspool gör livet lättare och grönare	42
Samtal om hållbar förhandling	45
Väsentliga risker och hur dessa hanteras	46
Ska vi byta kläder med varann?	47
Våra medarbetare	48
Antikorrupktion och mänskliga rättigheter	52



A portrait of Marie Linder, a woman with short, light-colored hair and black-rimmed glasses. She is smiling and wearing a dark, patterned jacket over a black top. The background is a blurred outdoor setting with buildings.

Marie Linder
Förbundsordförande

Starkare tillsammans för en hållbar framtid

I en värld där klimatkrisen inte längre är något avlägset hot utan en påtaglig verklighet, måste vi samla våra krafter för att bygga en framtid som faktiskt går att bo i – både för oss själva och för dem som kommer efter oss. Historien har visat gång på gång att vi som människor har en otrolig förmåga att påverka omvärlden när vi står enade tillsammans. Hyresgästföreningen har en lång erfarenhet av att organisera och mobilisera människor, en erfarenhet som vi kan ta med oss när vi nu står för andra utmaningar.

Det är lätt att känna sig uppgiven och maktlös när man står inför så stora utmaningar som klimatkrisen, och klimatångesten sprider sig snabbt i alla åldersgrupper. Ett av de bästa sätten att hantera klimatångesten stavas faktiskt engagemang tillsammans med andra. Det är i gemenskapen som den verkliga styrkan finns, det är genom att engagera oss tillsammans som vi kan hantera både vår egen oro och de verkliga hoten. Att känna sina grannar och bygga en stark gemenskap är dessutom avgörande

för civil beredskap. Ju bättre vi känner varandra, desto starkare står vi rustade för att möta utmaningar och kriser av alla slag.

Genom att förena vårt engagemang för både hållbart boende och klimatåtgärder kan vi skapa en värld där alla har en plats, oavsett hur eller var vi bor. Tillsammans kan vi driva på för energieffektivisering, förnybara energikällor och gröna boendelösningar. Vi kan dela erfarenheter, idéer och lösningar med varandra samtidigt som vi bygger gemenskap och solidaritet. Tillsammans är vi en kraft att räkna med – för miljön och för varandra.



Marie Linder,
förbundsordförande

Det här gör vi

Medlemsservice och juridik

Att ge stöd, råd och service till våra medlemmar är något vi är bra på. Under året hade vi kontakt med över 280 000 hyresgäster som behövde vår hjälp.

Det gällde allt från hyreskontrakt som blivit uppsagda och problem när hyresrätter ska renoveras, till frågor om kalla lägenheter. Vårt mål är att stötta hyresgästerna i stort och smått i alla frågor som rör boendet. Vid en eventuell konflikt med hyresvärderna kan våra medlemmar även bli representerade i hyresnämnden av någon av våra kunniga medarbetare.

Förhandling

Hyresförhandlingarna är ett av våra viktigaste verktyg i arbetet för att alla ska ha tillgång till säkra bostäder till överkomlig kostnad i enlighet med FN: mål för hållbar utveckling (Sustainable Development Goals,

mål 11). Då hyresgästrepresentanter är engagerade och beslutande i hyresförhandlingarna kan Hyresgästföreningen bidra till inkludering i enlighet med mål 10. Genom förhandlingarna har vår organisation också möjlighet att lyfta fram fler hållbarhetsaspekter av boendet (läs mer på s 43). Tillsammans kan hyresgäster och hyresvärdar göra mycket för att minska boendets miljöbelastning.

Lokalt engagemang

Ett av Hyresgästföreningens grundkrav är att alla hyresgäster ska ha rätt till en sund och säker bostad. Därför arbetar vi lokalt i bostadsområden för att boendemiljön ska bli ännu bättre. Konkreta exempel på vad vi genomför är trygghetsvandringar och bomöten i bostadsområden.



Cykelfrämjandet + Hyresgästföreningen = sant

En av våra viktigaste uppgifter är att stötta boende med aktiviteter som stärker lokalsamhället. På Barnens dag i Visättra fick samarbetet med Cykelförbundet en ordentlig skjuts, och medlemmarna fick hjälp att laga sina trasiga cyklar.

Visättra, juli 2021. Två barn träffas av en förlupen kula vid en skjutning i ett bostadsområde. Stefan Karlsson som bodde i närheten och var suppleant i den lokala hyresgästföreningen, bestämde sig för att göra något för barnen i området. Så föddes idén till Barnens Dag i Visättra, som i augusti 2021 för första gången arrangerades tillsammans med de lokala hyresgästföreningarna, Victoriahem och Huga Bostäder. Succén blev en årlig tradition och tre år senare är det förtroendevalda Malle Hamari som tagit över rodret. En av aktiviteterna på årets Barnens Dag var cykelfix med Cykelförbundet, något som till en början inte faktiskt lockade så många:

- Det var lite svårt för folk att förstå vad konceptet egentligen gick ut på. Men när de väl förstod att Cykelfrämjandet hjälpte till att laga och fixa cyklar så att de åter kunde användas, så blev det full fart vid deras plats, berättar Malle Hamari.

Det var inte första gången Cykelfrämjandet och Hyresgästföreningen gjorde något tillsammans. Samarbetet med region Stockholm startade under våren, och den 13 maj bjöd man tillsammans in medlemmar till Cykelfix med Cykelfrämjandet. Cykelfrämjandet började med att berätta om deras verksamheter, bland annat hur de startar upp "cykelkök" (ett ställe där man kan mecka med sin cykel) och anordnar cykelkurser för vuxna under namnet *Frihet på cykel*. Därefter fick deltagarna med handledning av en cykelreparatör bland annat lära sig att laga punka och ställa in bromsar och växlar. Det blev ett mycket lyckat arrangemang, där deltagarna direkt önskade sig en fortsättningskurs.

Någon vecka senare var Cykelfrämjandet inbjudna till *Inspirationskväll för lokalt engagemang* där de berättade om sin verksamhet och samtalade kring hur våra organisationer kunde samarbeta.

När det sedan var dags att arrangera Barnens Dag i Visättra stod Cykelfrämjandet på önskelistan för Malle Hamari. Där deltog de sida vid sida med Svenska Kyrkans pysselhörna, brandmän, hoppborgar, magiker och mycket annat kul. 800 korvar och 500 glassar gick åt under dagen, som inte kan sägas vara något annat än en riktig fullträff:

- Jag förstod nog inte riktigt vad jag gav mig in på, jag visste att det skulle bli mycket arbete, men att det skulle vara så otroligt givande och roligt kunde jag inte riktigt föreställa mig, säger Malle Hamari, och understryker hur otroligt stolt och tacksam hon är för alla sponsorer och volontärer.

En fortsättning på samarbetet mellan Cykelfrämjandet och Hyresgästföreningen känns självklar, gärna framåt våren när det börjar bli säsong för att cykla igen. Och nu när alla förstår vad konceptet går ut på blir det garanterat många cyklar att fixa.



Ett tryggt och säkert boende för alla

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

Vad vi gör

Hyresgästföreningens kärnverksamhet sammanfaller helt och hållet med delmål 11.1: Säkra bostäder till överkomlig kostnad. En hållbar bostadsmarknad bidrar i sin tur till motverkande av fattigdom och ekonomiska klyftor (mål 1), en ökad jämlikhet (mål 10) och ett fredligt och inkluderande samhälle för hållbar utveckling (mål 16).



Hur vi arbetar

Trygg och säker bostad

- Medlemsservice och juridik
- Förhandling
- Lokalt engagemang

Hyresgästernas röst utåt

- Påverkan och opinion (s.42)

Internt arbete

- En god arbetsmiljö (s.46)
- Aktivt miljöarbete i egen verksamhet (s.38)
- Ansvarsfulla inköp (s.39)
- Antikorruption och mänskliga rättigheter (s.50)

Intressentdialoger

Intressenter

Medlemmar

Exempel på dialog/aktivitet

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

Medarbetare

Medarbetarsamtal
Medarbetarenkät
Pulsmätning
Miljöenkät
Intranätet Porten
Visselblåsartjänst
Utbildningar

Hyresgäster

Förtroendevalda

Värvarsamtal
Närvaro i bostadsområdet

Nyhetsbrev
Utbildningar
Träffar och konferenser
Miljöenkät
Plattformen Innergården

Hyresvärdar

Förhandlingar
Samarbeten

Samhället

Remisser
Påverkansarbete
Samarbeten med andra organisationer och aktörer

Leverantörer

Inköpspolicy
Uppföljning

Planeten

Våra stödmål

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



Miljöarbete

Styrning och struktur

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

På Hyresgästföreningens riksförbund finns en anställd miljö- och energiexpert och en miljöstrateg. Miljöstrategen är ansvarig för att driva organisationens miljöarbete. Löpande beslut fattas i den nationella ledningsgruppen och större beslut samt styrande dokument fastslås av förbundsstyrelsen.

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

Enligt GHG-protokollet, den mest använda internationella redovisningsstandarden, redovisas utsläpp i tre olika områden (scope). 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. 41). Hyresgästföreningens mest betydande miljöaspekter beskrivs i styckena nedan.



Utsläpp

Sedan 2021 har Hyresgästföreningen kartlagt sina utsläpp i scope 1 och 2 samt resor med bil, flyg och tåg, med mål om att i framtiden inkludera fler utsläppskällor i scope 3.

Utsläpp (ton CO₂e) 2020-2024

	Utsläppskälla	2020	2021	2022	2023	2024
Scope 1	Totalt	0	0	0	0	4,14
Scope 2	Totalt	138	158,3	177,65	94,48	124,2
Fjärrvärme/-kyla		127,1	147,5	165,42	77,99	108,83
Elektricitet		10,9	10,8	12,23	16,49	15,37
Scope 3	Totalt resor	152,6	118,61	295,89	364,12	331,81
Bilkörning (ej hyrbil)		133,4	103,3	248,04	319,47	300,35
Flyg- och tågresor		19,2	15,31	47,85	44,65	31,46
Summa direkta utsläpp samt bil-, flyg- och tågresor		290,6	290,6	473,54	458,6	455,97

Hyresgästföreningen samlar in information från sina leverantörer för att kunna kvantifiera sina utsläpp, och för att kunna jämföra utsläpp av olika gaser räknas dessa om till enheten koldioxidekvivalenter (CO₂e). Data gällande utsläpp från flygresor kommer direkt från resebyrån (Reed & McKay Sverige AB). Mil körda i elbilspoolen (se sid 40) redovisas i scope 1. El- och värmeförbrukning i ägda lokaler redovisas i Scope 2, all denna el är förnybar och ursprungsmärkt. Då nästan alla mil körs i egna fordon då tjänstebil inte erbjuds, har utsläppen från dessa tagits med i redovisningen. Beräkningen av Hyresgästföreningens klimatpåverkan i CO₂e utvecklas ständigt med mer exakt data. Då det inte finns någon säker data för el och energi innan år 2020 har vi valt att inte utgå ifrån ett specifikt basår i våra mål för utsläppsminskningar.

Lokaler och energiförbrukning

Hyresgästföreningen förfogar i dagsläget över 27 kontorslokaler, varav vi äger fyra. Vi äger även konferens- och lägergården Solgården i Vänersnäs samt sex stugor i Sälen. Runt om i Sverige finns också runt tusentalet kvarterslokaler där vi bedriver verksamhet.

I november 2024 byttes ett utsläppstungt fjärrvärmeavtal till ett särskilt miljöval för fjärrvärme, vilket sänkte utsläppen i scope 2 något, men framför allt kommer att påverka framgent. Då vi börjat räkna utsläppen per fjärrvärmeverk istället för enligt schablon, ser de dock på papperet snarare ut att ha ökat på denna post.

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

Inköp

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

Elbilspool gör livet lättare och grönare



Fotograf: Alice Winroth

Förhandlare Roshan Yigit är supernöjd med den nya elbilspoolen.

I mars startade en elbilspool för anställda och förtroendevalda i Vänersborg och Borås, och sedan dess har förhandlare Roshan Yigit kunnat lämna bilen hemma i Göteborg. Elbilspoolen var från början en miljöåtgärd, men den har förenklat vardagen för många.

Roshan Yigit började som förhandlare på Hyresgästföreningen för drygt ett år sedan, och samtidigt köpte han en bil för att kunna ta sig till jobbet i Vänersborg och vidare ut i områdena. Men inom kort startade den nya elbilspoolen och nu gör han de flesta av sina bilresor med en av elbilarna.

- Det är otroligt smidigt och har verkligen förenklat vardagen, säger Roshan. Vi är ju en del av samhällsutvecklingen både som förhandlingsorganisation och folkrörelse, särskilt på mindre orter. Man vill ju vara på fältet och träffa hyresgästerna, det är en av de bästa sakerna med jobbet.

Roshan är en av drygt 30 anställda på kontoret i Vänersborg. Han bor i Göteborg, och de dagar han skulle träffa hyresgäster behövde han tidigare köra hela vägen hemifrån. Nu tar han i stället tåget till Vänersborg och byter till en av bilarna från den nya elbilspoolen på plats, något som sparat honom både tid och pengar.

- Förut behövde jag alltid ha bilen med mig, jag har ansvar för sju kommuner och ibland uppstår saker med kort varsel där jag behöver åka och träffa en hyresgäst. Och kollektivtrafiken är tyvärr inte så utbyggd eller pålitlig på alla platser.

Peter Laang är regionchef i region Bohus Älvsborg-Skaraborg och berättar om hur idén till en elbilspool väcktes då man såg över regionens utsläpp och insåg att biltrafiken stod för en lejonpart av utsläppen. Flygresorna har i stort sett upphört helt i regionen, och antalet mil i bil har minskat med ungefär en fjärdedel sedan 2018. Men för att nå målet till 2030 måste resorna med fossilbilar minska med ytterligare drygt 40 procent.

- Vi installerade laddstolpar på kontoren för att underlätta för anställda som vill sluta köra fossilt, men vi kan inte lägga det på anställda att köpa en ny elbil, så vi bestämde oss för att leasa tre bilar, säger Peter.

En bil placerades i Borås och två i Vänersborg. Processen gick relativt snabbt och enkelt när man fick tag på en bra digital körjournal och bokningsapp (Drive genom företaget Portify). Roshan instämmer:

- Det tog nog bara ett par veckor från att man hade beslutat om poolen tills den var på plats. Allt har gått väldigt smidigt och jag ser bara fördelar, för oss och inte minst för miljön.

Resor

Resor utgör en stor del av Hyresgästföreningens utsläpp. Därför finns tydliga och ambitiösa mål för hur vi ska minska dessa. Precis som så många andra verksamheter har vi efter pandemin fortsatt att främja digitala möten. Vid de tillfällen vi ändå behöver resa väljer vi transportmedel med så liten miljöpåverkan som möjligt, och tågresor i första hand för långväga resor.

Antalet körda mil har minskat med nästan 6 procent mot 2023 men överstiger målet för året något.

Flera regioner har valt att inte längre tillåta flygresor inom Sverige. Detta syns i statistiken – antalet flygresor ligger redan under det maximala målet för 2030.

Antalet tågresor ligger på en hög och stabil nivå med undantag för pandemiåren. De sammanlagda utsläppen för tågresorna uppgår till 38 kilo (0,038 ton), att jämföra med flygresorna som är mindre än en tiondel så många men genererat utsläpp på 31,42 ton.

	Antal körda mil						
	2020	2021	2022	2023	2024	Mål 2024	Mål 2030
	95 701	84 889	154 914	183 164	172 203	Max 169 644	Max 103 992
	Antal flygresor (enkel väg)						
	2020	2021	2022	2023	2024	Mål 2024	Mål 2030
	307	210	635	552	401	Max 650	Max 500
	Antal tågresor (enkel väg)						
	2020	2021	2022	2023	2024		
	1571	1349	1963	5104	5227		

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

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 2024. Som leverantör för kompensationen har vi valt Atmoz consulting, ett etablerat företag som värdesätter transparens i alla steg av processen.

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

För år 2024 blev siffran för utsläpp som ska kompenseras 455,97 ton koldioxidekvivalenter, vilket gav en total kostnad på 264 582 kronor.



Påverkan, opinion och samarbeten

Hyresgästföreningen är en remissinstans, vi påverkar beslutsfattare och bildar opinion för hyresgästernas rättigheter och boendekvalitet. En av våra hjärtefrågor är att hyresrätten ska behandlas likvärdigt med villa och bostadsrätt i lagar och regelsystem, exempelvis i skattefrågor.

Vi fortsätter att samarbeta inom miljö- och klimatfrågor med andra organisationer och aktörer för att tillsammans göra större skillnad i frågan. Hyresgästföreningen är med i forskningsprogrammet Fairtrans och nätverket Allians för rättvis Klimatomställning (ARK), där vi också är en del av samordningsgruppen. Vi har även ett nära samarbete med Sveriges Allmännyttan i miljö- och klimatfrågor.

Hyresgästföreningen är en del av Nils Holgersson-gruppen som varje år tar fram Nils Holgersson-rapporten. Rapporten tittar på hushållskostnader såsom el, vatten och avlopp, uppvärmning och sophämtning, och hur taxorna för dessa skiljer sig åt mellan Sveriges alla kommuner. Rapporten tas fram genom ett samarbete mellan flera olika aktörer inom boende och innehåller ett omfattande material.

Informationen är ett viktigt underlag i exempelvis hyresförhandlingar. 2024 låg ordförandeskapet för Nils Holgersson-gruppen hos Hyresgästföreningen, och på grund av kraftigt ökade taxor över hela landet har årets rapport fått stort medialt utrymme och genomslag.



Fotograf: Gilda Romero

Hyresgästföreningens energi- och hållbarhetsexpert Joachim Höggren uttalar sig kring de kraftigt ökade taxorna i TV4 Nyhetsmorgon.

Samtal om hållbar förhandling



Fotograf: Julia Björne

Diskussion med fastighetsbolag kring hur förhandling kan användas som ett sätt att komma framåt i miljöarbetet.

För att bygg- och fastighetsbranschen, som står för cirka en femtedel av Sveriges totala utsläpp, ska kunna möta klimatomställningens utmaningar, är det avgörande att aktörerna på bostadsmarknaden vågar pröva nya lösningar. Genom att initiera ett samtal kring hållbara förhandlingar vill Hyresgästföreningen vara en drivande kraft i utvecklingen.

– Bruksvärdesystemet har tjänat oss väl under många år och gett oss en god bostadsstandard jämfört med många andra länder. Men det behöver utvecklas med tiden och vi behöver hitta nya lösningar för att möta nya utmaningar. Tillsammans med bostadsmarknadens parter kan vi våga testa nya lösningar som ger större incitament till återbruk och minskade utsläpp, säger Carl-Johan Bergström, förhandlingschef på Hyresgästföreningen.

Under hösten 2024 bjöd Hyresgästföreningen in till ett rundabordssamtal som väckte stort intresse. Representanter från 22 allmännyttiga och privata fastighetsbolag (som tillsammans förvaltar över 400 000 hyreslägenheter), tillsammans med förhandlare från Hyresgästföreningen, diskuterade hur man kan använda förhandling som ett verktyg för

att komma framåt i hållbarhetsarbetet. Åsa Romson från IVL Svenska Miljöinstitutet inledningstalade, och problematiserade bruksvärdesystemet som i dess nuvarande form driver på onödiga renoveringar. Energinivån i samtalen var hög och idéerna många.

– Bostadsbolagen vill mycket och vi ser alla att vi inte kan fortsätta med renoveringar där vi blåser ut allt och sätter in nytt. Men vi måste generellt jobba mer med tilliten mellan parterna. Först då kommer vi fullt ut våga ta steget att tänka nytt. Det gäller båda parter på bostadsmarknaden så att vi inte fastnar i gamla invanda hjulspår, säger Oskar Scheiene, energi- och miljöchef på Bostadsbolaget.

– Jag ser att det finns en ökad förfrågan kring återbruk hos våra medlemsbolag idag. Det här var ett bra forum och en bra start för att tillsammans diskutera hur vi på bästa sätt kan återbruka mer utan att det bara upplevs som en kostnad. Här kunde vi också lyfta och dela varandras goda exempel kring vad man kan göra för att öka hållbarheten vid renoveringar, säger Maria Norbell, hyresexpert på Sveriges Allmännytt.

Samtalet kommer att följas upp med liknande initiativ under 2025.

Väsentliga risker och hur dessa hanteras



En av de största riskerna för vår verksamhet, och en jämställd bostadsmarknad, är ett potentiellt införande av marknadshyror. Det skulle få till följd att Hyresgästföreningen förlorar sitt uppdrag att förhandla hyrorna för Sveriges hyresgäster och med största sannolikhet i sin tur innebära en ökad segregation och höjda hyror för de allra flesta.

En annan generell risk är ett större medlemstapp, som skulle innebära betydligt mindre intäkter samt en mer begränsad möjlighet att påverka omvärlden då vi inte representerar lika många medlemmar.

En risk gällande miljöarbetet är att det nedprioriteras eller blir beroende av enstaka individers engagemang, då många delar i arbetet är relativt nya för organisationen. Därför finns en strategi för ett fungerande ramverk och ett miljöledningssystem som är så pass utarbetat och dokumenterat att det inte är personberoende.

Handlingsplanen är i sin tur noga förankrad hos både anställda och förtroendevalda. En risk är att ett alltför fördelaktigt system med milersättning kan komma

att underminera policyn om att i första hand välja tåg eller kollektivtrafik. För att hantera denna risk fortsätter Hyresgästföreningen sitt arbete med att informera om fördelarna med tåg och kollektivtrafik ur ett hållbarhetsperspektiv, samt sätter och följer upp konkreta mål för bil- och flygresor på regionnivå. För att få ned antalet kortare bilresor har många kontor valt att köpa in cyklar eller elcyklar, och region Bohus Älvsborg-Skaraborg har infört en elbilspool med intentionen att andra regioner ska kunna följa konceptet.

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

Gällande klimatkompensation pågår en diskussion om huruvida detta är ett sätt att köpa sig fri från ansvar. Det är därför viktigt att poängtera att Hyresgästföreningen i första hand ämnar sänka sina utsläpp så snabbt som möjligt.

Ska vi byta kläder med varann?



Fotograf: Kim Weinehammar

Malin Tholén fyndar på Region Västra Sveriges klädbyttardag.

Vi i Sverige konsumerar i snitt 14 kg kläder och hemtextil per person och år, vilket sammanlagt motsvarar utsläpp från 850 000 varv runt jorden med bil. I Göteborg gjorde man om kontoret till en gratisbutik för kläder över en dag – och sparade 2 850 kg koldioxid.

Den 16 mars fylldes Hyresgästföreningens kontor i Göteborg med plagg som någon tröttnat på, och över hundra personer kom för att fynda kläder, skor, accessoarer och smycken. Kim Weinehammar är miljösamordnare i region Västra Sverige och initiativtagare till dagen. Hon kontaktade Naturskyddsföreningen, som genast ställde upp med projektledare, volontärer och material såsom galgar, speglar och biljetter. För att göra utbudet matigare fick man ett gäng säckar med kläder från Gratisbutiken i Majorna som grundplåt, och sedan lämnade besökarna själva in kläder veckan före eventet. Alla plaggen måste naturligtvis vara hela, rena och användbara, och för varje plagg man själv lämnade in fick man ta ett. Stämningen var på topp och en glad besökare konstaterade att:

- Naturskyddsföreningen har ju en stor årlig klädbyttardag, men den är på andra sidan stan och det är så bra att ni ordnar detta här.

Klädbyttardagen är en perfekt aktivitet för en lokal hyresgästförening då den är relativt enkel att anordna, bra ur alla hållbarhetsaspekter, och inte minst en trevlig tillställning. 317 plagg bytte ägare under dagen, vilket motsvarar en besparing på ungefär 2 850 kg koldioxid och en hel massa kemikalier. Kim Weinehammar konstaterar dock att en grupp var överrepresenterad:

- Det var en stor majoritet kvinnor på plats. Det finns en viss efterfrågan på kläder till män, men utbudet är mycket skralare. Kanske använder männen sina kläder längre, tills de är för slitna för att sälja eller ge vidare?

I Sverige slänger vi ungefär 7,5 kg textil per person och år, och ungefär hälften beräknas vara helt och oslitet. Tydligt är att klädbyttardagar fyller en viktig funktion.

Våra medarbetare

Vi jobbar med att påverka, förändra och förbättra bostadsmarknaden för både dagens och morgondagens hyresgäster. För att framtidssäkra Hyresgästföreningen är vårt fokus att attrahera nya medarbetare samt att utveckla och behålla våra medarbetare över tid.

En god arbetsmiljö är viktigt för Hyresgästföreningen, och organisationens målsättning är att skapa en god arbetsmiljö där medarbetare utvecklas och känner sig delaktiga. I det syftet arbetar vi med policy, riktlinjer och rutiner som också kopplas till värdegrunden. Kollektivavtal finns tecknade med Handelsanställdas Riksförbund, Akademikerna (Saco) och Journalistförbundet och det finns ett medbestämmandeavtal som tecknades år 2008.

Hyresgästföreningen samverkar med våra skyddsombud och fackliga representanter. Vi arbetar systematiskt för att bibehålla en god arbetsmiljö. Från och med 2024 utgör utbildningen Bättre arbetsmiljö (BAM) grundutbildning för alla chefer och skyddsombud. Det är en arbetsmiljöutbildning framtagna av arbetsmarknadens parter som motsvarar kraven på chefer med delegerade arbetsmiljöuppgifter. Satsningen att genomföra en gemensam utbildning för befintliga chefer och skyddsombud, samt den nationella HR-enheten, påbörjades i slutet av 2023 och slutfördes under andra kvartalet 2024. Vi har även digitala arbetsmiljöutbildningar för våra medarbetare.

Under året har samtliga chefer och skyddsombud utbildats i det systematiska arbetsmiljöarbetet, BAM. En process och riktlinjer för arbetsmiljöarbetet har tagits fram, samt en arbetsmiljörapport har sammanställts som kommer att ses över under kommande år.

Värdegrund och policyer

Värdegrund

Genom en ständigt pågående värdegrundsdiskussion och ett strukturerat kulturarbete strävar Hyresgästföreningen efter att tydliggöra organisationens grundläggande värderingar och vår humanistiska grundsyn. Genom att göra detta tydligt och definierat blir det enklare för alla medarbetare att dela organisationens värdegrund. Under 2024 har vi arbetat vidare med vårt kulturarbete med syfte att bli "Starkare tillsammans i EN organisation". Vår arbetsmetod bygger på att kontinuerligt göra små insatser över tid för att främja dialog, tydliggöra och stärka kulturens och värdegrundens betydelse.

De rätta förutsättningarna

Vi strävar efter ett hållbart arbetsliv. Under 2024 antog vi en ny arbetsmiljöpolicy och riktlinjer för det systematiska arbetsmiljöarbetet. Vi ska som arbetsgivare ge förutsättningar för att utföra arbetet på ett säkert och hållbart sätt där cheferna, med stöd av skyddsombuden, ser till att dessa förutsättningar appliceras i vardagen och varje medarbetare bidrar genom att följa rutinerna och rapportera avvikelser så att de kan rättas till.

Granskning och uppföljning

Våra policyer granskas löpande genom samverkansarbetet med de fackliga parterna och skyddsombud. Medarbetarundersökningar genomförs regelbundet och handlingsplaner görs i arbetsgrupperna. Åtgärderna följs upp av enheterna och ledningsgrupp. Sjukfrånvarostatistik redovisas årsvis för ledningsgrupp och styrelse med efterföljande diskussion kring förbättringsåtgärder.

Resultat av policyer

Med hälsan i fokus

Hyresgästföreningen vill arbeta hälsofrämjande för att förebygga ohälsa och erbjuder därför alla sina medarbetare friskvårdsbidrag. Dessutom erbjuds olika typer av hälsokartläggningar, såsom hälsokontroller och liknande aktiviteter för att den enskilde medarbetaren ska få information om sitt hälsotillstånd och själv kunna påverka sina levnadsvanor.

Hyresgästföreningen samarbetar med företagshälsovården kring detta och andra frågor som har med hälsa att göra, exempelvis rehabilitering. Sjuk- och frisklinjen ger medarbetarna en möjlighet att i samband med sjukanmälan prata med en erfaren sjuksköterska som ger stöd och råd utifrån medarbetarens tillstånd, vilket kan bidra till en säkrare återgång i arbete.

Sjukfrånvaro

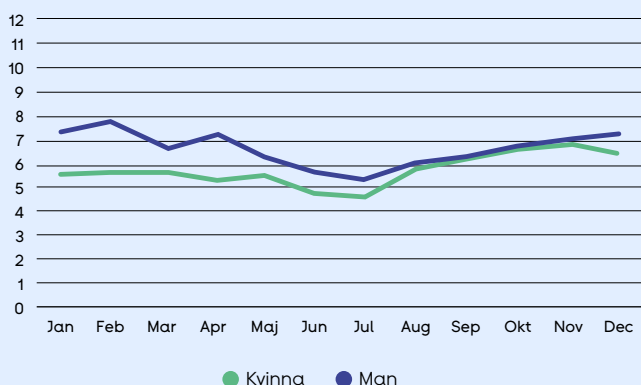
En kontinuerlig uppföljning av sjukfrånvaron görs i Hyresgästföreningen. Från 2020 och fram till 2024 har den totala sjukfrånvaron pendlat mellan som lägst 4,46 procent år 2021 och som högst 6,33 procent år 2023. Under 2024 sjönk sjukfrånvaron något jämfört med 2023 på totalen och landade på 6,24, se tabell.

Sjukfrånvaro fördelad per år mellan 2020 och 2024:

2020	2021	2022	2023	2024
5,25%	4,46%	5,93%	6,33%	6,24%

Kvinnors totala sjukfrånvaro låg 2024 på 5,88. Mäns totala sjukfrånvaro låg 2024 på 6,73, det vill säga något högre.

Sjukfrånvaro per kön 2024



Hej Manfred Klint, gruppchef region Stockholm!

Hur har du börjat arbeta mer systematiskt med arbetsmiljö?

Jag har tidigare jobbat med till exempel "Stoppljusmetoden" för att undersöka arbetsmiljön i min grupp. Efter BAM utbildningen (utbildning i bättre arbetsmiljö) har jag fått större förståelse för hur jag kan arbeta systematiskt och strukturerat med arbetsmiljöarbetet. IA-verktyget (information om arbetsmiljö) är smidigt för att till exempel anmäla risker och följa upp åtgärderna. Jag har tillsammans med skyddsombudet tittat närmare på det som anmälts och riskbedömt varje del.

Hur mottogs det av medarbetarna?

Jag upplever att medarbetarna känner att jag har koll på läget och att de ser att det är ett systematiskt arbete.

Har du sett några effekter än så länge?

Jag har mycket bättre koll på hur gruppen mår hela tiden och fångar snabbt upp om något behöver hanteras i arbetsmiljön. Det har varit jättebra! Jag tror medarbetarna också känner sig trygga med att jag har koll på hur de har det på jobbet.

Vad tycker du själv varit bäst med ert nya arbetsmiljöarbete?

Att det känns som jag har mycket bättre koll och har verkligen minskat risken att tappa bort någon som inte riktigt klarar av sin arbetssituation. Det känns skönt och tryggt. Dessutom känner jag själv att IA-systemet hjälper mig med det, precis som den egna struktur jag satt upp. Det känns bra att det finns struktur på plats för att jobba systematiskt med arbetsmiljön!

Korttids- respektive långtidssjukfrånvaro

År	Kort	Lång	Total
2020	1,97%	3,28%	5,25%
2021	1,48%	2,99%	4,46%
2022	2,23%	3,70%	5,96%
2023	2,15%	4,18%	6,33%
2024	2,01%	4,23%	6,24%

För 2024 ser vi en liten minskning av korttidsfrånvaron, men en liten ökning av långtidsfrånvaron, se tabell.

I jämförelse med snittet för sjukskrivningar i Sverige (2023) ligger Hyresgästföreningen något högre. För att minska antalet sjukskrivningar arbetar vi systematiskt med arbetsmiljö. Vi har också ett nära samarbete med vår företagshälsovård när det gäller rehabilitering vid långtidssjukfrånvaro för att stötta medarbetarens återgång i arbete. Medarbetare som varit korttidsfrånvarande fyra gånger under en sexmånadersperiod, eller sex gånger under en tolv månadersperiod följs upp.

Personalomsättning

Personalomsättningen minskade mellan 2023 och 2024 från 13,85 procent till 12,04 procent. Kvinnor hade en högre personalomsättning 2024 än män, 13,22 procent, jämfört med 10,48 procent för män.

Medarbetarundersökning och medarbetarsamtal

På Hyresgästföreningen är det viktigt att fånga upp medarbetarnas synpunkter och därför genomförs regelbundna medarbetarundersökningar. Under 2024 genomfördes en mindre uppföljande pulsundersökning av 2023 års medarbetarundersökning. Vi hade 87 % svarsfrekvens. Resultatet genererade ett fokus på att arbeta med de åtgärder som identifierades i mätningen beträffande arbetsgivarvarumärket (ENPS), engagemang och ledarskap. Resultatet av medarbetarundersökningen bearbetas och mynnar ut i en rad åtgärder för förbättringar. Detta arbete görs av chefer och medarbetare tillsammans med stöd av HR vid behov.

Medarbetarsamtal genomförs årligen med samtliga medarbetare. Utöver detta samtal genomförs kompassamtal var fjärde till var sjätte vecka för att följa upp målen i medarbetarsamtalen och för att ytterligare fånga upp hur den enskilde individen upplever sin arbetssituation.

Demografi, mångfald och inkludering

Att öka mångfalden bland både anställda, förtroendevalda och medlemmar har identifierats som ett viktigt område för att organisationen ska kunna leva upp till ambitionen att betyda mer för fler. Ett exempel på detta är att Hyresgästföreningen arbetar med att säkerställa kompetensbaserad rekrytering. Hyresgästföreningen arbetar även med aktiva åtgärder för att motverka diskriminering och verka för lika rättigheter och möjligheter oavsett kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsvariation, sexuell läggning eller ålder. Under 2023 togs en ny inkluderingspolicy fram och arbetet med inkludering fortsätter löpande.

Jämställdhet och åldersfördelning

Hyresgästföreningens målsättning är att arbetsplatser, arbetsmetoder, organisation och arbetsförhållanden ordnas så att de lämpar sig för alla kön. Alla medarbetares villkor, rättigheter och utvecklingsmöjligheter ska vara lika inom hela organisationen. Genom en jämn könsfördelning skapar vi ett mer kreativt och stimulerande arbetsklimat. Målsättningen är också att ha en jämn könsfördelning på ledande befattningar. Kvinnor utgör 56,9 procent av alla anställda och innehar 59,6 procent av alla chefspositioner. Ledningsgruppen består av totalt elva personer, varav fem är kvinnor, cirka 45,5 procent. Hyresgästföreningens målsättning är att ha en rättvis lönesättning och därför genomförs lönekartläggningar varje år i samverkan med de fackliga organisationerna för att identifiera eventuella osakliga löneskillnader.

Inom Hyresgästföreningen är snittåldern 47 år. Medarbetare mellan 30 och 49 år utgör den största andelen anställda, cirka 48,8 procent.



Hej Johanna Lundmark, kommunikatör i Uppsala!

Hur har ni arbetat med kulturen i din grupp under året?

Jag är kulturambassadör för hela förbundskontoret så dels har jag haft regelbunden kontakt med alla enhetschefer för att höra hur de olika grupperna ligger till, och inhämta feedback från deras arbeten. Sedan har jag min enhet, Servicecenter, där vi diskuterat olika dilemman i grupper. Jag har delat ut godisklubbor och klistermärken på mitt kontor och satt upp planscher. Därtill har jag peppat kollegor att använda organisationens teamskanal för att diskutera kultur, och lyfta kollegor och positiva händelser.

Är det något som varit extra roligt?

Jag är ju väldigt svag för solskenshistorier om hur kollegor hjälper varandra i organisationen. Det är även kul att höra feedback från olika grupper som diskuterat dilemman med andra enheter/grupper än den egna – hur givande de diskussionerna blir eftersom man ofta kan möta helt nya perspektiv.

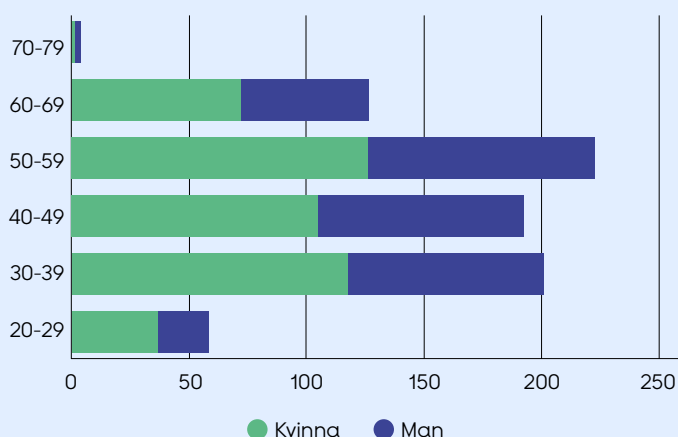
Varför tycker du det är viktigt att jobba med vår kultur?

Det är lätt att prata om vi-känsla och vikten av att vi ska vara **EN** organisation. Men för att nå dit behöver vi nog stöta och blöta de skillnader, fördomar, kunskapsglapp och dåliga beteenden vi ser, hör om och har. Men även lyfta de positiva saker som händer internt i samarbeten, på kontor och ut mot medlem.

Vad tror du det kan leda till? Har du sett några goda exempel/effekter av vårt kulturarbete i vardagen?

Att vi diskuterar arbetsmiljö på olika sätt, i olika konstellationer, tror jag kan slå hål på många falska sanningar. Vi lär känna nya människor och kan dela med oss av tips, arbetssätt och goda erfarenheter. Jag är övertygad om att det senare är vägen mot riktig vi-känsla. När det kommer till goda exempel så har vi en hel Teams-chatt att scrolla i, underbar läsning!

Åldersfördelning under 2024



Kränkande särbehandling, trakasserier och sexuella trakasserier

Våra styrdokument gällande arbetet mot kränkande särbehandling, trakasserier och sexuella trakasserier uppdateras löpande. För att underlätta anmälan av eventuella trakasserier finns även ett verktyg, IA-systemet där medarbetare kan anmäla incidenter.

Väsentliga risker och hur dessa hanteras

Under 2023 implementerade vi IA-systemet, ett vedertaget IT-verktyg framtaget av AFA Försäkring. Jobbet med implementering och utbildning har fortsatt under 2024. Systemet gör det lättare att rapportera tillbud och olyckor, planera åtgärder och uppföljningar samt genomföra skyddsronder på samma sätt inom hela organisationen. Detta underlättar och skapar goda möjligheter att få en bra översikt över de risker som finns i organisationen samt att hantera dessa.

Antikorrruption och mänskliga rättigheter

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 försämrats 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 inte ske i bolag som:

- Tillverkar eller säljer alkohol, tobak eller vapen
- Sysslar med spelverksamhet
- Förknippas med korruption, pornografi, prostitution, våld, barnarbete, oacceptabla arbetsförhållanden eller bristande miljöhänsyn
- Har till huvudsaklig uppgift att äga och förvalta bostäder

Om placering av misstag skett i bolag vars verksamhet visar sig vara oetisk, ska engagemanget snarast upphöra. Reglerna ska även påverka placeringar i indirekta produkter 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 Folksams lista: *"Företag vi inte investerar i"*. I samband med investering söker Hyresgästföreningen aktivt efter etiska alternativ.

Årligen görs en genomgång av alla innehav och jämförs mot Folksams *"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, det vill säga FN:s regler för etiska placeringar. Ett bra sätt att placera på en marknad om aktiva etiska fonder saknas är att välja en indexfond, gärna etisk. Med indexfonder sprider vi riskerna till en låg kostnad.

För att utmana Folksams *"svarta lista"* jämförde vi våra innehav 2024 med sjunde AP-fondens *"svarta lista"*. Det gav inga fler träffar utan faktiskt en mindre. Vi kommer därför framöver att fortsätta kontrollera våra innehav mot Folksams *"svarta lista"*

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 samt 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 granskningen

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

Vid en genomgång av drygt 3 000 underliggande innehav har vi sett att det finns två underliggande innehav, motsvarande mindre än en halv tusendel av Hyresgästföreningens kapital, som finns med på Folksams *"svarta lista"*. Förvaltande fondbolag har uppmärksamats 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 med våra begränsade resurser. Vi använder oss av externa källor som har stora resurser samt ett gediget hållbarhetsarbete, och får förlita oss på deras kompetens. 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 Folksams *"svarta lista"*. Två underliggande innehav i två olika fonder finns med på Folksams *"svarta lista"*. Tillsammans motsvarar den totala investeringen i dessa två underliggande innehav mindre än en halv tusendel av Hyresgästföreningens 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 2024 på sidorna 30-54 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

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

Linn Haslum Lindgren

Auktoriserad revisor

Tarmo Makslahti

Tarmo Makslahti

Förtroendevald revisor

Ann-Mari Wulfstrand Byhlin

Ann-Mari Wulfstrand Byhlin

Förtroendevald revisor



Årsredovisning 2024



ng

Årsredovisning 2024

Vår årsredovisning	59
Ekonomi i sammanfattning	60
Uppföljning ekonomiska mål	62
Årsredovisning	64
Förvaltningsberättelse	65
Resultaträkning	70
Balansräkning	71
Rapport över förändring i eget kapital	72
Kassaflödesanalys	73
Noter	74
Underskrifter	86
Revisionsberättelse	87



Vår års- redovisning

När en medlem betalar sin medlemsavgift blir hushållet en av de drygt 580 000 medlemmar 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 ska bli överskådlig samlas förklaringarna till beloppen i *noterna*.

Eget kapital rapporten förklarar hur Hyresgästföreningens egna kapital förändrats under året.

I *revisionsberättelsen* skriver revisorerna om de godkänner årsredovisningen eller inte.

För att lättare kunna se Hyresgästföreningens ekonomiska utveckling under året finns jämförelsesiffror för året innan.

Ekonomi i samman- fattning

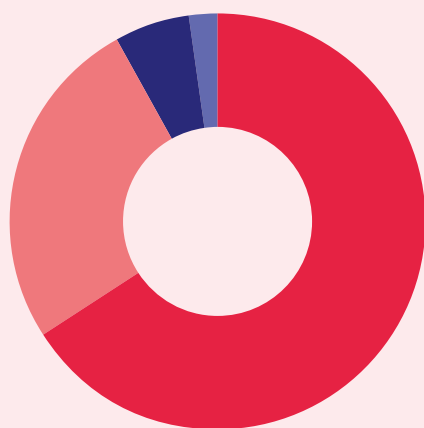
Hyresgästföreningens verksamhetsresultat 2024

visar ett underskott på -112,9 mkr jämfört med ett underskott på -123,8 mkr 2023.

Avkastningen på de finansiella placeringarna i Hyresgästföreningen blev 22,9 mkr 2024, jämfört med 18,6 mkr 2023.

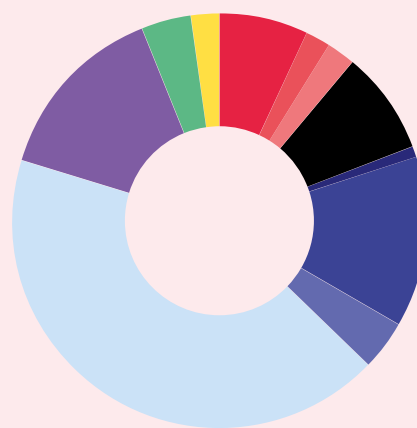
Årets resultat i Hyresgästföreningen blev -89,8 mkr jämfört med resultatet 2023 som var +87,6 mkr. Koncernens (Hyresgästföreningen och dotterbolagen) årsresultat 2024 slutade med ett underskott på -81,2 mkr jämfört med ett överskott på 98,0 mkr 2023.

Hyresgästföreningens intäkter 2024



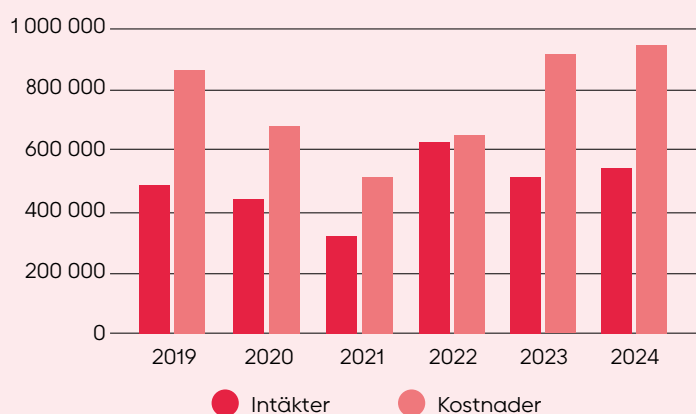
- Medlemsavgifter 66 %
- Hyressättningsavgifter 26 %
- Boinflytande- och fritidsmedel 6 %
- Övriga intäkter 2 %

Hyresgästföreningens kostnader 2024



- Lokaler: hyror, lokalkostnader m m 7 %
- Förbrukning: kontorsmaterial, trycksaker m m 2 %
- Resor: biljetter, kost och logi m m 2 %
- Information: medlemsinformation, kampanjer, annonser m m 8 %
- Telefoni och porto 1 %
- Konsulttjänster och andra externa tjänster 13 %
- Verksamhetskostnader lokala hyresgästföreningar 4 %
- Löner, arvoden och ersättningar 42 %
- Arbetsgivaravgifter 14 %
- Pensionskostnader inkl löneskatt 4 %
- Övriga personalkostnader: utbildning, hälsovård, milersättning m m 2 %

Hyresgästföreningens intäkter och kostnader 2019-2024



● Intäkter ● Kostnader

Uppföljning ekonomiska mål 2024

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 2024-12-31:

Målet för sparat eget kapital uppgår per 2024-12-31 till 594,2 mkr och intervallet +15 procent till 683,3 mkr. Eget kapital (inklusive ändamålsbestämda medel) uppgår 2024-12-31 till 866,2 mkr och överträffar målet med 272,0 mkr och intervallet + 15 procent med 182,9 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.

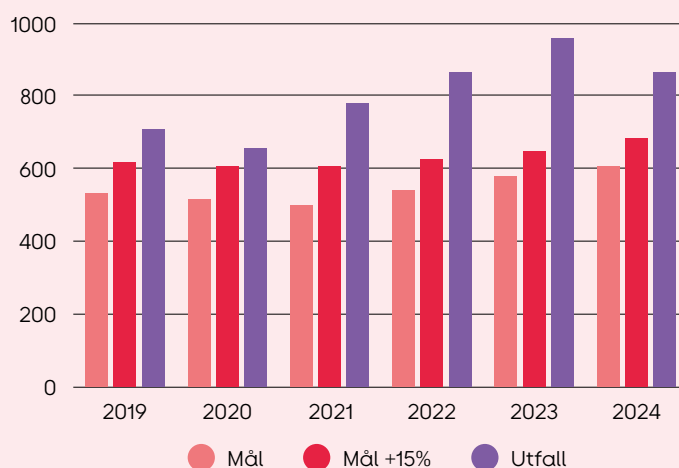
Måluppfyllelse 2022-2024:

Verksamhetsresultatet totalt för de tre åren 2022-2024 uppgår till -242,5 mkr. Avvikelserna beror på 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.

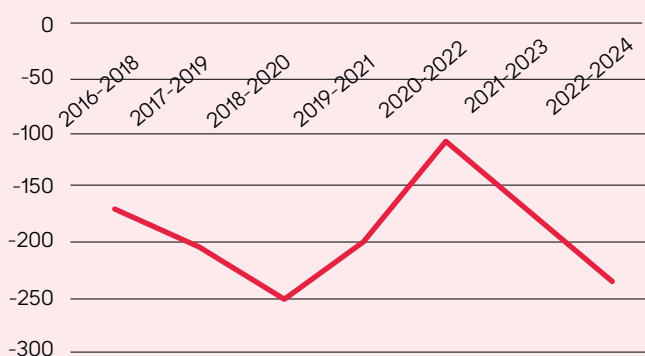
3. Kapitalförvaltningen ska långsiktigt avkasta tre procentenheter mer än bästa bankränta. Detta för att inflationsskydda sparad eget kapital och öka det ekonomiska handlingsutrymmet.

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

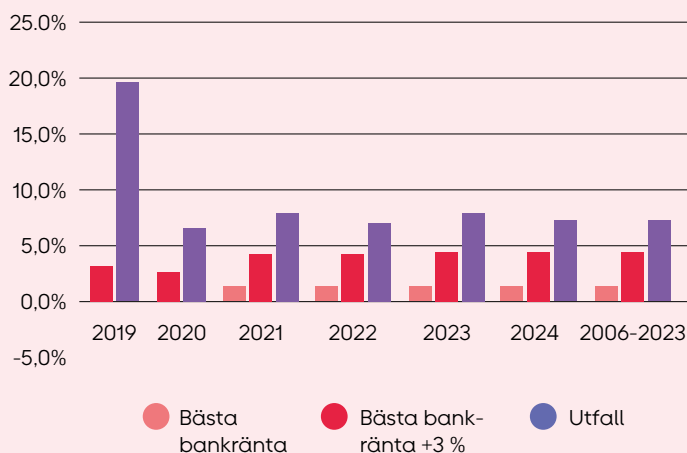
Mål 1 – Sparat eget kapital, en årsavgift per medlem



Mål 2 – Nollresultat över en treårsperiod



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



[1] Bästa bankränta avser STIBOR 6 månader, dvs den bankränta som bankerna betalar till varandra vid ett lån på 6 månader.



Årsredo- visning 2024

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Hyresgästföreningen (802001-5106), med säte i Stockholm, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Hyresgästföreningens vision är ett tryggt boende där människor och samhälle utvecklas. Vår verksamhetsidé är att Hyresgästföreningen arbetar för att alla ska ha rätt till en god bostad till en rimlig kostnad. Vi skapar ett bättre boende för dagens och morgondagens hyresgäster. Vi gör nytta för medlemmen. Vi fångar och driver engagemang.

Hyresgästföreningen ska vara den folkrörelse som garanterar alla hyresgäster 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/

Hyresgästföreningen (moderförening)

Väsentliga händelser under året

Medlemsantal, förtroendevalda och organisationsgrad

Antalet medlemmar har ökat under året 2024. Medlemsantalet har stigit från 568 353 medlemmar i december 2023 till 582 512 medlemmar i december 2024, alltså en ökning med över 14 100 medlemmar. Bakgrunden till denna positiva utveckling är fortsatt framgångsrik rekrytering av nya medlemmar genom att knacka dörr, i kombination med en stärkt digital rekrytering. Hyresgästföreningens arbete med digital rekrytering tog fart i samband med covid-pandemin, då vi arbetade med att hitta fler sätt att rekrytera nya medlemmar än via dörr. Detta arbetssätt har vi fortsatt att utveckla under 2024.

Även organisationsgraden har stigit från 35,1% i december 2023 till 35,3% i december 2024. 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 2024 hade Hyresgästföreningen i medeltal 843 (793) anställda, varav 483 (453) kvinnor och 360 (334) män.

Koncernen

Sedan 2002 är Hyresgästföreningen (802001–5106) moderförening i Hyresgästföreningskoncernen där det finns affärsdrivande dotterbolag. Det finns flera skäl till att bedriva verksamhet i bolag. Ett skäl är att det underlättar samarbetet med andra affärsdrivande samarbetspartner. Ett annat är att en viss verksamhet kan vara förknippad med risk som inte medlemmarna ska behöva ta.

Hyresgästföreningen har inom koncernen under 2024 köpt varor och tjänster för 47 606 (71 201) tkr och sålt varor och tjänster för 27 461 (1 601) tkr. Det största köpet 2024 är 35 522 tkr prenumerationsavgifter med tkr från dotterbolaget Tidningen Hem & Hyra AB.

Helägda dotterbolag till Hyresgästföreningen

HGF Fastigheter AB

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Hyresgästföreningen och ska förvalta fast och lös egendom inom koncernen. Under året har bolaget förvärvat fem bolag.

Hyresgästföreningen Plus AB

Bolagets verksamhet är att ta fram och förvalta medlemsförmåner till medlemmarna i Hyresgästföreningen.

AB Hallby 1:40

AB Hallby 1:40 äger fastigheten Solgården där Hyresgästföreningen bedriver lägerverksamhet.

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.

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 AB Telegraferna 1915.

Kvarteret Danmark Fastigheter AB

Bolagets verksamhet är att äga och förvalta fastighetsbolag. Bolaget äger AB Julen som disponerar kontorslokal i Jönköping.

AB Julen

Bolaget bildades 2017 och förvaltar en bostadsrätt som hyrs ut till den lokala hyresgästföreningen i Jönköping.

Fastighetskoncernen

HGF Fastigheter AB

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Hyresgästföreningen och ska förvalta fast och lös egendom inom koncernen. I juni 2024 genomfördes en omstrukturering av Hyresgästföreningens fastighetsbolag som innebar att det nybildade bolaget HGF fastigheter AB blev moderbolag till Fastighetsaktiebolaget Norrlandsgatan nr 7, AB Telegraferna 1915, KV Danmark Fastigheter AB, Aktiebolaget Kvarteret Danmark nr 28 samt AB Julen. Samtliga Hyresgästföreningens fastighetsbolag blev därigenom samlade i en gemensam underkoncern.

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.

Flerårsöversikt (tkr)**Nyckeltal Koncernen**

	2024	2023	2022	2021	2020
Verksamhetens intäkter	905 079	1 105 415	899 444	816 609	878 411
Verksamhetens kostnader	-1 011 759	-988 928	-865 101	-849 724	-909 403
Verksamhetsresultat	-106 680	116 487	34 343	-33 115	-30 962
Resultat från finansiella investeringar	34 807	34 925	87 303	192 215	21 992
Årets resultat	-81 176	98 036	97 791	123 853	-21 356
Eget kapital	1 028 280	1 109 459	1 011 423	913 632	789 779
Soliditet	83%	84%	84%	81%	81%
Likviditet	2,0 ggr	2,4 ggr	1,8 ggr	1,5 ggr	1,6 ggr

Flerårsöversikt (tkr)**Nyckeltal Hyresgästföreningen**

	2024	2023	2022	2021	2020
Verksamhetens intäkter	863 935	826 003	853 657	779 700	809 737
Verksamhetens kostnader	-976 838	-949 817	-859 486	-823 923	-870 465
Verksamhetsresultat	-112 903	-123 814	-5 829	-44 223	-60 728
Resultat från finansiella investeringar	29 978	263 517	117 000	194 819	16 808
Årets resultat	-89 765	87 593	89 425	116 060	-50 654
Eget kapital	866 168	955 939	868 347	778 922	662 862
Soliditet	73%	59%	72%	70%	78%
Likviditet	1,5 ggr	0,7 ggr	0,8 ggr	0,8 ggr	0,8 ggr

**Kommentar till flerårsöversikt
För koncernen**

Koncernens intäkter har minskat under 2024, samtidigt som kostnaderna har ökat. Minskningen beror delvis på att ett dotterbolag med en fastighet avyttrades under 2023, vilket innebar att tillhörande hyresintäkter inte längre tillfaller koncernen. Ett av fastighetsbolagen har vakanta lokaler, vilket påverkar intäktsnivån. Kostnaderna har också ökat, främst på grund av inflationen som påverkat driftkostnader såsom el och vatten.

För Hyresgästföreningen ökar intäkterna jämfört med 2023 och det beror främst på den goda medlemsutvecklingen som ökat intäkterna. Även kostnaderna har ökat. Det beror dels på inflationen, dels på strategiska IT-satsningar med byte av CRM-system, som beslutades av förbundsstyrelsen för att möta framtida behov hos våra medlemmar.

Resultat från finansiella investeringar har minskat. 2023 var ett exceptionellt år då Hyresgästföreningen avyttrade ett dotterbolag med en fastighet som ökade vinsten rejält. Soliditeten i Hyresgästföreningen är fortsatt stark och har ökat till 73% (59%). Även kassalikviditeten har mer än dubblats vilket innebär att Hyresgästföreningen har tillräckligt med kassalikviditet att betala sina kortfristiga skulder.

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 2024 till 977 257 tkr jämfört med 877 332 den 1 januari 2024. Marknadsvärdet på placeringskapitalet ökade med 11,4 procent under 2024 och ökade med 9,9 procent 2023.

2024 var ett starkt börsår där nästan alla världens börser noterade nya all-time-high. Mycket tack vare att majoriteten av börsbolagen överträffade vinstförväntningarna för helåret 2024 och räntenedgångar runt om i världen. En stor del av börsuppgången globalt kan tillskrivas de sju största teknikbolagen i USA, "The Magnificent 7". Värdet på dessa sju bolag utgör i slutet av 2024 25% av hela världens börsvärde. Det vill säga 0,5% av världens största börsbolag (ca 1 400) står för 25% av börsvärdet. De resterande 99,5% av storbolagen där till exempel alla stora läkemedelsföretag, alla biltillverkare förutom Tesla och alla stora bryggerier ingår värderas till 75% av börsvärdet i det globala aktieindexet MSCI World. Detta innebär en ny typ av risk för investerare där en global (aktie)indexfond ofta utgör basen i kapitalplaceringarna.

Osäkerheten i omvärlden med ökade geo-politiska spänningar med fortsatta krig och ständiga utspel från den nya administrationen i USA, med hot om tullar och en uppluckring av gamla allianser, ökar risken för plötsliga börsnedgångar.

Kapitalplaceringsreglerna tillåter att maximalt 60 procent av kapitalet, varav maximalt 50 procent i Sverige får placeras i aktier. Alternativa investeringar, det vill säga allt annat som inte är aktie- eller ränteplaceringar, har en övre gräns på 15 procent av portföljvärdet.

Swedbank Robur och Öhman förvaltar sedan 2021 varsin lika stor del av kapitalet i enlighet med Hyresgästföreningens kapitalplaceringsregler. Valet av Swedbank Robur och Öhman berodde till stor del på att de är de två svenska förvaltare som är och som sedan en lång tid varit bäst på hållbara investeringar, vilket alltid varit viktigt för Hyresgästföreningen. Hyresgästföreningen strävar efter att placera hållbart. Kapitalplaceringsreglerna medger inte investeringar i företag som huvudsakligen äger och förvaltar bostäder, tillverkar och säljer alkohol, tobak, vapen eller sysslar med spelverksamhet. Företagen får heller inte förknippas med barnarbete, pornografi eller prostitution.

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 intäktsrelaterade risker tillkommer. Stora medlemsminskningar minskar Hyresgästföreningens medlemsintäkter och kräver kostnadsbesparingar. Hyressättningsavgifterna, som finansierar Hyresgästföreningens förhandlingsarbete, kan beroende på politiska beslut minska i framtiden och därmed innebära krav på förändringar i förhandlingsverksamheten. De framförhandlade boinflytande- och fritidsmedlen från fastighetsägarna som används till verksamhet i bostadsområdena skulle i framtiden kunna minska.

Forskning och utveckling

Hyresgästföreningen startade under 2021 upp finansieringen av en postdoktjänst inom nationalekonomi på IBF (Institutet för bostads- och urbanforskning vid Uppsala universitet), på temat bostadsmarknadens funktionssätt. Projektet har efter ett avbrott återupptagits under 2024 och fått ny delfinansiering av IBF.

Under perioden 2024–2026 ingår Hyresgästföreningen i ett forskningsprojekt på Göteborgs universitet finansierat av Vinnova, kallat Lokala innovationssystem kring hindren för idéburen och gemensam bostadsförsörjning i Sverige. Syftet är att, utifrån samlad kunskap kring gemensamt byggande och boende för ekonomiskt svaga grupper, skapa bygg- och bogemenskaper för och med dessa grupper. Målbilden är att minst en kommun har startat en process för bygg- och bogemenskaper för bostäder till rimligt pris. Projektet löper på tre år.

Under perioden 2023–2026 ingår Hyresgästföreningen i ett forskningsprojekt på Göteborgs universitet finansierat av Vinnova, kallat God boendemiljö för alla. Syftet med projektet är att kartlägga utveckla hur verksamhetsmodeller och arbetsmetoder för kommuner och civilsamhället i samverkan kan bidra till människors behov och visioner. Projektet löper på fyra år.

Hyresgästföreningen ingår tillsammans med övriga parter på hyresmarknaden i referensgrupp för forskningsprojektet "Förnyelse av den förhandlade hyressättningen – en väg till en socialt hållbar bostadsmarknad?" på IBF. Utgångspunkten för detta projekt är för forskarna på IBF att tillsammans med hyresmarknadens parter ge kunskap som är av relevans för utvecklingsarbete inom det rådande systemet för hyressättning.

Expertroll

- Utredningen om Enklare privatuthyrning och ändring av presumtionshyror (Ju 2023:09)
- Utredningen om Fler vägar till att äga sitt boende (Dir. 2023:62)
- Utredningen om Åtgärder för stärkt trygghet i den byggda miljön (Dir. 2023:99)

Rapporter och föredrag

Hyresgästföreningen har under 2024 tagit fram ett antal rapporter som bygger och utvecklar kunskap om skilda ämnen inom bostads- och stadsutvecklingsområdet. Ämnen som berörts är, i urval, bostadsbidragets utveckling, hyresgästernas ekonomi, fastighetsbranschens lönsamhet, trädgårdsstaden och bostadspolitiken i England.

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

Finansiell ställning

Koncernens finansiella ställning är mycket stark. Den synliga soliditeten mätt som eget kapital i förhållande till den totala balansomslutningen har ökat till 83 % (82 %). Likviditeten, det vill säga hur många gånger som de kortfristiga skulderna kan betalas, är 2,0 gånger (2,2 gånger). Motsvarande i Hyresgästföreningen är 73% (58%) och 1,5 ggr (0,7 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 -89 765 sek balanseras i ny räkning. Vidare föreslår styrelsen att 98 836 sek omförs från ändamålsbestämda medel till balanserat resultat.

Beträffande resultatet av Koncernens och Hyresgästföreningens verksamhet under 2024 samt Koncernens och Hyresgästföreningens ställning vid årets utgång hänvisas i övrigt till efterföljande resultat- och balansräkningar, kommentarer och noter.

Resultaträkning

Belopp i tkr	Noter	Hyresgästföreningen*		Koncernen	
		2024	2023	2024	2023
Verksamhetens intäkter					
Medlemsavgifter	1	572 013	538 004	572 013	538 004
Hyressättningsavgifter	1	225 502	220 242	225 502	220 242
Boinflytande- och fritidsmedel	1	50 641	54 664	50 641	54 664
Externt finansierade projekt	3	867	1 031	867	1 031
Övriga verksamhetsintäkter	4	14 912	12 062	56 142	291 473
Summa		863 935	826 003	905 165	1 105 415
Verksamhetens kostnader					
Verksamhetskostnader	5,12	-366 447	-343 895	-386 892	-368 746
Personalkostnader	6	-606 917	-602 501	-617 536	-612 209
Avskrivningar av anläggningstillgångar		-3 473	-3 421	-7 424	-7 958
Resultatandel intresseföretag		-	-	7	-15
Summa		-976 838	-949 817	-1 011 845	-988 928
Verksamhetsresultat		-112 903	-123 814	-106 680	116 487
Resultat från finansiella investeringar					
Resultat från andelar i koncernföretag	7	-	247 007	-	-
Resultat från övriga värdepapper och fordringar	8	22 907	18 639	22 907	23 339
Övriga ränteintäkter och liknande poster	9	13 581	18 132	13 659	19 463
Räntekostnader och liknande poster	10	-6 509	-20 261	-1 759	-7 876
Summa		29 978	263 517	34 807	34 925
Resultat efter finansiella poster		-82 925	139 703	-71 873	151 412
Årets skatt	11,14	-6 840	-52 110	-9 303	-53 376
ÅRETS RESULTAT		-89 765	87 592	-81 176	98 036

* Hyresgästföreningen är moderförening i koncernen.

Balansräkning

Belopp i tkr	Noter	Hyresgästföreningen*		Koncernen	
		2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar					
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar					
Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	15	567	1 873	717	2 074
Summa immateriella anläggningstillgångar		567	1 873	717	2 074
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	16	4 991	5 121	120 593	122 657
Maskiner och inventarier	17	13 268	4 194	16 292	6 582
Summa materiella anläggningstillgångar		18 259	9 315	136 885	129 239
Finansiella anläggningstillgångar					
Aktier och andelar i koncernföretag	18	1 572	441 381	-	-
Andelar i intresseföretag	19	70	70	7	-
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	694 178	691 053	694 178	691 053
Fordringar hos koncernföretag		4 616	4 616	-	-
Andra långfristiga fordringar		-	-	1 500	1 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		700 436	1 137 120	695 685	692 553
Summa anläggningstillgångar		719 262	1 148 308	833 286	823 867
Omsättningstillgångar					
Varulager		-	-	685	2 083
<i>Kortfristiga fordringar:</i>					
Kundfordringar		76 816	47 132	82 241	48 751
Fordringar koncernföretag		89 426	718	-	-
Skattefordringar	11	13 958	-	16 223	4 809
Övriga fordringar		2 405	10 625	6 949	17 592
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	33 249	20 304	36 265	21 645
Summa varulager och kortfristiga fordringar		215 854	78 799	142 363	92 798
Kortfristiga placeringar	23	-	100 000	-	100 000
Kassa och bank	24	251 313	305 902	253 723	308 170
Summa omsättningstillgångar		467 167	484 681	396 084	503 051
Summa tillgångar		1 186 429	1 632 989	1 229 371	1 326 918
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Bundet eget kapital					
Ändamålsbestämda medel		71 938	74 948	71 938	74 948
Summa ändamålsbestämda medel		71 938	74 948	71 938	74 948
Fritt eget kapital					
Annat eget kapital		-	-	1 037 518	936 472
Sparat eget kapital		594 168	579 720	-	-
Fria reserver/Balanserat resultat		289 833	213 679	-	-
Årets resultat		-89 765	87 592	-81 176	98 036
Summa fritt eget kapital		794 236	880 991	956 341	1 034 508
Summa eget kapital		866 174	955 939	1 028 280	1 109 458
Avsättning					
Uppskjuten skatteskuld	13	-	-	7 295	7 253
Summa avsättning		-	-	7 295	7 253
Långfristiga skulder					
Övriga Långfristiga skulder		95	95	95	95
Skulder till koncernföretag		-	100	-	-
Summa långfristiga skulder		95	195	95	95
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder		26 487	27 720	32 591	33 657
Skatteskulder	11	0	20 438	1 056	20 788
Skulder till koncernföretag		145 106	486 666	-	-
Övriga skulder		32 159	33 949	35 470	40 451
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	116 408	108 082	124 586	115 217
Summa kortfristiga skulder		320 159	676 855	193 703	210 113
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 186 429	1 632 989	1 229 371	1 326 918

* Hyresgästföreningen är moderförening i koncernen.

Transaktion 09222115557546153051



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

Rapport över förändring i eget kapital

Koncernen

Belopp i tkr	Bundet eget kapital	Annat eget kapital	Årets resultat	Totalt
Ingående balans 2024-01-01	74 948	936 474	98 036	1 109 458
Resultatdisposition	-3 009	101 045	-98 036	-
Årets resultat	-	-	81 176	-81 176
Utgående balans 2024-12-31	71 939	1 037 518	-81 176	1 028 280

Hyresgästföreningen

Belopp i tkr	Sparat eget kapital	Fritt eget kapital	Ändamåls bestämda medel	Årets resultat	Totalt
Ingående balans 2024-01-01	579 720	213 679	74 948	87 592	955 939
Resultatdisposition	-	90 602	-3 010	-87 592	-
Kapitalbildningsmål	14 442	-14 442	-	-	-
Justering	6	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	-89 765	-89 765
Utgående balans 2024-12-31	594 168	289 833	71 938	-89 765	866 174

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Hyresgästföreningen*		Koncernen	
	2024	2023	2024	2023
Kassaflöde från den löpande verksamheten				
Resultat före finansiella poster	-112 903	-123 813	-106 680	116 487
Nettoresultat från den finansiella verksamheten				
exkl ränteintäkter/-kostnader	31 161	265 407	31 161	23 099
Erhållna ränteintäkter	13 581	18 131	13 659	19 463
Erlagda räntekostnader	- 6 509	-20 262	-1 759	-7 876
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet				
Av -och nedskrivningar på anläggningstillgångar	3 473	8 216	7 424	7 755
Realisationsresultat avyttring finansiella anläggningstillgångar	-21 105	-20 072	-21 105	-20 269
Övrigt	671		671	
Uppskjuten skatt	-	-	-	-
Resultatandel från intresseföretag	-	-	-7	15
Resultatandel från koncernföretag	-	-247 008	-	-
Betald skatt	-41 236	-42 461	-40 407	-51 506
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-132 867	-161 862	-117 044	-120 862
Förändringar i rörelsekapital				
Minskning/ökning av varulager	-	-	1 398	-1 186
Minskning/ökning av fordringar	-33 825	11 306	-37 464	59 352
Minskning/ökning av kortfristiga skulder	13 660	334 667	3 320	22 300
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-153 032	184 111	-149 790	-40 396
Kassaflöde från investeringsverksamheten				
Avyttring av dotterbolag	1 100	-	-	-
Förvärv av dotterbolag	-	-50	-	-
Lämnade aktieägartillskott	-600	-5 500	-	-
Erhållen utdelning från intresseföretag	-	-	-	300
Försäljning anläggningstillgångar	115 783	197 464	115 783	419 975
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	- 11 782	-670	-14 383	-2 619
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-	-1 018	-	-671
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-106 377	-143 297	-106 377	-143 297
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 876	46 929	-4 977	273 688
Kassaflöde från finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	-	-	-	-
Amortering av skuld	-	-	-	-
Kassaflöde finansieringsverksamhet	-	-	-	-
Årets kassaflöde	-154 908	231 040	-154 767	233 293
Likvida medel vid årets början	405 902	174 622	408 170	174 638
Kursdifferens i likvida medel	320	240	320	240
Kassa och bank	-	-	-	-
Likvida medel vid årets slut	251 313	405 902	253 723	408 170
	Totalt			

* Hyresgästföreningen är moderförening i koncernen.

Noter till resultat- och balansräkning

Belopp i tusental kronor (tkr)

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3). Årsredovisningslagens regler för uppställning av resultat- och balansräkning samt värdering tillämpas.

Ändamålsbestämda medel

Ej utnyttjade boinflytande- och fritidsmedel redovisas som ändamålsbestämda medel under eget kapital såvida ej klarlagd återbetalningsskyldighet föreligger.

Koncernredovisning

Koncernredovisning har upprättats i enlighet med förvärvsmetoden. Koncernbokslutet för år 2024 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 (Konsument-kooperationens) pensionskassa. Anställda som är födda före 1983 har en förmånsbestämd pensionsplan, där den anställda 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 skattemässiga balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar omprövas varje balansdag och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga resultat kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

Värderingen av uppskjuten skatt baseras på hur koncernen, per balansdagen, förväntar sig att återvinna det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller reglera det redovisade värdet för motsvarande skuld. Uppskjuten skatt beräknas baserat på de skattesatser och skatteregler som har beslutats före balansdagen.

Aktuell och uppskjuten skatt för perioden

Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats direkt mot eget kapital. I sådana fall ska även skatten redovisas direkt mot eget kapital.

Noter till resultat- och balansräkning

Belopp i tusental kronor (tkr)

Kortfristiga placeringar och andra långfristiga värdepappersinnehav

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

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

Färdiga varor och handelsvaror

Varulager värderas till anskaffningsvärde med avdrag för individuellt bedömd inkurans.

Fordringar och skulder

Om inget annat anges ovan värderas kortfristiga fordringar till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första värderingstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Övriga skulder och avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges ovan.

Fordringar och skulder i utländsk valuta är i balansräkningen omräknade med aktuell valutakurs den 31 december (balansdagskurs).

Eventualförpliktelser

Som eventuella förpliktelser redovisas en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra händelser, som inte helt ligger inom koncernens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Nyckeltalsdefinitioner

Verksamhetsresultat

Rörelsens huvudintäkter och fakturerade kostnader.

Resultat från finansiella investeringar

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

Soliditet

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

Likviditet

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

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Vid upprättande av års- och koncernredovisning enligt K3 ska företagsledning och styrelse bedöma om det föreligger osäkerhet i uppskattningar på balansdagen som innebär en betydande risk för en väsentlig justering av de redovisade värdena för tillgångar och skulder i framtiden. Förutom värdering av förvaltningsfastigheter enligt nedan så föreligger inga uppskattningar och bedömningar som väsentligt påverkar års- och koncernredovisningen.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Värderingen per den 31 december 2023 av koncernens förvaltningsfastigheter har skett enligt följande: en extern värdering för fastigheterna gjordes av Svefa AB per den 31 december 2023. För 2024 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	2024	2023	Belopp i tkr 31 december	2024	2023
Not 3 – Externt finansierade projekt (i noten anges finansörer) Hyresgästföreningen och koncernen			Not 5 – Verksamhetskostnader Koncernen		
Olof Palmes Stiftelse (inkl minnesfond)	370	343	Lokaler: Hyror, lokalvård mm	67 236	69 807
Gävle Kommun	343	600	Förbrukning Kontormatrl, trycksaker mm	19 058	49 855
Göteborgs Stad	154	58	Resor, Biljetter, kost o logi mm	20 663	22 553
Röda Korset Barnfattigdom	-	30	Information: medlemsbrev, kampanj mm	40 438	48 880
Summa	867	1 031	Representation	167	234
Not 4 – Övriga verksamhetsintäkter Koncernen			Biobiljettinköp	19 874	18 409
Hysesintäkter	24 670	53 326	Telefoni och porto	13 877	14 383
Fakturerade kostnader	4 140	3 645	Konsulttjänster och andra externa tjänster	138 623	57 393
Provisioner	2 154	2 623	Verksamhetskostnader lokala		
Erhållna bidrag	1 226	93	hyresgästföreningar	66 958	87 232
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	3 227	2 267	Summa	386 892	368 746
Erhållet elstöd	-	851	Hyresgästföreningen		
Försäljning biobiljetter	19 876	16 304	Lokaler: Hyror, lokalvård mm	65 734	57 856
Försäljning fastighet dotterbolag	-	208 582	Förbrukning: kontorsmtrl, trycksaker mm	17 313	48 562
Övriga verksamhetsintäkter	849	4 103	Resor: biljetter, kost och logi mm	20 295	22 185
Summa	56 142	291 794	Information: medlemsbrev, kampanj mm	75 091	81 586
Hyresgästföreningen			Representation	149	220
Fakturerade kostnader	3 355	2 980	Telefoni och porto	13 554	14 218
Hysesintäkter	902	969	Konsulttjänster och andra externa tjänster	131 582	55 291
Erhållna bidrag	1 224	93	Verksamhetskostnader lokala		
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	3 227	2 267	hyresgästföreningar	42 729	63 976
Erhållet elstöd	-	387	Summa	366 447	343 894
Övriga verksamhetsintäkter	6 204	2 837	Revisorernas arvoden Koncernen		
Summa	14 912	9 533	Revisionsuppdrag, Ernst & Young AB	1 837	1 743
			Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-	-
			Summa	1 837	1 743
			Hyresgästföreningen		
			Revisionsuppdrag, Ernst & Young AB	1 460	1 414
			Annan revisionsverksamhet, Ernst & Young AB	-	-
			Summa	1 460	1 414

Noter till resultat- och balansräkning

Belopp i tkr 31 december

2024

2023

Belopp i tkr 31 december

Not 6 – Medeltalet anställda samt löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Medeltal anställda

Koncernen

Medelantalet anställda kvinnor	487	457
Medelantalet anställda män	366	346
Totalt	853	803

Hyresgästföreningen

Medelantalet anställda kvinnor	483	453
Medelantalet anställda män	360	340
Totalt	843	793

Not 6 – forts

Löner och ersättningar

Koncernen

Löner och andra ersättningar anställda	443 273	434 858
- varav förbundschef och VD:ar	3 023	2 859
Arvoden* förbundsordförande och styrelser	2 194	1 295
Sociala avgifter enligt lag och avtal		
Anställda	125 620	121 562
Varav pensionskostnader	48 134	58 544

*Inklusive ersättning för förlorad arbetsförtjänst

Av pensionskostnaderna i koncernen avser 753 tkr (791 tkr) förbundschef och VD:ar i dotterbolagen. Pensionskostnader för förbundsordförande uppgår till 134 tkr (323 tkr). Övriga ledamöter i förbundsstyrelsen har inga pensionsförmåner.

Hyresgästföreningen

Löner och andra ersättningar anställda	435 960	425 421
- varav till förbundschef	1 418	1 380
Arvode till förbundsordförande	1 301	1 297
Arvode* till förbundsstyrelse	2 099	1 316
Sociala avgifter enligt lag och avtal		
Anställda	123 154	119 214
Varav pensionskostnader	47 397	57 866

*Inklusive ersättning för förlorad arbetsförtjänst

Av pensionskostnaderna i Hyresgästföreningen avser 528,4 tkr (573 tkr) förbundschef. Pensionskostnader för förbundsordförande uppgår till 133,5 tkr (323 tkr). Övriga ledamöter i förbundsstyrelsen har inga pensionsförmåner.

Löner till anställda inom Hyresgästföreningen

Hyresgästföreningens löner ska vara sådana att vi kan rekrytera och behålla den kompetens vi behöver för att utföra vårt uppdrag. Vi har ambitionen att ha konkurrenskraftiga löner utan att vara löneledande.

Not 6 – forts

Ersättningar till ordförande, förbundschef och styrelse

Förbundsstyrelsens ordförande är tillika ordförande i Hyresgästföreningen. Uppdraget är ett heltidsuppdrag och föreningens högsta förtroendeuppdrag. Den nuvarande förbundsordföranden är vald på fyra år, till och med juni år 2027. Om uppdraget upphör i förtid eller om ordföranden inte väljs för en ny mandatperiod erhålls 90 % av arvudet 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 5 950 kronor, ett sammanträdesarvode med 2 950 kr per tillfälle och ett arvode vid deltagande i arbetsgrupper utöver förbundsstyrelsen med 1 450 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.

Belopp i tkr 31 december

2024

2023

Not 6 – forts

Könsfördelning styrelse

Koncernen

Kvinnor	26	19
Män	48	33
Totalt	74	52

Hyresgästföreningen

Kvinnor	6	6
Män	5	5
Totalt	11	11

Noter till resultat- och balansräkning

Belopp i tkr 31 december	2024	2023	Belopp i tkr 31 december	2024	2023
Not 7 – Resultat från andelar i koncernföretag			Not 11 – Årets skatt		
Hyresgästföreningen			Hyresgästföreningen		
Erhållna resultatandelar från AB Kv			Inkomstskatt	6 840	56 814
Danmark nr 28 & Co KB	-	247 007	Skatt hänförlig till tidigare år	-	- 4 704
Summa	-	247 007	Summa	6 840	52 110
*Dotterbolaget har sålts till annat dotterbolag under året.			Skattefordran/Skatteskuld		
Not 8 – Resultat från övriga värdepapper			Inkomstskatt	-6 840	-52 110
Koncernen			Erlagd utländsk skatt	-	-7
Övriga utdelningar	8 162	1 763	Fastighetsskatt	-55	-55
Resultat vid försäljningar	22 998	21 576	Skatteskuld tidigare år kvarstår	-25 441	-10 703
Valutakurseffekter	320		Inbetald preliminärskatt under året	46 294	42 437
Nedskrivningar	-10 325		Summa	13 958	- 20 438
Återföring av nedskrivningar	1 752		*negativt belopp innebär skatteskuld		
Summa	22 907	23 339	Not 12 Exceptionella intäkter och kostnader		
Hyresgästföreningen			Inga exceptionella intäkter och kostnader har noterats.		
Övriga utdelningar	8 162	2 063	Not 13 – Avsättning för uppskjuten skatt		
Resultat vid försäljningar	22 998	16 576	Koncernen		
Valutakurseffekter	320			2024	2023
Nedskrivningar	-10 325		Bokfört restvärde avseende byggnader och mark före justering enl K3	59 697	60 831
Återföring av nedskrivningar	1 752		Bokfört restvärde avseende byggnader och mark efter justering enl K3	101 458	103 391
Summa	22 907	18 639	Temporär skillnad	-41 761	-42 561
Not 9 – Övriga ränteintäkter och liknande poster			Uppskjuten skatteskuld till följd av koncernmässig justerad avskrivningstakt	-8 603	-8 767
Koncernen			Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdrag	1 308	1 514
Ränteintäkter	13 659	19 463	Summa	-7 295	- 7 253
Summa	13 659	19 463	* Noten avser uppskjuten skatteskuld på temporära skillnader i byggnader och mark samt uppskjuten skattefordran hänförligt till underskottsavdrag.		
Hyresgästföreningen			Not 10 – Räntekostnader och liknande poster		
Ränteintäkter	13 581	18 132	Koncernen		
Summa	13 581	18 132	Räntekostnad	-1 759	-7 876
Not 10 – Räntekostnader och liknande poster			Summa	-1 759	-7 876
Koncernen			Hyresgästföreningen		
Räntekostnad	-6 509	-20 261	Räntekostnad	-6 509	-20 261
Summa	-6 509	-20 261	Summa	-6 509	-20 261

Noter till resultat- och balansräkning

Belopp i tkr 31 december	2024	2023	Belopp i tkr 31 december	2024	2023
Not 14 – Skatt på årets resultat Koncernen			Not 15 – Licenser, varumärken och liknande Hyresgästföreningen		
Aktuell skatt	9 263	54 193	Ingående anskaffningsvärde	4 009	3 338
Uppskjuten skatt	40	-813	Omklassificering	- 671	-
Redovisad skatt	9 303	53 376	Nyanskaffningar	-	671
Avstämning av effektiv skattesats Redovisat resultat före skatt			Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 338	4 009
Skatt på redovisat resultat enligt skattesats 20,6% (20,6%)	-14 805	31 191	Ingående avskrivningar	-2 136	-1 446
Skatteeffekt av:			Omklassificering	-	-
Ej avdragsgilla kostnader	2 277	173	Årets avskrivningar	-635	-690
Ej skattepliktig verksamhet	23 259	25 506	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 771	-2 136
Utnyttjat skattemässigt underskott från tidigare år			Utgående restvärde enligt balansräkning	567	1 873
Justering av tidigare års taxering	-475		Licenser, varumärken och liknande koncernen		
Nya underskott ej aktiverade			Ingående anskaffningsvärde	4 266	3 595
Ej skattelikt intäkt	-954	-3 494	Omklassificering	-671	-
Redovisad skatt	9 303	53 376	Nyanskaffningar	-	671
Årets Skattesats	20 %	20 %	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 595	4 266
Underlaget årets uppskjutna skatt är beräknat efter 2024 års skattesats 20,6%			Ingående avskrivningar	-2192	-1 452
Hyresgästföreningen			Omklassificering	-	-
Inkomstskatt	6 840	56 814	Årets avskrivningar	-687	-740
Skatt hänförlig till tidigare år	-	-4 704	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 879	-2 192
Redovisad skatt	6 840	52 110	Utgående restvärde enligt balansräkning	717	2 074
Avstämning av effektiv skattesats					
Redovisat resultat före skatt	-82 925	139 703			
Skatt på redovisat resultat enligt skattesats 20,6% (20,6%)	-17 083	28 779			
Skatteeffekt av:					
Ej avdragsgill kostnad	2 228	-			
Ej skattepliktig verksamhet	23 258	25 506			
Ej avdragsgilla kostnader dotterbolag	271	129			
Ej skattepliktig intäkt	-879	-304			
Ej skattepliktig intäkt dotterbolag	-	-7			
Övriga skattemässiga justeringar	- 684	-1 992			
Redovisad skatt	6 840	52 110			
Årets effektiva skattesats	20,6%	20,6%			

Nominell skattesats för svenska aktiebolag är 20,6% för år 2024 och 2023.

Noter till resultat- och balansräkning

Belopp i tkr 31 december	2024	2023
Not 16 – Byggnader och mark		
Koncernen		
Ingående anskaffningsvärde byggnad	184 780	215 373
Ingående anskaffningsvärde mark	15 189	17 205
Försäljning fastighet	-	-33 809
Aktivering	1 572	1 201
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	201 541	199 969
Ingående avskrivningar	-77 312	-93 227
Återföring avskrivningar såld/utrangerad fastighet	-	20 006
Årets avskrivningar	-3 635	-4 093
Utgående ackumulerade avskrivningar	-80 947	-77 312
Utgående restvärde enligt balansräkning	120 593	122 657
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	771 630	756 500
Bokförda värde förvaltningsfastigheter	70 905	72 068

Värderingen per den 31 december 2024 av koncernens förvaltningsfastigheter har skett enligt följande: en extern värdering för fastigheterna gjordes av Svefa AB per den 31 december 2023. För 2024 har värdet räknats upp med allmänna värdeförändringen för fastigheter på respektive ort och år enligt SCB:s fastighetsprisindex.

**Hyresgästföreningen
Fastigheter**

Ingående anskaffningsvärde byggnad	6 514	6 514
Ingående anskaffningsvärde mark	1 025	1 025
Årets anskaffning	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 539	7 539
Ingående avskrivningar	-2 418	-2 288
Årets avskrivningar	-130	-130
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 548	-2 418
Utgående restvärde enligt balansräkning	4 991	5 121

Noter till resultat- och balansräkning

Belopp i tkr 31 december	2024	2023	Belopp i tkr 31 december	2024	2023
Not 17 – Maskiner och inventarier			Not 17 – forts		
Koncernen			Inventarier		
Datorer					
Ingående anskaffningsvärde	7 550	7 191	Ingående anskaffningsvärde	27 803	27 383
Inköp	3 034	359	Inköp	8 903	420
Utrangering	-	-	Utrangering	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 584	7 550	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 706	27 803
Ingående avskrivningar	-6 978	-6 387	Ingående avskrivningar	-24 104	-22 138
Utrangering	-	-	Utrangering	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-503	-591	Årets avskrivningar enligt plan	-2 274	-1 966
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 7 481	-6 978	Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 378	-24 104
Utgående restvärde datorer	3 103	572	Utgående restvärde inventarier	10 328	3 698
Inventarier			Utgående restvärde enligt balansräkning		
Ingående anskaffningsvärde	37 857	38 752		13 268	4 194
Justering från fg år, utrangering		70			
Inköp	3 578	820			
Utrangeringar		-1 786			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 435	37 857			
Ingående avskrivningar	-31 847	-30 790			
Justering från fg år, utrangering	-	-70			
Utrangering		1 536			
Årets avskrivningar enligt plan	-2 233	-2 523			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 080	-31 847			
Utgående restvärde inventarier	7 355	6 010			
Utgående restvärde enligt balansräkning	10 458	6 582			
Hyresgästföreningen					
Datorer					
Ingående anskaffningsvärde	6 232	5 873			
Inköp	2 857	359			
Utrangering	0	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 089	6 232			
Ingående avskrivningar	-5 737	-5 318			
Utrangering	0	0			
Årets avskrivningar enligt plan	-411	-419			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 148	-5 737			
Utgående restvärde datorer	2 941	495			

Noter till resultat- och balansräkning

Belopp i tkr 31 december		2024	2023	Belopp i tkr 31 december		2024
Not 18 – Aktier och andelar i koncernföretag Hyresgästföreningen				Not 19 – Andelar i intresseföretag Koncernen och Hyresgästföreningen		
Andelar i koncernföretag					Eget kapital	Bokfört värde
Ingående anskaffningsvärde		2 072	1 522	Aktier		Årets resultat
Lämnade aktieägartillskott		600		Hyresgästernas Förlags AB	977	26
Försäljning av dotterbolag		-1 100		Summa	977	26
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		1 572	2 072	Organisationsnummer 556429-3313 Ägarandel 50%. Styrelsens säte Stockholm		
Belopp i tkr 31 december		2024				
Företagets namn		Org.nr		Not 20 – Andra långfristiga värdepappersinnehav Koncernen och Hyresgästföreningen		
HGF Fastigheter AB		559457-8980		Specifikation o emittent		
Hyresgästföreningen Plus AB		556606-6964				
Tidningen Hem & Hyra AB		556706-9009		Bokfört värde		
Hyresgästföreningen Media AB		556707-3001		Marknadsvärde		
Boinstitutet i Sverige AB		556531-2187		BAF Latam Credit Fund, hedgefond		
AB Hallby 1:40		559049-7060		BAF Latam Trade Fund, hedgefond		
Säte för samtliga är Stockholm förutom Hallby 1:40 med säte i Vänersborg				BROCC, obligation		
				CTV Properties, utdelningsaktie		
				Proventus IV, vinstandelslån		
				Proventus PCP Alpha, vinstandelslån		
				Proventus PCP III, vinstandelslån		
				Räntebärande placeringar		
Eget kapital 2024-01-01 och årets resultat 2024	Eget kapital	Bokfört värde	Årets resultat	19 707		
HGF Fastigheter AB	40	650	1	22 416		
Hyresgästföreningen Plus AB	11 247	100	0	Aarhus Karlshamn		
Tidningen Hem & Hyra AB	4 919	100	341	Alfa Laval		
Hyresgästföreningen Media AB	3 718	100	75	Assa Abloy B		
Boinstitutet i Sverige AB	2 084	72	0	Atlas Copco B		
AB Hallby 1:40	1 052	550	1	Investor B		
Summa		1 572		Storskogen		
Ägarandel i samtliga är 100 procent				Aktier		
				Brown/American hållbarhetsfond		
				Invesco Nasdaq 100 börshandlad fond		
				Lannebo Microcap II		
				Aktiefonder		

Noter till resultat- och balansräkning

Belopp i tkr 31 december

2024 Belopp i tkr 31 december

Not 20 – forts

Specifikation o emittent

	Bokfört värde	Marknadsvärde
FRN Hållbar A	39 866	43 584
Global A	69 083	91 928
Global Småbolag Hållbar A	4 312	4 954
Kort Ränta A	26 460	27 479
Obligationsfond A	52 470	55 801
Räntefond Kompass A	37 333	39 315
Sverige A	57 667	70 237
Sweden Micro Cap A	14 700	15 858
Värdepapper Öhman	301 891	349 158
Global Impact A	7 777	10 265
Transition Sweden MEGA J	61 915	66 045
Transition Global MEGA J	73 134	94 277
Obligation A	42 059	42 634
Räntefond Kort A	40 442	43 046
Corporate Bond Europe IG A	85 295	86 517
Värdepapper Swedbank	310 621	342 784
Not 20 – forts		
Specifikation o emittent	Bokfört värde	Marknadsvärde
Cubera IX Private Equity	12 462	16 601
Luminar Ventures Private Equity	9 932	12 660
Obligo Global Infrastruktur II	9 102	12 361
Rhenman & Partners Healthcare Equity	4 755	15 690
SEB Private Equity	2 633	4 173
Standard Life Private Equity	8 151	14 464
Alternativa placeringar	47 038	75 948
Övriga andelar	110	0
Summa	110	0
Summa	694 178	912 970

Not 21 – Operationell leasing
Koncernen

2024	Op. leasing	Leasing-Givare	Total op. leasing
År 1	20 320	-23 684	-3 365
År 2 – 5	80 386	-93 654	-13 268
Summa	100 706	-117 338	-16 633
Koncernen 2023	Op. leasing	Leasing-Givare	Total op. leasing
År 1	11 656	-21 067	-9 411
År 2 – 5	1 509	-33 624	-32 115
Summa	13 165	-54 691	-41 526
Hyresgästföreningen 2024	Op. leasing	Leasing-Givare	Total op. leasing
År 1	9 880	-	9 880
År 2 – 5	38 283	-	38 283
Summa	48 164	-	48 164
Hyresgästföreningen 2023	Op. Givare	Leasing-leasing	Total op. leasing
År 1	21 067	-	21 067
År 2 – 5	33 624	-	33 624
Summa	54 691	-	54 691
Kostnadsförda leasingavgifter		2024	2023
Koncernen		57 377	53 480
Hyresgästföreningen		56 930	52 146

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

Noter till resultat- och balansräkning

Belopp i tkr 31 december	2024	2023	Belopp i tkr 31 december	2024	2023
Not 22 – Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Koncernen			Not 25 – Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter Koncernen		
Förutbetalda hyror	10 795	12 516	Upplupna löner	9 070	7 014
Förutbetalda försäkringspremier	1 088	246	Semesterlöneskuld	32 813	34 147
Förutbetalda leasingavgifter	251	450	Sociala avgifter	13 160	12 875
Upplupna räntor	34	4	Förutbetalda medlemsavgifter	53 696	50 027
Upplupna hyressättningsavgifter	15 500	3 794	Förutbetalda hyresintäkter	2 544	5 545
Upplupna boinflytande- och fritidsmedel	719	792	Reservering pågående tvist	-	-
Upplupna provisioner	189	18	Övriga poster	13 303	5 610
Förutbetalda kostnader avseende datadrift	3 154	3 059	Summa	124 586	115 218
Upplupna hyresintäkter	-	394	Hyresgästföreningen		
Övriga poster	4535	372	Upplupna löner	9 070	7 014
Summa	36 265	21 645	Semesterlöneskuld	32 309	33 604
Hyresgästföreningen			Sociala avgifter	13 001	12 705
Förutbetalda hyror	10 412	11 967	Förutbetalda medlemsavgifter	53 696	50 027
Förutbetalda försäkringspremier	812	12	Upplupna skatter	-	55
Förutbetalda leasingavgifter	251	450	Övriga poster	8 332	4 676
Upplupna räntor	34	4	Summa	116 408	108 082
Upplupna hyressättningsavgifter	15 500	3 794	Not 26 – Ställda säkerheter		
Upplupna boinflytande- och fritidsmedel	719	792	2024	2023	
Förutbetalda kostnader avseende datadrift	3 154	3 059	Spärrad placering	4 551	4 440
Övriga poster	2 367	226	Not 27 – Eventuella förpliktelser		
Summa	33 249	20 304	2024	2023	
Not 23- Kortfristiga placeringar Koncernen och Hyresgästföreningen			Borgensförbindelse för anställdas billån	929	1 006
Swedbank fasträntekonto 6 månader	-	100 000	Not 28 – Vinstdisposition Hyresgästföreningen		
Summa:	-	100 000	Ingående balans Eget kapital	955 939 827	868 346 868
Not 24 – Kassa och bank Koncernen			Årets resultat	-89 765 217	87 592 327
Kassa och bank	253 723	308 170	Utgående balans Eget kapital	866 174 610	955 938 827
Summa	253 723	308 170	Balanseras i ny räkning	866 174 610	955 939 827
Hyresgästföreningen			Not 29		
Kassa och bank	251 313	305 902	Väsentliga händelser efter balansdagen:		
Summa	251 313	305 902	Under 2025 har Hyresgästföreningens riksförbund genomfört en strategisk omstrukturering av verksamheten. Syftet har varit att anpassa och effektivisera verksamheten för att uppnå långsiktiga mål. Omstruktureringen hanterades i nära samråd med facken. 30 tjänster berördes av omstruktureringen varav en majoritet av de berörda medarbetarna erbjöds nya roller eller vakanser inom hela organisationen.		

Underskrifter

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



Marie Linder,
Förbundsordförande



Pia Fridström



Hans Eklund



Kristina Bergman



Barbro Svensson



Elin Loberg



Gunnar Bergman



Jens Nilsson



Helena Frisk



Kenneth Gustavsson



Ola Palmgren

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



Linn Haslum Lindgren
Auktoriserad revisor



Ann-Marie Wulfstrand Byhlin
Förtroendevald revisor



Tarmo Makslahti
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Hyresgästföreningen, org.nr 802001–5106

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för räkenskapsåret 2024. Föreningens årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 64–86 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderföreningens och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderföreningen och koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *De förtroendevalda revisorernas ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–63. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört 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 upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheterna inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. 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.



Shape the future
with confidence

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 2024.

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 *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Ernst & Young AB

Linn Haslum Lindgren

Linn Haslum Lindgren
Auktoriserad revisor

Ann-Marie Wulfstrand Byhlin

Ann-Marie Wulfstrand Byhlin
Förtroendevald revisor

Tarmo Makslahti

Tarmo Makslahti
Förtroendevald revisor



