



Handläggare
Thomas Stadig
Tel 08-737 20 30

1(3)

Styrelseärende
2014-02-11
Ärende nr 18
Dnr 2014/0252-4.1.1

Hyesuppgörelsen med Hyresgästföreningen Region Stockholm om bostadshyror för 2014

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder föreslås besluta följande

Godkänna föreliggande avtal med Hyresgästföreningen Region Stockholm om hyror för år 2014.

Magdalena Bosson
VD

Frank Strand
Chef VD-staben

Sammanfattning

Familjebostäder har efter förhandling med Hyresgästföreningen Region Stockholm träffat ett avtal om höjning av hyrorna för bolagets bostäder från och med 1 mars 2014 med i genomsnitt 1,50 procent. Höjningen varierar mellan 1,25 procent och 1,80 procent beroende på lägenheternas bruksvärde och gällande hyra. Den genomsnittliga höjningen av hyresnivån, räknad på bolagets totala fastighetsbestånd, uppgår således till 1,50 procent.

Bakgrund

Familjebostäder påkallade genom en förhandlingsframställan 2013-09-30 till Hyresgästföreningen Region Stockholm, förhandling om höjning av bostadshyror från och med 1 januari 2014.

Genom Familjebostäders och de två systerbolagens medlemskap i Fastighetsägarna Stockholm inkluderades dessa i de generella ramförhandlingar som alltid varit riktlinjer för samtliga medlemmar i branchorganisationen.

Ramförhandlingarna inleddes i mitten av september och tidplanen innehöll ett antal förhandlingstillfällen med målsättning att avslutas före 1 november för att medge tid för bolagsvisa förhandlingar i november med en höjningstidpunkt till årsskiftet. Yrkandet var 2,7 procent med en fördelning på +/- 1 procent. Förhandlingarna avslutades i slutet av oktober och hyresgästföreningen hade inte lämnat något motbud annat än krav på oförändrade hyror.

Bolagsvisa förhandlingar vidtogs därefter och förhandlingarna har skötts på uppdrag av Familjebostäder av Fastighetsägarnas förhandlingsansvariga. Under december utökades Familjebostäders förhandlingsdelegation med två företrädare för bolaget.

Familjebostäders formella yrkande var helt i överensstämmelse med yrkandet enligt ramförhandlingarna.

Förhandlingarna genomfördes i två etapper. Etapp 1 innebar att parterna nådde en överenskommelse om en genomsnittshöjning med 1,50 procent med en fördelningsprofil av höjningen med som lägst 1,25 procent och som högst 1,80 procent, d v s med ett golv och ett tak för höjningen. Etapp två innebar en reell fördelningsförhandling per fastighet med denna ramöverenskommelse som utgångspunkt. Vid fördelningsförhandlingen deltog inte ombuden från Fastighetsägarna.

Parterna träffades totalt vid fjorton förhandlingstillfällen räknat från de inledande ramförhandlingarna till och med de avslutande fördelningsförhandlingarna. Sista tillfälle var den 29 januari då parterna undertecknade avtalet om hyror för 2014.

Avtalet

Avtalet, som för sin giltighet förutsätter godkännande av Familjebostäders styrelse och stora förhandlingsdelegation inom Hyresgästföreningen Region Stockholm, innebär i huvuddrag följande.

- Hyreshöjningarna sker med följande alternativa procentsatser

1,25 %
1,30 %
1,35 %
1,40 %
1,50 %
1,60 %
1,65 %
1,80 %

Fördelningen har skett med utgångspunkten att utgående hyror efter överenskommelsen bättre ska svara mot lägenheternas bruksvärden, vari inbegrips standard i lägenhet och fastighet, område och övriga parametrar som ingår i bedömningen av bruksvärdet. Störst höjning sker i centralt belägna välhållna fastigheter med låg hyra.

- Ingen höjning sker den 1 mars 2014 för fastigheterna Pendlaren 1, Sandhamn 1, Kållandsö 4, Gotska Sandön 2, Torkan 17, Ormen Större 1, Ingenjören 7, Hasselbusken 1 och Hallonbusken 1 för vilka parterna nyligen träffat fastighetsvisa överenskommelser avseende nyproduktionshyror eller hyresnivå efter ombyggnad.

Bilagor

Avtal om hyror för år 2014