



Tillhör punkt på dagordning till
styrelsens sammanträde 2007-06-05

Föreningsgårdar – hyra för 2008 och tre år framåt. Återremitterat ärende

Vid styrelsens sammanträde 2007-02-22 lämnade VD förslag ang principer för fortsatt hyressättning i sk föreningsgårdar (punkt 9). Förslaget innebar att målsättningen skulle vara att, med början 2008, under en tioårsperiod successivt höja hyrorna för att nå självkostnadstäckning. Styrelsen beslutade att återremittera ärendet samt anförde därutöver följande ”Ett nytt förslag från företagsledningen bör omfatta den kommande hyrestiden om tre år. Under innevarande år bör hyreshöjningen dock begränsas till en indexuppräknings av gällande hyra.”

Vi har tolkat återremissen så att styrelsen önskar en mer återhållen hyresutveckling än den som föreslogs i det återremitterade ärendet. Bakgrunden är att flera av de aktuella gårdarna upplåter lokaler hyresfritt till föreningar. Vissa möjligheter finns att ta in intäkter från annan mer kommersiell verksamhet och uthyrning från förening till bostadshyresgäster förekommer också. I övrigt är föreningarna beroende av kommunala bidrag för sin verksamhet (gäller ej Ängby Gård där hyresgästen inte är ett föreningsråd).

Dagens hyra i de nu aktuella föreningsgårdarna varierar mellan 260 och 563 kr/kvm (se nedanstående tabell). Skillnaderna är delvis sakligt motiverade. De två objekt som har de lägsta hyrorna svarar sålunda själva för uppvärmningen medan denna ingår i hyran i de båda andra fallen. Gården med högst hyra har ett centralt läge på Södermalm.

Ett sätt att hålla hyresnivåerna nere är att hyresgästen själv ansvarar för delar av skötsel och underhåll. Idag skiljer sig detta i viss mån mellan de olika objekten. Någon motsvarande hyresvariation föreligger ej. Vi föreslår att alla hyresgäster i fortsättningen svarar för såväl det inre underhållet som markskötseln (utom för Ängby Gård där ansvaret för markskötsel ligger på staden). Förändringen innebär att ansvaret för inre underhåll går över till hyresgästen vad gäller Ängby Gård och Jakobsbergs Gård. Stadsholmen svarar i samtliga fall för bl a allt yttre underhåll av tak, fasader, fönster, grundmurar mm, underhåll av tekniska fastighetsinstallationer, trädbeskrning, klottersanering, vissa reparationer etc.

När det gäller värmekostnaden föreslås att dagens förhållande fortsätter som tidigare. Att olika lösningar förekommer beror på att de tekniska förutsättningarna varierar. Har gården eluppvärmning omfattas denna förbrukning av gårdens samlade el-abonnemang och en

uppdelning på två abonnemang kräver relativt omfattande investeringar. I de fall fastigheten värms med olja svarar hyresgästen normalt för oljeinköpen.

Utvecklingen av fastighetsägarens kostnader för föreningsgårdarna följer inte den allmänna prisutvecklingen (KPI) utan kostnadsutvecklingen för underhållsarbeten, vissa reparationer mm. Denna har under de senaste åren legat klart över KPI. Entreprenadindex vad gäller ombyggnad har t ex de senaste åren legat på i snitt ca 4 %. Mot bakgrund av att en stor del av Stadsholmens kostnader ganska väl fångas upp av detta index anser vi det rimligt att hyran under åren 2008 – 2010 höjs med 4 % per år. För 2007 görs endast indexuppräknings enligt gällande avtal (KPI) i enlighet med vad som sägs i återremissen.

För Stora Ängby, som inte haft någon hyreshöjning (inget index) sedan 1993, och som också har lägst hyra av de aktuella objekten, föreslås att ett extra påslag görs som motsvarar KPI under perioden 1993 till 2006.

Hyresutvecklingen för de fyra objekten blir med dessa utgångspunkter:

Utfall med 4% årlig höjning

Hyresgäst	Fastighet	Yta m2	Årshyra kronor	Hyra/m2	Hyra per år med 4 % årlig höjning			kr/m2 2010
					2008	2009	2010	
Jakobsbergs gård	Nordens Vänner 1	592	263 320	445	273 853	284 807	296 199	500
Stift Hemvärnsgården	St Ängby 22	655	170 000	260	215 130	223 735	232 685	355
Maria-Högalids för.råd	Magistern 3	883	497 156	563	517 042	537 724	559 233	633
Farsta för.råd	Farsta Gård 1	1176	342 388	291	356 084	370 327	385 140	327
Summa:			1 272 864				1 473 257	

Hemställes

Att styrelsen uppdrar åt verkställande direktören att begära justering av hyresavtalen med föreningsgårdarna i enlighet med vad som sägs i detta ärende

Vällingby 2007-05-23

Sven Belfrage