



Yngve Persson

Till styrelsen

## Hyresöverenskommelse

Förhandlingarna om 2011 års hyra är nu avslutade.

Förhandlingsöverenskommelsen, **Bilaga 1**, innebär att hyrorna höjs med 1,99 procent från den 1 januari 2011. Höjningen fördelas lika i hela bolagets bestånd.

Samtidigt med hyresuppgörelsen har även överenskommelse träffats om en del smärre redaktionella ändringar och förtydliganden i det ramavtal för bostadshyresgästernas inflytande som tecknades mellan parterna 2009 och som godkändes av styrelsen 2009-06-11. Bl a görs förtydliganden vad gäller förutsättningarna för självförvaltning (punkt 5 stycke ett och två) samt vad gäller att begränsningar av boinflytandemöjligheterna kan förekomma med hänsyn till kulturhistoriska skäl mm (punkt 2 andra stycket). Det reviderade avtalet bifogas, **Bilaga 2**.

Överenskommelserna är villkorade av styrelsens godkännande.

## Hemställen

Hemställes att styrelsen beslutar

att godkänna förhandlingsöverenskommelse om höjning av bostadshyror i AB Stadsholmen daterad 2011-02-24,

samt att godkänna avtal om bostadshyresgästernas inflytande inom AB Stadsholmen daterat 2011-02-24

Vällingby den 25 februari 2011

Sven Belfrage



Mellan AB Stadsholmen (nedan kallat "Stadsholmen") och Hyresgästföreningen Region Stockholm (nedan kallad "Hyresgästföreningen") har med stöd av mellanvarande förhandlingsordning träffats följande

## Förhandlingsöverenskommelse

### 1. Giltighet

Denna förhandlingsöverenskommelse gäller samtliga Stadsholmens fastigheter och bostadslägenheter som omfattas av förhandlingsordning mellan Stadsholmen och Hyresgästföreningen.

### 2. Hyreshöjning bostäder

Hyran för de bostadslägenheter som omfattas av denna förhandlingsöverenskommelse ska höjas den 1 januari 2011 med 1,99 procent

### 3. Tillval

Hyran för befintliga s.k. rörliga tillval höjs den 1 januari 2011 med 1,99 procent.

En ny tillvalslista ska tas fram och överenskommelse om denna ska träffas senast 15 mars 2011. Den nya tillvalslistan ska tillämpas från 1 april 2011.

### 4. Hyreshöjning bilplatser

Utgående hyror/arrenden för bilplatser ska höjas den 1 januari 2011 med 1,99 procent.

*Handwritten signature and initials*  
JPR  
Hör  
/EE

## 6. Ramavtal om boinflytande

AB Stadsholmen och Hyresgästföreningen träffade under 2009 ett nytt ramavtal om bostadshyresgästernas inflytande. Syftet med avtalet var att ange grunderna för det gemensamma hyresgästinflytandet på lokal nivå.

Parterna är överens om att nu göra några redaktionella förändringar och förtydliganden i detta avtal. Dessa ändringar och förtydliganden inarbetas i ett nytt ramavtal om bostadshyresgästernas inflytande. Det nya avtalet ska undertecknas senast 15 mars 2011.

## 8. Hyressättningsavgift

Stadsholmen ska till Hyresgästföreningen utge hyressättningsavgift för år 2011 med 144 kronor per lägenhet. Hyressättningsavgiften ska erläggas kvartalsvis i efterskott. Hyressättningsavgiften ingår i hyran för samtliga lägenheter som omfattas av förhandlingsordningen mellan parterna.

## 9. Villkor

Denna förhandlingsöverenskommelse förfaller om inte

styrelsen i Stadsholmen senast 2011-03-17 godkänner överenskommelsen.

Överenskommelsen har upprättats i två likalydande exemplar, varav parterna tagit var sitt.

Stockholm den 24 februari 2011

Stockholm den 24 februari 2011

För Hyresgästföreningen Region  
Stockholm

För AB Stadsholmen

Erik Elmgren

Henry Nilsson

Sven Belfrage

Yngve Persson

## Avtal om bostadshyresgästernas inflytande inom AB Stadsholmen

### 1. Omfattning

Mellan AB Stadsholmen (kallat "Bolaget") å ena sidan och Hyresgästföreningen Region Stockholm (nedan kallad "Hyresgästföreningen") å andra sidan, finns avtal om förhandlingsordning grundad på rekommendation från SABO och Hyresgästernas Riksförbund. Det nu tecknade avtalet om bostadshyresgästernas inflytande gäller för de bostadslägenheter som omfattas av denna förhandlingsordning.

### 2. Syfte

Syftet med avtalet är att ange ramarna för bostadshyresgästernas gemensamma inflytande på lokal nivå. Bolaget och Hyresgästföreningen har ett gemensamt ansvar för att bevara och förbättra byggnader, mark och installationer så att väl underhållna och kulturhistoriskt välbevarade fastigheter kan överlämnas till kommande generationer. Parterna har ett gemensamt ansvar för att miljöaspekterna därvid beaktas.

Begränsningar av möjligheterna till bostadshyresgästernas inflytande i frågor som rör boendet eller bostädernas/bostadsmiljöns utformning kan förekomma med hänsyn till fastigheternas kulturhistoriska värden eller till de tekniska och ekonomiska förutsättningarna i övrigt. Sådana begränsningar beslutas av Bolaget efter samråd med Hyresgästföreningen för varje enskilt ärende

### 3. Lokala Hyresgästföreningar/Gårdsföreningar/lokala Arbetsgrupper

Bolaget skall samverka med Hyresgästföreningen/lokala hyresgästföreningar i olika inflytandefrågor.

Hyresgästföreningen/lokal hyresgästförening kan delegera boinflytandefrågor till gårdsförening. Bolaget och Hyresgästföreningen/lokal hyresgästförening kan även träffa överenskommelse om att skapa en lokal arbetsgrupp för att under en kortare period arbeta med någon boinflytandefråga.

### 4. Gårdsföreningar



Parterna är överens om att ge hyresgästerna möjlighet att bilda s.k. gårdsföreningar och därigenom ge de boende former och förutsättningar för att ytterligare utveckla och fördjupa det lokala boinflytandet och för att stimulera till möten mellan hyresgäster.

En gårdsförening är en ideell förening för lokal samverkan i bostadshyresgästfrågor. En gårdsförening ska bestå av en styrelse på minst tre personer. Därutöver kan föreningen ha ett obegränsat antal medlemmar som har bostadshyresavtal med Bolaget. Gårdsföreningar ska hålla årsmöte. (Bilaga 1, Normalstadgar för gårdsföreningar)

Tanken är att en gårdsförening ska kunna drivas under enkla och fria former. Gårdsföreningar kan bildas för varierande ändamål - såväl för gemensam samverkan och sammanhållning i allmänhet som för specialintressen som ett antal hyresgäster vill samlas kring. Exempel kan vara snickeriverkstad, motion och studiecirkel. En gårdsförening ska vara öppen för alla bostadshyresgäster inom området.

Hyresgästföreningen ska vid behov stödja gårdsföreningar i deras aktiviteter. Ges gårdsförening delegation i boinflytande- och samrådsfrågor av Hyresgästföreningen ska detta avtalas mellan parterna.

## 5. Självförvaltning

Lokal hyresgästförening eller lokal arbetsgrupp kan användas som form för självförvaltning av olika omfattning. Det kan gälla trappstädning och/eller gårdsskötsel och alltid avse helårsskötsel.

Självförvaltning skall alltid regleras i förhandlingsöverenskommelse mellan Bolaget och Hyresgästföreningen och i särskilt avtal med varje enskild hyresgäst. En förutsättning är att en majoritet av hyresgäster i det aktuella området stödjer att skötseln sker med självförvaltning.

Självförvaltning innebär att hyresgästerna i en fastighet eller en mindre avgränsad grupp av fastigheter efter förhandling övertar delar av Bolagets normala åtaganden beträffande service och förvaltningstjänster. Efter sådan förhandling upprättas en särskild förhandlingsöverenskommelse om självförvaltning. Medför den förändrade servicenivån sänkta kostnader för Bolaget ska denna besparing tillfalla området för självförvaltningen. Avdrag på hyran ska göras för de hyresgäster som deltar i självförvaltningen. Hyresavdraget får inte överstiga lägenhetens andel – varvid en lägenhet skall utgöra en andel – av de totala kostnaderna för de aktuella förvaltningsavgifterna.

Den del av Bolagets besparing som inte betalas tillbaka i form av avdrag på hyran till enskilda hyresgäster skall användas för utökad underhåll eller förbättringar av fastigheterna inom självförvaltningsområdet. Bolaget och de hyresgäster som berörs av självförvaltningen skall gemensamt besluta hur dessa medel används.

## 6. Boinflytandemedel

### 6.1 Användningsområden

I samband med hyresuppgörelsen avsätts varje år boinflytandemedel motsvarande ett fastställt belopp per lägenhet. Beloppet fastställs i särskild överenskommelse mellan Bolaget och Hyresgästföreningen.

Förutsättningarna för tillgång till de gemensamma boinflytandemedlen ska vara lika för Bolagets samtliga bostadshyresgäster.

Boinflytandemedlen har ett bredare användningsområde än tidigare s.k. aktivitetsstöd och kan förutom stöd till aktiviteter, även användas för olika bra och utvecklande åtgärder/projekt i Bolagets fastigheter. Alla fysiska åtgärder måste vara i överensstämmelse med Bolagets uppdrag att bevara tidstypiska byggnader och miljöer. Sådana åtgärder måste därför alltid godkännas av Bolaget.

Med aktiviteter/åtgärder/projekt avses t.ex.

- Den typ av verksamheter som tidigare bedrivits med aktivitetsstöd.
- Stöd till gårdsföreningar.
- Stöd till lokal arbetsgrupp som bildats för att arbeta med fråga/frågor rörande den gemensamma boendemiljön.
- Utrustning för fritidsaktiviteter i hyresgästlokaler (t ex snickeri, vävstuga).
- Åtgärder/aktiviteter för att öka miljöengagemanget bland de boende.
- Kostnader (material/verktyg) för insatser av lokal hyresgästföreningar/gårdsföreningar/lokala arbetsgrupper för att förbättra den gemensamma boendemiljön.

### 6.2 Samråd och beslut om medelsanvändning

Förslag till medelsutnyttjande kan komma från lokal hyresgästförening, från en gårdsförening eller från en grupp av hyresgäster. Förslagen lämnas/skickas till respektive förvaltare hos Bolaget. Även lokala hyresgästföreningar skickar efter sina årsmöten in verksamhetsberättelser och verksamhetsplaner till respektive förvaltare. Före beslut om medelstilldelning ska förvaltaren samråda med Hyresgästföreningen.

Schematisk beskrivning av hanteringen, se bilaga 2.

### 6.3 Utbetalning/redovisning/uppföljning

Boinflytandemedel kan tillhandahållas på olika sätt:

Handwritten signature and date: 2018/08/08

- Utbetalning till Hyresgästföreningen centralt som administrerar vidarebetalning och redovisning.
- För verksamhet som bedrivs via lokala hyresgästföreningar och som godkänts av Bolaget sker normalt utanordning direkt till respektive lokal hyresgästförenings plus- eller bankgirokonto. Lokal hyresgästförening ska för sin verksamhet upprätta verksamhetsplan och budget som redovisas och diskuteras på bostadsmöte. Utanordning av medel sker efter det att Bolaget fått del av dessa underlag.
- Om det bedöms som lämpligt av Bolaget kan rekvisition skrivas ut av förvaltaren alternativt kan han/hon köpa in material mm via Bolagets leverantörer.

Hyresgästföreningen ansvarar för att efter årsskiftet slutredovisa användningen avseende de medel som tilldelats Hyresgästföreningen/lokala hyresgästföreningar. Hyresgästföreningen ansvarar för att medlen används på avsett sätt. Återbetalning ska ske av eventuellt outnyttjade medel efter kalenderårets utgång. Redovisningen ska uppfylla kraven på god redovisningssed.

För gårdsföreningar upprättas särskilda administrationsavtal mellan Bolaget och respektive gårdsförening. Bolaget ansvarar för att löpande redovisa gårdsföreningarnas användning av boinflytandemedel för Hyresgästföreningen.

## 7. Verksamhetslokaler för LH

Bolaget kan där möjlighet finns, tillhandahålla en hyresgästlokal i eller i anslutning till bostadsfastigheterna. Lokalens storlek ska anpassas till Bolagets bestånd i området och tillgång på lämpliga lokaler. (Bilaga 3, förteckning över nu gällande hyresgästlokaler)

Hyreskontrakt (hyra 1 kr/kvartal) upprättas och undertecknas av Bolaget och Hyresgästföreningen. Bolaget svarar för periodiskt underhåll och löpande reparationer på motsvarande villkor som för bostadslägenheter. El-abonnemang tecknas och betalas av Hyresgästföreningen. För det fall en lokal är eluppvärmd ska dock bolaget svara för uppvärmningskostnaden.

Den verksamhet som bedrivs i lokalerna får inte störa kringboende. Ordningsregler för lokalernas användning ska upprättas av Hyresgästföreningen och tillställas Bolaget för godkännande. Villkoren för tillgång till verksamhetslokalerna ska vara lika för alla bostadshyresgäster i lokalens närområde. Med detta avses, i den mån lokal hyresgästförenings verksamhet medger det, att en hyresgästlokal också ska kunna nyttjas för verksamhet av andra lokala hyresgästföreningar/gårdsföreningar/ bostadshyresgäster inom Bolagets fastigheter, rimligt nära lokalen. Lokalerna upplåtes då hyresfritt eller med ersättning för de kostnader som den lokal Hyresgästförening kan ha haft i samband med upplåtelsen.

## 8. Information och begäran om samråd

Handwritten signature and initials, possibly 'LH' and 'ES', in the bottom right corner.

Bolaget ska informera Hyresgästföreningen och lokal hyresgästförening om sådan finns om åtgärder av väsentlig betydelse för hyresgästerna i så god tid att lokalt samråd kan påkallas innan åtgärd vidtas.

Inom sju dagar efter att informationen emottagits kan den lokala hyresgästföreningen påkalla lokalt samråd. Lokal hyresgästförening kan på eget initiativ påkalla lokalt samråd även i andra frågor som är av gemensamt intresse för bostadshyresgästerna. Vid lokalt samråd förs minnesanteckningar som signeras av båda parter.

## 9. Upprustning/ombyggnad

Inför förestående upprustning/ombyggnad av Stadsholmens fastigheter skall bolaget informera Hyresgästföreningen om aktuella planer.

I samråd med Hyresgästföreningen skall bolaget därefter kalla samtliga bostadshyresgäster till informationsmöte varvid bolaget redovisar tekniska och andra brister, övergripande förslag till åtgärder samt preliminär tidplan.

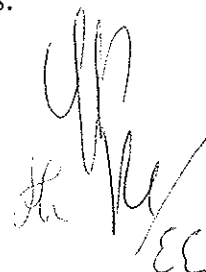
Bolaget skall därefter samråda med lokal hyresgästförening om de föreslagna åtgärderna. Lokal hyresgästförening kan delegera samrådet till gårdsförening/lokal arbetsgrupp. Där lokal hyresgästförening saknas skall Bolaget samråda med lokal arbetsgrupp särskilt skapad för detta samråd. Bolaget skall i samrådet redovisa beräknad hyresnivå efter upprustning.

I samband med att de lokala parterna enas om en rekommendation för åtgärderna, träffas mellan Bolaget och Hyresgästföreningen överenskommelse om vilka hyresvillkor och övriga villkor som skall gälla under den tid åtgärderna genomförs/pågår.

Innan åtgärderna påbörjas skall, i förhandling mellan Bolaget och Hyresgästföreningen, den hyra fastställas som skall gälla efter slutförda åtgärder.

## 10. Årliga underhållssamråd

I samband med budgetprocessen skall bolaget samråda kring kommande års underhåll med lokal hyresgästförening. Där lokal hyresgästförening saknas kan samråd ske med gårdsförening/lokal arbetsgrupp. Vid dessa samråd diskuteras behov och önskemål om underhållsinsatser inom fastigheterna under det kommande året. Bolaget ansvarar för att ett specificerat diskussionsunderlag tas fram och är ansvarigt för att minnesanteckningar upprättas. Efter avslutad budgetprocess ska bolaget informera lokal hyresgästförening om vilka insatser som planeras att utföras under det kommande året samt vilka insatser som får anstå till kommande års budgetprocess.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.



## 11. Avtalstid

Detta avtal ersätter tidigare tecknade centrala avtal om boinflytande mellan Bolaget och Hyresgästföreningen.

Avtalet träder i kraft 2011-04-01 och gäller tills vidare med sex månaders ömsesidig uppsägningstid.

## 12. Villkor

Detta avtal förfaller om inte

styrelsen i Stadsholmen senast 2011-03-17 godkänner avtalet;

---

Avtalet har upprättats i två likalydande exemplar, varav parterna tagit var sitt.

Stockholm den 24/2 2011

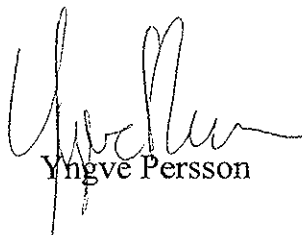
Stockholm den

För  
AB Stadsholmen

För  
Hyresgästföreningen Region Stockholm



Sven Belfrage



Yngve Persson



Henry Nilsson



Erik Elmgren