

Studieuppgift 5: Generell årlig förhandling med allmännyttigt bostadsföretag

Nedan beskrivs scenariot inför en förhandling med ett kommunalt allmännyttigt bostadsföretag. Din uppgift blir att utifrån informationen i uppgiften analysera bostadsföretagets förhandlingsunderlag och ta ställning till vad som kan vara ett rimligt motbud för oss att ge som svar på företagets hyreskrav.

Det kommunala allmännyttiga bostadsföretaget BBAB i Bortslösa kommun har 757 lägenheter. För nästkommande år har BBAB begärt förhandling om en hyreshöjning och vid det första förhandlingsmötet presenterar BBAB:s VD Harald Huus ett yrkande om 5,8% hyreshöjning på bostäderna. Direktör Huus beklagar det förhållandevis höga hyresyrkandet med framhåller att det är av största vikt att företaget får hela den yrkade hyreshöjningen för att man ska kunna hantera det kommande årets kostnadsökningar och bibehålla ett resultat om 2.000.000 kr, vilket företaget bedömer som nödvändigt för att man ska klara finansiering av underhållet på sikt. Som underlag för sitt hyreskrav tillhandahåller BBAB följande budgetkalkyl:

	Utfall förra året	Budget för förhandlings- året	Budgeterad ökning
Hyror Bostäder	50 000 000	50 000 000	
Hyror Garage och P-platser	2 500 000	2 500 000	
Hyror indexreglerade lokaler	13 000 000	13 000 000	
Hyresbortfall	-1 310 000	-3 275 000	5,00%
Summa netto intäkter	64 190 000	62 225 000	
Uppvärmning	-8 500 000	-8 925 000	5,00%
Vatten och Avlopp	-4 250 000	-4 377 500	3,00%
Sophämtning	-1 500 000	-1 522 500	1,50%
Fastighetsel	-3 750 000	-3 900 000	4,00%
Underhåll	-9 000 000	-9 630 000	7,00%
Reparationer	-2 250 000	-2 295 000	2,00%
Fastighetsskötsel	-9 000 000	-9 270 000	3,00%
Administration	-2 500 000	-2 575 000	3,00%
Trappstädning	-1 750 000	-1 785 000	2,00%
Övriga driftskostnader	-7 500 000	-7 650 000	2,00%
Räntor	-5 995 440	-6 175 303	3,00%
Avskrivningar	-4 996 200	-4 996 200	
Summa kostnader	-60 991 640	-63 101 503	
Resultat	3 198 360	-876 503	
Hyresyrkande i kronor		2 876 503	
Hyresyrkande i %		5,8%	

Inför förhandlingarna har vi gjort en omvärldsanalys och kommit fram till följande för att kunna bearbeta bostadsföretagets förhandlingsunderlag:

- Hyrorna för indexlokaler i Bortslösa kommun prognosticeras räknas upp med 1,5% för det kommande året
- Det lokala värmebolaget har aviserat en ökning av fjärrvärmeföretaget med 3%
- Kommunen aviserar en ökning av taxan för vatten och avlopp med 3% och för sophämtning med 1,5%.
- Fastighetselen spås öka generellt med 2%
- Indextal som styr priserna på underhållsavtalen spår prisökningar på 3% och reparationskostnader torde öka ca 2%
- Pga löneglidningar i avtalsrörelsen spås fastighetskötsel och administration öka upp till 3%.
- Övriga driftskostnader spås öka med 2%
- Vår förhandlingsledare har stött på ekonomichefen och hört honom skryta med att BBAB har bundit sina räntor så bra att de inte behöver oroa sig för ränteökningar de kommande åren.