

Bengt Svensson  
Hyresgästföreningen  
Region Västra Sverige  
Box 7304  
402 36 Göteborg

2014-09-23

Tack för ert "öppna brev" daterat den 30 juli 2014. Styrelsen i Förvaltnings AB Framtiden har hanterat brevet på sitt senaste möte.

Varje enskilt förvaltande bolag i vår koncern förhandlar hyror årligen med er som motpart, där respektive bolags förutsättningar utgör stommen.

Frågan om våra hyresgästers ekonomi och deras bedömning av oss är viktiga frågor för oss. Vi vill därför ge er en översiktlig bild av hyresutvecklingen inom koncernen och på hyresbostadsmarknaden och belysa de bakomliggande faktorerna.

Vi har ett ambitiöst program för underhåll och förnyelse av våra fastigheter. Detta är avgörande inte bara för fastigheternas tekniska status utan också för att utveckla våra bostadsområden socialt. Vi lade nästan 2 miljarder i vårt fastighetsbestånd under 2013 vilket motsvarar 365 kr/kvm. Vårt underhållsprogram sträcker sig många år framåt och kräver en stabil ekonomi i företagen. Även en kraftig ökning av nyproduktionen av hyresrätter ligger i våra planer, vilket är resurskrävande.

De senaste 10 åren har våra hyror i genomsnitt ökat med 1,6 % årligen samtidigt som genomsnittet för SABO-företagen varit 1,9 %. KPI har i genomsnitt ökat med 1,5 % under samma period. De privata fastighetsägarna i Göteborgs har ökat hyrorna mer än Framtidenkoncernen. För 10 år sedan skiljde det 8,5 % mellan att hyra en lägenhet hos en privat fastighetsägare och hos allmännyttan i Göteborg. År 2013 skiljde det 11,1 %. För varje år har alltså de privata fastighetsägarna fått större hyreshöjningar.

Ni skriver att hyresgästerna generellt framför missnöje med skötsel, reparationer och underhåll. Vi mäter kundnöjdheten på en rad områden. Framtidenkoncernen har goda och stigande betyg som fastighetsägare och vi bedriver ett ständigt förbättringsarbete.

Vi har analyserat vår kostnads massa sedan 2000 och kommit fram till att driftkostnaderna under denna period har ökat med 4,2 % årligen och priserna på byggtreprenader har stigit med 6,1 % årligen. Finansnettot har minskat med 2,2 % årligen. Detta är våra största utgiftsposter och en sammanvägning av dessa siffror visar att behovet av hyresökning har legat över ca 2 % årligen.

Hyreshöjningarna ska vara rimliga, kopplat till bolagens ekonomi, hyresgästernas förväntningar samt säkerställa en bra utveckling av hyresrätten som boendeform.

Med vänlig hälsning

**FÖRVALTNINGS AB FRAMTIDEN**



Lars Johansson  
Styrelsens ordförande



Helene Odenjung  
Styrelsens vice ordförande