



GYNNSAMMA FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR ATT ÄGA HYRESRÄTTER

FINANSIELL ANALYS AV ALLMÄNNYTTIGA OCH PRIVATA
FASTIGHETSBOLAG I REGION VÄSTRA SVERIGE

MOHIDIN ABUKAR, JENNY JUTHSTRAND
Hyresgästföreningen Region Västra Sverige

Sammanfattande analys

Den globala ekonomin har haft ett skakigt år, den europeiska konjunkturen har mattats av. Svensk export har dock haft ett dragplåster i en ovanligt svag krona vilken gjort svenska produkter attraktiva. Långsiktigt har Sverige varit i en stigande trend gällande bruttonationalprodukt (BNP) men kortsiktigt fluktuerar BNP och det ger konjunktursvängningarna. Det är när dessa svängningar avviker från trenden som konjunkturer uppstår, hög när BNP är högre än trenden och låg när BNP är lägre än trenden.

Sedan februari 2015 befinner sig Sverige i ett minusränteklimat. Dagens ränteläge är en faktor som självklart påverkar lönsamheten i och med att det sänker avkastningskraven företagen har. Bolagen justerar kalkylräntan, mer till följd av ränteläget än ökade risker för hyresrätter. Att ränteläget är lågt påverkar lönsamheten i positiv riktning då kraven sänks och de blir lättare att uppnå.

Vi har med hjälp av statistik försökt att visa vart den ekonomiska utvecklingen är på väg. Rent generellt vågar vi påstå att några dramatiska förändringar inte är i sikte. I allmänhet skulle hyresrätten som upplåtelseform tjäna på att hyrorna sänks för att på ett bättre sätt kunna konkurrera med ägande- och bostadsrätt. Fortfarande tar hyrorna en för stor andel av hyresgästkollektivets disponibla inkomster. Parallellt bör hyresgästernas rättigheter stärkas och utökas för att den vägen också stärka hyresrätten som upplåtelseform.

Förutsättningarna på bostadsmarknaden för hyresrätter är i dagsläget gynnsamma för bostadsbolagen, marknaden är i obalans i större delen av Sverige där det finns för få lägenheter enligt flera myndigheter¹. Att göra omfattande riskanalyser som simuleringar eller liknande verkar vara överflödigt i många fall på grund av den stora bostadsbristen på många håll.

Uthyrningsläget är i allra högsta grad positivt både för allmännyttiga och privata fastighetsbolag i vår region (Region Västra Sverige) och har varit så nu under flertalet år. SCB:s senaste undersökning visade på att ca 1,3 procent av 1,5 miljoner lägenheter som ingick i undersökning stod outhyrda. Vakansgraden för äldre beståndet är obefintlig således anser vi att det så bör förbli. Det finns i princip inga varaktigt vakanta lägenheter.

Utvecklingen av kostnaden för taxor och avgifter (El, avfall samt vatten) har sammantaget sjunkit i regionen. När det gäller uppvärmning kan vi konstatera att en serie av milda vintrar har lett till stabilare kostnader i regionen. Företagen lever utan några större hinder upp till de avkastningskrav som finns formulerade från respektive ägare.

Till följd av lägre räntor blir lånat kapital billigare. Lägre kostnad för lånat kapital påverkar avkastningskravet, som är en del av kalkylräntan. Låga räntor ger ett lägre krav på avkastningen för att tillfredsställa alla intressenter.

Sammantaget kommer denna rapport visa att företagens ekonomi har stärkts ytterligare under 2018. Hyresintäkterna/hyresnivån ökar allt fortare. Detta tack vare en kombination av ökade styckerenoveringar, årlig hyreshöjning samtidigt som underhållet minskat har medfört att bolagen ökat sin lönsamhet allt snabbare. Överskottet för de privata bolagen är påtagligt högre

¹ Boverket Rapport 2018:24, Länsstyrelsen Rapport 2019:29

än för de i allmännyttiga företagen. Överskottet (överskottsgraden) är ett mått på fastigheternas förmåga att med hyresintäkter generera ett överskott på driften.

SYFTE

Syftet med denna rapport är att skildra utvecklingen av den senast tidens bolagsekonomiska utveckling av de allmännyttiga och privata fastighetsbolagen i region Västra Sverige. Rapporten analyserar utvecklingen av de genomförda generella hyresförhandlingarna med ändamål att bedöma utvecklingen av intäkter och kostnader i fastighetsbranschen.

Rapporten ger:

- ✓ En analys av generella samhällsekonomiska utsikter
- ✓ En ekonomisk analys av de allmännyttiga företagen i vår region
- ✓ En ekonomisk analys av de privata bostadsföretagens ekonomi i vår region
- ✓ En utvärdering av utfallet av föregående års hyresförhandling

Avgränsning

I syfte att närmare undersöka hur fastighetsbolagens ekonomi mår, har vi valt att fokusera på ett urval av de kommuner som Hyresgästföreningen region Västra Sverige förhandlar, med tillhörande allmännyttiga bostadsaktiebolag och privata fastighetsbolag. Vi bedömer att urvalet kan anses representativt med avseende på faktorer som redovisningsregelverken (K3, IFRS) och andelen hyresrätter i relation till andelen kommersiella fastigheter. Avsikten har varit att urvalet ska återspegla en tillfredsställande bredd i dessa olika dimensioner. Urvalet omfattar totalt ett drygt trettiotal bolag. När det gäller metod för att analysera har vi valt det vägda medelvärdet, istället för medianvärdet. Med medianvärdet skulle de mindre företagen få en oproportionerligt hög påverkan på resultatet.

Bakgrundsmaterialet till studien har bestått av företagens offentliga årsredovisningar för perioden 2016 – 2018. Vi har översiktligt granskat varje bostadsföretag och upprättat justerade resultat- och balansräkningar, förädlingsvärde- och kassaflödesanalyser. I denna studie redovisas en mindre del av alla dessa siffror för varje bostadsföretag. Om uppgifterna i årsredovisningarna redovisas knapphändigt gällande exempelvis bostads- och lokalytor, vakanser och hyresrabatter avspeglas detta i vår studie genom sämre jämförbarhet. Vidare påverkas jämförbarheten av att andelen lokalyta av totala beståndet varierar kraftigt mellan bolagen. De bolag som har en väldigt stor andel lokaler har därför exkluderats från denna studie.

Omvärldsanalys

Svensk ekonomi påverkas av den globala ekonomin då vi är starkt beroende av export samt förutsättningar på de finansiella marknaderna. Den globala ekonomin har under det senaste året visat på en mer skakig utveckling med orsak i handelskonflikter mellan främst USA och Kina men också en fallande konjunktur på den svenska ekonomin.

De senaste årens kraftiga försvagning av kronan har ökat de svenska exportföretagens internationella konkurrenskraft. Samtidigt växer omvärldens efterfråga på svenska export relativt långsamt. Det höga kapacitetsutnyttjandet liksom bristen på arbetskraft med efterfrågad kompetens bedöms vara bidragande orsaker till dämpad exporttillväxt.

Global tillväxt

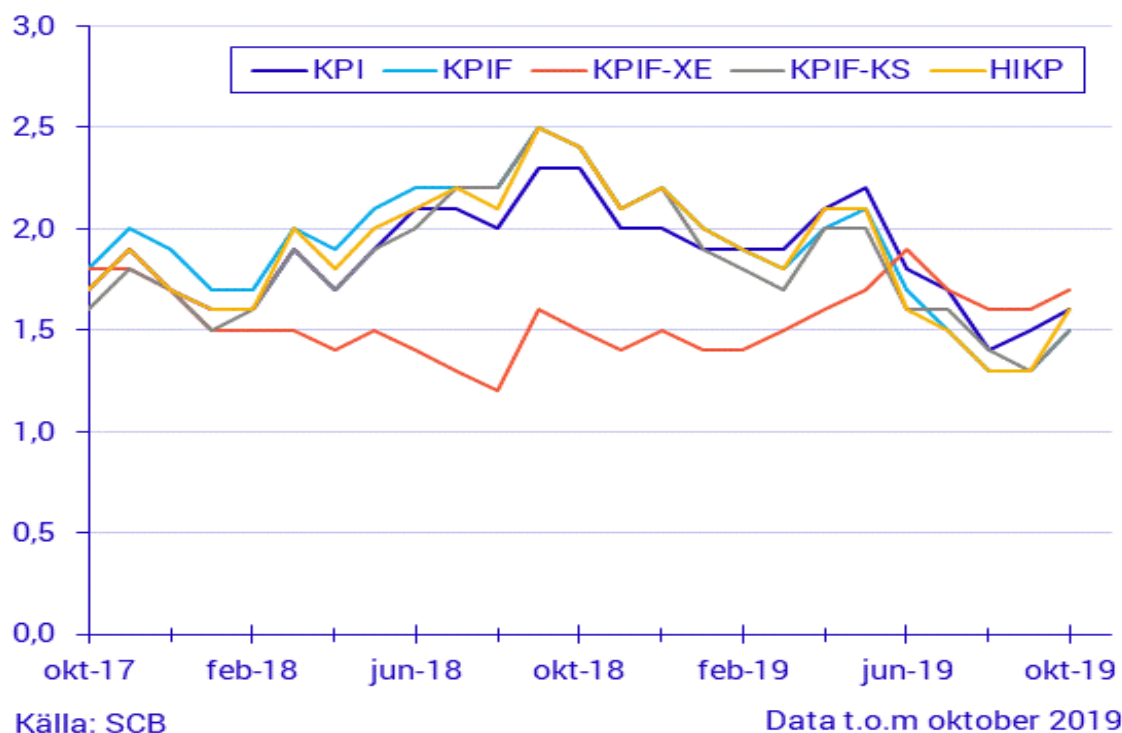
Tecken på en avmattning på världsmarknaden syns efter flera goda år för ekonomin. Detta sker i ett läge då flera centralbanker redan har en väldigt låg styrränta och därmed inte har möjlighet att påverka i större grad. I detta läge är det därför viktigt med åtgärder från politiskt håll, exempelvis genom större satsningar på infrastrukturprojekt eller ökade bidrag till utsatta grupper.

Svensk ekonomi

Konjunkturinstitutet (KI) uppdaterade sin prognos i september 2019. KI reviderade sin prognos eftersom svensk BNP minskade oväntat det andra kvartalet i år. Samtidigt föll sysselsättningen för andra kvartalet i rad och det är nu tydligt att den svenska ekonomin har gått in i en avmattningsfas. KI menar att sammantaget pekar indikatorerna på att tillväxten i den svenska ekonomin förblir dämpad i närtid.

Den 13e november publicerade Statistiska centralbyrån (SCB) den senaste mätningen av Inflationstakten. Inflationstakten enligt KPIF var 1,5 procent i oktober 2019, upp från 1,3 procent i september. KPIF var oförändrad från september till oktober. Inflationstakten enligt Konsumentprisindex (KPI) var 1,6 procent i oktober 2019, vilket är en ökning sedan september då den låg på 1,5 procent².

² Konsumentprisindex (KPI), oktober 2019, SCB



I den svenska tillverkningsindustrin har stämningläget försämrats snabbt den senaste tiden och indikatorer pekar på att exportorderingen minskar. Risken för en ytterligare upptrappning av det internationella handelskriget, brexit och konflikterna i Mellanöstern skapar osäkerhet och försämrar tillväxtutsikterna på ett globalt plan, inte minst i Europa. Om något bedöms riskerna ha ökat under sommaren. Sammantaget innebär detta att utsikterna för den svenska ekonomin nu ser något sämre ut än i juni.

Räntor

Den svalnande konjunkturen påverkar även centralbankerna, men här sticker Sverige ut. Riksbanken, som förvisso lämnade räntan oförändrad, signalerade starkt en höjning av räntan i december³. Låga räntor i omvärlden och ett försämrat stämningläge innebär dock att räntan därefter väntas höjas i en långsammare takt än i föregående prognos. Osäkerheten kring konjunktur- och inflationsutvecklingen i omvärlden och Sverige är dock tydligt märkbar. Prognosen för reporäntan är således nedreviderad och pekar på att räntan kommer att vara oförändrad under en längre tid efter den förväntade höjningen i december.

Högkonjunkturen är över

Enligt konjunkturinstitutet finns det tydliga indikationer på konjunkturavmattningen. Vidare bedömer konjunkturinstitutet att förtroendeindikatorer för både tillverkningsindustri och tjänstesektor har fallit tillbaka den senaste tiden och är nu lägre än normalt. Även hushållens förtroendeindikator har fallit och framför allt är det synen på svensk ekonomi och förväntningarna på framtiden som är dystert. Sysselsättningen har minskat under året och arbetslösheten steg snabbt under sommaren. Näringslivets anställningsplaner har samtidigt successivt försvagats under året. Samtidigt fortsätter bostadsinvesteringarna att minska och de totala investeringarna väntas inte bidra alls till efterfrågetillväxten det tredje kvartalet. Konjunkturinstitutet sammanfattar utsikterna enligt nedan.

³ Penningpolitisk rapport, oktober 2019

”Den svenska ekonomin är inne i en tydlig avmattningsfas och högkonjunkturen ebbar gradvis ut i år och blir balanserad nästa år. Internationella handelskonflikter och oklarheten kring brexit tynger den globala ekonomin, vilket drabbar svensk export. Samtidigt är investeringskonjunkturen på väg att vika i Sverige. En mild expansiv finanspolitik bidrar delvis till att hålla uppe efterfrågetillväxten nästa år men trots det fortsätter arbetslösheten att öka. Inflationen förblir betydligt lägre än 2 procent och Riksbanken väntas därför inte höja reporäntan vare sig i år eller nästa år”⁴.

⁴ Konjunkturinstitutet om konjunkturläget 2019-10-09

DE ALLMÄNNYTTIGA FÖRETAGENS EKONOMI

Analys av företagens kostnadsutveckling

Denna rapport utvärderar kostnadsutvecklingen i de allmännyttiga bostadsföretagen och flertalet privata fastighetsägare i region Västra Sverige. Totalt finns 15 allmännyttiga bostadsbolag med sammanlagt ca 100 000 lägenheter i regionen. Nedan redovisade siffror är på aggregerad regional nivå. De specifika värdena som redovisas är viktade medelvärden. Det finns lokal variation men vi menar att analysen är giltig som spegel för branschens regionala förutsättningar.

Bolagens årsredovisningar, som enligt årsredovisningslagen ska innehålla resultat- och balansräkning, noter samt förvaltningsberättelse enligt årsredovisningslagen, ser väldigt olika ut och skiljer sig mycket åt. Företagen bokför också på olika sätt, exempelvis IFRS, K3 och K2 vilket förvärrar jämförbarheten.

Företagen verkar på delvis olika geografiska marknader samt med olika förutsättningar. Flertalet av de privata företagen finns på flera på flera orter i Sverige, till skillnad från de allmännyttiga bostadsbolagen som endast får verka inom kommunens gränser. Företagen kan även ha drabbats av enskilda omständigheter som påverkar just det årets ekonomi (t ex vattenskador, brand eller annat). Det samlade intrycket är dock att företagen har en stadig och god ekonomi.

Uthyrningsläget är i allra högsta grad positivt och har varit så nu under flertalet år. SCB:s senaste undersökning visade på att ca 1,3 procent av 1,5 miljoner lägenheter som ingick i undersökning stod outhyrda. Vakansgraden för äldre beståndet är obefintlig således anser vi att det så bör förbli. Det finns i princip inga varaktigt vakanta lägenheter.

Utvecklingen av kostnaden för taxor och avgifter (El, avfall samt vatten) har sammantaget sjunkit i regionen. När det gäller uppvärmning kan vi konstatera att en serie av milda vintrar har lett till stabilare kostnader i regionen. Företagen lever utan några större hinder upp till de avkastningskrav som finns formulerade från respektive ägare.

Sammantaget kommer denna rapport visa att företagens ekonomi har stärkts ytterligare under 2018.

Utfall av föregående års hyresförhandling

Hyresförhandlingarna inför 2019 resulterade i en höjning på ett mellan 1,5–1,6 procent för region västra Sverige. Detta kan jämföras med året innan som hamnade mellan 0,9–1,2 procent.

Utöver detta har det skett en betydande hyresglidning, dvs hyresnivån har gått upp på grund av nyproduktion, ombyggnad, tillval, standardförbättringar samt bruksvärderingar. Denna rapport tar dock enbart hänsyn till hyreshöjningar till följd av generella hyresförhandlingar. Hyreshöjningarna kan ställas i relation till hur kostnadsmassan i företagen har förändrats.

Drift

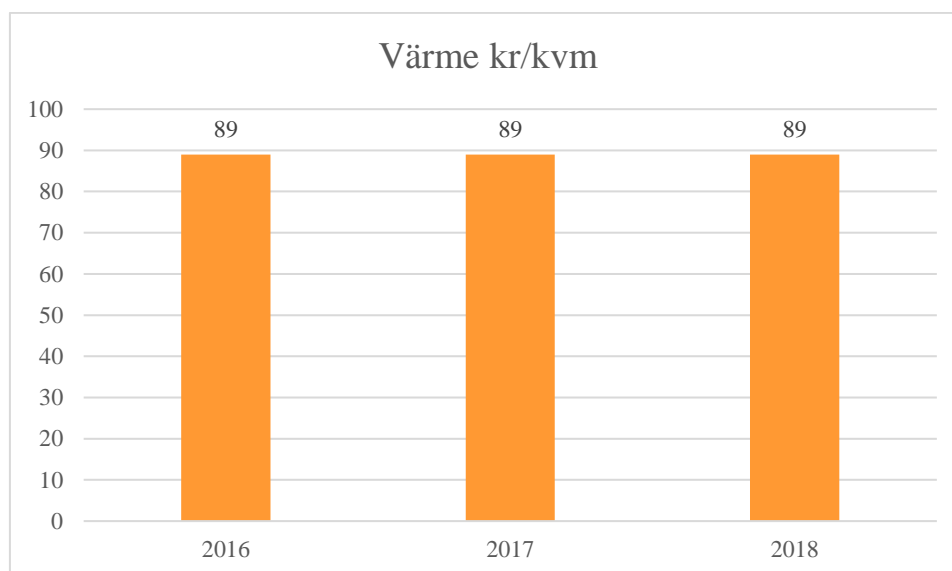
Driftkostnader avser kostnader för att upprätthålla funktionen hos en byggnad och i driftkostnaderna ingår (förutom fastighetsskötsel, reparationer och försäkringar) förbrukningsavgifter vilka är beroende av de kommunala taxorna för sophämtning, vatten och avlopp (VA), el och fjärrvärme. Eftersom de kommunala taxorna skiljer sig åt bör man ta

hänsyn till de faktiska förbrukningstalen vid jämförelser mellan olika företags driftkostnader. De största driftkostnader är el, värme och vatten. Av dessa har el och värme störst resultatpåverkan. I driftkostnader ingår även kostnader för driftpersonal, markskötsel, myndighetsbesiktningar, sophämtning med mera.

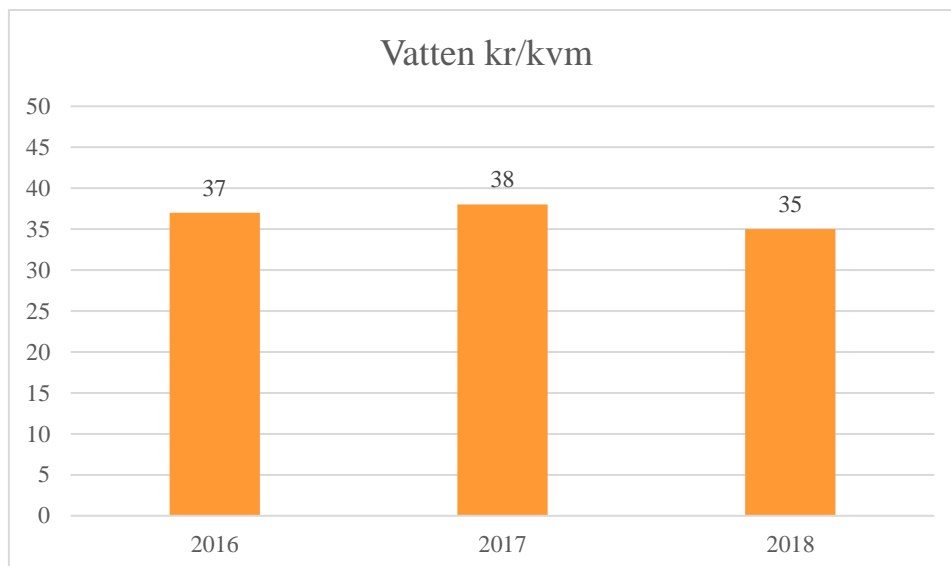
Företagen förbrukar el i form av fastighetsel (trapphus, tvättstugor, övriga utrymmen). Hushållsel betalas som regel separat och ingår inte i den avtalade hyran. Eventuell hushållsel bör därför brytas ut ur företagens kostnader för elförbrukning för att få mer rättvisande jämförelser.

Underhåll

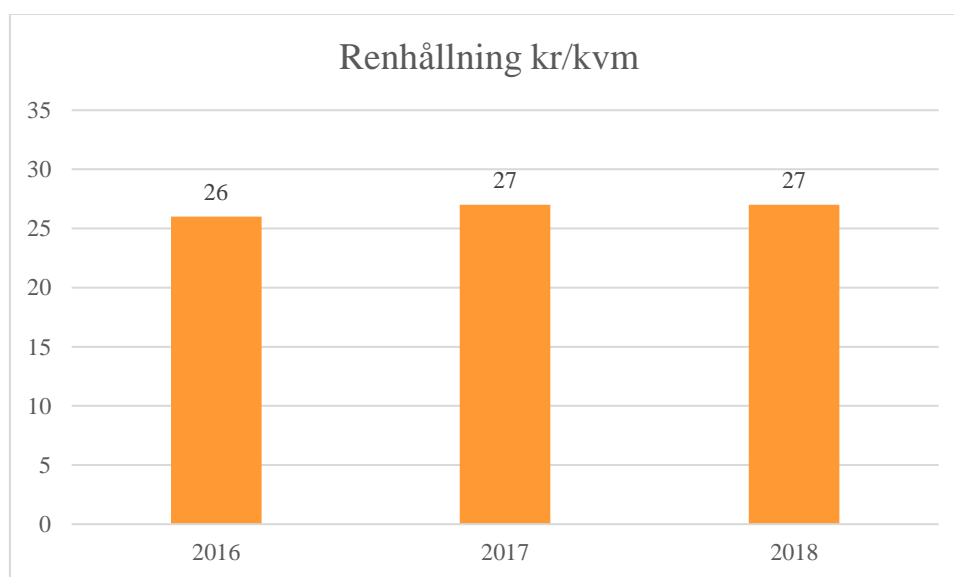
Underhållskostnader avser kostnader för åtgärder som görs för att återställa en byggnad till ursprunglig standard och funktion. Ofta planeras dessa så att de får en jämn påverkan på resultatet, men kan även anpassas till andra resultatpåverkande poster.



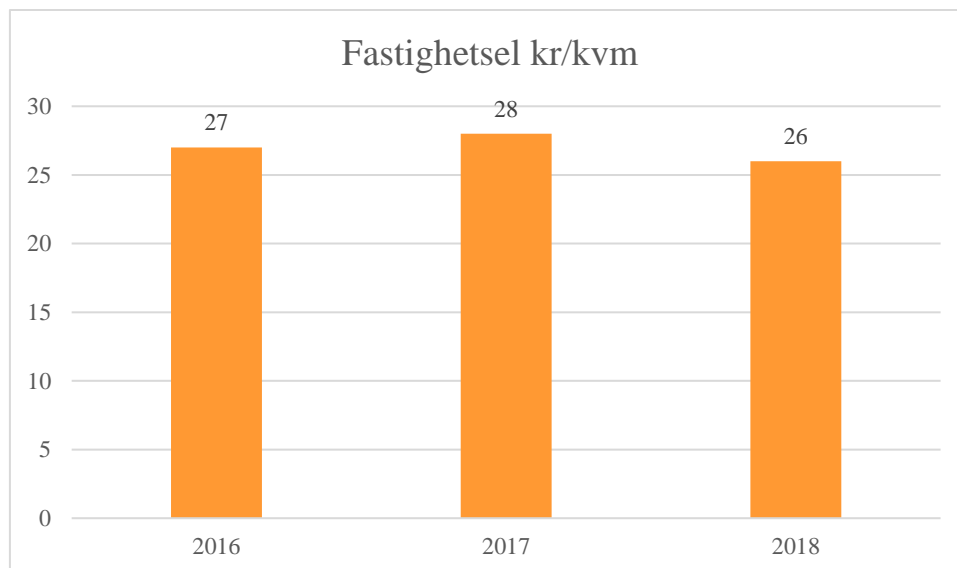
Kostnaden för uppvärmning har varit oförändrad de senaste tre åren.



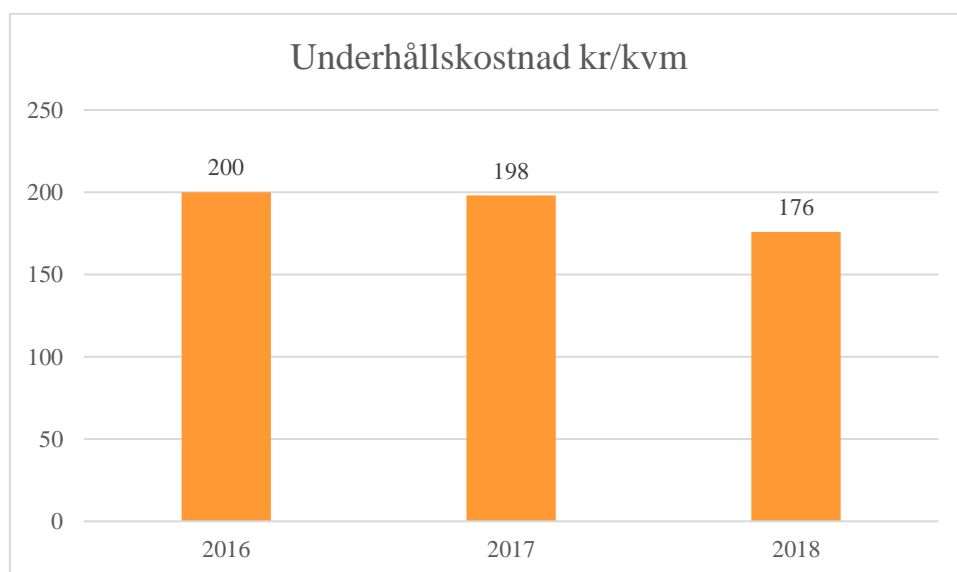
Kostnaden för vatten minskade med i snitt tre kr per kvadratmeter under 2018 jämfört med året innan. Detta motsvarar i sin tur ca 0,27 % av utgående hyror. Jämför vi med 2016 har kostnaden för vatten sjunkit med två kr/kvm, som i sin tur innebär 0,18% av utgående bruttohyra.



Kostnadsutvecklingen för renhållning blev 0 kr per kvadratmeter under 2018 jämfört med 2017. Jämför vi med 2016 blir det svårare att utläsa någon tydlig trend.



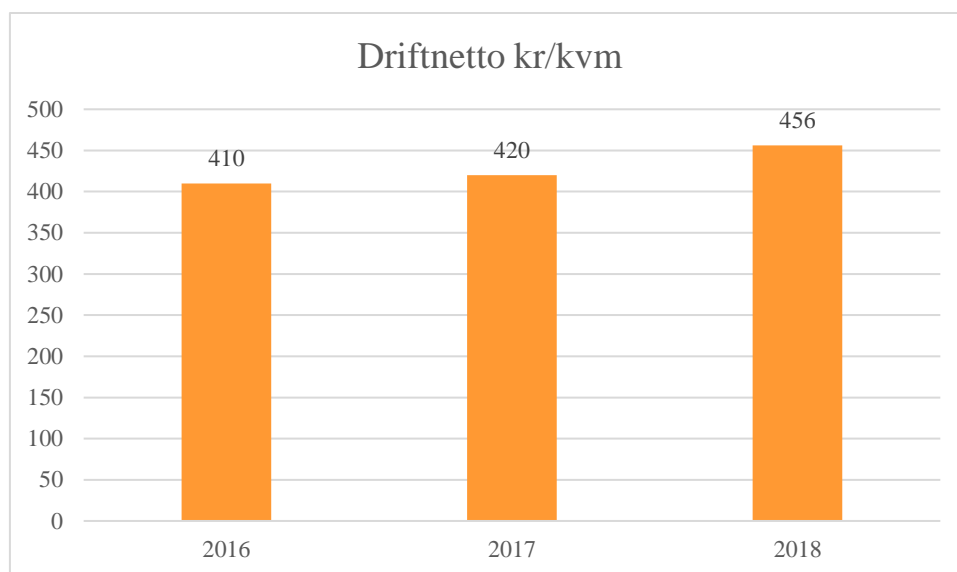
Kostnaden för fastighetsel sjönk med i snitt två kr per kvadratmeter under 2018 jämfört med året innan. Detta motsvarar i sin tur ca 0,18 procent av utgående hyror. Även här kan vi inte utläsa avsevärt distinkt trend av fastighetsel. När vi vidare jämför samma kostnadspost mellan 2016–2018 kan vi konstatera att fastighetsel har sjunkit med en kr/kvm, vilket motsvarar ca 0,09 procent av utgående hyra.



Kostnaden för underhåll minskade med i snitt 22 kr per kvadratmeter under 2018 jämfört med året innan. Detta motsvarar i sin tur ca 1,97 procent av utgående hyror. Underhållskostnaden bedömer vi har sjunkit även när vi jämför med 2016.

I denna studie har vi inte redovisat företagens ”faktiska underhållsnivå”. Vi redovisar enbart nedlagda kostnader för underhåll exklusive reinvesteringar. Kostnaden för underhåll är inte liktydigt med varken kvalitet eller kvantitet av underhållet. Att det faktiska underhållet inte redovisas beror bl.a. på brister i företagets redovisningar och på outvecklad mätmetodik. Årsredovisningarna bör kompletteras med avsnitt om underhållsstatus och framtida investeringsaktiviteter.

Kostnaden för underhållsinsatser räknas i volym och kronor, varför en hög underhållskostnad inte behöver bero på ineffektivitet utan kan bero på hög volym. Utvärdering av underhållsinsatser är därför enbart av godo.



Driftnettet visar på vilket överskott fastigheten lämnar, dvs vad som återstår av hyresintäkterna när kostnader för drift, underhåll, fastighetsskatt och fastighetsadministration är betalade. Driftnettet ska i sin tur räcka till avskrivningar, räntekostnader och vinst.

Diagrammet ovan visar att driftnettet har ökat med 36 kr per kvm eller med 3,2 procent under 2018 jämfört med 2017. Även här framgår det att driftnetto har en uppåtgående trend med en ökning med 54 kr/kvm på två år.

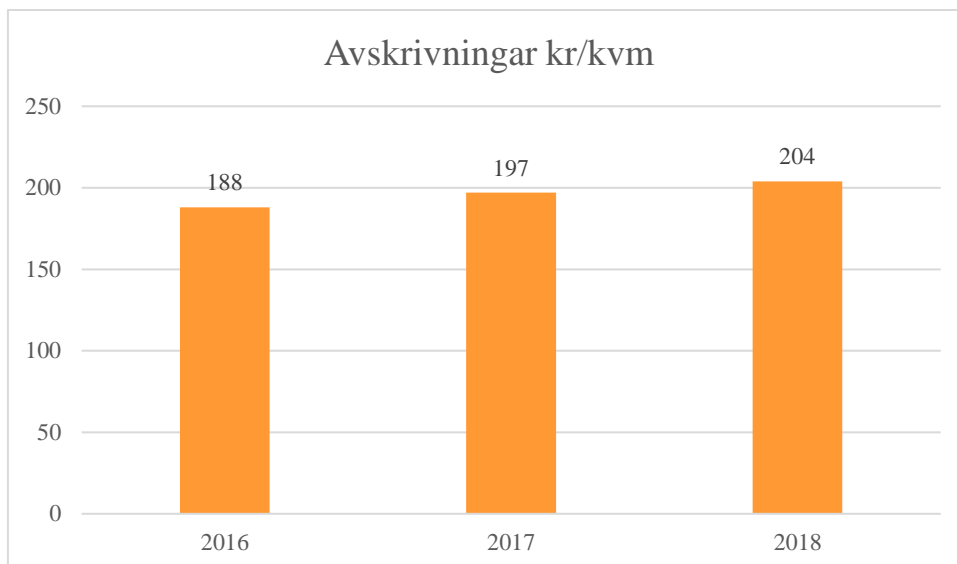
Överskottsgrad

Genom driftnettet kan vi även beräkna företagets överskottsgrad. Detta beräknas genom att man ställer driftnetto i procent av hyresintäkterna, vilket då ger ett mått på fastigheternas förmåga att med hyresintäkter generera ett överskott på driften. Överskottsgrad används för att belysa hur stor del av bolaget hyresintäkter som återstår efter fastighetskostnader. Överskottsgraden ligger även till grund för värderingen av förvaltningsfastigheter.

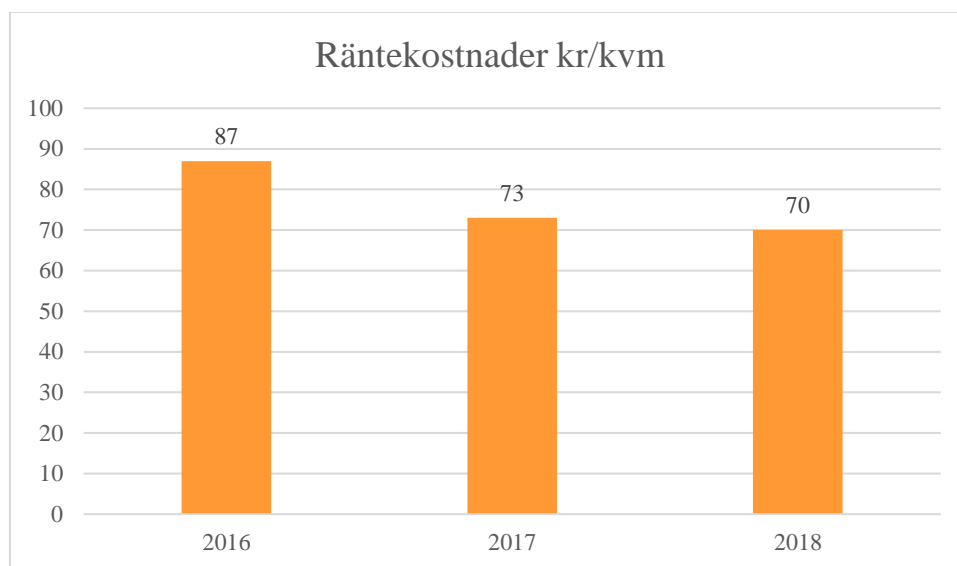
Överskottsgrad	2016	2017	2018
Medelvärde i %	38%	38%	41,0%

Sammanfattningsvis bekräftar denna sammanställning att våra allmännyttiga fastighetsbolag i Region Västra Sverige mår finansiellt oerhört bra. De allmännyttiga bolagen visar allt högre lönsamhet trots att underhållet minskar samt skuldsättningen ökar.

Det finns två större kostnadsposter som inte täcks in i driftnettet: avskrivningar och räntekostnader. Dessutom är det driftsnettot som i slutändan (efter avdrag för avskrivningar och finansiella kostnader) genererar företagets vinst.

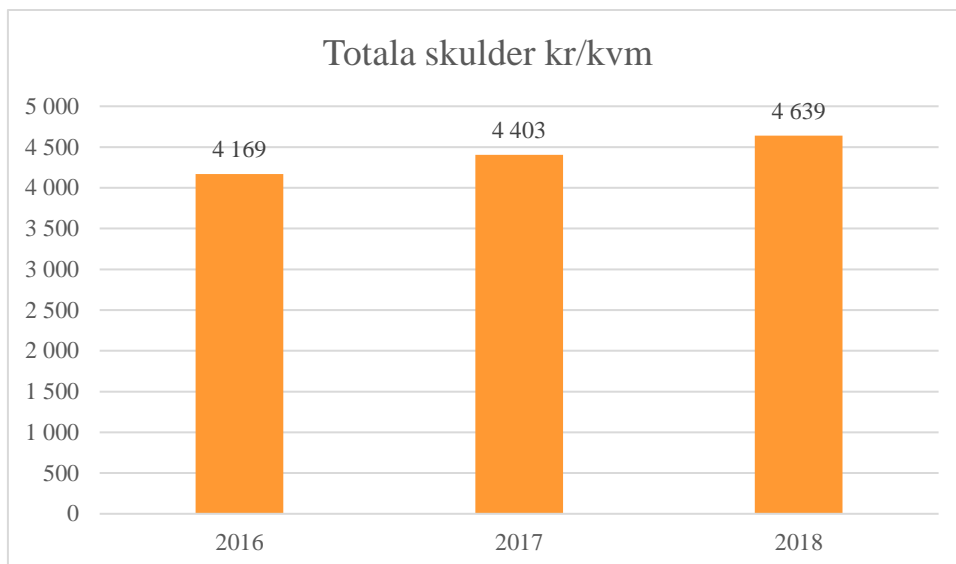


Från 2017 till 2018 ökade kostnaderna för avskrivning med i snitt sju kr per kvm. Detta motsvarar ca 0,63 procent av utgående hyror. Utvecklingen över de tre senaste åren tyder på ökad avskrivning. Regler om K3 samt varierande investeringsvolym kan bidra till den ökade avskrivningarna.



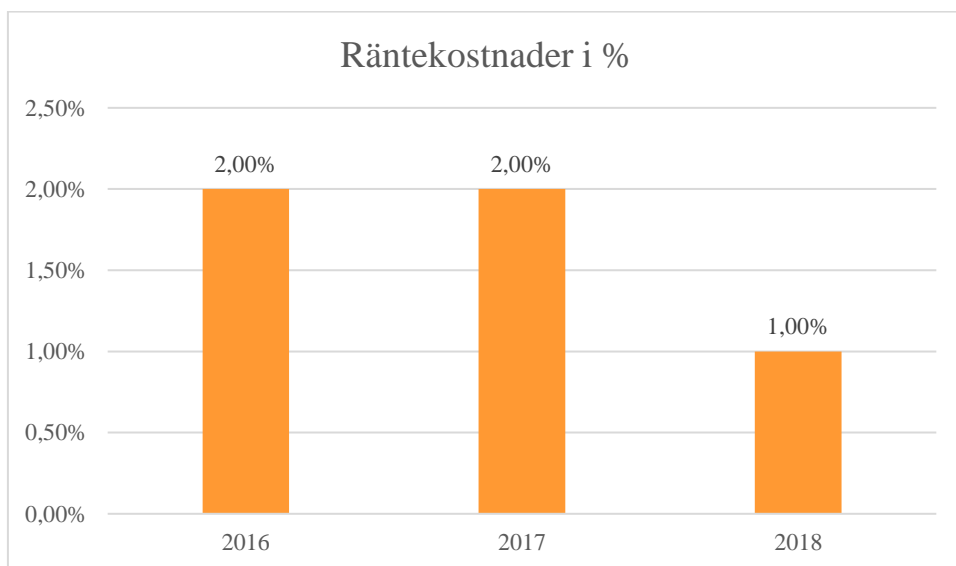
Räntekostnaderna har sjunkit med tre kr per kvm. Detta motsvarar 0,27 procent av utgående hyror. När det gäller räntekostnader ser vi en flerårig nedåtgående trend. Räntekostnaderna har minskat med 17 kr/kvm sedan 2016. Detta trots en tydlig ökning av lånevolymen.

Bostadsföretagens räntekostnader har inte sänkts i den takt som marknadsräntorna föll under tiden 1995 till 1998. Det lägre ränteläget slog först igenom i företagens räkenskaper 1999. Mot denna bakgrund så förutsätter vi att en eventuell ränteuppgång, på motsvarande sätt, långsamt slår igenom i företagens räkenskaper.



Den totala skulden har ökat mellan 2016–2018 från 4169 kr/kvm till 4639 kr/kvm, en ökning med 11,3 procent. Trots ökad skuldsättning har den samlade räntekostnaden kunnat sänkas betydligt.

Den största orsaken till detta är det förbättrade ränteläget. Snitträntan har stadigt kunnat pressas nedåt. Denna process har pågått under en rad år:



Sammanvägd kostnadsutveckling

Om vi väger samman driftnettot med kostnader för avskrivning och räntor får vi en bra bild över i vilken mån lönsamheten i företagen har förbättrats:

Kostnad kr/kvm	2016	2017	2018
Driftnetto	410	420	456
Avskrivningar	-188	-197	-204
Räntekostnader	-87	-73	-70
Överskott kr/kvm	135	150	182

Vi kan återigen se en tydlig bild på hur ökade inkomster sammanfaller med lägre kostnader vilket ger ett påtagligt högre överskott.

Vår slutsats är att de hyreshöjningar som på senare år har förhandlats frammer än väl gottgör fastighetsägarna för kostnadsutvecklingen, trots minskat underhåll.

Avkastningskrav

Av de bolag som utgör grund för denna sammanställning har nio av ägaren formulerade avkastningskrav. Vid närmare anblick har de fyra allmännyttiga bolagen i Göteborgs kommun haft stadigt sjunkande avkastningskrav de senaste tre åren (2016-2018). Detta har skett i samband med att avkastningskraven i fastighetsbranschen i övrigt också sänkts, någonting som i generella termer är en god indikator på vad marknaden värderar risken i respektive bransch och bolag till.

Sänkta avkastningskrav kan med andra ord tolkas som att framtidstron på fastighetsbolag generellt ökar, och att det ses som en god investering. Med detta som bakgrund är det viktigt att på nytt begrunda den hos bolagen ökande överskottsgraden då det pekar på att vi talar om livskraftiga verksamheter som över tid skalat ner sina kostnader till förmån för att bedrivas konkurrenskraftigt och med avkastning som överskrider de av ägaren satta kraven.

DE PRIVATA FÖRETAGENS EKONOMI

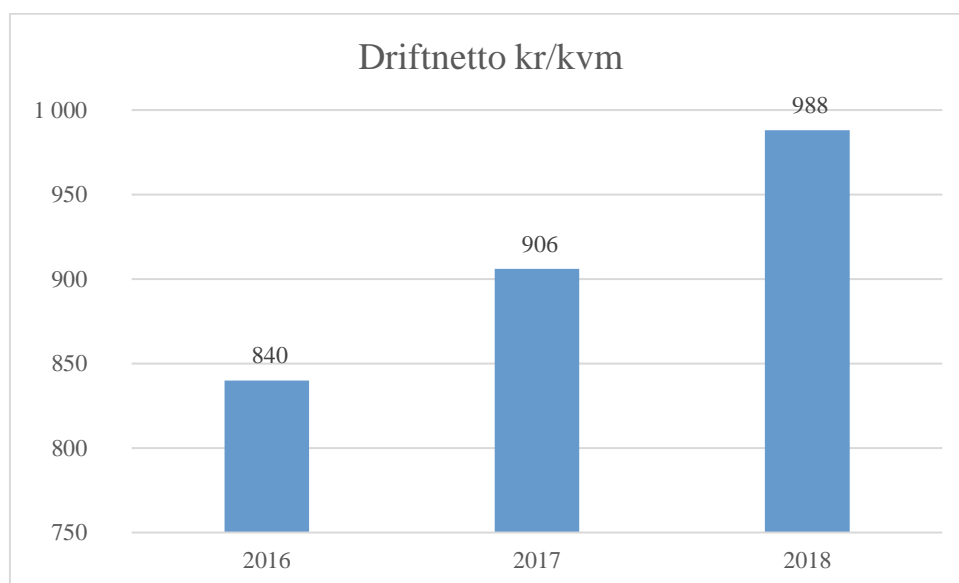
Hyresgästföreningen region Västra Sverige har även utvärderat ekonomin för de privata fastighetsföretagen. Bolagen redovisar utifrån de olika redovisningsregler som gäller för respektive bolag. Det finns dock ett antal företag med offentliga årsredovisningar ur vilka vi hämtat information. De företag vi har analyserat är:

Victoria Park AB	Botrygg AB Koncernen
Wallenstam	Ernst Rosén AB
Fortinova	Holger Blomstrands Byggnads AB
Varbergs Stenfastigheter AB	HSB Göteborg
Willhem	Ivar Kjellbergs Fastighets AB
Aranäs	Källfelt Byggnads AB
KAB Fastighets AB	Robert Dicksons Stiftelse
Fastighets AB Balder	

Tillsammans förvaltar och äger dessa företag nästan 9 888 kkvm (9 888 000 kvm) bostadsyta. Alla dessa företag har en stark representation i vår region. I urvalet finns även en blandning av stora och små fastighetsägare.

Till skillnad från de allmännyttiga företagen ger de privata en något mer summarisk redovisning. Kostnader för värme, vatten, sophantering eller fastighetsel redovisas till exempel inte. Dessa ingår i stället som en del i begreppet ”driftskostnader”. Det finns dock ingen anledning att anta annat än att de sänkta kostnader för taxebunden verksamhet som vi tolkade hos de allmännyttiga företagen även är giltiga för de privata. I vilket fall som helst utgör taxebundna kostnader en del i driftnettot.

Driftnettot är ett av de bästa sätten att sammanfatta företagets ekonomiska utfall. Driftnettot är det överskott som finns kvar av intäkterna när kostnaden för drift, underhåll, fastighetsskatt och fastighetsadministration har betalats. Det som således inte ingår är kostnader för avskrivningar och finansiella kostnader.



I diagrammet ovan redovisas det genomsnittliga driftnettot för de 15 redovisade företagen. Sammanställningen visar än en gång en tydlig och positiv utveckling av driftnettot. Det är även tydligt på att den hyresutveckling som har skett mer än väl täcker upp för förändrade driftskostnader. Mellan 2016 och 2017 ökade driftnetto med 7,8 procent och året efter med ytterligare 9 procent.

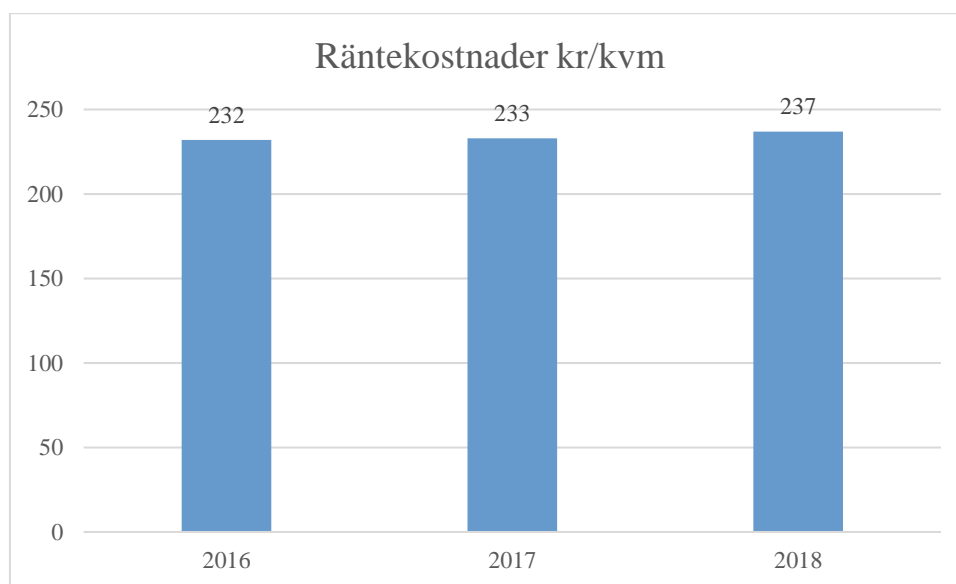
Vi kan vidare konstatera att de privata företagens driftsnetto ligger på en helt annan nivå än för de allmännyttiga företagen, vilka redovisades ovan.

Överskottsgraden får man om man ställer driftnettot i relation till totala hyresintäkterna, vilket då ger ett mått på fastigheternas förmåga att med hyresintäkter generera ett överskott på driften.

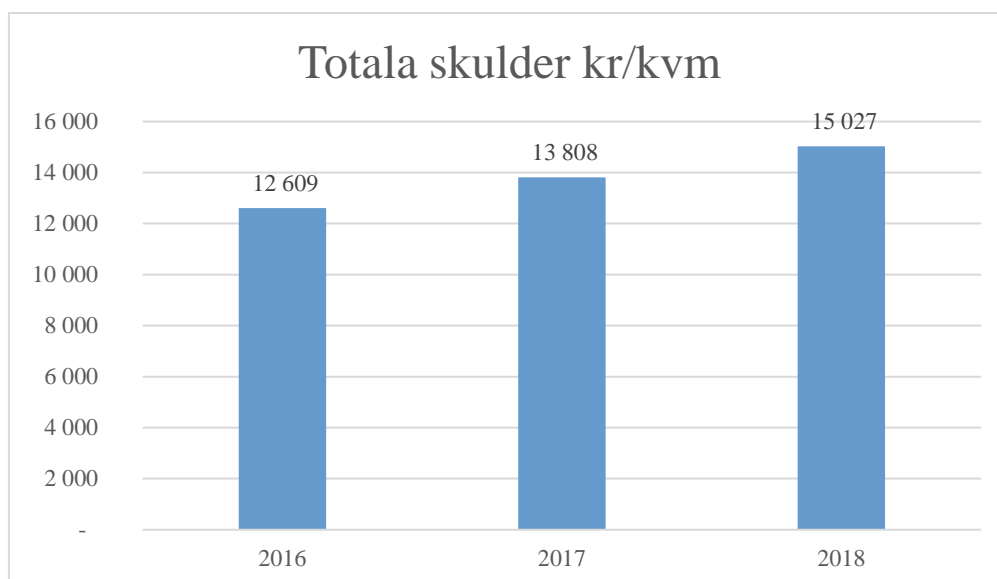
Vi kan återigen fastställa en hög överskottsgrad. Det betyder att hyreshöjningarna mer än väl kompenserar för förändringarna av driftskostnaderna. Överskottsgraden hos de privata företagen: 65 procent (2018) kan jämföras med motsvarande siffra för de allmännyttiga företagen. 41 procent.

	2016	2017	2018
Överskottsgrad	64,22%	66,28%	67,58%

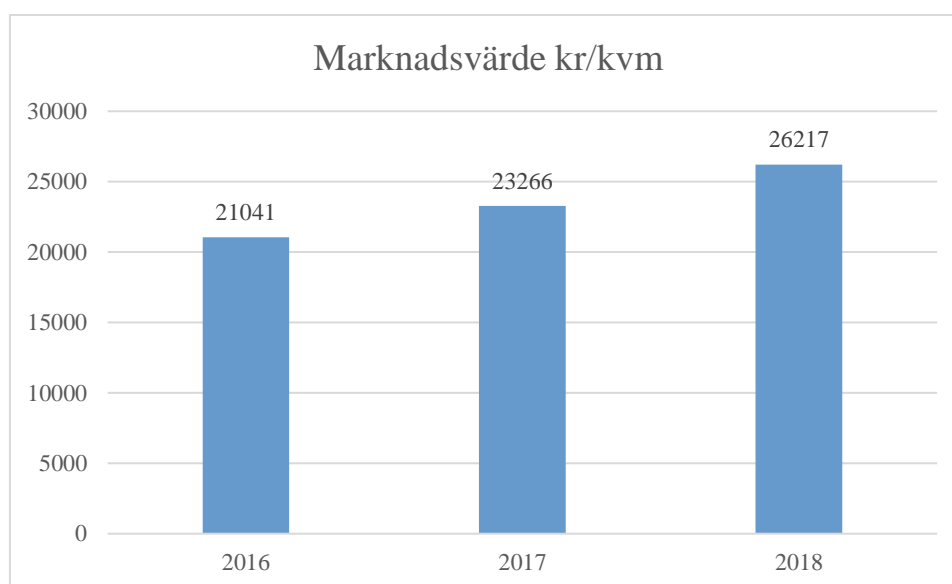
Överskottet hos de privata företagen är påtagligt högre än i de allmännyttiga företagen



När det gäller de finansiella kostnader har de privata företagen ökat kostnaden med fyra kr/kvm. När vi vidare granskar på utvecklingstrend, är det svårare att tyda någon tydlig trend utifrån de senaste tre årens kostnadsposter. Här är det viktigt att notera att lånevolymerna har ökat, vilket återfinns i nedanstående graf.



Totala skulderna har ökat markant hos de privata fastighetsbolagen. Skulderna har i snitt ökat med 1 219 kr/kvm de senaste 12 månaderna. Tittar vi på samma utvecklingen från 2016 har skulderna ökat med 2 418 kr/kvm, dvs 19,18 procent.



När det gäller avskrivningskostnader kan vi konstatera att de flesta av de privata företagen i vår rapport (särskilt de större) redovisar enligt regelverket IFRS. Det innebär att företagen inte gör avskrivningar på samma sätt som de allmännyttiga företagen (vilka redovisar enligt regelverket K3). Istället för avskrivningar redovisar de privata företagen det *förändrade marknadsvärdet* som en post i balansräkningen. För våra företag ser förändringen ut enligt ovan:

I genomsnitt ökar företagen alltså sitt marknadsvärde med ca 1 725 kr per kvm och år de senaste tre åren. Detta hamnar på resultaträkning och påverkar företagets vinst (gynnsamt). Med tanke på de olika försättningarna mellan företag som redovisar med K3 respektive IFRS är dock jämförbarheten svårare på denna punkt mellan de allmännyttiga och de privata företagen.

Citat ur bostadsbolagens årsredovisningar 2018

"Koncernens ekonomiska förutsättningar är goda och vi står väl rustade för att fortsätta ta oss an uppväxlingen av nyproduktionen, en hållbar hantering av underhåll och reparationer" ⁵

"Uthyrningsläget är mycket bra och hyresbortfallet obefintligt... Efterfrågan på bostäder är mycket stor i inflyttningsregionerna. Tillsammans med fortsatt låga marknadsräntor gör detta att förutsättningarna för nyproduktion är synnerligen goda"⁶

"När vi summerar 2018 kan vi konstatera att Balder har haft ytterligare ett bra år. Ökningen beror på ett större fastighetsbestånd, en fortsatt god hyresmarknad"⁷

"Marknaden har varit gynnsam under denna period"⁸

"Fastighetsmarknaden är fortsatt mycket gynnsam. Bolaget skapade aktieägarvärde genom standardhöjande investeringar. Vi renoverade 1 200 lägenheter och nådde därmed upp till vårt mål"⁹

⁵ Framtiden års- och hållbarhetsredovisning 2018

⁶ Mölndalsbostäder årsredovisning 2018

⁷ Balders årsredovisning 2018.

⁸ Wallenstam årsredovisning 2018

⁹ Victoria Park AB Årsredovisning 2018

	kkvm	kr/kvm	kr/kvm	kr/kvm	kr/kvm	%	kr/kvm	kr/kvm	kr/kvm	%	kr/kvm	kr/kvm	kr/kvm	kr/kvm
Bostadsföretag	Förvaltdyta	Hyresintäkter brutto	Drifts- kostnader	Underhålls- kostnader	Driftnetto	Överskottsgrad	Avskrivningar	Ränte- kostnader	Skulder totala	Skuldränta	Vatten	Fastighetsel	Renhållning	Värme
AB Alebyggen	162	1 089	490	138	423	38,84%	162	21	2 774	0,7%	40	32	23	86
Bostads AB Poseidon	1 822	1 145	474	215	435	37,99%	238	56	4 035	1,4%	37	26	31	96
EKSTA Bostads AB	281	1 217	470	166	695	57,12%	254	287	12 081	2,4%	0	0	0	0
Familjebostäder i Göteborg AB	1 245	1 093	465	239	367	33,58%	168	48	4 143	1,2%	36	24	27	106
Förbo AB	425	1 145	506	108	494	43,17%	178	67	4 089	1,7%	49	24	25	79
Gårdstensbostäder AB	218	936	484	119	325	34,66%	96	23	1 620	1,4%	37	46	28	115
Göteborgs Stads Bostads AB	1 562	1 126	492	129	486	43,16%	170	57	4 145	1,4%	35	23	31	104
Mölnålsbostäder AB	285	1 247	527	136	566	45,39%	285	199	9 573	2,1%	37	37	38	86
Partillebo AB (Moderbolaget)	492	1 154	311	211	590	51,13%	335	48	6 777	0,7%	30	43	18	61
Stenungsundshem AB	155	1 114	520	155	512	45,96%	212	54	3 124	1,6%	35	27	30	76
Stiftelsen Kungälvbostäder	207	1 048	585	62	385	36,74%	184	89	3 446	2,5%	50	32	24	108
Stiftelsen Orustbostäder	59	1 082	564	194	385	35,55%	115	94	7 184	1,3%	65	47	37	59
Tjörns Bostads AB	99	1 169	638	192	503	43,06%	203	124	6 473	1,9%	0	0	0	0
Varbergs Bostads AB	388	926	417	148	357	38,55%	158	50	2 580	2,2%	38	27	23	76
Öckerö Bostads AB	31	1 131	312	336	445	39,35%	174	177	7 434	2,2%	57	48	36	0
Summa	7431	16622	7255	2547	6968	624,23%	2932	1393	79477	24,71%	546	436	371	1053
Medianvärde	281	1126	490	155	445	39,35%	178	57	4143	1,60%	37	27	27	79

Årsredovisning 2017														
	kkvm	kr/kvm	kr/kvm	kr/kvm	kr/kvm	%	kr/kvm	kr/kvm	kr/kvm	%	Kr/kvm	Kr/kvm	Kr/kvm	Kr/kvm
Bostadsföretag	Förvaladtyta	Hysesintäkter brutto	Drifts- kostnader	Underhålls- kostnader	Driftnetto	Överskottsgrad	Avskrivningar	Ränte- kostnader	Skulder totala	Skuldränta	Vatten	Fastighetsel	Renhållning	Värme
AB Alebyggen	162	1 073	498	104	431	40,13%	157	35	3 050	1,1%	45	32	24	85
Bostads AB Poseidon	1 811	1 128	460	221	425	37,63%	237	68	3 978	1,7%	38	26	30	90
EKSTA Bostads AB	274	1 184	427	161	660	55,74%	240	247	11 702	2,2%	37	22	19	80
Familjebostäder i Göteborg AB	1 245	1 071	458	289	301	28,12%	159	54	3 591	1,6%	36	22	27	99
Förbo AB	425	1 120	475	125	484	43,20%	176	62	3 968	1,6%	49	25	24	78
Gårdstensbostäder AB	218	915	485	128	293	32,00%	98	25	1 596	1,6%	37	45	29	106
Göteborgs Stads Bostads AB	1 560	1 103	472	179	432	39,15%	169	67	3 877	1,7%	35	18	31	97
Mölnålsbostäder AB	269	1 151	513	96	533	46,27%	238	127	9 227	1,5%	37	35	35	82
Partillebo AB	500	1 129	334	190	563	49,84%	316	53	6 505	1,0%	30	66	19	67
Stenungsundshem AB	155	1 107	489	186	486	43,88%	216	65	3 514	1,8%	38	27	27	76
Stiftelsen Kungälvbostäder	199	1 021	572	75	363	35,58%	170	98	3 584	2,8%	53	27	22	113
Stiftelsen Orustbostäder	59	1 059	518	214	300	28,33%	113	95	7 205	1,3%	64	47	46	51
Tjörns Bostads AB	97	1 115	625	191	453	40,63%	194	154	6 518	2,5%	53	51	15	98
Varbergs Bostads AB	389	911	388	200	312	34,25%	153	54	2 067	2,6%	35	24	22	68
Öckerö Bostads AB	27	1 082	349	272	417	38,54%	114	189	8 556	2,2%	57	47	35	0
Summa	7390	16169	7064	2632	6451	593,28%	2751	1393	78938	27,21%	644	515	405	1190
Medianvärde	269	1103	475	186	431	39,15%	170	67	3968	1,70%	38	27	27	82

Årsredovisning 2016														
	Kkv	kr/kvm	kr/kvm	kr/kvm	kr/kvm	%	kr/kvm	kr/kvm	kr/kvm	%	kr/kvm	kr/kvm	kr/kvm	kr/kvm
Bostadsföretag	Förvaltdyta	Hyresintäkter brutto	Driftskostnader	Underhållskostnader	Driftnetto	Överskottsgrad	Avskrivningar	Räntekostnader	Skulder totala	Skuldränta	Vatten	Fastighetsel	Renhållning	Värme
AB Alebyggen	160	1 054	474	151	392	37,16%	150	53	3062	1,7%	46	32	23	89
Bostads AB Poseidon	1 809	1 108	454	219	414	37,32%	233	83	3974	2,1%	41	27	29	95
EKSTA Bostads AB	273	1 174	422	180	612	52,07%	228	262	11173	2,4%	0	0	0	0
Familjebostäder i Göteborg AB	1 238	1 054	446	279	303	28,70%	154	63	3427	1,9%	39	21	26	105
Förbo AB	418	1 098	470	124	470	42,82%	160	93	3858	2,5%	46	24	22	78
Gårdstensbostäder AB	218	904	456	143	285	31,53%	95	30	1570	1,9%	41	49	27	108
Göteborgs Stads Bostads AB	1 562	1 094	473	193	402	36,72%	167	86	4019	2,2%	39	24	31	102
Möndalsbostäder AB	254	1 131	492	87	535	47,28%	205	147	7592	2,1%	33	34	32	87
Partillebo AB	478	1 150	322	204	588	51,16%	273	76	4584	1,6%	27	57	20	73
Stenungsundshem AB	155	1 097	465	172	511	46,58%	220	71	3611	2,1%	35	25	25	78
Stiftelsen Kungälvbostäder	196	1 007	532	52	432	42,93%	165	98	3286	3,0%	45	27	23	112
Stiftelsen Orustbostäder	59	1 041	562	171	287	27,57%	112	104	7180	1,4%	65	55	41	61
Tjörns Bostads AB	94	1 092	618	184	441	40,37%	183	152	5991	2,6%	0	0	0	0
Varbergs Bostads AB	386	899	388	197	302	33,59%	149	59	2061	2,9%	35	26	21	70
Öckerö Bostads AB	26	997	292	285	370	37,14%	99	150	8337	2,1%	54	41	31	0
Summa	7 325	15 902	6 865	2 641	6 343	593%	2592	1528	73726	32,42%	546	441	350	1060
Medianvärde	254	1 092	465	180	414	37,32%	165	86	3974	2,11%	39	27	25	78
Vägt medel		1 079	451	200	410	38,00%	188	87	4167	2,00%	37	27	26	89

Bostadsföretag	Redovisnings- princip	Förvaltdyta	2016	2017	2018	Totala hyresintäkter, kr/kvm			Bostadsföretag	Driftnetto kr/kvm			Räntekostnader kr/kvm			Totala skulder kr/kvm			Bostadsföretag	Marknadsvärde kr/kvm		
						2016	2017	2018		2016	2017	2018	2016	2017	2018	2016	2017	2018		2016	2017	2018
						Privata fastighetsföretag																
Fastighets AB Balder	IFRS	3 806	3 850	4025	1 485	1 545	1 705	Fastighets AB Balder	1 017	1 102	1 242	-288	-292	-306	14 016	15 975	17 826	Fastighets AB Balder	22645	25549	28857	
Victoria Park AB	IFRS	1 016	1 063	1 128	952	1 013	1 084	Victoria Park AB	487	550	613	-158	-169	-167	8 270	9 554	9 983	Victoria Park AB	12102	14492	16041	
Wallenstam	IFRS	1 074	1 145	1 186	1 508	1 533	1 639	Wallenstam	1 101	1 139	1 226	-241	-233	-182	16 797	17 574	18 594	Wallenstam	34026	36175	38619	
Fortinova	IFRS	44	64	112	998	973	1 085	Fortinova	670	684	714	-199	-177	-190	7 893	7 986	9 255	Fortinova	13341	13148	13692	
Varbergs Stenfastigheter AB	IFRS	36	36	38	1 554	1 075	1 037	Varbergs Stenfastigheter AB	868	693	631	-404	-293	-261	34 966	14 210	13 293	Varbergs Stenfastigheter AB	33009	13582	13379	
Wilhem	IFRS	1 640	1 842	1 827	1 043	1 167	1 173	Wilhem	593	684	693	-166	-183	-218	11 601	12 788	13 549	Wilhem	15791	18135	19850	
Aranäs	K3	231	231	231	1 395	1 435	1 438	Aranäs	845	874	862	-192	-185	-186	9 335	9 472	10 550	Aranäs	15500	15634	16037	
Botrygg AB Koncernen	K3	277	292	286	1 171	1 254	1 406	Botrygg AB Koncernen	846	918	1 078	-140	-142	-155	10 937	11 625	13 887	Botrygg AB Koncernen	21459	22270	27420	
Ernst Rosén AB	K3	354	355	354	1 296	1 333	1 346	Ernst Rosén AB	773	752	767	-187	-208	-201	8 258	8 685	9 271	Ernst Rosén AB	24700	27657	28995	
Holger Blomstrands Byggnads AB	K3	105	105	105	1 240	1 253	1 292	Holger Blomstrands Byggnads AB	589	513	583	-45	-37	-40	2 458	2 332	2 335	Holger Blomstrands Byggnads AB	24338	24815	26190	
HSB Göteborg	K3	104	110	110	1 174	1 236	1 251	HSB Göteborg	556	137	35	-158	-145	-124	22 344	22 420	22 497	HSB Göteborg	24275	24417	25126	
Ivar Kjellbergs Fastighets AB	K3	98	102	103	1 324	1 450	1 463	Ivar Kjellbergs Fastighets AB	874	1 012	1 037	-250	-317	-363	10 127	9 770	9 499	Ivar Kjellbergs Fastighets AB	23654	34804	36311	
KAB Fastighets AB	K3	158	160	165	1 271	1 339	1 368	KAB Fastighets AB	824	1 012	1 013	-376	-402	-245	11 721	11 435	12 221	KAB Fastighets AB	23386	24638	27428	
Källfelt Byggnads AB	K3	154	154	154	1 134	1 159	1 172	Källfelt Byggnads AB	373	687	683	-130	-112	-93	6 011	5 643	5 581	Källfelt Byggnads AB	-	-	15636	
Robert Dicksons Stiftelse	K3	59	60	64	1099	1131	1177	Robert Dicksons Stiftelse	225	460	514	-89	-84	-112	9 732	11 667	15 027	Robert Dicksons Stiftelse	-	-	38808	
Summa		9 156	9 569	9 888	18 644	18 896	19 657	Summa	10 641	11 218	11 692	- 3 032	- 2 980	- 2 842	184 465	171 136	183 368	Summa	294 226	295 315	372 489	
Vägt medelvärde		-	-	-	1 308	1 367	1 462	Vägt medelvärde	840	906	988	- 232	- 233	- 237	12 609	13 808	15 027	Vägt medelvärde	21 041	23 266	26 217	
Medianvärde		158	160	165	1 240	1 253	1 292	Medianvärde	773	693	714	- 187	- 183	- 186	10 127	11 435	12 221	Medianvärde	23 386	24 417	26 190	