

# BOSTADSFÖRETAGENS EKONOMI

Förutsättningarna för att äga och förvalta hyresfastigheter



# INNEHÅLL

---

Sammanfattning .....	1
Syfte .....	2
Metod och avgränsning .....	3
Övergripande ekonomiska förutsättningar .....	4
De allmännyttiga företagens ekonomi .....	7
De privata företagens ekonomi .....	18
Citat .....	22

Evelina de la Motte  
Peter Olsén  
Pontus Wengsén  
Sofie Lindberg

Hyresgästföreningen region norra Skåne har tagit fram denna rapport för att:

- Utvärdera utfallet av senast genomförda hyresförhandlingar
- Analysera utveckling av intäkter och kostnader i fastighetsbranschen
- Bedöma de ekonomiska utsikterna inför 2022

Rent allmänt kan vi konstatera att företagen i fastighetsbranschen i vår region har en god ekonomisk ställning. Det skedde under 2020 en förstärkning av hyresintäkterna genom generella hyresförhandlingar, där utfallet i region norra Skåne i genomsnitt hamnade på 0,84 %. Utöver detta har hyresnivån påverkats av:

- Bruksvärderingar
- Nyproduktion
- Ombyggnad
- Tillval
- Standardförbättringar

Vår bedömning är att övriga hyresförändringar (vid sidan av den generella hyresjusteringen) har påverkat den genomsnittliga hyresnivån i betydande utsträckning, vilket medför att den totala hyresutvecklingen troligen ligger över 3 %.

Eftersom vår rapport beskriver ekonomin i ett antal utvalda företag finns det givetvis enskilda undantag som inte omfattas av beskrivningen. Lokala taxor kan ha ökat mer på vissa orter. Enskilda företag kan ha drabbats av vattenskador, brand eller andra enskilda händelser. Givetvis finns det även skillnader i företagens förmåga och kompetens att göra bra (eller dåliga) affärer.

Sammantaget menar vi dock att denna redovisning i huvudsak fångar upp villkoren för att äga och förvalta fastigheter i vår region.

**Analysen visar att branschen under 2020 har åtnjutit ökade driftnetton, dvs skillnaden mellan intäkter och kostnader har ökat.**

# SYFTE

---

Syftet med denna rapport är att Hyresgästföreningen region norra Skåne vill utvärdera de senast genomförda generella hyresförhandlingarna med avsikt att jämföra utvecklingen av intäkter och kostnader i fastighetsbranschen. Vi tittar även framåt om vad vi vet eller tror oss veta om förutsättningarna för 2022.

Rapporten bygger på:

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



# METOD OCH AVGRÄNSNING

---

Denna studie analyserar kostnadsutvecklingen för 24 allmännyttiga bostadsföretag och 9 privata fastighetsägare i region norra Skåne. De allmännyttiga bostadsbolagen har sammanlagt cirka 55 000 lägenheter och de privata fastighetsägarna cirka 140 000 lägenheter. Med bredden på urvalet menar vi att analysen är giltig som spegel för branschens regionala förutsättningar.

Bakgrundsmaterialet till studien har bestått av företagens offentliga årsredovisningar för perioden 2018–2020. I denna studie redovisas en mindre del av alla dessa siffror för varje bostadsföretag. Nyckeltalen redovisas på aggregerad regional nivå i form av viktade medelvärden.

Bolagens årsredovisningar, som 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 försvårar jämförbarheten och i vissa fall är jämförelse direkt olämplig mellan olika redovisningsätt.

Om uppgifterna redovisas knapphändigt gällande exempelvis bostads- och lokalytor, vakanser och hyresrabatter avspeglas detta i vår studie genom sämre jämförbarhet. Detsamma gäller bristen på särredovisning av bostäder och lokaler. Jämförbarheten försämras därför av att andelen lokalyta av totala beståndet varierar kraftigt mellan bolagen. De bolag som har en väldigt stor andel lokaler har dock exkluderats från denna studie.

# ÖVERGRIPANDE EKONOMISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

---

Coronapandemin har fått globalt omfattande effekter på hälsa, levnadsförhållanden och inte minst ekonomin. Trots att smittspridningen har minskat och att det ekonomiska läget ser ljusare ut, kan det konstateras att pandemin ännu inte är över och att ekonomierna runt om i världen fortfarande har en bit kvar till där vi befann oss innan pandemin. Det underliggande inflationstrycket i Sverige är fortfarande måttligt och Riksbanken har konstaterat att det även fortsättningsvis krävs en expansiv penningpolitik för att inflationen mer varaktigt ska närma sig målet om 2 % mätt som KPIF. Reporäntan förväntas därför vara oförändrad på 0 % under hela prognosperioden, som för närvarande sträcker sig fram till tredje kvartalet 2024.

Svensk inflation föll tillbaka rejält under pandemin. Såväl KPI som KPIF uppgick till 0,5 % under 2020. Enligt Riksbankens senaste prognos från september i år förväntas KPI landa på 2,0 % under 2021 samtidigt som KPIF förväntas landa på 2,3 %, främst drivet av hastigt stigande energipriser i kombination med utbudsbegränsningar och logistikproblem. Enligt prognosen dröjer det fram till 2024 innan inflationen mer varaktigt överstiger Riksbankens målsättning eftersom KPIF då förväntas uppgå till 2,1 %. I likhet med inflationen föll svensk BNP tillbaka under pandemin, närmre bestämt -2,8 % för helåret. Även här väntas en återhämtning enligt Riksbankens prognos från september i år när svensk BNP förväntas stiga med 4,7 % under 2021 och 3,6 % under 2022.

## Det nya förhandlingsunderlaget

### *Inledning*

Hysesgästföreningen och Sveriges Allmännyttan har fört samtal om ett nytt förhandlingsunderlag som ska användas som ett hjälpmedel vid de årliga förhandlingarna. Underlaget består av fem faktorer, såväl lokala som nationella, som kan sägas bilda en utgångspunkt för förhandlingsarbetet.

Följande fem faktorer har diskuterats inom ramen för samtalen;

- KPIF-XH
- BNP per capita
- Ränteutveckling
- Utveckling av taxebundna kostnader
- Utveckling av förvaltnings- och underhållskostnader

En nyhet med förhandlingsunderlaget är att parterna inte längre ska förhandla på prognoser. De fem faktorerna ska istället analyseras i ett historiskt perspektiv, varvid parterna ska undersöka den genomsnittliga årliga förändringstakten för varje faktor under de senaste tre åren.

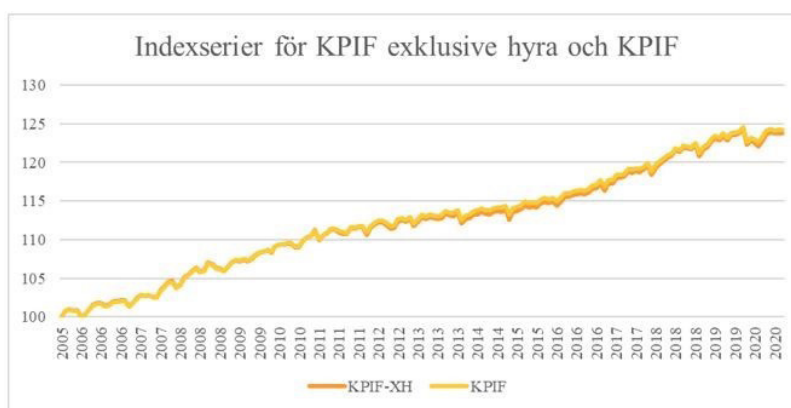


Inom ramen för innevarande avsnitt kommer vi titta närmre på KPIF-XH, BNP per capita och ränteutvecklingen. Därefter redogör vi för utvecklingen av taxebundna kostnader samt utvecklingen av förvaltnings- och underhållskostnader i kommande avsnitt som avhandlar de allmännyttiga - respektive de privata företagens ekonomi.

### **KPIF-XH**

För att undvika att förhandlingsunderlaget dubbelräknar effekten av ränteförändringar, samt för att undvika att hyreshöjningar i sig räknas med i inflationen, har parterna ombett SCB att ta fram inflationsmättet KPIF-XH. Det är alltså ett inflationsmått som inte tar hänsyn till de direkta effekterna av en ändrad penningpolitik och inte heller hyreshöjningar.

I det här sammanhanget är det förvisso värt att notera att den historiska utvecklingen av KPIF-XH och KPIF är snarlik, se bild nedan.



5

*Källa: SCB*

Enligt det nya förhandlingsunderlaget ska vi undersöka hur KPIF-XH har utvecklats under de senaste tre åren. Den årliga procentuella förändringen för 2018, 2019 och 2020 framgår därför i tabellen nedan.

2018	2019	2020
2,3%	1,6%	0,4%

*Källa: SCB*

Vi kan med det konstatera att den genomsnittliga årliga inflationstakten under de senaste tre åren har varit 1,4 % mätt som KPIF-XH.

### **BNP per capita**

BNP är det vanligaste måttet för att beskriva ekonomisk tillväxt i ett land. Det beräknas genom att summera värdet av alla varor och tjänster som produceras i ett land under ett år. För att få fram BNP per capita, och därigenom ta hänsyn till befolkningsutvecklingen, divideras BNP med antalet invånare i landet. BNP per capita anses av många ge en bra bild av välståndet i ett land i termer av levnadsstandard och hälsa.

Enligt det nya förhandlingsunderlaget ska vi undersöka hur BNP per capita har utvecklats under de senaste tre åren. Den årliga procentuella förändringen för 2018, 2019 och 2020 framgår därför i tabellen nedan.

2018	2019	2020
0,8%	1,0%	-3,5%

*Källa: SCB*

Vi kan med det konstatera att den genomsnittliga årliga förändringstakten under de senaste tre åren har varit -0,6 %.

### **Ränteutveckling**

Faktorn kring ränteutveckling syftar främst på reporäntans utveckling. Det pågår emellertid diskussioner mellan parterna kring om även räntekostnader på bolagsnivå ska utgöra en del av förhandlingsunderlaget. Vi kommer redogöra mer för bolagens räntekostnader i kommande avsnitt som avhandlar de allmännyttiga - respektive de privata företagens ekonomi. Här fokuserar vi på reporäntans utveckling.

I tabellen nedan framgår reporäntans utveckling under åren 2018, 2019 och 2020.

	2018	2019	2020
Reporänta vid årets slut	-0,50%	-0,25%	0,00%
Reporäntans utveckling i procentenheter	0,00%	0,25%	0,25%

*Källa: Riksbanken*

Vi kan konstatera att reporäntan var oförändrad under 2018 och att den höjdes med 0,25 procentenheter under såväl 2019 som 2020.



# DE ALLMÄNNYTTIGA FÖRETAGENS EKONOMI

Hyresgästföreningen region norra Skåne har analyserat ekonomin för de allmännyttiga företagen inom regionen. Totalt finns 24 företag med sammanlagt 59 098 lägenheter. Företagen verkar på olika marknader och med olika förutsättningar. 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 stabil och god ekonomi. Uthyrningsläget är mycket positivt och har varit så nu under flertalet år. Det finns i princip inga varaktigt vakanta lägenheter. Omflyttningen ligger stabilt på 14,7 % (14,6 %).

Företagens ekonomi har gynnats av ett allt bättre ränteläge, samtidigt som trycket från nyproduktion, andra investeringar och underhåll har lättat betydligt. Till viss del hämmas denna effekt av något ökade avskrivningar, som dock inte på långt när äter upp den i övrigt positiva trenden.

Avgifterna för taxebunden verksamhet (värme, vatten, sophantering och el) har totalt sett sjunkit de senaste tre åren i regionen med 0,11 % i förhållande till hyran. När det gäller värmen har vi sett att en serie av milda vintrar har lett till stadigt allt lägre kostnader för uppvärmning.

7

De flesta företag lever utan några större problem upp till de avkastningskrav som finns formulerade från ägaren.

Sammantaget kommer denna rapport visa att företagens ekonomi har stärkts under 2020.

## Utfall av föregående års hyresförhandling

Hyresförhandlingarna inför 2021 resulterade i en höjning på ett snitt för regionen på 0,84 %. Detta kan jämföras med året innan som hamnade på 1,61 %. Hyreshöjningen motsvarar en förstärkning av intäkterna med 9,3 kr/kvm och år.

Utöver detta har det skett en betydande hyresglidning, dvs hyresnivån har ökat på grund av nyproduktion, ombyggnad, tillval, standardförbättringar samt bruksvärderingar. Denna rapport tar dock enbart hänsyn till hyreshöjningar till följd av generella hyresförhandlingar.

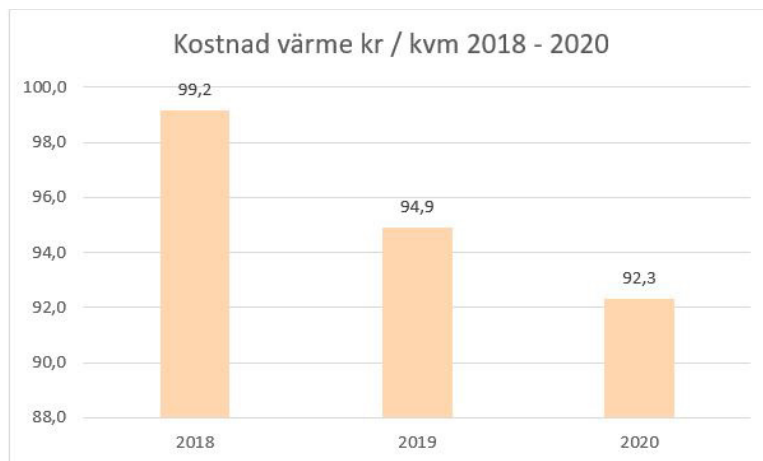
Hyreshöjningarna kan ställas i relation till hur kostnadsmassan i företagen har förändrats.

**Hyresförhandlingarna har till stor del bedrivits med argumentet att företagen måste ges en rimlig kompensation för den kostnadsutveckling som sker.**

Vi kommer vidare i rapporten att titta på i vilken mån detta har skett.

## Analys av företagens kostnadsutveckling

Vi har analyserat kostnadsutvecklingen avseende samtliga allmännyttiga företag inom region norra Skåne. De siffror som redovisas är för regionen i sin helhet. Givetvis finns lokala variationer, men vi menar ändå att analysen korrekt speglar branschens regionala förutsättningar.

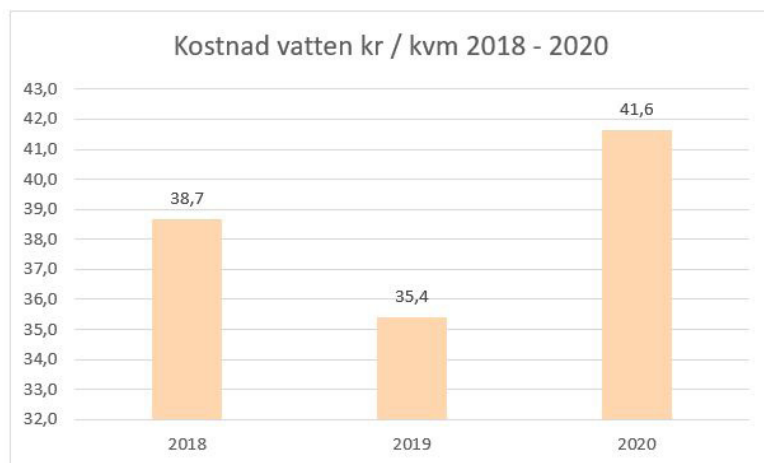


Kostnaden för uppvärmning sjönk med i snitt 2,6 kr per kvadratmeter under 2020 jämfört med året innan. Detta motsvarar ca 0,23 % av utgående hyror.

Årlig förändring (%) av värmekostnader 2018 – 2020 i relation till hyran.

2018	2019	2020
-0,29	-0,39	-0,23

Totalt har kostnaden för uppvärmning minskat under perioden motsvarande 0,91 % av hyrorna.



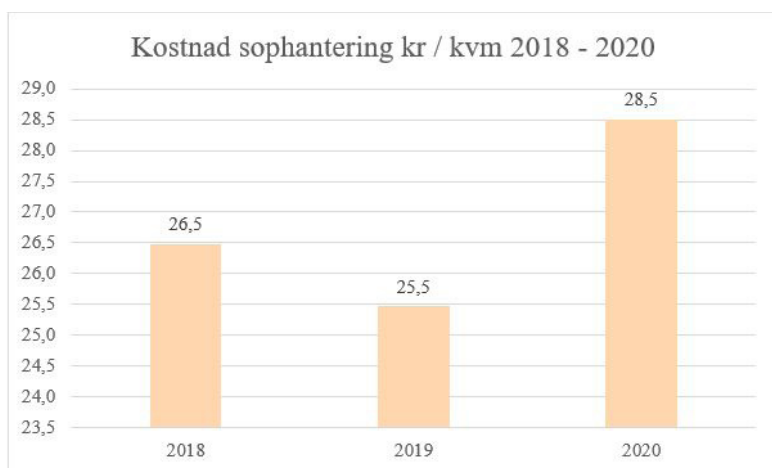
Kostnaden för vatten ökade med i snitt 6,2 kr per kvadratmeter under 2020 jämfört med året innan. Detta motsvarar ca 0,56 % av utgående hyror.

Årlig förändring (%) av vattenkostnader 2018 – 2020 i relation till hyran.

2018	2019	2020
0,12	-0,30	0,56

9

Totalt har kostnaden för vatten ökat under perioden motsvarande 0,38 % av hyrorna.

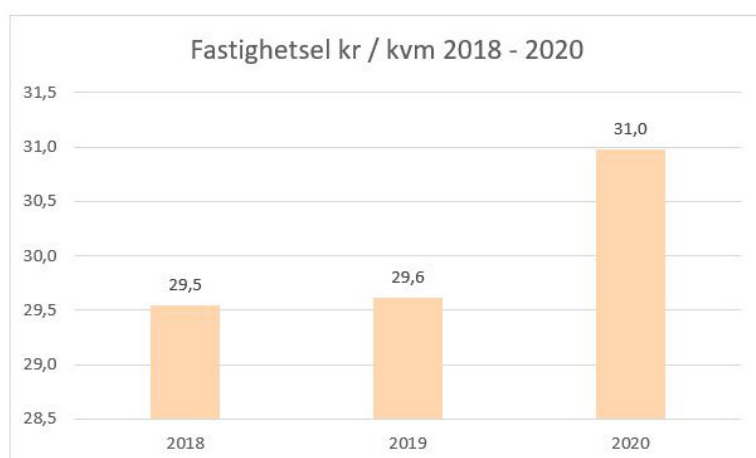


Kostnaden för sophantering ökade med i snitt 3,0 kr per kvadratmeter under 2020 jämfört med året innan. Detta motsvarar i sin tur ca 0,27 % av utgående hyror.

Årlig förändring (%) av kostnaden för sophantering 2018–2020 i relation till hyran.

2018	2019	2020
0,06	-0,09	0,27

Totalt har kostnaden för sophantering ökat under perioden motsvarande 0,24 % av hyrorna.



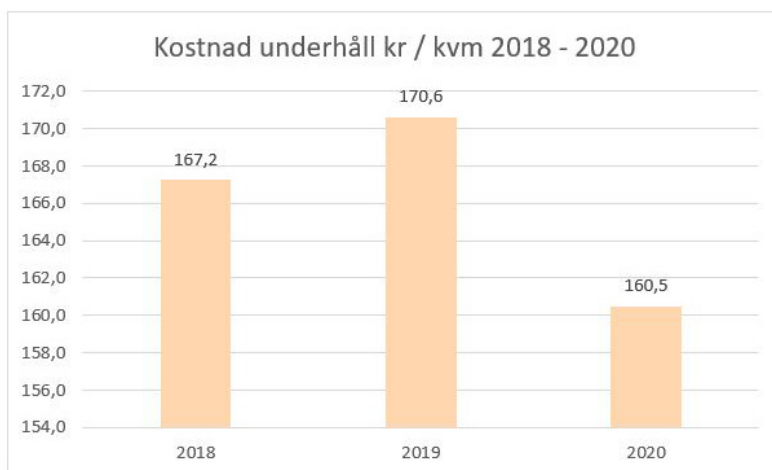
10

Kostnaden för fastighetsel ökade med i snitt 1,4 kr per kvadratmeter under 2020 jämfört med året innan. Detta motsvarar i sin tur ca 0,12 % av utgående hyror.

Årlig förändring (%) av kostnaden för fastighetsel under åren 2018–2020 i relation till hyran.

2018	2019	2020
0,05	0,01	0,12

Totalt har kostnaden för fastighetsel ökat under perioden motsvarande 0,18 % av hyrorna.



Kostnaden för underhåll sjönk med i snitt 10,1 kr per kvadratmeter under 2020 jämfört med året innan. Detta motsvarar i sin tur ca 0,91 % av utgående hyror.

Årlig förändring (%) av underhåll 2018 – 2020 i relation till hyran.

2018	2019	2020
-0,63	0,31	-0,91

Totalt har kostnaden för underhåll minskat under perioden motsvarande -1,23 % av hyrorna.

Driftnettet visar på det överskott fastigheten lämnar, det vill säga 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 visar att driftnettet från 2019 har ökat med 9,3 kr per kvm. Detta motsvarar i sin tur ca 0,84 % av utgående hyror.



Årlig förändring (%) av driftnetto 2018 – 2020 i relation till hyran.

2018	2019	2020
1,43	0,10	0,84

Totalt har driftnettet under perioden ökat motsvarande 2,37 % av hyrorna.

Genom driftnettet kan vi även beräkna företagets överskottsgrad. Med detta ställer man driftnettet i relation till hyresintäkterna, vilket då ger ett mått på fastigheternas förmåga att med hyresintäkter generera ett överskott på driften.

	2018	2019	2020
Överskottsgrad %	35,8	35,2	35,0

Vi ser en stabil överskottsgrad och därmed lönsamhet över tid i företagen.



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



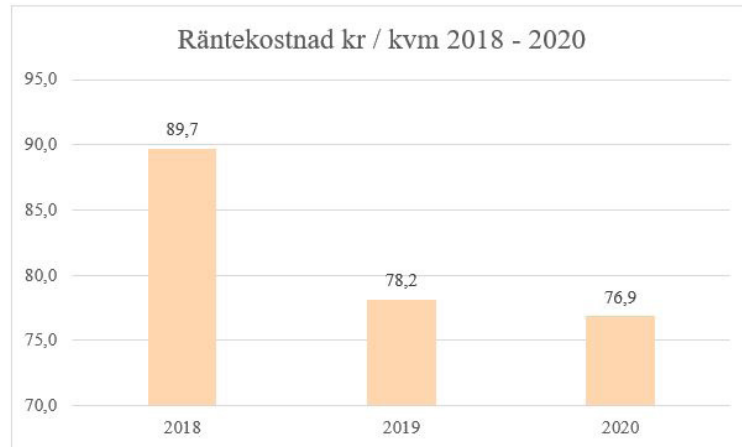
Från 2019 till 2020 ökade kostnaderna för avskrivning med i snitt 9,5 kr per kvm. Detta motsvarar 0,85 % av utgående hyror.

Årlig förändring (%) av avskrivning 2018–2020 i relation till hyran.

2018	2019	2020
1,23	1,27	0,85

Totalt har avskrivningarna under perioden ökat motsvarande 3,35 % av hyror-na.

Utvecklingen av avskrivningstakten har under de tre senaste åren inte varit konsekvent och blir därför något mer svårtolkad. Företagen har inte en konsekvent hantering av K3, till exempel när det gäller avvägningen mellan underhåll och investering. Företagen tillämpar inte heller samma modeller för komponentavskrivning. Vi ser också fler exempel på att företag lägger in nedskrivningar som en avskrivningskostnad eller för den skull en återhämtning av en tidigare gjord nedskrivning. En varierande investeringsvolym kan också bidra till bristen på en tydlig tendens. Sammantaget ger värdena för avskrivning en något svårtolkad bild.



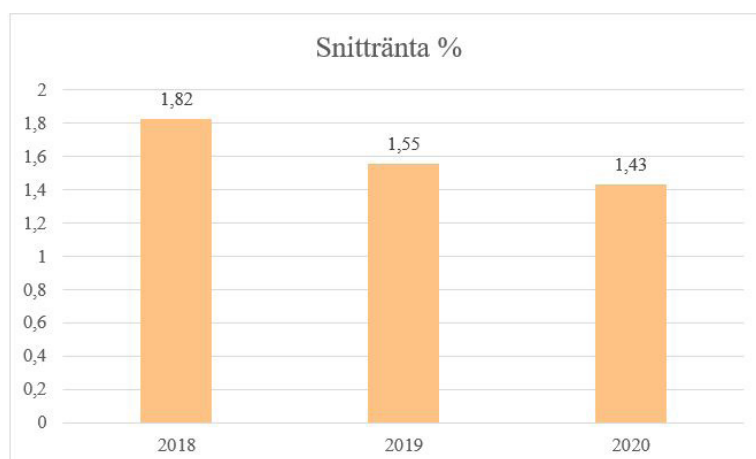
Från 2019 till 2020 minskade räntekostnaderna med i snitt 1,3 kr per kvm. Detta motsvarar 0,12 % av utgående hyror. Tendensen med sänkta räntekostnader är bestående över flertalet år. Detta trots en betydande ökning av lånevolymer.

Årlig förändring (%) av räntekostnad under 2018 – 2020 i relation till hyran.

2018	2019	2020
-0,77	-1,07	-0,12

14

Totalt har räntekostnaderna under perioden minskat motsvarande 1,95 % av hyrorna.



Den genomsnittliga räntesatsen har sjunkit påtagligt under perioden. Detta i takt med ny upplåning och ombindning av lån i regel sker till bättre räntevillkor än för äldre lån. Denna tendens borde kunna fortsätta under ett antal år framåt.

Den samlade lånevolymen har mellan åren 2018-2020 ökat från 21,6 till 24,1 miljarder kronor, en ökning med 2,5 miljarder kronor. Belåning har alltså ökat med 11,6 %. Trots kraftigt ökad inlåning 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:

15

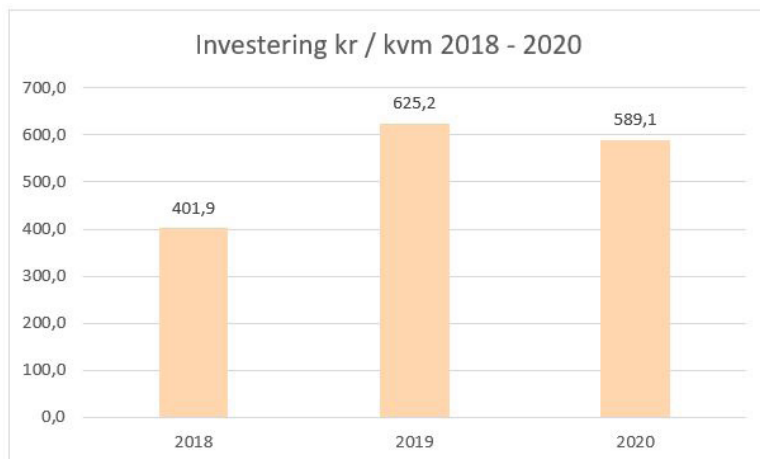
Kostnad kr per kvm	2018	2019	2020
Driftnetto	381,0	382,1	391,4
Avskrivning	-180,2	-194,0	-203,5
Räntekostnader	-89,7	-78,2	-76,9
<b>Överskott i kr per kvm</b>	<b>111,1</b>	<b>109,9</b>	<b>111,0</b>

Vi kan tydligt se ett stabilt inkomstöverskott under perioden.

Vår slutsats är att de hyreshöjningar som på senare år har förhandlats fram kompenserar fastighetsägarna för kostnadsutvecklingen som skett under samma period.

## Investeringar

Investeringsverksamheten ligger vid sidan av företagens resultat- och balansräkningar och påverkar bara indirekt genom förändrade avskrivnings- och räntekostnader.



Investeringsvolymen har således sjunkit under 2020. Sett över perioden är det svårt att uttala sig om någon trend, möjligtvis att investeringsverksamheten inte helt oväntat tycks gå i cykler.

16

## Marknadsvärde



Under perioden har det genomsnittliga marknadsvärdet ökat med ca 12 %.

### **Avkastningskrav**

18 av de allmännyttiga bostadsföretagen har av ägaren formulerade avkastningskrav. Dessa uttrycks i regel som ett förväntat resultat på direkt- eller totalavkastning. Avkastningskraven måste vara marknadsmässiga. Vår utvärdering visar att samtliga bolag, utom fyra, uppfyller de uppsatta kraven. Ett företag som inte gör det får anses ha ett orealistiskt högt satt avkastningskrav (över 13 % totalavkastning), men kommer trots det mycket nära målet (11,9 %). Övriga tre företag ligger väldigt nära sina avkastningskrav och befinner sig i en aktiv underhållsfas.

Detta är ett tydligt tecken på att de allmännyttiga företagen drivs med en lönsamhet som väl motsvarar ägarnas förväntan.

# DE PRIVATA FÖRETAGENS EKONOMI

Hyresgästföreningen region norra Skåne har även analyserat ekonomin för ett antal privata fastighetsföretag. Tyvärr lämnar flertalet av de privata fastighetsägarna inte ut någon offentlig redovisning av sin ekonomi. Det finns dock ett antal företag med offentliga årsredovisningar ur vilka vi hämtat information. De företag vi har studerat är:

<b>Rikshem</b>	<b>Willhem</b>	<b>Heimstaden Sverige <sup>(1)</sup></b>
<b>Balder</b>	<b>HSB Öresund</b>	<b>Brinova</b>
<b>Trianon</b>	<b>Svenska Hus</b>	<b>Sv Bostadsfonden</b>

<sup>(1)</sup> Uppgifterna om Heimstaden avser företagets verksamhet i Sverige.

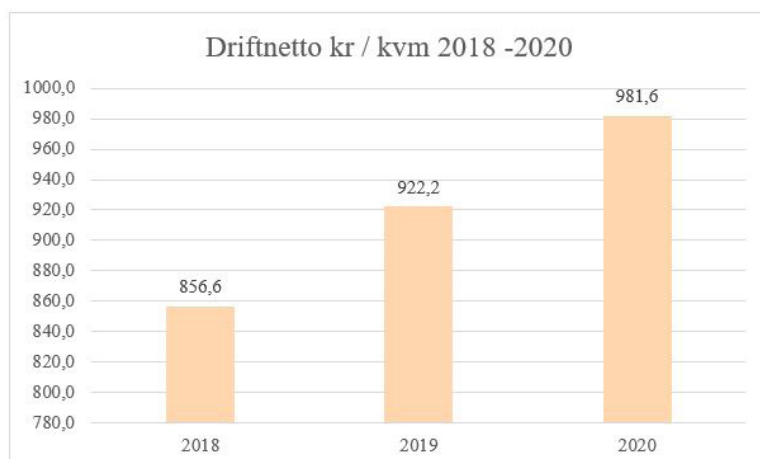
Tillsammans äger dessa företag drygt 140 000 lägenheter i Sverige. De flesta av dessa företag har en stark representation i vår region. I urvalet finns en blandning av stora och små fastighetsägare.

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

18

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.

För de studerade företagen ser de tre senaste årens utveckling av driftnettot ut så här:





I diagrammet redovisas det genomsnittliga driftnettot för de nio redovisade företagen. Som synes har vi en tydlig och positiv utveckling av driftnettot. Det är ett tydligt tecken på att den hyresutveckling som har skett mer än väl täcker upp för förändrade driftskostnader. Sedan 2018 har driftnettot ökat med 14,6 %.

Vi kan se att de privata företagens driftnetton ligger på en helt annan nivå än för de allmännyttiga företagen, vilka redovisades ovan. När snittet 2020 för de privata företagen hamnar på 981,6 kr/kvm hamnar de allmännyttiga bolagen på ett driftnetto på 391,4 kr/kvm. De privata företagen har alltså ett mer än 2 ½ gånger så högt driftnetto som de allmännyttiga bolagen.

Om vi tittar på de privata företagens överskottsgrad. Överskottsgraden får man om man ställer driftnettot i relation till hyresintäkterna, vilket då ger ett mått på fastigheternas förmåga att med hyresintäkter generera ett överskott på driften.

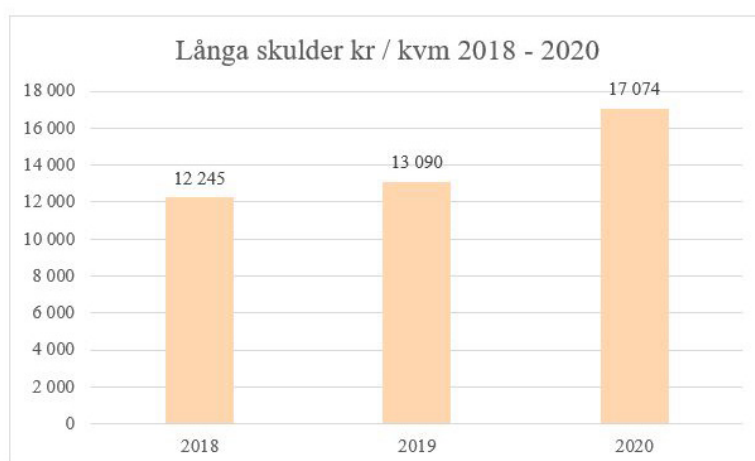
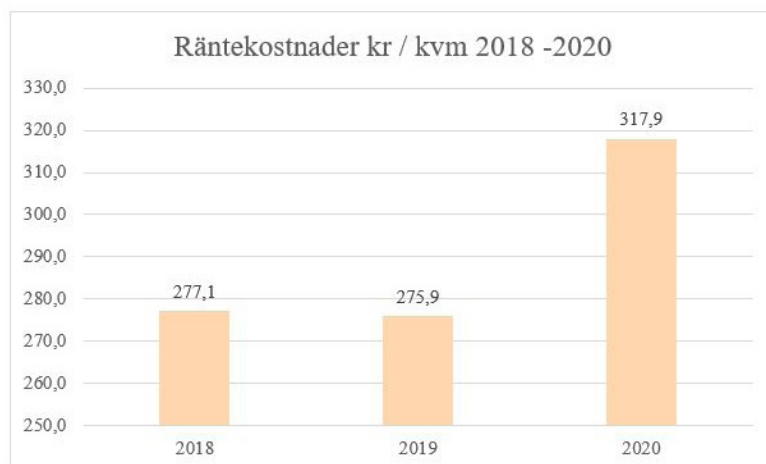
	2018	2019	2020
Överskottsgrad %	63,6	64,7	66,6

Vi kan alltså konstatera en hög och stabil överskottsgrad. Det betyder att hyreshöjningarna mer än väl täcker för förändringarna av driftskostnaderna. Överskottsgraden hos de privata företagen: 66,6 % (2020) är nära nog dubbelt så stor som för de allmännyttiga företagen: 35,0 %.

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

Under 2020 fick de privata fastighetsägarna i region norra Skåne en generell hyresutveckling på 0,75 %.

När det gäller företagens finansiella kostnader har de privata företagen, på samma sätt som de allmännyttiga, åtnjutit fördelarna av det allmänt sänkta ränteläget. Däremot har företagens upplåning ökat betydligt vilket slår igenom i företagens räntekostnader.



Företagens långsiktiga skulder har ökat med hela 39 % under åren 2018–2020. Detta kan antagligen till största delen förklaras med att flera av de privata aktörerna har ett starkt expansivt agerande.

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 utvecklingen av marknadsvärdet ut så här:



I genomsnitt har företagens marknadsvärde ökat med 18 % under perioden. Det genomsnittliga marknadsvärdet för de allmännyttiga företagen är 14 468 kr/kvm.

Med tanke på olika förutsättningar mellan företag som redovisar med K3 respektive IFRS är det på denna punkt svårt att göra jämförelser mellan allmännyttiga och privata fastighetsföretag.

# CITAT FRÅN

## FASTIGHETSÄGARNAS ÅRSREDOVISNINGAR 2020

Bästa resultatet någonsin  
*Stephan Persson, Hässlehem AB, VD*

Bokslutet för 2020 ger ett positivt resultat betydligt över de mål Östra Göinge kommun har fastlagt i ägardirektiven till bolaget.  
*Göingehem AB, Henrik Loveby, VD*

Trots ett speciellt år har ABK stått fortsatt stadigt. 2020 kan vi glädja oss åt ett gott ekonomiskt resultat där vi med god marginal uppfyller avkastningskravet i vårt ägardirektiv.  
*ABK Kristianstad, Henrik Strand, VD*

2020 blev trots pandemin ett väldigt framgångsrikt år för Båstadhem. Ekonomiskt blev det bästa året någonsin och även effektivitetsmässigt hände väldigt mycket.  
*Lisbeth Nilsson, Båstadhem AB, VD*

Vi har ett starkt resultat och vinsten uppgår till drygt 19 miljoner kronor.  
*Camilla Källström, Höörs Fastighets AB, styrelseordförande*

22

Resultatet för 2020 är starkt med intäkter över tre miljarder kronor, minskade kostnader och ökat driftnetto.  
*Anette Frumerie, Rikshem AB, VD*

I årsredovisningen summeras ett år som varit starkt med ökande driftnetto, stigande fastighetsvärden och nöjdare kunder.  
*Mikael Granath, Willhem AB, VD*

2020 var ett annorlunda men samtidigt väldigt lönsamt år för Trianon.  
*Olof Andersson, Fastighets AB Trianon, VD*

Affärsmannaskap, kundfokus och engagerade medarbetare – det har gjort 2020 till ett riktigt bra år.  
*Daniel Massot, Svenska Hus AB, VD*

Det är glädjande att kunna rapportera att 2020 var fondens starkaste år hittills.  
Hyreshöjningarna har varit högre än inflationen även på längre sikt vilket är en bidragande orsak till att den gynnsamma utvecklingen för bostadsfastigheter.  
*Per Åke Eliasson, Svenska Bostadsfonden, Ordförande*

### **Om oss**

Hyresgästföreningen är en demokratisk medlemsorganisation för bostadshyresgäster. Vi är partipolitiskt obundna och har över en halv miljon hushåll som medlemmar. Det gör oss till en av Sveriges största folkrörelser och den främsta företrädaren för hyresgästerna. Vårt mål är allas rätt till en god bostad till rimlig kostnad. Dessutom ska alla hyresgäster garanteras ett boende med trygghet, inflytande och gemenskap.