

# 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.....	14
Citat .....	17

Pontus Wengsen  
Hyresgästföreningen region norra Skåne



Peter Olsén  
Hyresgästföreningen region norra Skåne



# SAMMANFATTNING

---

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 2021

Rent allmänt kan vi konstatera att företagen i fastighetsbranschen i vår region har en god ekonomisk ställning. Det skedde under 2019 en förstärkning av hyresintäkterna genom generella hyresförhandlingar: utfallet av dessa hamnade i region norra Skåne på i snitt 1,61 %. 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 minst lika stor utsträckning – vilket betyder att den totala hyresutvecklingen snarare ligger över 3 %.

Analysen visar att branschen under 2019 har åtnjutit ökade driftsnetton, dvs skillnaden mellan intäkter och kostnader har ökat. Eller för den skull: överskottet har ökat.

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.

# 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 lite framåt om vad vi vet eller tror oss veta om försättningarna för 2021.

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 ca 55 000 lägenheter och de privata fastighetsägarna 150 000 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 2015 – 2019. 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 redovisningssätt.

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 på bara några månader fått globalt omfattande effekter på hälsa, levnadsförhållanden, utbildning och inte minst ekonomi. Osäkerheten om den fortsatta utvecklingen är stor och pandemins slutliga effekter kommer ta lång tid att överblicka. I världsekonomin sker just nu en extremt snabb nedgång i produktion och sysselsättning till följd av pandemin. Den svenska ekonomin, som försvagades redan under 2019, drabbas nu av både sjunkande inhemsk efterfrågan och fallande export.

Pandemin och den tio medföljande lågkonjunkturen drabbar självfallet både hyresgäster och fastighetsägare. Höga varseltal och stigande arbetslöshet urholkar hyresgästernas ekonomi och framtidsoptimism. För bostadsbolagen innebär den senaste utvecklingen en större osäkerhet, inte minst när det gäller finansieringsmöjligheter. En eventuellt utdragen hög arbetslöshet medför också utmaningar för välfärdsstatens finansiering, vilket på sikt kan innebära hyresförluster för fastighetsägarna. Underhåll och nyproduktion påverkas av att byggbolagen dels blivit mer avvaktande, dels fått det svårare med personal- och materialförsörjning. Hur långsiktiga och allvarliga effekterna blir är svårt att förutspå då osäkerheten är stor kring hur länge pandemin pågår.

Trots vissa positiva tecken, till exempel indikatorer som vänt upp de senaste månaderna och utfall som kommit in starkare än förväntat, är det ändå tydligt att BNP kommer att minska kraftigt under 2020. Enligt SCB föll BNP med 8,3 % under det andra kvartalet jämfört med kvartalet före. Nedgången har skett på bred front i näringslivet och produktionen har fallit inom industrin, byggbranschen och tjänstesektorn inklusive handeln. Färska siffror från Konjunkturinstitutet visar dock att svensk ekonomi är på väg att börja återhämta sig. Framtidsförväntningarna på produktion och efterfrågan i näringslivet har återhämtat sig de senaste månaderna och i juli var nettotalen positiva i såväl tillverkningsindustrin som i de privata tjänstenäringarna. Trots detta väntas svensk BNP falla med 4,8 % under 2020 för att därefter öka med 3,4 % under 2021.

Den svenska inflationen, mätt som KPIF, uppgick till 0,7 % i augusti enligt statistik från SCB. Högre global arbetslöshet innebär lägre löneökningar och därmed även en lägre prisutveckling på globalt handlade konsumentvaror. Lägre råvarupriser ger också lägre produktionskostnader. Detta talar för en svag prisutveckling på importerade konsumentprodukter framöver, livsmedel exkluderat. Tillsammans med det svaga inhemska efterfrågeläget och de förväntat dämpade löneökningarna i Sverige bidrar detta till att inflationen sannolikt förblir betydligt lägre än inflationsmålet de närmaste åren.

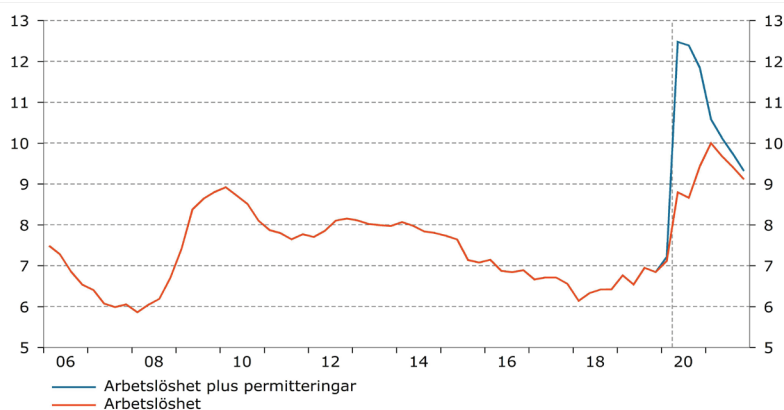
Riksbanken lämnade sitt senaste räntebesked i september, varvid reporäntan lämnades oförändrad på 0 %. Flera analytiker menar att om inflationen förblir låg och andra centralbanker sänker sina räntor kommer det i förlängningen bli mycket svårt för Riksbanken att undvika en sänkning av reporäntan till negativa tal igen. Några av Riksbankens direktionsledamöter har uttryckt att en sänkning av reporäntan kan bli aktuell framöver för att stödja den ekonomiska återhämtningen. Konjunkturinstitutets prognos är dock att Riksbanken i stället väljer att försöka stimulera efterfrågan genom att köpa mer värdepapper och på så vis pressa ner de långa marknadsräntorna. Enligt Konjunkturinstitutet förblir reporäntan därför 0 % de närmaste tre åren.

I tabellen nedan återfinns Konjunkturinstitutets prognoser för BNP, KPI, KPIF och reporäntan (Konjunkturuppdatering augusti 2020)

	2019	2020 (prognos)	2021 (prognos)
<b>BNP (%)</b>	1,2	-4,8	3,4
<b>KPI (%)</b>	1,8	0,5	1,1
<b>KPIF (%)</b>	1,7	0,5	1,1
<b>Reporänta (vid årets slut, %)</b>	-0,25	0,00	0,00

Vad gäller svensk arbetslöshet så var 475 000 personer inskrivna som arbetslösa på Arbetsförmedlingen i augusti, vilket är 125 000 fler jämfört med augusti 2019. Uttryckt som andel av arbetskraften har arbetslösheten stigit från 7,0 % till 9,1 % det senaste året. Prognosen är att arbetslösheten fortsätter att öka framöver och når upp till 10 % under det första kvartalet nästa år, varefter den vänder nedåt och når 9 % i slutet av 2021. Observera att det dröjer till 2024 innan den kommer ner till en nivå kring 7 % där den var innan coronapandemin.

Arbetslöshet, % av arbetskraften, säsongrensade kvartalsvärden



5

Källa: Konjunkturinstitutet

Hyresgästernas ekonomi påverkas givetvis negativt av att arbetslösheten förblir hög i år och under kommande år. Enligt konjunkturinstitutet väntas hushållens inkomster minska i år. Detta innebär att andelen av den disponibla inkomsten som går till boendekostnader sannolikt kommer öka, inte minst för boende i hyresrätter eftersom hyresgästernas inkomster är betydligt lägre än vad som är fallet för boende i andra boendeformer. Sannolikheten är också hög att hyresgästerna är överrepresenterade i arbetslöshetsstatistiken eftersom branscher med en hög andel låginkomsttagare och en stor mängd osäkra anställningsavtal har drabbats hårdast under pandemin, inte minst hotell- och restaurangbranschen samt resebranschen.

I tabellen nedan återfinns Konjunkturinstitutets prognoser för sysselsättning, arbetslöshet och disponibel inkomst (Konjunkturuppdatering augusti 2020 samt prognos från 2020-06-17 avseende den reala disponibla inkomsten).

	2019	2020 (prognos)	2021 (prognos)
<b>Sysselsättning (%)</b>	0,7	-1,9	-0,6
<b>Arbetslöshet (%)</b>	6,8	8,5	9,5
<b>Real disponibel inkomst (%)</b>	3,4	-0,9	1,0

Bostadsbolagen kan se tillbaka på flera lönsamma år där innehavare av hyresfastigheter gynnats av hög efterfrågan, ett långvarigt lågränteläge med billig finansiering och den bästa långsiktiga avkastningen av alla fastighetssegment. Ägande och förvaltning av hyresfastigheter har över tid varit en god affär, till stor del drivet av bostadsbrist, högre fastighetsvärden och en stabil hyresutveckling.

Finansbolaget MSCI samlar varje år in data från merparten av de stora fastighetsbolagen i Sverige. MSCI:s bostadsindex visar avkastningen på hyresbostäder och är en bra indikation på bolagens lönsamhet på en aggregerad nivå. I bostadsindexet representeras bostäder med ett totalt fastighetsvärde på över 500 miljarder, fördelat på över 4 500 fastigheter varav två tredjedelar ligger i kommunal ägo.

Totalavkastningen för bostadsfastigheter landade år 2019 på 7,7 % vilket är 0,5 procentenheter högre än totalavkastningen året innan. Avkastningen drevs återigen främst av positiva värdeförändringar på 4,9 %, se tabell nedan.

	2019	2018
<b>Totalavkastning</b>	<b>7,7</b>	<b>7,2</b>
- Direktavkastning	2,7	2,8
- Värdeförändring	4,9	4,3

Källa: [www.fastighetsnytt.se/alla-nyheter/kommentar/msci-stabil-avkastning-pa-bostader-spas-oka-i-attraktivitet/](http://www.fastighetsnytt.se/alla-nyheter/kommentar/msci-stabil-avkastning-pa-bostader-spas-oka-i-attraktivitet/)



# DE ALLMÄNNYTTIGA FÖRETAGENS EKONOMI

---

Hyresgästföreningen region norra Skåne har analyserat ekonomin för de allmännyttiga företagen inom regionen. Totalt finns 24 företag med sammanlagt ca 58 000 lägenheter. Företagen verkar på delvis olika marknader och med olika förutsättningar. Företagen kan även 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.

Företagens ekonomi har gynnats av ett flerårigt allt bättre ränteläge.

Avgifterna för uppvärming har totalt sett sjunkit i regionen. Detta till följd av en serie av milda vintrar i kombination med genomförda värmeeffektiviseringar. Övriga taxor (vatten, sophämtning och el) har ökat något.

Företagen 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 2019.

7

## **Utfall av föregående års hyresförhandling**

Hyresförhandlingarna inför 2019 resulterade i en höjning på ett snitt för regionen på 1,61 %. Detta kan jämföras med året innan som hamnade på 1,45 %. Hyreshöjningen motsvarar en förstärkning av intäkterna med 16,5 kr/kvm och år.

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.

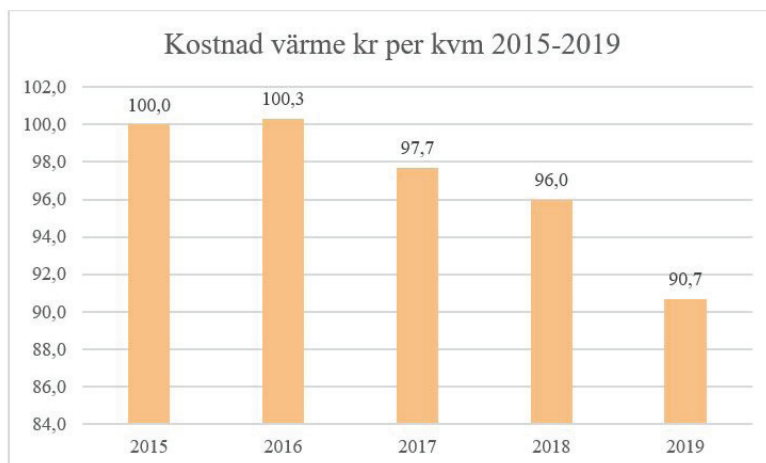
Hyreshöjningarna kan ställas i relation till hur kostnadsmassan i företagen har förändrats.

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

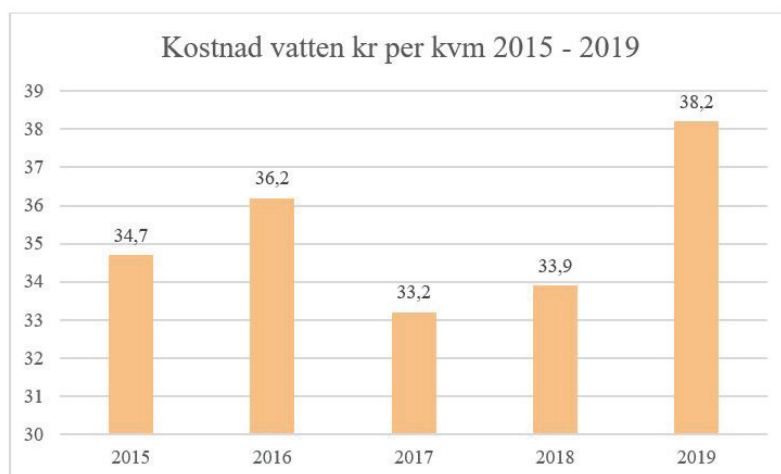
Vi kommer att titta vidare på i vilken mån detta har skett.

## Analys av företagens kostnadsutveckling

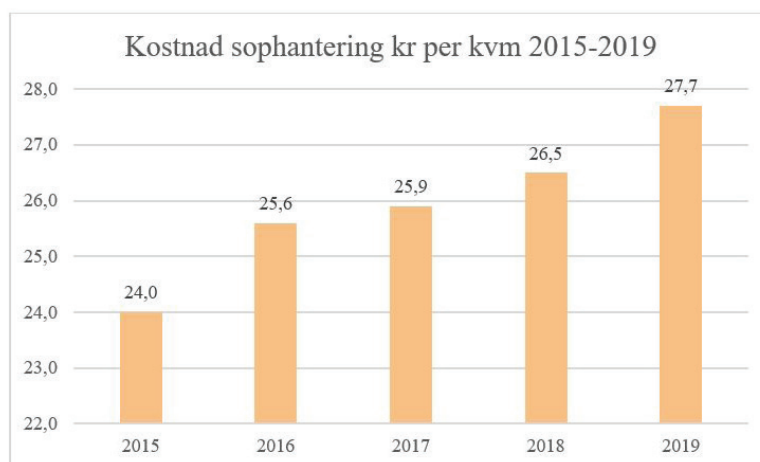
Vi har analyserat kostnadsutvecklingen avseende samtliga allmännyttiga företag inom region norra Skåne. De siffror som redovisas är för regionen som helhet. Givetvis finns det en lokal variation men vi menar att analysen är giltig som en spegel av branschens regionala förutsättningar.



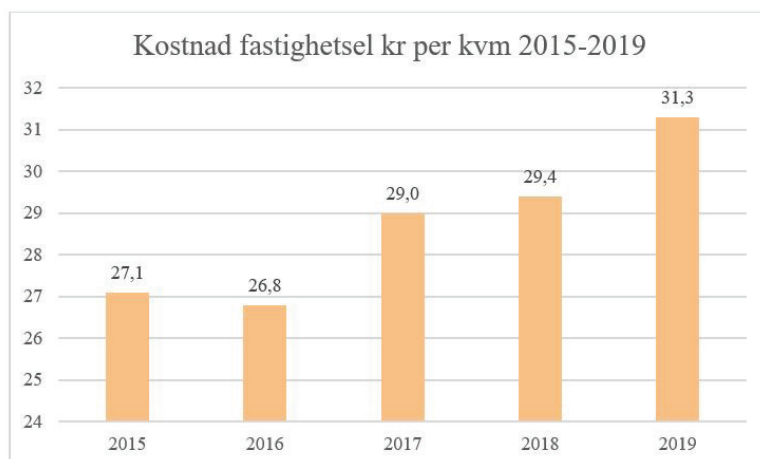
Kostnaden för uppvärmning sjönk med i snitt 5,3 kr per kvadratmeter under 2019 jämfört med året innan. Detta motsvarar ca 0,46 % av utgående hyror. Sedan 2015 har kostnaden för uppvärmning minskat med 9,3 %.



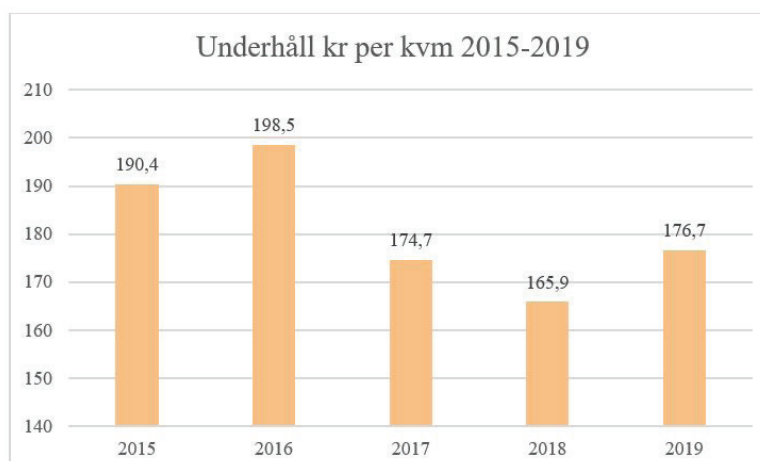
Kostnaden för vatten ökade med i snitt 4,3 kr per kvadratmeter under 2019 jämfört med året innan. Detta motsvarar i sin tur ca 0,37 % av utgående hyror. Vattenkostnaden har varierat under åren sedan 2015 har vattenkostnaden ökat med 10,1 %.



Kostnaden för sophantering ökade med i snitt 1,2 kr per kvadratmeter under 2019 jämfört med året innan. Detta motsvarar i sin tur ca 0,10 % av utgående hyror. Sedan 2015 har sophanteringskostnaden ökat med 15,4 %.



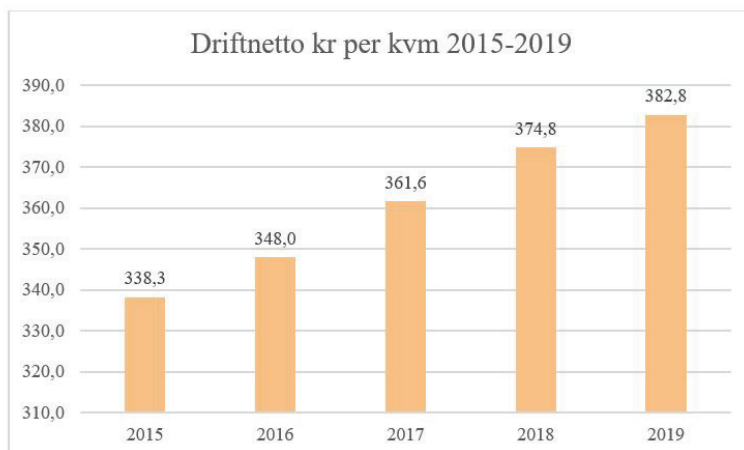
Kostnaden för fastighetsel ökade med i snitt 2,3 kr per kvadratmeter under 2019 jämfört med året innan. Detta motsvarar i sin tur ca 0,20 % av utgående hyror. Sedan 2015 har kostnaden för fastighetsel ökat med 15,5 %.



Kostnaden för underhåll ökade med i snitt 10,8 kr per kvadratmeter under 2019 jämfört med året innan. Detta motsvarar i sin tur ca 0,95 % av utgående hyror. Sedan 2015 har dock underhållet minskat med 7,2 %.

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 visar att driftnettet från 2018 har ökat med 8,0 kr per kvm eller med 2,1 %. Sedan 2015 har driftnettet ökat med 13,2 %.



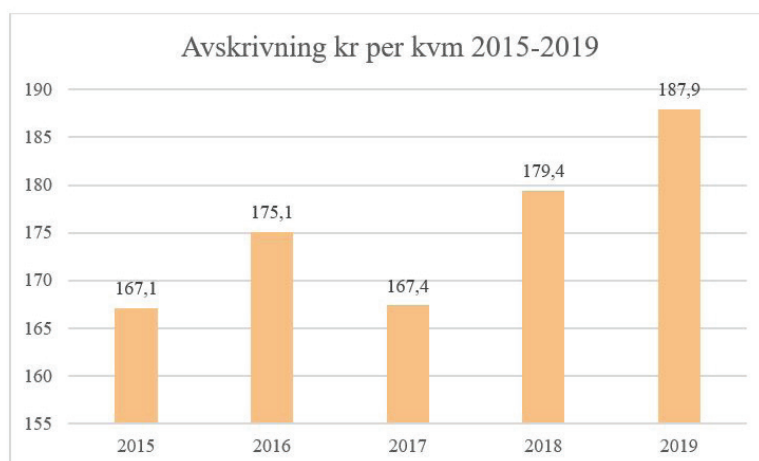
### Överskottsgrad

Genom driftnettet kan vi även beräkna företagens 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.

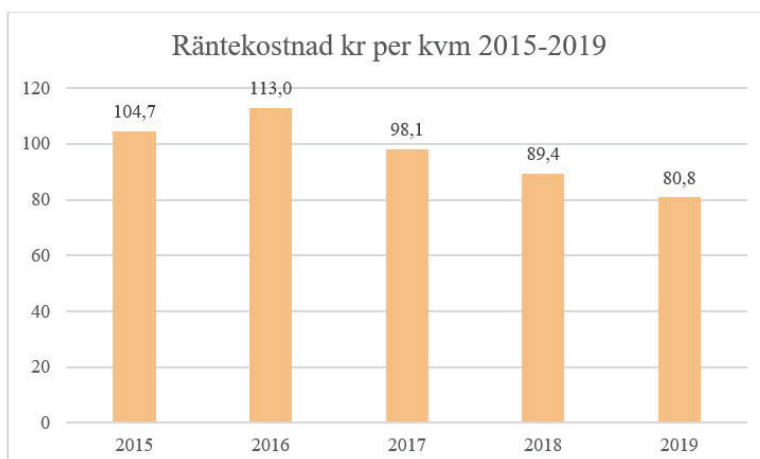
	2015	2016	2017	2018	2019
<b>Överskottsgrad %</b>	33,5	33,0	34,5	35,3	35,5

Vi kan alltså se en stabil och ökande lönsamhet när hyresintäkterna jämförs kostnadsutvecklingen.

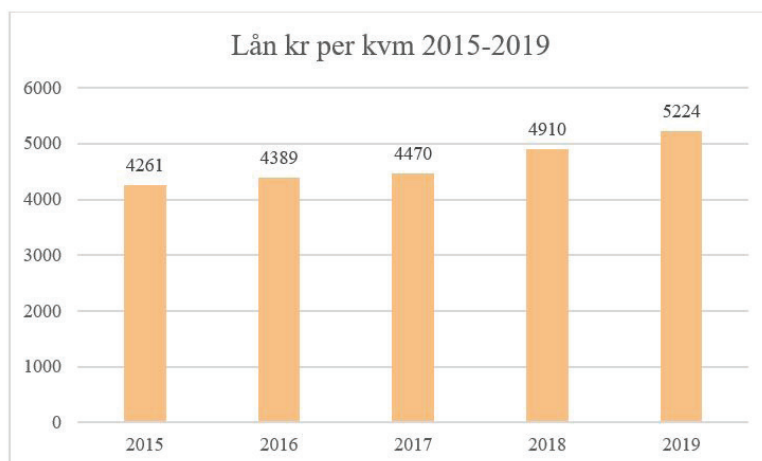
Det finns två större kostnadsposter som inte täcks in i driftnettet: avskrivningar och räntekostnader. Dessutom är det driftsnettet som i slutändan (efter avdrag för avskrivningar och finansiella kostnader) genererar företagens vinst.



Från 2018 till 2019 ökade kostnaderna för avskrivning med i snitt 8,4 kr per kvm. Detta motsvarar 0,74 % av utgående hyror. Utvecklingen över de senaste åren är dock lite mer svårtolkad. Företagen har inte en konsekvent hantering av K3, till exempel när det gäller avvägningen mellan underhåll och investering. Företagen tillämpar inte samma modeller för komponentavskrivning. Vi ser också allt fler exempel på att företagen 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.

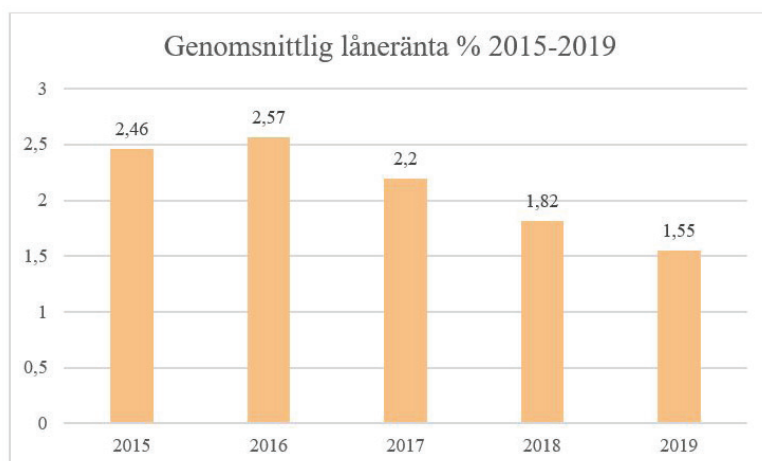


Från 2018 till 2019 minskade räntekostnaderna med i snitt 8,6 kr per kvm. Detta motsvarar 0,75 % av utgående hyror. Räntekostnaderna har minskat med 22,8 % sedan 2015. Detta trots en betydande ökning av lånevolymen.



Den samlade lånevolymer har mellan 2015-2019 ökat från 19,0 till 22,4 miljarder kr, en ökning med 3,4 miljarder. Belåning har alltså ökat med 18,1 %. 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.

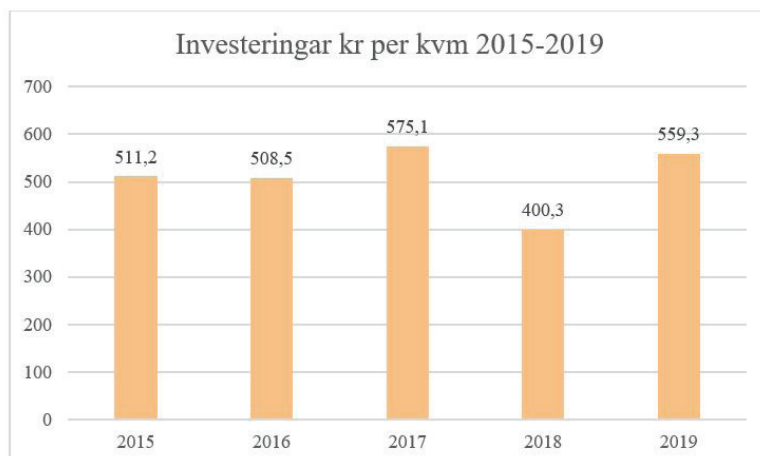
Kostnad kr per kvm	2015	2016	2017	2018	2019
Driftnetto	338,3	348,0	361,6	374,8	382,8
Avskrivning	-167,1	-175,1	-167,4	-179,4	-187,9
Räntekostnader	-104,7	-113,0	-98,1	-89,4	-80,8
<b>ÖVERSKOTT kr per kvm</b>	<b>66,5</b>	<b>59,9</b>	<b>96,1</b>	<b>106,0</b>	<b>114,1</b>

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 fram mer än väl kompenserar fastighetsägarna för kostnadsutvecklingen.

## Investeringar

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



Investeringsvolymen har således ökat under 2019. Sett över femårsperioden är det svårt att uttala sig om någon trend, möjligtvis att investeringsverksamheten inte helt oväntat tycks gå i cykler.

## Marknadsvärde



Under perioden har det genomsnittliga marknadsvärdet ökat med ca 29 %.

## Avkastningskrav

Av de allmännyttiga bostadsföretagen har 14 tydliga, 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 tre 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%). De andra två företagen 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 de privata fastighetsföretagen. 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>Hembla</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.

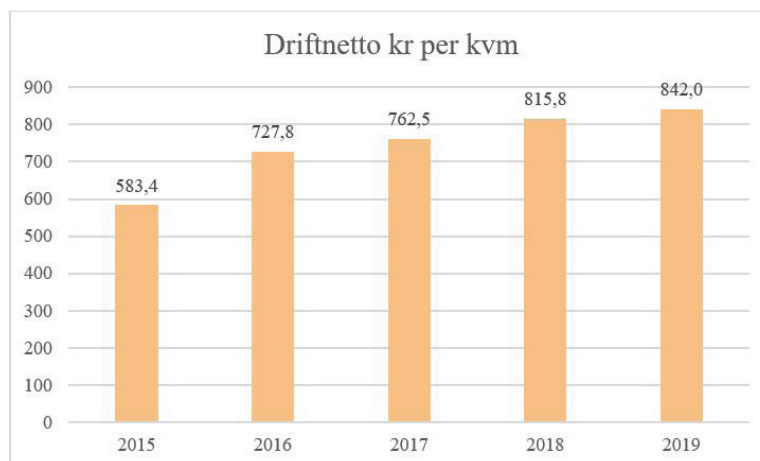
Tillsammans äger dessa företag nästan 150 000 lägenheter i Sverige. De flesta av dessa företag har en stark representation i vår region. I urvalet finns även en blandning av stora och små fastighetsägare.

Till skillnad från de allmännyttiga företagen ger de privata en något mer förenklad redovisning. Kostnader för värme, vatten, sophantering eller fastighetsel redovisas till exempel inte. Dessa ingår i stället som en del i begreppet ”driftnettopost”. 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.

14

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 fem 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. Mellan 2018 och 2019 ökade driftnettot med 3,2 %. Sedan 2015 har driftnettot ökat med 44 %.

Vi kan se att de privata företagens driftsnetto ligger på en helt annan nivå än för de allmännyttiga företagen, vilka redovisades ovan. När snittet år 2019 för de privata företagen hamnar på 842,0 kr/kvm hamnar de allmännyttiga bolagen på ett driftnetto på 382,8 kr/kvm. De privata företagen har alltså ett mer än dubbelt så högt driftnetto som de allmännyttiga bolagen.

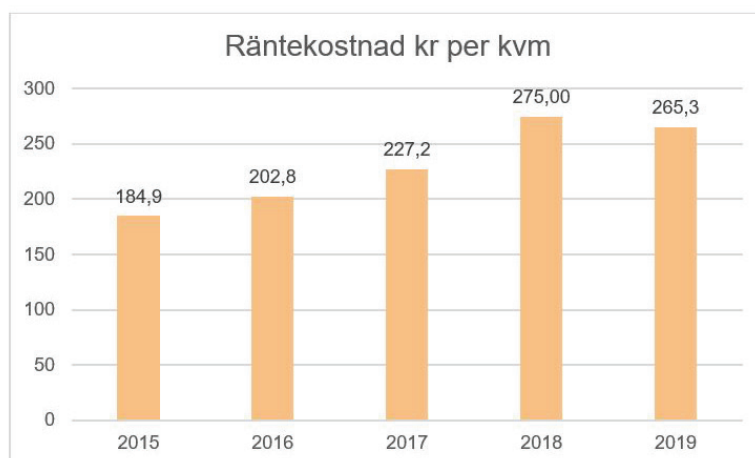
Om vi slutligen tittar på de privata företagens överskottsgrad. Överskottsgraden får man om man ställer driftnettot i relation till hyresintäkterna, vilket då ger ett mått på fastigheternas förmåga att med hyresintäkter generera ett överskott på driften.

	2015	2016	2017	2018	2019
<b>Överskottsgrad %</b>	63,1	65,3	62,1	62,1	62,9

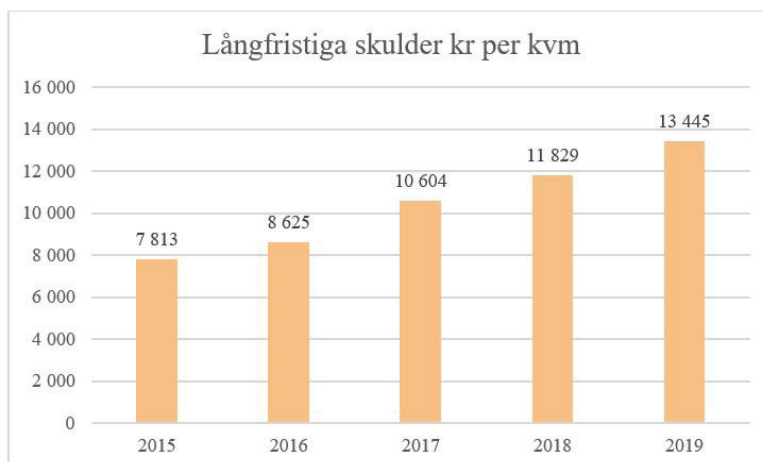
Vi kan alltså konstatera en hög och stabil överskottsgrad. Det betyder att hyreshöjningarna mer än väl täcker för förändringarna av driftskostnaderna. Överskottsgraden hos de privata företagen: 62,9 % (2019) kan jämföras med motsvarande siffra för de allmännyttiga företagen, 35,5 %.

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

Under 2019 fick de privata fastighetsägarna i region norra Skåne under 2019 en generell hyresutveckling på 1,61 %.



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.



Företagens långsiktiga skulder har ökat med hela 72 % under femårsperioden. 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 8 % under 2019 och med över 47 % under hela femårsperioden. Det genomsnittliga marknadsvärdet för de allmännyttiga företagen var 14 098 kr/kvm (år 2019).

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 FASTIGHETSÄGARNAS ÅRSREDOVISNINGAR

*”2019 kan vi glädja oss åt ett gott ekonomiskt resultat. Med god marginal uppfyller vi avkastningskravet i vårt ägardirektiv”.*

ABK Kristianstad

*”En enkel summering av året är att det har varit ett särskilt bra år för oss”.*

Willhem

*”2019 blev ännu ett starkt år för Trianon med hög tillväxt och lönsamhet”.*

Trianon

## 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.

