

De allmännyttiga bostadsföretagens ekonomi 2021

Hyresgästföreningen region norra Skåne



Innehåll

Sammanfattning.....	3
Om rapporten - metodbeskrivning & avgränsningar.....	4
De allmännyttiga företagens ekonomi	5
Analys av de allmännyttiga företagens kostnadsutveckling	6
Sammanfattande analys	11
Slutsats	12

Rapporten, De allmännyttiga bostadsföretagens ekonomi 2021, är framtagen av förhandlingsverksamheten på Hyresgästföreningen region norra Skåne. 2022-11-09.

Författare:

Peter Olsén, T f enhetschef förhandling och kommunikation

Sofie Lindberg, Samordnare förhandling och kommunikation

Hyresgästföreningen är en demokratisk medlemsorganisation för hyresgäster. 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.

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 företagen

Rent allmänt kan vi konstatera att företagen i vår region har en god ekonomisk ställning. Det skedde under 2021 en förstärkning av hyresintäkterna genom generella hyresförhandlingar, där utfallet i Region norra Skåne i genomsnitt hamnade på 1,78 %. Utöver detta har hyresnivån påverkats av:

- 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 mellan 3 - 4 %.

De regionala genomsnitt som presenteras i rapporten ger en övergripande bild av hur samtliga bolag har utvecklats. Samtidigt är det inte nödvändigtvis så att den övergripande bilden stämmer överens med situationen för det enskilda bolaget. Ett enskilt bolag kan ha en utvecklingskurva som skiljer sig från den aggregerade bilden och kan också ha påverkats kraftigt av såväl positiva som negativa händelser under den undersökta perioden.

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



Om rapporten - metodbeskrivning & avgränsningar

Denna studie analyserar kostnadsutvecklingen för 24 allmännyttiga bostadsföretag med sammanlagt cirka 59 000 lägenheter.

Bakgrundsmaterialet till studien har bestått av företagens offentliga årsredovisningar för perioden 2019 – 2021. I denna studie redovisas de centrala

nyckeltalen för varje bostadsföretag. Nyckeltalen redovisas på aggregerad regional nivå i form av viktade medelvärden.

DE ALLMÄNNYTTIGA FÖRETAGENS EKONOMI

Hyresgästföreningen Region norra Skåne har analyserat ekonomin för de allmännyttiga företagen inom regionen. Totalt finns 24 företag med sammanlagt 59 114 lägenheter. Företagen verkar på olika marknader och med olika förutsättningar. Företagen kan även ha drabbats av enskilda omständigheter som påverkar just det årets ekonomi (till exempel 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 13,1 % (14,5 %).

Företagens ekonomi har gynnats av ett fortsatt bra 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 åter upp den i övrigt positiva trenden.

Avgifterna för taxebunden verksamhet (värme, vatten, sophantering och el) har totalt sett ökat de senaste tre åren i regionen med 0,71 % i förhållande till hyran.

I stort sett samtliga företag lever utan några större problem upp till de avkastningskrav som finns formulerade från ägaren.

Sammantaget kommer denna rapport visa att företagen under 2021 uppvisat en fortsatt stark ekonomi även om kostnadssidan ökat något.

Utfall av föregående års hyresförhandling

Hyresförhandlingarna inför 2022 resulterade i en höjning på ett snitt för regionen på 1,82 %. Detta kan jämföras med året innan som hamnade på 0,84 %. Hyreshöjningen motsvarar en förstärkning av intäkterna med 21,5 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.

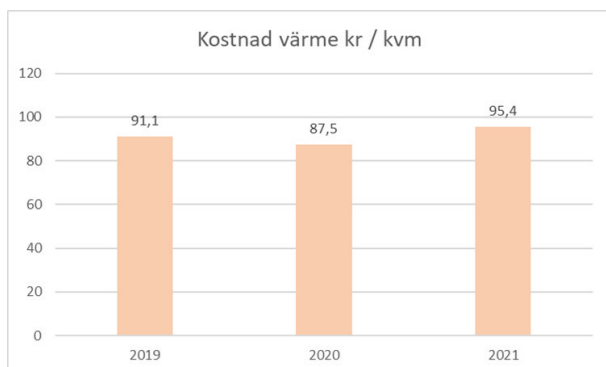
Vi kommer vidare i rapporten att titta på i vilken mån detta har skett.

Analys av de allmännyttiga 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.

Taxebundna kostnader

De taxebundna kostnaderna innehåller respektive bolags kostnad för uppvärmning, vatten och avlopp (VA), avfallshantering och fastighetsel. Kostnaden för dessa bestäms av två faktorer; dels avgifterna för nyttigheten i fråga, dels den förbrukade kvantiteten. I fallet med VA och avfallshantering så bestäms priset på nyttigheten av kommunala beslut om taxor och avgifter. Även kostnader för uppvärmning, i vart fall då denna sker med fjärrvärme, påverkas ofta av kommunala taxor. När det gäller kostnaden för fastighetsel så bestäms denna av både eldistributörens nätavgift och elhandelsbolagets kostnad för den el som förbrukas.



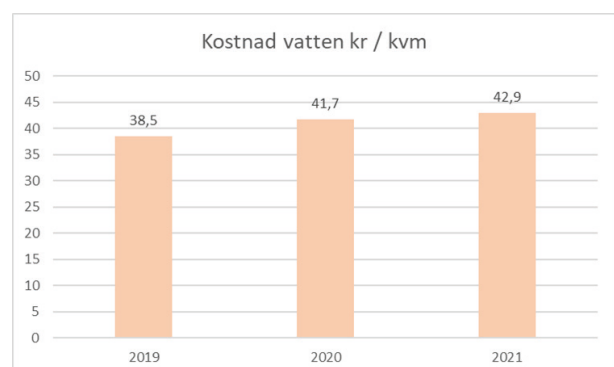
Kostnaden för uppvärmning ökade med i snitt 7,9 kr per kvadratmeter under 2021 jämfört med

året innan. Detta motsvarar ca 0,69 % av utgående hyror.

Årlig förändring (%) av värmekostnader 2019 – 2021 i relation till hyran.

2019	2020	2021
-0,25	-0,32	0,69

Totalt har kostnaden för uppvärmning ökat under perioden motsvarande 0,12 % av hyrorna.

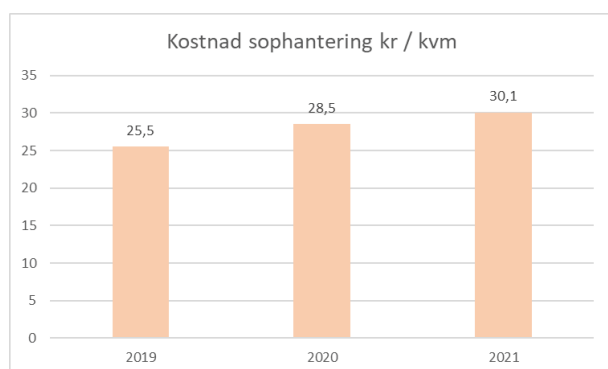


Kostnaden för vatten ökade med i snitt 1,2 kr per kvadratmeter under 2021 jämfört med året innan. Detta motsvarar ca 0,11 % av utgående hyror.

Årlig förändring (%) av vattenkostnader 2019 – 2021 i relation till hyran.

2019	2020	2021
-0,02	0,29	0,11

Totalt har kostnaden för vatten ökat under perioden motsvarande 0,37 % av hyrorna.

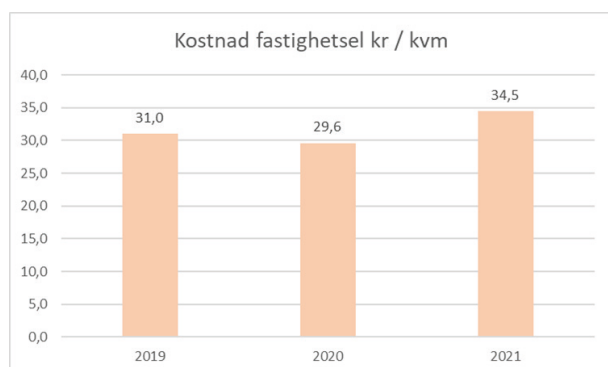


Kostnaden för sophantering ökade med i snitt 1,6 kr per kvadratmeter under 2021 jämfört med året innan. Detta motsvarar i sin tur ca 0,14 % av utgående hyror.

Årlig förändring (%) av kostnaden för sophantering 2019–2021 i relation till hyran.

2019	2020	2021
-0,09	0,27	0,14

Totalt har kostnaden för sophantering ökat under perioden motsvarande 0,32 % av hyrorna.



Kostnaden för fastighetsel ökade med i snitt 4,9 kr per kvadratmeter under 2021 jämfört med året innan. Detta motsvarar i sin tur ca 0,43 % av utgående

hyror.

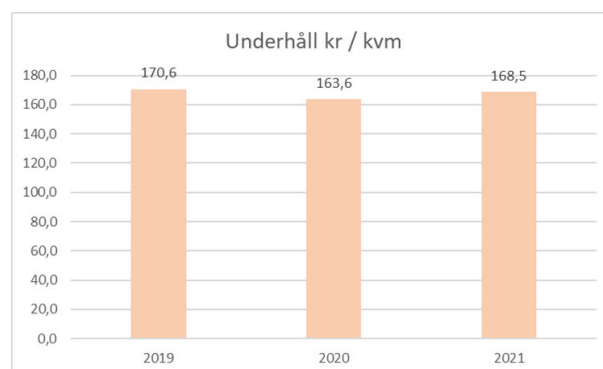
Årlig förändring (%) av kostnaden för fastighetsel under åren 2019 – 2021 i relation till hyran.

2019	2020	2021
-0,31	-0,13	0,43

Totalt har kostnaden för fastighetsel minskat under perioden motsvarande 0,1 % av hyrorna.

Underhåll

I undersökningen granskas även hur kostnaderna för underhåll har förändrats under perioden i fråga. Här är det viktigt att notera att vi enbart har tittat på det underhåll som redovisas i resultaträkningen och inte det underhåll som görs genom investeringar som aktiveras i balansräkningen.



Kostnaden för underhåll har ökat med i snitt 4,9 kr per kvadratmeter under 2021 jämfört med året innan. Detta motsvarar i sin tur ca 0,43 % av utgående hyror.

Årlig förändring (%) av underhåll 2019 – 2021 i relation till hyran.

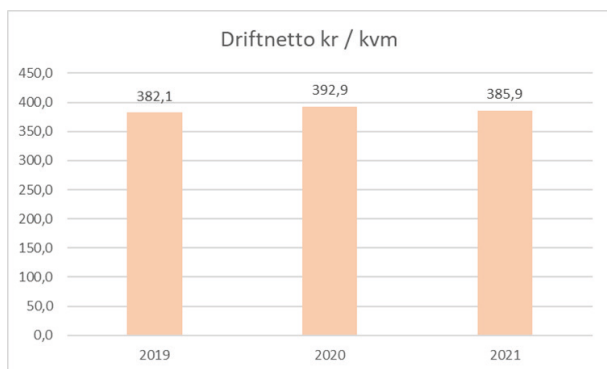
2019	2020	2021
0,31	-0,91	0,42

Totalt har kostnaden för underhåll ökat under perioden motsvarande 0,12 % av hyrorna.

Driftnetto

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 räckta till avskrivningar, räntekostnader och vinst.

Diagrammet visar att driftnettet från 2020 har minskat med 7,0 kr per kvm. Detta motsvarar i sin tur ca 0,61 % av utgående hyror.



Årlig förändring (%) av driftnetto 2019 – 2021 i relation till hyran.

2019	2020	2021
0,1	0,97	-0,61

Totalt har driftnettet under perioden ökat motsvarande 0,45 % av hyrorna.

Överskottsgrad

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.

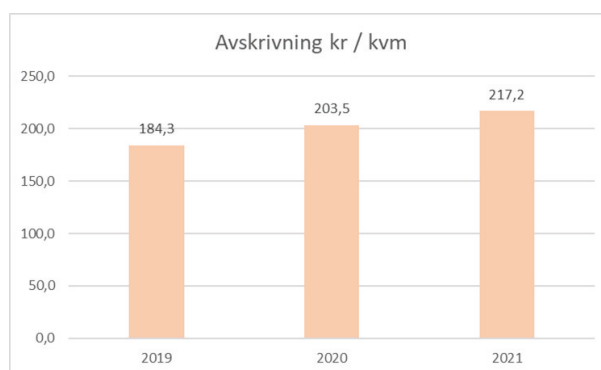
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Överskottsgrad	33,3	33,1	34,9	35,8	35,2	35,1	33,8

Vi har sett en stabil överskottsgrad och därmed lönsamhet över tid i företagen om än något minskande

under det senaste året.

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

Avskrivningar & räntekostnader



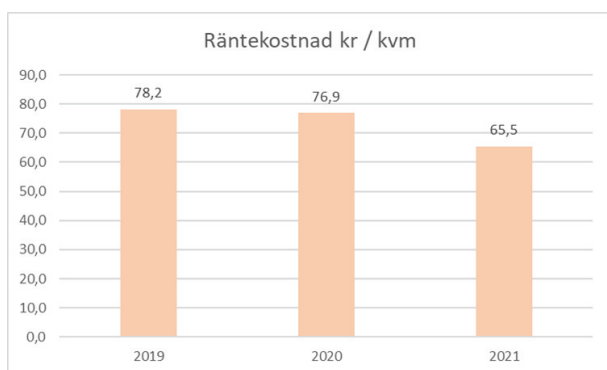
Från 2020 till 2021 ökade kostnaderna för avskrivning med i snitt 13,79 kr per kvm. Detta motsvarar 1,20 % av utgående hyror.

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

2019	2020	2021
0,38	1,72	1,20

Totalt har avskrivningarna under perioden ökat motsvarande 3,29 % av hyrorna.

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 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 2020 till 2021 minskade räntekostnaderna med i snitt 11,4 kr per kvm. Detta motsvarar 1,00 % av utgående hyror. Tendensen med sänkta räntekostnader är bestående över flertalet år. Detta trots en betydande ökning av lånevolymen.

Årlig förändring (%) av räntekostnad under 2019 – 2021 i relation till hyran.

2019	2020	2021
-1,06	-0,12	-1,00

Totalt har räntekostnaderna under perioden minskat motsvarande 2,17 % av hyrorna.

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	2019	2020	2021
Driftnetto	382,1	392,9	385,9
Avskrivning	-184,3	-203,5	-217,2
Räntekostnader	-78,2	-76,9	-65,5
Överskott kr per kvm	119,6	112,5	103,2

Vi kan tydligt se ett något minskat inkomstöver-skott under perioden.

Lånekostnader

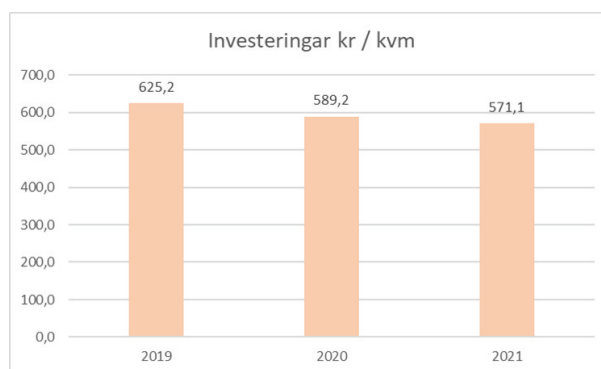
Den samlade lånevolymen har mellan åren 2019–2021 ökat från 22,4 till 25,1 miljarder kronor, en ökning med 2,7 miljarder kronor. Belåning har

alltså ökat med 12,1 % under perioden. 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.



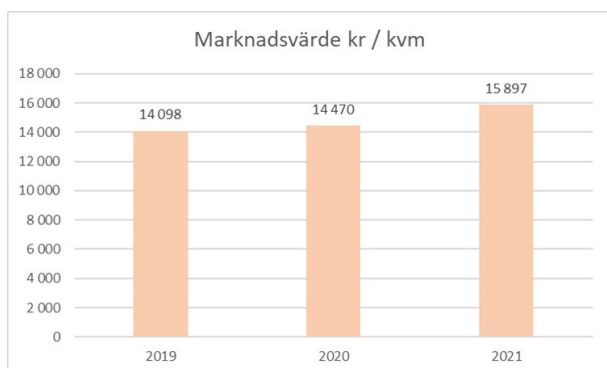
Investeringar

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



Investeringsvolymen har således sjunkit under 2021. Sett över en ännu längre period 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 12,8 %

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 ett, uppfyller de uppsatta kraven.

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

Sammanfattande analys

Vår rapport visar på en något högre kostnadsutveckling under 2021 för de berörda företagen jämfört med tidigare år. På regional nivå har detta inneburit att företagens driftnetton sjönk något under året. Detsamma gäller för överskottsgraden som fås när driftnettot reduceras med kapitalkostnaderna.

Samtidigt behöver förutsättningarna för att äga och förvalta fastigheter ses utifrån ett längre perspektiv. Lägre driftnetton och överskott under 2021 kommer efter en period där dessa har stigit trendmässigt över en längre period. Trots förändringen mellan 2020 och 2021 är driftnettot högre under 2021 än under 2019. En jämförelse med samhällsekonomin i övrigt bör leda till slutsatsen att bolagens överskott inte kan öka varje år. Det finns en naturlig konjunkturpåverkan på de flesta av samhällets branscher.



SLUTSATS

Vår slutsats är att företagens kostnadsutveckling de senaste åren i stort sett följer utfallet av de generella hyresförhandlingarna. Detta efter en lång period där det skett en tydlig kostnadskompensation. Det är naturligt att se utvecklingen kostnader/hyror med ett cykliskt perspektiv där marginaler ökar/minskar utifrån förändringar i samhällsekonomin.

