

De privata fastighetsföretagens ekonomi 2021

Hyresgästföreningen region norra Skåne



Innehåll

Förord	3
Syfte	4
Om rapporten - metodbeskrivning & avgränsningar.....	4
Analys privata fastighetsföretagens ekonomi.....	5
Sammanfattning.....	8
Slutsats	9
Företagens delårsrapporter 2022.....	10
Citat ur delårsrapporter 30 juni 2022	11

Rapporten, De privata fastighetsföretagens 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.

Förord

Det går bra för fastighetsbranschen.

Varje år granskar vi fastighetsägarnas ekonomi. Med hjälp av bolagens egna redovisningar visar vår rapport att fastighetsbranschen är synnerligen välmående. Att äga fastigheter är en långsiktigt stabil och trygg investering.

I år står hela samhället inför ett tufft ekonomiskt läge. Samtidigt har fastighetsbranschen år efter år fortsatt vara lönsam. Så även idag. Det är ett kvitto på att kraven på kraftigt höjda hyror är orimliga. Hyresrätten måste också vara trygg och stabil för Sveriges hyresgäster. Ökade kostnader här och nu kan inte ensidigt belasta hyresgästerna.

Vi ser en dubbelhet i fastighetsägarnas agerande: Ena stunden krävs rekordhöga hyreshöjningar för att ”rädda hyresrätten”. I nästa stund redovisas starkt förbättrade resultat i avrapporteringen till företagets ägare. Vi ställer oss frågan: varför ska hyrorna chockhöjas när deras ekonomi under så lång tid varit så stark?



Erik Elmgren, Förbundschef



*Peter Olsén, Förhandlings- och kommunikationschef,
Region norra Skåne*

Helsingborg, den 9 november 2022

Syfte

Hyresgästföreningen Region norra Skåne har tagit fram denna rapport för att analysera utvecklingen av intäkter och kostnader i fastighetsbranschen samt hur förutsättningarna för att äga och förvalta hyresfastigheter har förändrats under de senaste åren.

I rapporten ges en övergripande bild av hur branschen har utvecklats. Givetvis varierar bilden mellan enskilda bolag. Genom det breda urvalet lyckas vår redovisning fånga upp de allmänna villkoren för att äga och förvalta fastigheter.

Om rapporten - metodbeskrivning & avgränsningar

Denna studie analyserar kostnadsutvecklingen för drygt 30 privata fastighetsägare spridda över landet. Totalt berör analysen ca 240 000 lägenheter. Detta motsvarar ca en tredjedel av de lägenheter i landet som ägs och förvaltas av privata fastighetsägare. Med ett så brett urval ger rapporten en representativ bild av branschen i sin helhet.

Uppgifterna har hämtats ur företagens offentliga årsredovisningar för perioden 2019 – 2021. Nyckeltalen redovisas på aggregerad nivå.

Bolagens årsredovisningar, som ska innehålla resultat- och balansräkning, noter samt förvaltningsberättelse enligt årsredovisningslagen, ser väldigt olika ut och skiljer sig mycket åt i t ex detaljnivå.

Som referens har även vissa av nyckeltalen redovisats för de allmännyttiga företagen i Sverige. Denna

statistik avser över 250 företag med totalt över 830 000 lägenheter.

De olika företagen redovisar på olika sätt, exempelvis IFRS, K3 och K2 vilket i vissa fall försvårar jämförbarheten.

De granskade företagen verkar på olika marknader och med olika förutsättningar. Det samlade intrycket är 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 lågt ränteläge.

Sammantaget kommer denna rapport visa att företagen under 2021 uppvisat en fortsatt stark ekonomi.

Utfall av föregående års hyresförhandling

Hyresförhandlingarna inför 2022 resulterade i en höjning på ett snitt på cirka 1,7 %. 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.

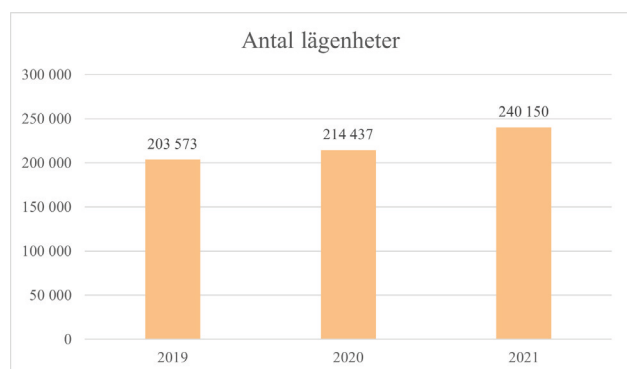
ANALYS PRIVATA FASTIGHETS- FÖRETAGENS EKONOMI

Hyresgästföreningen har analyserat ekonomin för ett antal privata fastighetsföretag. Tyvärr lämnar inte alla privata fastighetsägare ut någon offentlig redovisning av sin ekonomi. Det finns dock ett stort antal företag med offentliga årsredovisningar ur vilka vi hämtat information. Analysen gör undantag för företag med en stor andel lokaler eller annan verksamhet. De företag vi har studerat är i tabellen på nästa sida.

Bolag	Säte	Antal Lgh
Balder	Göteborg	44 000
Heimstaden Sverige	Malmö	43 196
Rikshem	Stockholm	28 517
Willhem	Stockholm	27 134
Einar Mattson	Stockholm	14 245
Wallenstam	Göteborg	11 400
Lundbergs Fastigheter	Norrköping	7 700
KlaraBo	Malmö	5 412
Trianon	Malmö	4 766
Studentbostäder i Norden	Uppsala	4 605
John Mattson	Stockholm	4 414
K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB	Stockholm	3 910
Wåhlin Fastigheter AB	Stockholm	3 691
Olov Lindgren	Stockholm	3 500
Heba Fastighets AB	Stockholm	3 479
BöTrygg	Linköping	2 988
K-Fastigheter	Hässleholm	2 723
Brinova	Helsingborg	2 500
Ivar Kjellberg Fastighets AB	Göteborg	2 420
Fortinova	Varberg	2 313
HSB Sundsfastigheter Malmö	Malmö	2 219
Ernst Rosén AB	Göteborg	2 135
Aranäs Fastigheter	Kungsbacka	2 135
Svenska Bostadsfonden	Stockholm	1 778
Rosengård Fastigheter	Malmö	1 680
KAB Fastigheter	Göteborg	1 600
Stena Fastigheter Väst	Göteborg	1 560
Robert Dickson Stiftelse	Göteborg	1 352
Nivika Fastigheter AB	Värnamo	1 127
Solporten Fastighets AB	Solna	981
Varberg Stenfastigheter	Göteborg	670
TOTALT		240 150

Tillsammans äger dessa företag drygt 240 000 lägenheter i Sverige. I urvalet finns en geografisk spridning och en blandning av stora och små fastighetsägare.

Antal lägenheter

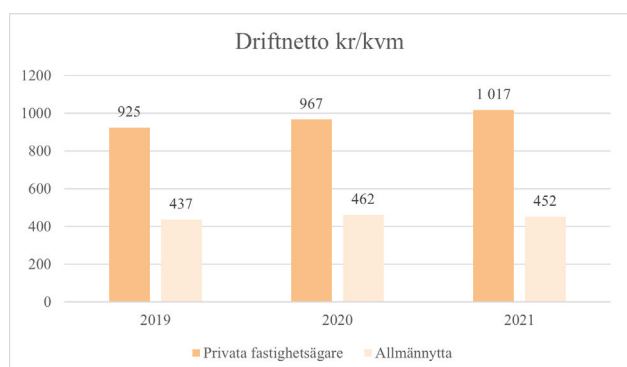


De analyserade företagen har under de tre senaste åren vuxit påtagligt. Mellan 2019-2021 har antal lägenheter ökat med cirka 18 %. Ökningen är ett resultat av förvärv men även nyproduktion. Ökningen i sig måste ses som ett tecken på branschens lönsamhet och framtidstro.

Driftnetto

Driftnettet är ett av de bästa sätten att sammanfatta företagets ekonomiska utfall. Driftnettet 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.

Vi har tittat på driftnettet de tre senaste åren för berörda fastigheter och jämfört med driftnettet för de allmännyttiga företagen i Sverige:



Driftnettet hos de privata företagen har under perioden ökat tydligt.

Som synes har vi en tydlig och positiv utveckling av driftnettet. Det är ett tydligt tecken på att den hyresutveckling som har skett mer än väl täcker upp för förändrade driftskostnader. Sedan 2019 har driftnettet ökat med 9,9 %.

Vi kan se att de privata företagens driftnetton ligger på en helt annan nivå än för de allmännyttiga företagen, vilka redovisades ovan. När snittet 2021 för de privata företagen hamnar på 1 017 kr/kvm hamnar de allmännyttiga bolagen på ett driftnetto på 452 kr/kvm. De privata företagen har alltså ett nästan 2 ½ gånger så högt driftnetto som de allmännyttiga bolagen.

Det ökade driftnettet kan till stor del kan förklaras med uppgraderingar av beståndet i form av konceptrenoveringar och standardförbättringar.

Överskottsgrad

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

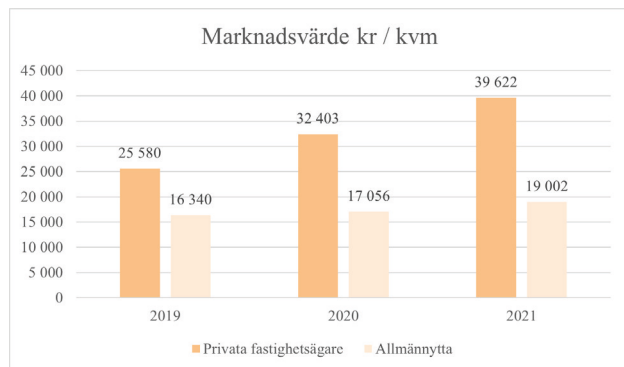
Överskottsgrad %	2019	2020	2021
Privata fastighetsägare	63,8	64,4	67,8
Allmännytta	38,7	39,9	38,2

Vi kan konstatera en hög och ökande överskottsgrad för de privata fastighetsägarna. Det betyder att hyreshöjningarna mer än väl täcker för förändringarna av driftskostnaderna. Överskottsgraden hos de privata företagen: 67,8 % (2021) är nära nog dubbelt så stor som för de allmännyttiga företagen, 38,2 %.

Överskottsgraden har fortsatt att öka i de privata företagen under perioden.

Marknadsvärde

För de analyserade företagen ser utvecklingen av marknadsvärdet ut så här:



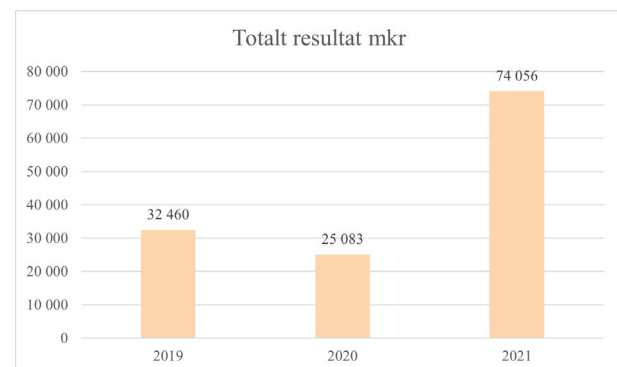
I genomsnitt har de privata företagens marknadsvärde ökat med 55 % under perioden. År 2022 ligger marknadsvärdet för de privata fastighetsägarna mer än dubbelt så högt som för de allmännyttiga företagen.

Till viss del kan skillnaden mellan privata och allmännyttiga bero på olika förutsättningar mellan företag som redovisar med K3 respektive IFRS. Skillnaden i marknadsvärde kan även förklaras av att avkastningskraven är betydligt lägre i de privata bolagen jämfört med de allmännyttiga bolagen.

Marknadsvärdet har ökat kraftigt hos de privata företagen.

Totalt resultat

I årsredovisningar märks en synnerligen stark utveckling av det totala resultatet.



Det totala resultatet beräknas utifrån rörelseresultatet (intäkter minus kostnader) plus det förändrade marknadsvärdet. Under 2021 uppvisar de redovisa-

de företagen ett samlat resultat på över 74 miljarder kronor.

Ökningen av det totala resultatet 2021 kan till viss del förklaras av ökat marknadsvärde hos expansiva företag som till exempel Heimstaden och Balder. I stort sett samtliga företag uppvisar en tydlig resultatutveckling.

De allmännyttiga företagens totala resultat redovisas inte i tabellen då de inte är jämförbara med den privata sidan eftersom marknadsvärdet inte påverkar allmännyttans resultat.

Det totala resultatet har utvecklats i en synnerligen stark takt.

Sammanfattning

Rent allmänt kan vi konstatera att företagen i fastighetsbranschen har en god ekonomisk ställning. Det skedde under 2021 en förstärkning av hyresintäkterna genom generella hyresförhandlingar, där utfallet i Sverige i genomsnitt hamnade på cirka 1,7 %. Utöver detta har hyresnivån påverkats av en betydande hyresglidning:

- Konzeptrenoveringar
- Bruksvärderingar
- Nyproduktion
- Ombyggnad
- Tillval
- Standardförbättringar

Vår bedömning är den generella hyresjusteringen (den årliga hyresförhandlingen) bara utgör en begränsad del hyresutvecklingen i företagen. Hyresglidningen är i många fall klart högre än hyreshöjningar till följd av generella hyresförhandlingar.

Slutsats

Vår slutsats är att de privata fastighetsföretagen de senaste åren mer än väl har kompenserats för kostnadsutvecklingen i de generella hyresförhandlingarna.



Företagens delårsrapporter 2022

Vi har även analyserat de delårsrapporter som har publicerats för de företag som ingår i vår rapport. Vi har valt att titta på hur driftnettot har utvecklats i dessa företag. Driftnettot visar hur mycket som blir kvar i företaget av hyresintäkterna när driftskostnaderna är betalda.

Bolag	Driftnetto mkr Q 2 2022	Driftnetto mkr Q 2 2021
Rikshem	867	867
Heimstaden Sverige	597	541
Willhem	820	747
Balder	1 912	1 615
Trianon	208	189
Brinova	142	120
Svenska Bostadsfonden	54	42
Wallenstam	942	860
John Mattson	93	45
K-Fastigheter	296	127
K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB	173	122
Heba Fastighets AB	169	150
Studentbostäder i Norden	83	62
KlaraBo	126	57
TOTALT	6 482	5 544
Ökning %	16,9	7,7

Vi kan se hur driftnettot totalt i dessa företag har ökat med 16,9 %. Den allmänna inflationstakten i samhället juni 2022 låg på 8,5 %. Trots inflationen, ökade taxor och ökade priser på byggmaterial har de privata fastighetsägarna lyckats ökat sina marginaler.

Citat ur företagens del- årsrapporter 30 juni 2022

Willhem

”Sammanfattningsvis innebär det här nya förutsättningar på finans- och fastighetsmarknaden. De fulla konsekvenserna är svåra att överblicka, men trots bristande tillgång på byggmaterial och höga energipriser kan vi konstatera att vår verksamhet inte påverkats i någon större omfattning hittills under året. På våra hyresrätter är efterfrågan fortsatt god.”

Trianon

”I en föränderlig omvärld kantad av stigande inflation, ränteoro samt ökade energikostnader står Trianon stabilt. Vårt förvaltningsresultat är oförändrat trots att det belastats med ökade energikostnader om cirka 4 Mkr. Med ett framgångsrikt uthyrningsarbete under kvartalet fortsätter vi att öka vår intjäningsförmåga. Den stigande inflationen indikerar ökade räntekostnader framöver, men med 43 procent räntesäkrat i vår låneportfölj begränsas påverkan på resultatet.”

Brinova

”Brinova åtnjöt ännu ett starkt kvartal med fortsatt god resultatutveckling mycket tack vare en effektiv egen förvaltning, säger Per Johansson, VD för Brinova i sin kommentar till delårsrapporten.”

Studentbostäder Norden

”Vi har under de senaste åren ökat vår överskottsgrad kontinuerligt.”

KlaraBo

”Förutsättningarna i omvärlden har förändrats och vi står inför nya tider. Samtidigt är vårt bostadsbestånd fullt uthyrt, vi har stabila kassaflöden med en låg vakansrisk och vi har tillgång till kapital och bankfinansiering både på kort och lång sikt. Även om osäkerheten i omvärlden fortsatt är hög står KlaraBo starkt och vi är väl rustade för tuffare tider.”

Flera företag uttrycker viss oro för kostnadsutvecklingen under 2022. Fram till och med första halvåret 2022 tycks dock detta inte ha fått något genomslag i företagens ekonomi. Tvärtom har företagen ökat sina marginaler.

