

Bostadsföretagens ekonomi 2018-2020

Hyresgästföreningen region Sydost



Innehåll

Sammanfattning	3
Syfte.....	4
Metod & avgränsningar.....	4
Övergripande ekonomiska förutsättningar	5
Allmännyttans ekonomi, en sammanfattning	8
Företagens kostnadsutveckling	9
Driftnetto	11
Borgensavgifter.....	14

Rapporten, Bostadsföretagens ekonomi, är framtagen av förhandlingsverksamheten på Hyresgästföreningen region Sydost. 2021-09-30

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 Sydost förhandlar hyrorna för fler än 220 000 hem. Att förhandla om hyresnivåerna för så många hem och hyresgäster medför ett stort ansvar för Hyresgästföreningen. Det gäller att förstå orternas olika bruksvärden och faktorer som påverkar hyran. Lägenheternas och fastigheternas standard och läge spelar en stor roll. Likaså påverkar hyresvärdarnas kvalitet på fastighetsförvaltning, inte minst för hyresgästernas uppfattning av sitt boende.

Region Sydosts geografiska område omfattar Blekinge, Kronoberg, Kalmar, Jönköping, Östergötland län samt Gotland. Bolagen som inkluderas i rapporten är hämtade från samtliga områden inom vår region, från både större och mindre kommuner.

Totalt har vi tittat på 26 allmännyttiga bostadsbolag. År 2020 hade dessa bolag 91 824 lägenheter på en total bostadsyta om 6 895 657 kvm. Snittstorleken på en lägenhet är 74 kvm med en månads-hyra på 6 069 kronor.

Den generella bilden är att de allmännyttiga bostadsbolagen har en god ekonomisk ställning, men skillnaderna är stora mellan bolagen och utmaningarna och förutsättningarna likaså. Utvecklingen av ökade driftsnetton, tillsammans med ett över perioden stabilt överskott, visar att de allmännyttiga bostadsbolagen har bra ställning på bostadsmarknaden. Att inneha hyresrätter är en verksamhet som i det stora hela är lönsam.

De taxedrivna kostnaderna för värme och vatten sjönk under 2020 medan kostnaderna för fastighetsel, sopor och avfall ökade något. Likaså ökade underhållskostnaden under 2020 men då med en tydligare uppgång från föregående år. Att underhållsbudgeten ökar är positivt och det återstår att se om det är en ihållande trend eller om det beror på andra faktorer.

Vi konstaterar även att de allmännyttiga bostadsbolagens ägare, kommunerna, tar ut mer och mer pengar från bolagen genom högre och fler beslut om kommunal borgen. Totalt 20 bolag omfattas av kommunal borgen med följderna att 65 miljoner förs över från bolagen till dess ägare.

“Hyresgästföreningen region Sydost förhandlar hyrorna för fler än 220 000 hem.”



Syfte

Rapportens syfte är att analysera och utvärdera de senast genomförda generella hyresförhandlingarna samt att få en bild av bostadsbolagens ekonomiska utveckling. Rapportens ansats är att påvisa de övergripande tendenserna hos de allmännyttiga bostadsbolagen inom vår region. Lokala faktorer och bolagens förutsättningar nyanserar så klart bilden av enskilda bolags ekonomiska utveckling, deras historisk och kommande utmaningar.

Metod & avgränsningar

Genom att använda oss av de allmännyttiga bostadsbolagens årsredovisningar för åren 2018, 2019 och 2020 har vi fått fram en bild över bolagens ekonomiska utveckling under perioden. Bolagens årsredovisningar skiljer sig åt i innehåll och alla bolag redovisar inte heller alla kostnadsslag på likvärdig detaljnivå. Rapporten tar endast upp en mindre del av årsredovisningarnas innehåll med fokus på de poster som vanligtvis finns med som del i

Hyresgästföreningens hyresförhandlingar.

För att skapa oss en bild av hur de allmännyttiga bostadsbolagens ekonomi ser ut och hur den utvecklas över tid tittar vi varje år på årsredovisningar, budgetar och andra ekonomiska rapporter och prognoser. Genom den ekonomiska analysen, tillsammans med samhällsekonomins utveckling, hittar vi tillsammans med bostadsbolagen en rimlig hyresutveckling på orten.

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

Hyresgästföreningen 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- & underhållskostnader

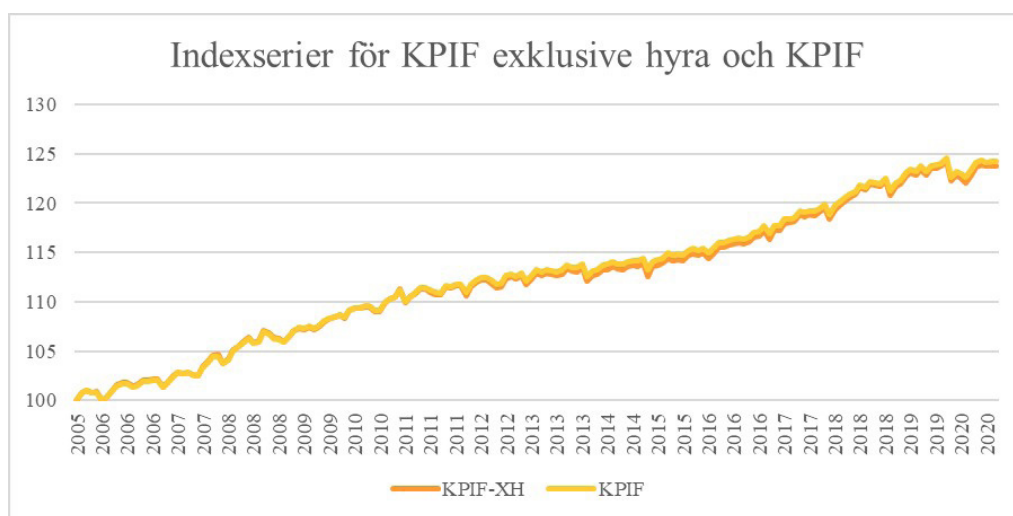
En nyhet med förhandlingsunderlaget är att parterna inte längre ska förhandla på prognoser. De fem faktorerna ska istället analyseras i ett historiskt perspektiv, varvid parterna ska undersöka den genomsnittliga årliga förändringstakten för varje faktor under de senaste tre åren.

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 (källa: SCB) nedan.



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 (källa: SCB) nedan.

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

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 (källa: SCB) nedan.

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

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 (källa: Riksbanken) nedan framgår reporäntans utveckling under 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

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

Allmännyttans ekonomi, en sammanfattning

Förhandlingarna om nya hyror inför år 2020 landade i snitt på 2,1 procent för Hyresgästföreningen region Sydost. Ett resultat som sticker ut som högt i jämförelse med de senaste tio åren. Överenskommelserna varierade mellan 0,99 och 3 procent. Allt utifrån devisen att lokala förutsättningar påverkar och styr hyresutvecklingen.

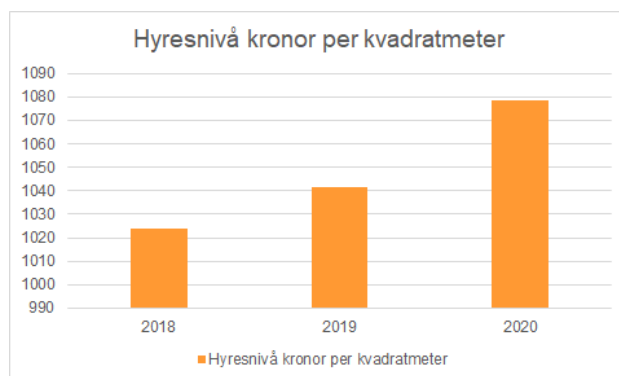
Inför 2021 års förhandlingar kom således en mindre rekyl, många kanske anser att den lägre hyresjusteringen gjordes med anledning av den ekonomiska tillbakagången som följde coronasmittans restriktioner. Snittet på 1,45 procent för de allmännyttiga bostadsbolagen i regionen är mer i paritet med en normal generell årlig utveckling av hyresnivåerna. Den ekonomiska nedgången i omvärlden som följde av samhällets restriktioner kan inte sägas ha påverkat hyresförhandlingarna eller bolagens ekonomi mer än marginellt.

Hyresjusteringen på 1,45 procent motsvarar en höjning med 17 kronor per kvadratmeter och år och

innebar en snitthöjning på cirka 105 kronor i månaden.

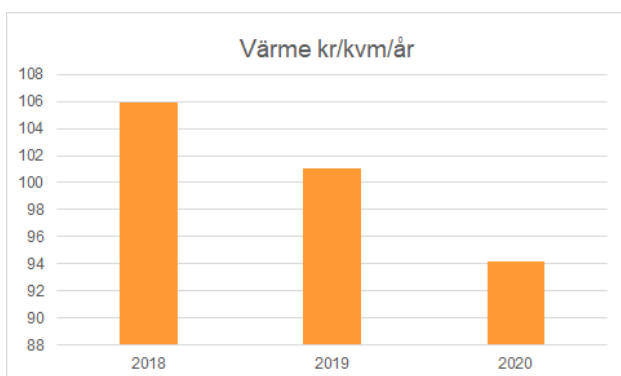
En slutsats vi drar av den ekonomiska utvecklingen i bolagen är att de hyreshöjningar som förhandlats fram under perioden väl kompenserar de allmännyttiga bostadsbolagen för de kostnadsökningar som skett under samma period. Utifrån detta kan både vi och bolagen se senaste årens förhandlingar som framgångsrika och våra överenskommelser som väl avvägda utifrån en ekonomisk aspekt.

Utöver hyresförändring som sker i årliga förhandlingar påverkas hyresnivåerna av den så kallade "hyresglidningen", det vill säga hyresförändrande faktorer så som ombyggnationer, renoveringar, nyproduktioner, tillval och bruksvärderingar. Dessa faktorer är anledningen till att den genomsnittliga hyresnivån, mätt i kronor per kvadratmeter och år, ökat med 38 kronor (istället för 17 kr/kvm som den årliga hyresförhandling i snitt genererat).



Företagens kostnadsutveckling

Vi har analyserat 26 allmännyttiga bostadsbolags kostnadsutveckling. Med reservation för att analysen och redovisningen är en sammanställning över samtliga bolag. Det finns så klart lokala skillnader mellan alla dessa bolag men vi menar att det finns fog för att säga att siffrorna i stort avspeglar branschens kostnadsutveckling.

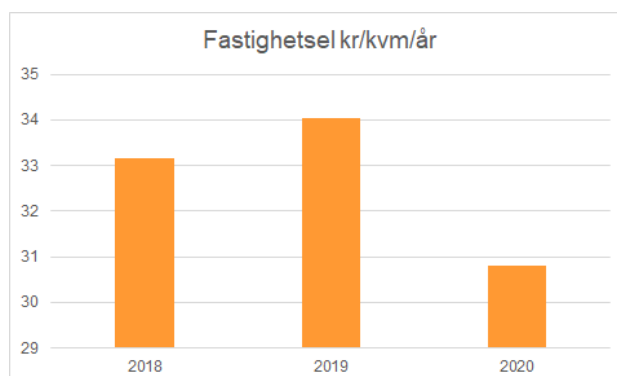


Kostnaden för uppvärmning sjönk med 7 kronor per kvadratmeter och år. Vilket motsvarar en minskad värmekostnad med 0,64 procent i förhållande till hyresnivån.

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

2018	2019	2020
0,38%	-0,47%	-0,64%

Totalt har kostnaden för värme minskat under perioden motsvarande 0,24 procent av hyrorna.

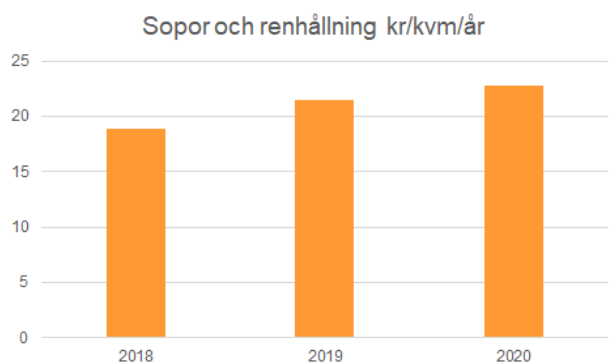


Kostnaden för fastighetsel minskade med i snitt 3 kr per kvadratmeter under 2020 jämfört med året innan. Detta motsvarar i sin tur en minskning med ca 0,38 procent av utgående hyror.

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

2018	2019	2020
0,56%	0,08%	-0,30%

Totalt har kostnaden för fastighetsel ökat under perioden motsvarande 0,12 procent av hyrorna.

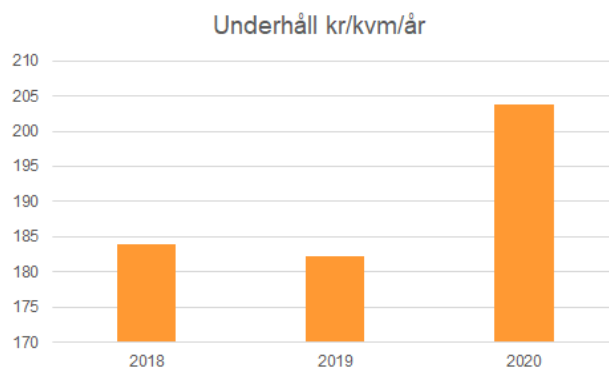


Kostnaden för sopor och renhållning ökade med i snitt 1 kr per kvadratmeter under 2020 jämfört med året innan. Detta motsvarar i sin tur en marginell minskning med 0,12 procent av utgående hyror.

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

2018	2019	2020
0,40%	0,25%	0,12%

Totalt har kostnaden för sopor och renhållning ökat under perioden motsvarande 0,26 procent av hyrorna.

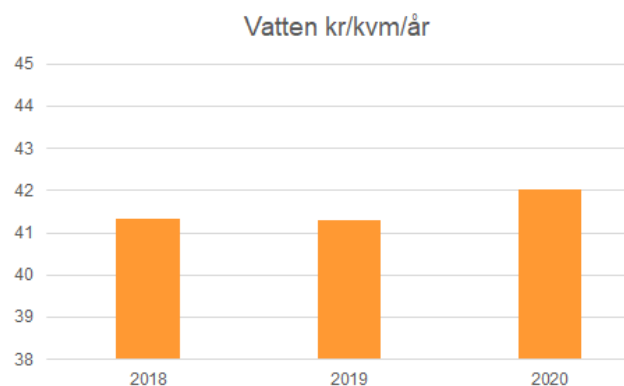


Kostnaden för underhåll ökade med i snitt 22 kr per kvadratmeter under 2020 jämfört med året innan. Detta motsvarar i sin tur ca 2 procent av utgående hyror.

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

2018	2019	2020
-0,57%	-0,16%	2,01%

Totalt har kostnaden för underhåll ökat under perioden motsvarande 0,43 procent av hyrorna.



Kostnaden för vatten och avlopp ökade med i snitt 1 kr per kvadratmeter under 2020 jämfört med året innan. Detta motsvarar i sin tur en marginell minskning med 0,07 procent av utgående hyror.

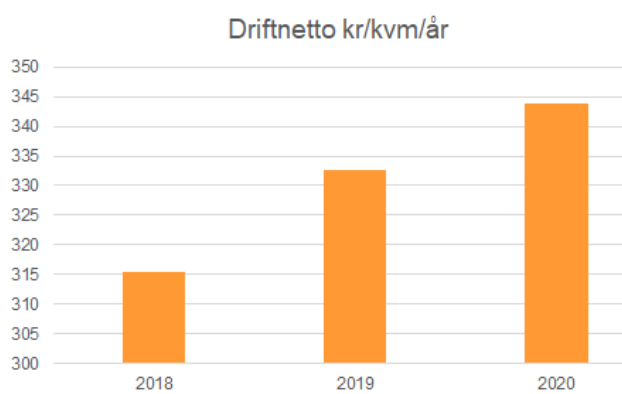
Årlig förändring (%) av vattenkostnader 2020 – 2018 i relation till hyran.

2018	2019	2020
0,78%	0,00%	0,07%

Totalt har kostnaden för vatten och avlopp minskat under perioden motsvarande 0,28 procent av hyrorna.

Driftnetto

En fastighets eller ett bolags driftnetto visar på vilket överskott som återstår när bolagets kostnader för drift, underhåll, fastighetsskatt och fastighetsadministration är betalade. Det som kvarstår, driftnettet, ska sedermera räcka till återstående kostnader så som avskrivningar, räntekostnader och vinst.



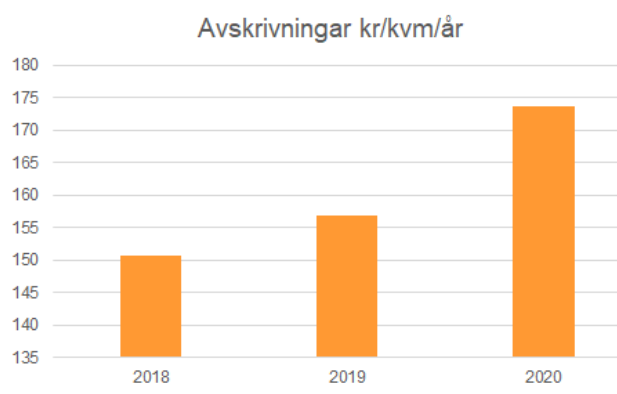
Vi kan med tydlighet se att bolagens driftnetto ökar mellan 2018 och 2020. Trenden är tydligt positiv för de allmännyttiga bostadsbolagen och ett allt större driftnetto.

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

2018	2019	2020
-0,97%	1,65%	1,05%

Totalt har driftnettet under perioden ökat med 1,73 % av hyrorna.

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

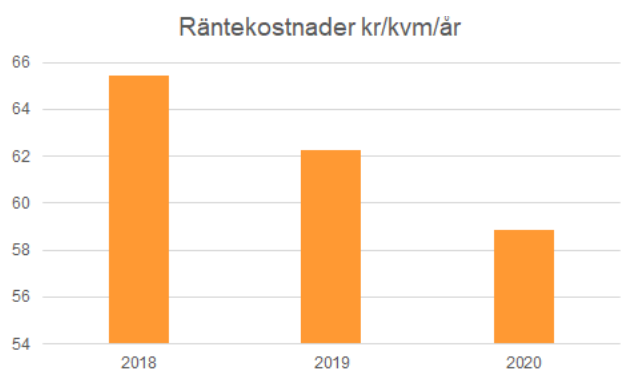


Mellan 2019 och 2020 ökade avskrivningarna med 17 kronor per kvadratmeter och år. Det motsvarar 1,57 procent av utgående hyran.

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

2018	2019	2020
2,65%	0,58%	1,57%

Totalt har kostnaden för avskrivningar ökat med motsvarande 4,8 procent.

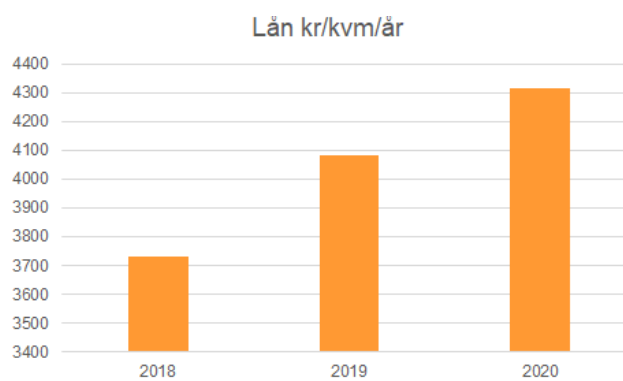


En mycket positiv utveckling ser vi när vi tittar på bolagens **räntekostnader**. En tydlig nedåtgående trend med tydligt minskade räntekostnader under hela perioden.

Årlig förändring (%) av räntekostnaderna under 2018 – 2020 i relation till hyra.

2018	2019	2020
-0,36%	-0,31%	-0,31%

Totalt har räntekostnaderna under perioden minskat med 0,98 % av hyrorna.



Den samlade lånevolymen har under perioden ökat med närmare 5 miljarder, från knappt 25 miljarder år 2018 till knappt 30 miljarder 2020. Den ökade lånevolymen har mötts av sjunkande räntor vilken hållit igen totala räntekostnaderna.

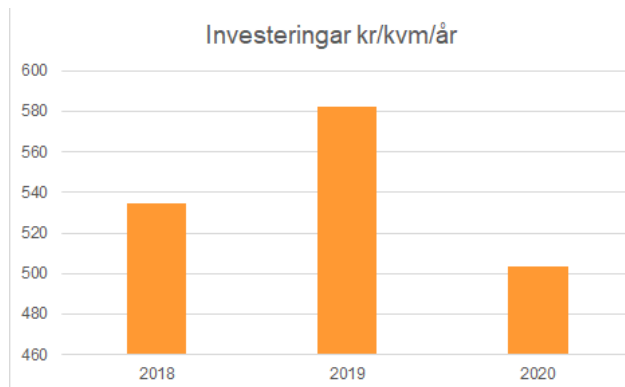
Sammanvägd kostnadsutveckling

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

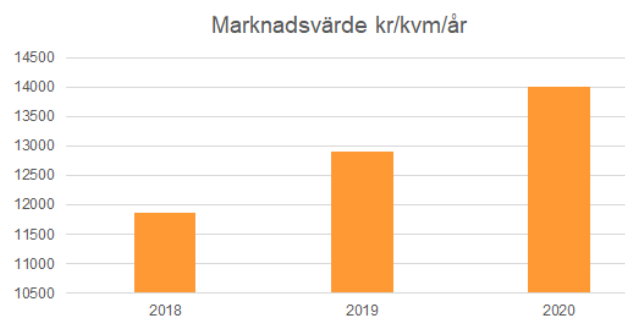
Vi kan tydligt se ett stabilt inkomstöverskott under perioden, innehållande endast marginella förändringar.

Kostnad kr per kvm	2018	2019	2020
Driftnetto	315	333	344
Avskrivning	-151	-157	-174
Räntekostnader	-65	-62	-59
ÖVERSKOTT kr per kvm	99	114	111

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



Investeringarna hade en topp under 2019 och sjönk sen under 2020 med nära 80 kronor per kvadratmeter.



Marknadsvärdet på fastigheterna fortsätter att öka. Det totala värdet uppgår till över 96 miljarder och har per kvadratmeter gått från knappt 12 000 år 2018 till 14 000 år 2020. Mellan 2018 och 2020 har det totala marknadsvärdet ökat med 18%.

Borgensavgifter

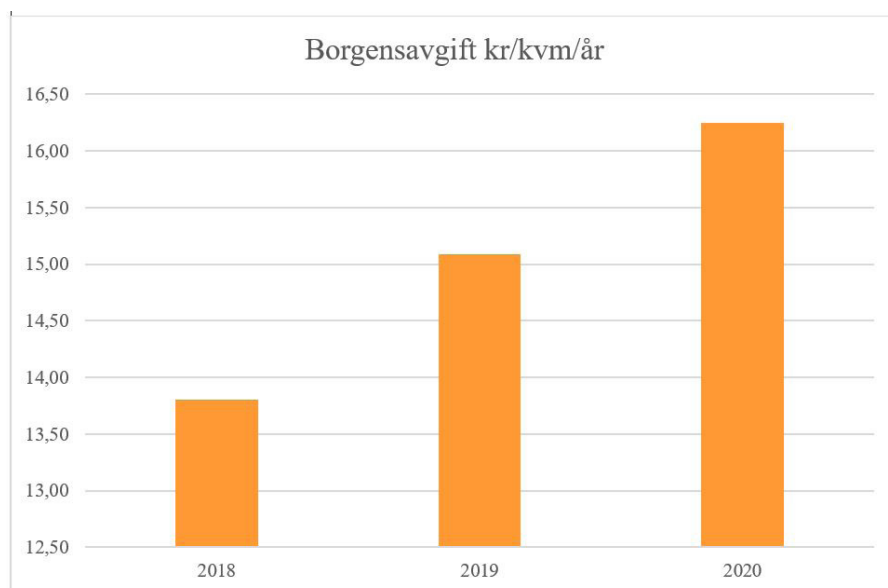
I allmännyttiga bostadsbolags räntekostnader finns det ofta en post som betalas till ägaren, i dessa fall till kommunen som äger bostadsbolaget. En så kallad borgensavgift som ägaren har rätt att lägga på de lån som bolaget tar upp. Detta då ägaren står som borgensman för lånen och att bolagen i gengäld anses därav få lägre räntor på sina fastighetslån.

Av de bolag vi tittat på betalar 20 bolag någon form av borgensavgift. Borgensavgiften varierar på mellan 0,25 – 0,8 procent av fastighetslån med borgensåtagande. Det motsvarade 2020 16,25 kronor per kvadratmeter och år. Trenden är också att borgenssumman som betalas ökar trots att räntenivåerna sjunker. En anledning är så klart den ökade lånevolymen en andra anledning är att fler ägare tar beslut om att använda

sig av en borgensavgift. Antalet bolag som betalar en borgensavgift har ökat från 17 bolag 2018 till 20 bolag år 2020.

Det visar på att det inte finns en korrelation mellan faktiska räntenivåer och ägarens borgensåtagande (som ska motsvara den skillnaden i ränta som bolaget betalar till kreditinstituten) och den borgensavgift som ägarna plockar ut. Här antar vi att det rör sig om ett agerande byggt på en okunskap om borgensavgiftens funktion, dess storlek i förhållande till upptagna lån och en ägarvilja att flytta pengar från de allmännyttiga bostadsbolagen till den kommunala verksamheten.

Totalt rör det sig om ca 65 miljoner som de allmännyttiga bostadsbolagens ägare lyfter från bolagen med hänvisning till reglerna om borgensavgifter.



Citat från årsredovisningar 2020

"Sammanlagt så gick 2020 till historien som ett bra år för Eksjöbostäder. Vi har vänt på skutan och gör ett positivt resultat i nivå med vår ägares krav. Vi arbetar med framtidstro och bra planering."

Simon Karlsson, VD Eksjöbostäder

"I ett fastighetsföretag behöver man emellertid utgå från långsiktiga perspektiv. Därför behöver Sölvesborgshem under dessa mycket gynnsamma omständigheter hålla en kostnadsdisciplinerad men samtidigt produktivitetstillväxtskapande linje."

Johan Braw, VD Sölvesborgshem AB

"Vår vision om att bli Sveriges bästa hyresvärd är ett tydligt fokus när vi förbättrar och förnyar."

Maria Säterdal, VD Växjöbostäder

"Bokslut är inte bara siffror och resultat. Det är också en sammanfattning av hur väl vi har levt upp till våra åtaganden. Hur vi har motsvarat förväntningarna, och på vilket sätt vi har tagit vår del av ansvaret för vår stad och människorna som bor här."

Gunnar Boquist, VD Hyresbostäder

