

Är det en bra affär att äga hyreshus?

Privatvärdarnas ekonomi i södra Skåne 2018



Innehåll


Sammanfattning	4
Hyresgästernas bästa i fokus	6
Så gjorde vi undersökningen	7
Undersökta fastighetsföretag	8
Vinst per hyreskrona	10
Direktavkastning	12
Företagens ekonomiska potential	14
Utdelning	16
Jämförelse med ekonomisk statistik inom fastighetsförvaltning	17
Statistiska centralbyrån (SCB)	17
MSCI/Investment Property Databank (IPD)	17
Är det lönsamt att äga och förvalta fastigheter?	18
Bilaga 1	21
Bilaga 2	24

Undersökningen har utförts av Stella Borealis på uppdrag av Hyresgästföreningen Region södra Skåne. Stella Borealis är ett företag som utför analyser, utredningar och beräkningar med särskilt fokus på bostads- och regionalpolitik och bostadsmarknaden i Sverige.

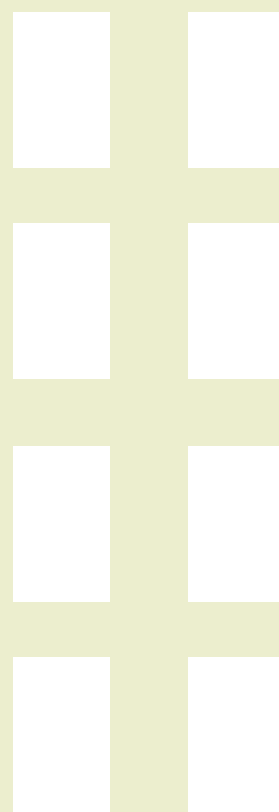
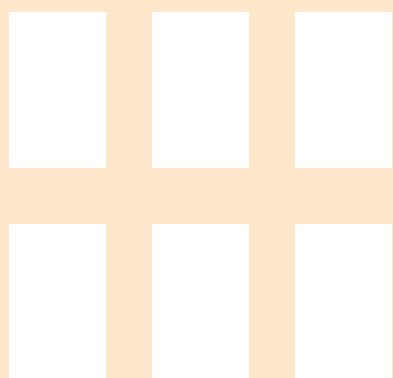
Undersökningen omfattar företag verksamma i södra Skåne. Hyresgästföreningen Region södra Skåne omfattar Malmö, Lund, Burlöv, Lomma, Staffanstorps, Trelleborg, Svedala, Vellinge, Skurup, Ystad, Simrishamn, Sjöbo och Tomelilla.

Malmö, november 2019

Omslagsbild: Fastighet Lomma 25:96 på Hamnallén 18 i Lomma som ägs av Stena Fastigheter Syd AB.
Årsvinsten per typlägenhet är 41 054 kronor.
Foto: Anna Eriksson.



*"Bakom siffrorna
står människor –
hyresgäster och
deras hem."*



Samma slutsats för trettande året i rad:

Det är lönsamt att äga hyresfastigheter

●●● Visst lönade det sig att äga och förvalta hyresfastigheter även 2018. Det visar Hyresgästföreningens senaste undersökning som omfattar 15 fastighetsbolag i södra Skåne.

Hyresgästföreningen har analyserat 15 fastighetsföretag i södra Skåne åren 2006–2018. Ur fastighetsägarnas synpunkt är resultaten väldigt goda, för alla tretton åren¹. Företagen har under ett drygt decennium gjort rejäla vinster.

Företagen i årets undersökning äger och förvaltar cirka 30 000 lägenheter i Skåne och har ett marknadsvärde på 146 miljarder kronor. Samtliga företag ägs av privata aktörer.

Vi ställde två frågor:

- Är det lönsamt att förvalta fastigheter som privat fastighetsägare i södra Skåne?
- Är det lönsamt att äga fastigheter som investering i södra Skåne?

I båda fallen är svaret på frågorna: Ja.

Här är de viktigaste resultaten från undersökningen:

- Den genomsnittliga vinsten per hyreskrona uppgick till **22,3 procent**.
- **Direktavkastningen** var i genomsnitt **6,2 procent**². Därmed var den högre än bankernas inlåningsränta.
- Årsvinsten per genomsnittslägenhet var **19 445 kr**, en fortsatt hög nivå.
- Även som ekonomisk investering är det lönsamt att äga fastigheter. **Soliditeten** hos de undersökta företagen var i genomsnitt **26,2 procent**.

Soliditeten är i genomsnitt hög och reavinsterna ger en extra avkastning på fastighetsrörelsen. Med direktavkastningar på 6 procent och en vinst per hyreskrona på 22 procent ger fastigheterna ett bra resultat. Direktavkastningen är mycket god och årsvinsten per lägenhet är cirka 19 500 kronor för en genomsnittslägenhet i södra Skåne.

Hyresbostäder ger bäst avkastning till sina investerare

Våra utredningar visar för trettande året i rad att det är lönsamt att äga och förvalta hyresfastigheter. Hyresbostäder är den fastighetstyp som gett allra bäst avkastning till sina investerare. Vår förhoppning är att våra rapporter medverkar till en saklig och nyanserad debatt om det ökade behovet av att bygga fler hyresrätter, om hyresnivåer och om den svenska modellen att sätta och förhandla hyror, den så kallade bruksvärdesprincipen. Våra rapporter visar att det inte går att påstå att hyresbostäder är en olönsam bransch, och använda det som argument för att förändra hyressättningen.

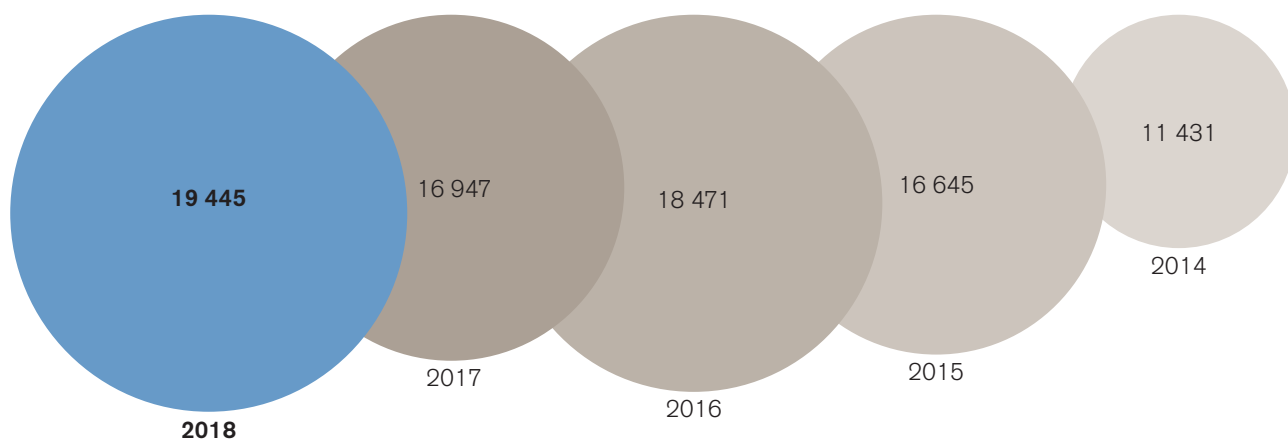
Direktavkastningen visar hur mycket företaget tjänar på själva fastigheten.

Soliditet är ett mått på ekonomisk styrka. Det visar också hur stor del av företagets verksamhet som finansieras med eget kapital i motsats till lån.

1) "Är det en bra affär att äga hyreshus? Privatvärdarnas ekonomi i södra Skåne 2006–2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 och 2017" av Hyresgästföreningen i Region södra Skåne. Med få undantag har samma företag analyserats.

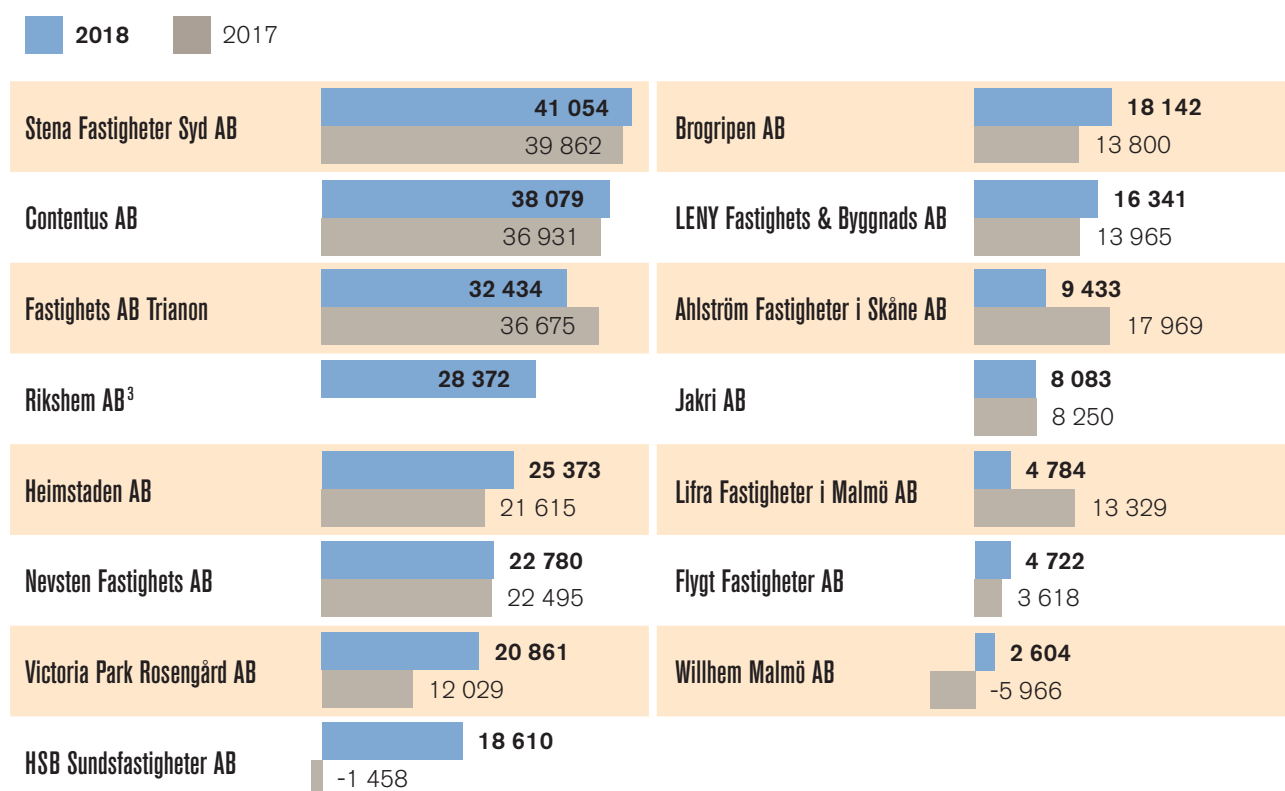
2) Avkastning utifrån bokförda värden. Baserat på verkliga värden är avkastningen i undersökningen i genomsnitt 3,3%. Det är högre än genomsnittet för bostadsfastigheter i Sverige under 2018 (2,8% enligt MSCI).

Tabell 1: Årsvinst i genomsnitt, 5-årsjämförelse (kr)



Källa: Stella Borealis

Tabell 2: Årsvinst per typlägenhet (kr)



Källa: Stella Borealis

3) Nytt i undersökningen, ersätter Akelius Fastigheter AB.

Tabell 1 visar årsvinsten i genomsnitt de senaste fem åren, och tabell 2 årsvinsten hos respektive företag för en genomsnittlig trerumslägenhet.

Genomsnittslägenheten är hämtad från Malmö med en hyra på 7 254 kronor per månad enligt Statistiska centralbyrån (SCB).

Lägenheten är representativ för övriga tolv kommuner i södra Skåne.

Hyresgästernas bästa i fokus

●●● Det har gått tretton år sedan den här rapporten skrevs för första gången. Tretton är inte ett oturstal för fastighetsägarna – utan det är tretton år av stadigt ökande vinster. I år har den högsta snittvinsten per lägenhet uppnåtts sedan rapporten inleddes.

I genomsnitt ligger vinsten för en lägenhet på 22,3 procent per hyreskrona. Det är en ganska abstrakt summa. Om vi istället utgår från en typlägenhet tagen från Statistiska centralbyråns egna data, en 3:a i Malmö med en hyra på 7 254 kronor per månad, innebär det att en fastighetsägare i genomsnitt gör en vinst på 19 445 kronor per år.

Den fastighetsägare som gör störst vinst landar på 47,2 procent per hyreskrona. Då pratar vi om 41 054 kronor i vinst per år och lägenhet. Med 25 000 lägenheter i beståndet handlar det om betydande summor.

Varför ger vi ut den här rapporten?

Varför har Hyresgästföreningen valt att ge ut samma rapport, i samma format, i tretton år? Det är för att vi vill ha ordentliga underlag, som tar hänsyn till hyresgästernas perspektiv och kan komma dem till godo. När vi hyresgäster står tillsammans utgör vi en stark röst i våra bostadsområden, i hyresförhandlingarna och i juridiska frågor. Det är också tillsammans som vi kan balansera ut den ojämlika maktposition som en fastighetsägare har gentemot en enskild hyresgäst.

Det hyressättningsystem vi har i Sverige är unikt och det lyckas med konststycket att ge hyresgäster en stark, gemensam röst, ett besittningsskydd och en tryggare

privatekonomi där boendekostnaderna är förutsägbara från år till år. Det skapar också, som vi bland annat kan se i den här rapporten, en bra förutsättning för hyresvärdar som kan driva lönsamma och långsiktiga företag eftersom de har en stabil inkomst under både högkonjunktur och lågkonjunktur.

Det påstås ibland att det inte är lönsamt att äga och förvalta fastigheter, och att det behövs marknadshyror istället för förhandlade hyror. Grunden till den här rapporten är att visa att det inte stämmer, att det redan är lönsamt. Tack vare att vi genomfört rapporten över så många år kan vi dessutom se att de företag som enskilda år har ett sämre resultat återhämtar sig och uppnår en stadig vinst igen.

Svaret är ja – det är lönsamt

Rapporten visar alltså, för trettonde året i rad, att det är lönsamt att äga och förvalta hyresfastigheter i södra Skåne. I tillägg till lönsamheten ger vi dig som läsare också detaljer om avkastning, aktieutdelning och soliditet, sådant som kan ge dig en fördjupad insikt i vad ett enkelt "ja" kan bestå av.

Jag önskar dig därför en intressant läsning, med en förhoppning om att du minns att bakom siffrorna står människor – hyresgäster och deras hem.

*Kenneth Gustavsson,
regionordförande i Hyresgästföreningen södra Skåne*

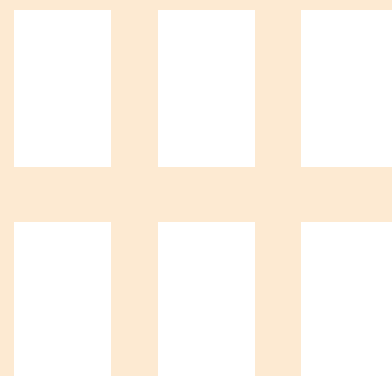
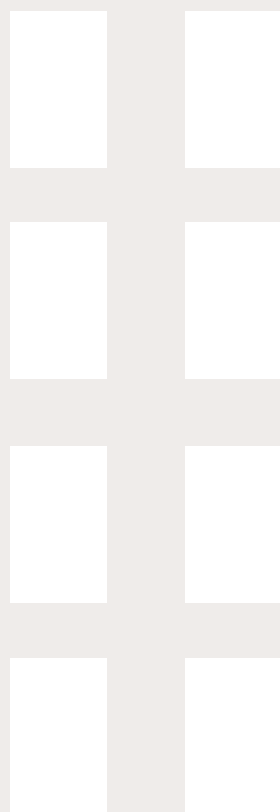
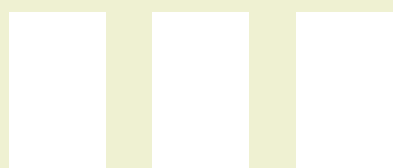
Så gjorde vi undersökningen

Undersökningen baseras på respektive företags årsredovisningar för 2018 och tidigare. I vissa fall studeras av praktiska skäl hela koncernen. Det får till följd att siffrorna för de största företagen omfattar deras totala fastighetsbestånd som även inkluderar andra regioner än Skåne.

För att få en mer rättvisande bild av hur resultatet i den löpande fastighetsförvaltningen ser ut har jämförelsestörande poster brutits ut. De kan avse realisationsresultat vid avyttringar av fastigheter och andra dispositioner av bokföringsmässig art. Resultatet redovisas där efter under benämningen *Resultat efter finansnetto (justerat)*. På så sätt ges en tydligare bild av företagens lönsamhet.

De undersökta företagen är i första hand bostads- hyresvärdar, även om lokaler förekommer och inkluderas i undersökningen.

Ofta redovisas ekonomiska resultat hos fastighetsföretag som vinst per kvadratmeter, men då de flesta företag inte uppger ytan använder sig undersökningen istället av *Vinst per hyreskrona* som huvudsakligt jämförelsemått mellan företagen. För detaljer, se bilaga 1 och 2.



Undersökta fastighetsföretag

●●● Följande femton fastighetsföretag ingår i undersökningen.

Ahlström Fastigheter i Skåne AB

Företaget är ett litet familjeföretag som äger och förvaltar hyresfastigheter med ett 60-tal lägenheter i småbyarna runt Simrishamn. Ahlström Fastigheter i Skåne AB ägs av Ove och Christina Ahlström AB, Vaxholm, som också sysslar med bland annat fastighetsmäklari och konsultverksamhet.

Brogripen AB

Brogripen AB är moderbolaget i en privatägd fastighetskoncern som bildades 1994. Bolaget äger och förvaltar bostadsfastigheter i Storstockholm, mellersta Sverige och Skåne. Totalt består fastighetsbeståndet av 58 fastigheter med totalt drygt 2 500 lägenheter. I Skåne har de fastigheter i Helsingborg och Ängelholm.

Contentus AB

Contentus AB är ett familjeföretag i andra generationen med säte i Ystad och med verksamhet i Malmö och Ystad. Företaget grundades för ungefär fyrtio år sedan. Största delen av fastighetsbeståndet finns i Ystad. Bolaget äger och förvaltar cirka 40 fastigheter och ungefär 1 000 lägenheter.

Fastighets AB Trianon

Fastighets AB Trianon grundades på 70-talet och ägs numera av Olof Andersson, Jan Barchan och Mats Cederholm. Fastighetsbeståndet består av bostäder, lokaler för handel och kontor samt samhällsfastigheter, med en viss tyngdpunkt åt de två sistnämnda. Trianon äger och förvaltar för närvarande 73 fastigheter och har cirka 1 600 bostäder fördelat bland dessa i Malmö.

Flygt Fastigheter AB

Flygt Fastigheter AB är ett privatägt företag som drivs av far och son. Bolaget äger och förvaltar ett 20-tal centralt belägna fastigheter i Lund och Malmö, som omfattar cirka 400 lägenheter.

Heimstaden Fastigheter i Sverige AB

Företaget bildades 1998 av norska investerare och är idag ett av Sveriges större privata bostadsbolag. Heimstaden expanderar i Sverige och de finns nu på 24 orter från Luleå i norr till Trelleborg i söder. I fokus ligger bostäder på orter med befolkningsstillväxt, god infrastruktur och som har närhet till universitet eller högskola. Heimstaden ägde under 2018 cirka 39 000 lägenheter runt om i landet. I södra Skåne har de cirka 180 bostadsfastigheter och hyresintäkterna för Skåne som helhet står för 31 procent av de totala intäkterna i landet.

HSB Sundsfastigheter AB

HSB Sundsfastigheter AB startade sin verksamhet 1998 och är ett helägt dotterbolag till HSB Malmö. Med trettioålet fastigheter och cirka 2 000 lägenheter är HSB Sundsfastigheter en av de största fastighetsägarna i Malmö. Bolaget är kanske mest känt för det omtalade projektet Turning Torso som gav ett tillskott om 147 hyreslägenheter under 2005.

Jakri AB

Företaget grundades 1983 av bröderna Jan och Krister Berggren. Jakri AB äger bostäder på fem orter i södra Skåne där Jakriborg i Hjärup, som fått sitt namn efter företaget, är mest känt. Totalt har Jakri AB cirka 450 lägenheter, de flesta i Jakriborg.

LENY Fastighet och Byggnads AB

Företaget har sitt ursprung i Lennart Nyström Byggnads AB. LENY har lägenheter på nio orter i Skåne, bland annat i Sjöbo, Tomelilla och Ystad. 2010 fusionerade Sjöbo Fastighets AB med LENY Fastighets AB. I dag omfattar verksamheten förvaltning av över 1 000 lägenheter och lite mer än 100 lokaler.

Lifra Fastigheter i Malmö AB

Lifra startades 1991 av Anders Fransson. Bolaget äger och förvaltar hyres- och bostadsrätter i Skåne. Större delen av fastigheterna ligger i Malmö. Beståndet består bland annat av ett 30-tal hyresfastigheter, innehållande cirka 640 hyresrätter.

Nevsten Fastighets AB

Byggmästare Anders Nevsten startade verksamheten under 1920-talet i Malmö och drev byggnadsfirman fram till i början av 60-talet. Företaget såldes därefter men namnet Nevsten lever kvar. Bolaget äger och förvaltar idag åtta bostadsfastigheter med hyresrätter i bland annat Slottsstaden och på Möllevången. Fastigheterna omfattar cirka 200 lägenheter.

Rikshem AB

Rikshem äger fastigheter över hela Sverige och är ett av Sveriges största privata fastighetsbolag. Rikshem bildades 2010 då Vasakronan valde att sälja sina bostadsfastigheter och koncentrera sig på affärsfastigheter. I Sverige har de 28 840 lägenheter i 555 fastigheter. Cirka 15 procent av fastigheterna finns i Skåne. I Malmö har de tio fastigheter med lite över 500 hyres- och studentlägenheter.

Stena Fastigheter Syd AB

Företaget ingår i en koncern med Stena AB som moderbolag. Med totalt cirka 25 000 lägenheter runt om i

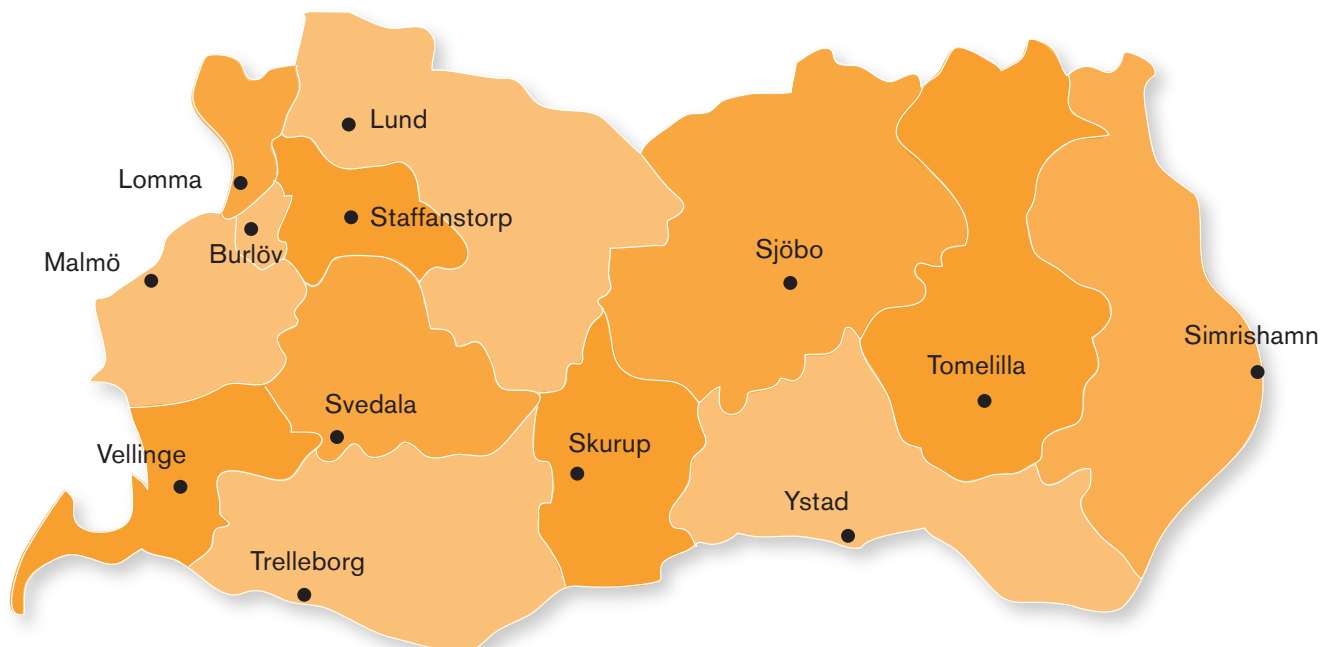
landet är Stena ett av Sveriges största privata fastighetsföretag. I södra Skåne har man 19 fastigheter i bland annat Lund och Malmö. Totalt har företaget cirka 2 000 bostadslägenheter i området.

Victoria Park Rosengård AB

Företaget, tidigare Bostads AB Gröningen, ägs sedan 2012 av det börsnoterade bolaget Victoria Park AB. Victoria Park AB har ungefär 5 700 lägenheter i region Malmö och hela fastighetsbeståndet består av cirka 14 300 lägenheter. Victoria Park Rosengård AB äger åtta fastigheter i Rosengård i Malmö, omfattande cirka 870 lägenheter. Förvaltningen sköts i egen regi.

Willhem Malmö AB

Willhem Malmö AB har köpt upp EjendomsSelskabet Malmö AB, som varit med i våra tidigare undersökningar. Företaget ägs av Första AP-fonden. Bolaget äger och förvaltar cirka 26 000 hyreslägenheter i Sverige. I Malmö äger bolaget 35 fastigheter med cirka 1 500 hyreslägenheter fördelat över stora delar av staden.



Vinst per hyreskrona

●●● Det huvudsakliga jämförelsemåttet mellan företagen är vinst per hyreskrona, där resultatet efter finansnetto (exklusive jämförelsestörande poster) relateras till hyresintäkterna. Det innebär att exempelvis reavinster från försäljningar inte ingår.

Utan att vikta företagens storlek var vinsten per hyreskrona i genomsnitt 22,3 procent (20,0) motsvarande en vinst per år om 19 445 kr (16 947) för en genomsnittlig lägenhet i Malmö som även är representativ för övriga tolv kommuner i södra Skåne. I årets undersökning har Rikshem AB ersatt Akelius Fastigheter AB.

För åtta företag ökar vinsten jämfört med 2017, i en del fall markant. Fem företag ser en lägre vinst. I genomsnitt ökar vinsterna kraftigt jämfört med året innan och ligger fortsatt på höga nivåer.

Willbems förbättrade resultat beror på att kostnaderna, särskilt utgifterna för underhåll, var betydligt lägre jämfört med året innan då större investerings- och underhållsåtgärder genomfördes. Reduceringen gav ett kraftigt högre driftöverskott jämfört med 2017.

Ablströms halvering av vinsten per hyreskrona jämfört med året innan beror på en kraftig ökning av utgifterna för fastigheternas drift och skötsel, samt en ökning av de finansiella utgifterna. Inget av detta specificeras i årsredovisningen och det går inte att utläsa mer exakt i vilka delar eller varför. Det kan bero på ökade utgifter för underhåll, högre räntor på befintliga banklån alternativt ränta till koncernföretag. För de finansiella utgifterna är det sannolikt både och samt ytterligare en annan finansiell utgift som inte är ränta, givet att räntekostnader ”och liknande resultatposter” mer än tredubblas. De långa skulderna är oförändrade.

Victoria Park Rosengård. Totala intäkter (hyror) och rörelsekostnaderna (drift och underhåll) inklusive avskrivningar ökar med ungefär samma belopp (5 mnkr) och tar därför ut varandra. Förklaringen till att vinsten per hyreskrona ökar med drygt 70 procent jämfört med 2017 är de finansiella utgifterna: övriga räntekostnader

och övriga finansiella kostnader minskar kraftigt. Företagets banklån är relativt oförändrade, men skulder till koncernföretag omklassificeras från långa till korta skulder (tänkta att återbetalas inom ett år) och sjunker samtidigt kraftigt med 71 mnkr. På andra sidan balansräkningen minskar fordringar inom koncernen med ungefär samma belopp. Men företaget har aldrig haft några direkta intäkter på dessa fordringar, bara utgifter för skulderna. Det gör att denna paritet, med en reduktion av både skuld och tillgång, enbart ger lägre finansiella kostnader utan frånfall av intäkter och därmed ett starkare resultat.

HSB:s kraftiga vinstökning beror också på finansiella faktorer. Rörelseresultatet – efter intäkter, fastighetskostnader och avskrivningar – är relativt oförändrat mot året innan. Förklaringen till det kraftigt förbättrade resultatet ligger på den finansiella sidan, igen. Förra året påverkades vinsten negativt av en förtidsinlösen av derivat, vilket inte sker under 2018, samt att övriga räntekostnader sjunker. Sammantaget ger det en kraftigt positivt resultatpåverkande effekt. Merparten av det lämnas vidare som koncernbidrag, men det påverkar inte utfallet i tabell 4 då bidraget är att betrakta som en jämförelsestörande post.

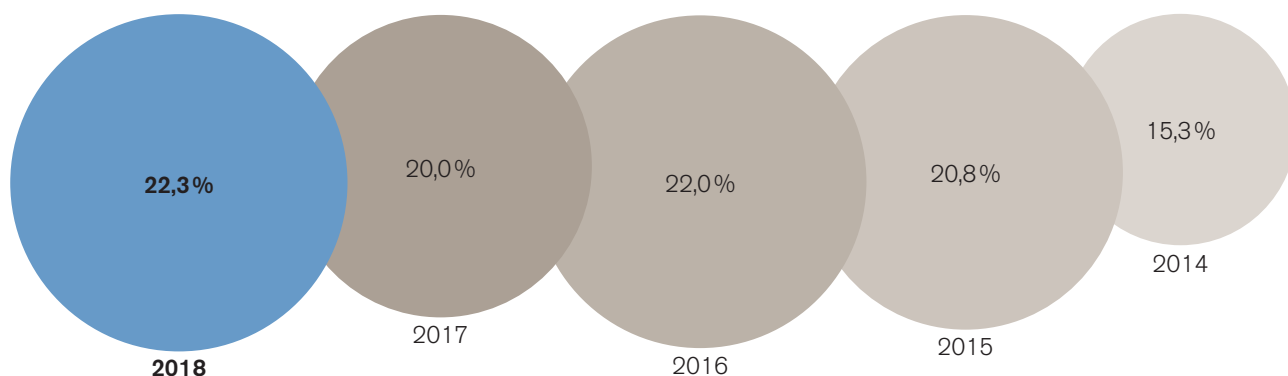
Lifras minskning beror på lägre hyresintäkter och ökade utgifter nästan överallt: fastighetskostnader, avskrivningar och räntekostnader.

Genomgående höga vinster

Vinsterna varierar ibland markant, både mellan företagen och mellan perioderna för samma företag. En anledning är att företagen har olika strategier och mål med sitt ägande, och därmed olika placeringshorisonter med förmodat olika avkastningskrav. Synen på ägandet kan även påverka satsningarna på underhållet.

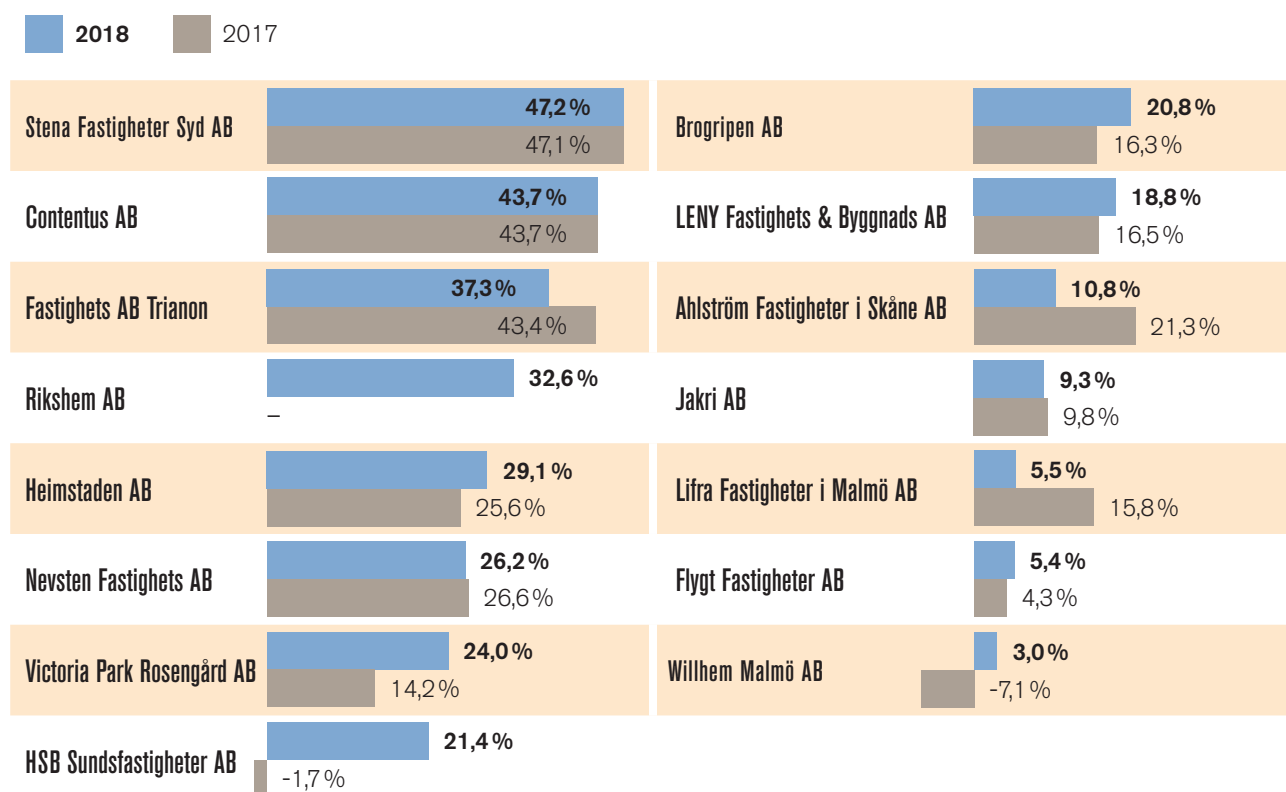
Vinsterna är genomgående höga under den period som undersökningen har genomförts, med signifikanta ökningarna de senaste åren. Det framgår även av tabell 1 med höga årsvinster för en typ lägenhet i Malmö.

Tabell 3: Vinst per hyreskrona i genomsnitt, 5-årsjämförelse



Källa: Stella Borealis

Tabell 4: Vinst per hyreskrona vid fastighetsförvaltning



Källa: Stella Borealis

Direktavkastning

●●● Direktavkastningen visar hur mycket pengar företaget tjänar på själva fastighetsverksamheten och beräknas genom att dividera driftnettot med det genomsnittliga bokförda värdet för fastigheterna. Driftnettot utgörs av totala intäkter minus kostnader för drift, underhåll, tomträttsavgälder, fastighets-skatt samt i vissa fall central administration, och ska täcka företagets kapitalkostnader.

Direktavkastningen och rörelseresultatet uttryckt som procent av fastigheternas bokförda värden kan jämföras med bankernas inlåningsräntor. Om talen ligger högre så genererar företaget bättre avkastning än om pengarna placerats på ett bankkonto.

I genomsnitt uppgår direktavkastningen till 6,2 procent (6,0). För många företag är det mindre förändringar mellan åren. Stena och Leny ligger fortsättningsvis i topp med stabilt höga avkastningar.

Avkastningen är i genomsnitt stabil under perioden trots att det ofta skett köp, försäljningar eller omstruktur-

eringar av verksamheten. För de flesta företagen i undersökningen ligger direktavkastningen på bokförda värden på ungefär samma nivå som 2017.

Totalt är det tio företag som redovisar marknadsvärde och ytterligare två där det kan uppskattas utifrån taxeringsvärdet. För tre företag saknas uppgifter helt då de tillämpar en enklare bokföring per nya regler. Totalt sett finns verkligt värde för 2/3 av företagen i undersökningen.

Direktavkastning utifrån verkligt värde är i genomsnitt 3,3 procent (3,2). Det är något högre än jämförande statistik från MSCI. Tre företag har inte uppgifter om vare sig taxeringsvärde eller verkligt värde (de tillämpar en enklare bokföring enligt nya regler).

Företagen har lagt olika mycket resurser på att skatta marknadsvärdet. Kvaliteten i värderingarna – och osäkerheten i hur kvalificerat genomförda de är – förtar en del av betydelsen av att räkna avkastning utifrån verkliga värden jämfört med bokförda värden.

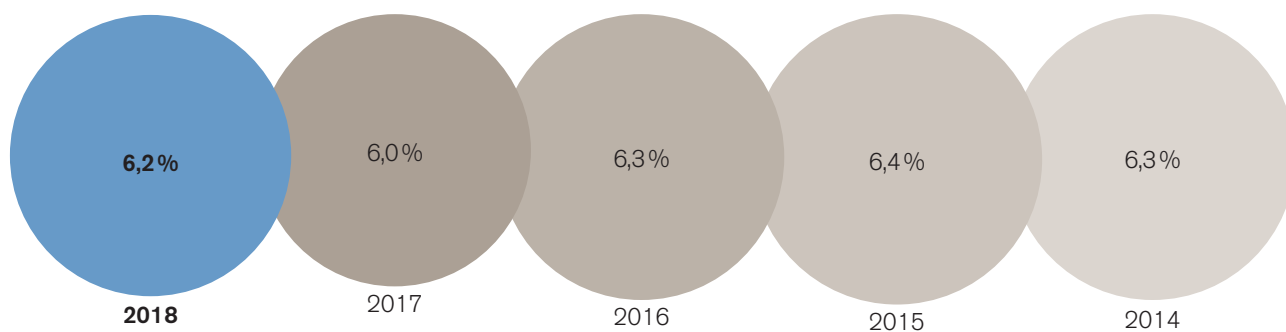
Tabell 5: Direktavkastning marknadsvärden	2018	2017		2018	2017
LENY Fastighets & Byggnads AB	5,0 %	4,9 %	Lifra Fastigheter i Malmö AB	3,0 %	3,0 %
Contentus AB	4,7 %	4,8 %	Brogripen AB	2,8 %	2,5 %
Stena Fastigheter Syd AB ⁴	4,4 %	4,3 %	Heimstaden AB	2,4 %	2,0 %
Fastighets AB Trianon	3,6 %	3,5 %	Willhem Malmö AB	1,0 %	0,4 %
Nevsten Fastighets AB	3,5 %	3,4 %	Victoria Park Rosengård AB	–	–
Rikshem AB	3,3 %	–	Jakri AB	–	–
HSB Sundsfastigheter AB	3,2 %	3,2 %	Flygt Fastigheter AB	–	–
Ahlström Fastigheter i Skåne AB ⁴	3,1 %	3,9 %			

Nyckeltalet är beräknat genom att relatera driftnettot till verkligt värde (marknadsvärde) per bokslutsdagen.

Källa: Stella Borealis

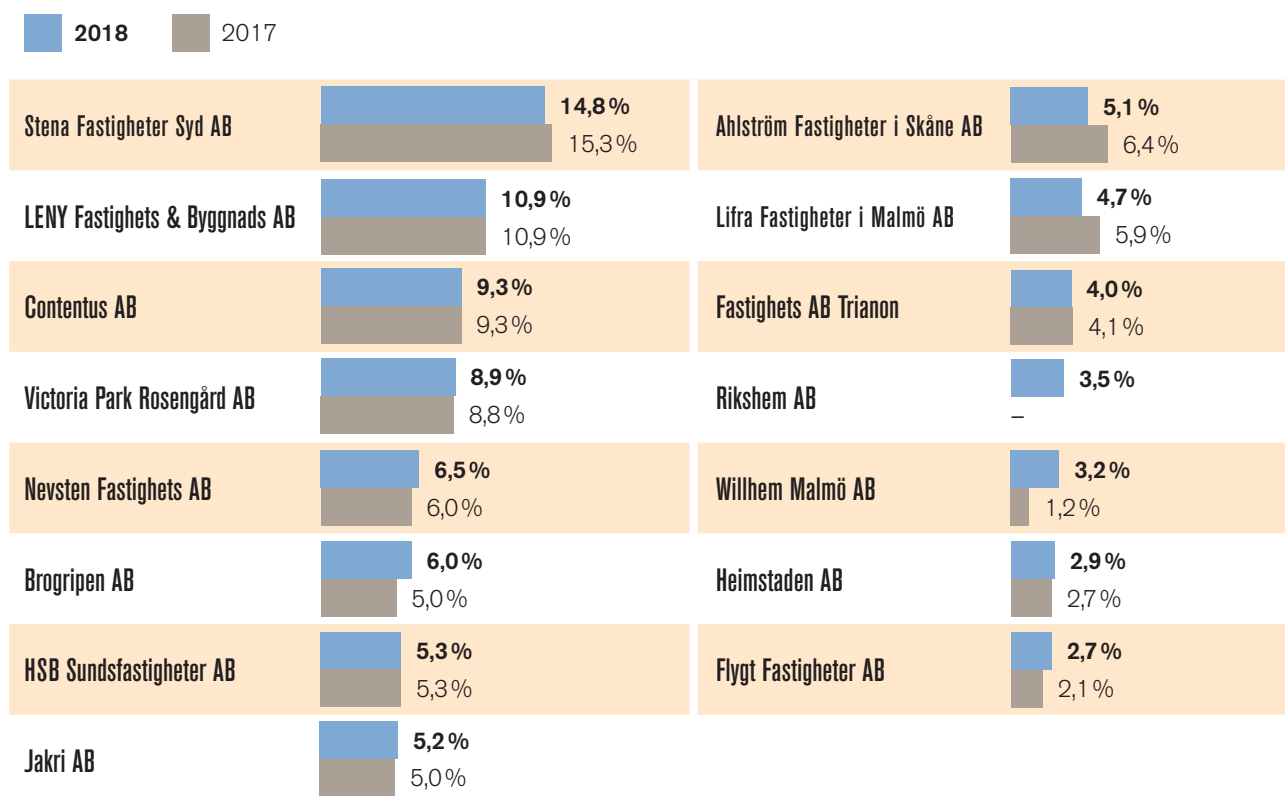
4) Verkligt värde är uppskattat utifrån taxeringsvärde.

Tabell 6: Direktavkastning bokförda värden i genomsnitt, 5-årsjämförelse



Källa: Stella Borealis

Tabell 7: Direktavkastning bokförda värden



Källa: Stella Borealis

Företagens ekonomiska potential

●●● Ett företags ekonomiska potential kan mätas på flera sätt. I denna undersökning används soliditeten och storleken på företagens reavinster.

Soliditeten är ett mått på hur stor del av företagens tillgångar som finansieras med eget kapital (i motsats till lån) och speglar även deras ekonomiska potential. Ett företag med hög soliditet har större förmåga att överleva år med dålig lönsamhet eller förluster samt kan låna mer för kommande investeringar. Den finansiella risken blir samtidigt mindre då svängningar i låneräntan får mindre genomslag på resultatet.

Den synliga soliditeten beräknas som eget kapital genom balansslutningen och inkluderar delar av obeskattade reserver i de fall sådana finns. Ingen hänsyn tas till eventuella övervärden i företagens fastigheter. Normalt är marknadsvärdena väsentligt högre än fastigheternas bokförda värden, varför den ekonomiska potentialen i företagen i praktiken är betydligt större.

Tre av företagen redovisar fastigheternas verkliga värde i balansräkningen enligt IFRS. Det medför att övervärdet redan är bokföringsmässigt realiserat vilket även ökar det egna kapitalet via resultaträkningen. Men en sådan uppställning är också mer volatil då värderingen väsentligen påverkas av små förändringar i variablerna.

God soliditet för majoriteten

Soliditeten är 26,2 procent (26,2) i genomsnitt, utan hänsyn till eventuella övervärden i fastigheterna hos alla utom tre företag. Tio företag ser en ökning och fyra en minskning av soliditeten. I fem av fallen är förändringen mycket stor. Samtliga företag utom två uppvisar en god till extremt god soliditet.

Under 2018 har det, liksom alla tidigare år, genomförts en hel del aktiviteter som påverkar företagens soliditet positivt och negativt. Reavinster från försäljningar⁵ ökar den, utdelningar reducerar den osv. I genomsnitt var soliditeten oförändrad mellan åren.

Brogrupens transfereringar av medel fortsatte under 2018. Det kraftiga fallet i soliditet beror på en massiv utdelning om 850 mnkr som inte nämns eller förklaras i årsredovisningen, men under året fick företaget en

ny ägare baserat på Cypern. Det är inte osannolikt att utdelningen var ett sätt att efter ägarbytet flytta kapital från Sverige till utlandet.

Willhems kraftiga ökning av soliditet kommer av ett bättre resultat, delvis beroende på ett högre driftsöverskott, men framförallt ett erhållet koncernbidrag om 107 mnkr. Detta elimineras vid beräkningen av vinst per hyreskrona, men är inkluderat i soliditeten som omfattar allt eget kapital i balansräkningen. Den sistnämnda minskar även i storlek jämfört med året innan, vilket bidrar till den högre soliditeten.

Även *Lifras* soliditet ökar till följd av en jämförelsestörande post: en reavinst om cirka 104 mnkr. Den höjer resultatet kraftigt och följljaktigen soliditeten.

Leny beslutade under en extra bolagsstämma att dela ut 55 mnkr, en stor andel av det egna kapitalet, samtidigt som balansslutningen ökade till följd av en fusion. Det gav en dubbel effekt som påverkade soliditeten negativt.

Soliditeten i genomsnitt ligger på en hög och stabil nivå. Övervärden hos fastigheterna är – med undantag⁶ för *Rikshem*, *Trianon* och *Heimstaden* – inte inräknade varför den faktiska soliditeten är betydligt högre.

Förvärv och avyttringar

Ett annat sätt att mäta den ekonomiska potentialen hos företagen är genom de vinster som uppstår vid avyttringar av fastigheter, så kallade reavinster, när ägarna väljer att realisera det faktiska värdet i en fastighet. Reavinsterna kan användas till investeringar eller förvärv, alternativt delas ut till ägarna och kan betraktas som extra avkastning i företaget.

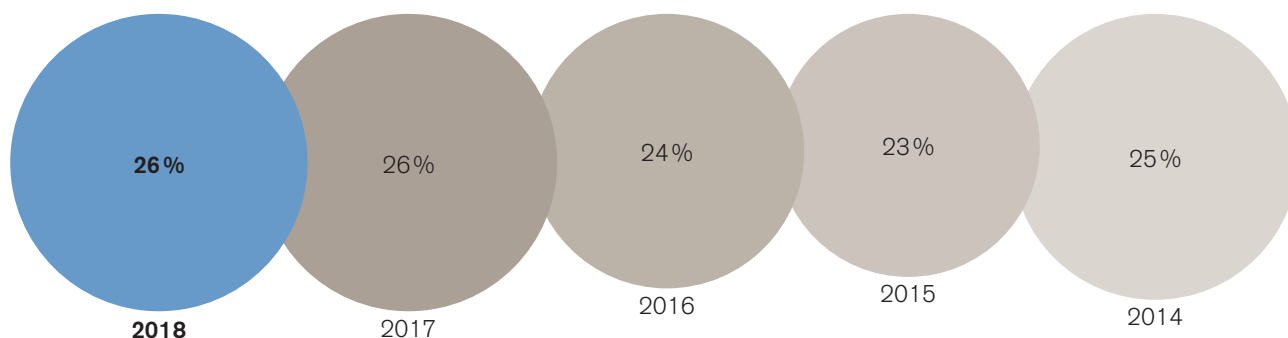
Företagens årsredovisningar ger överlag en inte tillräckligt tydlig bild av de förvärv och avyttringar av fastigheter som genomförs, varför de inte specificeras i denna rapport.

Under 2018 har marknadsvärdena enligt MSCI i genomsnitt ökat och det är rimligt att tro att motsvarande värdeförändringar uppstått även hos de företag som inte har avyttrat fastigheter. Ökningen för det totala marknadsvärdet för de 15 företag som ingår i undersökningen kan i år inte beräknas, då ett stort företag har bytts ut mot ett annat (*Rikshem mot Akelius*). Jämförelser med 2017 kan då inte göras i årets rapport.

5) Även om reavinster i denna undersökning behandlas som jämförelsestörande i resultaträkningen – och därmed inte ingår i avkastningar och nyckeltalen för vinst per hyreskrona etc – är de fortfarande inkluderade i balansräkningen och påverkar därmed beräkningen av soliditeten.

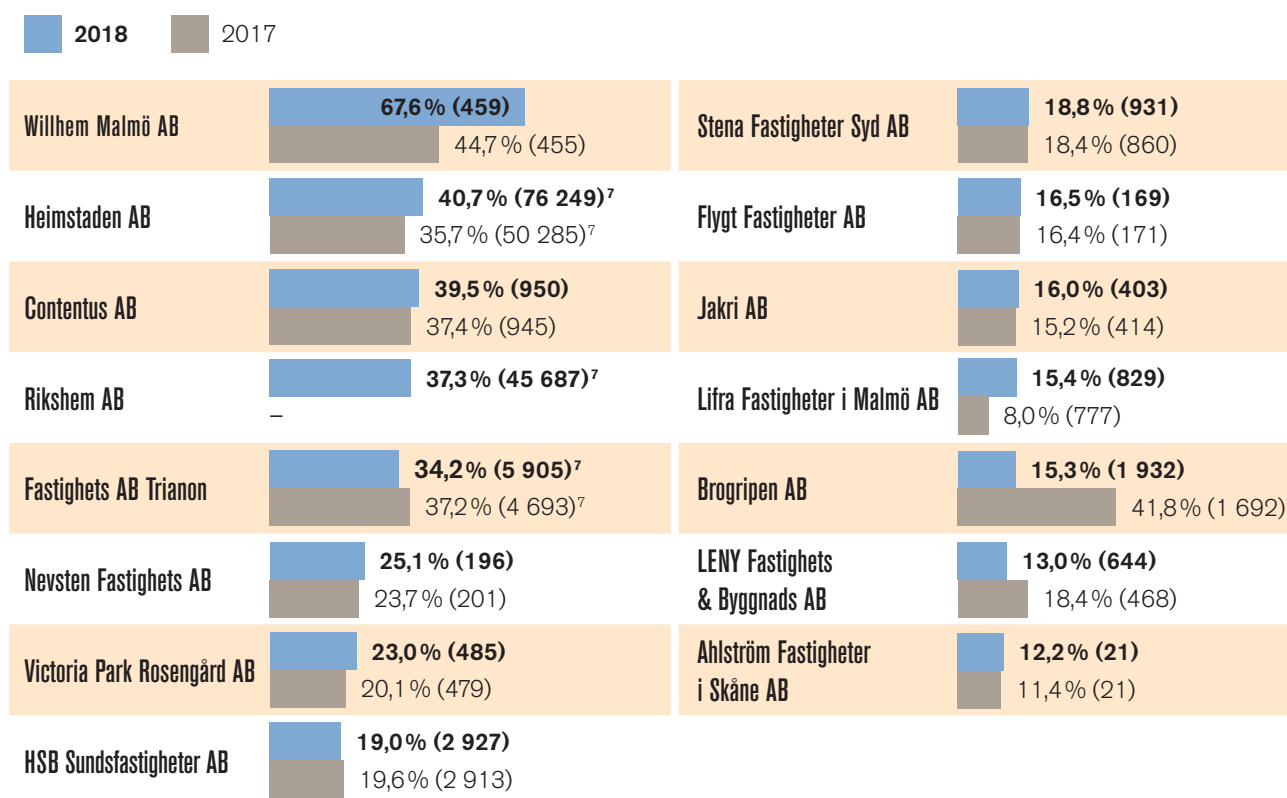
6) Enligt IFRS anges fastigheternas verkliga värden (marknadsvärden) i balansräkningen istället för bokförda värden.

Tabell 8: Soliditet i genomsnitt, 5-årsjämförelse



Källa: Stella Borealis

Tabell 9: Soliditet och bokfört värde (mkr)



Källa: Stella Borealis

7) Verkligt värde enligt IFRS.

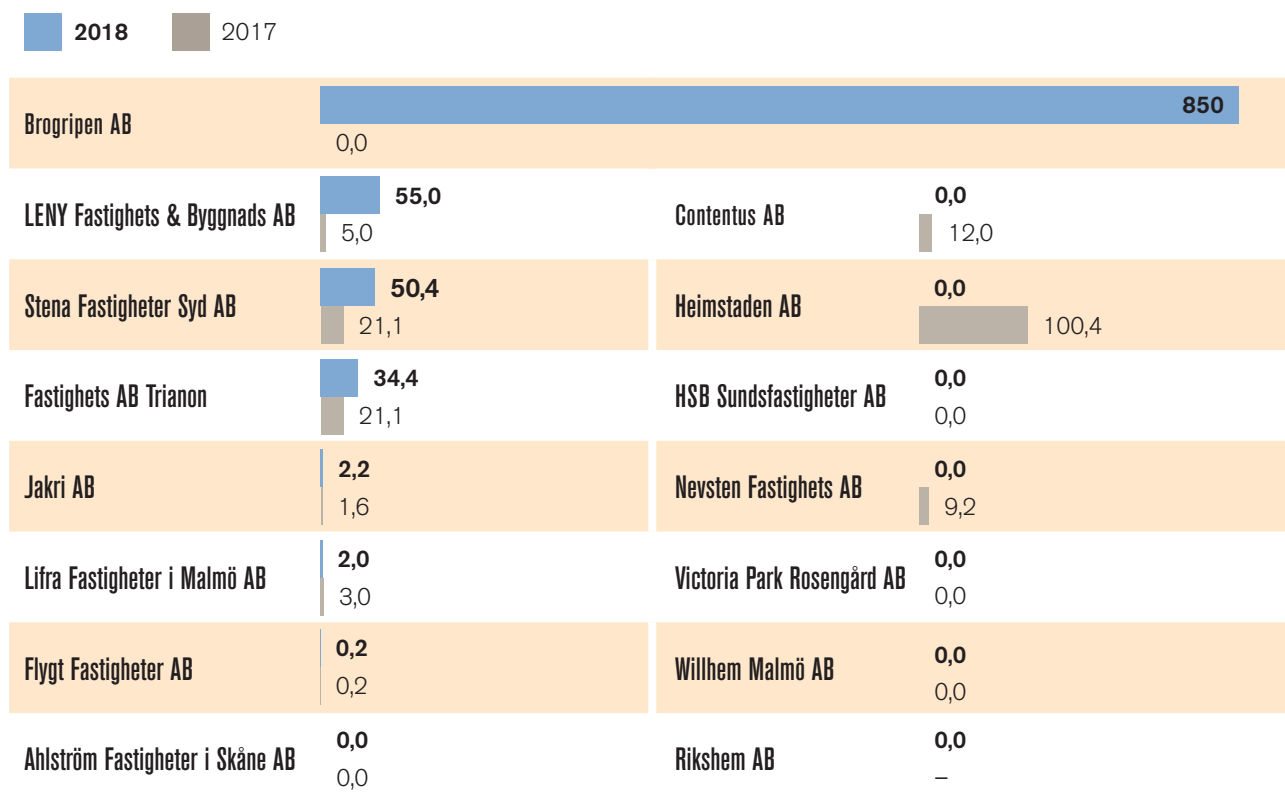
Utdelning

●●● Möjligheten att lämna utdelning till aktieägarna grundar sig på företagets resultat efter skatt. Det inkluderar resultatet från fastighetsförvaltningen tillsammans med reavinster och eventuella andra jämförelsestörande poster.

Resultat efter skatt återfinns längst ner i resultaträkningen i företagets årsredovisning. Den utdelning som bolagsstämman fattar beslut om ena året betalas ut först kommande verksamhetsår. I denna undersökning används faktiskt utbetalad utdelning respektive år.

Sju av företagen delade ut pengar till sina ägare, där Brogripen delade ut mest av de undersökta företagen. Beloppen skiljer sig kraftigt åt mellan åren för vissa företag samtidigt som andra är mer konsekventa i nivån på utdelningen. Totalt lämnas 1,0 mdkr (8,2) i utdelning. Den stora skillnaden mellan åren beror på att Akelius, som har delat ut stora belopp nästan varje år, har bytts ut i undersökningen mot Rikshem som inte lämnar utdelning alls.

Tabell 10: Utdelning (mkr)



Källa: Stella Borealis

Jämförelse med ekonomisk statistik inom fastighetsförvaltning

●●● För att ytterligare spegla utfallet i undersökningen kan det relateras till offentlig statistik.

Statistiska centralbyrån (SCB)

Rapporterna "Är det en bra affär att äga hyreshus? Privatvärdarnas ekonomi i södra Skåne" från tidigare år har alla innehållit en jämförelse mot Statistiska centralbyråns (SCB) statistik "Intäkts- och kostnadsundersökning för flerbostadshus" (IKU). Denna statistik togs inte fram under 2019. Senaste data i IKU är från 2015 och används därför inte i årets rapport.

Jämförelsen i detta avsnitt ställde kommunala bostadsföretag mot privata, och indikerade bland annat att de privata företagen visade högre driftnetton till följd av att de satsade mindre på underhåll av fastigheterna. Då drift- och underhållskostnaderna utgör en stor del av kostnadsmassan är det sannolikt att även vinsterna hos de privata fastighetsägarna i denna

undersökning är betydligt högre. Risken finns att de inte är lika långsiktiga ägare och skjuter underhållet framför sig till nästa ägare.

MSCI/Investment Property Databank (IPD)

Varje år sammanställer MSCI – tidigare under namnen IPD respektive Svenskt Fastighetsindex – ett index över avkastningen på fastighetsinvesteringar jämfört med alternativa placeringar. Indexet mäter erhållen totalavkastning i procent med fastigheternas marknadsvärden som bas. Totalavkastningen utgörs av summan av direktavkastning och värdeförändring. Beräkningarna följer internationell standard.

Totalavkastningen för bostäder under 2018 var 7,2 procent (9,2). Både direktavkastning och värdeförändring var något lägre än året innan. Direktägande i fastigheter gav lägre avkastning än motsvarande aktier, men är trots det en fortsatt bra långsiktig investering.

Tabell 11: MSCI Svenskt Bostadsindex 2018

	Totalavkastning	Direktavkastning	Värdeförändring	Totalavkastning årstakt		
	1 år	1 år	1 år	3 år	5 år	10 år
Alla fastigheter	10,6%	4,0%	6,4%	11,8%	11,5%	9,2%
Bostäder	7,2%	2,8%	4,3%	9,3%	9,2%	7,9%
Jämförelsesiffror						
Aktier	-5,3%	–	–	4,5%	6,1%	12,4%
Fastighetsaktier	16,5%	–	–	12,9%	19,4%	18,5%
Obligationer	2,2%	–	–	2,8%	4,6%	3,8%
Inflation	2,2%	–	–	1,9%	1,3%	1,3%

Källa: MSCI

Är det lönsamt att äga och förvalta fastigheter?

●●● Lönsamhet och ekonomisk potential kan mätas på flera sätt, där denna undersökning fokuserat på ett urval av nyckeltal och information som fångar fastighetsrörelsen och fastigheter som investeringsobjekt i syfte att besvara undersökningens två frågeställningar:

- Är det lönsamt att förvalta fastigheter som privat fastighetsägare i södra Skåne?
- Är det lönsamt att äga fastigheter som investering i södra Skåne?

Rapporten visar att det är lönsamt.

Med direktavkastningar på i genomsnitt 6,2 procent och en vinst per hyreskrona på 22 procent ger fastigheterna goda och stabila kassaflöden som i förlängningen kan delas ut eller på andra sätt komma ägarna till godo. Avkastningen i den löpande förvaltningen får anses vara mycket god och årsvinsten är i genomsnitt drygt 19 000 kr för en genomsnittlig lägenhet i Malmö

som även är representativ för övriga kommuner i södra Skåne.

Även som investering visar sig hyresfastigheter i södra Skåne vara en mycket god affär. Soliditeten är i genomsnitt hög (26 procent utan hänsyn till övervärden hos de flesta företagen) och försäljningar av fastigheter frigör stora värden och kan ses som en extra avkastning utöver fastighetsrörelsen. Sju företag delar även ut pengar till ägarna. Även under 2018 fortsatte fastigheter att öka i värde.

I princip alla företag i undersökningen uppvisar en hög soliditet, en stabil värdetillväxt och en god avkastning i förvaltningen. Om de inte uppvisar starka nyckeltal beror det på att kapital delats ut till ägarna eller att fastighetskostnaderna tillfälligt är högre än normalt. Normalläget för fastighetsförvaltning i Sverige innebär med andra ord goda förtjänster för ägarna.

I år är det trettonde året som denna undersökning genomförs. Under perioden har företagen år efter år uppvisat rejäla vinster, goda avkastningar och stabila öknings i fastigheternas värden.



Bilagor

Bilaga 1

Uppgifter för bokslutsår 2018. Källa till samtliga tabeller i bilagan är Stella Borealis.

Företag	Driftnetto (tkr)	Resultat efter finansiella poster (justerat, tkr)	Jämförelsestörande poster (tkr)	Årets resultat (ej justerat, tkr)
Rikshem AB	1 524 000	910 000	2 012 000	2 489 000
Brogripen AB	108 278	40 620	10 402	39 098
Victoria Park Rosengård AB	43 175	20 917	-12 548	8 369
Fastighets AB Trianon	212 600	129 700	177 000	267 000
Lifra Fastigheter i Malmö AB	38 119	5 045	103 650	85 006
Willhem Malmö AB	14 661	3 002	107 104	87 897
Ahlström Fastigheter i Skåne AB	1 070	461	-140	231
Jakri AB	21 309	4 066	3 434	5 817
Flygt Fastigheter AB	4 505	1 523	-91	1 303
Heimstaden AB	1 810 000	989 000	2 756 000	3 204 000
HSB Sundsfastigheter AB	155 764	52 983	-49 411	6 593
Contentus AB	88 185	60 921	-106	44 839
LENY Fastighets & Byggnads AB	60 840	20 677	11 505	25 239
Nevsten Fastighets AB	12 841	5 107	0	3 992
Stena Fastigheter Syd AB	132 309	102 605	-28 012	62 998
Max	1 810 000	989 000	-	3 204 000
Min	1 070	461	-	231
Median	60 840	20 917	-	39 098
Medel	281 844	156 442	-	422 092

Jämförelsestörande poster i tabellen är bl.a. rewinster från försäljningar, nedskrivningar, lämnade koncernbidrag, värdeförändringar enligt IFRS eller resultat från värdepappershandel.

Företag	Utdelning (tkr)	Bokfört värde, byggnader och mark (tkr)	Balansomslutning (tkr)	Marknadsvärde (tkr)
Rikshem AB	0	45 687 000	48 734 000	45 687 000
Brogripen AB	850 000	1 931 770	2 151 476	3 873 400
Victoria Park Rosengård AB	0	485 441	719 121	–
Fastighets AB Trianon	34 366	5 904 900	6 040 500	5 904 900
Lifra Fastigheter i Malmö AB	2 000	828 623	1 012 215	1 256 000
Willhem Malmö AB	0	458 961	602 442	1 444 800
Ahlström Fastigheter i Skåne AB	0	20 748	29 200	34 412*
Jakri AB	2 200	403 430	514 285	–
Flygt Fastigheter AB	169	169 281	200 714	–
Heimstaden AB	0	76 249 000	83 286 000	76 249 000
HSB Sundsfastigheter AB	0	2 926 580	3 322 048	4 854 700
Contentus AB	0	949 717	1 295 413	1 879 013
LENY Fastighets & Byggnads AB	55 000	643 852	729 494	1 220 570
Nevsten Fastighets AB	0	196 239	220 425	365 000
Stena Fastigheter Syd AB	50 353	930 594	1 956 398	3 034 375*
Max	–	76 249 000	83 286 000	76 249 000
Min	–	20 748	29 200	34 412
Median	–	828 623	1 012 215	2 456 694
Medel	–	9 185 742	10 054 249	12 150 264

* Uppskattat baserat på taxeringsvärde.

Företag	Soliditet	Direktavkastning bokförda värden	Direktavkastning verkliga värden	Vinst per hyreskrona	Årsvinst per typlägenhet
Rikshem AB	37,3%	3,5%	3,3%	32,6%	28 372
Brogripen AB	15,3%	6,0%	2,8%	20,8%	18 142
Victoria Park Rosengård AB	23,0%	8,9%	–	24,0%	20 861
Fastighets AB Trianon	34,2%	4,0%	3,6%	37,3%	32 434
Lifra Fastigheter i Malmö AB	15,4%	4,7%	3,0%	5,5%	4 784
Willhem Malmö AB	67,6%	3,2%	1,0%	3,0%	2 604
Ahlström Fastigheter i Skåne AB	12,2%	5,1%	3,1%	10,8%	9 433
Jakri AB	16,0%	5,2%	–	9,3%	8 083
Flygt Fastigheter AB	16,5%	2,7%	–	5,4%	4 722
Heimstaden AB	40,7%	2,9%	2,4%	29,1%	25 373
HSB Sundsfastigheter AB	19,0%	5,3%	3,2%	21,4%	18 610
Contentus AB	39,5%	9,3%	4,7%	43,7%	38 079
LENY Fastighets & Byggnads AB	13,0%	10,9%	5,0%	18,8%	16 341
Nevsten Fastighets AB	25,1%	6,5%	3,5%	26,2%	22 780
Stena Fastigheter Syd AB	18,8%	14,8%	4,4%	47,2%	41 054
Max	67,6%	14,8%	5,0%	47,2%	41 054
Min	12,2%	2,7%	1,0%	3,0%	2 604
Median	19,0%	5,2%	3,3%	21,4%	18 610
Medel	26,2%	6,2%	3,3%	22,3%	19 445

Bilaga 2

5-årsjämförelser för utvalda nyckeltal. Källa till samtliga tabeller är Stella Borealis.

Årsvinst per typlägenhet

Företag	2018	2017	2016	2015	2014
Rikshem AB	28 372	–	–	–	–
Brogripen AB	18 142	13 800	13 807	18 042	15 533
Victoria Park Rosengård AB	20 861	12 029	7 332	980	-7 017
Fastighets AB Trianon	32 434	36 675	38 384	33 327	28 147
Lifra Fastigheter i Malmö AB	4 784	13 329	16 441	14 980	13 343
Willhem Malmö AB	2 604	-5 966	-12 115	-6 544	-10 155
Ahlström Fastigheter i Skåne AB	9 433	17 969	26 049	20 310	15 242
Jakri AB	8 083	8 250	15 769	15 126	6 244
Flygt Fastigheter AB	4 722	3 618	2 752	495	3 488
Heimstaden AB	25 373	21 615	23 822	19 823	12 123
HSB Sundsfastigheter AB	18 610	-1 458	8 362	11 296	7 751
Contentus AB	38 079	36 931	38 187	30 774	26 982
LENY Fastighets & Byggnads AB	16 341	13 965	17 705	16 191	10 580
Nevsten Fastighets AB	22 780	22 495	23 437	25 210	9 001
Stena Fastigheter Syd AB	41 054	39 862	37 718	35 504	27 931

Vinst per hyreskrona i fastighetsförvaltningen

Företag	2018	2017	2016	2015	2014
Rikshem AB	32,6%	–	–	–	–
Brogripen AB	20,8%	16,3%	16,5%	22,6%	20,8%
Victoria Park Rosengård AB	24,0%	14,2%	8,7%	1,2%	-9,4%
Fastighets AB Trianon	37,3%	43,4%	45,8%	41,7%	37,6%
Lifra Fastigheter i Malmö AB	5,5%	15,8%	19,6%	18,7%	17,8%
Willhem Malmö AB	3,0%	-7,1%	-14,5%	-8,2%	-13,6%
Ahlström Fastigheter i Skåne AB	10,8%	21,3%	31,1%	25,4%	20,4%
Jakri AB	9,3%	9,8%	18,8%	18,9%	8,4%
Flygt Fastigheter AB	5,4%	4,3%	3,3%	0,6%	4,7%
Heimstaden AB	29,1%	25,6%	28,4%	24,8%	16,2%
HSB Sundsfastigheter AB	21,4%	-1,7%	10,0%	14,1%	10,4%
Contentus AB	43,7%	43,7%	45,6%	38,5%	36,1%
LENY Fastighets & Byggnads AB	18,8%	16,5%	21,1%	20,2%	14,1%
Nevsten Fastighets AB	26,2%	26,6%	28,0%	31,5%	12,0%
Stena Fastigheter Syd AB	47,2%	47,1%	45,0%	44,4%	37,4%

Direktavkastning bokförda värden

Företag	2018	2017	2016	2015	2014
Rikshem AB	3,5%	–	–	–	–
Brogripen AB	6,0%	5,0%	4,8%	5,8%	6,5%
Victoria Park Rosengård AB	8,9%	8,8%	7,4%	5,9%	4,2%
Fastighets AB Trianon	4,0%	4,1%	4,1%	4,6%	4,8%
Lifra Fastigheter i Malmö AB	4,7%	5,9%	6,6%	7,1%	7,8%
Willhem Malmö AB	3,2%	1,2%	1,4%	1,7%	1,7%
Ahlström Fastigheter i Skåne AB	5,1%	6,4%	8,3%	7,3%	7,7%
Jakri AB	5,2%	5,0%	5,9%	6,2%	5,9%
Flygt Fastigheter AB	2,7%	2,1%	1,8%	0,9%	3,2%
Heimstaden AB	2,9%	2,7%	2,8%	3,2%	2,8%
HSB Sundsfastigheter AB	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,2%
Contentus AB	9,3%	9,3%	9,1%	8,1%	6,7%
LENY Fastighets & Byggnads AB	10,9%	10,9%	12,6%	12,4%	11,0%
Nevsten Fastighets AB	6,5%	6,0%	6,3%	7,1%	5,8%
Stena Fastigheter Syd AB	14,8%	15,3%	16,0%	17,5%	17,3%

Soliditet

Företag	2018	2017	2016	2015	2014
Rikshem AB	37,3%	–	–	–	–
Brogripen AB	15,3%	41,8%	20,7%	5,2%	15,5%
Victoria Park Rosengård AB	23,0%	20,1%	12,9%	11,9%	12,5%
Fastighets AB Trianon	34,2%	37,2%	34,0%	34,7%	34,7%
Lifra Fastigheter i Malmö AB	15,4%	8,0%	8,6%	9,4%	8,1%
Willhem Malmö AB	67,6%	44,7%	44,7%	45,5%	43,5%
Ahlström Fastigheter i Skåne AB	12,2%	11,4%	5,9%	10,6%	12,3%
Jakri AB	16,0%	15,2%	14,9%	14,1%	12,6%
Flygt Fastigheter AB	16,5%	16,4%	15,7%	15,5%	15,4%
Heimstaden AB	40,7%	35,7%	31,8%	43,2%	30,8%
HSB Sundsfastigheter AB	19,0%	19,6%	20,1%	20,8%	20,0%
Contentus AB	39,5%	37,4%	44,1%	29,8%	51,1%
LENY Fastighets & Byggnads AB	13,0%	18,4%	17,8%	18,2%	16,8%
Nevsten Fastighets AB	25,1%	23,7%	25,9%	27,9%	39,0%
Stena Fastigheter Syd AB	18,8%	18,4%	16,8%	16,6%	18,7%

Utdelning (mnkr)

Företag	2018	2017	2016	2015	2014
Rikshem AB	0,0	–	–	–	–
Brogripen AB	850,0	0,0	0,0	379,9	80,0
Victoria Park Rosengård AB	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Fastighets AB Trianon	34,4	21,1	19,3	16,0	14,4
Lifra Fastigheter i Malmö AB	2,0	3,0	2,0	3,0	2,0
Willhem Malmö AB	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ahlström Fastigheter i Skåne AB	0,0	0,0	0,0	1,3	0,0
Jakri AB	2,2	1,6	0,0	0,0	0,0
Flygt Fastigheter AB	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Heimstaden AB	0,0	100,4	70,0	73,5	0,0
HSB Sundsfastigheter AB	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Contentus AB	0,0	12,0	20,0	304,0	0,0
LENY Fastighets & Byggnads AB	55,0	5,0	3,0	3,0	0,0
Nevsten Fastighets AB	0,0	9,2	0,0	1,1	0,0
Stena Fastigheter Syd AB	50,4	21,1	15,2	9,4	39,8



Fastighet Lomma 25:96 på Hamnallén 18 i Lomma som ägs av Stena Fastigheter Syd AB.



Besöksadress: Fersens väg 9, Postadress: Box 17 203, 200 10 Malmö
Telefon: 0771-443 443, E-post: [malmo@hyresgastforeningen.se](mailto:malmö@hyresgastforeningen.se)
Webbplats: hyresgastforeningen.se
Facebook: [facebook.com/hgfsodraskane](https://www.facebook.com/hgfsodraskane)