

Privatvårdarnas ekonomi i södra Skåne 2020

Inklusive 15-årsjämförelser av resultaten



Innehåll

Sammanfattning	4
15 år av ökande vinster	6
Så gjorde vi undersökningen.	7
Undersökta fastighetsföretag	8
Vinst per hyreskrona.	10
Direktavkastning	12
Företagens ekonomiska potential.	14
Utdelning	16
Är det lönsamt att äga och förvalta fastigheter?	17
Bilaga 1	19
Bilaga 2	22

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 2021.

Omslagsbild: Fastigheten Murteplet 1 på Murtegelvägen i Oxie som ägs av Fastighets AB Trianon.

Årsvinsten per typlägenhet är 53 458 kronor.

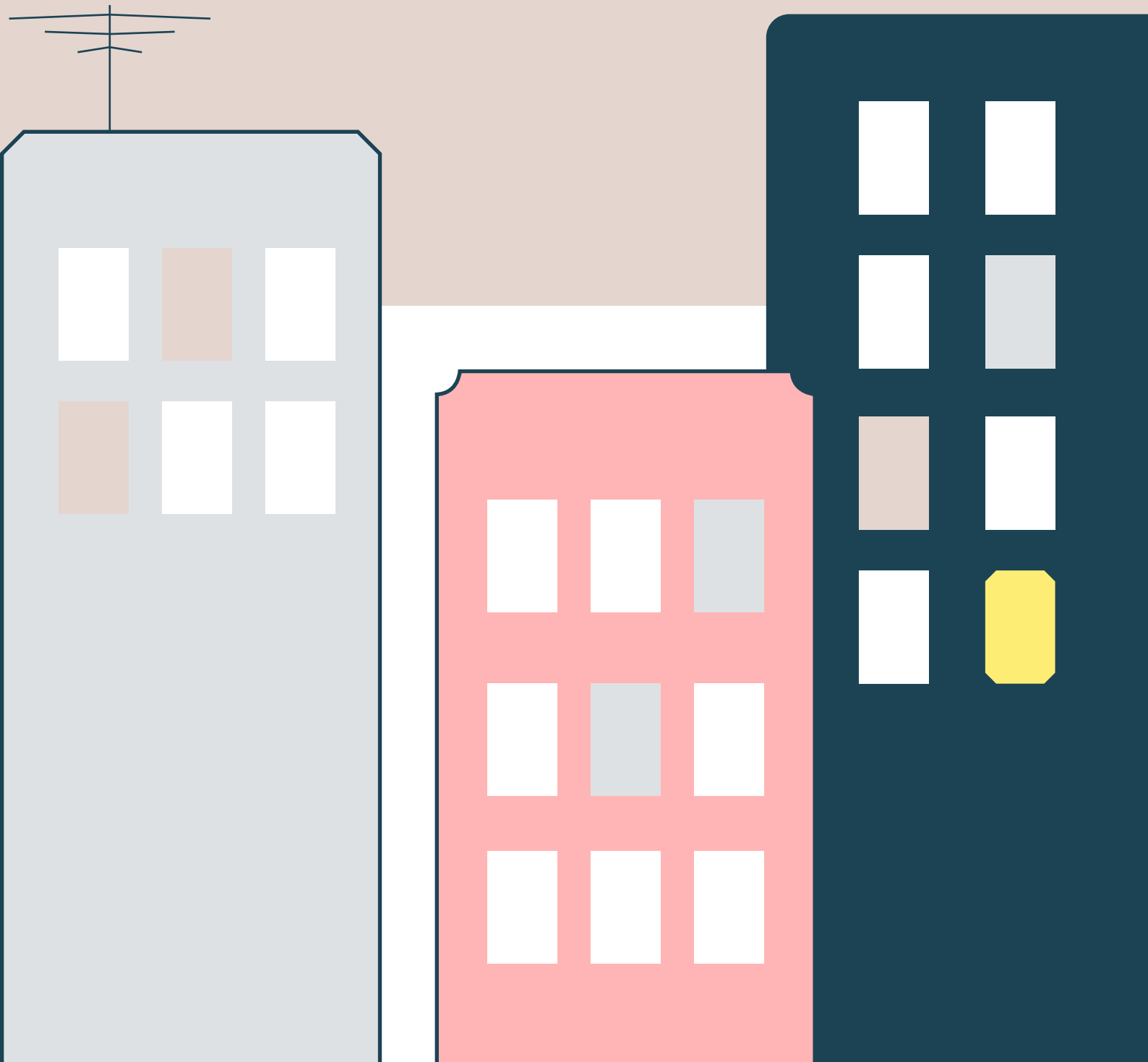
Foto: Malin Hole.

// Sett till den undersökta femtonårsperioden

har de genomsnittliga vinstmarginalerna hos

privata fastighetsägare i södra Skåne

aldrig varit högre. //



Samma slutsats för femtonde året i rad:

Det är lönsamt att äga hyresfastigheter

●●● Visst lönade det sig att äga och förvalta hyreshus även 2020. Det visar Hyresgästföreningens senaste undersökning som gäller 15 fastighetsföretag i södra Skåne.

Hyresgästföreningen har analyserat 15 fastighetsföretag i södra Skåne för åren 2006–2020. Ur fastighetsägarnas synpunkt är resultaten väldigt goda, för alla femton åren¹. Företagen har under ett och ett halvt decennium gjort rejäla vinster.

Företagen i årets undersökning äger och förvaltar cirka 30 000 lägenheter i Skåne och har ett marknadsvärde på ca 273 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 **28,0 procent**.
- **Direktavkastningen** var i genomsnitt **6,2 procent**².
- Årsvinsten per genomsnittslägenhet var **27 034 kr**, en fortsatt hög nivå.
- **Soliditeten** hos de undersökta företagen var i genomsnitt **24,3 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 28 procent ger fastigheterna ett bra resultat. Direktavkastningen är mycket god och årsvinsten per lägenhet är cirka 27 000 kronor för en genomsnittslägenhet i södra Skåne.

Hyresbostäder ger bäst avkastning till sina investerare

Våra utredningar visar för femtonde året i rad att det är lönsamt att äga och förvalta hyresfastigheter. 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.

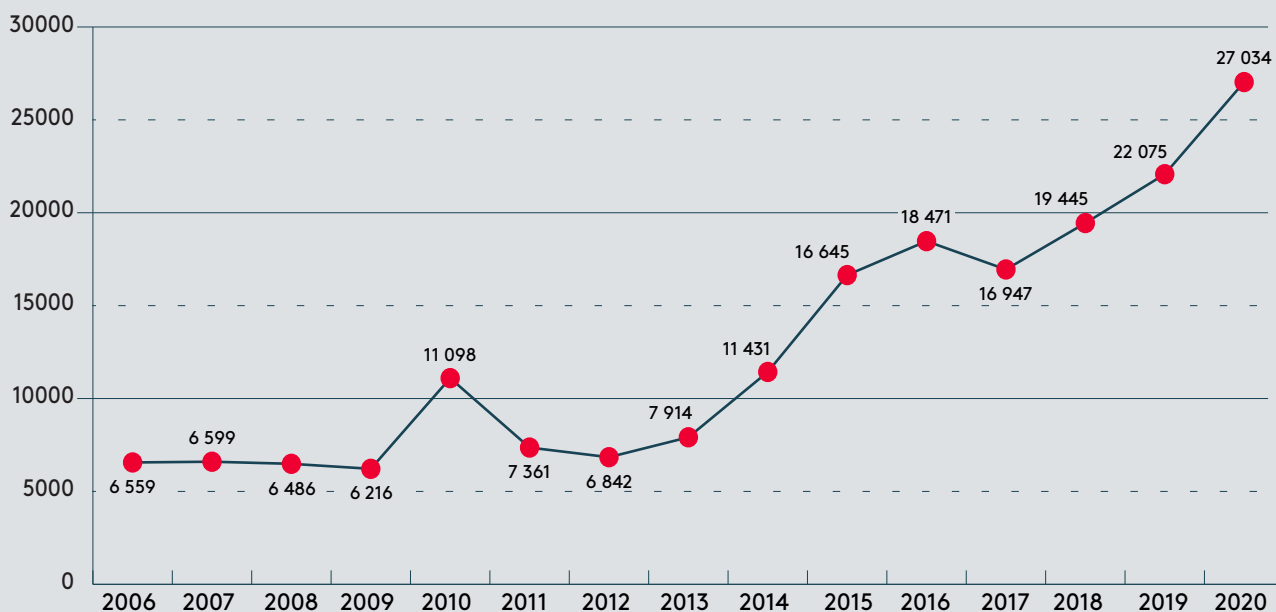
Direktavkastningen visar hur mycket företaget tjänar på själva fastigheten.

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? Privatvårdarnas ekonomi i södra Skåne 2006–2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 och 2020" av Hyresgästföreningen i Region södra Skåne. Med få undantag har samma företag analyserats.

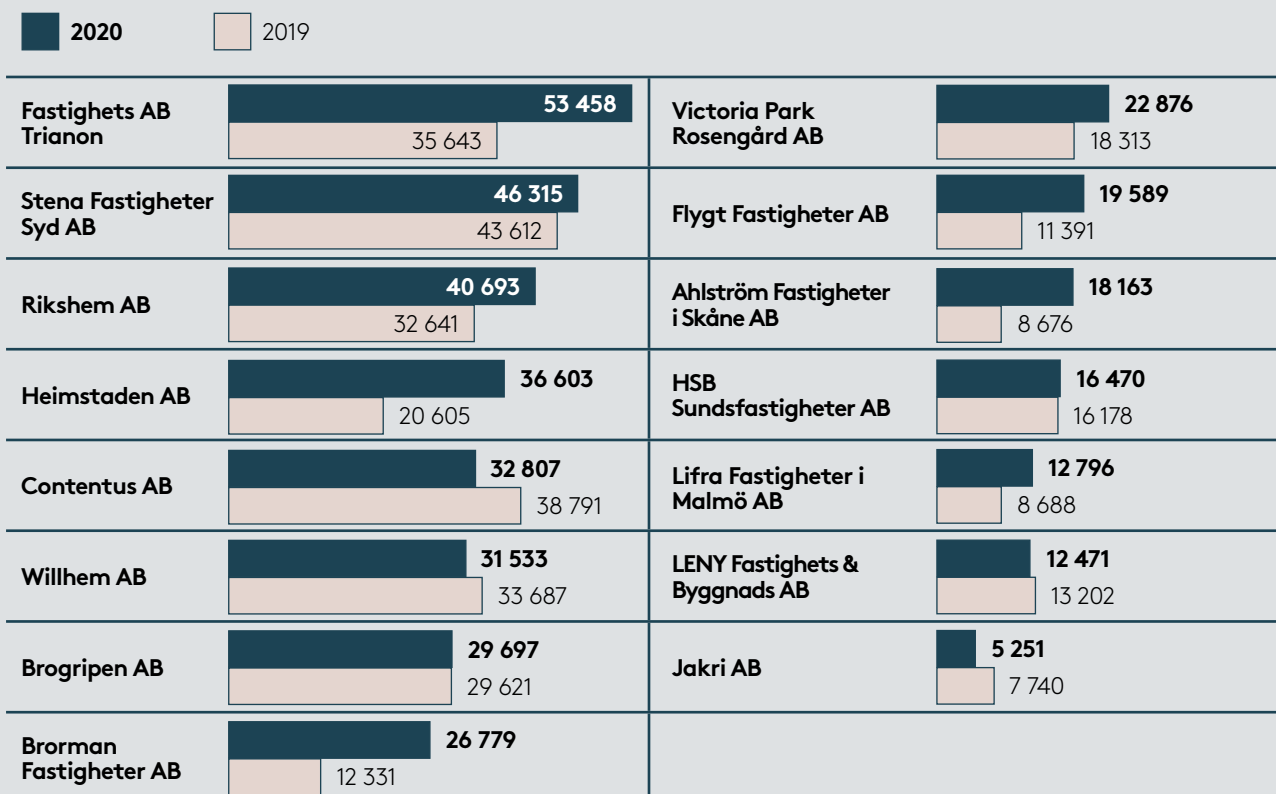
2) Avkastning utifrån bokförda värden. Baserat på verkliga värden är avkastningen i undersökningen i genomsnitt 3,5 procent. Det är högre än genomsnittet för bostadsfastigheter i Sverige under 2020 (2,7 procent enligt MSCI, som publicerar index och analyser som återspeglar finansmarknaden.).

Figur 1: Årsvinst i genomsnitt, 15-årsjämförelse (kr)



Källa: Stella Borealis

Figur 2: Årsvinst per typlägenhet (kr)



Källa: Stella Borealis

Figur 1 visar årsvinsten i genomsnitt för samtliga 15 år som undersökningen har genomförts, och Figur 2 årsvinsten hos respektive företag för en genomsnittlig trerumslägenhet.

Genomsnittslägenheten är hämtad från Malmö med en hyra på 8 039 kronor per månad, enligt Statistiska centralbyrån (SCB). Lägenheten är representativ för övriga tolv kommuner i södra Skåne.

15 år av ökande vinster

●●● Hur har de senaste 15 åren sett ut ekonomiskt för de privata hyresvärdarna i södra Skåne? I den här rapporten samlar vi resultat från 2006–2020 och vinsterna har ökat stadigt sedan starten av denna 15-årsperiod, både i procent och i faktiska kronor. Men 2020 var ett ytterst speciellt år; ett år då en global pandemi svepte fram och dramatiskt förändrade de ekonomiska förutsättningarna för världen och för Sverige.

Så hur påverkade pandemin privatvärdarnas ekonomi? Sett till den undersökta femtonårsperioden har de genomsnittliga vinstmarginalerna hos privata fastighetsägare i södra Skåne aldrig varit högre än de var under 2020. En återkommande fras i årsredovisningarna som ligger till grund för denna rapport är "Covid-19 har inte haft någon betydande påverkan på bolagets verksamhet".

Att man som hyresgäst befinner sig i en annan situation än sin hyresvärd har blivit extra tydligt under pandemiåret. I en undersökning som Enkätfabriken gjort på beställning av Hyresgästföreningen känner var tredje hyresgäst oro över sin privatekonomi till följd av pandemin. Och alla måste bo, det är ingen valbar utgift som kan väljas bort när tiderna blir kärva.

Varför lyfter vi fram privatvärdarnas ekonomiska förutsättningar på det här sättet? För Hyresgästföreningen är det viktigt att ha ordentliga underlag som tar hänsyn till hyresgästernas perspektiv och kan komma dem till godo. Precis som vi regelbundet undersöker hur hyresgäster har det är det bra att undersöka hur vår förhandlingsmotpart, hyresvärdarna, har det.

När varken finanskriser eller globala pandemier gör några större avtryck i hyresvärdarnas

resultat, då vet man att det är ett stabilt affärsområde man verkar i. Hyresfastigheter i Sverige är en oerhört säker investering – vi vill också att det ska vara säkert för hyresgästerna. Det hyresättningssystem 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 privata hyresvärdar som kan driva lönsamma och långsiktiga företag eftersom de har en stabil inkomst under både högkonjunktur och lågkonjunktur.

"Sveriges hyressättnings-system fungerar. Nu är det dags att släppa den frågan och fokusera på bostadsmarknadens verkliga utmaningar."

När vi ser på resultatet i helhet ger det helt klart intrycket att de hyreshöjningar som förhandlats fram i enlighet med bruksvärdesmodellen kompenserar fastighetsägarna för den kostnadsutveckling som skett under samma period.

Sveriges hyressättningsystem fungerar. Nu är det dags att släppa den frågan och fokusera på bostadsmarknadens verkliga utmaningar. Tillsammans kan vi skapa förutsättningarna för en trygg framtid för landets tre miljoner hyresgäster.

Så gjorde vi undersökningen

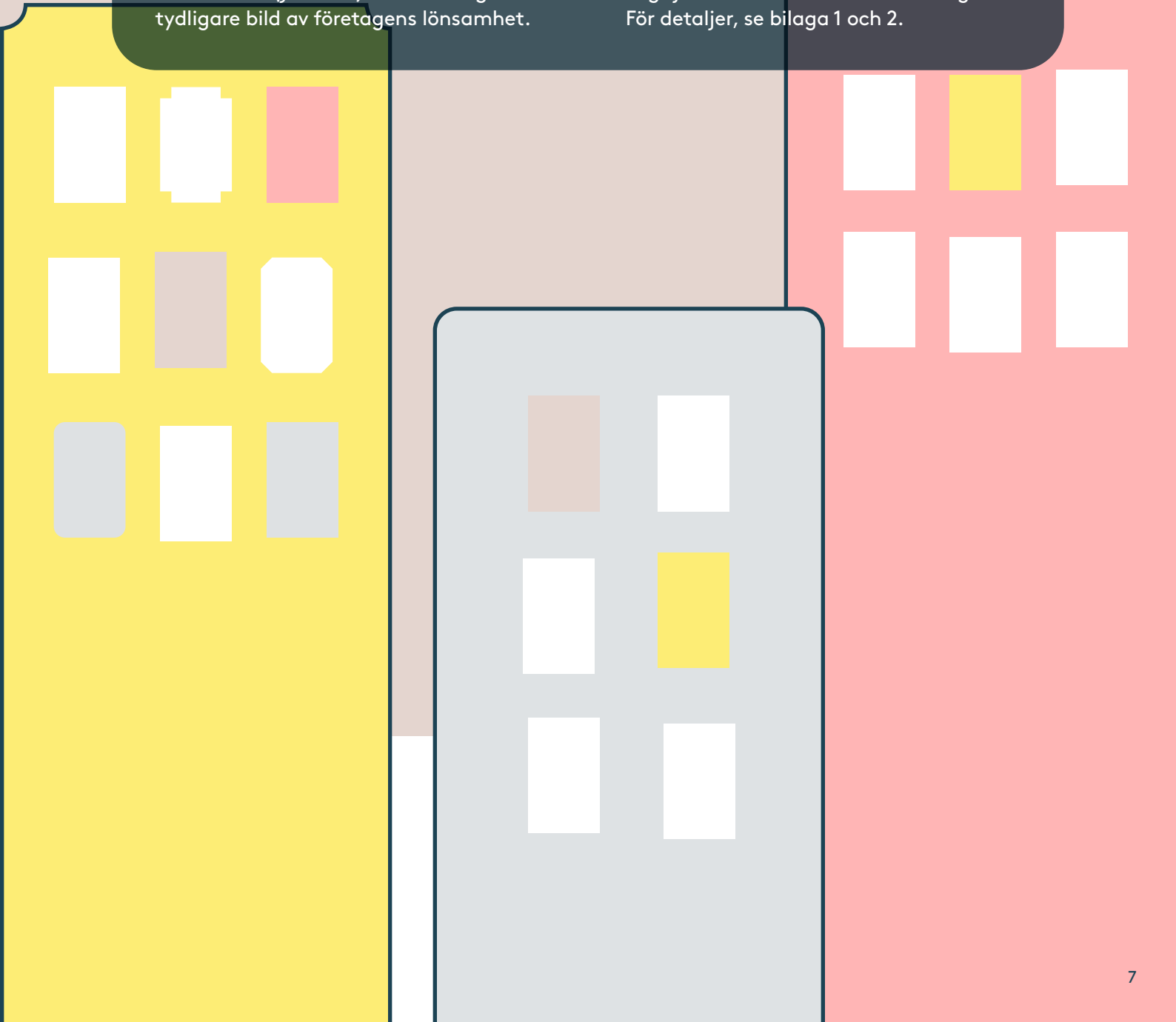
Undersökningen baseras på respektive företags årsredovisningar för 2020 och tidigare. I vissa fall studeras av praktiska skäl hela koncernen. Det får till följd att siffrorna för de största företagen omfattar deras totala fastighetsbestånd som även inkluderar andra regioner än Skåne.

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 därefter under benämningen *Resultat efter finansnetto (justerat)*. På så sätt ges en tydligare bild av företagets lönsamhet.

De undersökta företagen är i första hand bostadshyresvärdar, 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. Hyresfastigheterna köptes av kommunägda Simrishamns bostäder. Ahlström Fastigheter i Skåne AB ägs av Ove och Christina Ahlström AB, Vaxholm, som också sysslar med bland annat fastighetsmäkleri och konsultverksamhet.

BroGripen AB

BroGripen AB är moderbolaget i en privatägd fastighetskoncern som bildades 1994. Bolaget äger och förvaltar bostadsfastigheter i Stor-Stockholm, mellersta Sverige och Skåne. Totalt består fastighetsbeståndet av 58 fastigheter med totalt drygt 2 500 lägenheter. I Skåne förvaltar dotterbolaget BroGripen Syd fastigheter i Helsingborg och Ängelholm.

Brorman Fastigheter AB

Brorman Fastigheter är ett familjeföretag. Deras bestånd omfattar bostäder, kontor och produktionslokaler. Brorman Fastigheter omfattar även dotterbolaget Sundsbron. Företaget har 24 fastigheter i Malmö, främst koncentrerade till centrala och västra Malmö samt Hyllie.

Contentus AB

Contentus AB är ett fastighetsföretag som grundades för 40 år sedan och har verksamhet i Malmö och Ystad. Deras bestånd omfattar både bostäder och kommersiella lokaler, även om hyresrätter står för majoriteten (cirka 70 procent). Största delen av hyresrätterna finns i Malmö, även om det största fastighetsbeståndet finns i Ystad. Bolaget äger och förvaltar cirka 40 fastigheter och ungefär 1 100 lägenheter.

Fastighets AB Trianon

Fastighets AB Trianon grundades på 70-talet och ägs numera av Olof Andersson, Jan Barchan och

Mats Cederholm. Beståndet består 80 fastigheter, där bostäder utgör majoriteten. Antalet bostadslägenheter uppgick år 2020 till 3 703. Övriga fastigheter är fördelade mellan lokaler för handel och kontor samt samhällsfastigheter. Under 2020 ägde och förvaltade Trianon fastigheter i Malmö, Skurup, Burlöv och Svedala. Företaget är expansivt, och har under 2021 gjort betydande förvärv som gör att de äger fastigheter i övriga Skåne såväl som i Vimmerby och Stockholm.

Flygt Fastigheter AB

Flygt Fastigheter AB är ett privatägt fastighetsföretag med säte i Lund. Bolaget äger och förvaltar ett 20-tal centralt belägna bostadsfastigheter i Lund och Malmö som omfattar dryga 300 lägenheter.

Heimstaden Fastigheter i Sverige AB

Företaget bildades 1998 av norska investerare och är idag ett av Sveriges större privata bostadsbolag. Heimstadens fokus ligger bostäder på orter med befolkningstillväxt, god infrastruktur och som har närhet till universitet eller högskola. Heimstaden är starkt expansiv, och har under 2021 förvärvat Akelius svenska fastigheter. Under 2020 ägde företaget cirka 31 000 lägenheter runt om i landet. I södra Skåne har de cirka 180 bostadsfastigheter och hyresintäkterna för Skåne som helhet står för 35 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. Deras bestånd består av ett trettiotal fastigheter och 2 105 lägenheter, främst koncentrerat till Malmö, även om de har lägenheter på andra platser i sydvästra Skåne. Bolaget är kanske mest känt för det omtalade projektet Turning Torso som gav ett tillskott om 147 hyreslägenheter under 2005. Nyförvärv har skett under 2020 och nybyggnation planeras.

Jakri AB

Företaget grundades 1983 av bröderna Jan och Krister Berggren och har sitt säte i Staffanstorp. 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 Fastighets AB

Företaget har sitt ursprung i Lennart Nyström Byggnads AB. 2010 fusionerade Sjöbo Fastighets AB med LENY Fastighets AB. LENY har lägenheter på nio orter i Skåne, bland annat i Sjöbo, Tomelilla och Ystad. I dag omfattar verksamheten förvaltning av över 1 200 lägenheter och lite mer än 100 lokaler och fastigheter. De flesta fastigheterna är uppförda i egen regi och ytterligare förvärv och nybyggnation pågår löpande.

Lifra Fastigheter i Malmö AB

Lifra startades 1991 av Anders Fransson. Bolaget äger och förvaltar hyres- och bostadsrätter i Malmö. Beståndet består av 36 fastigheter, varav de flesta bostäder. Företaget har cirka 700 hyresrätter. Lifra har under 2020 både färdigställt egna hyresrätter samt förvärvat nya hyresfastigheter.

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 cirka 29 000 lägenheter, och cirka en tredjedel av deras bostadsfastigheter ligger i Skåne, med majoriteten i Helsingborg. I Malmö har de tolv fastigheter med lite över 600 hyres- och studentlägenheter.

Stena Fastigheter Syd AB

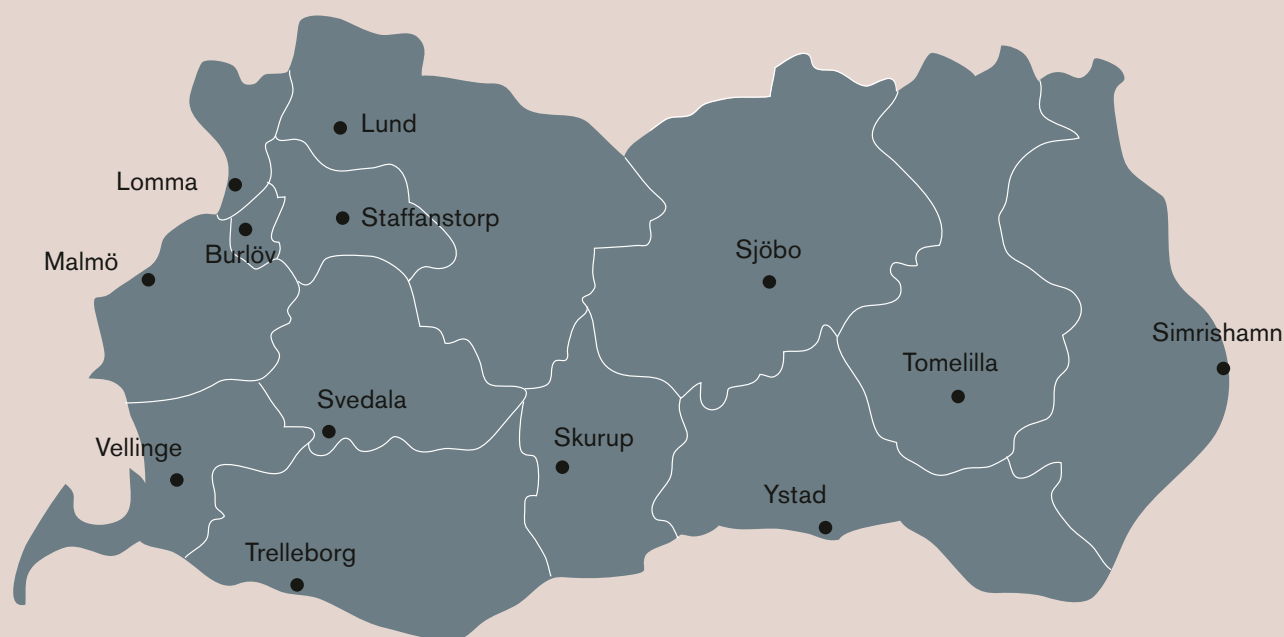
Företaget ingår i en koncern med Stena AB som moderbolag. Med totalt cirka 26 000 lägenheter runt om i landet är Stena ett av Sveriges största privata fastighetsföretag. I södra Skåne har man fastigheter i Lund, Lomma och Malmö. Totalt har företaget cirka 6 000 bostadslägenheter i området.

Victoria Park Rosengård AB

Företaget, tidigare Bostads AB Gröningen, ägs sedan 2012 av det börsnoterade bolaget Victoria Park AB. Victoria Park Rosengård AB äger åtta fastigheter i Rosengård i Malmö, omfattande cirka 870 lägenheter. Förvaltningen sköts i egen regi.

Willhem AB

Willhem har fastigheter på tretton orter i Sverige, med ett speciellt fokus på tillväxtorter. Av deras totala bestånd är nästan 93 procent bostäder vilket under 2020 motsvarade 26 625 lägenheter. I Malmö har 1437 lägenheter fördelade på 50 fastigheter. Totalt i Skåne har de 121 fastigheter fördelade mellan Malmö och Helsingborg. Willhem ägs av Första AP-fonden.



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.

Vinsten per hyreskrona var i genomsnitt 28,0 procent (24,2 procent år 2019) motsvarande 27 034 kr per år (22 075 kr år 2019) för en genomsnittlig lägenhet i Malmö, som även är representativ för övriga tolv kommuner i södra Skåne

För nio företag ökar vinsten jämfört med 2019, i en del fall markant. Fem företag ser en lägre vinst. I genomsnitt ökar vinsterna markant jämfört med året innan och ligger fortsatt på höga nivåer.

Trianon ser kraftigt höjda hyresintäkter, ett driftsöverskott som ökar ännu mer och ett förvaltningsresultat som är 1/3 högre än året innan. De förklarar ökningen med förvärvade fastigheter i utlandet samt inflyttning i nyproducerade bostäder (med högre hyra).

Heimstaden gör omfattande förvärv under året och hyresintäkterna och förvaltningsresultatet dubbleras.

Brorman och *Ahlström* ser båda lägre rörelsekostnader, som inte specificeras, vilket ger högre vinst.

Jakris fastighetskostnader och räntekostnader ökar, utan förklaring i redovisningen, vilket sänker vinsten.

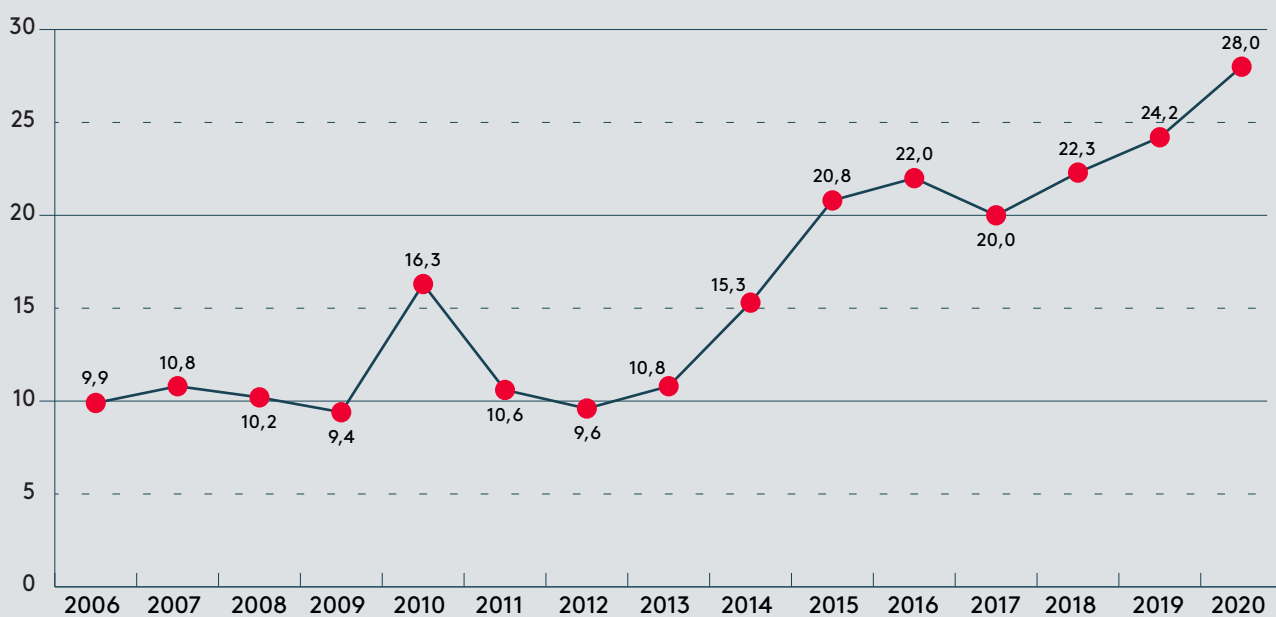
Contentus ser högre avskrivningskostnader efter att ha gjort en bokföringsmässig justering av de bokförda värdena för fastigheterna, vilket sänker vinsten.

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.

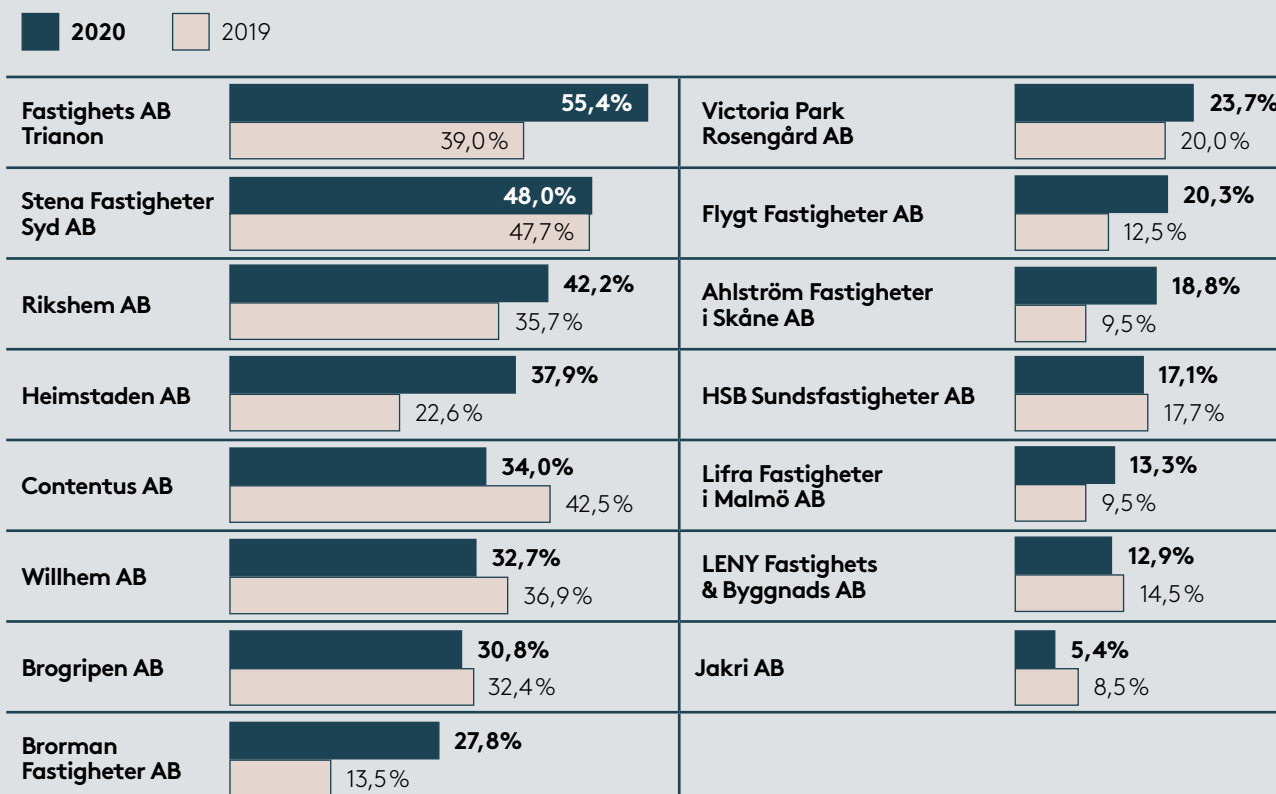
Vinsterna är genomgående höga under den period som undersökningen har genomförts, med signifikanta ökningar de senaste åren. Det framgår även av Figur 1 med höga årsvinster för en typlägenhet i Malmö.

Figur 3: Vinst per hyreskrona i genomsnitt, 15-års jämförelse (procent)



Källa: Stella Borealis

Figur 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, tomträttsavgifter, fastighetsskatt 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 (5,9). För många företag är det mindre förändringar mellan åren. Stena ligger fortsatt i topp med stabilt hög avkastning.

Avkastningen är i genomsnitt stabil under perioden trots att det ofta skett köp, försäljningar eller omstruktureringar av verksamheten. För de

flesta företagen i undersökningen ligger direktavkastningen på bokförda värden på ungefär samma nivå som 2019.

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.

Direktavkastning utifrån verkligt värde är i genomsnitt 3,5 procent (3,3). Det är något högre än jämförande statistik från MSCI, som publicerar index och analyser som återspeglar finansmarknaden. Tre företag saknar uppgift om vare sig taxeringsvärde eller verkligt värde. Victoria Park Rosengård redovisar marknadsvärde för första gången.

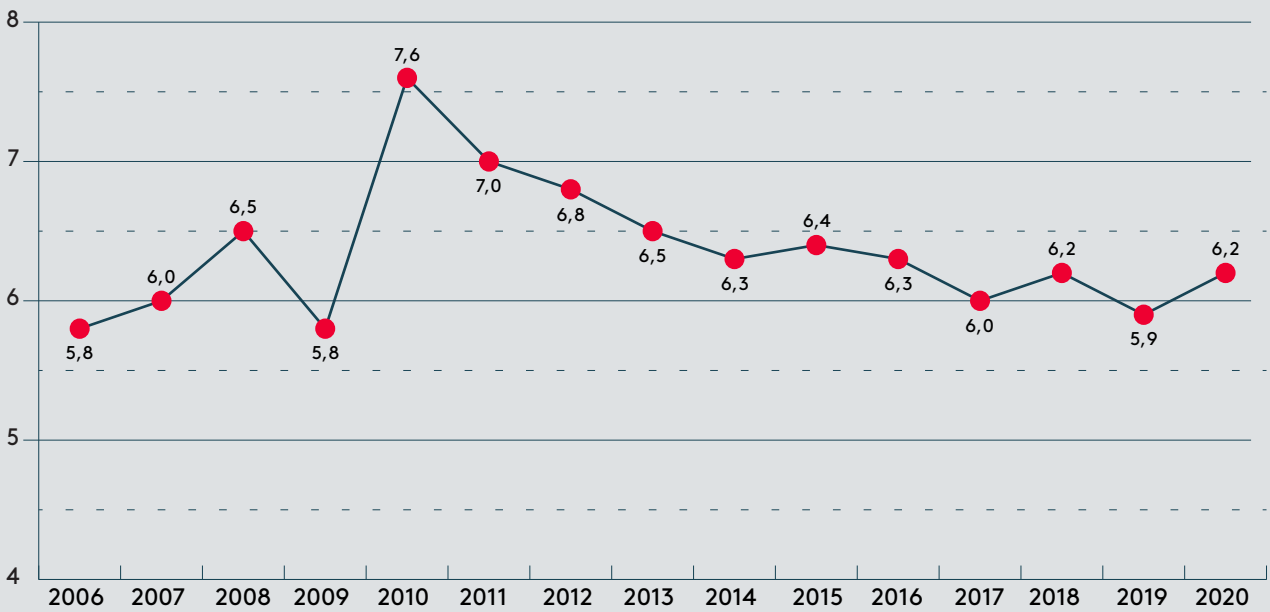
Företagen har lagt olika mycket resurser på att skatta marknadsvärdet. Kvaliteten i värderingarna – och osäkerheten i hur kvalificerat genomförda de är – förtar en del av betydelsen av att räkna avkastning utifrån verkliga värden jämfört med bokförda värden.

Figur 5: Direktavkastning marknadsvärden	2020	2019		2020	2019
Victoria Park Rosengård AB	4,4%	–	Lifra Fastigheter i Malmö AB	3,2%	2,9%
Contentus AB	4,2%	4,3%	HSB Sundsfastigheter AB	3,0%	3,1%
Stena Fastigheter Syd AB ³	4,1%	3,8%	Heimstaden AB	2,7%	2,4%
Fastighets AB Trianon	3,9%	3,6%	Brogripen AB	2,5%	2,9%
Ahlström Fastigheter i Skåne AB ³	3,8%	2,8%	Jakri AB	–	–
LENY Fastighets & Byggnads AB	3,6%	3,6%	Flygt Fastigheter AB	–	–
Rikshem AB	3,4%	3,2%	Brorman Fastigheter AB	–	–
Willhem AB	3,2%	3,4%			

Källa: Stella Borealis

3) Verkligt värde är uppskattat utifrån taxeringsvärde.

Figur 6: Direktavkastning bokförda värden i genomsnitt, 15-års jämförelse (procent)



Källa: Stella Borealis

Figur 7: Direktavkastning bokförda värden

2020 2019

Stena Fastigheter Syd AB	14,6%	14,7%	Lifra Fastigheter i Malmö AB	5,3%	5,0%
Victoria Park Rosengård AB	10,5%	9,9%	HSB Sundsfastigheter AB	5,3%	5,4%
Borman Fastigheter AB	7,2%	4,7%	Contentus AB	4,7%	6,2%
LENY Fastighets & Byggnads AB	7,1%	7,4%	Fastighets AB Trianon	4,2%	4,1%
Ahlström Fastigheter i Skåne AB	7,1%	5,2%	Rikshem AB	3,5%	3,3%
Brogripen AB	6,6%	6,4%	Willhem AB	3,4%	3,6%
Jakri AB	5,5%	5,5%	Heimstaden AB	3,0%	2,9%
Flygt Fastigheter AB	5,5%	3,6%			

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 stabilitet. 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 balansomslutningen 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.

Fyra 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 24,3 procent (25,1) i genomsnitt, utan hänsyn till eventuella övervärden i fastigheterna hos alla utom fyra företag. Nio företag ser en ökning och sex en minskning av soliditeten. I fyra av fallen är förändringen mycket stor. Samtliga företag utom Brogripen uppvisar en god till extremt god soliditet.

Under 2020 har det, liksom alla tidigare år, genomförts en hel del aktiviteter som påverkar företagets soliditet positivt och negativt. Reavinster från försäljningar⁴ ökar den, utdelningar

reducerar den osv. I genomsnitt har soliditeten sjunkit något mellan åren.

Victoria Parks lägre soliditet beror på bokföring, där man har bytt redovisningsprincip med engångseffekt på det egna kapitalet.

Stenas soliditet ökar kraftigt då företaget tagit emot en stor utdelning (172 mnkr). Men föreslagna utdelning uppgår till 166 mnkr, vilket innebär att de i efterföljande årsredovisning kommer att skicka pengarna vidare i koncernen, med följd att soliditeten sjunker igen.

Brogripens egna kapital halveras under året, vilket ger en väsentligt lägre soliditet. Orsaken är en extra utdelning.

Contentus egna kapital reduceras av en stor utdelning i två delar: en vanlig som bokförs som skuld till koncernföretag och en utdelning av aktier i det amerikanska dotterbolaget. Båda dessa åtgärder nivå-sänker soliditeten.

Soliditeten i genomsnitt ligger på en hög och stabil nivå. Övervärden hos fastigheterna är – med undantag⁵ för Rikshem, Trianon, Heimstaden och Willhem – inte inräknade varför den faktiska soliditeten är betydligt högre. Data för 2006 saknas.

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 en extra avkastning i företaget.

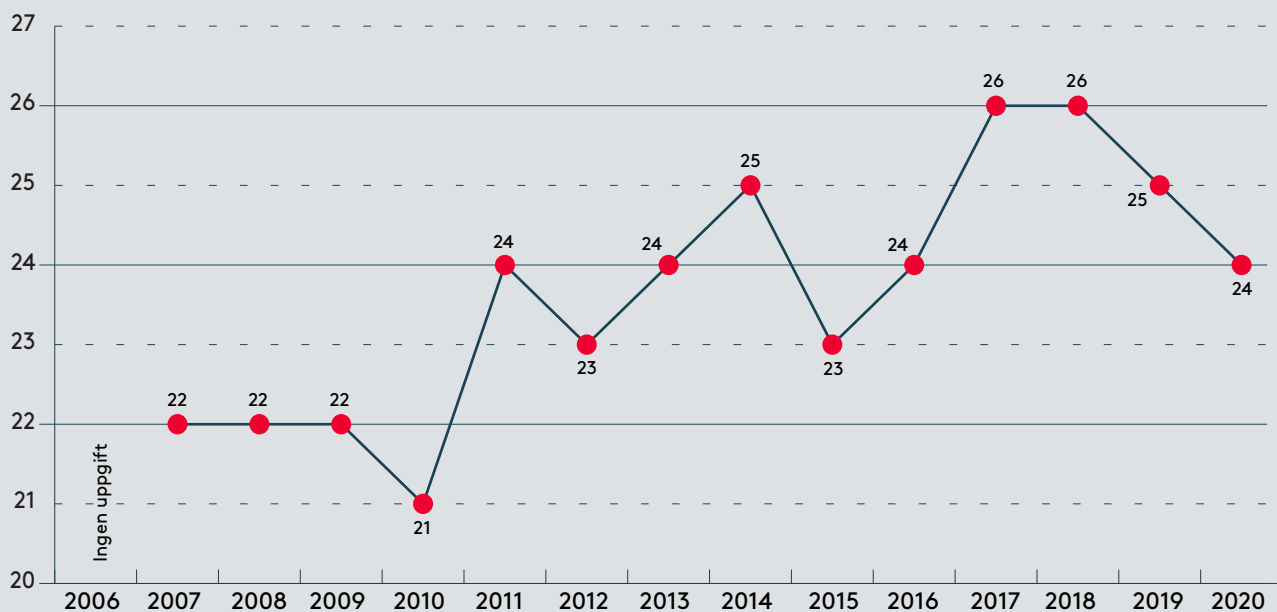
Företagens årsredovisningar ger överlag en inte tillräckligt tydlig bild av de förvärv och avyttringar av fastigheter som genomförs, varför de inte specificeras i denna rapport.

Under 2020 har marknadsvärdena enligt MSCI i genomsnitt ökat och det är rimligt att tro att motsvarande värdeförändringar har uppstått även hos de företag som inte har avyttrat fastigheter.

4) 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.

5) Enligt IFRS anges fastigheternas verkliga värden i balansräkningen istället för bokförda värden.

Figur 8: Soliditet i genomsnitt, 15-års jämförelse (procent)



Källa: Stella Borealis

Figur 9: Soliditet i procent och bokfört värde (mnr)

	2020	2019		2020	2019
Heimstaden AB	47,2% (144 428) ⁶	46,6% (113 719) ⁶	Jakri AB	16,1% (383)	16,1% (393)
Contentus AB	47,1% (1 825)	59,0% (1 847)	Lifra Fastigheter i Malmö AB	15,4% (1 058)	15,3% (901)
Rikshem AB	41,5% (51 750) ⁶	38,9% (49 307) ⁶	Victoria Park Rosengård AB	15,1% (514)	19,1% (491)
Willhem AB	35,8% (46 347) ⁶	35,7% (40 075) ⁶	Ahlström Fastigheter i Skåne AB	15,0% (20)	13,3% (20)
Fastighets AB Trianon	35,3% (9 462) ⁶	34,6% (7 958) ⁶	Brorman Fastigheter AB	14,9% (237)	15,2% (238)
Stena Fastigheter Syd AB	23,5% (1 056)	16,8% (1 013)	LENY Fastighets & Byggnads AB	12,9% (779)	12,4% (733)
Flygt Fastigheter AB	19,5% (167)	17,8% (168)	Brogripen AB	8,7% (1 927)	17,7% (1 912)
HSB Sundsfastigheter AB	16,9% (3 118)	18,2% (3 100)			

Källa: Stella Borealis

6) 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 utbetald utdelning respektive år.

Sex av företagen delade ut pengar till sina ägare, där Brogripen delade ut mest av de under-

sökta företagen. Beloppen skiljer sig kraftigt åt mellan åren för vissa företag samtidigt som andra är mer konsekventa i nivån. Totalt lämnas 313 mnkr (512) i utdelning.

Contentus lämnar en utdelning om 155 mnkr, men det bokförs som en skuld till koncernföretag och betalades inte ut under året. Därför finns den inte med ovan. Därutöver delas aktier i det amerikanska dotterbolaget ut till ägarna (235 mnkr), med reducering av det egna kapitalet som följd, men det betraktas inte som en utdelning i denna uppställning.

Figur 10: Utdelning (mnkr)



Källa: Stella Borealis

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 procent och en vinst per hyreskrona på 28 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 27 000 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 (24 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. Sex företag delar även ut pengar till ägarna. Även under 2020 fortsatte fastigheter att öka i värde.

Företagen 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 femtonde året som denna undersökning genomförs. Under perioden har företagen år efter år uppvisat rejäla vinster, goda avkastningar och stabila ökning i fastigheternas värden. Trenden med stadigt högre vinster under perioden är tydlig.

Bilagor

Bilaga 1

Uppgifter för bokslutsår 2020. 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	1 760 000	1 279 000	1 728 000	2 481 000
Brogripen AB	126 036	65 722	2 125	51 600
Victoria Park Rosengård AB	52 655	22 969	-21 081	596
Fastighets AB Trianon	368 500	308 000	343 900	538 000
Lifra Fastigheter i Malmö AB	51 621	13 678	0	10 567
Willhem AB	1 487 000	776 000	2 677 000	2 774 000
Ahlström Fastigheter i Skåne AB	1 435	818	-67	575
Jakri AB	21 291	2 570	-24	1 540
Flygt Fastigheter AB	9 123	5 940	-1 040	4 043
Heimstaden AB	3 867 000	2 653 000	7 987 000	8 353 000
HSB Sundsfastigheter AB	163 428	45 182	-58 899	-14 496
Contentus AB	87 067	48 307	2 875	38 836
LENY Fastighets & Byggnads AB	53 885	15 979	3 769	15 098
Brorman Fastigheter AB	17 164	11 047	-5 047	4 574
Stena Fastigheter Syd AB	151 370	111 568	63 574	165 808
Max	3 867 000	2 653 000	-	8 353 000
Min	1 435	818	-	-14 496
Median	87 067	45 182	-	15 098
Medel	547 838	357 319	-	961 649

* Jämförelsestörande poster är bl.a. reavinster 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	51 750 000	55 271 000	51 750 000
Brogripen AB	300 000	1 926 820	2 112 049	4 945 100
Victoria Park Rosengård AB	0	513 894	864 716	–
Fastighets AB Trianon	0	9 462 300	10 303 200	9 462 300
Lifra Fastigheter i Malmö AB	1 000	1 058 201	1 159 754	1 610 000
Willhem AB	0	46 347 000	50 246 000	46 347 000
Ahlström Fastigheter i Skåne AB	0	20 016	29 731	37 791*
Jakri AB	2 600	382 503	502 237	–
Flygt Fastigheter AB	180	166 757	209 806	–
Heimstaden AB	0	144 428 000	161 311 000	144 428 000
HSB Sundsfastigheter AB	0	3 117 588	3 574 232	5 504 500
Contentus AB	0	1 825 268	1 989 786	2 061 858
LENY Fastighets & Byggnads AB	0	778 535	962 083	1 480 334
Brorman Fastigheter AB	1 300	236 972	328 260	0
Stena Fastigheter Syd AB	8 197	1 055 836	2 000 696	3 725 333*
Max	–	144 428 000	161 311 000	144 428 000
Min	–	20 016	29 731	37 791
Median	–	1 058 201	1 989 786	4 335 217
Medel	–	17 537 979	19 390 970	22 712 685

* Uppskattat baserat på taxeringsvärde.

Företag	Soliditet	Direktavkastning bokförda värden	Direktavkastning verkliga värden	Vinst per hyreskrona	Årsvinst per typlägenhet
Rikshem AB	41,5%	3,5%	3,4%	42,2%	40 693
Brogripen AB	8,7%	6,6%	2,5%	30,8%	29 697
Victoria Park Rosengård AB	15,1%	10,5%	4,4%	23,7%	22 876
Fastighets AB Trianon	35,3%	4,2%	3,9%	55,4%	53 458
Lifra Fastigheter i Malmö AB	15,4%	5,3%	3,2%	13,3%	12 796
Willhem AB	35,8%	3,4%	3,2%	32,7%	31 533
Ahlström Fastigheter i Skåne AB	15,0%	7,1%	3,8%	18,8%	18 163
Jakri AB	16,1%	5,5%	–	5,4%	5 251
Flygt Fastigheter AB	19,5%	5,5%	–	20,3%	19 589
Heimstaden AB	47,2%	3,0%	2,7%	37,9%	36 603
HSB Sundsfastigheter AB	16,9%	5,3%	3,0%	17,1%	16 470
Contentus AB	47,1%	4,7%	4,2%	34,0%	32 807
LENY Fastighets & Byggnads AB	12,9%	7,1%	3,6%	12,9%	12 471
Brorman Fastigheter AB	14,9%	7,2%	–	27,8%	26 779
Stena Fastigheter Syd AB	23,5%	14,6%	4,1%	48,0%	46 315
Max	47,2%	14,6%	4,4%	55,4%	53 458
Min	8,7%	3,0%	2,5%	5,4%	5 251
Median	16,9%	5,5%	3,5%	27,8%	26 779
Medel	24,3%	6,2%	3,5%	28,0%	27 034

Bilaga 2

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

Årsvinst per typlägenhet (kr)

Företag	2020	2019	2018	2017	2016
Rikshem AB	40 693	32 641	28 372	-	-
Brogripen AB	29 697	29 621	18 142	13 800	13 807
Victoria Park Rosengård AB	22 876	18 313	20 861	12 029	7 332
Fastighets AB Trianon	53 458	35 643	32 434	36 675	38 384
Lifra Fastigheter i Malmö AB	12 796	8 688	4 784	13 329	16 441
Willhem AB	31 533	33 687	-	-	-
Ahlström Fastigheter i Skåne AB	18 163	8 676	9 433	17 969	26 049
Jakri AB	5 251	7 740	8 083	8 250	15 769
Flygt Fastigheter AB	19 589	11 391	4 722	3 618	2 752
Heimstaden AB	36 603	20 605	25 373	21 615	23 822
HSB Sundsfastigheter AB	16 470	16 178	18 610	-1 458	8 362
Contentus AB	32 807	38 791	38 079	36 931	38 187
LENY Fastighets & Byggnads AB	12 471	13 202	16 341	13 965	17 705
Brorman Fastigheter AB	26 779	12 331	-	-	-
Stena Fastigheter Syd AB	46 315	43 612	41 054	39 862	37 718

Vinst per hyreskrona i fastighetsförvaltningen

Företag	2020	2019	2018	2017	2016
Rikshem AB	42,2%	35,7%	32,6%	-	-
Brogripen AB	30,8%	32,4%	20,8%	16,3%	16,5%
Victoria Park Rosengård AB	23,7%	20,0%	24,0%	14,2%	8,7%
Fastighets AB Trianon	55,4%	39,0%	37,3%	43,4%	45,8%
Lifra Fastigheter i Malmö AB	13,3%	9,5%	5,5%	15,8%	19,6%
Willhem AB	32,7%	36,9%	-	-	-
Ahlström Fastigheter i Skåne AB	18,8%	9,5%	10,8%	21,3%	31,1%
Jakri AB	5,4%	8,5%	9,3%	9,8%	18,8%
Flygt Fastigheter AB	20,3%	12,5%	5,4%	4,3%	3,3%
Heimstaden AB	37,9%	22,6%	29,1%	25,6%	28,4%
HSB Sundsfastigheter AB	17,1%	17,7%	21,4%	-1,7%	10,0%
Contentus AB	34,0%	42,5%	43,7%	43,7%	45,6%
LENY Fastighets & Byggnads AB	12,9%	14,5%	18,8%	16,5%	21,1%
Brorman Fastigheter AB	27,8%	13,5%	-	-	-
Stena Fastigheter Syd AB	48,0%	47,7%	47,2%	47,1%	45,0%

Direktavkastning (bokförda värden)

Företag	2020	2019	2018	2017	2016
Rikshem AB	3,5%	3,3%	3,5%	-	-
Brogripen AB	6,6%	6,4%	6,0%	5,0%	4,8%
Victoria Park Rosengård AB	10,5%	9,9%	8,9%	8,8%	7,4%
Fastighets AB Trianon	4,2%	4,1%	4,0%	4,1%	4,1%
Lifra Fastigheter i Malmö AB	5,3%	5,0%	4,7%	5,9%	6,6%
Willhem AB	3,4%	3,6%	-	-	-
Ahlström Fastigheter i Skåne AB	7,1%	5,2%	5,1%	6,4%	8,3%
Jakri AB	5,5%	5,5%	5,2%	5,0%	5,9%
Flygt Fastigheter AB	5,5%	3,6%	2,7%	2,1%	1,8%
Heimstaden AB	3,0%	2,9%	2,9%	2,7%	2,8%
HSB Sundsfastigheter AB	5,3%	5,4%	5,3%	5,3%	5,3%
Contentus AB	4,7%	6,2%	9,3%	9,3%	9,1%
LENY Fastighets & Byggnads AB	7,1%	7,4%	10,9%	10,9%	12,6%
Brorman Fastigheter AB	7,2%	4,7%	-	-	-
Stena Fastigheter Syd AB	14,6%	14,7%	14,8%	15,3%	16,0%

Soliditet

Företag	2020	2019	2018	2017	2016
Rikshem AB	41,5%	38,9%	37,3%	-	-
Brogripen AB	8,7%	17,7%	15,3%	41,8%	20,7%
Victoria Park Rosengård AB	15,1%	19,1%	23,0%	20,1%	12,9%
Fastighets AB Trianon	35,3%	34,6%	34,2%	37,2%	34,0%
Lifra Fastigheter i Malmö AB	15,4%	15,3%	15,4%	8,0%	8,6%
Willhem AB	35,8%	35,7%	-	-	-
Ahlström Fastigheter i Skåne AB	15,0%	13,3%	12,2%	11,4%	5,9%
Jakri AB	16,1%	16,1%	16,0%	15,2%	14,9%
Flygt Fastigheter AB	19,5%	17,8%	16,5%	16,4%	15,7%
Heimstaden AB	47,2%	46,6%	40,7%	35,7%	31,8%
HSB Sundsfastigheter AB	16,9%	18,2%	19,0%	19,6%	20,1%
Contentus AB	47,1%	59,0%	39,5%	37,4%	44,1%
LENY Fastighets & Byggnads AB	12,9%	12,4%	13,0%	18,4%	17,8%
Brorman Fastigheter AB	14,9%	15,2%	-	-	-
Stena Fastigheter Syd AB	23,5%	16,8%	18,8%	18,4%	16,8%

Utdelning (mnkr)

Företag	2020	2019	2018	2017	2016
Rikshem AB	0,0	0,0	0,0	-	-
Brogripen AB	300,0	0,0	850,0	0,0	0,0
Victoria Park Rosengård AB	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Fastighets AB Trianon	0,0	39,5	34,4	21,1	19,3
Lifra Fastigheter i Malmö AB	1,0	1,0	2,0	3,0	2,0
Willhem AB	0,0	401,0	-	-	-
Ahlström Fastigheter i Skåne AB	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Jakri AB	2,6	2,6	2,2	1,6	0,0
Flygt Fastigheter AB	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Heimstaden AB	0,0	0,0	0,0	100,4	70,0
HSB Sundsfastigheter AB	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Contentus AB	0,0	4,0	0,0	12,0	20,0
LENY Fastighets & Byggnads AB	0,0	0,0	55,0	5,0	3,0
Brorman Fastigheter AB	1,3	1,3	-	-	-
Stena Fastigheter Syd AB	8,2	62,1	50,4	21,1	15,2





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