

# Är det en bra affär att äga hyreshus?

Privatvärdarnas ekonomi i södra Skåne 2017



# Innehåll


Sammanfattning . . . . .	4
Låt inte tryggheten stå tillbaka för lönsamheten. . . . .	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
Investment Property Databank (IPD). . . . .	18
Är det lönsamt att äga och förvalta fastigheter? . . . . .	19
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, Staffanstorp, Trelleborg, Svedala, Vellinge, Skurup, Ystad, Simrishamn, Sjöbo och Tomelilla.

Malmö, november 2018.

Omslagsbild: Fastighet Dragör 3 på Strandgatan 1 i Limhamn som ägs av Stena Fastigheter Syd AB.  
Årsvinsten per typlägenhet är 39 862 kronor.  
Foto: Anna Eriksson



*”I vår del av landet är det en större del av hyresbostäderna som ägs av privata fastighetsägare. Att de har en god ekonomi gagnar även hyresgästerna, eftersom det ofta leder till ett mer långsiktigt ägande. Men de vinster som kan göras på hyresmarknaden får inte tränga undan hyresgästernas rättigheter i form av ett tryggt boende.”*

Samma slutsats för tolfte året i rad:

# Det är lönsamt att äga hyresfastigheter

●●● Visst lönade det sig att äga och förvalta hyreshus även 2017. Det visar Hyresgästföreningens senaste undersökning som gäller 15 fastighetsbolag i södra Skåne.

Hyresgästföreningen har analyserat samma 15 fastighetsföretag i södra Skåne för åren 2006–2017. Ur fastighetsägarnas synpunkt är resultaten väldigt goda, för alla tolv åren<sup>1</sup>. 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 177 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 **20 procent**.
- **Direktavkastningen** var i genomsnitt **6,0 procent**<sup>2</sup>. Därmed var den högre än bankernas inlåningsränta.
- Årsvinsten per genomsnittslägenhet är **16 947 kronor**, 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 20 procent ger fastigheterna ett bra resultat. Direktavkastningen är mycket god och årsvinsten per lägenhet är cirka 17 000 kronor för en genomsnittslägenhet i södra Skåne.

## Hyresbostäder ger bäst avkastning till sina investerare

Våra utredningar visar för tolfte 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.

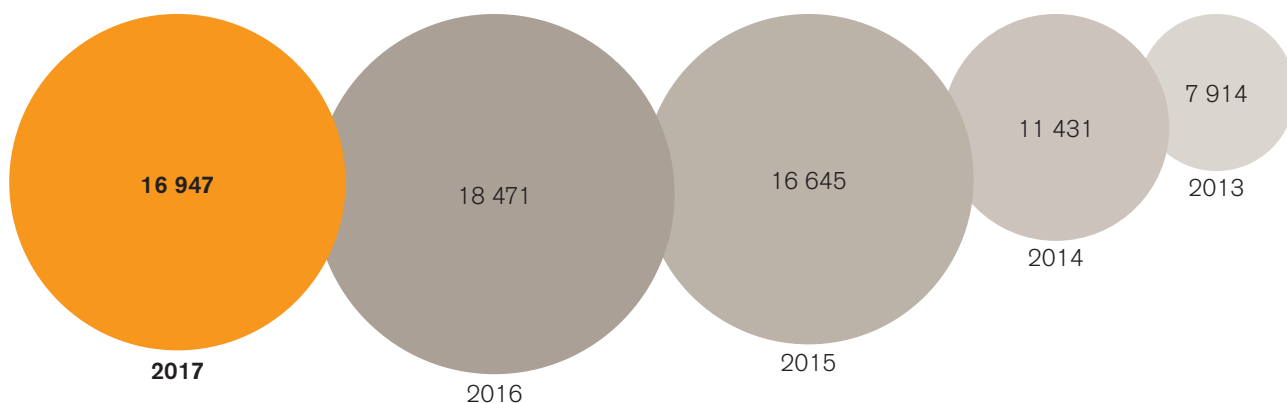
**Soliditet** är ett mått på ekonomisk styrka. Det visar också hur stor del av företagets verksamhet som finansieras med eget kapital i motsats till lån.

1) Är det en bra affär att äga hyreshus? "Privatvärdarnas ekonomi i södra Skåne 2006–2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 och 2016" 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 3,2 procent. Det är högre än genomsnittet för bostadsfastigheter i Sverige under 2017 (2,9 procent enligt Investment Property Databank).

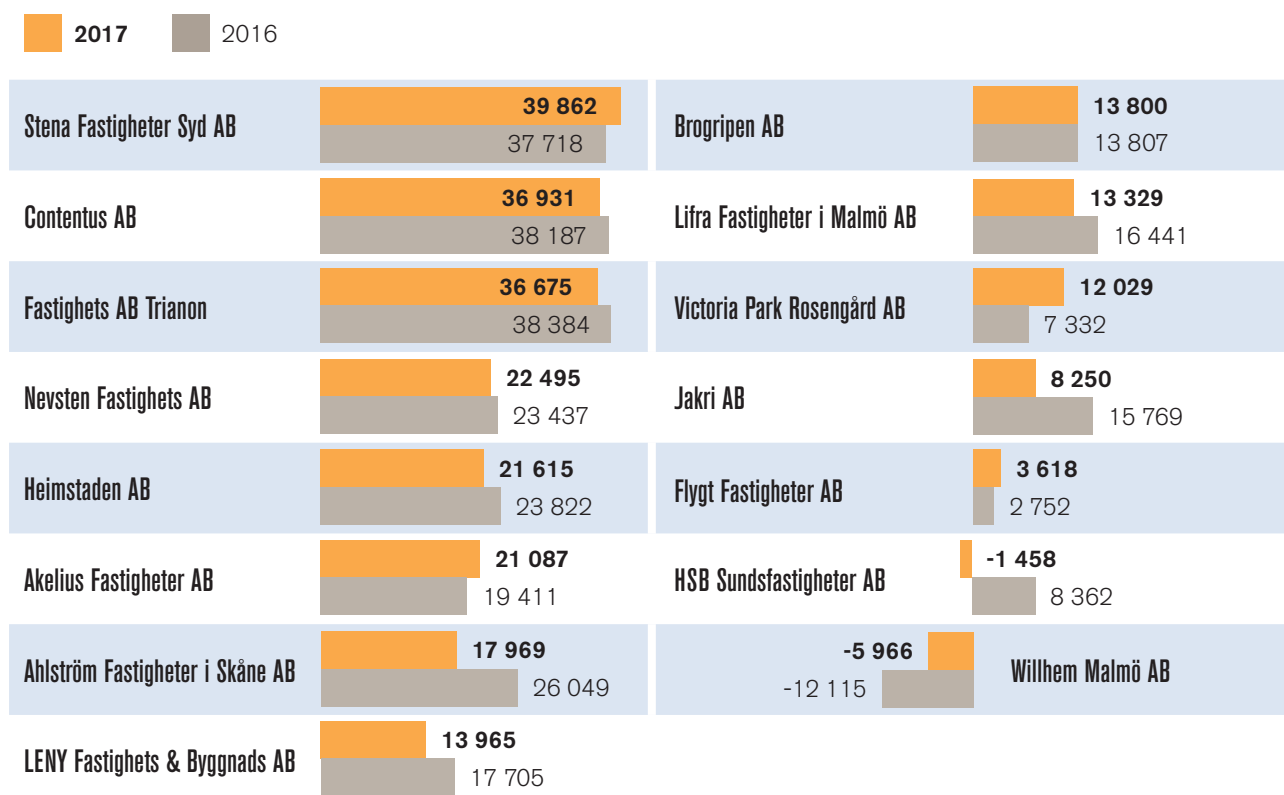


Tabell 1: Årsvinst i genomsnitt, 5-årsjämförelse (kr)



Källa: Stella Borealis

Tabell 2: Årsvinst per typlägenhet (kr)



Källa: Stella Borealis

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 7 046 kronor per månad enligt Statistiska centralbyrån (SCB).

Lägenheten är representativ för övriga tolv kommuner i södra Skåne.

# Låt inte tryggheten stå tillbaka för lönsamheten

●●● Skånes privata fastighetsägare fortsätter att göra stora vinster på stadiga inkomster. Fastighetsägarnas goda ekonomi gagnar även hyresgästerna, men om hyreskostnaderna springer iväg riskerar många hushåll i regionen att drabbas hårt.

För det tolfte året i rad är svaret ja – ja, det är lönsamt att äga och förvalta hyseslägenheter i södra Skåne. Den uppåtgående trenden har klarat 00-talets finanskris såväl som perioder av måttliga hyreshöjningar utan att lida skada.

De granskade företagen gör i år en genomsnittlig vinst på 16 947 kronor per typlägenhet. De allra mest lönsamma företagen gör i år 36 000–39 000 kronor i vinst per lägenhet. 10 av 15 undersökta företag har dessutom lämnat utdelning till sina aktieägare.

Det är helt enkelt en bra investering att äga och förvalta hyreshus. Men där genomsnittsvinsten per lägenhet har mer än fördubblats de senaste åren har utgifterna för underhåll och drift inte ökat i samma takt. Privata fastighetsägare lägger dessutom överlag mindre pengar på underhåll och drift än de kommunalt ägda bostadsbolagen. Risken finns att de därmed inte är lika långsiktiga ägare och skjuter underhållet framför sig till nästa ägare.

## Höga boendekostnader för hyresrätt

Stabila vinster, utdelningar till aktieägare och kostnader för drift och underhåll som med god marginal täcks av

inkomsterna är knappast något som talar för att några större hyreshöjningar är nödvändiga. För den enskilde hyresgästen kan hyreshöjningar slå hårt, speciellt för de som är ensamstående, med eller utan barn, och ska bära de ökade kostnaderna på en inkomst. Höjningar påverkar såklart extra starkt i en region som Skåne där medelinkomsten är lägre än i övriga landet.

Boendekostnaden för en hyresrätt har ökat ungefär tre gånger så mycket jämfört med den genomsnittliga prisnivån för att leva i Sverige under de senaste tio åren. Hyran tar dessutom cirka en tredjedel av en hyresgästs disponibla inkomst, en betydligt större andel än för den som äger sitt boende.

## Ett tryggt boende

Med stadiga och rimliga hyror blir det lättare för hyresgäster att planera sitt liv och sin ekonomi, vilket skapar trygghet i vardagen. Det är något som den svenska modellen för hyressättning möjliggör. Den ger hyresgästen ett starkt konsumentskydd och rimliga förändringar i hyran. Modellen ger även fastighetsvärdarna trygghet eftersom de har en stabil inkomst under både högkonjunktur och lågkonjunktur.

I vår del av landet är det en större del av hyresbostäderna som ägs av privata fastighetsägare. Att de har en god ekonomi gagnar även hyresgästerna, eftersom det ofta leder till ett mer långsiktigt ägande. Men de vinster som kan göras på hyresmarknaden får inte tränga undan hyresgästernas rättigheter i form av ett tryggt boende.

# Så gjorde vi undersökningen

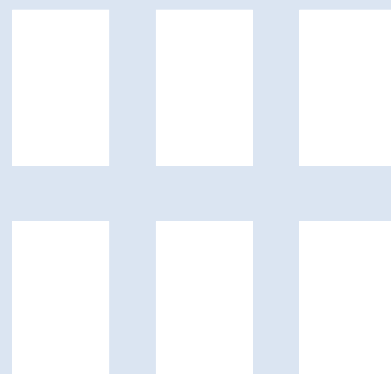
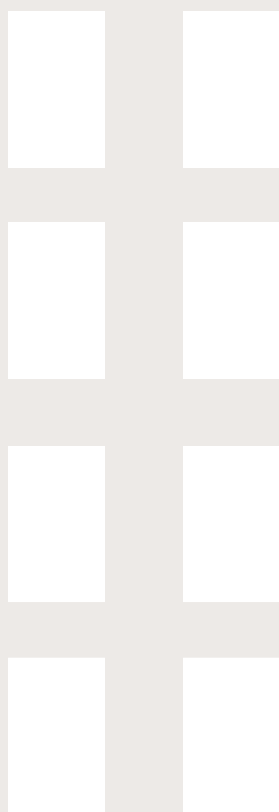
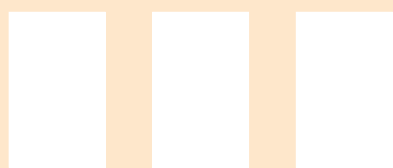
Undersökningen baseras på respektive företags årsredovisningar för 2017 och tidigare. I vissa fall studeras av praktiska skäl hela koncernen. Det får till följd att siffrorna för de största företagen omfattar deras totala fastighetsbestånd som även inkluderar andra regioner än Skåne.

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 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. Hyresfastigheterna köptes för några år sedan av kommunägda Simrishamns Bostäder. Ahlström Fastigheter i Skåne AB ägs av Ove och Christina Ahlström AB, Vaxholm, som också sysslar med bland annat fastighetsmäklari och konsultverksamhet.

## **Akelius Fastigheter AB**

Akelius Fastigheter AB är ett familjeföretag som bildades 1994. Företaget har ett fastighetsbestånd om cirka 47 000 lägenheter i flera olika länder till ett värde av 105 miljarder kronor. Lägenheterna i Sverige är främst lokaliserade i tillväxtregioner som Stockholm, Malmö och Göteborg. I södra Skåne äger företaget cirka 4 000 lägenheter.

## **Brogripen AB**

Brogripen AB (tidigare SSF Real Estate 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 77 fastigheter med totalt drygt 3 000 lägenheter. Under slutet av 2016 sålde de cirka 450 bostäder i Ystad till Heimstaden. I Skåne har de i dagsläget cirka 1 200 lägenheter.

## **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 1 100 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 på de två sistnämnda. Trianon

äger och förvaltar för närvarande 56 fastigheter och har cirka 1 400 bostäder fördelade 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 bestånd med centralt belägna bostadsfastigheter i Lund och Malmö omfattande cirka 290 lägenheter.

## **Heimstaden 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 befolkningstillväxt, god infrastruktur och som har närhet till universitet eller högskola. Heimstaden äger drygt 25 000 lägenheter runt om i landet, och hyresintäkterna för Skåne står för 38 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 trettioåret fastigheter och cirka 2 200 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 440 lägenheter, de flesta i Jakriborg.

## **LENY Fastighet och Byggnads AB**

Företaget har sitt ursprung i Lennart Nyström Byggnads AB. Byggbolaget var verksamt i Skåne från mitten av 60-talet fram till mitten av 90-talet. Under denna tid byggdes och förvärvades även ett privat fastighetsbestånd i Sjöbo, Skurup och Hörby. Förvärv har också gjorts under de gångna åren bland annat i Ystad och Malmö. 2010 fusionerade Sjöbo Fastighets AB med LENY Fastighets AB. I dag omfattar verksamheten förvaltning av 1 161 lägenheter samt 109 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 800 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 där- efter men namnet Nevsten lever kvar. Bolaget äger och förvaltar idag sex bostadsfastigheter med hyres- rätter i Slottsstaden, Möllevången, Sankt Knuts torg, Västra hamnen och Hyllie. Fastigheterna omfattar 173 lägenheter.

### Stena Fastigheter Syd AB

Företaget ingår i en koncern med Stena AB som moder- bolag. Med totalt cirka 24 000 lägenheter runt om i landet är Stena ett av Sveriges största privata fastighets- företag. I södra Skåne har man hyresrätter i Lund,

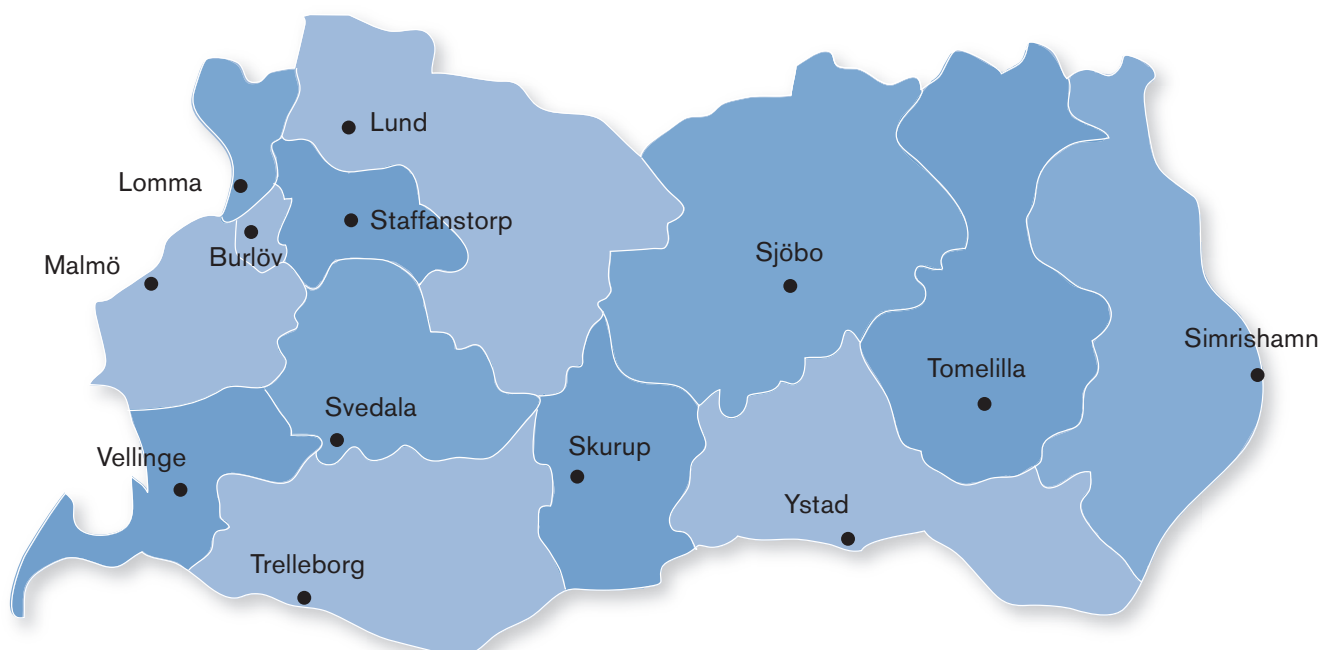
Lomma, Landskrona och Malmö. Företaget förvaltar cirka 90 fastigheter, som är både renodlade boende- fastigheter, såväl som kommersiella fastigheter och blandfastigheter. Totalt har företaget ungefär 7 700 bostadslägenheter i området.

### 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. Victoria Park AB har ungefär 2 500 lägenheter till i Skåne och hela fastighets- beståndet består av 14 000 lägenheter.

### Willhem Malmö AB

Willhem Malmö AB har köpt upp EjendomsSelskabet Malmö AB, som varit med i våra tidigare undersök- ningar. Företaget ägs av Första AP-fonden. Bolaget äger och förvaltar cirka 25 500 hyreslägenheter i Sverige. I Malmö äger bolaget 33 fastigheter med cirka 2 000 hyreslägenheter fördelade 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 20,0 procent (22,0) motsvarande en vinst per år om 16 947 kronor (18 471) för en genomsnittlig lägenhet i Malmö som även är representativ för övriga tolv kommuner i södra Skåne.

För fem företag ökar vinsten jämfört med 2016, i ett par fall markant. Fyra företag ser en signifikant lägre vinst. I genomsnitt sjunker vinsterna något jämfört med året innan, men ligger fortfarande på höga nivåer.

*Willhem* genomförde större investerings- och underhållsåtgärder även under 2017, vilket påverkade driftöverskottet negativt, men kraftigt lägre avskrivningar jämfört med året innan kompenserar något. Företaget har gått med underskott i flera år.

*Ahlströms* vinst minskar med en tredjedel främst beroende på högre personalkostnader, och trots lägre räntekostnader. För 2017 redovisas en anställd, året innan ingen.

*Victoria Park Rosengårds* omsättning ökar för tredje året i rad samtidigt som utgifterna för drift och under-

håll fortsätter att minska. Särskilt underhållet påverkar resultatet positivt, genom en kraftig reduktion från 8,6 till 3,8 mnkr.

*LENY:s* vinst minskar på grund av högre drift- och underhållskostnader.

*Jakri:s* vinst per hyreskrona halveras till följd av både lägre omsättning och högre rörelsekostnader.

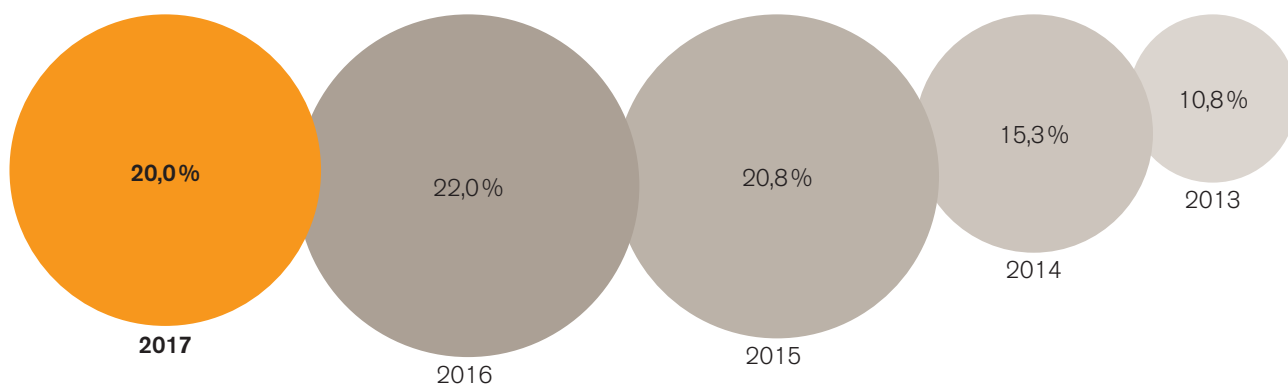
*HSB:s* driftnetto ökar till följd av högre omsättning, men en förtidsinlösning av derivat som är högre än vanligt sänker vinsten. Det sämre utfallet i tabell 4 beror alltså på finansiella faktorer och inte på fastighetsrörelsen, där vinsten fortsätter att öka.

## 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.

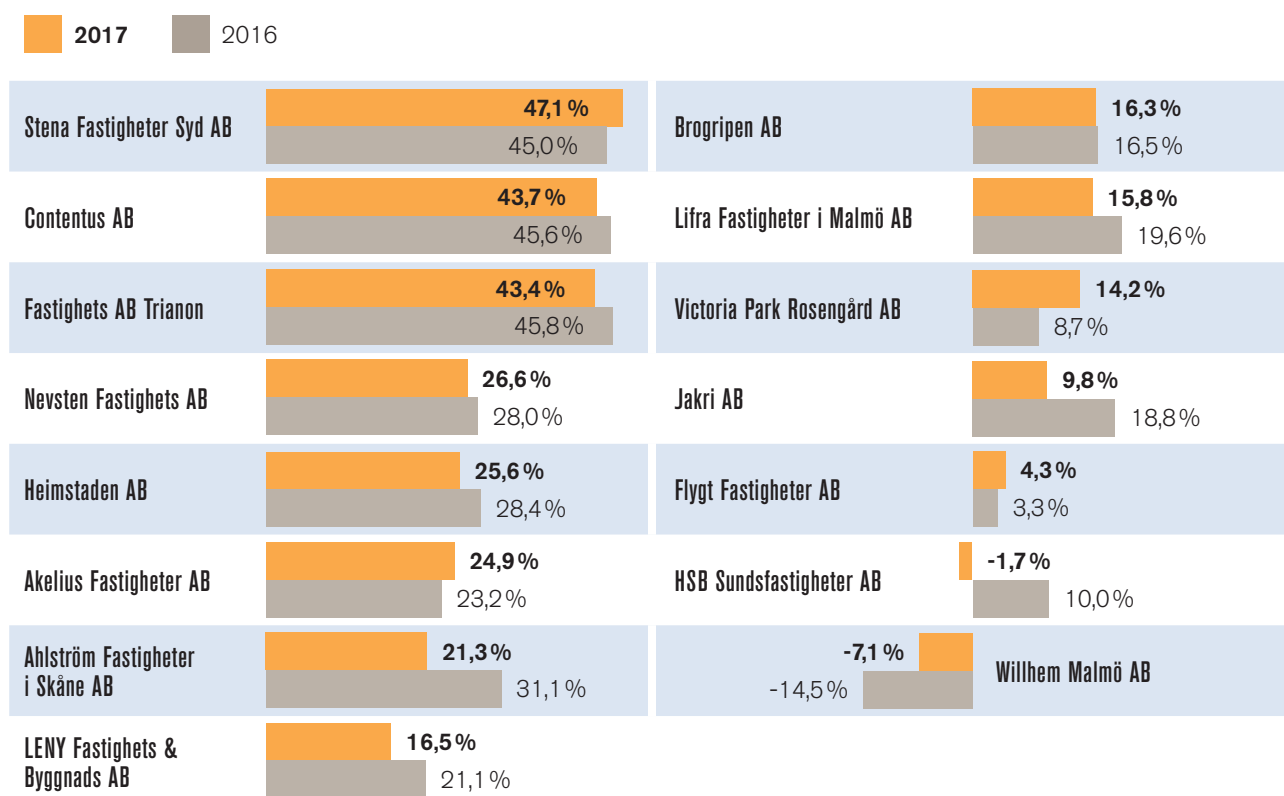
Vinsterna är genomgående höga under den period som undersökningen har genomförts, med signifikanta ökningarna de senaste åren. Det framgår även av tabell 1 med höga årsvinster för en typlägenhet i Malmö. Den kraftiga ökningen mellan 2013 och 2014 förklaras delvis av nya bokföringsregler (K3).

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 6,0 procent (6,3). För de flesta företagen är det mindre förändringar mellan åren. Stena och LENY ligger fortsatt i topp med stabilt höga avkastningar.

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

tureringar av verksamheten. För de flesta företagen i undersökningen ligger direktavkastningen på bokförda värden på ungefär samma nivå som 2016.

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 3,2 procent (3,4). Det är något högre än jämförande statistik från IPD. Tre företag saknar uppgift 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.

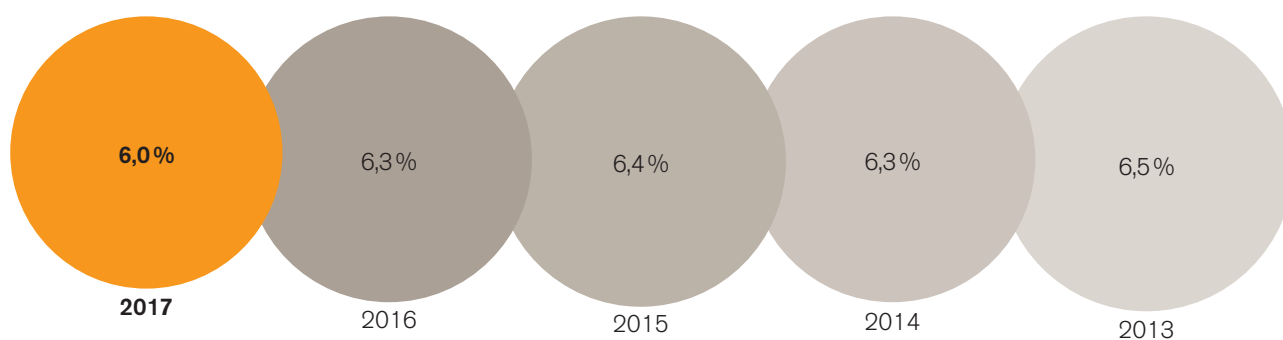
Tabell 5: Direktavkastning marknadsvärden	2017	2016		2017	2016
LENY Fastighets & Byggnads AB	4,9 %	5,3 %	Brogripen AB	2,5 %	2,4 %
Contentus AB	4,8 %	6,2 %	Akelius Fastigheter AB	2,3 %	2,6 %
Stena Fastigheter Syd AB <sup>3</sup>	4,3 %	3,9 %	Heimstaden AB	2,0 %	2,0 %
Ahlström Fastigheter i Skåne AB <sup>3</sup>	3,9 %	5,1 %	Willhem Malmö AB	0,4 %	0,5 %
Fastighets AB Trianon	3,5 %	3,4 %	Victoria Park Rosengård AB	–	–
Nevsten Fastighets AB	3,4 %	2,7 %	Jakri AB	–	–
HSB Sundsfastigheter AB	3,2 %	3,0 %	Flygt Fastigheter AB	–	–
Lifra Fastigheter i Malmö AB	3,0 %	3,3 %			

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

Källa: Stella Borealis

3) Verkligt värde är uppskattat utifrån taxeringsvärde.

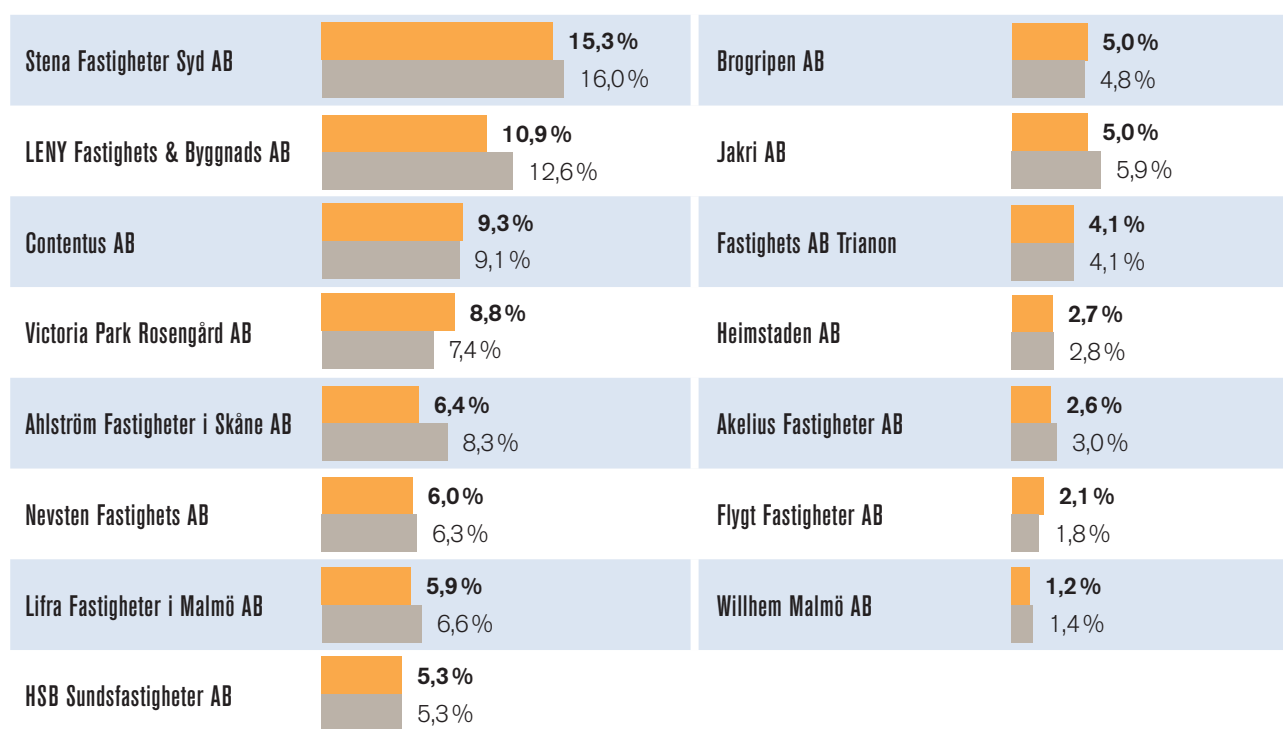
Tabell 6: Direktavkastning bokförda värden i genomsnitt, 5-årsjämförelse



Källa: Stella Borealis

Tabell 7: Direktavkastning bokförda värden

2017 2016



Källa: Stella Borealis



# Företagens ekonomiska potential

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

*Soliditeten* är ett mått på hur stor del av företagets 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 balansomslutningen och inkluderar delar av obeskattade reserver i de fall sådana finns. Ingen hänsyn tas till eventuella övervärden i företagets 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 (24,0) i genomsnitt, utan hänsyn till eventuella övervärden i fastigheterna hos alla utom tre företag. Nio företag ser en ökning och fem en minskning av soliditeten. I fyra av fallen är förändringen mycket stor. Samtliga företag utom två uppvisar en god till extremt god soliditet.

Under 2017 har det, liksom alla tidigare år, genomförts en hel del aktiviteter som påverkar företagets soliditeter positivt och negativt. Reavinst från försäljningar<sup>4</sup> ökar den, utdelningar reducerar den och så vidare. I genomsnitt ökade soliditeten för företagen i undersökningen.

*Brogrupens* soliditet minskade kraftigt 2015 till följd av en massiv utdelning som sedan betalades ut under 2015–2016. Försäljningar under 2016 ökade soliditeten på nytt. Under 2017 fördubblades soliditeten till följd av höga reavinst.

*Ahlström* återhämtade soliditeten efter ett tapp året innan (till följd av en återbetalning av ett ägartillskott).

*Victoria Park Rosengårds* soliditet ökade kraftigt främst till följd av ett högt koncernbidrag, men det kommenteras inte i årsredovisningen.

*Contentus* soliditet sjönk på grund av att ett förvärv ökat balansräkningens storlek (basen för beräkningen av soliditet). Det egna kapitalet ökade signifikant jämfört med året innan.

Soliditeten i genomsnitt ligger på en hög och stabil nivå. Övervärden hos fastigheterna är – med undantag<sup>5</sup> för *Akelius*, *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 reavinst, 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.

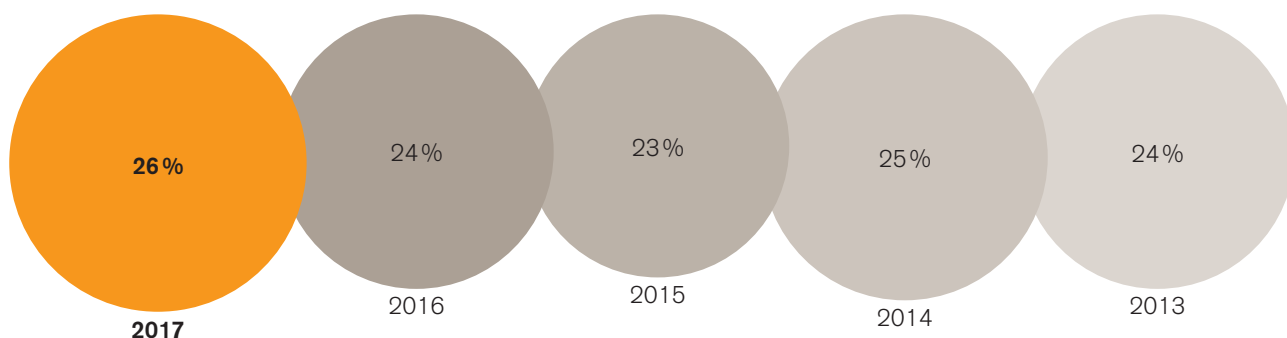
Företagens årsredovisningar ger överlag en inte tillräckligt tydlig bild av de förvärv och avyttringar av fastigheter som genomförs, varför de inte specificeras i denna rapport.

Under 2017 har marknadsvärdena enligt IPD i genomsnitt ökat och det är rimligt att tro att motsvarande värdeförändringar uppstått även hos de företag som inte har avyttrat fastigheter. Totala marknadsvärden för de 15 företag som ingår i undersökningen har ökat med cirka 47 miljarder kronor (36 procent).

4) Även om reavinst 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.

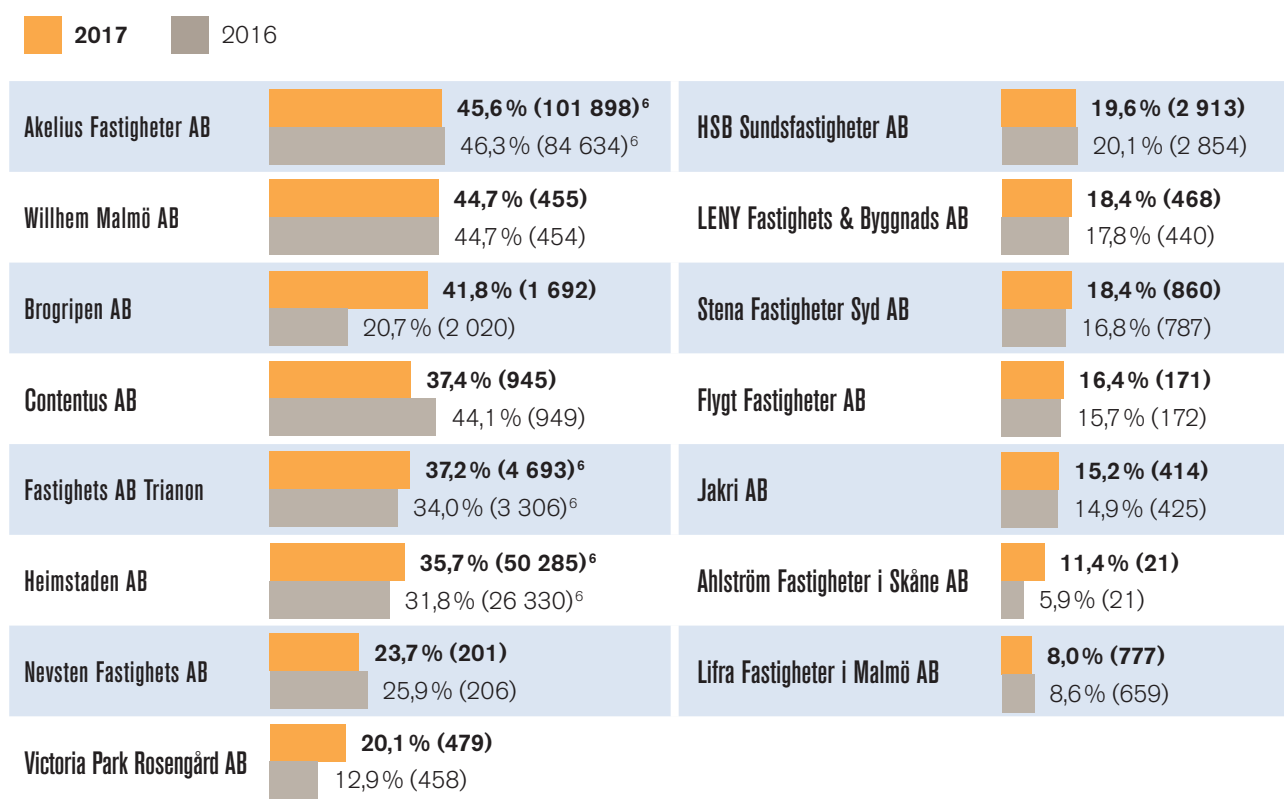
5) Enligt IFRS anges fastigheternas marknadsvärden i balansräkningen istället för bokförda värden.

Tabell 8: Soliditet i genomsnitt, 5-årsjämförelse



Källa: Stella Borealis

Tabell 9: Soliditet och bokfört värde (mnkr)



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 utbetalad utdelning respektive år.

Tio av företagen delade ut pengar till sina ägare, där Akelius återigen 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 8,2 mdkr (5,2) i utdelning.

Tabell 10: Utdelning (mkr)

	2017	2016		2017	2016
Akelius Fastigheter AB	8 060,0	5 044,0			
Heimstaden AB	100,4	70,0	Jakri AB	1,6	0,0
Fastighets AB Trianon	21,1	19,3	Flygt Fastigheter AB	0,2	0,2
Stena Fastigheter Syd AB	21,1	15,2	Brogripen AB	0,0	0,0
Contentus AB	12,0	20,0	Victoria Park Rosengård AB	0,0	0,0
Nevsten Fastighets AB	9,2	0,0	Willhem Malmö AB	0,0	0,0
LENY Fastighets & Byggnads AB	5,0	3,0	Ahlström Fastigheter i Skåne AB	0,0	0,0
Lifra Fastigheter i Malmö AB	3,0	2,0	HSB Sundsfastigheter AB	0,0	0,0

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)

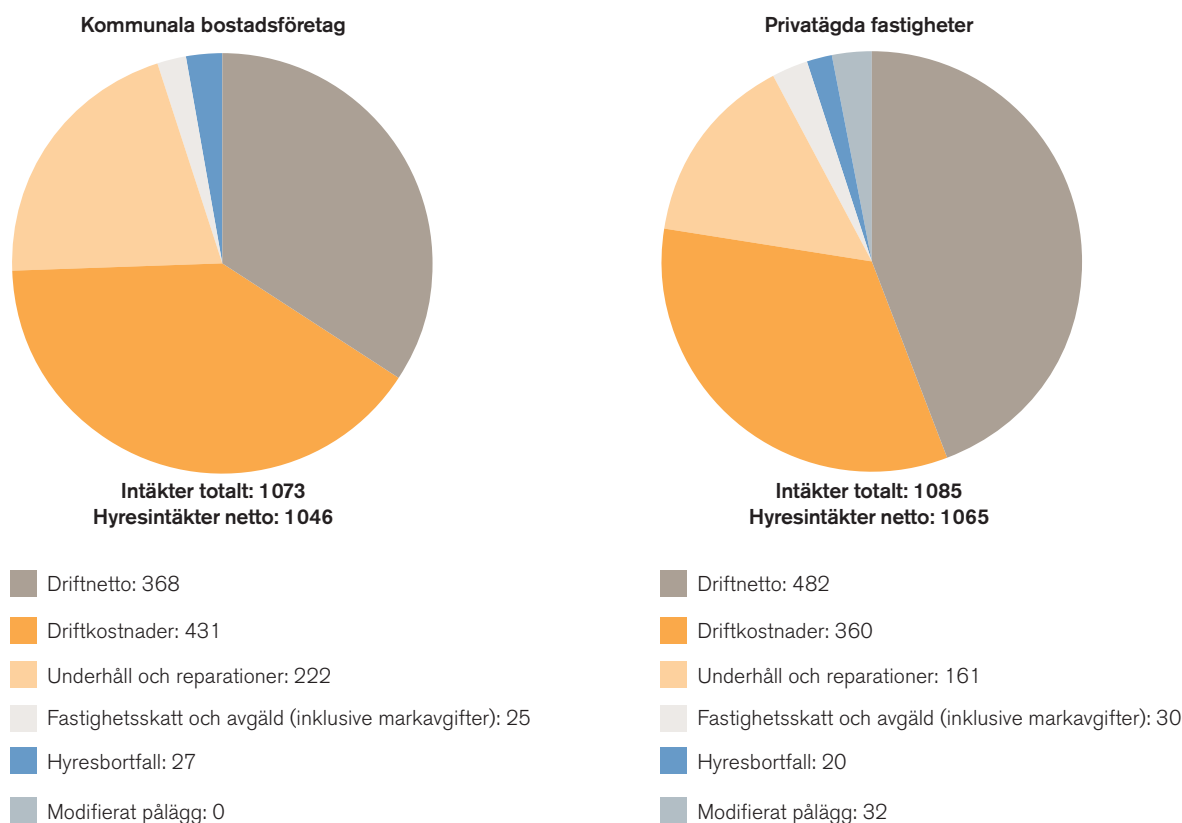
SCB genomförde tidigare en intäkts- och kostnadsundersökning för flerbostadshus (IKU) med jämförande data för allmännyttiga och privata fastighetsföretag samt bostadsrättsföreningar. I undersökningen har SCB påfört de privata fastighetsägarna ett så kallat modifierat pålägg som är en schablonmässig kompensation för underskattning i statistiken avseende skötsel och administration.

Sedan 2007 hämtar SCB inte in uppgifter om räntor, lån och avskrivningar för de privata företagen på grund

av osäkerheten i siffrorna. Tabellen inkluderar därför inte kapitalkostnader.

Då kapitalkostnaderna inte inkluderas i undersökningen går det inte att beräkna vinst per hyreskrona för jämförelser med denna undersöknings resultat. Däremot är driftnettot hos de privata fastighetsägarna mycket högt – väsentligen mycket högre än hos de allmännyttiga bostadsföretagen. En förklaring är att de privata företagen i genomsnitt satsar markant mindre på underhåll. Då drift- och underhållskostnaderna utgör en stor del av kostnadsmassan är det sannolikt att även vinsterna hos de privata fastighetsägarna är betydligt högre. Risken finns att de inte är lika långsiktiga ägare och skjuter underhållet framför sig till nästa ägare.

Tabell 11: Intäkts- och kostnadsundersökning för flerbostadshus (IKU) i Sverige 2015 (kr/kvm)



### Investment Property Databank (IPD)

Varje år sammanställer Investment Property Databank (IPD) 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 2017 var 9,2 procent (11,2). 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 12: IPD Svenskt Bostadsindex 2017

	Totalavkastning		Direktavkastning	Värdeförändring	Totalavkastning årstakt		
	Index dec 2002 = 100	1 år	1 år	1 år	3 år	5 år	10 år
Alla fastigheter	303,4	10,8 %	4,2 %	6,3 %	12,8 %	10,7 %	7,7 %
Bostäder	294,9	9,2 %	2,9 %	6,2 %	10,3 %	9,1 %	6,6 %
<b>Jämförelsesiffror</b>							
Aktier	–	9,8 %	–	–	7,5 %	12,0 %	7,8 %
Fastighetsaktier	–	15,3 %	–	–	15,2 %	20,1 %	13,9 %
Obligationer	–	0,3 %	–	–	1,9 %	3,4 %	5,4 %
Inflation	–	1,7 %	–	–	1,4 %	1,0 %	1,3 %

Källa: IPD Norden AB



# 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 6,0 procent och en vinst per hyreskrona på 20 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 cirka 17 000 kronor 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. Tio företag delar även ut pengar till ägarna. Även under 2017 fortsätter 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 tolfte 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 2017. 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)
Akelius Fastigheter AB	2 413 000	1 028 000	8 452 000	7 768 000
Brogripen AB	91 885	29 534	661 194	686 801
Victoria Park Rosengård AB	41 443	11 705	83 640	95 345
Fastighets AB Trianon	163 500	114 600	317 200	340 200
Lifra Fastigheter i Malmö AB	42 063	14 630	-350	10 744
Willhem Malmö AB	5 275	-7 070	0	-5 546
Ahlström Fastigheter i Skåne AB	1 365	881	-73	620
Jakri AB	21 087	4 161	4 226	6 275
Flygt Fastigheter AB	3 620	1 186	105	1 246
Heimstaden AB	1 027 081	514 713	2 225 636	2 063 673
HSB Sundsfastigheter AB	153 392	-4 142	7 628	2 341
Contentus AB	87 800	59 654	1 094	44 287
LENY Fastighets & Byggnads AB	49 589	15 855	1 365	13 579
Nevsten Fastighets AB	12 144	5 126	-1 201	2 805
Stena Fastigheter Syd AB	126 234	98 725	-31 678	52 118
Max	2 413 000	1 028 000	-	7 768 000
Min	1 365	-7 070	-	-5 546
Median	49 589	14 630	-	13 579
Medel	282 632	125 837	-	738 833

Jämförelsestörande poster i tabellen 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)
Akelius Fastigheter AB	8 060 000	101 898 000	105 871 000	104 644 000
Brogripen AB	0	1 692 144	2 845 697	3 647 900
Victoria Park Rosengård AB	0	479 475	783 551	–
Fastighets AB Trianon	21 087	4 692 900	4 861 000	4 692 900
Lifra Fastigheter i Malmö AB	3 000	776 970	903 472	1 382 000
Willhem Malmö AB	0	454 995	715 325	1 354 100
Ahlström Fastigheter i Skåne AB	0	21 161	28 762	34 559*
Jakri AB	1 600	413 910	518 083	–
Flygt Fastigheter AB	165	170 543	196 979	–
Heimstaden AB	100 350	50 285 176	52 642 508	50 285 176
HSB Sundsfastigheter AB	0	2 912 909	3 186 117	4 755 200
Contentus AB	12 000	945 299	1 245 407	1 837 146
LENY Fastighets & Byggnads AB	5 000	467 719	631 639	1 003 714
Nevsten Fastighets AB	9 200	201 342	216 677	356 000
Stena Fastigheter Syd AB	21 078	860 130	1 926 195	2 937 740*
Max	–	101 898 000	105 871 000	104 644 000
Min	–	21 161	28 762	34 559
Median	–	776 970	903 472	2 387 443
Medel	–	11 084 845	11 771 494	14 744 203

\* Uppskattat baserat på taxeringsvärde.

Företag	Soliditet	Direktavkastning bokförda värden	Direktavkastning verkliga värden	Vinst per hyreskrona	Årsvinst per typlägenhet
Akelius Fastigheter AB	45,6%	2,6%	2,3%	24,9%	21 087
Brogripen AB	41,8%	5,0%	2,5%	16,3%	13 800
Victoria Park Rosengård AB	20,1%	8,8%	–	14,2%	12 029
Fastighets AB Trianon	37,2%	4,1%	3,5%	43,4%	36 675
Lifra Fastigheter i Malmö AB	8,0%	5,9%	3,0%	15,8%	13 329
Willhem Malmö AB	44,7%	1,2%	0,4%	-7,1%	-5 966
Ahlström Fastigheter i Skåne AB	11,4%	6,4%	3,9%	21,3%	17 969
Jakri AB	15,2%	5,0%	–	9,8%	8 250
Flygt Fastigheter AB	16,4%	2,1%	–	4,3%	3 618
Heimstaden AB	35,7%	2,7%	2,0%	25,6%	21 615
HSB Sundsfastigheter AB	19,6%	5,3%	3,2%	-1,7%	-1 458
Contentus AB	37,4%	9,3%	4,8%	43,7%	36 931
LENY Fastighets & Byggnads AB	18,4%	10,9%	4,9%	16,5%	13 965
Nevsten Fastighets AB	23,7%	6,0%	3,4%	26,6%	22 495
Stena Fastigheter Syd AB	18,4%	15,3%	4,3%	47,1%	39 862
Max	45,6%	15,3%	4,9%	47,1%	39 862
Min	8,0%	1,2%	0,4%	-7,1%	-5 966
Median	20,1%	5,3%	3,3%	16,5%	13 965
Medel	26,2%	6,0%	3,2%	20,0%	16 947



## Bilaga 2

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

### Årsvinst per typlägenhet

Företag	2017	2016	2015	2014	2013
Akelius Fastigheter AB	21 087	19 411	14 154	12 268	6 011
Brogripen AB	13 800	13 807	18 042	15 533	5 223
Victoria Park Rosengård AB	12 029	7 332	980	-7 017	-6 270
Fastighets AB Trianon	36 675	38 384	33 327	28 147	14 232
Lifra Fastigheter i Malmö AB	13 329	16 441	14 980	13 343	10 613
Willhem Malmö AB	-5 966	-12 115	-6 544	-10 155	-2 048
Ahlström Fastigheter i Skåne AB	17 969	26 049	20 310	15 242	5 681
Jakri AB	8 250	15 769	15 126	6 244	1 448
Flygt Fastigheter AB	3 618	2 752	495	3 488	3 196
Heimstaden AB	21 615	23 822	19 823	12 123	4 369
HSB Sundsfastigheter AB	-1 458	8 362	11 296	7 751	12 299
Contentus AB	36 931	38 187	30 774	26 982	27 020
LENY Fastighets & Byggnads AB	13 965	17 705	16 191	10 580	6 891
Nevsten Fastighets AB	22 495	23 437	25 210	9 001	-16 055
Stena Fastigheter Syd AB	39 862	37 718	35 504	27 931	22 127

### Vinst per hyreskrona i fastighetsförvaltningen

Företag	2017	2016	2015	2014	2013
Akelius Fastigheter AB	24,9%	23,2%	17,7%	16,4%	8,2%
Brogripen AB	16,3%	16,5%	22,6%	20,8%	7,1%
Victoria Park Rosengård AB	14,2%	8,7%	1,2%	-9,4%	-8,6%
Fastighets AB Trianon	43,4%	45,8%	41,7%	37,6%	19,4%
Lifra Fastigheter i Malmö AB	15,8%	19,6%	18,7%	17,8%	14,5%
Willhem Malmö AB	-7,1%	-14,5%	-8,2%	-13,6%	-2,8%
Ahlström Fastigheter i Skåne AB	21,3%	31,1%	25,4%	20,4%	7,7%
Jakri AB	9,8%	18,8%	18,9%	8,4%	2,0%
Flygt Fastigheter AB	4,3%	3,3%	0,6%	4,7%	4,4%
Heimstaden AB	25,6%	28,4%	24,8%	16,2%	6,0%
HSB Sundsfastigheter AB	-1,7%	10,0%	14,1%	10,4%	16,8%
Contentus AB	43,7%	45,6%	38,5%	36,1%	36,9%
LENY Fastighets & Byggnads AB	16,5%	21,1%	20,2%	14,1%	9,4%
Nevsten Fastighets AB	26,6%	28,0%	31,5%	12,0%	-21,9%
Stena Fastigheter Syd AB	47,1%	45,0%	44,4%	37,4%	30,2%

### Direktavkastning bokförda värden

Företag	2017	2016	2015	2014	2013
Akelius Fastigheter AB	2,6%	3,0%	3,4%	3,7%	4,0%
Brogripen AB	5,0%	4,8%	5,8%	6,5%	7,0%
Victoria Park Rosengård AB	8,8%	7,4%	5,9%	4,2%	4,5%
Fastighets AB Trianon	4,1%	4,1%	4,6%	4,8%	5,0%
Lifra Fastigheter i Malmö AB	5,9%	6,6%	7,1%	7,8%	7,9%
Willhem Malmö AB	1,2%	1,4%	1,7%	1,7%	4,0%
Ahlström Fastigheter i Skåne AB	6,4%	8,3%	7,3%	7,7%	6,1%
Jakri AB	5,0%	5,9%	6,2%	5,9%	6,0%
Flygt Fastigheter AB	2,1%	1,8%	0,9%	3,2%	2,6%
Heimstaden AB	2,7%	2,8%	3,2%	2,8%	3,6%
HSB Sundsfastigheter AB	5,3%	5,3%	5,3%	5,2%	5,0%
Contentus AB	9,3%	9,1%	8,1%	6,7%	8,1%
LENY Fastighets & Byggnads AB	10,9%	12,6%	12,4%	11,0%	9,9%
Nevsten Fastighets AB	6,0%	6,3%	7,1%	5,8%	2,3%
Stena Fastigheter Syd AB	15,3%	16,0%	17,5%	17,3%	16,9%

### Soliditet

Företag	2017	2016	2015	2014	2013
Akelius Fastigheter AB	45,6%	46,3%	41,4%	38,4%	33,2%
Brogripen AB	41,8%	20,7%	5,2%	15,5%	14,9%
Victoria Park Rosengård AB	20,1%	12,9%	11,9%	12,5%	9,9%
Fastighets AB Trianon	37,2%	34,0%	34,7%	34,7%	31,3%
Lifra Fastigheter i Malmö AB	8,0%	8,6%	9,4%	8,1%	9,3%
Willhem Malmö AB	44,7%	44,7%	45,5%	43,5%	42,3%
Ahlström Fastigheter i Skåne AB	11,4%	5,9%	10,6%	12,3%	12,7%
Jakri AB	15,2%	14,9%	14,1%	12,6%	10,1%
Flygt Fastigheter AB	16,4%	15,7%	15,5%	15,4%	18,3%
Heimstaden AB	35,7%	31,8%	43,2%	30,8%	41,0%
HSB Sundsfastigheter AB	19,6%	20,1%	20,8%	20,0%	21,3%
Contentus AB	37,4%	44,1%	29,8%	51,1%	40,7%
LENY Fastighets & Byggnads AB	18,4%	17,8%	18,2%	16,8%	15,7%
Nevsten Fastighets AB	23,7%	25,9%	27,9%	39,0%	38,3%
Stena Fastigheter Syd AB	18,4%	16,8%	16,6%	18,7%	21,9%

**Utdelning (mnkr)**

Företag	2017	2016	2015	2014	2013
Akelius Fastigheter AB	8 060,0	5 044,0	475,0	4 148,0	0,0
Brogripen AB	0,0	0,0	379,9	80,0	18,0
Victoria Park Rosengård AB	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Fastighets AB Trianon	21,1	19,3	16,0	14,4	12,8
Lifra Fastigheter i Malmö AB	3,0	2,0	3,0	2,0	0,3
Willhem Malmö AB	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ahlström Fastigheter i Skåne AB	0,0	0,0	1,3	0,0	0,0
Jakri AB	1,6	0,0	0,0	0,0	0,0
Flygt Fastigheter AB	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Heimstaden AB	100,4	70,0	73,5	0,0	513,1
HSB Sundsfastigheter AB	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Contentus AB	12,0	20,0	304,0	0,0	0,0
LENY Fastighets & Byggnads AB	5,0	3,0	3,0	0,0	0,0
Nevsten Fastighets AB	9,2	0,0	1,1	0,0	0,0
Stena Fastigheter Syd AB	21,1	15,2	9,4	39,8	15,2





Besöksadress: Fersens väg 9, Postadress: Box 17 203, 200 10 Malmö

Telefon: 0771-443 443, E-post: [malmö@hyresgastforeningen.se](mailto:malmö@hyresgastforeningen.se)

Webbplats: [hyresgastforeningen.se](http://hyresgastforeningen.se)

Facebook: [facebook.com/hgfsodraskane](https://www.facebook.com/hgfsodraskane)