

Till Regeringen  
Finansdepartementet

## Utredningen om allmännyttans villkor, konsekvenser för företag på svaga bostadsmarknader

---

### Sammanfattning av BKN:s slutsatser

BKN har haft betydande svårigheter att tolka vad utredningen i praktiken syftar på med begreppen affärsmässighet och självkostnad och därmed hur de rent konkret påverkar de kommunala bostadsföretagen. Detta gäller särskilt när begreppen ska omsättas på de företag som är aktiva på svaga bostadsmarknader, som berörs endast marginellt i utredningen.

Av de olika alternativ som utredningen presenterar har det *affärsmässiga alternativet* implementerats i den beräkningsmodell som BKN använder i sin löpande analys av kommunala bostadsföretag. Utifrån utfallet av denna implementering dras sedan slutsatser om utfallet beträffande övriga alternativ. För att kunna implementera den affärsmässiga modellen har krävts ett antal tolkningar av vad förslaget innebär i praktiken.

Då sambanden på svaga marknader – och marknader i allmänhet – är komplexa blir den schablonmetod som används med nödvändighet ett trubbigt instrument i att svara på frågan hur bostadsföretagen påverkas. De effekter med förbättringar i resultat och avkastning som modellen räknar fram är strikt teoretiska och förutsätter att företagen kan effektivisera sina drift- och underhållskostnader under ett enda år, vilket inte är realistiskt. För att dra bestämda slutsatser skulle krävas studier på en sådan detaljnivå att det inte ryms inom ramen för uppdraget.

Vad som nu sagts gäller i ännu högre utsträckning beträffande *självkostnadsalternativet* som enligt utredningens förslag t.ex. förutsätter att respektive kommun uttryckligen definierar det uppdrag som bostadsbolaget ska utföra. BKN har inte ansett det meningsfullt att implementera självkostnadsalternativet i beräkningsmodellen, utan istället valt att i allmänna termer beskriva hur effekterna vid genomförandet av detta alternativ ser ut i förhållande till det affärsmässiga alternativet.

Som underlag för analyserna har dataunderlag inhämtats från bokslut 2007 för bostadsföretag på mycket svaga bostadsmarknader. Såväl resultat som justerat resultat bland företagen (kr/m<sup>2</sup>) uppvisar mycket stor spridning. Detsamma gäller kostnader för drift och underhåll, avskrivningar, räntekostnader och nettoräntor.

### *Nollalternativet*

Utifrån erfarenheterna i kommunstödsverksamheten kan konstateras att kommunala bostadsföretag på svaga bostadsmarknader redan idag är i behov av förändringar och/eller rekonstruktionsåtgärder oberoende av om utredningens förslag genomförs eller inte. BKN har därför valt att beräkna ett s.k. nollalternativ som i sig bl.a. innebär en effektivisering av företagets drift- och underhållskostnader och en strukturell rekonstruktion i form av avveckling av övertaliga lägenheter. Det sistnämnda får resultat effekter i form av engångskostnader för friställning och rivning, nedskrivning av bokförda värden samt en positiv effekt i form av kostnadsbesparingar.

Den antagna besparingspotentialen i drift- och underhållskostnaderna medför kraftigt förbättrade resultat gentemot bokslut 2007. När engångskostnader förknippade med avveckling av strukturellt övertaliga bostäder tillkommer försämras dock årsresultaten kraftigt.

Analysen styrker att flertalet kommunala bostadsföretag på mycket svaga marknader kan behöva rekonstrueras för strukturella överskott på bostäder, samt effektivisera sina drift- och underhållskostnader. Det förstnämnda medför kostnader för avveckling och nedskrivning som i många fall svårligen kan bäras av företagen eller deras ägare på egen hand.

### *Det affärsmässiga alternativet*

Eftersom samma besparingspotential ligger till grund för det affärsmässiga alternativet som för nollalternativet är bilden i huvudsak densamma för de båda alternativen. Resultatet försämras dock ytterligare då alternativet ger något högre kapitalkostnader.

Både nollalternativet och det affärsmässiga alternativet medför förbättrade driftnetton hos företagen (pga. lägre drift- och underhållskostnader). Därav följer att avkastningarna ökar till en nivå som ligger lika eller över de privata företagen.

En marknadsvärdering idag av de kommunala bostadsföretagens fastigheter visar på betydande undervärden som i det affärsmässiga alternativet föranleder stora nedskrivningsbehov.

Sammantaget torde effekten av att införa det affärsmässiga alternativet bli att det – med nuvarande redovisningsregler - skulle krävas stora ekonomiska insatser från ägaren/kommunen till bostadsföretagen.

### *Självkostnadsalternativet*

Som konstaterats har BKN funnit att det inte är meningsfullt att implementera självkostnadsmodellen i en beräkningsmodell. I huvudsak är förutsättningarna desamma som för nollalternativet. Vad som skiljer gentemot det affärsmässiga alternativet är att någon normalisering av avskrivningar resp. räntekostnader inte behöver ske. Det som skiljer är också en förutsatt fondavsättning för framtida investeringar.

Utredningen förutsätter ett ökat avkastningskrav på det egna kapitalet. BKN bedömer att det inte finns utrymme för sådana generella intäktsökningar på de svaga marknaderna som detta skulle kräva.

I självkostnadsalternativet torde man kunna räkna med att den nedskrivning som sker i det affärsmässiga alternativet inte är nödvändig.

#### *Hur påverkas de privata företagen av förändringarna?*

Som konstaterats är de privata företag som analyserats mycket olika såväl beträffande storlek som ekonomiska nyckeltal. Vissa företag påverkas sannolikt i huvudsak av de positiva faktorerna och andra av de negativa som ett genomförande av utredningens förslag skulle innebära.

För att få ett säkrare svar krävs att man med detaljkännedom om den lokala marknaden jämför resp. kommunala och privata företag. Analysen skulle emellertid bara kunna visa utfallet på den lokala marknaden men inte ge några generella svar. BKN bedömer det inte meningsfullt att, på grundval av företagens årsredovisningar och den stora spridning beträffande nyckeltal som de visar, göra någon generell bedömning av utfallet.

Allmänt kan sägas att en fortsatt avveckling av vakanta lägenheter inom de kommunala bostadsföretagen, som förutsätts i konsekvensanalysen, skulle ge positiva effekter även för de privata företagen. Om de förslag som utredningen lämnar beträffande hyressättningsystemet generellt innebär sänkta hyror skulle emellertid de privata företagen påverkas negativt på samma sätt som de allmännyttiga.

## Inledning

Statens bostadskreditnämnd (BKN) har av regeringen (Dnr Fi2008/3094) fått i uppdrag att analysera konsekvenserna för bostadsföretag på svaga bostadsmarknader avseende de förslag som redovisas i betänkandet från Utredningen om allmännyttans villkor (SOU 2008:38), samt lämna förslag till hur situationen med bostadsföretag på svaga bostadsmarknader ska hanteras. Denna PM behandlar den förstnämnda delen.

Uppdraget preciseras på följande sätt:

*”Uppdrag till Statens bostadskreditnämnd angående bostadsföretag på orter med vikande befolkningsunderlag*

*BKN ska analysera konsekvenserna för bostadsföretag på svaga bostadsmarknader, dvs. med vikande befolkningsunderlag, av de olika alternativ som redovisas i betänkandet från Utredningen om allmännyttans villkor (SOU 2008:38). Analysen skall primärt avse kommunala bostadsföretag, men ska även beakta att förändrade förutsättningar för de kommunala bostadsföretagen även kan påverka förutsättningarna negativt för privata fastighetsägare, såväl positivt som negativt.”*

## Bakgrund

BKN ansvarar sedan den 1 januari 2006 för den verksamhet med statligt stöd till omstrukturering av kommunala bostadsföretag som tidigare hanterades av Statens bostadsnämnd och dessförinnan av Bostadsdelegationen. Omstruktureringen ska ge företagen långsiktigt hållbara ekonomiska förutsättningar för en kostnadseffektiv förvaltning som är anpassad till den förväntade befolkningsutvecklingen. Inom ramen för de tre myndigheternas verksamhet har ett femtiotal kommunala bostadsföretag rekonstruerats.

De åtgärder som genomförts vid rekonstruktionerna har varit avsedda att minska överutbudet av bostäder och därmed också hyresbortfallet, anpassa skuldsättningen och de bokförda värdena efter vad företaget kan förränta och ge företaget möjlighet att efter hand generera ett överskott.

De rekonstruktionsavtal som slutits med respektive kommun löper normalt 7 år, vilket innebär att de första avtalen löpte ut under år 2006. BKN följer – i dialog med respektive kommun - upp att rekonstruktionen genomförts i överensstämmelse med rekonstruktionsavtalet och hur de rekonstruerade företagens ekonomi utvecklats. I avtalen finns regelmässigt skrivningar som innebär att kommunen under avtalstiden inte kan låta bostadsföretaget finansiera investeringar för kommunala verksamheters behov. Ett av motiven för rekonstruktionen är ju att företaget ska ”stå på egna ben” och kunna fungera som vilket som helst bostadsförvaltande företag. Om BKN i sin uppföljning av avtalet kan konstatera att kommunen belastat företaget med investeringar av nämnt slag utmynnar detta i ett krav på kompensation gentemot företaget.

BKN redovisade i december 2006 som svar på ett regeringsuppdrag en analys beträffande den ekonomiska utvecklingen i kommuner med svaga bostadsmarknader. Härvid analyserades också konkurrensförhållandet och ägarstrukturen i dessa kommuner (Analys av svaga bostadsmarknader, BKN:s dnr 52-308/06).

### Utgångspunkter

För att kunna besvara frågan om konsekvenser krävs studier med hög detaljnivå, vilka inte ryms inom tidsramen för detta uppdrag. Dessutom finns det praktiska begränsningar som gör det svårt att överhuvudtaget kunna mäta effekterna på ett meningsfullt sätt. Ett skäl är att utredningen inte är tillräckligt precis kring alternativen i allmänhet och svaga marknader i synnerhet. Den lämnar stort utrymme för tolkning.

Av utredningens olika alternativ har det affärsmässiga implementerats i en beräkningsmodell. Utifrån utfallet av denna implementering dras sedan slutsatser om utfallet beträffande övriga alternativ.

### Genomförande

För att utföra uppdraget har BKN inhämtat dataunderlag från bokslut för år 2007 för bostadsföretag som är verksamma i de drygt 100 kommuner som enligt den tidigare nämnda rapporten definieras som mycket svaga bostadsmarknader, kompletterat med kontakter i de fall nödvändiga data har saknats. Uppgifter har sedan lagrats i en befintlig Excelmodell, för ändamålet kompletterad för att kunna beräkna effekterna av utredningens affärsmässiga alternativ. Utfallen har sedan sammanställts och tolkats.

Resonemang och slutsatser tar utgångspunkt i BKN:s och tidigare Sbn:s och Bostadsdelegationens erfarenhet inom sina respektive arbetsområden.

### Metod

BKN har sedan tidigare utvecklade modeller för sitt löpande arbete, exempelvis för att underlätta analys av kommunala bostadsföretag eller uppskatta behovet av statligt stöd för rekonstruktion av samma typ av företag. Fokus ligger på den tredjedel av landets kommuner som i någon mån kan kategoriseras som mycket svaga bostadsmarknader.

Modellen har först uppdaterats med bokslutsdata för år 2007 och sedan kompletterats med en särskild beräkningsdel med fokus på konsekvensanalysen. En s.k. uppräkningsmodell som används inom BKN har utnyttjats för att få indikationer på rimliga drift- och underhållskostnader i företagen.

De direktavkastningskrav som används vid beräkning av marknadsvärden kommer från ett externt värderingsföretag som tagit fram dem på uppdrag av BKN, men modellen kan även använda avkastningskrav från andra källor sammanvägda med BKN:s egen bedömning. Genomgående används genomsnittsvärden för ytor och vissa balansräkningsposter (utom för skulder och bokförda värden där istället ytor per den sista december använts).

Beräkningarna sker i tre nivåer: (i) enligt bokslut 2007, (ii) enligt nollalternativet samt (iii) enligt utredningens affärsmässiga alternativ. Först beräknas delposter i resultaträkningen och därefter marknadsvärden och nyckeltal.

### *Avgränsningar och avvikelser*

Beräkningarna i konsekvensanalysen har genomförts med följande avgränsningar och avvikelser.

1. Ingen åtskillnad görs mellan aktiebolag och stiftelser.
2. Av tidsskäl genomförs beräkningarna på hela företaget utan åtskillnad mellan bostäder och lokaler (kommunala, kommersiella), trots att det har betydelse för exempelvis avskrivningar och marknadsrisk.
3. I de fall utredningen inte är tillräckligt tydlig i vad de olika föreslagna alternativen innebär har BKN gjort en egen tolkning.
4. Utredningen behandlar svaga marknader mycket översiktligt, och konsekvensanalysen bygger på BKN:s bedömning av vad som konstituerar en svag marknad och hur den fungerar. Därav följer analysens val av nollalternativ.
5. Utdelningsmöjligheter till ägarna berörs inte.
6. Frågan om en fastighet ger ägaren en bättre avkastning vid försäljning än fortsatt förvaltning berörs inte.
7. Beräknade nyckeltal följer rekommendationer från Sveriges finansanalytikers förening (SFF), men avviker något beroende på begränsade indata i den befintliga Excelmodell som används.
8. För de icke-kommunala företagen beräknas inga marknadsvärden och avkastningen på eget kapital justerat för värde kan därför inte erhållas.
9. Beräkningarna genomförs på resultat- och balansräkningar.

### *Urval*

Två grupper av bostadsföretag har valts baserat på BKN:s rapport "Analys av svaga bostadsmarknader". Dels 108 kommunala bostadsföretag som är verksamma på mycket svaga marknader, dels en mindre grupp icke-kommunalt ägda bostadsföretag verksamma på samma orter.

Av de kommunala företagen har nio exkluderats av följande anledningar:

- Förvaltning sker i kommunen (utan tillräcklig särredovisning av bostadsrörelsen): Arboga, Bjurholm, Skinnskatteberg, Ragunda
- Förvaltning sker i kommunalförbund (utan tillräcklig särredovisning av bostadsrörelsen): Fagersta, Norberg
- Ingen allmännytta med bostäder finns: Markaryd, Åtvidaberg (såld sin allmännytta våren 2008)
- Nödvändig särredovisning av bostadsförvaltningen saknas: Ånge

Totalt omfattar urvalsgruppen därmed 99 kommunala bostadsföretag i lika många kommuner. För en komplett lista över de mycket svaga marknaderna hänvisas till bilaga 1.

Jämförelsegruppen med icke-kommunala företag består av 17 slumpmässigt utvalda företag i lika många kommuner, vilka förvaltar från cirka 200 kvadratmeter och uppåt. I analysen har företagen lämnats anonyma. Gruppen fungerar som benchmark och baserat på företagens årsredovisningar beräknas:

- Drift- och underhållskostnader (kr/kvm)

- Räntekostnader (kr/kvm)
- Avskrivningskostnader (kr/kvm)
- Nettoränta (%)
- Resultat och justerat resultat (kr/kvm)
- Direktavkastning fastigheter (%)
- Avkastning på eget kapital (%)
- Avkastning på totalt kapital (%)

### Nollalternativet

Utifrån erfarenheterna i kommunstödsverksamheten kan konstateras att kommunala bostadsföretag på svaga bostadsmarknader redan idag är i behov av förändringar och/eller rekonstruktionsåtgärder, oberoende av om utredningens förslag genomförs. BKN har därför valt att beräkna ett s.k. nollalternativ som i sig bl.a. innebär effektivisering av företagets drift- och underhållskostnader och en strukturell rekonstruktion i form av avveckling av övertaliga lägenheter. Det är primärt mot detta nollalternativ som effekterna av utredningens förslag sedan ställs, även om en jämförelse också sker mot bokslut 2007.

Nollalternativet innebär bland annat en effektivisering av företagets drift- och underhållskostnader och en strukturell rekonstruktion i form av avveckling av övertaliga lägenheter. Den sistnämnda får resultateffekter i form av engångskostnader för friställning och rivning, nedskrivning av bokförda värden samt en positiv effekt av kostnadsbesparingar. I de rekonstruktioner som genomförts har normalt även en nedsättning av företagets skulder gjorts. Någon sådan nedsättning har inte skett i den här aktuella konsekvensanalysen.

### Det affärsmässiga alternativet

BKN har gjort en bedömning och avvägning vilka resultaträkningsposter som påverkas och hur av utredningens affärsmässiga alternativ. För detaljer hänvisas till bilaga 2.

### *Oförändrade hyror*

I konsekvensanalysen har BKN valt att lämna hyresnivåerna oförändrade. Utredningen för ett resonemang kring att hyrorna kommer att sjunka i de fall det finns höga, varaktiga vakanser, utan att specificera vad det innebär eller på vilket sätt. Det kan tolkas som att det existerar en "jämviktshyra" som maximerar intäkterna och minimerar vakanserna. Resonemanget är dock högst teoretiskt och i fallet med de svaga marknaderna troligtvis inte realistiskt, särskilt som det finns många variabler och faktorer som påverkar efterfrågan hos både allmännyttan och de privata hyresvärdarna. Det krävs långtgående studier för att på ett bättre sätt fånga dynamiken kring efterfrågan på hyresboendet, om det ens är fullt ut möjligt.

I denna analys förutsätts hyrorna redan i någon mån vara marknadsanpassade. En viss nivå på sänkningar till följd av en viss nivå på vakanserna skulle enligt detta synsätt i praktiken bara innebära att företaget förlorar mer intäkter. Om vakanserna skall minimeras i tillräcklig omfattning enbart genom en hyressänkning kommer den troligtvis att behöva vara så stor att företagets verksamhet ändå inte går runt.

### *Norm för drift och underhåll*

Sedan många år har Statens bostadsnämnd (SBN) och därefter BKN använt en särskild beräkningsmodell som indikerar rimliga nivåer för drift- och underhållskostnader i landets samtliga kommuner, med särskilt fokus på den tredjedel som i någon mån kan kallas svaga. Den har använts som utgångspunkt för vilka besparingspotentialer som finns hos företagen.

Den beräknade nivån – som inkluderar central administration men exkluderar extraordinära och jämförelsestörande poster samt eftersatt underhåll – tar viss hänsyn till klimat och kommunernas olika taxor. Den kan däremot inte fånga varje lokal situation exakt, till exempel vad avser klimat, och har i grunden en felmarginal på ett antal procent. I de fall BKN gör en kvalitativ analys av ett bostadsföretag tillkommer annan information som – med utgångspunkt i den indikativa nivån – ger en bedömd besparingspotential som kan avvika från den indikerade.

I konsekvensanalysen, som är kvantitativ till sin karaktär, har av försiktighetsskäl istället halva den indikerade besparingspotentialen använts i justeringen av företagens resultaträkningar både i nollalternativet samt i det affärsmässiga.

### *Värden och nyckeltal*

Marknadsvärden har beräknats baserat på bokslut 2007 samt de justeringar som görs i enlighet med det affärsmässiga alternativet. För detaljer kring beräkningarna hänvisas till bilaga 3.

Justerat eget kapital approximeras som marknadsvärde minus genomsnittliga skulder. Som direktavkastningskrav vid marknadsvärderingen används ett genomsnitt av det högsta respektive det lägsta värdet i ett intervall angivet på kommunnivå av ett externt värderingsföretag.

### Resultat

Populationer av data innehåller normalt extremvärden och så även här. Konsekvensanalysen har inte justerats för dessa, men de bedöms vara fåtaliga och finnas i både höga och låga lägen. Indata för de icke-kommunala företagen innehåller en hög grad av osäkerhet p.g.a. bristande uppgifter, varför jämförelser måste ske med försiktighet.

För detaljer hänvisas till bilaga 4. Tabellernas värden härrör från BKN om inte annat anges.

### *Årets resultat*

Besparingspotentialen i drift- och underhållskostnaderna medför kraftigt förbättrade resultat gentemot bokslut 2007, trots att kapitalkostnaderna i många fall ökar pga. att räntekostnaderna normeras (se bilaga 2). När engångskostnader förknippade med avveckling av strukturellt övertaliga bostäder tillkommer förändras dock bilden, och årsresultaten försämras kraftigt. För jämförelsens skull redovisas även resultaten enligt bokslut 2007, nollalternativet och för analyserade icke-kommunala företag

Årets resultat efter skatt exkl. jämförelsestörande poster (kr/kvm)

	Bokslut 2007	Nollalternativ	Det affärsmässiga alternativet	Icke-kommunala företag
Median	7	46	34	8
Medelvärde	0	56	40	-17

Årets resultat efter skatt (kr/kvm)

	Bokslut 2007	Nollalternativ	Det affärsmässiga alternativet	Icke-kommunala företag
Median	8	4	-13	18
Medelvärde	20	-25	-41	-10

Det affärsmässiga alternativet medför något högre kapitalkostnader vilket gör att resultatet försämras ytterligare.

*Totalt sett reducerade kostnader*

Den justering gentemot bokslut 2007 som får ojämförligt störst genomslag i beräkningarna görs i drift- och underhållskostnaderna, där halva besparingspotentialen enligt uppräkningsmodellen används i både nollalternativet och det affärsmässiga. Den positiva effekten på resultatet överskuggar förändringarna i kapitalkostnaderna, vilka i flertalet fall ökar. Drift- och underhållskostnaderna minskar totalt med i genomsnitt 8,0 % eller 42 kr/kvm. De icke-kommunala företagen ligger i genomsnitt på ungefär samma kostnadsnivå som de kommunala.

Avskrivningskostnaderna är oförändrade i nollalternativet, men justeras upp med i genomsnitt 7,0 % i det affärsmässiga alternativet beroende på normaliseringen av avskrivningstakten för samtliga fastigheter. Räntekostnaderna däremot ökar i en större omfattning (9,0 %) beroende på att de för flertalet kommunala företag justeras upp, baserat på en jämförelse med de icke-kommunala företagen där nettoräntan i genomsnitt ligger högre.

*Ökad avkastning*

Som tidigare har konstaterats medför både nollalternativet och det affärsmässiga alternativet förbättringar i driftnetto och resultat hos företagen. Därav följer att avkastningarna ökar.

## Medelvärde (%)

	Bokslut 2007	Nollalternativ	Det affärsmässiga alternativet	Icke-kommunala företag
Faktisk direktavkastning på fastigheternas bokförda värden	5,8	7,4	7,4	6,4
Avkastning på totalt kapital	1,7	2,4	2,3	2,6
Avkastning på eget kapital	-0,5	39,5	34,8	2,6
Avkastning på justerat eget kapital (värdejusterat)	0,1		-0,2	

Resultatet visar att de förbättringar i driftnetto och resultat som nollalternativet respektive det affärsmässiga alternativet medför, ger avkastningar i nivå med eller över de icke-kommunala företagen. Anledningen till att direktavkastningen ligger på samma nivå i både nollalternativ och det affärsmässiga alternativet är att metoden för att justera hyresintäkter samt drift- och underhållskostnader är densamma.

Avveckling av strukturellt övertaliga lägenheter

Som ett led i sitt vanliga arbete gör BKN bedömningar kring de strukturella överskott av bostäder som finns i landets kommuner. Sedan beräknas hur stora kostnaderna blir för att av- eller utveckla dessa, inkluderat alltifrån rivnings- till nedskrivningskostnader. En viss kostnadsbesparing uppstår också då dessa lägenheter inte längre behöver skötas och underhållas.

## Totalt (mnkr)

Kostnader för avveckling	-215
Kostnader för nedskrivningar	-620
Besparing	110
<i>Summa</i>	<i>-725</i>

Totalt för de 99 kommunala bostadsföretagen blir kostnaden för att avveckla övertaliga lägenheter cirka 725 mnkr, varav merparten består av att skriva ner fastigheternas bokförda värden. Normalt sker även lösen av lån för motsvarande belopp som nedskrivningarna, men den likviditetsaspekten har inte inkluderats i konsekvensanalysen.

Nedskrivning av bokförda värden

Utöver justering av fastigheternas bokförda värden på grund av överskott på bostäder, kan ytterligare en justering ske om fastigheternas marknadsvärden skiljer sig från de bokförda.

Totalt (mnkr)

	Värde	Differens mot bokförda värden
Bokförda värden	28 944	-
Marknadsvärde Affärsmässigt alternativ	25 868	-3 076

En värdering av företagens fastigheter enligt det affärsmässiga alternativet, visar att det finns ett nedskrivningsbehov om cirka 3,1 mdkr exkl. nedskrivningar för övertaliga lägenheter om 0,6 mdkr.

### Övriga alternativ

#### *Självkostnad*

Ett genomförande av självkostnadsalternativet förutsätter att det uppdrag som de kommunala bostadsaktiebolagen ska utföra uttryckligen definieras. Utredningen föreslår att detta uttrycks i lagstiftning. När det gäller ekonomin ska företagen bedriva bostadsuthyrningen enligt en långsiktig självkostnadsprincip. I självkostnaden ska bl.a. ingå en kostnad för eget kapital enligt balansräkningen. Ett självkostnadsstyrt företag ska dessutom få avsätta medel till en fond för framtida nyinvesteringar. Den begränsning som hittills gällt för hur mycket pengar företaget får dela ut till kommunen varje år föreslås avskaffad i självkostnadsmodellen, eftersom det enligt utredningens bedömning räcker med den begränsning som modellen innebär.

Modellen innebär att stöd får lämnas i form av ett lägre avkastningskrav på eget kapital än som är fallet i den affärsmässiga modellen, eller annorlunda uttryckt att utrymme lämnas för åtgärder som inte är fullt ut "affärsmässiga". Den ekonomiska effekten pga. avsteg från vad som är affärsmässigt blir beroende av hur långt kommunen i det enskilda fallet vill gå i detta avseende.

Avkastningskravet på hela det egna kapitalet ska enligt utredningen vara högst statslåneräntan plus 1 %, eller idag ca 5 %. Motsvarande marknadsmässiga avkastningskrav är väsentligt högre.

Utöver drift- och underhållskostnader samt kapitalkostnader ska intäkterna täcka avsättning för investeringar utifrån en fastställd investeringsplan, räntekostnader, avskrivningskostnader samt avkastning på det egna kapitalet. Kostnaderna ska vara företagsekonomiskt motiverade "vid en normal affärsmässig drift av verksamheten".

Under en period av fem år får inte intäkterna från uthyrningen avvika från självkostnaden "i väsentlig mån". En hyra som är för låg i förhållande till självkostnaden likställs enligt utredningen med otillåtet statsstöd och en för hög sanktioner i form av vite.

Ett problem i sammanhanget är att ovanstående begränsningar enbart avser bostadsuthyrningen. Kommersiella lokaler ska hyras ut på helt affärsmässiga villkor. Avkastningskravet avser däremot hela det egna kapitalet (inkl. övrig verksamhet utöver bostäder). En rimlig slutsats blir då att utredningen anser att lokalhyrorna anses vara marknadsanpassade från början, vilket enligt BKN:s erfarenhet ofta inte är fallet på de svaga bostadsmarknaderna.

BKN har inte kunnat finna någon metod för att på ett rimligt sätt bedöma sannolik fondavsättning för framtida investeringar. Alternativet att anpassa hyran för att klara av att fondera skulle troligen medföra hyreshöjningar, vilket torde vara kontraproduktivt särskilt om det redan finns höga vakanser. En generell förutsättning för att kunna underhålla beståndet och att investera är att det finns en bas av hyresgäster som genom hyran skjuter till medel. I de här aktuella bostadsmarknaderna saknas ofta ett tillräckligt positivt kassaflöde – vilket nödvändiggjort rekonstruktioner med statligt stöd i ett femtiotal kommuner – varför denna möjlighet saknas.

Utredningen för ett resonemang kring rättvisande avskrivningstider. För att applicera detta resonemang på självkostnadsmodellen krävs en detaljerad kunskap om aktuella avskrivningsprinciper och fastighetsbeståndets skick som inte framgår av företagens årsredovisningar.

Mot den redovisade bakgrunden och då en implementering skulle innebära så många mycket osäkra antaganden har BKN inte funnit det meningsfullt att implementera självkostnadsalternativet i en beräkningsmodell. Generellt kan dock följande sägas:

- Mot bakgrund av BKN:s tidigare resonemang bedöms utrymme saknas för höjning av hyresnivån i de här aktuella marknaderna. Utredningen utgår ju också från att hyran ska sänkas i områden med stora vakanser. Bedömningen blir att hyresnivån skulle bli i huvudsak oförändrad (samma som nollalternativet och affärsmässiga alternativet).
- Halva den indikerade skillnaden mellan drift- och underhållskostnader och BKN:s beräkningsmodell bör kunna appliceras. (samma som nollalternativet och affärsmässiga alternativet).
- Självkostnadsmodellen medför enligt BKN:s bedömning inga krav på sådan normalisering av avskrivningstakten som skett i implementeringen av den affärsmässiga modellen (samma som nollalternativet)
- I implementeringen av det affärsmässiga alternativet har räntekostnaderna normerats i förhållande till vad som gäller de privata företagen. Om man antar att ränteskillnaden i första hand beror på att de kommunala bostadsföretagen har underprissatt kommunal borgen för sina lån och att detta skulle vara tillåtet för ett självkostnadsstyrt företag - inom ramen för kommunens uppdrag till det allmännyttiga företaget – skulle ingen justering – utöver den anpassning som sker i nollalternativet - behöva göras beträffande de lån som avser denna del av verksamheten. Motsatsen torde gälla beträffande den del som faller utanför uppdraget t.ex. kommersiella lokaler.
- Utfallet beträffande kostnaderna för akut avveckling och nedskrivning till följd av akut avveckling samt kostnadsbesparingar till följd av dessa åtgärder bör vara detsamma som för nollalternativet.
- I de kommunala bostadsföretagen på svaga marknader finns idag behov både av investeringar kopplade till exempelvis en åldrande befolkning samt att hantera eftersatt underhåll. Men som tidigare konstaterats ser BKN ingen praktisk möjlighet att ens schablonmässigt bedöma investeringsbehovet i de aktuella företagen.
- Eftersom de aktuella företagen enligt BKN:s erfarenhet idag ställer inga eller låga avkastningskrav på sina bostadsföretag skulle en generell ökning av avkastningskravet upp till den av utredningen föreslagna nivån kräva

markant ökade hyresintäkter eller minskade driftkostnader. En stor besparingspotential finns på sikt i dagens driftkostnader. Som framhållits tidigare gör BKN däremot bedömningen att utrymmet att höja hyrorna saknas. Utredningen utgår ju också från att hyran ska sänkas i områden med stora vakanser.

För en detaljerad jämförelse med nollalternativet och det affärsmässiga alternativet hänvisas till bilaga 2. Ett genomförande av självkostnadsalternativet enligt ovanstående justeringar skulle ge i huvudsak samma effekt som redovisats för det affärsmässiga alternativet, d.v.s. ett försämrat årsresultat efter skatt jämfört med nollalternativet och bokslut 2007. Förklaringen är liksom beträffande nollalternativet och det affärsmässiga alternativet att resultaten belastas med höga engångskostnader för avveckling av övertaliga lägenheter. Om årsresultaten däremot rensas från dessa kostnader förbättras de kraftigt tack vare besparingspotentialen i drift och underhållskostnader. Effekten av ökade kapitalkostnader skulle variera beroende på hur stor företagets kommersiella verksamhet är.

Liksom beträffande de två andra alternativen får besparingen i drift- och underhållskostnader det största genomslaget. Effekten blir under ovan beskrivna förutsättningar större i självkostnadsalternativet då ju kapitalkostnaderna inte ökar lika mycket, och avskrivningskostnader inte alls, i jämförelse med nollalternativet.

Precis som för nollalternativet och det affärsmässiga alternativet innebär självkostnadsalternativet således förbättringar i driftnettot och resultat i företagen. Av detta följer även att avkastningen ökar.

Kostnaden för avveckling av strukturella överskott liksom besparingen pga. avvecklingen blir densamma i självkostnadsalternativet som i övriga alternativ. Något krav att skriva ned fastigheternas bokförda värden som en effekt av ett genomförande av självkostnadsmodellen bör inte uppkomma.

#### *SKL och Hyresgästföreningen*

De alternativa förslagen redovisas endast översiktligt i utredningen och kan därför inte analyseras närmare.

#### De privata företagen

Enligt uppdraget ska analysen primärt avse kommunala bostadsföretag, men ska även beakta att förändrade förutsättningar för de kommunala bostadsföretagen även kan påverka förutsättningarna, såväl positivt som negativt. En förutsättning för att kunna dra några generella slutsatser är att de privata företagen ser någorlunda lika ut vad gäller ekonomiska nyckeltal. Som framgått har BKN slumpmässigt valt ut 17 icke-kommunala företag i lika många kommuner. Gruppen har fungerat som benchmark i den konsekvensanalys som genomförts.

Först kan konstateras att företagen ser mycket olika ut. De största företagen förvaltar en yta på runt 100 000 m<sup>2</sup> eller mera och de minsta bara några hundra kvadratmeter. Som framgår av Bilaga 4 är variationerna stora också vad gäller resultat, kostnader för drift och underhåll, avskrivningar, räntekostnader, nettoränta, direktavkastning, avkastning på eget kapital osv. Att under dessa förhållanden dra några adekvata slutsat-

ser är naturligtvis nästan omöjligt. Noterbart är att dessa företag är representativa för merparten av de privata aktörerna på svaga marknader, där antalet förvaltade objekt ofta är få och syftet med verksamheten inte främst vinstmaximerande.

I rapporten "Svaga bostadsmarknader" som överlämnades till regeringen i december 2006 drar BKN slutsatsen att – grundat på enkätsvar från de största privata fastighetsägarna på respektive ort där statligt stöd betalats ut – de av Bostadsdelegationen och därefter SBN genomförda rekonstruktionerna i huvudsak antingen inte påverkat verksamheten hos de privata företagen alls, eller att åtgärderna gynnat konkurrensvillkoren för de privata hyresvärdarna. En stor del av förklaringen till att de privata fastighetsägarna ser så positivt på det statliga stödet är sannolikt att avvecklingen av övertaliga bostäder minskat utbudet på den lokala marknaden vilket även kommit de privata företagen till nytta.

Om denna slutsats stämmer skulle den fortsatta avvecklingen av vakanta lägenheter inom de kommunala bostadsföretagen som förutsätts i konsekvensanalysen ge positiva effekter även för de privata företagen. Ett genomförande av det affärsmässiga alternativet fullt ut skulle i generella termer även i övrigt innebära att de privata bostadsföretagens relativa konkurrensläge förbättras. Om de förslag som utredningen lämnar beträffande hyresättningssystemet innebär generellt sänkta hyror skulle emellertid de privata företagen påverkas negativt på samma sätt som de allmännyttiga. Som utredningen konstaterar skulle regelförändringarna leda till sämre ekonomisk situation även för de privata bostadsföretagen. Givet att de privata företagen har lägre vakanser skulle möjligheten att öka intäkterna genom att fylla vakanserna också vara mindre.

**Bilaga 1 – urval**

Följande kommuner har av BKN identifierats som mycket svaga marknader. Bostadsföretag i kommuner inom parentes ingår inte i den slutliga urvalsgruppen.

(Arboga)	Katrineholm	Tibro
Arjeplog	Kil	Tidaholm
Arvidsjaur	Kiruna	Timrå
Arvika	Kramfors	Tingsryd
Avesta	Kristinehamn	Torsby
Bengtstors	Laxå	Töreboda
Berg	Lessebo	Uppvidinge
(Bjurholm)	Lindesberg	Vansbro
Boden	Ljusdal	Vilhelmina
Bollnäs	Ljusnarsberg	Vindeln
Bräcke	Ludvika	Vingåker
Dals-Ed	Lycksele	Västervik
Degerfors	Malung-Sälen	Ydre
Dorotea	Malå	Åmål
Eda	(Markaryd)	(Ånge)
Emmaboda	Mellerud	Årjäng
(Fagersta)	Munkfors	Åsele
Filipstad	(Norberg)	(Åtvidaberg)
Finspång	Nordanstig	Älvdalen
Flen	Nordmaling	Älvsbyn
Forshaga	Norsjö	Örnsköldsvik
Färgelanda	Nybro	Östra Göinge
Grums	Olofström	Överkalix
Gullspång	Orsa	Övertorneå
Gällivare	Osby	
Hagfors	Ovanåker	
Hallsberg	Pajala	
Hallstahammar	Perstorp	
Haparanda	(Ragunda)	
Hedemora	Simrishamn	
Hofors	Skellefteå	
Hudiksvall	(Skinnskatteberg)	
Hultsfred	Smedjebacken	
Hylte	Sollefteå	
Hällefors	Sorsele	
Härjedalen	Storfors	
Härnösand	Storuman	
Högsby	Strömsund	
Jokkmokk	Sunne	
Kalix	Surahammar	
Karlsborg	Säffle	
Karlskoga	Söderhamn	

**Bilaga 2 – resultaträkning**

Resultaträkningen har justerats för utredningens affärsmässiga alternativ enligt följande.

<b>Variabler</b> □	<b>Nollalternativ</b>	<b>Utredningens affärsmässiga alternativ</b>	<b>Självkostnadsprincipen</b>
Hyresintäkter	Ingen förändring	Ingen förändring	Ingen förändring
Drift- och underhållskostnader	Om företagets kostnadsnivå överstiger den indikativa enligt uppräkningsmodellen, reduceras den med <i>halva</i> besparingspotentialen.	Enligt nollalternativet.	Enligt nollalternativet.
Avskrivningar	Ingen förändring jämfört med bokslut 2007.	Normaliseras till en avskrivningstakt för samtliga fastigheter om 2,0 % (50 år).	Enligt nollalternativet.
Räntekostnader	Om företagets genomsnittsränta understiger en norm om 4,0 % höjs räntan till den nivån och räntekostnaderna ökar. I annat fall sker ingen förändring mot bokslut 2007.	Om företagets genomsnittsränta understiger en norm om 4,5 % höjs räntan till den nivån och räntekostnaderna ökar. I annat fall sker ingen förändring mot bokslut 2007.  Normen har valts baserat på median- och medelvärden hos de icke-kommunala bostadsföretagen (benchmark).	Enligt nollalternativet, för bostäder.

Kostnader för akut avveckling	Beräknas enligt BKN:s norm om 70 tkr per lägenhet för friställning och rivning.	Enligt nollalternativet.	Enligt nollalternativet.
Nedskrivningar till följd av akut avveckling	Beräknas på antal lägenheter som avvecklas samt bostadsytor och bokförda värden för fastigheterna i genomsnitt.	Enligt nollalternativet.	Enligt nollalternativet.
Kostnadsbesparingar på drift- och underhåll till följd av akut avveckling	Beräknas på företagets faktiska drift- och underhållskostnader, bostadsytor i genomsnitt samt antalet avvecklade lägenheter.	Enligt nollalternativet.	Enligt nollalternativet.
Resultat	Enligt bokslut 2007 korrigerat för förändringar i posterna ovan.	Enligt bokslut 2007 korrigerat för förändringar i posterna ovan.	Enligt bokslut 2007 korrigerat för förändringar i posterna ovan.
Justerat resultat	Resultatet ovan justerat för de extraordinära kostnaderna förknippade med den akuta avvecklingen.	Resultatet ovan justerat för de extraordinära kostnaderna förknippade med den akuta avvecklingen.	Resultatet ovan justerat för de extraordinära kostnaderna förknippade med den akuta avvecklingen.

**Bilaga 3 – värde och nyckeltal**

Marknadsvärden och nyckeltal har beräknats enligt följande.

	<b>Bokslut 2007</b>	<b>Nollalternativ</b>	<b>Utredningens affärsmässiga alternativ</b>
Beräknat marknadsvärde	Driftnetto / Direktavkastningskrav	-	(Nettohyresintäkter totalt - Drift & underhåll <sup>1</sup> ) / Direktavkastningskrav  Från värdet dras sedan kostnader för akut avveckling (70 tkr/lgh) samt nedskrivningar till följd av samma avveckling. Till värdet läggs kostnadsbesparingar till följd av avvecklingen.  <sup>1</sup> Halva besparingspotentialen enligt uppräkningsmodellen, applicerad på total yta
Faktisk direktavkastning på fastigheternas bokförda värden	Driftnetto / Genomsnittligt bokfört värde för fastigheterna	Driftnetto <sup>1</sup> / Genomsnittligt bokfört värde för fastigheterna <sup>2</sup>  <sup>1</sup> Baserat på halva besparingspotentialen enligt uppräkningsmodellen samt nettohyresintäkter enligt bokslut 2007.  <sup>2</sup> Har justerats för akut nedskrivning år 2007, men inte år 2006.	Driftnetto <sup>1</sup> / Genomsnittligt bokfört värde för fastigheterna <sup>2</sup>  <sup>1</sup> Baserat på hela besparingspotentialen enligt uppräkningsmodellen samt nettohyresintäkter enligt bokslut 2007.  <sup>2</sup> Har justerats för akut nedskrivning år 2007, men inte år 2006.

<p>Avkastning på eget kapital</p>	<p>Nettoresultat (efter skatt) / Genomsnittligt eget kapital<sup>1</sup></p> <p><sup>1</sup> Enligt balansräkningen. Ska normalt inkludera 72 % av obeskattade reserver. Dessa är dock inte specificerade i indata.</p>	<p>(Driftnetto - Avskrivningar - Räntekostnader - Schablonskatt) / Genomsnittligt eget kapital<sup>1</sup></p> <p>Resultatposterna är justerade enligt tidigare.</p> <p><sup>1</sup> Enligt balansräkningen. Ska normalt inkludera 72 % av obeskattade reserver. Dessa är dock inte specificerade i indata.</p>	<p>(Driftnetto - Avskrivningar - Räntekostnader - Schablonskatt) / Genomsnittligt eget kapital<sup>1</sup></p> <p>Resultatposterna är justerade enligt tidigare.</p> <p><sup>1</sup> Enligt balansräkningen. Ska normalt inkludera 72 % av obeskattade reserver. Dessa är dock inte specificerade i indata.</p>
<p>Avkastning på totalt kapital</p>	<p>Rörelseresultat (exkl. nedskrivningar) / Genomsnittlig balansomslutning<sup>2</sup></p> <p>Normalt skall även finansiella intäkter inkluderas i täljaren, men dessa finns inte specificerade i indata.</p> <p><sup>2</sup> Beräknas på eget kapital + skulder + fastigheternas bokförda värden</p>	<p>Rörelseresultat (exkl. nedskrivningar) / Genomsnittlig balansomslutning<sup>2</sup></p> <p>Normalt skall även finansiella intäkter inkluderas i täljaren, men dessa finns inte specificerade i indata.</p> <p><sup>2</sup> Beräknas på eget kapital + skulder + fastigheternas bokförda värden. Har justerats för akuta nedskrivningar år 2007.</p>	<p>Rörelseresultat (exkl. nedskrivningar) / Genomsnittlig balansomslutning<sup>2</sup></p> <p>Normalt skall även finansiella intäkter inkluderas i täljaren, men dessa finns inte specificerade i indata.</p> <p><sup>2</sup> Beräknas på eget kapital + skulder + fastigheternas bokförda värden. Har justerats för akuta nedskrivningar år 2007.</p>

<p>Avkastning på justerat eget kapital (värdejusterat)</p>	<p>Resultat efter skatt / (Värde 2007 - Genomsnittliga skulder<sup>1</sup>)</p> <p><sup>1</sup> Approximerat med långa skulder</p>	<p>-</p>	<p>Resultat efter skatt / (Värde 2007 - Genomsnittliga skulder<sup>1</sup>)</p> <p>Resultat efter skatt har p.g.a. begränsningar i indata approximerats med:</p> <p>(Driftnetto - Avskrivningar - Räntekostnader - Schablonskatt)</p> <p>Resultatposterna är justerade enligt tidigare. Marknadsvärdet i nämnaren ska normalt vara ett genomsnitt mellan 2006-2007, men endast det senare har beräknats.</p> <p>Eget kapital ska normalt inkludera 72 % av obeskattade reserver. Dessa är dock inte specificerade i indata.</p> <p><sup>1</sup> Approximerat med långa skulder</p>
--	--	----------	--

**Bilaga 4 – resultat**

## Resultat

<b>(kr/kvm)</b>	<b>Bokslut 2007</b>	<b>Nollalternativ</b>	<b>Det affärsmäs- siga alternati- vet</b>	<b>Icke- kommunala företag</b>
Max	997	960	1 022	93
Min	-293	-487	-520	-306
Median	8	4	-13	18
Medel	20	-25	-41	-10

## Resultat justerat för akut avveckling

<b>(kr/kvm)</b>	<b>Bokslut 2007</b>	<b>Nollalternativ</b>	<b>Det affärsmäs- siga alternati- vet</b>	<b>Icke- kommunala företag</b>
Max	133	1 047	1 110	92
Min	-691	-268	-306	-316
Median	7	46	34	8
Medel	0	56	40	-17

## Drift- och underhållskostnader

<b>(kr/kvm)</b>	<b>Bokslut 2007</b>	<b>Nollalternativ</b>	<b>Det affärsmäs- siga alternati- vet</b>	<b>Icke- kommunala företag</b>
Max	762	594	594	1 817
Min	249	249	249	15
Median	521	485	485	529
Medel	526	484	484	594

## Avskrivningar

<b>(kr/kvm)</b>	<b>Bokslut 2007</b>	<b>Nollalternativ</b>	<b>Det affärsmäs- siga alternati- vet</b>	<b>Icke- kommunala företag</b>
Max	227	227	137	110
Min	21	21	22	1
Median	69	69	76	38
Medel	72	72	78	50

## Räntekostnader

(kr/kvm)	Bokslut 2007	Nollalternativ	Det affärsmäs- siga alternati- vet	Icke- kommunala företag
Max	278	278	278	523
Min	25	26	30	0
Median	116	119	129	101
Medel	114	120	132	146

## Nettoräntor

(%)	Bokslut 2007	Icke-kommunala företag
Max	5,1	6,2
Min	2,7	2,8
Median	3,9	4,4
Medel	4	4,6

## Kostnader för det akuta rekonstruktionsbehovet (totalt; kr)

Avveckling	-214 879 000
Nedskrivning	-619 827 246
Kostnadsbesparing	109 642 078
<i>Summa</i>	<i>-725 064 169</i>

## Direktavkastning fastigheter (bokförda värden)

(%)	Bokslut 2007	Nollalternativ	Det affärsmäs- siga alternati- vet	Icke- kommunala företag
Max	18,4	21,1	21,1	50,9
Min	-5,2	-0,3	-0,3	-37,6
Median	5,8	7,3	7,3	6
Medel	5,8	7,4	7,4	6,4

## Avkastning på totalt kapital

(%)	Bokslut 2007	Nollalternativ	Det affärsmäs- siga alternati- vet	Icke- kommunala företag
Max	8	9,1	9,4	21,1
Min	-3,7	-1,7	-1,7	-8,6
Median	1,8	2,4	2,3	2,1
Medel	1,7	2,4	2,3	2,6

## Avkastning på eget kapital

(%)	Bokslut 2007	Nollalternativ	Det affärsmässiga alternativet	Icke-kommunala företag
Max	61,8	343,3	311,4	48,7
Min	-133,9	-187,1	-207,2	-78,4
Median	2,4	29,7	27,5	12,7
Medel	-0,5	39,5	34,8	2,6

## Avkastning på justerat eget kapital

(%)	Bokslut 2007	Det affärsmässiga alternativet
Max	12	3,6
Min	-36,6	-11,2
Median	0,2	0,2
Medel	-0,1	-0,2