

**Handläggare**  
Kommunstyrelseförvaltningen  
Torstein Tysklind  
Senior utredare  
08-578 29 730  
[torstein.tysklind@tyreso.se](mailto:torstein.tysklind@tyreso.se)

**Handlingstyp**  
Tjänsteskrivelse  
**Datum**  
2022-11-24

**Sida**  
1 (4)  
**Diarienummer**  
2022/KS 0330

**Mottagare**  
Kommunstyrelsen

## Avkastningskrav Tyresö Bostäder AB 2023

### Kommunstyrelseförvaltningens förslag till kommunstyrelsen för beslut i kommunfullmäktige

Särskilda ägardirektiv för Tyresö Bostäder revideras genom att en ny punkt, 18 som avser 2023 förs in i ägardirektivet:

” Tyresö Bostäder ska, på samma sätt som kommunen, för 2023 eftersträva ett ekonomiskt resultat som är positivt. Dock accepteras för 2023, ett resultat före skatt på närmare noll.”

Kommunstyrelseförvaltningen

Cynthia Runefjärd  
kommundirektör

Magnus Dahlquist  
t.f. ekonomidirektör

### Sammanfattning

Kommunen har, genom ägardirektivet, fastställt ett långsiktigt direktavkastningskrav för Tyresö Bostäder AB på 2,5 - 3,5 %. Under 2022 har de ekonomiska förutsättningarna förändrats genom höga energikostnader, ökande inflation och höjde räntor. Inför 2023 bedöms den ekonomiska utmaningen vara stor för bolaget. Därför föreslås ett särskilt ägardirektiv om att bolaget, på samma sätt som kommunen, ska eftersträva ett nollresultat för 2023.

### Beskrivning av ärendet

Lagen om allmännyttiga bostadsbolag fastlår i § 2 att ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag ska bedriva verksamheten enligt affärsmässiga

principer. Enligt organisationen Sveriges Allmännyttan har kravet om affärsmässiga principer tillkommit

*”...för att undanröja risk för snedvridning av konkurrensen. Det medför att ägaren – kommunen – ska ställa ett marknadsmässigt avkastningskrav på bolaget. Ett sådant avkastningskrav ska utgå från den lokala marknaden och motsvara det avkastningskrav som en jämförbar privat ägare ställer på ett jämförbart bostadsbolag, men också ta hänsyn till företagets egna förutsättningar och dess långsiktiga perspektiv på verksamheten.”*  
*Sveriges allmännyttas hemsida, avläst 2022-11-24.*

Konsekvensen av lagen är alltså att Tyresö kommun ska ställa ett avkastningskrav på vårt dotterbolag Tyresö Bostäder AB. Kravet ska anpassas till de lokala förutsättningar som gäller i Tyresö och i Stockholmsregionen där vårt bolag verkar.

När ett avkastningskrav fastställs bör man utgå från ett långsiktigt perspektiv. Det ekonomiska resultatet för ett bolag kommer att variera över tid. Faktorer som hyresutveckling, inflation, investeringar och räntor påverkar resultatet. Innan ett avkastningskrav fastställs är det lämpligt att göra en utredning av förutsättningarna i den lokala marknaden, förutsättningarna i bolaget samt hur det ekonomiska läget för bolaget ser ut på kort och lång tid.

Kommunfullmäktige fastställde så sent som 2022-10 21 ägardirektiv för Tyresö Bostäder AB. Under särskilda ägardirektiv punkt 15 och 16 fastställs att Tyresö Bostäder ska ha ett långsiktigt direktavkastningskrav för bostäder på minst 3,5 %, samt för verksamhetslokaler på 2,5 %.

Avkastning mäts oftast genom nyckeltalet direktavkastning som räknas fram genom att dividera driftnettot med marknadsvärdet av fastigheterna. Driftnettot är ett nyckeltal som mäts innan centrala kostnader, avskrivningar samt finansiella kostnader, ett slags rörelseresultat före avskrivningar och finansnetto. Driftnettot beräknas alltså innan avskrivningar och räntekostnader är betalda. Om driftnettot ökar, allt annat lika, ökar direktavkastningen. Om marknadsvärdet av fastigheterna ökar kommer direktavkastningen minska.

I och med att direktavkastningen mäts innan räntorna har betalats så kan, om räntorna är högre än driftnettot, bolaget gå med underskott trots att direktavkastningen är positiv.

### **Den ekonomiska situationen inför 2023**

Sedan hösten 2021 har de ekonomiska förutsättningarna i den svenska ekonomin förändrats mycket snabbt. Inflationen började öka sent under 2021. Energipriserna hade redan då börjat öka. Detta förstärktes i och med Rysslands anfallskrig mot Ukraina som började i slutet av februari. Under hösten 2022 har inflationen nått nivåer på 9-10 %. Riksbanken började höja

styrräntorna i Sverige under våren och senast idag den 24 november höjdes styrräntan ytterligare 0,75 procentenheter till 2,5 %.

För kommunen har inflationen lett till kraftiga öknings av pensionskostnaderna, men även till ökade driftkostnader. Det har inneburit att kommunstyrelsen valt att föreslå en budget för kommunen med ett nollresultat 2023 och 2024. Den ekonomiska situationen bedöms som så svår att det blir svårt för kommunen att generera ett överskott.

När det gäller fastighetsbranschen, innebär ökande energikostnader men även övrig inflation att driftnettot kommer att pressas nedåt. Höjde räntor kommer att innebära ökande räntekostnader. Den ekonomiska osäkerheten påverkar människors agerande på bostadsmarknaden och tillsammans med de höjda räntorna kan man förvänta sig att marknadsvärdena sjunker. Alla dessa faktorer kommer påverka fastighetsbolagens direktavkastning och resultat.

Året 2023 kommer innebära en utmaning för alla fastighetsbolag. För en hel del bolag kommer resultaten försämrats, och det är inte alls säkert att bolagen kommer kunna leverera vinster.

Vad som är ett lämpligt avkastningskrav på sikt beror på den kommande utvecklingen. Bolagets långsiktiga direktavkastningskrav på 2,5-3,5 % bygger på den låga räntenivå som funnits i ekonomin de senaste åren. Om vi framöver skulle få en ekonomi med långsiktigt högre räntor, kan behov finnas att justera direktavkastningskravet. Därför kan det bli aktuellt, att inom några år, att göra en översyn av direktavkastningskraven.

På kortsikt är det tydligt att 2023 innebär en utmaning även för Tyresö Bostäder AB. Bolaget har under 2022 varit i en omställningsperiod efter ett byte av verkställande direktör, och håller succesivt på att hitta en ny fungerande struktur. Stor osäkerhet råder om inflation, ränta och vad hyresförhandlingarna ger, vilka alla påverkar bolaget i stor omfattning. Bolaget kommer sannolikt inte kunna kompensera de ökande kostnaderna för energi och räntor genom höjda hyresintäkter.

I detta läge kan det bli orimligt att ägaren Tyresö kommun förväntar ett överskott från Tyresö Bostäders AB:s verksamhet. Ägardirektivets avkastningskrav är långsiktigt. De förväntade höga räntekostnaderna kan innebära att ett positivt driftnetto äts upp av räntekostnaderna. Därför föreslår kommunstyrelseförvaltningen att för 2023 infoga en punkt 18 under de särskilda ägardirektiven som lyder:

Tyresö Bostäder ska, på samma sätt som kommunen, för 2023 eftersträva ett ekonomiskt resultat som är positivt. Dock accepteras för 2023, ett resultat före skatt på närmare noll.

Ärendet bedöms inte beröra barn varför någon prövning av barnets bästa inte har genomförts.