

Svar på interpellation från Simon Alm (SD) om Uppsalahems vinst

1. Hur mycket är genomsnittshyran i Uppsalahem AB:s bestånd och hur stor är genomsnittsvinsten?

Svar: Av Uppsalahems årsredovisning 2016 framgår att den genomsnittliga bostadshyran är 1 183 kr/kvm. I de flesta fallen bestäms hyran utifrån en överenskommelse med hyresgästerna intresseorganisation (Hyresgästföreningen) och med hänsyn taget till lokala faktorer på orten (bruksvärdeshyror) eller utifrån utgiften för att producera nya lägenheter (presumtionshyror).

I interpellationen efterfrågas storleken på genomsnittsvinsten. Jag tolkar att begreppet "genomsnittsvinsten" avser storleken på resultatet efter finansiella poster genom den totala ytan i beståndet. Enligt definitionen ovan blev genomsnittsvinsten 218 kr/kvm.

2. Är det rimligt att ta ut en vinstnivå likt den Uppsalahem AB tar ut?

Svar. Vinstnivån i ett bolag beror på en rad olika faktorer. Uppsalahems verksamhet lyder under lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (2010:879), vilket i sin 2§ föreskriver att ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag ska bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer.

Begreppet affärsmässiga principer förtydligas i förarbeten till lagen (Regeringens proposition 2009/10:185) där bland annat anförs att bolagen ska ha marknadsmässiga avkastningskrav.

Uppsalahems avkastning år 2016 redovisas på sid. 77 i bolagets årsredovisning och uppgick till 3,8%, vilket kan anses vara rimlig med hänsyn taget till branschen. Uppsalahem gör årliga jämförelser med både privata och kommunala bostadsföretag för att säkerställa rimligheten av intäkter, kostnader och avkastning. Avkastningen är dessutom nödvändig för att kunna finansiera bolagets finansiella kostnader (räntor och andra finansiella utgifter) och administration. Storleken på årets resultat (vinst) är därmed i hög grad beroende på det aktuella ränteläget, vilket har varit gynnsamt under de senaste åren. En ränteökning med 1 procentenhet 2016 hade inneburit en merkostnad på ca 65 Mkr. och minskat vinstmarginalen med motsvarande belopp.

Utifrån dessa faktorer formulerar Uppsala kommun sitt resultatkrav på Uppsalahem, vilket för 2016 var 204 Mkr i resultat efter finansnetto.

3. Skickar Uppsalahem AB ut goda signaler till välfärdsbolagen vad gäller rimliga vinster eller övervinster?

Svar. En stor skillnad mellan Uppsalahem och andra vinstgenererande bolag inom välfärden – är att de senare delar ut vinst till sina ägare. Vinsten hos Uppsalahem däremot, återinvesteras i bolaget. Kommunen – som är bolagets ägare - låter vinsterna vara kvar i bolaget för att dessa ska kunna återinvesteras i nya bostäder och annat som kan komma Uppsalaborna till del. Missar man den viktiga detaljen, så blir jämförelsen rätt haltande. Och utifrån det som har anförts ovan under punkt 2 bedöms den aktuella avkastningsnivån vara rimlig utifrån de omständigheter och faktorer som gäller för den branschen bolaget verkar i. Som ordförande för Uppsalahem har varken jag eller bolaget som sådant någon uppfattning om vilka faktorer som påverkar vinstmarginalerna i de branscher välfärdsbolagen (skola, omsorg m.fl.) verkar i. Därför är det också svårt att ge besked om vilket signalvärde Uppsalahems resultat har gentemot de nämnda bolagen.

/Elnaz Alizadeh
Ordförande Uppsalahem AB