



# Ekonomisk statistik 2023

Underhåll

Ränta



# Innehåll

---

Sammanfattning.....	4
Bakgrund .....	5
Centrala nyckeltal.....	5
Fastigheterna .....	7
Soliditet .....	10
Avkastning .....	11
Driftnetto.....	13
Intäkter .....	14
Hysesintäkter .....	15
Kostnader .....	17
Driftkostnader .....	18
Underhåll .....	20
Avskrivningar.....	21
Nedskrivningar .....	22
Fastighetsförsäljningar.....	22
Finansiella kostnader.....	23
Resultat .....	26
Analys .....	27
Slutsatser .....	31
Om statistiken .....	32
Undersökningsgrupper.....	32
Förklaringar och definitioner .....	33

## Bilagor

Bilaga 1 .....	Nyckeltal per undersökningsgrupp
Bilaga 2 .....	Riket K3, tre år
Bilaga 3 .....	Riket K2, tre år
Bilaga 4 .....	Riket och storleksgrupper, K3

---

# Sammanfattning

De allmännyttiga bostadsföretagens lönsamhet har minskat väsentligt under 2023, som en följd av framför allt stigande marknadsräntor men även ökade kostnader på grund av prishöjningar och inflation, orsakat av den oro som finns i omvärlden. Dessa kostnadsökningar har de senaste åren varit väsentligt högre än de hyreshöjningar som har genomförts, vilket har lett till att medlemsbolagens resultat efter finansiella poster minskar och en fjärdedel av företagen har negativa resultat 2023. Sjunkande fastighetsvärden har tvingat 89 av 266 företag att göra nedskrivningar, vilka i genomsnitt är nästintill dubbelt så stora som 2022.

Minskad lönsamhet syns också genom en negativ totalavkastning för medlemsbolagen som helhet. Direktavkastningen har uppvisat en svagt fallande trend de senaste åren, från 3,83 procent 2014 till 2,39 procent 2022. Denna trend bröts 2023 när en svag uppgång till 2,57 procent syns, men eftersom marknadsvärdena samtidigt sjönk med -3,47 procent så blev totalavkastningen negativ -0,9 (0,1). Den höga räntenivån och de ökade byggkostnaderna gör också nyproduktion och renoveringar olönsamma, vilket har lett till en kraftig minskning av byggtakten.

Genomsnittlig bruttoutgift för nyproduktion uppgår till 38 078 kronor per kvadratmeter, med en spridning från cirka 19 000 till 64 000 kronor per kvadratmeter.

## Intäkter och kostnader

Bruttohyrorna har ökat med 4,8 (2,7) procent. Hyreshöjningarna i allmännyttan uppgick 2023 till 4,22 (1,74) procent i genomsnitt, resterande del av intäktsökningen kommer från nyproducerade och upprustade bostäder, där hyresnivån är högre än i det äldre beståndet. Genomsnittlig bostadshyra för riket är 1 265 (1 207) kronor per kvadratmeter och år.

Bruttohyrans spridning visar att 81 procent av företagen har en genomsnittshyra mellan 1 031 och 1 380 kronor per kvadratmeter. Den genomsnittliga inflyttningshyran i nyproduktion 2023 är 1 811 (1 680) kronor per kvadratmeter. Spridningen är stor, från 1 350 upp till 2 410 kronor per kvadratmeter.

Under 2023 minskade underhållskostnaderna med en procent, trots ett uppdämt behov av underhåll bland många allmännyttiga bostadsföretag. Minskningen beror inte på att kostnaderna har blivit lägre, utan sannolikt på att företagen har dragit ner på de utgifter de kan påverka för att klara av ökningen av andra kostnader, som till exempel räntor. Bostadsföretagens genomsnittliga underhållskostnader har under 2023 i reala termer återgått till samma nivå som 2015.

Den synliga soliditeten för riket som helhet är 33 (34) procent medan den justerade, det vill säga med hänsyn tagen till övervärden i fastigheterna, uppgår till 70 (72) procent. Spridningen bland de allmännyttiga företagen är stor, det finns 23 företag med en synlig soliditet under 10 procent.

Det är viktigt att poängtera att medlemsföretagen är en heterogen grupp med stora skillnader mellan å ena sidan företag i storstadsområden på marknader med bostadsbrist, och å andra sidan små företag i glesbygd med små marginaler och vikande efterfrågan på bostäder.

## Bakgrund

Sveriges Allmännyttiga är bransch- och intresseorganisation för de allmännyttiga kommunala och privata bostadsföretagen i Sverige. I Sverige finns ca 2 022 000 hyreslägenheter\* och medlemmarna inom Sveriges Allmännyttiga äger nästan en miljon av dessa. Medlemmarna består till övervägande del av kommunägda bostadsföretag och stiftelser, som sammanlagt äger cirka 843 000 lägenheter. Marknadsvärdena för dessa fastigheter uppgick vid utgången av 2023 till omkring 1 210 miljarder kronor, närmare 115 000 kronor per invånare i Sverige.

Uppgifterna i rapporten avser räkenskapsåret 2023 och kommer från den statistikinsamling som Sveriges Allmännyttiga har gjort varje år sedan 1971. 266 medlemmar har rapporterat in uppgifter, samtliga är kommunägda företag. De nyckeltal som redovisas i rapporten avser om inte annat anges de 243 företag som tillämpar Bokföringsnämndens så kallade K3-regelverk. Dessa företag äger tillsammans 96 procent av det kommunägda bostadsbeståndet. K2-företagens uppgifter ingår således inte, men redovisas separat i bilagor. Sveriges Allmännyttiga har även ett antal associerade medlemmar, vilka inte ingår i statistiken.

## Centrala nyckeltal

Följande är några centrala nyckeltal på riksnivå.

Nyckeltal riksnivå kr/m <sup>2</sup> (om ej annat anges)	2023	2022	Förändring	
Hyresintäkter totalt netto	1 265	1 207	58	4,8%
Bostadshyror brutto	1 265	1 204	61	5,1%
Driftkostnader	628	586	42	7,2%
Underhållskostnader	150	152	-2	-1,3%
Driftnetto	479	450	29	6,4%
Avskrivningar	243	235	8	3,4%
Räntekostnader	122	65	57	88%
Resultat efter finansiella poster	66	156	-90	-58%
Fastigheter, bokfört värde	7 597	7 378	219	3,0%
Fastigheter, marknadsvärde	18 475	18 853	-378	-2,0%
Räntebärande skulder	5 262	5 050	212	4,2%
			Procentenhet	
Soliditet, bokförda värden	33%	34%	-1,0	
Soliditet, marknadsvärden	70%	72%	-2,0	
Direktavkastning, bokförda värden	6,3%	6,1%	0,2	
Direktavkastning, marknadsvärden	2,6%	2,4%	0,2	
Totalavkastning inklusive värdeförändring	-0,9%	0,1%	-1,1	
Avkastning på eget kapital	1,7%	4,5%	-2,8	

\*Antal lägenheter efter region, hustyp, upplåtelseform och år 2023, SCB



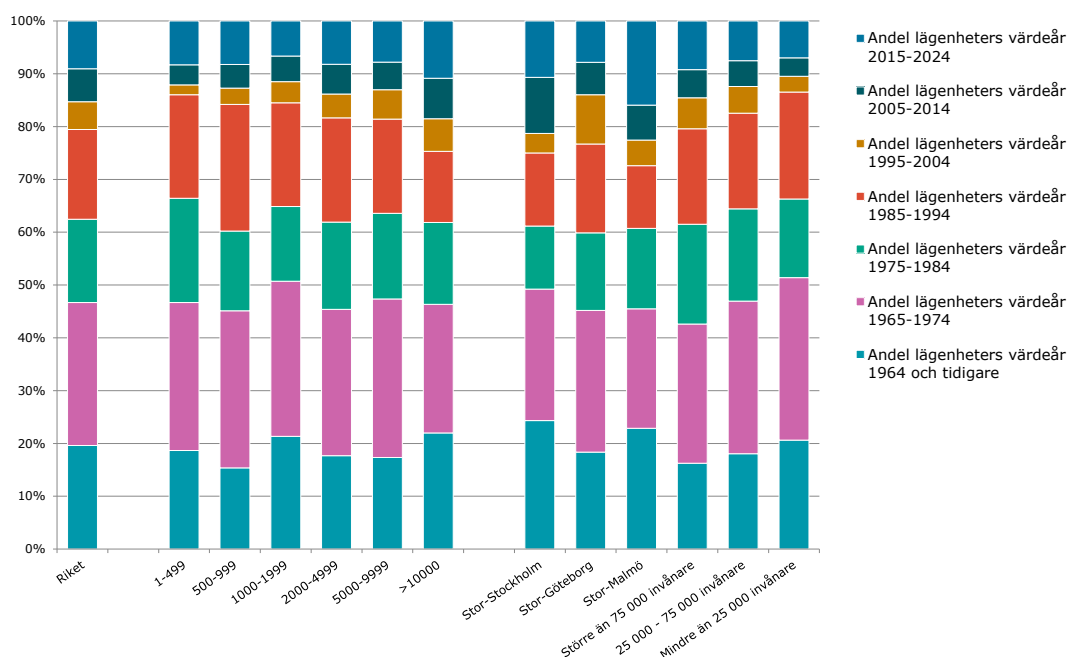
# Ekonomisk statistik 2023

## Fastigheterna

De allmännyttiga bostadsföretagen i Sverige består till övervägande del av kommunägda bostadsföretag, som sammanlagt äger cirka 843 000 lägenheter. Enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät\* färdigställde allmännyttan som helhet 5 662 nya bostäder under 2023, cirka 750 färre än 2022. Det innebar investeringar i storleksordningen 15 miljarder kronor. Försäljningarna uppgick till 1 604 (2 515) lägenheter och 498 (408) lägenheter revs.

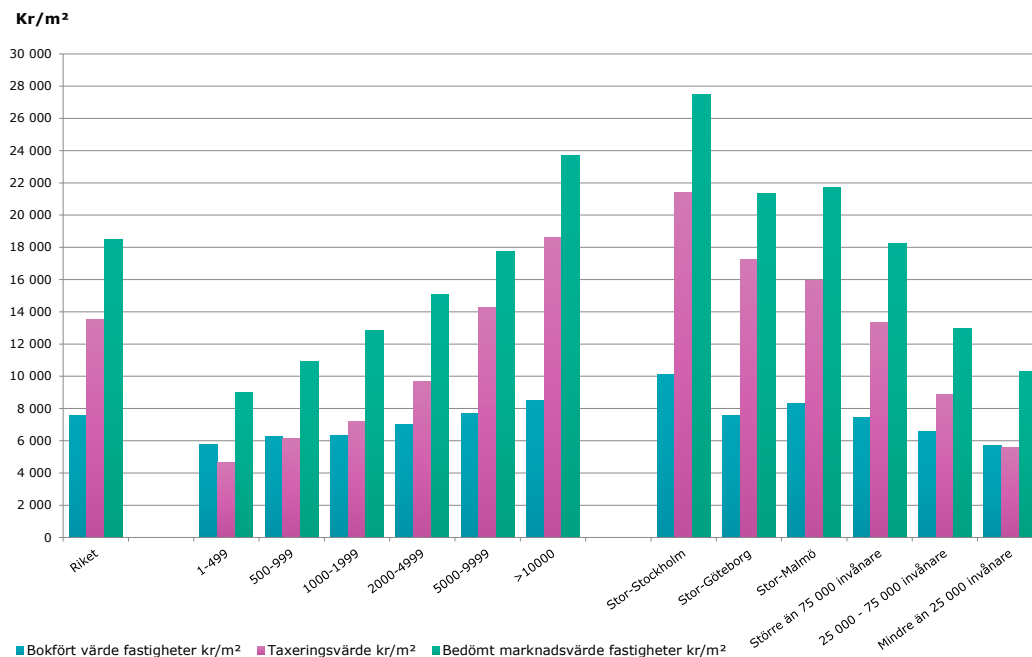
I Sveriges Allmännyttas statistikinsamling har 63 företag rapporterat bruttoutgiften, det vill säga utgift före avdrag för eventuellt investeringsbidrag och inklusive markkostnad, för senast färdigställda nyproduktion. Genomsnittlig bruttoutgift är 38 078 kronor per kvadratmeter, en ökning med 1,7 procent från 2022, med en spridning från cirka 19 000 till 64 000 kronor per kvadratmeter.

Diagram 1. Andel lägenheters värdeår, storleks- och ortsgupper



Närmare hälften av bostadsföretagens lägenheter har taxeringsmässiga värdeår före 1975 varav 27 procent under miljonprogramåren 1965–1974. I själva verket är en ännu större del av beståndet byggt före 1975 eftersom mer genomgripande renoveringar medför att fastigheter får ett nytt värdeår. Cirka en femtedel av lägenheterna är byggda 1995 och senare. Denna andel ökar naturligt vartefter nya fastigheter byggs och äldre fastigheter renoveras.

Diagram 2. Fastighetsvärden, storleks- och ortsgupper



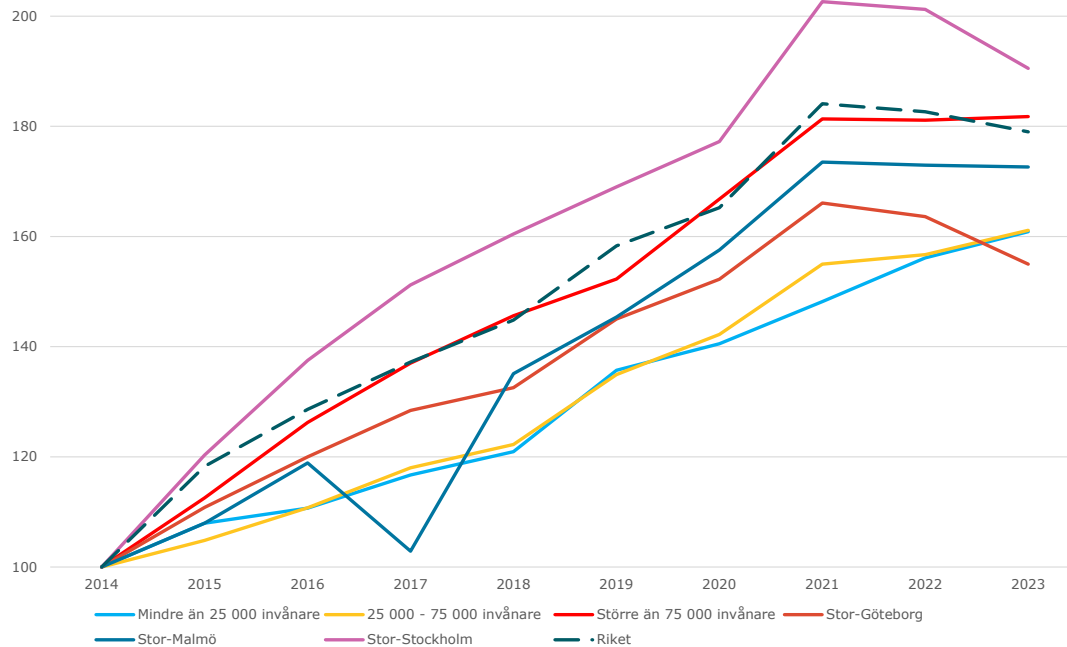
De bokförda fastighetsvärdena ökade under 2023 med 230 kronor per kvadratmeter till 7 597 kronor per kvadratmeter. Det genomsnittliga bokförda värdet är lika med fastigheternas anskaffningsvärde justerat med gjorda av-, ned- och uppskrivningar. Investeringarna i nyproduktion och renovering överstiger de av- och nedskrivningar som har gjorts, vilket är orsaken till att det bokförda värdet ökar.

Fastigheternas marknadsvärden har i stället minskat med -2,0 (-0,8) procent eller 378 kronor per kvadratmeter och uppgick vid årets slut till 18 475 kronor per kvadratmeter. Minskningen är en följd av lägre reala driftnetton samt ökade avkastningskrav utifrån ränteläget och oron i omvärlden. Det genomsnittliga marknadsvärdet är 27 462 kronor per kvadratmeter i Storstockholm, en nedgång med 4,9 procent, medan det i kommuner med mindre än 25 000 invånare är 10 266 kronor per kvadratmeter, en uppgång med 3,8 procent.

De genomsnittliga marknadsvärdena per ortsgrupp visar också att det finns en betryggande marginal mellan marknadsvärden och bokförda värden oavsett var i landet bostadsföretaget är etablerat. Detta gäller även i de minsta kommunerna där marknadsvärdena är betydligt lägre. Gruppen kommuner med mindre än 25 000 invånare omfattar 127 företag, så där finns också stora variationer vad gäller marknadsvärden inom gruppen.



Diagram 3. Marknadsvärden, förändring 2014–2023, ortsgupper, (2014=100)



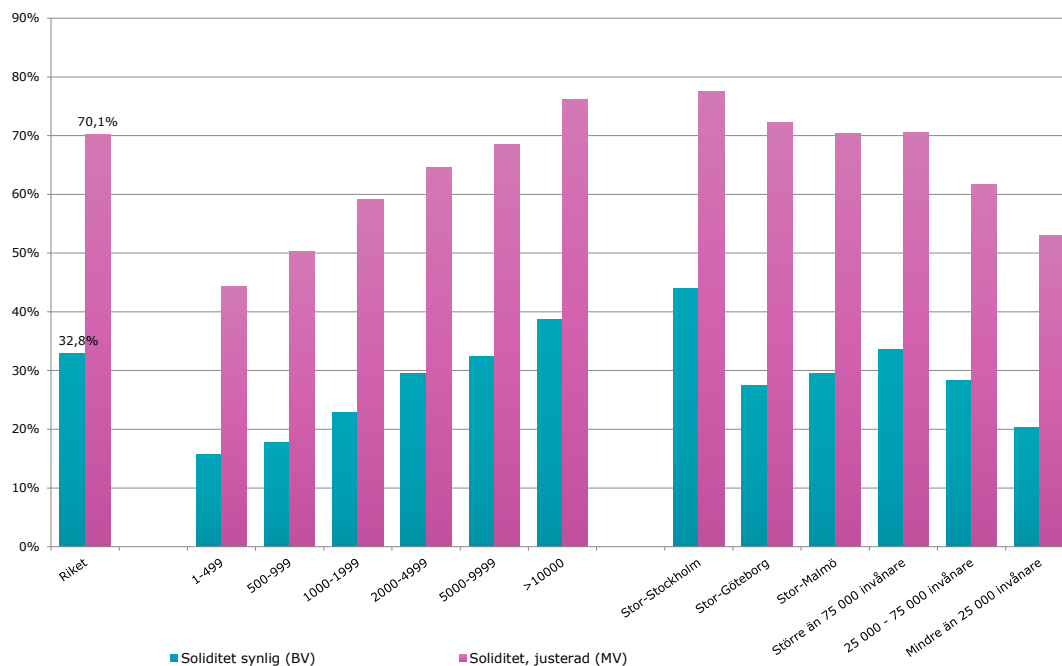
\* Hacket i kurvan för Stor-Malmö förklaras av att ortsgruppen innehåller relativt få företag, och att bortfall av företag under enstaka år får stort genomslag i genomsnittssiffrorna.

Fastigheternas marknadsvärden uppvisar stora variationer över landet, variationerna har också ökat under en lång följd av år. Som framgår av diagrammet ovan har marknadsvärdena i framför allt Storstockholm ökat kraftigt fram till och med 2021. Även i Stor-Malmö och i kommuner med fler än 75 000 invånare har värdena nästan fördubblats under samma period. Marknadsvärdena i kommuner med mindre än 75 000 invånare har haft en långsammare ökningstakt och har ökat med cirka 60 procent de senaste tio åren. Nu syns dock ett minskande gap mellan ortsgrupporna, fastigheternas marknadsvärden har minskat för de större ortsgrupporna under 2022 och 2023 medan de generellt har ökat för övriga ortsgupper.

## Soliditet

Soliditet är ett nyckeltal som visar förhållandet mellan eget kapital och balansslutning. Nyckeltalet mäter den finansiella stabiliteten i ett företag. Det visar vilka förutsättningar företaget har att klara av eventuella förluster.

Diagram 4. Soliditet, storleks- och ortsgupper

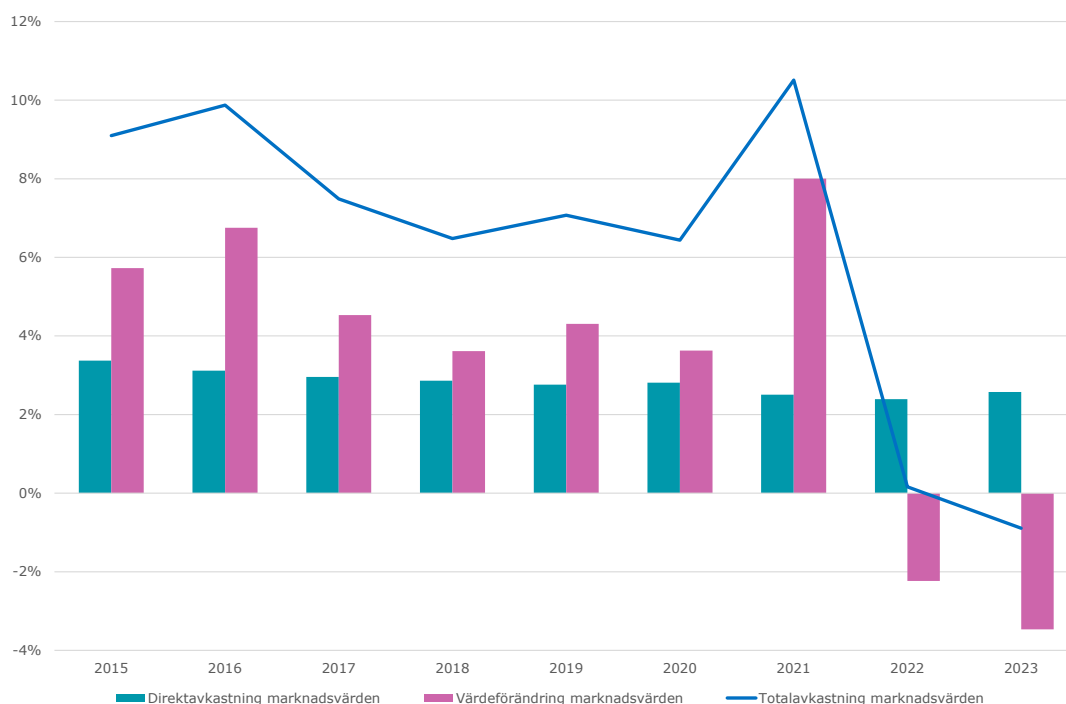


Den synliga soliditeten för riket som helhet är 33 (34) procent, medan den justerade, det vill säga med hänsyn tagen till övervärden i fastigheterna, uppgår till 70 (72) procent. Spridningen bland de allmännyttiga företagen är dock stor, det är 23 företag med en synlig soliditet under 10 procent jämfört med 12 föregående år. Mönstret som framkom hos fastighetsvärdena återkommer här, områden med stark efterfrågan på bostäder uppvisar över lag högst värden. Det gäller såväl synlig som justerad soliditet.

## Avkastning

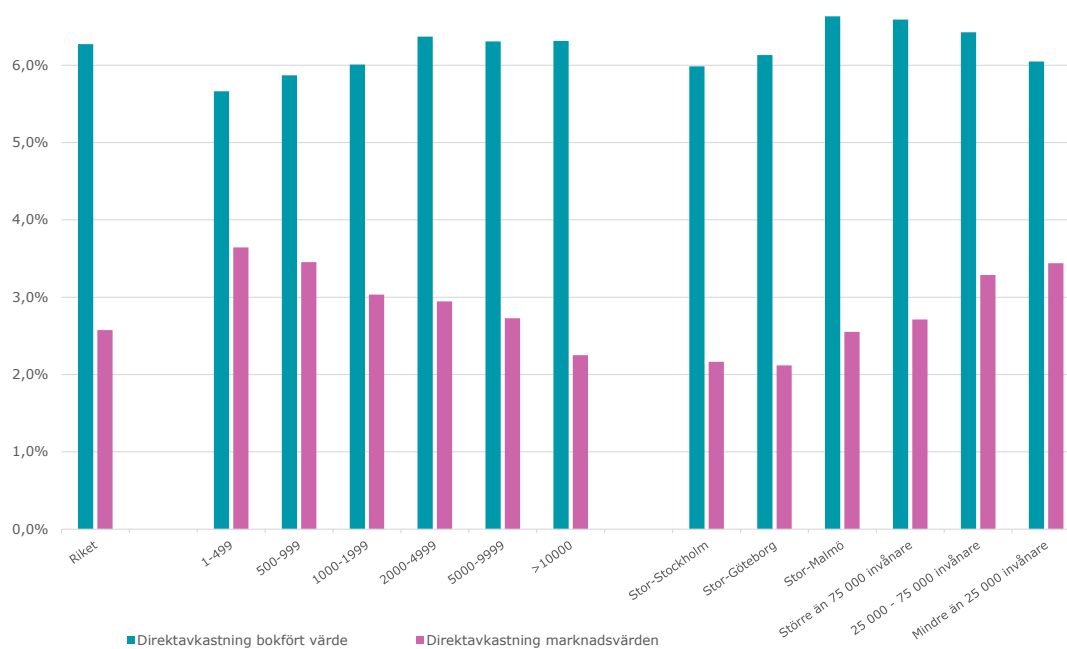
Det vanligaste måttet på avkastning i fastighetsbranschen är direktavkastning, definierat som driftnettot dividerat med fastigheternas värde, antingen det bokförda värdet eller marknadsvärdet. Till direktavkastningen kan sedan värdeförändringen läggas till vilket ger en totalavkastning.

Diagram 5. Totalavkastning riket 2015–2023



Totalavkastningen för 2023 uppgår sammantaget till -0,9 procent. Direktavkastningen har uppvisat en svagt fallande trend de senaste åren, från 3,9 procent 2014 till 2,39 procent 2022. Denna trend bröts 2023 när en svag uppgång till 2,57 procent syns. Nedgången i direktavkastning tidigare år kom sig huvudsakligen av att marknadsvärdet samtidigt ökade. Under 2023 syns i stället en negativ värdeförändring med -3,47 procent, vilket är en av orsakerna till ökningen i direktavkastning.

Diagram 6. Direktavkastning 2023, storleks- och ortsgupper

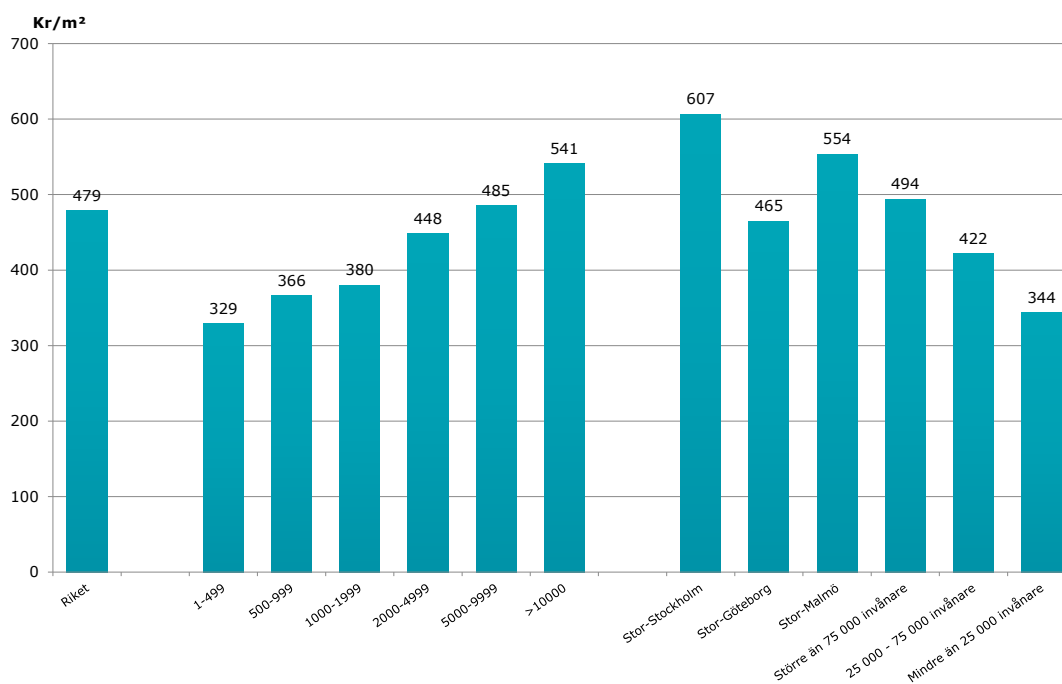


Direktavkastningen på bokförda värden är för riket 6,3 (6,1) procent, medan direktavkastning på marknadsvärden uppgår till 2,6 (2,4) procent. Avkastningen på bokförda värden blir naturligt högre eftersom de bokförda värdena är lägre än marknadsvärdena. Svagare marknader, huvudsakligen mindre kommuner där företagen är små, uppvisar generellt högre direktavkastning på grund av att marknadsvärdena är lägre.

## Driftnetto

Driftnetto i Sveriges Allmännyttas statistik definieras som hyresintäkter och andra intäkter kopplade till uthyrningen minskat med bokförda drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt/-avgift och tomträttsavgälder. Ersättningsinvesteringar och utbyten av komponenter som aktiveras i balansräkningen belastar inte driftnettot. Det gör inte heller intäkter och kostnader från annan verksamhet till exempel fastighetsförvaltning av annans fastighet.

Diagram 7. Driftnetton, storleks- och ortsgupper



Det genomsnittliga driftnettot för riket är 479 konor per kvadratmeter, en ökning med 30 kronor eller 6,7 procent jämfört med 2022. Storstadsregioner och stora kommuner med högre hyresnivåer uppvisar också de högsta driftnettona.

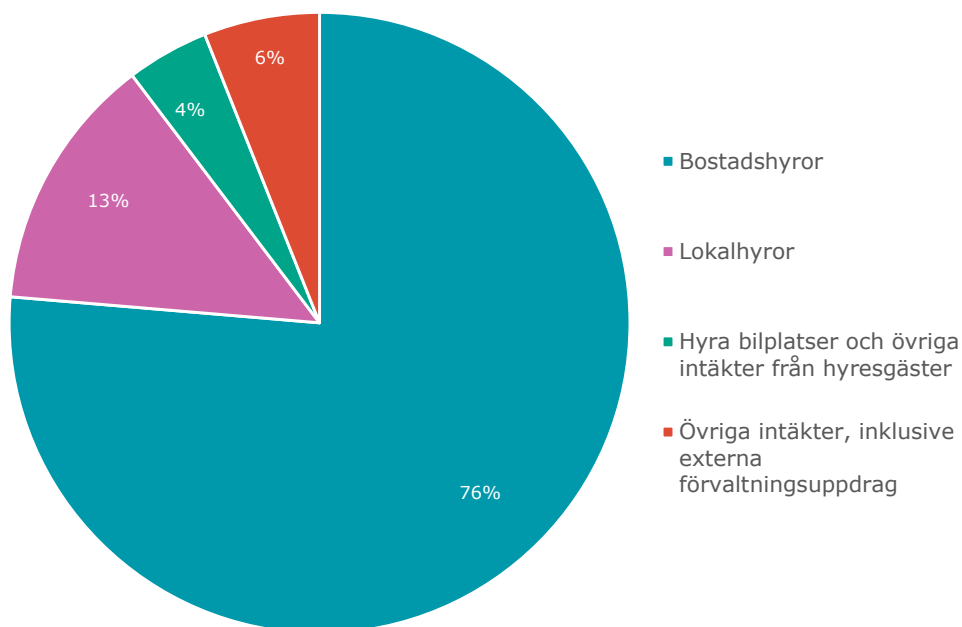
## Intäkter

Samtliga företag som besvarat enkäten äger tillsammans 52 254 590 kvadratmeter bostadsyta och 9 121 388 kvadratmeter lokalyta. Enkätresultaten omfattar därmed 93 procent av ytan för samtliga medlemmar (exklusive associerade) i Sveriges Allmännytta.

Företagens samlade rörelseintäkter fördelar sig enligt följande (mnkr):

	2023	2022
Bostadshyror	64 215	60 339
Lokalhyror	11 225	10 392
Hyra ser och övriga intäkter från hyresgäster	3 606	2 918
Övriga intäkter, inklusive externa förvaltningsuppdrag	5 071	3 680
Summa	84 118	77 329

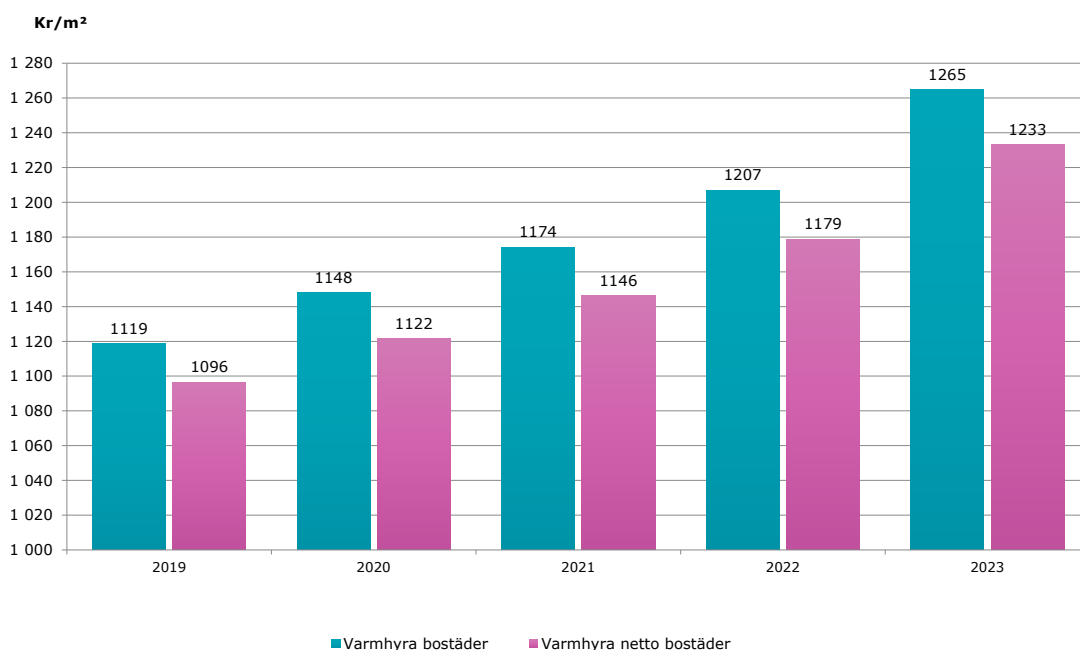
Diagram 8. Rörelseintäkter, procent



## Hyresintäkter

Den dominerande delen av hyresintäkterna kommer från bostäder. Bruttohyrorna för bostäder har jämfört med 2022 ökat med 58 (31) kronor per kvadratmeter eller 4,8 (2,7) procent. Hyreshöjningarna i allmännyttan uppgick 2023 till 4,22 (1,74) procent i genomsnitt, resterande del av intäktsökningen kommer från nyproducerade och upprustade bostäder, där hyresnivån är högre än i det äldre beståndet.

Diagram 9. Bostadshyror 2019–20

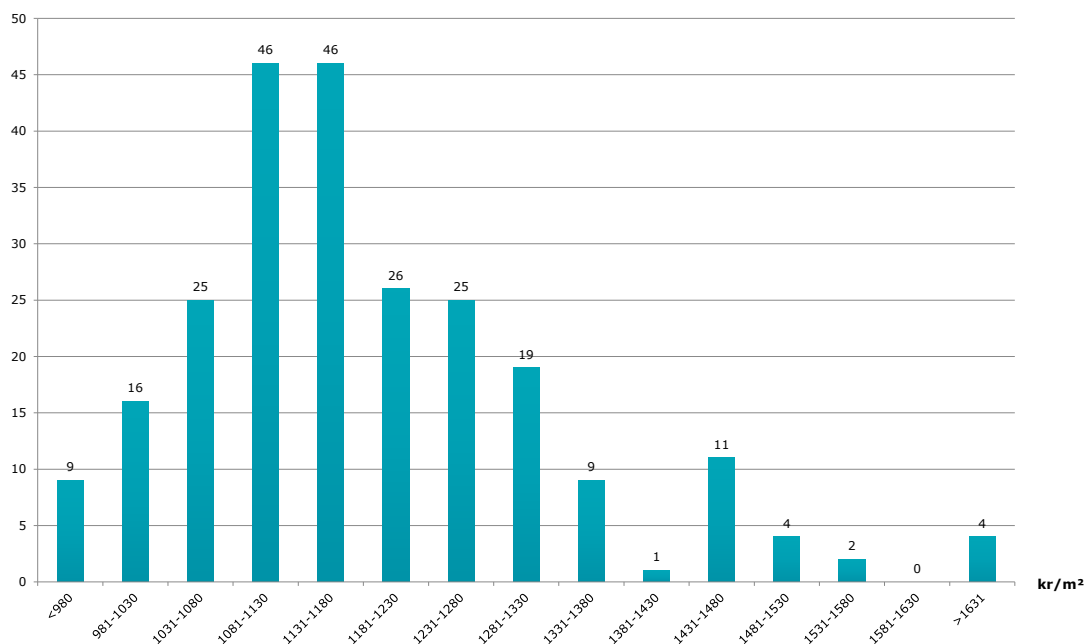


\*Med varmhyra netto avses hyra efter avdrag för hyresbortfall och hyresrabatter.

Genomsnittlig bostadshyra för riket är 1 265 kronor per kvadratmeter och år. För en lägenhet på 64 kvadratmeter, den genomsnittliga lägenhetsstorleken, motsvarar det 6 747 kronor per månad.

De högsta hyrorna hittas inte oväntat i stockholmsregionen, medan hyrorna i små kommuner med svagare bostadsmarknad har den lägsta nivån. Skillnaden i hyresnivåer mellan olika delar av landet ökar kontinuerligt, framför allt som en följd av att fler nya lägenheter med högre hyresnivå byggs i områden med starkare bostadsmarknad.

Diagram 10. Bruttohyror bostäder, spridning

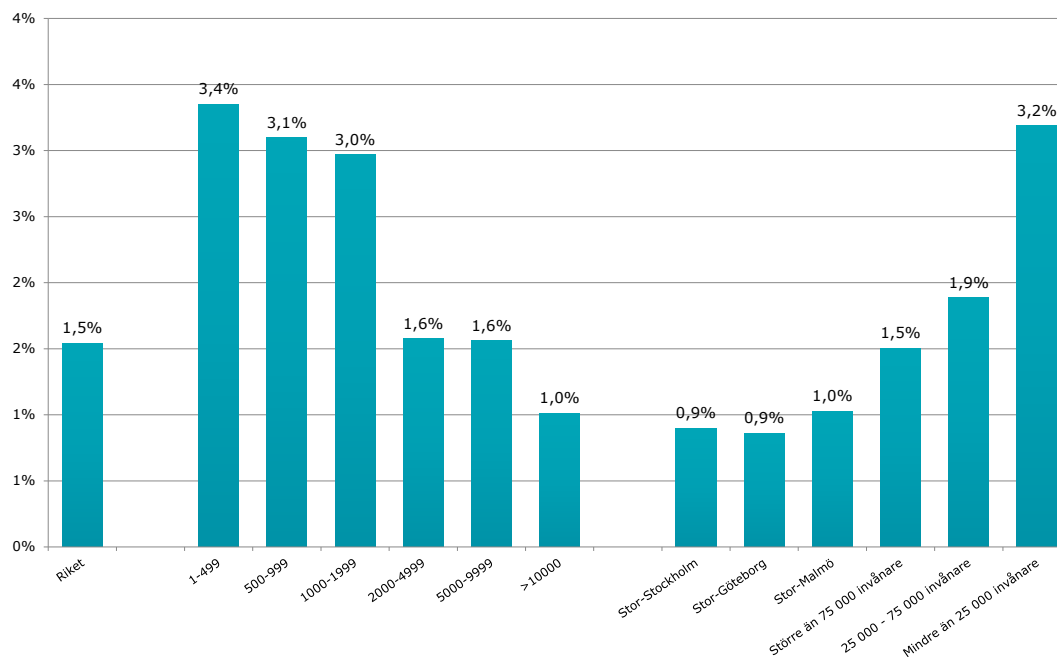


Bruttohyrans spridning visar att 81 procent av företagen har en genomsnittshyra i spannet 1 031–1 380 kronor per kvadratmeter. Inom respektive företag finns självklart också en stor spridning mellan olika fastigheter, vilket bland annat påverkas av attraktiviteten på den lokala marknaden och fastighetens byggår.

Den genomsnittliga inflyttningshyran i nyproduktion 2023 är, för de 68 företag som rapporterat in uppgifter kring detta, 1 811 (1 680) kronor per kvadratmeter. Spridningen är stor, från 1 350 upp till 2 410 kronor per kvadratmeter, med de högsta nivåerna i storstadsregionerna. Det är svårt att göra ordentliga jämförelser av nyproduktionshyran mellan olika år i och med det begränsade antalet svar. Jämförelser försvåras också av att det varierar vilka företag som har byggt nya fastigheter, vilka marknader de befinner sig på och huruvida bostäder byggts med investeringsstöd eller inte.



Diagram 11. Vakansgrad bostäder, storleks och ortsgupper

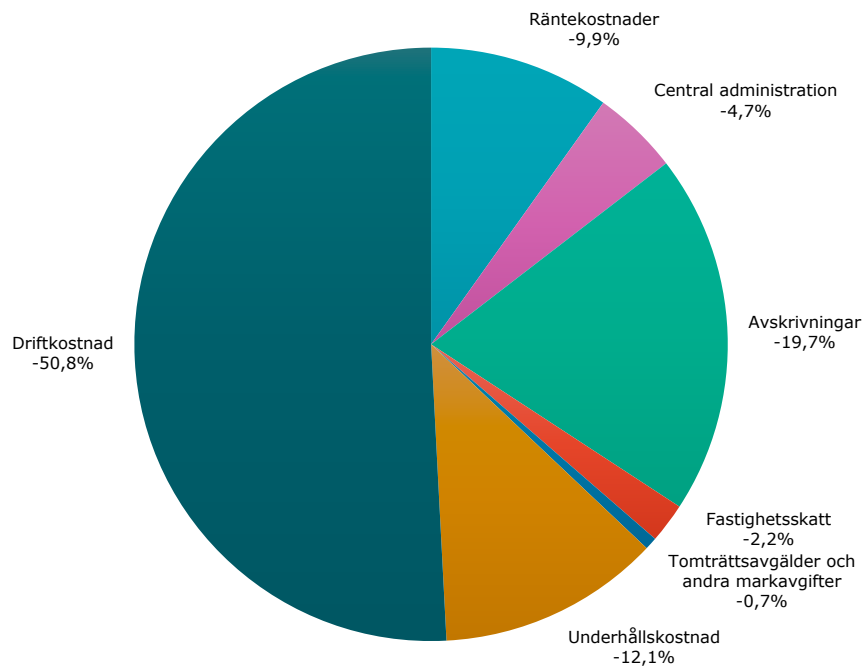


Vakansgraden baserat på intäkter är 1,5 procent för bostäder och 4,6 procent för lokaler. Det innebär en ökning med 0,2 procentenheter för bostäder från föregående år och en minskning med 0,2 procentenheter för lokaler. Här finns det också stora skillnader mellan de minsta företagen som har en vakansgrad på 3,4 procent medan de största företagen ser vakanser kring 1 procent. Spridningen inom storleks- och ortsgupper är också stor med vakanser upp mot 20 procent för enskilda företag.

## Kostnader

Kostnaderna i ett bostadsföretag består primärt av drift, underhåll, avskrivningar och finansieringskostnader. Nedan visas rikets snittfördelning av de olika kostnaderna 2023.

Diagram 12. Totala kostnader fördelning



Fastighetsförvaltningens totala kostnader uppgick till 1 236 (1 127) kronor per kvadratmeter, en ökning med 108 kronor från 2022.

## Driftkostnader

Diagram 13. Driftkostnader, kronor per kvadratmeter, nominella värden

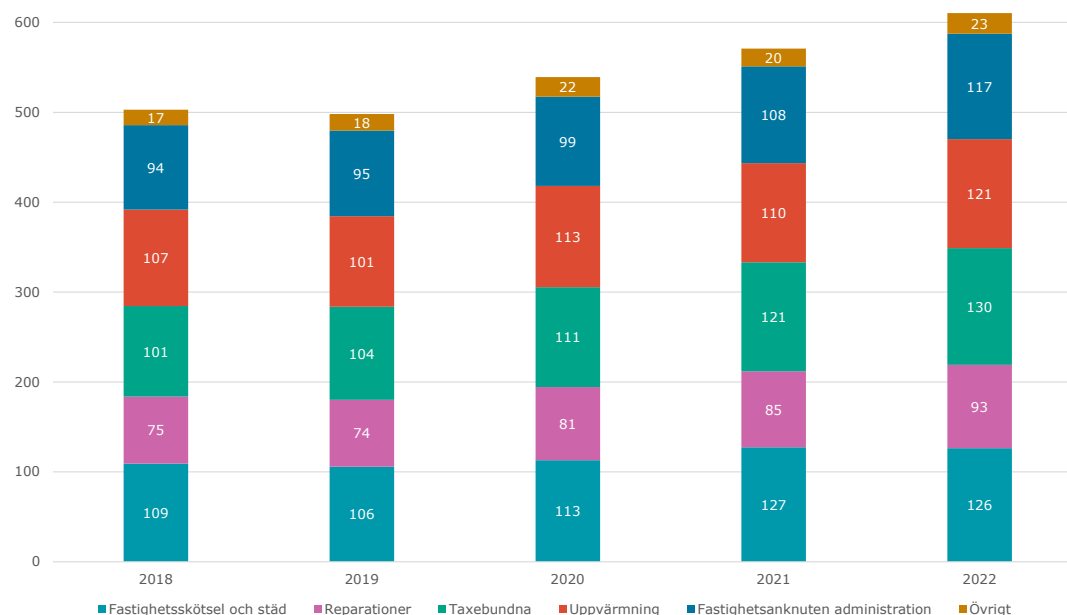
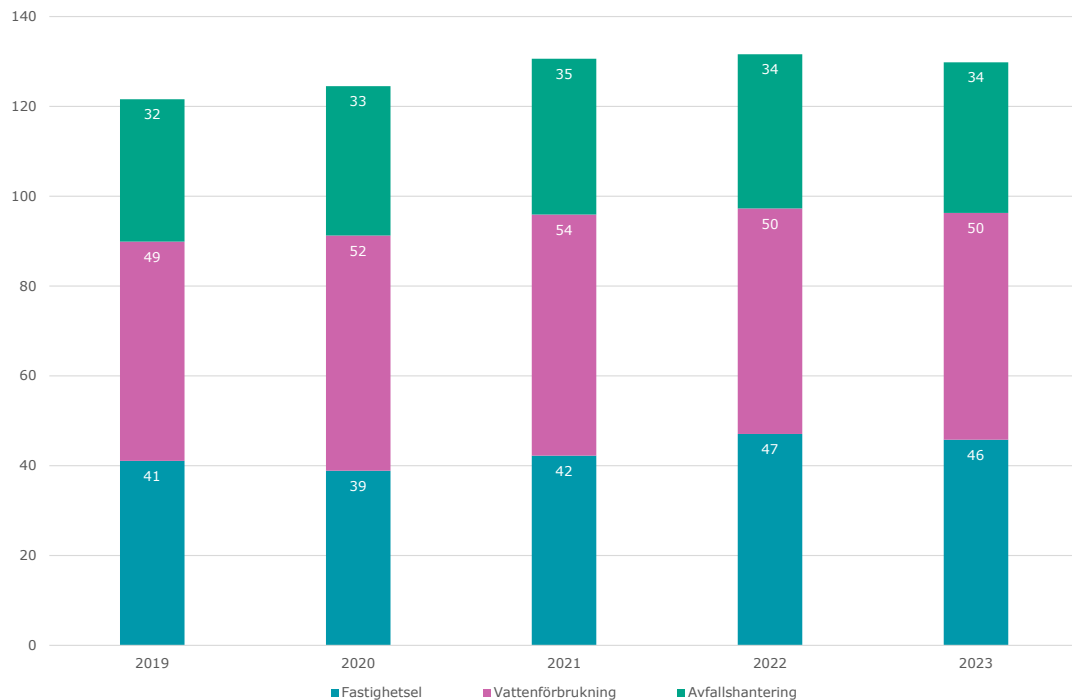


Diagram 14. Driftkostnader, kronor per kvadratmeter, reala värden



Driftkostnaderna ökade med 42 kronor (7,2 procent) till 628 kronor per kvadratmeter och fördelade sig enligt diagram 13. I reala värden var det en minskning med 1,2 procent, minskningen förklaras till stor del av minskade kostnader för fastighetsskötsel och städ som är på samma nivå som 2020.

**Diagram 15. Taxebundna kostnader, kronor per kvadratmeter, reala värden**



Taxebundna kostnader (exklusive uppvärmning) minskade i reala värden med närmare 2 kronor per kvadratmeter eller 1,3 procent. Orsaken till minskningen återfinns i fastighetselen, som minskade med 2,7 procent. Vatten och avfallskostnaderna är i reala värden oförändrade.

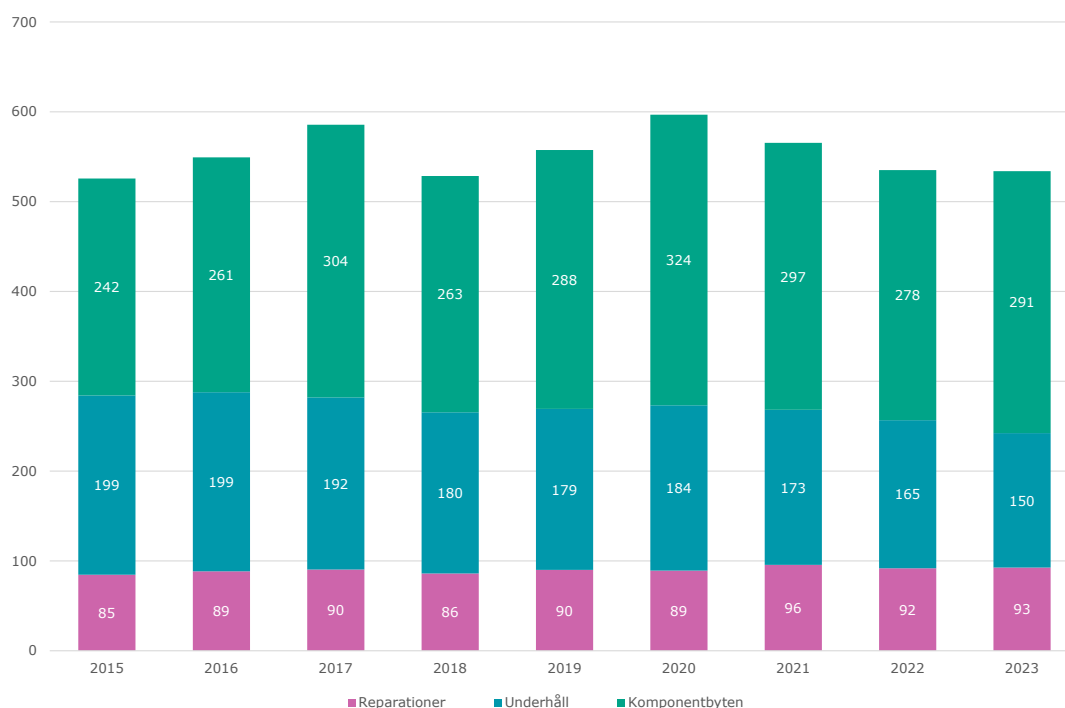
I nominella värden ökade totala taxebundna kostnader med 8,3 procent från föregående år. Som jämförelse kan nämnas att den genomgång av taxor som redovisas i Nils Holgerssonrapporten, som årligen tas fram gemensamt av organisationer på bostadsmarknaden, visar att fjärrvärmesaxorna ökade med 7,8 procent, el med 17,7 procent, vatten och avlopp med 7,9 och avfall med 7,6 procent. Totalt en ökning med 11,1% från 2022.

## Underhåll

Gränsdragningen mellan reparation, underhåll och vad som aktiveras i balansräkningen som byggnadskomponenter är flytande och varierar mellan olika företag. Det underlättar därför en jämförelse att se på dessa utgifter som en helhet.

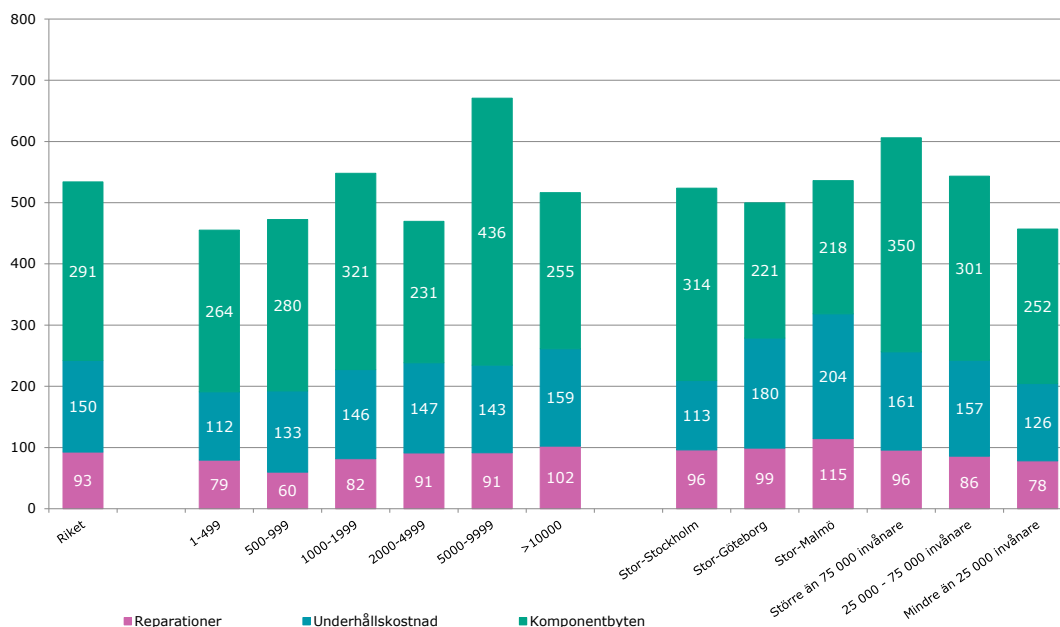
De bokförda underhållskostnaderna uppgick till 150 kronor per kvadratmeter, en minskning med 2 kronor eller 1 procent jämfört med 2022. Summan av alla underhållsutgifter uppgick till 534 kronor per kvadratmeter, vilket är en ökning med 41 kronor eller 8 procent jämfört med 2022. Totalt en ökning med 11,1% från 2022.

Diagram 16. Redovisning av underhållsutgifter, kronor per kvadratmeter, reala värden



Summan av underhållsutgifterna har i reala termer varierat sett över en längre period. Nivån på dessa utgifter är för 2023 tillbaka på samma nivå som 2015. Den främsta orsaken till denna minskning är sannolikt att underhållsnivån ofta används för att kompensera för andra kostnadsökningar, till exempel för drift och räntor.

**Diagram 17. Redovisning av underhållsätgärder 2023, kronor per kvadratmeter, storleks- och ortsgupper**



Underhållsutgifterna har över tid varit störst i stora företag i större kommuner, vilket sannolikt beror på att betalningsviljan för renoveringar är större i dessa kommuner. Under 2023 syns ett trendbrott där utgifterna är störst i den näst största företagskategorin, 5000–9999 lägenheter, och ortsguppen större än 75 000 invånare. En förklaring till att de största kommunerna och de största företagen inte har den högsta nivån kan finnas i krav på fortsatt nyproduktion, vilket i rådande ekonomiska läge leder till att prioriteringar måste göras. Prioriteringar som ofta innebär en minskning av underhållsnivån.

Om den tekniska statusen på byggnader skulle styra över vilka företag som har störst utgifter för underhåll så borde de minsta företagen och de minsta kommunerna ha högst underhållsutgifter eftersom andelen äldre fastigheter är högre i dessa företag och kommuner.

Olika tolkningar av redovisningsregelverket K3 förklarar sannolikt de skillnader i rubricering av utgifter som finns mellan de olika ortsgrupperna.

## Avskrivningar

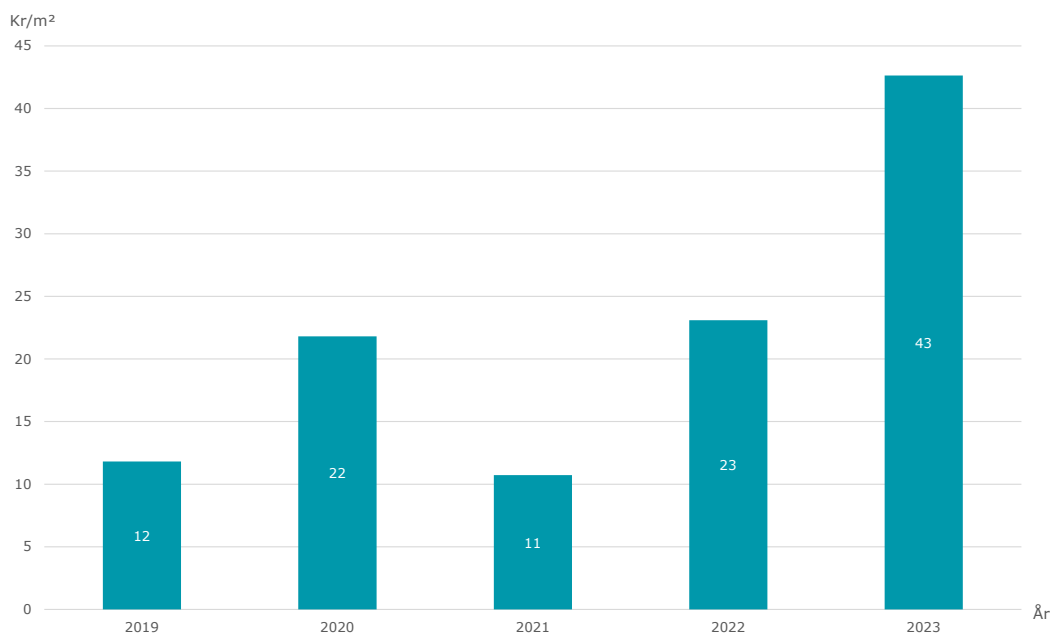
Avskrivning som andel av byggnadernas anskaffningsvärde är i genomsnitt 2,3 procent och ligger för samtliga undersökningsgrupper mellan 2,1 och 2,4 procent. Uttryckt i kronor per kvadratmeter har avskrivningarna på samtliga tillgångar ökat med 8 kronor eller 3 procent från 2022 till 243 kronor per kvadratmeter, varav 232 (225) utgör byggnadsavskrivningar. Avskrivningarnas ökning är en naturlig följd av snabbt stigande byggpriser, mer installationer i byggnaderna och att en allt större del av olika underhållsätgärder aktiveras i form av komponentbyten.

## Nedskrivningar

Nedskrivningsbehov uppstår när en fastighet har bokförda värden som överstiger marknadsvärdet och när denna skillnad inte är tillfällig. Nedskrivning behöver då göras med ett belopp som leder till att de bokförda värdena hamnar i nivå med marknadsvärdet. Justeringen görs via resultaträkningen.

Nedskrivningar redovisas av 89 (79) företag (av samtliga 266 företag som svarat på enkäten). Det är nedskrivningar om totalt 2 510 (1 329) miljoner kronor under 2023, en ökning med nästan 89 procent.

Diagram 18. Nedskrivningar



Oftast aktualiseras nedskrivning i samband med nyproduktion eller större renoveringar och cirka 40 procent av de företag som gjort nedskrivningar 2023 har också rapporterat in uppgifter om nyproduktion. Samtidigt har 52 (41) företag återfört tidigare gjorda nedskrivningar på totalt 413 (607) miljoner kronor.

## Fastighetsförsäljningar

Allmännyttiga bostadsföretag sålde, enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät\*, 1 604 (2 500) lägenheter under 2023.

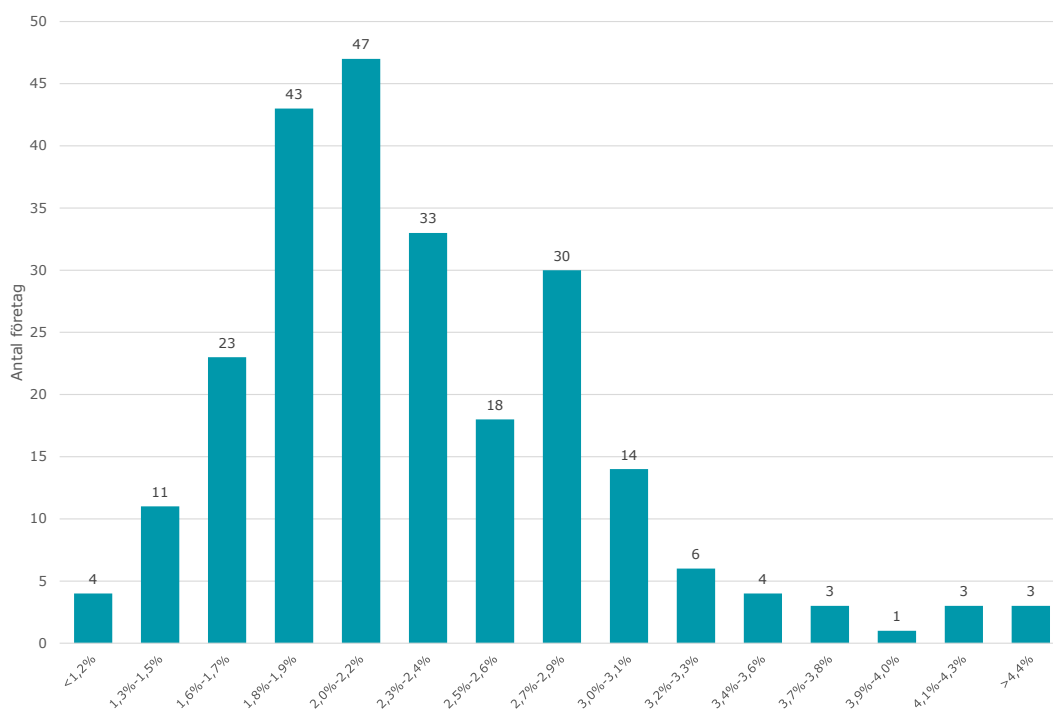
53 (70) företag redovisar reavinster på cirka 587 (3 100) miljoner kronor vid fastighetsförsäljningar, av dessa gjordes 9 (16) i form av aktier/andelar i bolag. Samtidigt redovisar 34 (46) företag reaförluster på total 47 (63) miljoner kronor. Försäljningarna har blivit färre, vilket är ett tecken på den avstannade fastighetsmarknaden. Det kan också tolkas som ett tecken på att det än så länge inte är så många av bostadsföretagen som väljer att sälja fastigheter för att finansiera renovering eller nyproduktion.

\* Bostadsmarknadsenkäten 2024, Boverket

## Finansiella kostnader

De finansiella kostnaderna består huvudsakligen av räntekostnader för lån men kan också utgöras av resultat från derivataffärer och fasta bankkostnader, till exempel kostnad för checkkrediter.

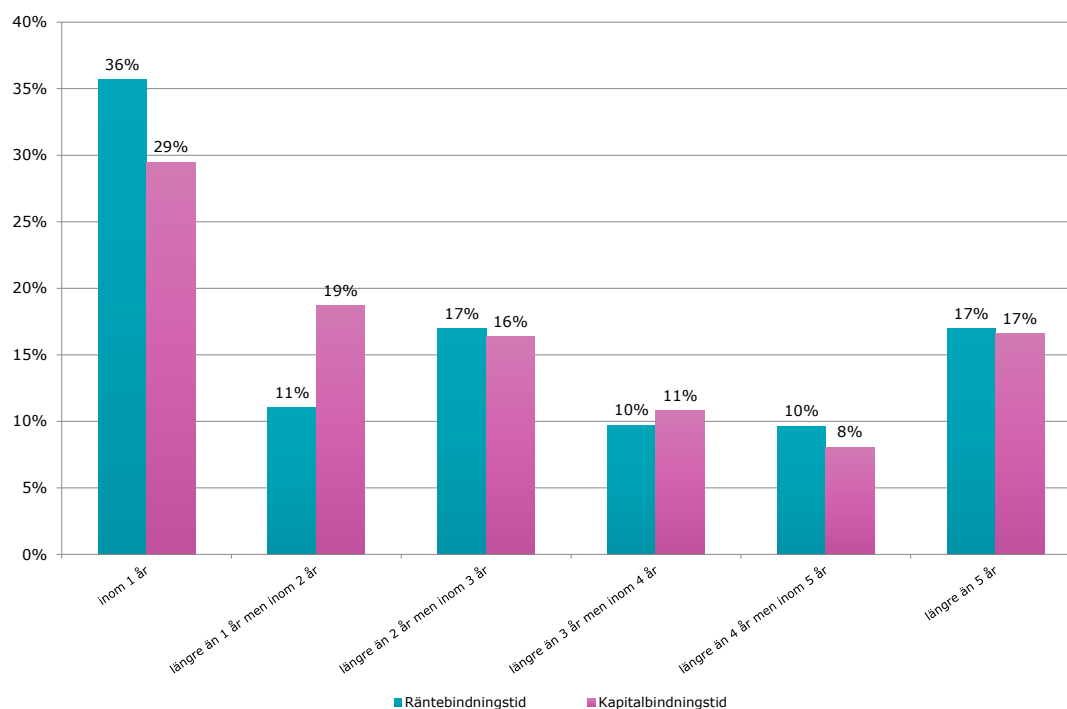
Diagram 19. Genomsnittlig ränta på fastighetslån, spridning



Redovisade räntekostnader inklusive borgensavgifter uppgick till 122 (65) kronor per kvadratmeter, en ökning med 57 kronor eller 88 procent. De räntebärande skulderna har ökat med 212 kronor till 5 262 kronor per kvadratmeter. Den genomsnittliga låneräntan på räntebärande skulder, mätt som årets räntekostnad dividerad med årsgenomsnitt för räntebärande lån, är 2,3 (1,3) procent.

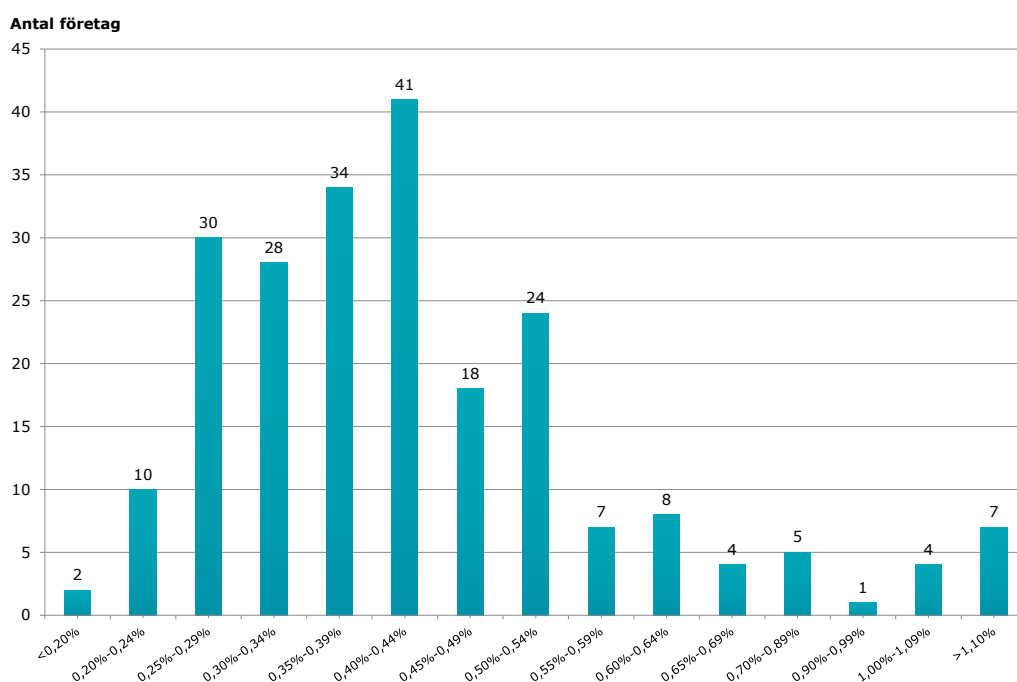


Diagram 20. Lånens fördelning på räntebindnings- och kapitalbindningstider



Den genomsnittliga räntebindningstiden vid utgången av 2023 var 2,5 år, oförändrad från 2022. Av den samlade låneskulden har 36 (38) procent en räntebindning på mindre än ett år. Andelen som har en räntebindningstid på fem år eller mer har minskat med 2,5 procentenheter till 17 procent.

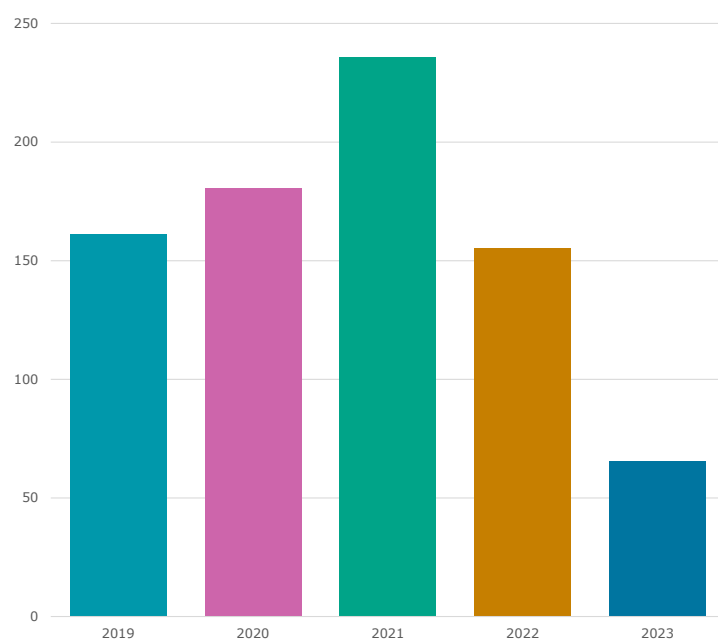
Diagram 21. Borgensavgift, spridning



EU:s statsstödsregler och Allbolagen (SFS 2010:879) innehåller regler som innebär att kommuner som går i borgen för sina bostadsföretag bör ta ut en borgensavgift. Även kommuner som hanterar bostadsföretagens lån via en internbank behöver ta ut en liknande avgift. I genomsnitt uppgår denna avgift till 0,41 (0,39) procent av upplåningen men spridningen är som framgår av diagrammet ovan stor.

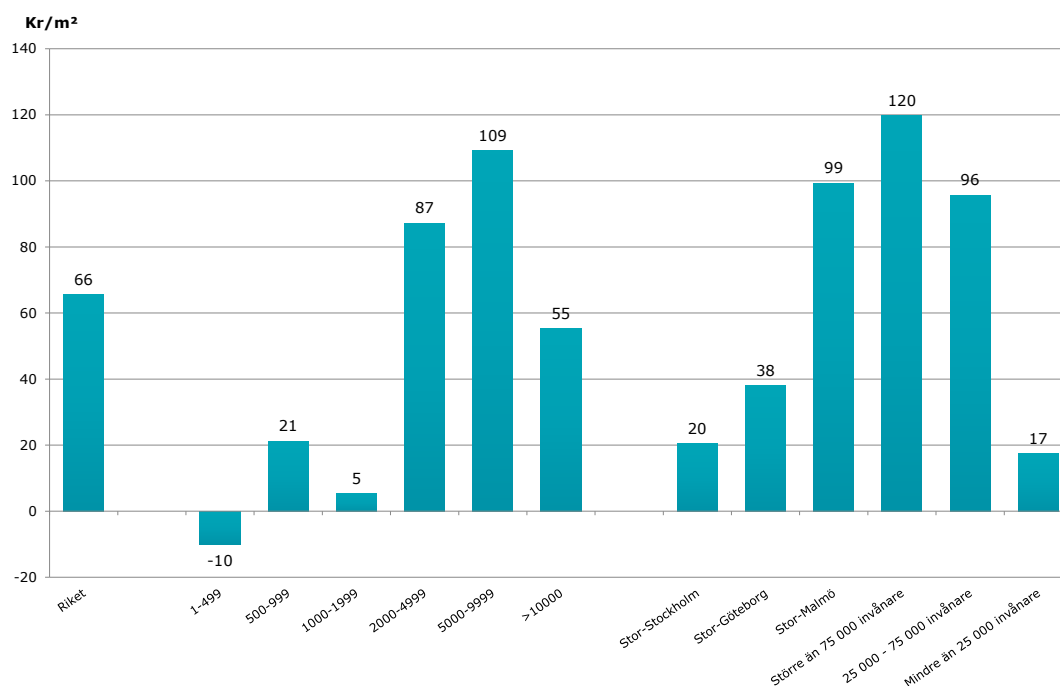
## Resultat

Diagram 22. Resultat efter finansiella poster, kronor per kvadratmeter



Resultat efter finansiella poster uppgår för riket i genomsnitt till 66 (155) kronor per kvadratmeter, en minskning med 58 procent. Om ”extraordinära poster” i form av reavinster/-förluster och nedskrivningar/återförda nedskrivningar samt oberoende rörelsegrenar rensas bort blir resultatet 93 (126) kronor per kvadratmeter. Nedgången förklaras främst av försämrat räntenetto.

**Diagram 23. Resultat efter finansiella poster, storleks- och ortsgupper**



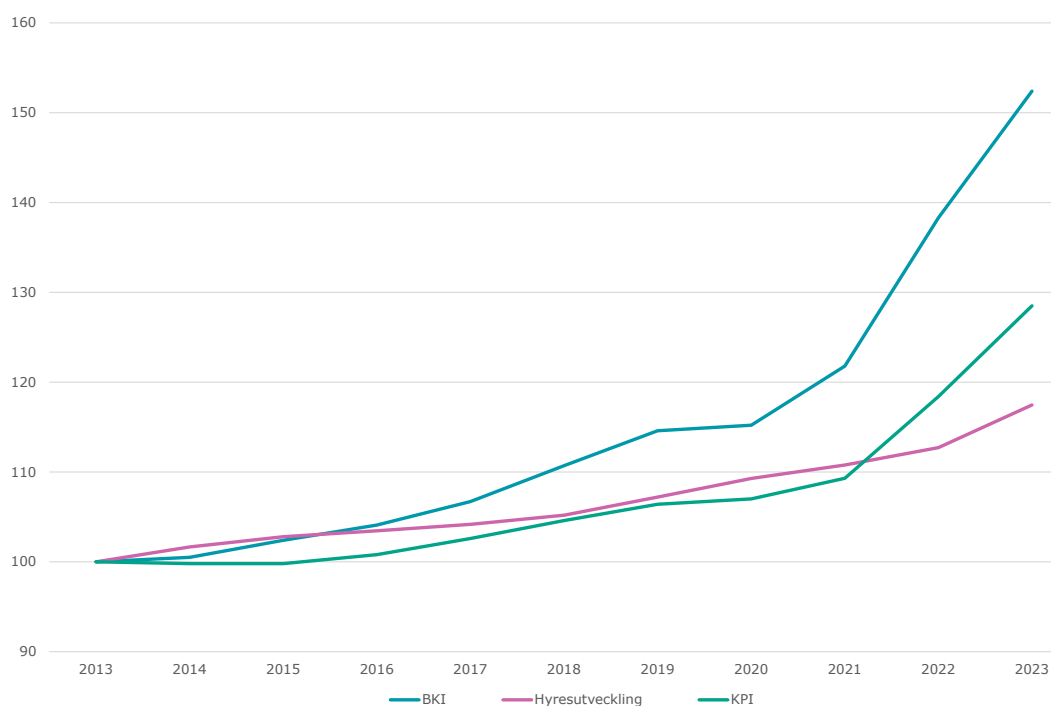
Mellan olika ortsgupper skiljer sig resultat efter finansiella poster åt väsentligt. Resultat efter finansiella poster i företag med färre än 500 lägenheter är den enda storleksgrupp med negativt resultat 2023. Utfallet för resultatet efter finansiella poster i företag i kommuner med mindre än 25 000 invånare motsvarar endast 26 procent av genomsnittet för riket. Denna kommungrupp innehåller 127 företag och variationerna är stora även inom gruppen. Flertalet av dessa 127 företag återfinns dock bland de mindre företagen sett till antal lägenheter.

Variationerna mellan övriga ortsgupper förklaras till stor del av skillnader i reavinst och nedskrivningar.

## Analys

Lönsamheten i fastighetsbranschen har under det senaste decenniet urholkats eftersom kostnaderna har ökat väsentligt mer än intäkterna. Hyresutvecklingen kan jämföras med konsumentprisindex (KPI) och då framkommer att hyrornas utveckling inte har följt den allmänna prisutvecklingen sedan 2021. Det finns dock en problematik med att jämföra med KPI. Indexet innehåller en mängd kostnader för varor som prissätts på en global marknad, som exempelvis elektronik och livsmedel. Om hyresutvecklingen ska jämföras med den nationella kostnadsutvecklingen bör därför inflationen kompletteras med andra mått. Byggekostnadsindex (BKI) för bostäder är ett sådant mått. BKI är en sammanvägning av lönekostnader, material och transporter inom byggbranschen och speglar på ett bättre sätt kostnadsutvecklingen för ett bostadsföretag.

Diagram 24. Hyresutveckling och kostnadsindex 2013–2023, (2013=100)



Som framgår av diagrammet ovan ökade BKI kraftigt under 2021. Den utvecklingen har därefter accelererat efter starten av de krig och oroligheter som nu råder i omvärlden. BKI började dock stiga snabbare än KPI och hyresutvecklingen redan 2017, och gapet mellan dessa index fortsätter att öka. 2023 skiljde det cirka nitton procent mellan BKI och KPI, och nästan trettio procent mellan BKI och hyresutvecklingen. Bruttohyran ökade med cirka fem procent 2023, vilket endast är hälften av kostnadsökningen enligt BKI.

Bostadsföretagens intäkter påverkas också av vakanser, och den genomsnittliga vakansgraden bland medlemsföretagen har ökat något sedan 2022. Det är fortfarande inte oroväckande höga vakanstal, men den negativa utvecklingen fortsätter. Vakanserna för bostäder är på de högsta nivåerna sedan 2010. Alla de tre storstadsområdena har en vakansgrad på cirka en procent för bostäder, vilket inte har förekommit sedan 1990-talet.

Under våren 2024 gjorde Sveriges Allmännyttas en separat undersökning kring hur medlemsföretagen bedömde det nuvarande ekonomiska läget och sina framtidsutsikter. Undersökningen visade att över hälften av företagen hade vakanser i sina bestånd och att en knapp fjärdedel förutspådde att dessa skulle öka under året.

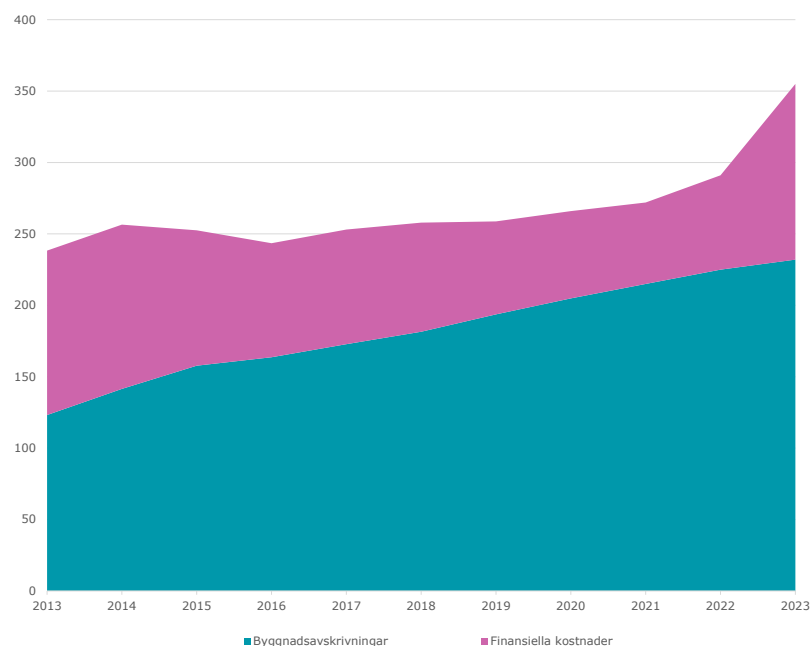
Bostadsföretagens drift- och underhållskostnaderna har påverkats väsentligt av både inflation och ökade byggkostnader under de senaste tio åren. Under 2023 ökade driftkostnaderna med sju procent och samtidigt minskade underhållskostnaderna med en procent. Minskningen ska dock inte tolkas som att kostnaderna för enskilda underhållsarbeten har blivit lägre; snarare handlar det om att företagen rationaliserar bort de utgiftsposter som de kan påverka. Underhållsnivån används ofta för att reglera driftnettonivån, för att klara av ökningen av andra kostnader, som till exempel räntor och nedskrivningar. Bostadsföretagens genomsnittliga underhållskostnader har under 2023 i reala termer återgått till samma nivå som 2015, framför allt på grund av minskad mängd utfört underhåll.

Drygt hälften av medlemsföretagen i den ovan nämnda undersökningen tror på ett positivt resultat för 2024, men mer än en femtedel bedömer att deras företag kommer att få ett minusresultat. Drygt sex av tio företag uppger att de har tvingats skjuta upp eller planera om nödvändiga renoveringar med anledning av det ekonomiska läget. Den absolut främsta orsaken till detta är att det egna bolagets ekonomi inte tillåter det.

Under tidigare år har den låga räntenivån kompenserat för de kostnadsökningar som har förekommit, men när marknadsräntorna steg kraftigt försvann det utrymme. Företagens vinstmarginaler har därmed minskat väsentligt, vilket syns i utfallet för 2023, där omkring sextio medlemsföretag har negativa resultat efter finansiella kostnader.

Om man ser på kapitalkostnaderna som helhet, det vill säga som summan av finansiella kostnader och avskrivningar, har dessa trots tidigare års låga räntenivå ökat under en lång följd av år.

**Diagram 25, Kapitalkostnader 2013–2023, genomsnitt för riket, nominella värden**

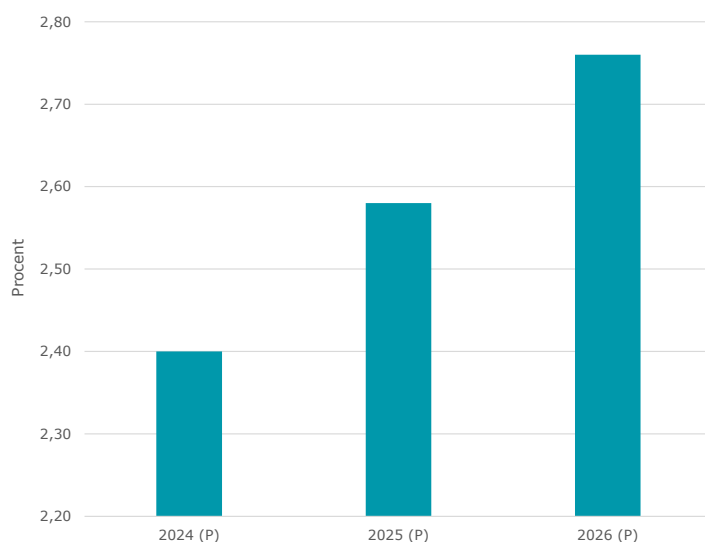


De redovisade avskrivningarna i diagrammet ovan baseras på anskaffningsvärden för byggnader. Byggpriserna har, som nämnts tidigare, ökat avsevärt under en lång följd av år. Det leder det till att såväl anskaffningsvärden som avskrivningar blir högre. I kombination med låga räntenivåer under ett flertal år har detta lett till att avskrivningarna kommit att utgöra en allt större andel av de totala kapitalkostnaderna. I och med att avskrivningarna baseras på tidigare års anskaffningsvärden fortsätter de att öka i takt med att äldre byggnadsdelar byts ut mot nya som anskaffas till ett högre pris.

Den andra delen av kapitalkostnaden, de finansiella kostnaderna, ökar under 2023 med 93 procent jämfört med 2022. Räntetäckningsgraden hos företagen har halverats, från 3 till 1,5. Trots den stora ökningen av finansiella kostnader är snitträntan fortfarande på en relativt måttlig nivå. Det visar att många medlemsföretag har långa räntebindingstider vilket minskar genomslaget av räntehöjningar. Sannolikt har snitträntan ännu inte nått sin högsta nivå; men var den toppar avgörs av hur ränteläget fortsätter att utvecklas under 2024 och framåt.

Utifrån en prognos av allmännyttans räntekänslighet\* som gjorts av Kommuninvest 2023 bedömdes genomsnittsräntans ökningstakt mattas av efter 2023 men fortsätta att öka fram till 2026, vilket var den period som prognosen omfattade.

**Diagram 26, Prognos snittränta\*, genomsnitt för riket**



Ett annat sätt att bedöma lönsamhet är att analysera fastigheternas marknadsvärden och avkastning. Marknadsvärdena i bostadsföretagens bestånd minskade i genomsnitt med två procent under 2023. Värdenedgången beror generellt på det höjda ränteläget och den oro som finns i omvärlden. Totalavkastningen för de allmännyttiga bostadsföretagen var svagt negativ 2023, en minskning med cirka en procentenhet jämfört med 2022. Denna siffra kan jämföras med en totalavkastning på drygt fyra procent enligt en annan branschundersökning där såväl allmännyttiga som privata företag ingick, men där merparten var privata företag. Den högre totalavkastningen hos allmännyttiga bostadsföretag tyder på att dessa företag generellt ger en stabilare avkastning än rent kommersiella företag.

\* Allmännyttans räntekänslighet, Kommuninvest 2023

Att värdeutvecklingen generellt är mindre negativ för allmännyttiga företag än för branschen i stort kan ha sin grund i försiktigare bedömningar av marknadsvärdet under tidigare år, särskilt i små företag på mindre orter. Det har lett till att toppen på marknadsvärdekurvan inte blev lika hög och att nedgången inte blir lika djup.

Det finns också tydliga skillnader mellan ortsgrupperna, Stockholm och Göteborg uppvisar de största värdeminskningarna och grupperna med mindre kommuner ser till och med värdeökningar.

Risken för nedskrivning är påtaglig vid nyproduktion samt vid större och omfattande renoveringar. Nedskrivningarna ökade väsentligt i storlek under 2023 och de största återfanns, precis som för värdeminskningarna, i Storstockholm och Storgöteborg.

Minskade marknadsvärden, ökade byggkostnader och risk för nedskrivningar får effekten att det inte byggs lika många nya bostäder. Enligt Sveriges Allmännyttas marknadsrapport Allmännyttan och bostadsbyggandet 2023 är byggandet inom allmännyttan tillbaka på samma nivåer som i början av 2000-talet, vilket inte motsvarar behovet av bostäder. Bostadsbristen varierar dock över landet och är mest påtaglig i storstäder, som har en stabil efterfrågan på bostäder. Mindre kommuner är mer sårbara för omvärldsförändringar, vilket i sig kan innebära en osäkerhet för planering av byggande och nyproduktion. I Sveriges Allmännyttas undersökning om det ekonomiska läget angav 75 procent av företagen att de inte planerar någon nyproduktion alls under 2024.



## Slutsatser

Medlemsföretagen uppvisar en diversifierad bild av hur de har påverkats av det rådande ekonomiska läget. Flertalet bostadsföretag har en stabil finansiell grund med en god soliditet och kan därmed klara sämre tider. En tiondel har dock en soliditet under tio procent, och en fjärdedel av bolagen hade negativa resultat 2023. I områden med låg efterfrågan uppvisas höga och ökande vakanstal, även för större företag syns vakanser. I andra delar av landet, bland annat Norrlandskusten och storstäderna är behovet och efterfrågan på bostäder hög.

De stigande byggkostnaderna har under några år medfört att nyproduktion ofta varit olönsam och att fastighetsvärden ibland har behövt skrivas ned. Det högre ränteläget har också inneburit att fastigheter inte längre är lika lockande investeringsobjekt, vilket har fått marknadens direktavkastningskrav att stiga. Det är nu svårt att göra lönsamma investeringar och risken är överhängande att det leder till nedskrivningar av bokförda fastighetsvärden. Det har lett till att nyproduktionen mer eller mindre avstannat i stora delar av landet. Kostnaderna för underhåll och renoveringar har ökat, på grund av stigande byggkostnaderna. Även driftkostnaderna har över tid ökat mer än den allmänna inflationen. Dessa kostnadsökningar har de senaste åren varit väsentligt högre än de hyreshöjningar som har genomförts.

Under 2023 steg även marknadsräntorna kraftigt efter Riksbankens räntehöjningar, vilket gav ett tydligt genomslag på bostadsföretagens räntekostnader. Det har, tillsammans med övriga kostnadsökningar, satt en stor press på företagens ekonomi. Generellt är underhållsbehovet stort bland medlemsföretagen men det ekonomiska utrymmet för att genomföra underhållsåtgärder har minskat väsentligt. Detta kan leda till åtgärder som försäljningar av bostäder, för att exempelvis finansiera renoveringar.

Risken är stor att underhållsskulden fortsätter att öka och i förlängningen blir effekterna av uteblivet underhåll ett sämre boende för hyresgästerna och minskande fastighetsvärden.

Under 2024 har inflationen sjunkit till en lägre nivå och Riksbanken har påbörjat sänkningen av styrräntan. Det är positivt för fastighetsbranschen, och om räntesänkningarna fortsätter under året stabiliseras de förväntade nivåerna på företagens räntekostnader. Räntesänkningen har också lett till att intresset för transaktioner i fastighetsbranschen nu ökar något, vilket kan visa sig vara positivt för utvecklingen av fastigheternas marknadsvärden och därmed på sikt minska risken för nedskrivningar.

Sveriges Allmännyttas medlemsbolag agerar nu i en verklighet med högre räntnivåer än under de senaste 15–20 åren. Det är viktigare än någonsin att arbeta kostnadsmedvetet och att hålla fokus på både lönsamhet och hållbarhet.





## Metodbilaga

### Om statistiken

Insamling av data görs i en webbenkät. Ingående uppgifter är antal uthyrningsenheter och areor i början och slutet av aktuellt år, poster ur resultat- och balansräkningar, nyckeltal samt andra uppgifter som är av betydelse.

266 företag har rapporterat in siffror. De nyckeltal som redovisas i rapporten avser om inte annat anges de 243 företag som tillämpar Bokföringsnämndens så kallade K3-regelverk. Av de mindre företagen tillämpar 16 det så kallade K2-regelverket, och ingår inte i underlaget eftersom vissa uppgifter inte blir helt jämförbara. K2-företagens uppgifter redovisas dock separat i bilagor. Ytterligare 7 företag har undantagits eftersom de av andra skäl, till exempel att de huvudsakligen förvaltar lokaler, rapporterar avvikande siffror. Sammantaget omfattar det inrapporterade materialet 98 procent av bostäderna i Sveriges Allmännyttan. K3-företagen, som huvuddelen av den presenterade statistiken baseras på, utgör 96 procent av det kommunägda bostadsbeståndet.

För att få bättre jämförbarhet mellan företagens hyresuppgifter räknas alla kallhyror om så att varmhyran estimeras med hjälp av inrapporterade uppgifter om uppvärmningskostnader och ytor där hyresgästerna själva står för uppvärmningen. Även uppvärmningskostnaden korrigeras på motsvarande sätt för att ge en rättvisande bild i jämförelsen mellan företagen.

I rapporten redovisas värdena genomgående i form av kronor per kvadratmeter för att underlätta jämförelser, såväl mellan företag som mellan olika år. Om inte annat anges beräknas medelvärdet som genomsnitt av BOA + LOA ingående och utgående värden. Vissa diagram visar även flerårsjämförelser i reala värden.

### Undersökningsgrupper

	Antal företag	Antal lägenheter	Bostadsarea	Bostads- och lokalarea
		31/12	(summa)	(summa)
<b>Riket (K3)</b>	243	805 950	51 121 023	58 667 216
<b>Riket (K2)</b>	16	8 921	548 421	649 815
<b>Storleksgrupp (K3)</b>				
1-499 lgh	27	9 348	611 293	797 014
500-999 lgh	56	41 699	2 687 529	3 362 018
1 000-1 999 lgh	56	76 150	4 841 166	5 863 279
2 000-4 999 lgh	64	191 251	12 177 270	14 439 655
5 000-9 999 lgh	22	156 459	9 881 645	11 114 906
>10 000 lgh	18	331 043	20 922 122	23 090 346
<b>Ortsgrupp (K3)</b>				
Stor-Stockholm	23	163 939	10 710 406	12 105 649
Stor-Göteborg	15	112 378	6 767 741	7 680 595
Stor-Malmö	10	49 527	3 295 664	3 790 875
> 75 000 inv	19	204 690	12 890 365	14 253 819
25 000 - 75 000 inv	49	150 760	9 480 518	11 008 500
< 25 000 inv	127	124 656	7 976 330	9 827 780

## Förklaringar och definitioner

### Allmänt

Resultat- och balansposter som anges i kronor per kvadratmeter har beräknats genom att inrapporterade belopp dividerats med bostads- och lokalytor vid årets ingång plus bostads- och lokalytor vid årets utgång dividerat med två. Om större förändringar skett i beståndet under året innebär det att värden för balansposter kan avvika från en beräkning som görs genom att utgående balans divideras med ytorna vid bokslutstillfället. Nyckeltal som baseras på balansposter beräknas på utgående balanser beräknade enligt ovan, om inte annat anges.

### Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster inklusive inkomstskatt delat med summan av eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatteskuld vid utgången av året.

### Avkastning på totalt kapital

Resultat efter finansnetto med återläggning av räntekostnader och övriga finansiella kostnader delat med balansomslutning.

### Avskrivning procent av produktionskostnaden

Avskrivningar för byggnader och markanläggningar dividerat med anskaffningsvärdet för byggnaderna.

### Balansomslutning

Summan av tillgångarna eller summan av skulder och eget kapital i balansräkningen.

### Belåningsgrad fastigheter, bokfört värde

Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas bokförda värde (byggnad och mark) samt pågående nyanläggningar inklusive förskott.

### Belåningsgrad fastigheter, marknadsvärde

Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas bokförda värde (byggnad och mark) samt pågående nyanläggningar inklusive förskott, plus skillnad mellan fastigheternas utgående marknadsvärde och bokförda värde.

### Företagsskatt

I nyckeltal där obeskattade reserver ingår har skattedelen beräknats till 20,6 procent.

### Bruttohyra bostäder

Hysesintäkterna för bostäderna vid full uthyrning dividerat med den genomsnittliga bostadsytan under året.

### Bruttohyra lokaler

Hysesintäkterna för lokalerna vid full uthyrning dividerat med den genomsnittliga lokalytan under året.

### Central administration

Kostnader för styrelse, VD och övrig ledningspersonal (till exempel ekonomichef och personalchef), finansfunktion, revision, årsredovisning och bolagsstämma. Därutöver ingår även kostnader för marknadsföring och sponsring som avser företaget som helhet. Även kostnader för lokaler och kontorsutrustning inklusive avskrivningar på inventarier och rörelsefastigheter ingår till den del de är hänförliga till central administration.

**Direktavkastning fastigheter, bokfört värde**

Driftnetto dividerat med bokfört värde för byggnader, mark och markanläggningar.

**Direktavkastning fastigheter, marknadsvärde**

Driftnetto dividerat med årsgenomsnitt av marknadsvärde för fastigheterna.

**Driftnetto**

Det överskott som erhålls när driftkostnader, underhållskostnader, markavgifter och fastighetsavgifter/-skatt dras från förvaltningsintäkterna från de egna hyresgästerna.

**Fastighetsanknuten administration**

Kostnader för förvaltning, löpande ekonomisk administration, IT-system, ekonomistyrning, marknadsföring, teknisk planering och uppföljning och personaladministration. Här ingår även kostnader för uthyrning, hantering av register och hyreskontrakt, hyresförhandling, hyreskrav och hyresgästkontakter.

I fastighetsanknuten administration ingår kostnader för löner för egen personal, arvoden till externa leverantörer samt kostnader för lokaler och kontorsutrustning inklusive avskrivningar på inventarier och rörelsefastigheter till den del de är hänförliga till fastighetsanknuten administration.

**Finansiella kostnader**

Summan av räntekostnader och övriga finansiella kostnader.

**Flyttningsfrekvens**

Antal avflyttningar, inklusive interna inom beståndet, dividerat med genomsnittligt antal lägenheter under året.

**Genomsnittlig skuldränta**

Finansiella kostnader dividerat med totala skulder inklusive uppskjuten skatteskuld.

**Hyresbortfall bostäder**

Hyresbortfall på bostäder dividerat med bruttohyra inklusive värme för bostäder.

**Hyresbortfall lokaler**

Hyresbortfall på lokaler dividerat med bruttohyra inklusive värme för lokaler.

**Likviditet**

Omsättningstillgångar dividerat med kortfristiga skulder.

**Låneränta, räntebärande skulder**

Räntekostnader dividerat med lång- och kortfristiga räntebärande skulder.

**Medelvärde baserat på yta**

Gruppens totala värde dividerat med gruppens totala antal kvadratmeter. Ett viktat medelvärde där företagens storlek avgör graden av påverkan.

**Median**

Det värde som delar företagen i intervallet i mitten. Hälften av företagen har ett lägre värde och hälften har ett högre värde.

**Nominellt värde**

Nominellt värde är det aktuella värdet, utan hänsyn till inflation.

#### Realvärde

Realvärdet är det verkliga värdet med hänsyn tagen till inflation.

#### Räntetäckningsgrad

Resultat före finansiella kostnader dividerat med räntekostnader och övriga finansiella kostnader.

#### Skuldsättningsgrad

Skulder, avsättningar samt 20,6 procent av obeskattade reserver dividerat med eget kapital plus 79,4 procent av obeskattade reserver.

#### Soliditet

Eget kapital och 79,4 procent av obeskattade reserver dividerat med balansomslutning.

#### Soliditet, justerad

Eget kapital inklusive övervärde på fastigheter utan hänsyn till latent skatt plus 79,4 procent av obeskattade reserver dividerat med balansomslutning inklusive övervärde på fastigheter.

#### Taxebundna kostnader

Kostnader för fastighetsel, vattenförbrukning och sophantering.

#### Totalavkastning

Direktavkastning marknadsvärden plus värdeförändring.

#### Totalt förvaltningsnetto

Driftnetto minskat med avskrivningar, central administration och räntekostnader.

#### Undre kvartil

25 procent av företagen har ett lägre värde.

#### Värdeförändring

Utgående marknadsvärde minus ingående marknadsvärde minus komponentbyten och andra aktiverade upprustningsutgifter minus färdigställd till- och nybyggnad minus köpta fastigheter plus försäljningspris sålda fastigheter dividerat med genomsnittet av ingående och utgående marknadsvärde.

#### Överskottsgrad

Driftnetto dividerat med förvaltningsintäkter, det vill säga hyresintäkter, övriga intäkter från hyresgäster, hyresbortfall och hyresrabatter.

#### Övre kvartil

25 procent av företagen har ett högre värde.



# Bilaga 1: Nyckeltal per undersökningsgrupp

## Nyckeltal kr/kvm, Riket (243 ftg)

	Undre kvartilen	Median	Övre kvartilen	Medelvärde (viktat)
<b>Marknadsmässiga nyckeltal</b>				
Flyttningsfrekvens	12,8%	16,4%	20,1%	14,9%
Varav omflyttningar inom beståndet	1,6%	2,9%	4,4%	2,5%
Hysesbortfall % bostäder	0,7%	1,7%	3,4%	1,5%
Hysesbortfall % lokaler	1,3%	3,2%	7,0%	4,6%
<b>Finansiell balans</b>				
Likviditet	21,3%	53,7%	102,1%	26,0%
Räntetäckningsgrad	1,0	1,4	2,0	1,5
Soliditet, synlig	14,8%	21,9%	34,0%	32,8%
Soliditet, justerad	47,0%	58,0%	69,9%	70,1%
Skuldsättningsgrad	1,9	3,6	5,8	2,0
Belåningsgrad fastigheter	62,9%	75,6%	84,9%	63,6%
Avskrivning % av produktionskostnad	2,0%	2,2%	2,4%	2,3%
<b>Lönsamhet</b>				
Avkastning på totalt kapital	1,7%	2,3%	2,9%	2,2%
Avkastning på eget kapital	-0,7%	2,1%	4,5%	1,7%
Direktavkastning fastigheter, bokfört värde	5,3%	6,2%	7,0%	6,3%
Direktavkastning fastigheter, marknadsvärde	2,6%	3,1%	4,0%	2,6%
Värdetförändring	-6,3%	-1,9%	1,7%	-3,5%
Totalavkastning, marknadsvärden	-3,2%	1,3%	5,2%	-0,9%
Överskottsgrad	27,5%	34,6%	40,2%	37,1%
<b>Finansiering / Kapitalanskaffningar</b>				
Genomsnittlig skuldrenta	1,7%	2,0%	2,4%	2,1%
Låneränta, räntebärande skulder	1,9%	2,2%	2,7%	2,3%
<b>Förvaltningsintäkter totalt</b>				
Bruttohyra bostäder	1 095	1 164	1 248	1 265
Bruttohyra lokaler	973	1 131	1 359	1 272
<b>Driftkostnader totalt</b>				
Fastighetsskötsel och städning	-100	-124	-155	-126
Reparationer	-51	-75	-106	-93
Taxebundet totalt	-111	-134	-167	-130
<i>Fastighetsel</i>	-37	-46	-61	-46
<i>Vattenförbrukning</i>	-46	-55	-68	-50
<i>Sophantering</i>	-27	-32	-38	-34
Uppvärmning och kyla	-107	-126	-145	-121
Fastighetsanknuten administration	-64	-95	-127	-117
Övrigt	-25	-34	-45	-40
<b>Underhållskostnader totalt</b>				
Tomträttsavgälder och andra markavgifter	0	0	0	-8
Fastighetskatt totalt	-17	-23	-27	-27
<b>Driftnetto</b>				
Central administration	-32	-48	-75	-58
Räntekostnad inkl borgensavgift	-153	-109	-80	-122
<b>Fastighetsvärden</b>				
Taxeringsvärden	5 012	7 351	11 290	13 552
Bokfört värde	5 041	6 235	8 037	7 597
Bedömt marknadsvärde fastigheter	9 508	12 259	16 300	18 475

## Nyckeltal kr/kvm, Företag med 1–499 lägenheter (27 ftg)

	Undre kvartilen	Median	Övre kvartilen	Medelvärde (viktat)
<b>Marknadsmässiga nyckeltal</b>				
Flyttningsfrekvens	13,9%	18,5%	24,0%	19,2%
Varav omflyttningar inom beståndet	1,9%	2,8%	3,4%	2,6%
Hyresbortfall % bostäder	0,7%	1,5%	4,7%	3,4%
Hyresbortfall % lokaler	0,1%	1,5%	8,6%	3,8%
<b>Finansiell balans</b>				
Likviditet	61,3%	90,7%	118,9%	86,8%
Räntetäckningsgrad	0,7	1,1	1,6	0,9
Soliditet, synlig	10,8%	15,9%	19,1%	15,8%
Soliditet, justerad	32,4%	40,7%	46,7%	44,2%
Skuldsättningsgrad	4,2	5,3	8,3	5,3
Belåningsgrad fastigheter	80,4%	86,6%	90,6%	85,7%
Avskrivning % av produktionskostnad	1,9%	2,2%	2,6%	2,3%
<b>Lösamhet</b>				
Avkastning på totalt kapital	1,0%	1,9%	2,2%	1,6%
Avkastning på eget kapital	-6,0%	2,0%	5,4%	-1,5%
Direktavkastning fastigheter, bokfört värde	4,2%	5,7%	6,6%	5,7%
Direktavkastning fastigheter, marknadsvärde	2,9%	3,6%	4,3%	3,6%
Värdetförändring	-8,0%	-3,0%	-0,7%	-3,8%
Totalavkastning, marknadsvärden	-4,6%	0,0%	2,0%	-0,2%
Överskottsgrad	19,8%	31,3%	38,2%	30,3%
<b>Finansiering/Kapitalanskaffningar</b>				
Genomsnittlig skuldränta	1,7%	1,9%	2,2%	2,1%
Låneränta, räntebärande skulder	1,8%	2,0%	2,4%	2,2%
<b>Förvaltningsintäkter totalt</b>				
Bruttohyra bostäder	1 095	1 164	1 248	1 101
Bruttohyra lokaler	973	1 131	1 359	1 022
<b>Driftkostnader totalt</b>				
Fastighetsskötsel och städning	-100	-124	-155	-128
Reparationer	-51	-75	-106	-79
Taxebundet totalt	-111	-134	-167	-147
<i>Fastighetsel</i>	-37	-46	-61	-57
<i>Vattenförbrukning</i>	-46	-55	-68	-59
<i>Sophantering</i>	-27	-32	-38	-31
Uppvärmning och kyla	-107	-126	-145	-127
Fastighetsanknuten administration	-64	-95	-127	-107
Övrigt	-25	-34	-45	-45
<b>Underhållskostnader totalt</b>				
Tomträttsavgälder och andra markavgifter	0	0	0	0
Fastighetskatt totalt	-17	-23	-27	-16
<b>Driftnetto</b>	<b>310</b>	<b>404</b>	<b>500</b>	<b>329</b>
Central administration	-32	-48	-75	-72
Räntekostnad inkl borgensavgift	0	0	0	-114
<b>Fastighetsvärden</b>				
Taxeringsvärden	2 072	4 715	6 426	4 657
Bokfört värde	3 752	5 700	7 143	5 792
Bedömt marknadsvärde fastigheter	7 410	9 399	10 706	8 991



## Nyckeltal kr/kvm, Företag med 500–999 lägenheter (56 fbg)

	Undre kvartilen	Median	Övre kvartilen	Medelvärde (viktat)
<b>Marknadsmässiga nyckeltal</b>				
Flyttningsfrekvens	15,1%	17,4%	21,1%	18,7%
Varav omflyttningar inom beståndet	1,7%	3,3%	5,2%	3,9%
Hysesbortfall % bostäder	0,7%	2,3%	5,0%	3,1%
Hysesbortfall % lokaler	0,9%	3,2%	6,1%	4,2%
<b>Finansiell balans</b>				
Likviditet	28,3%	60,7%	131,9%	45,8%
Räntetäckningsgrad	0,8	1,2	1,7	1,2
Soliditet, synlig	10,4%	15,0%	24,1%	17,7%
Soliditet, justerad	40,3%	49,2%	57,7%	50,2%
Skuldsättningsgrad	3,2	5,7	8,6	4,7
Beläningsgrad fastigheter	70,3%	81,3%	89,6%	81,2%
Avskrivning % av produktionskostnad	2,0%	2,2%	2,5%	2,3%
<b>Lönsamhet</b>				
Avkastning på totalt kapital	1,7%	2,1%	2,8%	2,1%
Avkastning på eget kapital	-2,6%	1,6%	4,5%	1,1%
Direktavkastning fastigheter, bokfört värde	5,0%	6,0%	7,1%	5,9%
Direktavkastning fastigheter, marknadsvärde	2,9%	3,5%	4,5%	3,5%
Värdeförändring	-4,3%	-0,6%	2,9%	-1,8%
Totalavkastning, marknadsvärden	-0,8%	3,2%	6,9%	1,7%
Överskottsgrad	25,1%	35,2%	40,3%	32,1%
<b>Finansiering/Kapitalanskaffningar</b>				
Genomsnittlig skuldränta	1,7%	2,2%	2,6%	2,2%
Låneränta, räntebärande skulder	1,9%	2,4%	2,8%	2,4%
<b>Förvaltningsintäkter totalt</b>				
Bruttohyra bostäder	1 088	1 137	1 204	1 153
Bruttohyra lokaler	925	1 055	1 315	1 129
<b>Driftkostnader totalt</b>				
Fastighetsskötsel och städning	-96	-131	-167	-147
Reparationer	-33	-52	-77	-60
Taxebundet totalt	-113	-145	-176	-152
<i>Fastighetsel</i>	-36	-48	-65	-56
<i>Vattenförbrukning</i>	-51	-66	-77	-65
<i>Sophantering</i>	-26	-30	-35	-31
Uppvärmning och kyla	-116	-140	-159	-139
Fastighetsanknuten administration	-48	-79	-113	-85
Övrigt	-20	-32	-46	-45
<b>Underhållskostnader totalt</b>				
Tomträttsavgälder och andra markavgifter	0	0	0	-1
<b>Fastighetskatt totalt</b>				
Driftnetto	271	395	474	366
Central administration	-32	-54	-82	-65
Räntekostnad inkl borgensavgift	0	0	0	-128
<b>Fastighetsvärden</b>				
Taxeringsvärden	4 265	5 675	7 171	6 125
Bokfört värde	4 365	5 963	7 575	6 237
Bedömt marknadsvärde fastigheter	7 912	9 943	12 567	10 898

## Nyckeltal kr/kvm, Företag med 1 000–1 999 lägenheter (56 ftg)

	Undre kvartilen	Median	Övre kvartilen	Medelvärde (viktat)
<b>Marknadsmässiga nyckeltal</b>				
Flyttningsfrekvens	16,1%	18,2%	21,1%	17,9%
Varav omflyttningar inom beståndet	2,3%	2,9%	4,3%	3,5%
Hysesbortfall % bostäder	1,0%	2,2%	4,4%	3,0%
Hysesbortfall % lokaler	0,9%	3,2%	6,1%	3,4%
<b>Finansiell balans</b>				
Likviditet	21,7%	65,4%	118,8%	61,7%
Räntetäckningsgrad	0,7	1,3	1,9	1,0
Soliditet, synlig	15,8%	21,3%	29,7%	22,8%
Soliditet, justerad	49,7%	55,3%	63,3%	59,1%
Skuldsättningsgrad	2,4	3,7	5,3	3,4
Beläningsgrad fastigheter	72,8%	78,2%	83,8%	78,1%
Avskrivning % av produktionskostnad	1,9%	2,1%	2,4%	2,1%
<b>Lönsamhet</b>				
Avkastning på totalt kapital	1,4%	2,0%	2,7%	1,8%
Avkastning på eget kapital	-2,5%	1,0%	4,5%	-0,1%
Direktavkastning fastigheter, bokfört värde	5,1%	6,0%	7,0%	6,0%
Direktavkastning fastigheter, marknadsvärde	2,7%	3,2%	4,0%	3,0%
Värdeförändring	-6,0%	-2,2%	3,9%	0,7%
Totalavkastning, marknadsvärden	-2,6%	0,8%	7,0%	3,7%
Överskottsgrad	26,3%	31,0%	36,1%	32,7%
<b>Finansiering/Kapitalanskaffningar</b>				
Genomsnittlig skuldränta	1,6%	2,0%	2,5%	2,2%
Låneränta, räntebärande skulder	1,7%	2,2%	2,8%	2,4%
<b>Förvaltningsintäkter totalt</b>				
Bruttohyra bostäder	1 065	1 133	1 220	1 163
Bruttohyra lokaler	978	1 121	1 413	1 191
<b>Driftkostnader totalt</b>				
Fastighetsskötsel och städning	-99	-120	-157	-125
Reparationer	-53	-75	-96	-82
Taxebundet totalt	-112	-138	-170	-141
<i>Fastighetsel</i>	-38	-49	-60	-52
<i>Vattenförbrukning</i>	-47	-58	-73	-59
<i>Sophantering</i>	-28	-31	-37	-31
Uppvärmning och kyla	-119	-135	-146	-130
Fastighetsanknuten administration	-71	-99	-126	-97
Övrigt	-26	-35	-45	-40
<b>Underhållskostnader totalt</b>				
Tomträttsavgälder och andra markavgifter	0	0	0	-3
Fastighetskatt totalt	-16	-22	-25	-21
<b>Driftnetto</b>				
Central administration	-29	-44	-67	-54
Räntekostnad inkl borgensavgift	0	0	0	-124
<b>Fastighetsvärden</b>				
Taxeringsvärden	4 426	6 029	8 951	7 212
Bokfört värde	4 424	5 548	7 418	6 311
Bedömt marknadsvärde fastigheter	8 823	11 187	14 858	12 822

## Nyckeltal kr/kvm, Företag med 2 000–4 999 lägenheter (64 ftg)

	Undre kvartilen	Median	Övre kvartilen	Medelvärde (viktat)
<b>Marknadsmässiga nyckeltal</b>				
Flyttningsfrekvens	11,8%	13,9%	17,7%	13,8%
Varav omflyttningar inom beståndet	1,5%	2,5%	4,5%	2,4%
Hysesbortfall % bostäder	0,5%	1,2%	2,3%	1,6%
Hysesbortfall % lokaler	1,5%	3,1%	7,0%	3,4%
<b>Finansiell balans</b>				
Likviditet	18,6%	38,5%	89,3%	50,0%
Räntetäckningsgrad	1,2	1,7	2,2	1,7
Soliditet, synlig	19,7%	24,4%	36,4%	29,4%
Soliditet, justerad	54,2%	63,1%	71,5%	64,5%
Skuldsättningsgrad	1,7	3,1	4,1	2,4
Beläningsgrad fastigheter	60,6%	71,1%	80,4%	69,2%
Avskrivning % av produktionskostnad	2,1%	2,2%	2,4%	2,2%
<b>Lönsamhet</b>				
Avkastning på totalt kapital	2,0%	2,6%	3,1%	2,6%
Avkastning på eget kapital	0,7%	2,7%	4,4%	2,7%
Direktavkastning fastigheter, bokfört värde	5,6%	6,4%	7,1%	6,4%
Direktavkastning fastigheter, marknadsvärde	2,6%	3,1%	3,9%	2,9%
Värdeförändring	-7,4%	-2,6%	1,5%	-4,2%
Totalavkastning, marknadsvärden	-3,5%	0,5%	4,4%	-1,2%
Överskottsgrad	28,6%	35,5%	41,2%	35,7%
<b>Finansiering/Kapitalanskaffningar</b>				
Genomsnittlig skuldränta	1,8%	2,0%	2,4%	2,1%
Låneränta, räntebärande skulder	2,0%	2,3%	2,5%	2,3%
<b>Förvaltningsintäkter totalt</b>				
Bruttohyra bostäder	1 124	1 176	1 260	1 224
Bruttohyra lokaler	1 055	1 235	1 435	1 313
<b>Driftkostnader totalt</b>				
Fastighetsskötsel och städning	-105	-128	-148	-128
Reparationer	-64	-85	-116	-91
Taxebundet totalt	-112	-130	-165	-139
<i>Fastighetsel</i>	-38	-47	-63	-52
<i>Vattenförbrukning</i>	-46	-50	-63	-55
<i>Sophantering</i>	-28	-33	-39	-33
Uppvärmning och kyla	-106	-120	-137	-123
Fastighetsanknuten administration	-75	-101	-133	-118
Övrigt	-24	-29	-40	-38
<b>Underhållskostnader totalt</b>				
Tomträttsavgälder och andra markavgifter	0	0	-1	-4
<b>Fastighetskatt totalt</b>				
Driftnetto	343	430	530	448
Central administration	-33	-44	-62	-50
Räntekostnad inkl borgensavgift	0	0	0	-118
<b>Fastighetsvärden</b>				
Taxeringsvärden	6 682	8 775	11 218	9 693
Bokfört värde	5 551	6 426	8 071	7 018
Bedömt marknadsvärde fastigheter	10 697	13 214	16 613	15 081

## Nyckeltal kr/kvm, Företag med 5 000–9 999 lägenheter (22 ftg)

	Undre kvartilen	Median	Övre kvartilen	Medelvärde
<b>Marknadsmässiga nyckeltal</b>				
Flyttningsfrekvens	11,8%	14,8%	19,1%	15,2%
Varav omflyttningar inom beståndet	1,5%	2,7%	3,7%	2,1%
Hysesbortfall % bostäder	0,7%	1,5%	2,4%	1,6%
Hysesbortfall % lokaler	2,0%	3,4%	6,9%	4,9%
<b>Finansiell balans</b>				
Likviditet	19,6%	29,3%	63,5%	28,6%
Räntetäckningsgrad	1,7	2,0	2,7	1,9
Soliditet, synlig	20,3%	31,7%	41,7%	32,4%
Soliditet, justerad	60,6%	67,8%	74,4%	68,5%
Skuldsättningsgrad	1,4	2,2	4,0	2,1
Beläningsgrad fastigheter	54,6%	59,2%	74,0%	62,4%
Avskrivning % av produktionskostnad	1,9%	2,2%	2,3%	2,2%
<b>Lönsamhet</b>				
Avkastning på totalt kapital	2,2%	2,8%	3,0%	2,6%
Avkastning på eget kapital	1,8%	3,0%	4,5%	2,9%
Direktavkastning fastigheter, bokfört värde	5,9%	6,6%	7,1%	6,3%
Direktavkastning fastigheter, marknadsvärde	2,5%	2,9%	3,3%	2,7%
Värdeförändring	-6,2%	-1,6%	0,9%	-3,3%
Totalavkastning, marknadsvärden	-3,3%	1,1%	4,1%	-0,6%
Överskottsgrad	33,9%	37,3%	41,1%	37,9%
<b>Finansiering/Kapitalanskaffningar</b>				
Genomsnittlig skuldränta	1,7%	1,9%	2,3%	2,1%
Låneränta, räntebärande skulder	1,9%	2,1%	2,7%	2,3%
<b>Förvaltningsintäkter totalt</b>				
Bruttohyra bostäder	1 166	1 228	1 291	1 245
Bruttohyra lokaler	1 110	1 216	1 461	1 279
<b>Driftkostnader totalt</b>				
Fastighetskötsel och städning	-116	-132	-154	-135
Reparationer	-63	-81	-114	-91
Taxebundet totalt	-105	-126	-148	-129
<i>Fastighetsel</i>	-34	-42	-53	-45
<i>Vattenförbrukning</i>	-42	-48	-56	-48
<i>Sophantering</i>	-29	-36	-39	-35
Uppvärmning och kyla	-100	-110	-125	-113
Fastighetsanknuten administration	-66	-96	-122	-99
Övrigt	-26	-37	-49	-49
<b>Underhållskostnader totalt</b>				
Tomträttsavgäld och andra markavgifter	0	0	-6	-8
Fastighetskatt totalt	-24	-26	-31	-29
<b>Driftnetto</b>				
Central administration	-41	-55	-91	-70
Räntekostnad inkl borgensavgift	0	0	0	-121
<b>Fastighetsvärden</b>				
Taxeringsvärden	10 528	13 417	14 712	14 263
Bokfört värde	6 231	7 977	8 586	7 672
Bedömt marknadsvärde fastigheter	13 653	16 135	18 212	17 761

## Nyckeltal kr/kvm, Företag med mer än 10 000 lägenheter (18 ftg)

	Undre kvartilen	Median	Övre kvartilen	Medelvärde (viktat)
<b>Marknadsmässiga nyckeltal</b>				
Flyttningsfrekvens	9,8%	14,4%	17,7%	14,1%
Varav omflyttningar inom beståndet	1,5%	2,3%	3,8%	2,3%
Hysesbortfall % bostäder	0,3%	1,0%	1,3%	1,0%
Hysesbortfall % lokaler	2,9%	6,3%	9,7%	6,3%
<b>Finansiell balans</b>				
Likviditet	9,5%	17,6%	43,8%	9,9%
Räntetäckningsgrad	1,1	1,6	2,3	1,4
Soliditet, synlig	28,4%	37,6%	45,6%	38,7%
Soliditet, justerad	72,9%	76,4%	78,7%	76,2%
Skuldsättningsgrad	1,2	1,7	2,5	1,6
Beläningsgrad fastigheter	48,9%	56,7%	67,6%	56,5%
Avskrivning % av produktionskostnad	2,0%	2,3%	2,4%	2,3%
<b>Lönsamhet</b>				
Avkastning på totalt kapital	1,6%	2,5%	3,1%	1,8%
Avkastning på eget kapital	0,0%	2,6%	3,3%	1,1%
Direktavkastning fastigheter, bokfört värde	6,0%	6,5%	6,8%	6,3%
Direktavkastning fastigheter, marknadsvärde	1,9%	2,3%	2,9%	2,2%
Värdeförändring	-6,9%	-4,9%	0,0%	-3,9%
Totalavkastning, marknadsvärden	-4,4%	-2,7%	2,5%	-1,6%
Överskottsgrad	33,2%	38,0%	45,7%	39,4%
<b>Finansiering/Kapitalanskaffningar</b>				
Genomsnittlig skuldränta	1,8%	2,0%	2,4%	2,1%
Låneränta, räntebärande skulder	2,0%	2,2%	2,6%	2,3%
<b>Förvaltningsintäkter totalt</b>				
Bruttohyra bostäder	1 241	1 312	1 437	1 341
Bruttohyra lokaler	1 051	1 181	1 366	1 329
<b>Driftkostnader totalt</b>				
Fastighetsskötsel och städning	-94	-106	-137	-119
Reparationer	-79	-105	-123	-102
Taxebundet totalt	-103	-121	-134	-118
<i>Fastighetsel</i>	-32	-41	-46	-39
<i>Vattenförbrukning</i>	-41	-46	-49	-44
<i>Sophantering</i>	-30	-35	-39	-34
Uppvärmning och kyla	-109	-119	-126	-119
Fastighetsanknuten administration	-95	-120	-161	-136
Övrigt	-29	-37	-44	-38
<b>Underhållskostnader totalt</b>				
Tomträttsavgälder och andra markavgifter	0	-1	-6	-14
<b>Fastighetskatt totalt</b>				
Driftnetto	426	497	659	541
Central administration	-38	-47	-68	-57
Räntekostnad inkl borgensavgift	0	0	0	-123
<b>Fastighetsvärden</b>				
Taxeringsvärden	13 238	16 679	20 275	18 594
Bokfört värde	6 644	7 875	9 640	8 504
Bedömt marknadsvärde fastigheter	17 930	22 369	24 664	23 702

## Nyckeltal kr/kvm, Företag i Stor-Stockholm (23 ftg)

	Undre kvartilen	Median	Övre kvartilen	Medelvärde (viktat)
<b>Marknadsmässiga nyckeltal</b>				
Flyttningsfrekvens	8,7%	9,8%	11,7%	9,6%
Varav omflyttningar inom beståndet	1,0%	1,8%	2,7%	1,3%
Hysesbortfall % bostäder	0,3%	1,1%	1,5%	0,9%
Hysesbortfall % lokaler	2,7%	4,5%	9,3%	6,2%
<b>Finansiell balans</b>				
Likviditet	16,4%	30,5%	93,0%	15,3%
Räntetäckningsgrad	1,2	1,5	2,0	1,1
Soliditet, synlig	24,0%	36,2%	47,9%	43,9%
Soliditet, justerad	67,2%	75,5%	79,0%	77,5%
Skuldsättningsgrad	1,1	1,8	3,2	1,3
Beläningsgrad fastigheter	49,1%	58,1%	72,9%	53,0%
Avskrivning % av produktionskostnad	2,0%	2,2%	2,4%	2,4%
<b>Lönsamhet</b>				
Avkastning på totalt kapital	1,7%	2,2%	2,8%	1,4%
Avkastning på eget kapital	0,2%	1,7%	2,8%	0,2%
Direktavkastning fastigheter, bokfört värde	5,3%	6,1%	6,7%	6,0%
Direktavkastning fastigheter, marknadsvärde	2,0%	2,3%	2,8%	2,2%
Värdeförändring	-7,5%	-4,9%	-2,1%	-5,6%
Totalavkastning, marknadsvärden	-5,5%	-2,2%	0,7%	-3,4%
Överskottsgrad	35,3%	39,3%	45,2%	41,5%
<b>Finansiering/Kapitalanskaffningar</b>				
Genomsnittlig skuldränta	1,9%	2,1%	2,3%	2,1%
Låneränta, räntebärande skulder	2,0%	2,3%	2,4%	2,3%
<b>Förvaltningsintäkter totalt</b>				
Bruttohyra bostäder	1 297	1 361	1 479	1 394
Bruttohyra lokaler	1 114	1 385	1 645	1 403
<b>Driftkostnader totalt</b>				
Fastighetskötsel och städning	-98	-133	-157	-130
Reparationer	-65	-87	-114	-96
Taxebundet totalt	-115	-134	-176	-130
<i>Fastighetsel</i>	-40	-48	-60	-47
<i>Vattenförbrukning</i>	-42	-47	-73	-47
<i>Sophantering</i>	-33	-39	-43	-35
Uppvärmning och kyla	-116	-131	-148	-134
Fastighetsanknuten administration	-94	-135	-174	-150
Övrigt	-24	-38	-42	-38
<b>Underhållskostnader totalt</b>	<b>-100</b>	<b>-115</b>	<b>-139</b>	<b>-113</b>
<b>Tomträttsavgälder och andra markavgifter</b>	<b>0</b>	<b>-5</b>	<b>-38</b>	<b>-32</b>
<b>Fastighetskatt totalt</b>	<b>-25</b>	<b>-29</b>	<b>-33</b>	<b>-32</b>
<b>Driftnetto</b>	<b>465</b>	<b>586</b>	<b>687</b>	<b>607</b>
<b>Central administration</b>	<b>-43</b>	<b>-62</b>	<b>-106</b>	<b>-65</b>
<b>Räntekostnad inkl borgensavgift</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-138</b>
<b>Fastighetsvärden</b>				
Taxeringsvärden	14 228	16 229	23 575	21 412
Bokfört värde	7 363	8 667	11 856	10 092
Bedömt marknadsvärde fastigheter	19 459	23 682	30 724	27 462

## Nyckeltal kr/kvm, Företag i Stor-Göteborg (15 fbg)

	Undre kvartilen	Median	Övre kvartilen	Medelvärde (viktat)
<b>Marknadsmässiga nyckeltal</b>				
Flyttningsfrekvens	9,0%	10,6%	12,3%	11,1%
Varav omflyttningar inom beståndet	1,1%	1,4%	2,3%	2,1%
Hysesbortfall % bostäder	0,3%	0,5%	1,0%	0,9%
Hysesbortfall % lokaler	1,3%	3,2%	6,5%	4,0%
<b>Finansiell balans</b>				
Likviditet	15,6%	25,7%	72,9%	34,4%
Räntetäckningsgrad	1,1	1,6	1,7	1,3
Soliditet, synlig	16,9%	27,8%	34,8%	27,5%
Soliditet, justerad	54,0%	67,2%	75,6%	72,3%
Skuldsättningsgrad	1,9	2,6	4,9	2,6
Beläningsgrad fastigheter	58,8%	69,3%	81,6%	67,7%
Avskrivning % av produktionskostnad	2,1%	2,3%	2,5%	2,4%
<b>Lönsamhet</b>				
Avkastning på totalt kapital	2,0%	2,5%	2,9%	1,9%
Avkastning på eget kapital	-0,4%	1,7%	2,7%	1,2%
Direktavkastning fastigheter, bokfört värde	5,8%	6,5%	6,9%	6,1%
Direktavkastning fastigheter, marknadsvärde	2,0%	3,1%	3,5%	2,1%
Värdeförändring	-8,5%	-7,0%	-4,6%	-6,9%
Totalavkastning, marknadsvärden	-5,9%	-4,3%	-2,1%	-4,8%
Överskottsgrad	31,8%	35,6%	42,4%	34,8%
<b>Finansiering/Kapitalanskaffningar</b>				
Genomsnittlig skuldränta	1,7%	1,9%	2,6%	2,0%
Låneränta, räntebärande skulder	1,9%	2,0%	2,8%	2,2%
<b>Förvaltningsintäkter totalt</b>				
Bruttohyra bostäder	1 228	1 285	1 353	1 315
Bruttohyra lokaler	1 023	1 208	1 407	1 245
<b>Driftkostnader totalt</b>				
Fastighetsskötsel och städning	-111	-136	-165	-161
Reparationer	-59	-75	-102	-99
Taxebundet totalt	-107	-138	-167	-125
<i>Fastighetsel</i>	-30	-52	-65	-39
<i>Vattenförbrukning</i>	-45	-49	-61	-49
<i>Sophantering</i>	-31	-37	-40	-37
Uppvärmning och kyla	-85	-97	-110	-102
Fastighetsanknuten administration	-86	-107	-121	-119
Övrigt	-33	-44	-53	-58
<b>Underhållskostnader totalt</b>				
Tomträttsavgälder och andra markavgifter	0	0	-2	-2
<b>Fastighetskatt totalt</b>				
Driftnetto	414	488	650	465
Central administration	-39	-57	-65	-45
Räntekostnad inkl borgensavgift	0	0	0	-121
<b>Fastighetsvärden</b>				
Taxeringsvärden	11 176	14 745	19 845	17 252
Bokfört värde	6 384	7 716	10 590	7 564
Bedömt marknadsvärde fastigheter	14 631	20 418	23 204	21 336

## Nyckeltal kr/kvm, Företag i Stor-Malmö (10 ftg)

	Undre kvartilen	Median	Övre kvartilen	Medelvärde (viktat)
<b>Marknadsmässiga nyckeltal</b>				
Flyttningsfrekvens	9,8%	12,2%	14,4%	14,4%
Varav omflyttningar inom beståndet	1,3%	1,8%	2,4%	2,4%
Hysesbortfall % bostäder	0,4%	0,5%	0,9%	1,0%
Hysesbortfall % lokaler	1,1%	2,4%	2,8%	6,0%
<b>Finansiell balans</b>				
Likviditet	41,1%	58,3%	79,2%	55,7%
Räntetäckningsgrad	1,3	1,5	1,9	1,7
Soliditet, synlig	16,6%	31,0%	38,2%	29,4%
Soliditet, justerad	58,4%	67,7%	72,6%	70,4%
Skuldsättningsgrad	1,6	2,2	5,5	2,4
Beläningsgrad fastigheter	58,4%	68,9%	75,5%	66,9%
Avskrivning % av produktionskostnad	2,0%	2,1%	2,3%	2,2%
<b>Lönsamhet</b>				
Avkastning på totalt kapital	1,7%	2,1%	2,5%	2,5%
Avkastning på eget kapital	1,5%	2,5%	3,2%	3,0%
Direktavkastning fastigheter, bokfört värde	5,6%	6,4%	7,0%	6,6%
Direktavkastning fastigheter, marknadsvärde	2,6%	2,9%	3,3%	2,6%
Värdeförändring	-10,3%	-6,2%	-4,0%	-1,5%
Totalavkastning, marknadsvärden	-6,8%	-3,2%	-1,5%	1,1%
Överskottsgrad	35,1%	40,1%	41,4%	38,3%
<b>Finansiering/Kapitalanskaffningar</b>				
Genomsnittlig skuldrenta	1,7%	2,0%	2,1%	2,1%
Låneränta, räntebärande skulder	1,9%	2,2%	2,5%	2,3%
<b>Förvaltningsintäkter totalt</b>				
Bruttohyra bostäder	1 263	1 286	1 406	1 369
Bruttohyra lokaler	1 316	1 549	1 678	1 673
<b>Driftkostnader totalt</b>				
Fastighetskötsel och städning	-77	-102	-135	-94
Reparationer	-70	-113	-131	-115
Taxebundet totalt	-111	-133	-150	-126
<i>Fastighetskötsel</i>	-41	-50	-57	-46
<i>Vattenförbrukning</i>	-43	-55	-60	-50
<i>Sophantering</i>	-27	-28	-32	-30
Uppvärmning och kyla	-112	-125	-135	-120
Fastighetsanknuten administration	-84	-121	-174	-167
Övrigt	-20	-30	-37	-37
<b>Underhållskostnader totalt</b>				
Tomträttsavgälder och andra markavgifter	0	0	0	-5
Fastighetskatt totalt	-25	-28	-35	-30
<b>Driftnetto</b>				
Central administration	-46	-52	-73	-55
Räntekostnad inkl borgensavgift	0	0	0	-141
<b>Fastighetsvärden</b>				
Taxeringsvärden	9 396	11 905	13 952	15 920
Bokfört värde	7 803	8 251	10 486	8 297
Bedömt marknadsvärde fastigheter	16 427	18 125	21 135	21 696



## Nyckeltal kr/kvm, Företag i kommuner med mindre än 25 000 invånare (127 ftg)

	Undre kvartilen	Median	Övre kvartilen	Medelvärde (viktat)
<b>Marknadsmässiga nyckeltal</b>				
Flyttningsfrekvens	15,7%	18,2%	21,7%	18,6%
Varav omflyttningar inom beståndet	2,5%	3,3%	5,3%	4,0%
Hysesbortfall % bostäder	1,0%	2,2%	4,9%	3,2%
Hysesbortfall % lokaler	0,7%	3,1%	6,8%	4,0%
<b>Finansiell balans</b>				
Likviditet	26,8%	68,0%	123,4%	44,8%
Räntetäckningsgrad	0,7	1,1	1,7	1,1
Soliditet, synlig	12,1%	17,3%	23,9%	20,3%
Soliditet, justerad	40,7%	50,4%	58,1%	53,0%
Skuldsättningsgrad	3,2	4,8	7,3	3,9
Beläningsgrad fastigheter	73,9%	81,3%	88,6%	80,8%
Avskrivning % av produktionskostnad	2,0%	2,2%	2,5%	2,2%
<b>Lönsamhet</b>				
Avkastning på totalt kapital	1,4%	2,1%	2,7%	2,0%
Avkastning på eget kapital	-3,3%	1,2%	4,6%	0,7%
Direktavkastning fastigheter, bokfört värde	5,1%	5,9%	7,1%	6,0%
Direktavkastning fastigheter, marknadsvärde	2,8%	3,5%	4,3%	3,4%
Värdeförändring	-5,6%	-1,1%	3,3%	0,5%
Totalavkastning, marknadsvärden	-1,9%	2,0%	6,5%	4,0%
Överskottsgrad	22,9%	30,8%	37,4%	30,8%
<b>Finansiering/Kapitalanskaffningar</b>				
Genomsnittlig skuldränta	1,7%	2,1%	2,5%	2,2%
Låneränta, räntebärande skulder	1,9%	2,3%	2,8%	2,4%
<b>Förvaltningsintäkter totalt</b>				
Bruttohyra bostäder	1 050	1 118	1 172	1 125
Bruttohyra lokaler	883	1 040	1 230	1 130
<b>Driftkostnader totalt</b>				
Fastighetsskötsel och städning	-98	-126	-162	-134
Reparationer	-45	-67	-91	-78
Taxebundet totalt	-112	-139	-177	-145
Fastighetsel	-36	-48	-65	-52
Vattenförbrukning	-50	-60	-75	-60
Sophantering	-26	-31	-37	-32
Uppvärmning och kyla	-119	-138	-154	-137
Fastighetsanknuten administration	-59	-84	-118	-95
Övrigt	-25	-35	-47	-43
<b>Underhållskostnader totalt</b>				
Tomträttsavgälder och andra markavgifter	0	0	0	-1
<b>Fastighetskatt totalt</b>				
Driftnetto	236	336	421	344
Central administration	-27	-48	-70	-50
Räntekostnad inkl borgensavgift	0	0	0	-116
<b>Fastighetsvärden</b>				
Taxeringsvärden	3 744	5 255	6 742	5 589
Bokfört värde	4 335	5 553	6 745	5 690
Bedömt marknadsvärde fastigheter	7 735	9 785	11 824	10 266

## Nyckeltal kr/kvm, Företag i kommuner med mellan 25 000 och 75 000 invånare (49 ftg)

	Undre kvartilen	Median	Övre kvartilen	Medelvärde (viktat)
<b>Marknadsmässiga nyckeltal</b>				
Flyttningsfrekvens	14,4%	17,6%	20,7%	16,0%
Varav omflyttningar inom beståndet	1,7%	2,9%	4,3%	2,2%
Hysesbortfall % bostäder	0,8%	1,7%	2,9%	1,9%
Hysesbortfall % lokaler	1,4%	3,1%	6,9%	3,2%
<b>Finansiell balans</b>				
Likviditet	20,8%	47,9%	104,5%	47,3%
Räntetäckningsgrad	1,3	2,0	2,4	1,9
Soliditet, synlig	20,9%	27,1%	37,2%	28,4%
Soliditet, justerad	53,1%	63,3%	71,2%	61,7%
Skuldsättningsgrad	1,7	2,7	3,8	2,5
Beläningsgrad fastigheter	58,5%	68,9%	77,5%	68,1%
Avskrivning % av produktionskostnad	2,0%	2,2%	2,3%	2,1%
<b>Lönsamhet</b>				
Avkastning på totalt kapital	1,9%	2,8%	3,5%	2,8%
Avkastning på eget kapital	0,9%	3,7%	5,6%	3,5%
Direktavkastning fastigheter, bokfört värde	5,6%	6,4%	7,1%	6,4%
Direktavkastning fastigheter, marknadsvärde	2,8%	3,3%	3,9%	3,3%
Värdeförändring	-4,5%	-1,1%	1,9%	-1,6%
Totalavkastning, marknadsvärden	-0,9%	2,8%	5,2%	1,7%
Överskottsgrad	28,8%	35,1%	40,0%	35,3%
<b>Finansiering/Kapitalanskaffningar</b>				
Genomsnittlig skuldränta	1,8%	2,0%	2,4%	2,0%
Låneränta, räntebärande skulder	1,9%	2,3%	2,9%	2,3%
<b>Förvaltningsintäkter totalt</b>				
Bruttohyra bostäder	1 125	1 169	1 235	1 182
Bruttohyra lokaler	1 025	1 186	1 335	1 231
<b>Driftkostnader totalt</b>				
Fastighetsskötsel och städning	-95	-124	-146	-128
Reparationer	-50	-76	-107	-86
Taxebundet totalt	-110	-125	-148	-135
<i>Fastighetsel</i>	-37	-43	-51	-48
<i>Vattenförbrukning</i>	-45	-51	-61	-54
<i>Sophantering</i>	-27	-31	-36	-32
Uppvärmning och kyla	-104	-120	-132	-120
Fastighetsanknuten administration	-68	-97	-124	-95
Övrigt	-24	-26	-41	-33
<b>Underhållskostnader totalt</b>				
Tomträttsavgälder och andra markavgifter	0	0	0	-1
<b>Fastighetskatt totalt</b>				
Driftnetto	324	404	498	422
Central administration	-32	-45	-72	-51
Räntekostnad inkl borgensavgift	0	0	0	-107
<b>Fastighetsvärden</b>				
Taxeringsvärden	7 383	8 628	10 925	8 847
Bokfört värde	5 348	6 022	8 033	6 556
Bedömt marknadsvärde fastigheter	10 449	12 945	14 663	12 948

## Nyckeltal kr/kvm, Företag i kommuner med mer än 75 000 invånare (19 ftg)

	Undre kvartilen	Median	Övre kvartilen	Medelvärde (viktat)
<b>Marknadsmässiga nyckeltal</b>				
Flyttningsfrekvens	14,4%	17,3%	19,8%	17,6%
Varav omflyttningar inom beståndet	2,3%	3,0%	3,7%	2,9%
Hysesbortfall % bostäder	0,8%	1,2%	1,9%	1,5%
Hysesbortfall % lokaler	1,7%	3,3%	7,7%	4,8%
<b>Finansiell balans</b>				
Likviditet	17,4%	30,6%	49,7%	18,7%
Räntetäckningsgrad	1,6	1,9	2,6	2,0
Soliditet, synlig	21,0%	29,5%	41,0%	33,5%
Soliditet, justerad	63,1%	69,3%	74,8%	70,6%
Skuldsättningsgrad	1,4	2,4	3,8	2,0
Beläningsgrad fastigheter	52,2%	62,7%	75,0%	61,2%
Avskrivning % av produktionskostnad	2,0%	2,1%	2,3%	2,2%
<b>Lönsamhet</b>				
Avkastning på totalt kapital	2,2%	2,8%	3,0%	2,8%
Avkastning på eget kapital	2,5%	3,2%	3,8%	3,2%
Direktavkastning fastigheter, bokfört värde	6,0%	6,5%	6,8%	6,6%
Direktavkastning fastigheter, marknadsvärde	2,4%	2,9%	3,2%	2,7%
Värdeförändring	-4,6%	-1,5%	1,7%	-1,7%
Totalavkastning, marknadsvärden	-1,7%	1,5%	4,9%	1,1%
Överskottsgrad	34,1%	35,8%	40,5%	39,1%
<b>Finansiering/Kapitalanskaffningar</b>				
Genomsnittlig skuldränta	1,7%	1,8%	2,3%	2,1%
Låneränta, räntebärande skulder	1,9%	2,2%	2,5%	2,3%
<b>Förvaltningsintäkter totalt</b>				
Bruttohyra bostäder	1 168	1 222	1 306	1 253
Bruttohyra lokaler	1 097	1 201	1 295	1 250
<b>Driftkostnader totalt</b>				
Fastighetsskötsel och städning	-106	-116	-135	-107
Reparationer	-63	-101	-119	-96
Taxebundet totalt	-101	-123	-139	-119
<i>Fastighetsel</i>	-34	-42	-45	-41
<i>Vattenförbrukning</i>	-38	-48	-55	-44
<i>Sophantering</i>	-29	-33	-39	-34
Uppvärmning och kyla	-99	-115	-121	-111
Fastighetsanknuten administration	-64	-92	-116	-108
Övrigt	-26	-35	-47	-38
<b>Underhållskostnader totalt</b>				
Tomträttsavgälder och andra markavgifter	0	0	-6	-4
<b>Fastighetskatt totalt</b>				
Driftnetto	416	455	513	494
Central administration	-31	-55	-101	-71
Räntekostnad inkl borgensavgift	0	0	0	-119
<b>Fastighetsvärden</b>				
Taxeringsvärden	10 764	12 636	13 946	13 347
Bokfört värde	6 232	6 934	8 236	7 419
Bedömt marknadsvärde fastigheter	13 563	16 300	18 239	18 215

## Bilaga 2: Riket, K3, tre år

### Nyckeltal, kr/m<sup>2</sup> bostads- och lokalarea

	2023	2022	2021
<b>NYCKELTAL</b>			
Antal bostäder 31 dec	805 950	764 206	770 107
Area bostäder 31 dec	51 318 464	49 099 014	49 561 092
Area lokaler 31 dec	7 586 468	7 429 100	7 472 390
Area för bostäder och lokaler (mv)	58 667 216	56 464 703	56 989 139
Genomsnittlig area per lgh 31 dec	64	64	64
<b>Andel lägenheters värdeår</b>			
t o m 1964	20%	20%	20%
1965 – 1974	27%	28%	29%
1975 – 1984	16%	16%	15%
1985 – 1994	17%	17%	17%
1995 – 2004	5%	5%	5%
2005 – 2014	6%	6%	6%
2015 – 2024	9%	8%	8%
Medelvärdeår	1981	1980	1980
<b>Marknadsmässiga nyckeltal</b>			
Flyttningsfrekvens	15,2%	15,2%	15,1%
Varav omflyttningar inom beståndet	2,5%	3,2%	2,7%
Hysesbortfall % bostäder	1,5%	1,3%	1,4%
Hysesbortfall % lokaler	4,6%	4,8%	4,9%
Taxeringsvärde kr/m <sup>2</sup>	13 552	13 651	11 420
Bedömt marknadsvärde fastigheter kr/m <sup>2</sup>	18 475	18 853	19 002
Bokfört värde fastigheter kr/m <sup>2</sup>	7 597	7 378	7 167
Nyproduktion, inflyttningshyra, kr/m <sup>2</sup>	1 825	1 679	1 682
Nyproduktion, bruttoutgift, kr/m <sup>2</sup>	38 078	37 429	36 213
– varav mark, kr/m <sup>2</sup>	1 963	2 055	2 006
<b>Finansiell balans</b>			
Räntetäckningsgrad	1,5	3,3	5,1
Soliditet, synlig	33%	34%	33%
Soliditet, justerad	70%	72%	73%
Skuldsättningsgrad	2,0	2,0	2,0
Belåningsgrad fastigheter	64%	63%	64%
Belåningsgrad fastigheter, marknadsvärden	27%	26%	25%
Avskrivning % av produktionskostnad	2,3%	2,3%	2,3%
<b>Lönsamhet</b>			
Avkastning på totalt kapital	2,2%	2,6%	3,6%
Avkastning på eget kapital	1,7%	4,5%	7,3%
Direktavkastning fastigheter, bokfört värde	6,3%	6,1%	6,3%
Direktavkastning fastigheter, marknadsvärden	2,6%	2,4%	2,5%
Värdeförändring	-3,5%	-2,2%	8,0%
Totalavkastning, marknadsvärden	-0,9%	0,2%	10,5%
Överskottsgrad	37,1%	36,9%	38,2%
<b>Finansiering/Kapitalanskaffning</b>			
Genomsnittlig skuldränta	2,1%	1,2%	1,0%
Låneränta, räntebärande skulder	2,3%	1,3%	1,1%
Genomsnittlig räntebindning, år	2,5	2,5	2,6
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,5	2,9	2,9
Avgift kommunal borgen/internbank	0,58%	0,39%	0,37%
<b>Operativa nyckeltal</b>			
Drifnetto, kr/m <sup>2</sup>	479	450	451
Totalt förvaltningsnetto, kr/m <sup>2</sup>	56	94	117
Förbrukningskostnader (värme, vatten, el), kr/m <sup>2</sup>	-218	-200	-194
Fastighetsskötsel inklusive städning, kr/m <sup>2</sup>	-126	-127	-113
Reparationer och underhållskostnader, kr/m <sup>2</sup>	-242	-237	-228
Aktiverat "underhåll" i balansräkningen, kr/m <sup>2</sup>	291	256	253
Total administration, kr/m <sup>2</sup>	-175	-163	-152
Central administration, kr/m <sup>2</sup>	-58	-55	-52
Fastighetsanknuten administration, kr/m <sup>2</sup>	-117	-108	-99

## Nyckeltal, kr/m<sup>2</sup> bostads- och lokalarea

	2023	2022	2021
<b>INTÄKTER</b>			
Bruttohyra inkl värme, bostäder	1 265	1 207	1 174
Bruttohyra inkl värme, lokaler	1 272	1 181	1 144
Intäkter garage o parkeringspl.	35	33	31
Hysesrabatter	-12	-12	-12
Hysesbortfall, bostäder	-19	-16	-16
Hysesbortfall, lokaler	-58	-57	-56
<b>Hysesbortfall, totalt</b>	<b>-29</b>	<b>-25</b>	<b>-25</b>
<b>Hysesintäkter totalt netto</b>	<b>1 265</b>	<b>1 204</b>	<b>1 169</b>
Andra intäkter från hyresgäster	26	18	16
<b>Förvaltningsintäkter</b>	<b>1 291</b>	<b>1 222</b>	<b>1 185</b>
<b>KOSTNADER</b>			
<i>Driftkostnader</i>			
Fastighetskötsel o städning	-126	-127	-113
Reparationer	-93	-85	-81
Fastighetsel	-46	-43	-36
Vattenförbrukning	-50	-46	-46
Sophämtning	-34	-32	-29
Uppvärmning och kyla	-121	-110	-113
Fastighetsförsäkringar	-11	-9	-9
<i>Avskrivna hyres- o kundfordringar</i>	-5	-3	-3
Fastighetsanknuten administration	-117	-108	-99
Medel till hyresgästorganisation	-2	-3	-3
Övriga driftkostnader	-23	-20	-22
<b>Driftkostnader totalt</b>	<b>-628</b>	<b>-586</b>	<b>-554</b>
<i>Underhållskostnader</i>			
Lägenhetsunderhåll	-85	-84	-81
<b>Underhållskostnader totalt</b>	<b>-150</b>	<b>-152</b>	<b>-147</b>
<b>Tomträttsavgälder och andra markavgifter</b>	<b>-8</b>	<b>-8</b>	<b>-7</b>
<i>Fastighetskatt</i>			
Fastighetsavgift bostäder	-25	-24	-23
Fastighetskatt lokaler	-42	-40	-38
<b>Fastighetskatt totalt</b>	<b>-27</b>	<b>-26</b>	<b>-25</b>
<b>DRIFTNETTO</b>	<b>479</b>	<b>450</b>	<b>451</b>

## Resultaträkning fortsättning, kr/m<sup>2</sup> bostads- och lokalarea

	2023	2022	2021
<i>Övrig förvaltning</i>			
Övriga förvaltningsintäkter	69	61	49
Övriga förvaltningskostnader	-49	-41	-30
<i>Avskrivningar</i>			
Avskrivningar byggnader och markan.	-232	-225	-215
Avskrivningar maskiner o inventarier	-10	-9	-9
Avskrivning övriga tillgångar	-2	-1	-1
<b>Avskrivningar totalt</b>	<b>-243</b>	<b>-235</b>	<b>-225</b>
Nedskrivningar	-43	-23	-11
Återförda nedskrivningar	7	10	12
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>220</b>	<b>222</b>	<b>246</b>
Central administration	-58	-55	-52
Vinst vid försäljning av fastigheter	3	30	33
Förlust vid försäljning av fastigheter	-1	-1	-2
Övriga rörelseintäkter	14	8	5
Övriga rörelsekostnader	-8	-8	-4
Resultat av oberoende rörelsegrenar	0	1	1
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>169</b>	<b>196</b>	<b>227</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Resultat försäljning av paketerade fastigheter	7	14	63
Övriga finansiella intäkter	13	12	3
Räntekostnader inkl. borgensavgift	-122	-65	-57
Övriga finansiella kostnader	-1	-1	-1
<b>Finansiella poster netto</b>	<b>-104</b>	<b>-40</b>	<b>9</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>	<b>66</b>	<b>156</b>	<b>236</b>
Netto koncernbidrag	-6	-12	-16
Netto bokslutsdispositioner	3	3	3
Skatt	-17	-27	-34
Aktuell skatt	-7	-	-
Övriga skatter	-10	-	-
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>45</b>	<b>120</b>	<b>189</b>

## Balansräkning, kr/m<sup>2</sup> bostads- och lokalarea

	2023	2022	2021
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningsstillgångar</i>			
Immateriella anläggningsstillgångar	5	4	4
Byggnader anskaffningsvärde	10 260	9 841	9 510
Ackumulerade avskrivningar	-3 332	-3 141	-2 989
Ackumulerade uppskrivningar	114	115	112
Ackumulerade nedskrivningar	-200	-166	-177
<b>Byggnader bokfört värde</b>	<b>6 842</b>	<b>6 649</b>	<b>6 456</b>
Mark och markanläggningar	786	737	716
Pågående nyanläggningar inkl förskott	646	659	627
Inventarier, bilar mm	46	43	44
Finansiella anläggningsstillgångar	107	107	103
<b>Anläggningsstillgångar totalt</b>	<b>8 431</b>	<b>8 200</b>	<b>7 950</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Hyses- och kundfordringar	15	16	13
Kortfristiga placeringar	11	12	9
Likvida medel	106	132	140
Övriga omsättningstillgångar	180	146	133
<b>Omsättningstillgångar totalt</b>	<b>313</b>	<b>306</b>	<b>295</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>8 744</b>	<b>8 506</b>	<b>8 245</b>
<b>SKULDER EGET KAPITAL</b>			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital eller grundfond	285	338	330
Överkursfond	14	12	12
Uppskrivningsfond	44	35	32
Reservfond eller värdesäkringsfond	208	206	211
Erhållna aktieägartillskott	68	77	42
Balanserad vinst	2 154	2 025	1 876
Årets resultat	45	120	189
<b>Eget kapital totalt</b>	<b>2 818</b>	<b>2 812</b>	<b>2 692</b>
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfonder	20	23	29
Ackumulerade överavskrivningar	15	17	17
Övriga obeskattade reserver	31	28	28
<b>Obeskattade reserver totalt</b>	<b>66</b>	<b>69</b>	<b>75</b>
<b>Avsättningar (uppskjuten skatt, pensioner mm)</b>	<b>205</b>	<b>194</b>	<b>173</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>4 452</b>	<b>4 302</b>	<b>4 214</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig fastighetsfinansiering	810	748	744
Kortfristiga icke räntebärande skulder	394	381	348
<b>Kortfristiga skulder totalt</b>	<b>1 204</b>	<b>1 129</b>	<b>1 092</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>8 744</b>	<b>8 506</b>	<b>8 245</b>

## Bilaga 3: Riket, K2, tre år

### Nyckeltal, kr/m<sup>2</sup> bostads- och lokalarea

	2023	2022	2021
<b>NYCKELTAL</b>			
Antal bostäder 31 dec	8 921	11 806	11 652
Area bostäder 31 dec	551 713	735 936	719 008
Area lokaler 31 dec	100 948	112 494	112 559
Area för bostäder och lokaler (mv)	649 815	845 839	831 009
Genomsnittlig area per lgh 31 dec	62	62	62
<b>Andel lägenheters värdeår</b>			
t o m 1964	20%	20%	20%
1965 – 1974	27%	28%	29%
1975 – 1984	16%	16%	15%
1985 – 1994	17%	17%	17%
1995 – 2004	5%	5%	5%
2005 – 2014	6%	6%	6%
2015 – 2024	9%	8%	8%
Medelvärdeår	1976	1977	1977
<b>Marknadsmässiga nyckeltal</b>			
Flyttningsfrekvens	19,5%	17,9%	20,5%
Varav omflyttningar inom beståndet	4,7%	3,7%	3,3%
Hysesbortfall % bostäder	7,3%	5,1%	3,9%
Hysesbortfall % lokaler	4,6%	2,9%	4,2%
Taxeringsvärde kr/m <sup>2</sup>	4 645	4 486	3 993
Bedömt marknadsvärde fastigheter kr/m <sup>2</sup>	8 374	9 248	8 745
Bokfört värde fastigheter kr/m <sup>2</sup>	4 333	4 955	4 834
Nyproduktion, inflyttningshyra, kr/m <sup>2</sup>	1 496	1 594	1 462
Nyproduktion, bruttoutgift, kr/m <sup>2</sup>	39 836	-	47 382
– varav mark, kr/m <sup>2</sup>	2 212	-	1 971
<b>Finansiell balans</b>			
Räntetäckningsgrad	0,7	0,4	1,5
Soliditet, synlig	14%	14%	15%
Soliditet, justerad	-	-	-
Skuldsättningsgrad	6,2	5,9	5,7
Belåningsgrad fastigheter	88%	88%	88%
Belåningsgrad fastigheter, marknadsvärden	-	-	-
Avskrivning % av produktionskostnad	1,9%	1,9%	1,9%
<b>Lönsamhet</b>			
Avkastning på totalt kapital	1,1%	0,4%	1,2%
Avkastning på eget kapital	-4,2%	-4,2%	2,3%
Direktavkastning fastigheter, bokfört värde	4,8%	3,9%	4,6%
Direktavkastning fastigheter, marknadsvärden	-	-	-
Värdetförändring	-	-	-
Totalavkastning, marknadsvärden	-	-	-
Överskottsgrad	19,9%	18,7%	21,9%
<b>Finansiering/Kapitalanskaffning</b>			
Genomsnittlig skuldränta	1,9%	1,1%	0,9%
Låneränta, räntebärande skulder	2,1%	1,1%	1,0%
Genomsnittlig räntebindning, år	1,9	2,4	2,3
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,4	3,0	2,6
Avgift kommunal borgen/internbank	0,34%	0,34%	0,33%
<b>Operativa nyckeltal</b>			
Driftnetto, kr/m <sup>2</sup>	211	195	223
Totalt förvaltningsnetto, kr/m <sup>2</sup>	-61	-49	-10
Förbrukningskostnader (värme, vatten, el), kr/m <sup>2</sup>	-283	-261	-250
Fastighetsskötsel inklusive städning, kr/m <sup>2</sup>	-148	-137	-133
Reparationer och underhållskostnader, kr/m <sup>2</sup>	-239	-289	-263
Aktiverat "underhåll" i balansräkningen, kr/m <sup>2</sup>	39	105	61
Total administration, kr/m <sup>2</sup>	-140	-134	-116
Central administration, kr/m <sup>2</sup>	-53	-48	-48
Fastighetsanknuten administration, kr/m <sup>2</sup>	-88	-86	-68



## Resultaträkning, kr/m<sup>2</sup> bostads- och lokalarea

	2023	2022	2021
<b>INTÄKTER</b>			
Bruttohyra inkl värme, bostäder	1 117	1 085	1 045
Bruttohyra inkl värme, lokaler	1 067	1 034	1 039
Intäkter garage o parkeringspl.	20	18	18
Hyesrabatter	-6	-6	-8
Hyesbortfall, bostäder	-81	-54	-40
Hyesbortfall, lokaler	-47	-30	-42
<b>Hyesbortfall, totalt</b>	<b>-81</b>	<b>-55</b>	<b>-44</b>
<b>Hyesintäkter totalt netto</b>	<b>1 049</b>	<b>1 040</b>	<b>1 014</b>
Andra intäkter från hyresgäster	23	16	15
<b>Förvaltningsintäkter</b>	<b>1 072</b>	<b>1 055</b>	<b>1 030</b>
<b>KOSTNADER</b>			
<i>Driftkostnader</i>			
Fastighetsskötsel o städning	-148	-137	-133
Reparationer	-70	-78	-64
Fastighetsel	-72	-53	-43
Vattenförbrukning	-69	-63	-66
Sophämtning	-32	-28	-27
Uppvärmning och kyla	-142	-144	-141
Fastighetsförsäkringar	-21	-14	-14
Avskrivna hyres- o kundfordringar	-4	-4	-3
Fastighetsanknuten administration	-88	-86	-68
Medel till hyresgästorganisation	-3	-3	-3
Övriga driftkostnader	-24	-19	-29
<b>Driftkostnader totalt</b>	<b>-673</b>	<b>-630</b>	<b>-591</b>
<i>Underhållskostnader</i>			
Lägenhetsunderhåll	-81	-123	-110
<b>Underhållskostnader totalt</b>	<b>-169</b>	<b>-211</b>	<b>-199</b>
<b>Tomträttsavgälder och andra markavgifter</b>	<b>-3</b>	<b>-2</b>	<b>-1</b>
<i>Fastighetsskatt</i>			
Fastighetsavgift bostäder	-16	-18	-16
Fastighetsskatt lokaler	-21	-15	-19
<b>Fastighetsskatt totalt</b>	<b>-17</b>	<b>-17</b>	<b>-16</b>
<b>DRIFTNETTO</b>	<b>211</b>	<b>195</b>	<b>223</b>

## Resultaträkning fortsättning, kr/m<sup>2</sup>, riket K2

	2023	2022	2021
<i>Övrig förvaltning</i>			
Övriga förvaltningsintäkter	35	50	52
Övriga förvaltningskostnader	-17	-27	-31
<i>Avskrivningar</i>			
Avskrivningar byggnader och markan.	-128	-135	-133
Avskrivningar maskiner o inventarier	-9	-9	-7
Avskrivning övriga tillgångar	-1	-1	-1
<b>Avskrivningar totalt</b>	<b>-138</b>	<b>-144</b>	<b>-142</b>
Nedskrivningar	-6	-24	-3
Återförda nedskrivningar	2	11	2
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>86</b>	<b>61</b>	<b>101</b>
Central administration	-53	-48	-48
Vinst vid försäljning av fastigheter	0	2	8
Förlust vid försäljning av fastigheter	0	0	-1
Övriga rörelseintäkter	16	4	3
Övriga rörelsekostnader	-6	-2	0
Resultat av oberoende rörelsegränar	0	0	0
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>44</b>	<b>16</b>	<b>64</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Resultat försäljning av paketerade fastigheter	0	0	0
Övriga finansiella intäkter	11	4	3
Räntekostnader inkl. borgensavgift	-81	-52	-43
Övriga finansiella kostnader	0	0	0
<b>Finansiella poster netto</b>	<b>-70</b>	<b>-48</b>	<b>-40</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>	<b>-26</b>	<b>-32</b>	<b>24</b>
Netto koncernbidrag	4	10	4
Netto bokslutsdispositioner	4	2	3
Skatt	-2	-3	-4
Aktuell skatt	-2	0	0
Övriga skatter	0	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-20</b>	<b>-22</b>	<b>27</b>

## Balansräkning, kr/m<sup>2</sup>, riket K2

	2023	2022	2021
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	1	1	1
Byggnader anskaffningsvärde	6 824	7 251	6 860
Ackumulerade avskrivningar	-2 630	-2 507	-2 279
Ackumulerade uppskrivningar	22	29	30
Ackumulerade nedskrivningar	-201	-231	-178
<b>Byggnader bokfört värde</b>	<b>4 014</b>	<b>4 542</b>	<b>4 433</b>
Mark och markanläggningar	338	428	403
Pågående nyanläggningar inkl förskott	58	187	215
Inventarier, bilar mm	46	57	40
Finansiella anläggningstillgångar	20	15	16
<b>Anläggningstillgångar totalt</b>	<b>4 477</b>	<b>5 230</b>	<b>5 110</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Hyses- och kundfordringar	57	52	64
Kortfristiga placeringar	0	4	2
Likvida medel	283	328	351
Övriga omsättningstillgångar	48	78	52
<b>Omsättningstillgångar totalt</b>	<b>388</b>	<b>463</b>	<b>469</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>4 865</b>	<b>5 692</b>	<b>5 578</b>
<b>SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital eller grundfond	161	156	189
Överkursfond	0	7	0
Uppskrivningsfond	0	17	12
Reservfond eller värdesäkringsfond	216	160	176
Erhållna aktieägartillskott	90	151	74
Balanserad vinst	206	331	330
Årets resultat	-20	-22	27
<b>Eget kapital totalt</b>	<b>652</b>	<b>801</b>	<b>807</b>
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfonder	8	7	15
Ackumulerade överavskrivningar	20	16	18
Övriga obeskattade reserver	0	0	1
<b>Obeskattade reserver totalt</b>	<b>28</b>	<b>23</b>	<b>33</b>
<b>Avsättningar (uppskjuten skatt, pensioner mm)</b>	<b>32</b>	<b>18</b>	<b>13</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>3 507</b>	<b>4 385</b>	<b>3 950</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig fastighetsfinansiering	387	132	513
Kortfristiga icke räntebärande skulder	260	334	262
<b>Kortfristiga skulder totalt</b>	<b>646</b>	<b>465</b>	<b>775</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>4 865</b>	<b>5 692</b>	<b>5 578</b>

# Bilaga 4: Riket och storleksgrupper, K3

## Nyckeltal, kr/m<sup>2</sup> bostads- och lokalarea

	Riket	1-499	500-999	1000-1999	Företagsstorlek	>10000	Stor-Stilm	Stor-Gbg	Stor-Malmö	Ortsgrupp	<25000 inv	25-75000	>75000 inv
<b>NYCKELTAL</b>													
Antal bostäder 31 dec	805 950	9 348	41 699	76 150	191 251	156 459	163 939	112 378	49 527	124 656	150 760	204 690	
Area bostäder 31 dec	51 318 464	613 147	2 683 906	4 859 906	12 198 766	9 904 671	10 755 198	6 780 380	3 319 612	7 964 924	9 493 412	13 004 938	
Area lokaler 31 dec	7 586 468	186 684	676 578	1 016 365	2 272 972	1 233 220	1 399 091	917 857	494 283	1 852 161	1 535 028	1 388 048	
Area för bostäder och lokaler (inv)	58 667 216	797 014	3 362 018	5 863 279	14 439 655	11 114 906	12 105 649	7 680 595	3 790 875	9 827 780	11 008 500	14 253 819	
Genomsnittlig area per lgh 31 dec	64	66	64	64	64	63	66	60	67	64	63	64	
<b>Andel lägenhetens värdeår</b>													
inom 1964	20%	19%	15%	21%	18%	17%	24%	18%	23%	21%	18%	16%	
1965 - 1974	27%	28%	30%	29%	28%	30%	25%	27%	23%	31%	29%	26%	
1975 - 1984	16%	20%	15%	14%	17%	16%	12%	15%	15%	15%	17%	19%	
1985 - 1994	17%	20%	24%	20%	20%	18%	14%	17%	12%	20%	18%	18%	
1995 - 2004	5%	2%	3%	4%	5%	6%	4%	9%	5%	3%	5%	6%	
2005 - 2014	6%	4%	4%	5%	6%	5%	11%	6%	7%	3%	5%	5%	
2015 - 2024	9%	8%	8%	7%	8%	8%	11%	8%	16%	7%	8%	9%	
Medelvärdetår	1981	1979	1981	1979	1981	1980	1981	1981	1983	1978	1980	1982	
<b>Marknadsmässiga nyckeltal</b>													
Flyttingsfrekvens	15,2%	19,2%	18,7%	17,9%	14,8%	15,2%	9,6%	11,1%	14,4%	18,6%	17,5%	17,6%	
Varav omflyttningar inom beståndet	2,5%	2,6%	3,9%	3,5%	2,6%	2,1%	1,3%	2,1%	2,4%	4,0%	2,4%	2,9%	
Hysesbortfall % bostäder	1,5%	3,4%	3,1%	3,0%	1,6%	1,6%	0,9%	0,9%	1,0%	3,2%	1,9%	1,5%	
Hysesbortfall % lokaler	4,6%	3,8%	4,2%	3,4%	3,4%	4,9%	6,2%	4,0%	6,0%	4,0%	3,2%	4,8%	
Taxeringsvärde kr/m <sup>2</sup>	13 552	4 657	6 125	7 212	9 693	14 263	21 412	17 252	15 920	5 589	8 847	13 347	
Bedömt marknadsvärde fastigheter kr/m <sup>2</sup>	18 475	8 991	10 898	12 822	15 081	17 761	27 462	21 336	21 696	10 266	12 948	18 215	
Bokfört värde fastigheter kr/m <sup>2</sup>	7 597	5 792	6 237	6 311	7 018	7 672	10 092	7 564	8 297	5 690	6 556	7 419	
Nyproduktion, inflyttningshyra, kr/m <sup>2</sup>	1 825	1 575	1 698	2 089	1 832	1 869	1 995	2 028	1 683	1 855	1 703	1 815	
Nyproduktion, brutoutgift, kr/m <sup>2</sup>	38 078	39 074	33 415	40 507	39 504	37 058	47 634	37 586	36 669	38 590	35 091	36 527	
- varav mark, kr/m <sup>2</sup>	1 963	-	940	1 211	1 785	2 187	1 467	2 412	2 503	1 033	1 915	2 422	
<b>Finansiell balans</b>													
Räntetäckningsgrad	1,5	0,9	1,2	1,0	1,7	1,9	1,1	1,3	1,7	1,1	1,9	2,0	
Soliditet, synlig	33%	16%	18%	23%	29%	32%	44%	27%	29%	20%	28%	34%	
Soliditet, justerad	70%	44%	50%	59%	65%	68%	77%	72%	70%	53%	62%	71%	
Skuld-sättningsgrad	2,0	5,3	4,7	3,4	2,4	2,1	1,3	2,6	2,4	3,9	2,5	2,0	
Belåningsgrad fastigheter	64%	86%	81%	78%	69%	62%	53%	68%	67%	81%	68%	61%	
Belåningsgrad fastigheter, marknadsvärden	27%	55%	47%	40%	33%	28%	21%	25%	27%	45%	35%	26%	
Avskrivning % av produktionskostnad	2,3%	2,3%	2,3%	2,1%	2,2%	2,2%	2,4%	2,4%	2,2%	2,2%	2,1%	2,2%	
<b>Lönsamhet</b>													
Avkastning på totalt kapital	2,2%	1,6%	2,1%	1,8%	2,6%	2,6%	1,4%	1,9%	2,5%	2,0%	2,8%	2,8%	
Avkastning på eget kapital	1,7%	-1,5%	1,1%	-0,1%	2,7%	2,9%	0,2%	1,2%	3,0%	0,7%	3,5%	3,2%	
Direktavkastning fastigheter, bokfört värde	6,3%	5,7%	5,9%	6,0%	6,4%	6,3%	6,0%	6,1%	6,6%	6,0%	6,4%	6,6%	
Direktavkastning fastigheter, marknadsvärden	2,6%	3,6%	3,5%	3,0%	2,9%	2,7%	2,2%	2,1%	2,6%	3,4%	2,7%	2,6%	
Värdetförändring	-3,5%	-3,8%	-1,8%	0,7%	-4,2%	-3,3%	-5,6%	-6,9%	-1,5%	0,5%	-1,6%	-1,7%	
Totalavkastning, marknadsvärden	-0,9%	-0,2%	1,7%	3,7%	-1,2%	-0,6%	-3,4%	-4,8%	1,1%	4,0%	1,7%	1,1%	
Överskottsgrad	37,1%	30,3%	32,1%	32,7%	35,7%	37,9%	41,5%	34,8%	38,3%	30,8%	35,3%	39,1%	
<b>Finansiering/Kapitalanskaffning</b>													
Genomsnittlig skuldränta	2,1%	2,1%	2,2%	2,2%	2,1%	2,1%	2,1%	2,0%	2,1%	2,2%	2,0%	2,1%	
Låneränta, räntebärande skulder	2,3%	2,2%	2,4%	2,4%	2,3%	2,3%	2,3%	2,2%	2,3%	2,4%	2,3%	2,3%	
Genomsnittlig räntebindning, år	2,5	2,2	2,4	2,5	2,6	2,5	2,0	2,5	2,7	2,4	2,7	2,6	
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,5	2,8	2,6	2,1	2,5	2,3	2,3	2,5	2,1	2,5	2,4	1,9	
Avgift kommunal borgen/internt bank	0,58%	1,45%	0,39%	0,46%	0,49%	0,42%	0,52%	0,55%	0,36%	0,65%	0,49%	0,54%	
<b>Operativa nyckeltal</b>													
Drifnetto, kr/m <sup>2</sup>	479	329	366	380	448	485	607	465	554	344	422	494	
Totalförvaltningsnetto, kr/m <sup>2</sup>	56	-48	-30	1	49	65	87	37	109	-14	51	77	
Förbrukningskostnader (värme, vatten, el), kr/m <sup>2</sup>	-218	-244	-260	-241	-229	-207	-229	-190	-216	-250	-223	-197	
Fastighetsköstnader inklusive städning, kr/m <sup>2</sup>	-126	-128	-147	-125	-128	-135	-130	-161	-94	-134	-128	-107	
Reparationer och underhållskostnader, kr/m <sup>2</sup>	-242	-191	-192	-227	-238	-235	-209	-279	-318	-205	-243	-256	
Aktiverat "underhåll" i balansräkningen, kr/m <sup>2</sup>	291	264	280	321	231	436	314	221	218	252	301	350	
Total administration, kr/m <sup>2</sup>	-175	-179	-150	-151	-168	-169	-216	-145	-222	-145	-147	-178	
Central administration, kr/m <sup>2</sup>	-58	-72	-65	-54	-50	-70	-65	-45	-55	-50	-51	-71	
Fastighetsanknuten administration, kr/m <sup>2</sup>	-117	-107	-85	-97	-118	-99	-150	-119	-167	-95	-95	-108	

## Resultaträkning, kr/m<sup>2</sup> bostads- och lokalarea

	Företagsstorlek										Ortsgrupp		
	Riket	1-499	500-999	1000-1999	2000-4999	5000-9999	>10000	Stor-Sthlm	Stor-Gbg	Stor-Malmö	<25000 inv	25-75000	>75000 inv
<b>INTÄKTER</b>													
Bruttohyra inkl värme, bostäder	1 265	1 101	1 153	1 163	1 224	1 245	1 341	1 394	1 315	1 369	1 125	1 182	1 253
Bruttohyra inkl värme, lokaler	1 272	1 022	1 129	1 191	1 313	1 279	1 329	1 403	1 245	1 673	1 130	1 231	1 250
Inträdes garage o parkeringspl.	35	15	17	24	35	39	39	46	48	29	21	27	35
Hyresrabatter	-12	-3	-6	-8	-10	-14	-15	-13	-9	-19	-8	-10	-16
<b>Hyresbortfall, bostäder</b>	<b>-19</b>	<b>-37</b>	<b>-35</b>	<b>-34</b>	<b>-19</b>	<b>-19</b>	<b>-14</b>	<b>-13</b>	<b>-11</b>	<b>-14</b>	<b>-36</b>	<b>-22</b>	<b>-19</b>
Hyresbortfall, lokaler	-58	-39	-47	-40	-44	-62	-84	-87	-49	-101	-45	-39	-59
<b>Hyresbortfall, totalt</b>	<b>-29</b>	<b>-40</b>	<b>-42</b>	<b>-40</b>	<b>-28</b>	<b>-29</b>	<b>-26</b>	<b>-27</b>	<b>-22</b>	<b>-29</b>	<b>-41</b>	<b>-28</b>	<b>-28</b>
<b>Hyresintäkter totalt netto</b>	<b>1 265</b>	<b>1 058</b>	<b>1 122</b>	<b>1 149</b>	<b>1 241</b>	<b>1 251</b>	<b>1 345</b>	<b>1 409</b>	<b>1 330</b>	<b>1 396</b>	<b>1 103</b>	<b>1 182</b>	<b>1 250</b>
Andra intäkter från hyresgäster	26	33	25	14	19	31	31	53	9	54	19	18	15
<b>Förvaltningsintäkter</b>	<b>1 291</b>	<b>1 091</b>	<b>1 148</b>	<b>1 164</b>	<b>1 260</b>	<b>1 282</b>	<b>1 376</b>	<b>1 462</b>	<b>1 339</b>	<b>1 450</b>	<b>1 122</b>	<b>1 201</b>	<b>1 265</b>
<b>KOSTNADER</b>													
<i>Drifkostnader</i>													
Fastighetsskötsel o städning	-126	-128	-147	-125	-128	-135	-119	-130	-161	-94	-134	-128	-107
Reparationer	-93	-79	-60	-82	-91	-91	-102	-96	-99	-115	-78	-86	-96
Fastighetsel	-46	-57	-56	-52	-52	-45	-39	-47	-39	-46	-52	-48	-41
Vattenförbrukning	-50	-59	-65	-59	-55	-48	-44	-47	-49	-50	-60	-54	-44
Sophämtning	-34	-31	-31	-31	-33	-35	-34	-35	-37	-30	-32	-32	-34
Uppvärmning och kyla	-121	-127	-139	-130	-123	-113	-119	-134	-102	-120	-137	-120	-111
Fastighetsförsäkringar	-11	-16	-12	-13	-12	-10	-9	-10	-9	-7	-13	-11	-11
Avskrivna hyres- o kundfordringar	-5	-4	-4	-4	-4	-7	-4	-6	-3	-7	-4	-5	-5
Fastighetsanknuten administration	-117	-107	-85	-97	-118	-99	-136	-150	-119	-167	-95	-95	-108
Medel till hyresgästorganisation	-2	-2	-2	-3	-3	-2	-2	-2	-1	-3	-3	-3	-3
Ovriga drifkostnader	-23	-24	-27	-20	-18	-30	-22	-20	-45	-21	-23	-15	-20
<b>Drifkostnader totalt</b>	<b>-628</b>	<b>-634</b>	<b>-628</b>	<b>-614</b>	<b>-636</b>	<b>-616</b>	<b>-631</b>	<b>-678</b>	<b>-664</b>	<b>-658</b>	<b>-632</b>	<b>-597</b>	<b>-579</b>
<i>Underhållskostnader</i>													
Lägenhetsunderhåll	-85	-72	-100	-77	-78	-83	-91	-53	-116	-149	-78	-77	-89
<b>Underhållskostnader totalt</b>	<b>-150</b>	<b>-112</b>	<b>-133</b>	<b>-146</b>	<b>-147</b>	<b>-143</b>	<b>-159</b>	<b>-113</b>	<b>-180</b>	<b>-204</b>	<b>-126</b>	<b>-157</b>	<b>-161</b>
<b>Tomträtsavgifter och andra markavgifter</b>	<b>-8</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>	<b>-3</b>	<b>-4</b>	<b>-8</b>	<b>-14</b>	<b>-32</b>	<b>-2</b>	<b>-5</b>	<b>-1</b>	<b>-1</b>	<b>-4</b>
<i>Fastighetskost</i>													
Fastighetsavgift bostäder	-25	-16	-20	-21	-23	-23	-28	-24	-29	-32	-19	-24	-25
Fastighetsavgift lokaler	-42	-17	-18	-23	-28	-77	-55	-99	-22	-12	-19	-25	-58
<b>Fastighetskost totalt</b>	<b>-27</b>	<b>-16</b>	<b>-20</b>	<b>-21</b>	<b>-24</b>	<b>-29</b>	<b>-30</b>	<b>-32</b>	<b>-28</b>	<b>-30</b>	<b>-19</b>	<b>-24</b>	<b>-28</b>
<b>DRIFNETTO</b>	<b>479</b>	<b>329</b>	<b>366</b>	<b>380</b>	<b>448</b>	<b>485</b>	<b>541</b>	<b>607</b>	<b>465</b>	<b>554</b>	<b>344</b>	<b>422</b>	<b>494</b>

Resultaträkning fortsättning, kr/m<sup>2</sup> bostads- och lokalarea

	Företagsstorlek										Ortsgrupp			
	Riket	1-499	500-999	1000-1999	2000-4999	5000-9999	>10000	Stor-Sthlm	Stor-Gbg	Stor-Malmö	<25000 inv	25-75000	>75000 inv	
Övrig förvaltning	69	244	195	131	63	102	17	33	43	24	142	55	86	
Övriga förvaltningsintäkter	-49	-188	-145	-110	-46	-78	-1	-22	-13	-22	-109	-41	-61	
Övriga förvaltningskostnader														
Avskrivningar	-232	-180	-193	-190	-214	-220	-265	-308	-248	-237	-182	-196	-217	
Avskrivningar byggnader och maskin.	-10	-9	-8	-9	-15	-9	-8	-6	-11	-9	-9	-16	-9	
Avskrivningar maskiner o inventarier	-2	-2	-2	-1	-2	0	-2	-2	-3	-3	-1	-1	0	
Avskrivning övriga tillgångar	-243	-191	-203	-201	-231	-229	-275	-317	-262	-249	-192	-213	-226	
<b>Avskrivningar totalt</b>														
Nedskrivningar	-43	-33	-41	-47	-18	-14	-71	-92	-64	-19	-33	-18	-21	
Återförda nedskrivningar	7	2	18	7	9	4	6	0	17	0	11	10	4	
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>220</b>	<b>163</b>	<b>189</b>	<b>160</b>	<b>225</b>	<b>270</b>	<b>215</b>	<b>208</b>	<b>185</b>	<b>288</b>	<b>163</b>	<b>214</b>	<b>276</b>	
Central administration	-58	-72	-65	-54	-50	-70	-57	-65	-45	-55	-50	-51	-71	
Vinst vid försäljning av fastigheter	3	0	5	5	6	1	1	2	4	1	5	3	1	
Förlust vid försäljning av fastigheter	-1	-4	-2	-1	0	-1	0	-1	-1	-1	-1	-1	0	
Övriga rörelseintäkter	14	22	13	33	13	14	23	6	11	11	23	14	16	
Övriga rörelsekostnader	-8	-22	-9	-33	-4	-10	-3	-4	-3	-13	-21	-9	0	
Resultat av oberoende rörelsegrenar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>169</b>	<b>87</b>	<b>132</b>	<b>109</b>	<b>189</b>	<b>204</b>	<b>164</b>	<b>146</b>	<b>152</b>	<b>231</b>	<b>118</b>	<b>169</b>	<b>217</b>	
<i>Finansiella poster</i>														
Resultat försäljning paketerade fastigheter	7	8	6	0	0	22	5	0	0	0	3	22	8	
Övriga finansiella inäkter	13	9	11	20	19	5	10	14	9	9	13	12	14	
Räntekostnader inkl. borgensavgift	-122	-114	-128	-124	-118	-121	-123	-138	-121	-141	-116	-107	-119	
Övriga finansiella kostnader	-1	-1	0	0	-3	-1	-1	-3	-3	0	0	-1	0	
<b>Finansiella poster netto</b>	<b>-104</b>	<b>-97</b>	<b>-111</b>	<b>-104</b>	<b>-102</b>	<b>-95</b>	<b>-108</b>	<b>-126</b>	<b>-114</b>	<b>-132</b>	<b>-101</b>	<b>-74</b>	<b>-98</b>	
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>	<b>66</b>	<b>-10</b>	<b>21</b>	<b>5</b>	<b>87</b>	<b>109</b>	<b>55</b>	<b>20</b>	<b>38</b>	<b>99</b>	<b>17</b>	<b>96</b>	<b>120</b>	
Netto koncernbidrag	-6	0	-2	3	0	-7	-13	-1	-18	-30	2	-6	-3	
Netto bokslutsdispositioner	3	5	1	2	3	2	4	5	3	4	0	4	1	
Skatt	-17	-5	-8	-7	-21	-28	-14	-12	-10	-15	-8	-23	-28	
Aktuell skatt	-7	-5	-6	-4	-10	-5	-8	-6	-2	-10	-4	-9	-12	
Övriga skatter	-10	0	-2	-2	-11	-22	-6	-6	-8	-4	-4	-14	-16	
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>45</b>	<b>-10</b>	<b>13</b>	<b>4</b>	<b>68</b>	<b>77</b>	<b>33</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>59</b>	<b>12</b>	<b>71</b>	<b>89</b>	

## Balansräkning, kr/m<sup>2</sup> bostads- och lokalarea

	Riket	Företagsstorlek					Ortsgrupp						
		1-499	500-999	1000-1999	2000-4999	5000-9999	>10000	Stor-Sthlm	Stor-Gbg	Stor-Malmö	<25000 inv	25-75000	>75000 inv
<b>TILLGÅNGAR</b>													
Anläggningstillgångar	5												
Immateriella anläggningstillgångar	10 260	7 768	8 535	8 955	9 632	10 238	11 333	10 211	10 871	8 149	9 172	10 038	
Materiella anläggningstillgångar	-3 332	-2 306	-2 589	-2 909	-3 123	-3 314	-3 723	-3 675	-3 361	-2 648	-3 039	-3 304	
Accumulerade avskrivningar	114	128	178	113	94	22	161	304	36	182	48	94	
Accumulerade uppskrivningar	-200	-232	-441	-367	-241	-159	-116	-158	-49	-464	-220	-96	
<b>Byggnader bokfört värde</b>	<b>6 842</b>	<b>5 359</b>	<b>6 649</b>	<b>5 793</b>	<b>6 361</b>	<b>6 786</b>	<b>7 655</b>	<b>6 683</b>	<b>7 496</b>	<b>5 220</b>	<b>5 961</b>	<b>6 732</b>	
Mark och markanläggningar	786	453	550	532	673	902	911	899	851	464	607	760	
Pågående nyanläggningar inkl forskott	646	133	248	355	439	776	863	521	854	229	358	810	
Inventarier, bilar mm	46	57	70	51	44	52	39	46	48	53	44	48	
Finansiella anläggningstillgångar	107	63	95	110	188	46	88	129	57	254	78	82	
<b>Anläggningstillgångar totalt</b>	<b>8 431</b>	<b>6 066</b>	<b>6 649</b>	<b>6 841</b>	<b>7 705</b>	<b>8 563</b>	<b>9 567</b>	<b>8 278</b>	<b>9 342</b>	<b>6 220</b>	<b>7 048</b>	<b>8 435</b>	
Omsättningstillgångar	15	36	31	39	16	8	8	9	8	34	12	9	
Hyres- och kundfordringar	11	30	14	19	21	15	1	2	0	12	31	10	
Kortfristiga placeringar	106	288	268	263	145	100	16	53	112	252	147	13	
Likvida medel	180	77	117	213	291	132	141	202	270	86	126	163	
Övriga omsättningstillgångar	313	431	429	534	472	254	166	267	391	384	315	195	
<b>Omsättningstillgångar totalt</b>	<b>8 744</b>	<b>6 498</b>	<b>7 079</b>	<b>7 375</b>	<b>8 178</b>	<b>8 817</b>	<b>9 733</b>	<b>8 545</b>	<b>9 733</b>	<b>6 604</b>	<b>7 363</b>	<b>8 630</b>	
<b>SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>													
Eget kapital	285	144	172	225	192	358	343	623	452	187	179	227	
Aktiekapital eller grundfond	14	41	26	2	40	1	3	1	0	15	51	5	
Överkursfond	44	132	125	66	43	51	22	25	30	108	42	46	
Uppskrivningsfond	208	64	92	184	214	362	158	113	129	125	397	138	
Reservfond eller värdesäkringsfond	68	264	129	55	39	118	50	4	251	71	77	89	
Erhållna aktieägarlån	2 154	371	643	1 117	1 676	1 853	3 143	4 311	1 927	674	1 238	2 274	
Balanserad vinst	45	-10	13	4	68	77	33	13	59	12	71	89	
Årets resultat	2 818	1 005	1 201	1 653	2 272	2 819	3 753	5 090	2 848	1 191	2 055	2 868	
<b>Eget kapital totalt</b>	<b>205</b>	<b>49</b>	<b>103</b>	<b>101</b>	<b>175</b>	<b>232</b>	<b>258</b>	<b>232</b>	<b>237</b>	<b>99</b>	<b>149</b>	<b>246</b>	
Obskattade reserver	20	15	36	22	34	20	10	30	19	23	29	8	
Periodiseringsfonder	15	1	16	12	20	19	10	5	3	10	12	17	
Accumulerade överavskrivningar	31	7	11	5	117	3	2	20	0	154	0	5	
Övriga obskattade reserver	66	23	63	40	171	42	22	55	22	187	41	30	
<b>Obskattade reserver totalt</b>	<b>205</b>	<b>49</b>	<b>103</b>	<b>101</b>	<b>175</b>	<b>232</b>	<b>258</b>	<b>232</b>	<b>237</b>	<b>99</b>	<b>149</b>	<b>246</b>	
<b>Avsättningar (uppskjuten skatt, pensioner mm)</b>	<b>4 452</b>	<b>4 923</b>	<b>4 775</b>	<b>4 730</b>	<b>4 615</b>	<b>4 837</b>	<b>4 030</b>	<b>3 713</b>	<b>5 925</b>	<b>4 282</b>	<b>4 452</b>	<b>4 444</b>	
<b>Långfristiga skulder</b>													
Kortfristiga skulder	810	172	485	489	556	448	1 294	2 222	235	493	266	641	
Kortfristig fastighetsfinansiering	394	325	452	362	389	439	377	380	466	353	399	402	
Kortfristiga icke räntebärande skulder	1 204	497	937	851	945	888	1 670	2 602	702	846	665	1 042	
<b>Kortfristiga skulder totalt</b>	<b>8 744</b>	<b>6 498</b>	<b>7 079</b>	<b>7 375</b>	<b>8 178</b>	<b>8 817</b>	<b>9 733</b>	<b>11 692</b>	<b>9 733</b>	<b>6 604</b>	<b>7 363</b>	<b>8 630</b>	







Sveriges Allmännytta är bransch- och intresseorganisation för allmännyttiga kommunala och privata bostadsföretag. Medlemsföretagen äger och förvaltar nästan en miljon lägenheter med marknadsvärden på 1408 miljarder och hyresintäkter på 96 miljarder kronor. I rapporten beskrivs hur ekonomin för allmännyttan ser ut 2023, med analyser, diagram och tabeller som i detalj beskriver situationen för olika företagsstorlekar och geografiska områden.

Sveriges Allmännytta  
Box 474, 101 29 Stockholm  
Hornsgatan 15  
Tel 08-406 55 00  
info@sverigesallmannytta.se  
www.sverigesallmannytta.se