

Det ekonomiska läget i allmännyttan

Ekonomisk statistik från Sveriges Allmännyttas

Innehåll

Förord	3
Sammanfattning	4
Centrala nyckeltal.....	5
Fastigheterna	7
Soliditet.....	10
Avkastning.....	11
Driftnetto.....	13
Intäkter.....	14
Hysesintäkter	15
Kostnader	18
Driftkostnader	19
Underhåll.....	21
Avskrivningar	23
Nedskrivningar	23
Fastighetsförsäljningar	24
Finansiella kostnader.....	25
Resultat	28
Analys.....	30
Slutsatser	34
Om statistiken	36
Företagsgrupper i enkäten.....	36
Förklaringar och definitioner	37

Bilagor

Bilagor med nyckeltal per företags- och ortsgrupp finns i ett separat dokument, som enbart tillhandahålls till medlemsföretag i Sveriges Allmännyttan.

Förord

Hur har de allmännyttiga bostadsföretagens ekonomi utvecklats under 2024?
Hur har kostnadsutvecklingen påverkat företagen – och vad har de gjort för att klara det högre kostnadsläget? Vilka effekter har styrräntans förändring givit?
Och hur skiljer sig de ekonomiska förutsättningarna åt i olika delar av landet?
Det är några av de frågor som den här analysrapporten ger svar på.

I Sverige finns cirka 2 051 000 hyreslägenheter* och medlemsföretagen inom Sveriges Allmännytta äger nästan en miljon av dessa. Medlemmarna består till övervägande del av kommunägda bostadsföretag och stiftelser, som sammanlagt äger cirka 847 000 lägenheter. Marknadsvärdena för dessa fastigheter uppgick vid utgången av 2024 till omkring 1 240 miljarder kronor.

Uppgifterna i rapporten avser räkenskapsåret 2024 och kommer från den statistikinsamling som Sveriges Allmännytta har gjort varje år sedan 1971. Till denna rapport har 269 medlemmar rapporterat in uppgifter, och samtliga är kommunägda företag.

De nyckeltal som redovisas i rapporten avser om inte annat anges de 254 företag som tillämpar Bokföringsnämndens K3-regelverk. Dessa företag äger tillsammans 96 procent av det kommunägda bostadsbeståndet. K2-företagens uppgifter ingår inte, men redovisas separat i en bilaga till rapporten. Sveriges Allmännytta har även ett antal associerade medlemmar som inte ingår i statistiken.

Rapporten har författats av Elin Nordmark, expert inom fastighetsekonomi på Sveriges Allmännytta, i samarbete med Anna Andersdotter, statistikansvarig på Sveriges Allmännytta.

Stockholm i juni 2025



*Elin Nordmark,
expert fastighetsekonomi
Sveriges Allmännytta*

*Antal lägenheter efter region, hustyp, upplåtelseform och år 2024, SCB

Sammanfattning

De allmännyttiga bostadsföretagens lönsamhet har som helhet ökat något under 2024, men en femtedel av företagen uppvisade negativa resultat. Kostnadsökningarna har varit stora under de senaste tio åren och många år av högre hyresutveckling kommer att krävas för att utjämna skillnaden.

Ökade byggkostnader, ökade finansieringskostnader och risk för nedskrivningar får sammantaget effekten att det inte byggs lika många nya bostäder som tidigare, och därtill att renoveringar skjuts på framtiden.

Under 2024 minskade underhållskostnaderna med 7 procent, trots ett uppdämt behov av underhåll bland de allmännyttiga bostadsföretagen. Minskningen beror dock inte på att prisnivån har blivit lägre, utan på att företagen har dragit ner på de utgifter som de kan påverka för att klara av ökningen av andra kostnader, som till exempel räntekostnader. Bostadsföretagens totala underhåll innefattar även underhållsutgifter som redovisas i balansräkningen och det totala underhållet i reala termer var 2024 det lägsta på tio år.

Andra slutsatser ur rapporten:

- Den genomsnittliga totalavkastningen var 4,5 procent för medlemsföretagen. Direktavkastningen uppgick till 2,79 procent. Den förbättrade totalavkastningen beror bland annat på att bostadsföretagen har stärkt sitt driftnetto genom minskade underhållskostnader.
- Den synliga soliditeten i bostadsföretagen för riket som helhet var 33 procent medan den justerade soliditeten, där hänsyn tagits till övervärden i fastigheterna, uppgick till 70 procent. Spridningen bland företagen är dock stor; 29 företag hade en synlig soliditet under 10 procent.
- Bruttohyrorna ökade under 2024 med 6,1 procent. Hyreshöjningarna i allmännyttan uppgick till 5,21 procent i genomsnitt, och den resterande delen av intäktsökningen kom från hyror i nyproducerade och upprustade bostäder.
- Den genomsnittliga bostadshyran för riket var 1 342 kronor per kvadratmeter och år. Vakansgraden, beräknat på hyresbortfallet, var 1,9 procent för bostäder 2024. Hyresbortfallet ökar och var 2024 på samma nivå som i början av 2000-talet.
- Driftkostnaderna ökade med 5 procent under 2024. Kostnaderna för vatten och värme ökade 19,7 procent, och drev därmed ökningen tillsammans med fastighetsskötsel och städning (+ 9,5 procent).
- Räntekostnaderna ökade med 19 procent under 2024 och jämfört med 2022 har de ökat med 122 procent. Den genomsnittliga låneräntan var 2,7 procent.

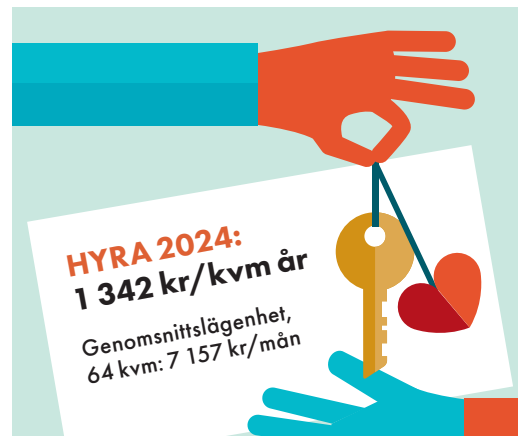
Var femte bolag visar negativt resultat



De allmännyttiga bostadsföretagens lönsamhet har som helhet ökat något under 2024, men en femtedel av företagen uppvisade negativa resultat.



Räntekostnaderna ökade med 19 procent under 2024 och jämfört med 2022 har de ökat med 122 procent.



Den genomsnittliga bostadshyran för riket var 1 342 kronor per kvadratmeter och år.

Centrala nyckeltal på riksnivå

Nyckeltal riksnivå kr/m ² (om ej annat anges)	2024	2023	Förändring	Procent
Hysesintäkter totalt netto	1 336	1 265	71	5,6%
Bostadshyror brutto	1 342	1 265	77	6,1%
Driftkostnader	660	628	32	5,1%
Underhållskostnader	140	150	-10	-6,7%
Driftnetto	520	479	41	8,6%
Avskrivningar	253	243	10	4,1%
Räntekostnader	145	122	23	19%
Resultat efter finansiella poster	93	66	27	41%
Fastigheter, bokfört värde	7 873	7 597	276	3,6%
Fastigheter, marknadsvärde	19 140	18 475	641	3,6%
Räntebärande skulder	5 430	5 262	168	3,2%
Förändring, procentenhet				
Soliditet, bokförda värden	33%	33%	-	-
Soliditet, marknadsvärden	70%	70%	-	-
Direktavkastning, bokförda värden	6,6%	6,3%	0,3	
Direktavkastning, marknadsvärden	2,8%	2,6%	0,2	
Totalavkastning	4,5%	-0,9%	5,4	
Avkastning på eget kapital	2,3%	1,7%	0,6	

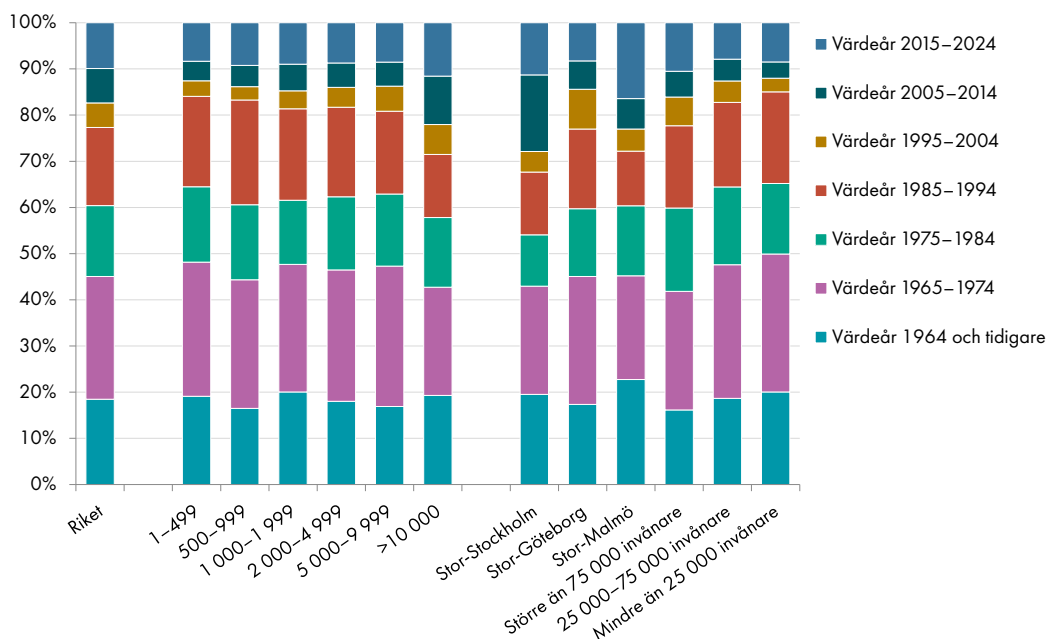


Fastigheterna

De allmännyttiga bostadsföretagen i Sverige består till övervägande del av kommun-ägda bostadsföretag, som sammanlagt äger cirka 847 000 lägenheter. Enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät* färdigställde allmännyttan som helhet 5 054 nyproducerade bostäder under 2024, drygt 600 färre än 2023. Det innebar investeringar i storleksordningen 14 miljarder kronor. Fastigheter med 1 356 lägenheter såldes under året (1 604 under 2023) och 309 (498) lägenheter revs.

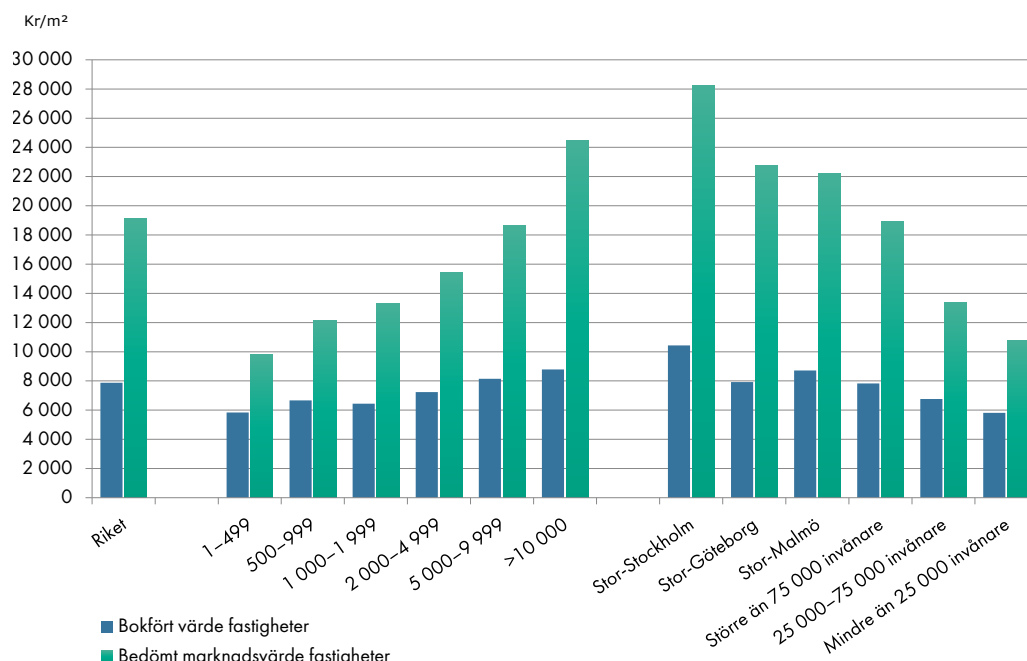
I Sveriges Allmännyttas statistikinsamling har 50 företag rapporterat bruttoutgiften för sin senast färdigställda nyproduktion (bruttoutgiften är utgiften före avdrag för eventuella bidrag och inklusive markkostnad). Den genomsnittliga bruttoutgiften var 43 596 kronor per kvadratmeter, vilket är en ökning med 14,5 procent från 2023. Spridningen på bruttoutgifterna var från cirka 21 000 till 88 000 kronor per kvadratmeter, och totalt uppgick investeringarna i befintliga fastigheter till cirka 18 miljarder kronor.

Diagram 1. Andel lägenheter fördelat per värdeår, företagsstorlek och ortsstorlek



Cirka 45 procent av bostadsföretagens lägenheter har taxeringsmässiga värdeår före 1975, varav 27 procent från miljonprogramåren 1965–1974. Mer genomgripande renoveringar innebär att fastigheter får ett nytt senare värdeår. Nästan en fjärdedel av lägenheterna har därför värdeår från 1995 och framåt, och denna andel ökar naturligt vartefter nya fastigheter byggs och äldre fastigheter renoveras.

Diagram 2. Fastighetsvärden per företagsstorlek och ortsstorlek

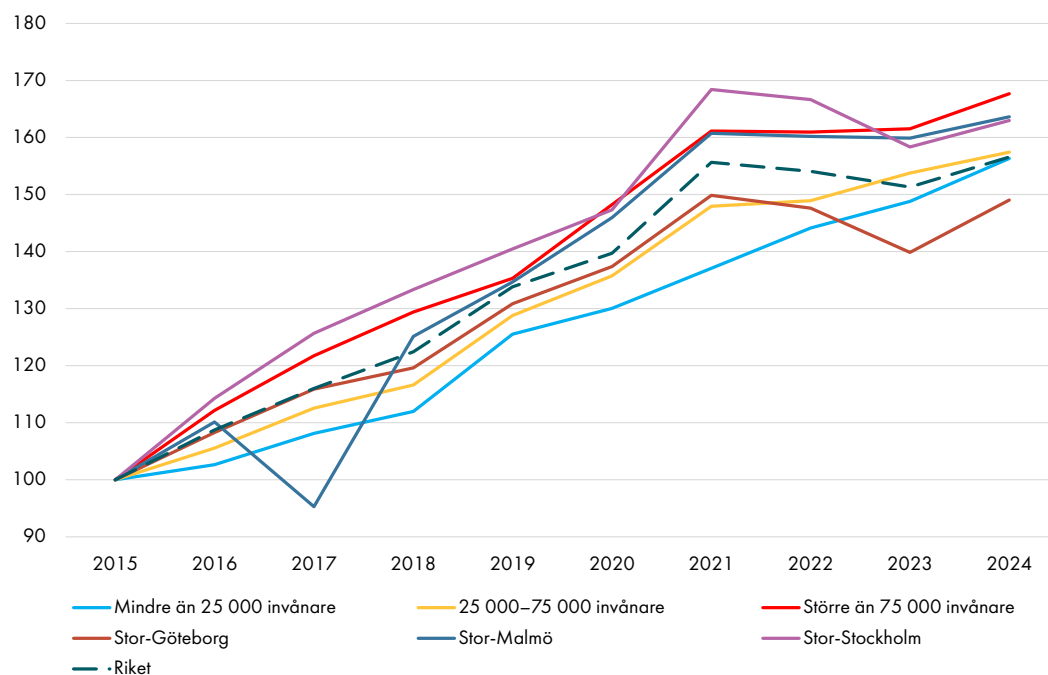


De bokförda fastighetsvärdena ökade under 2024 med 276 kronor per kvadratmeter till 7 873 kronor per kvadratmeter (det bokförda värdet är lika med fastigheternas anskaffningsvärde justerat med gjorda av-, ned- och uppskrivningar).

Fastigheternas marknadsvärden har ökat med 3,6 (-2,0) procent eller 665 kronor per kvadratmeter, och uppgick vid årets slut till 19 140 kronor per kvadratmeter. Ökningen är framför allt en följd av högre driftnetton. Det genomsnittliga marknadsvärdet i Stor-Stockholm var 28 267 kronor per kvadratmeter, en ökning med 2,9 procent, medan det i kommuner med mindre än 25 000 invånare var 10 792 kronor per kvadratmeter, en ökning med 5,1 procent.

De genomsnittliga marknadsvärdena per ortsgrupp visar också att det finns en betydande marginal mellan marknadsvärden och bokförda värden på de flesta orter i landet. Gruppen kommuner med mindre än 25 000 invånare omfattar 136 företag, så det finns naturligt stora variationer vad gäller marknadsvärden inom den gruppen.

Diagram 3. Marknadsvärden, förändring 2015–2024 per ortsgrupp, (2015=100)



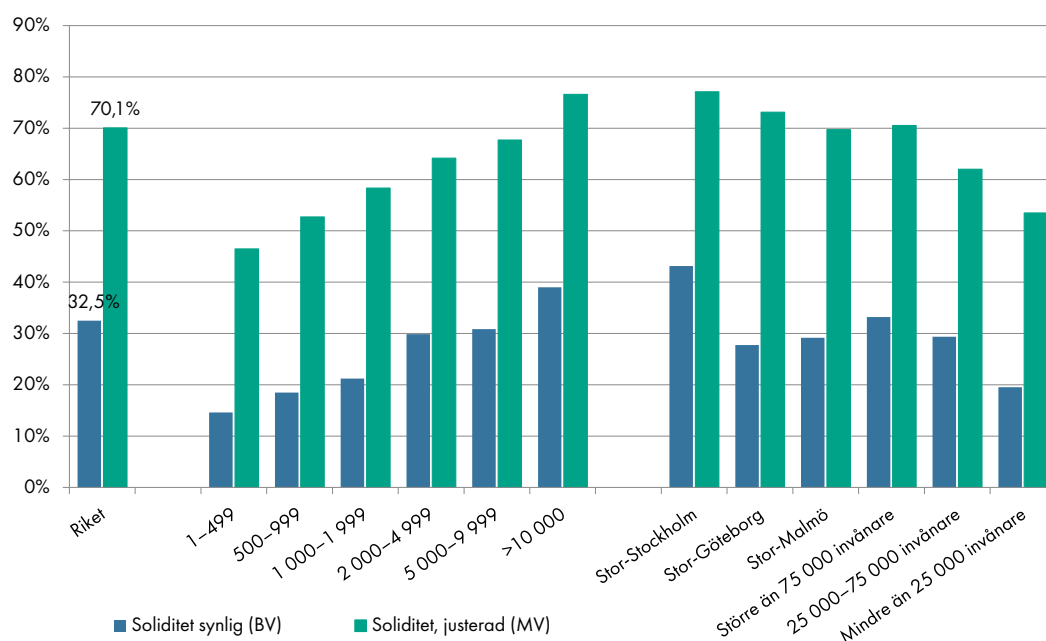
* Hacket i kurvan för Stor-Malmö förklaras av att den ortgruppen innehåller relativt få företag, och att uteblivna enkätsvar under enstaka år får stort genomslag i genomsnittssiffrorna.

Som framgår av diagrammet ovan ökade marknadsvärdena kraftigt fram till och med 2021. Åren 2022 och 2023 vände därefter värdena nedåt för de flesta ortsgrupper. Under 2024 har marknadsvärdena dock återhämtat sig och passerat den tidigare högsta nivån för alla ortsgrupper utom Stor-Stockholm och Stor-Göteborg. Marknadsvärdena i kommuner med mindre än 75 000 invånare har haft en långsammare och jämnare ökningstakt.

Soliditet

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

Diagram 4. Soliditet per företagsstorlek och ortsstorlek



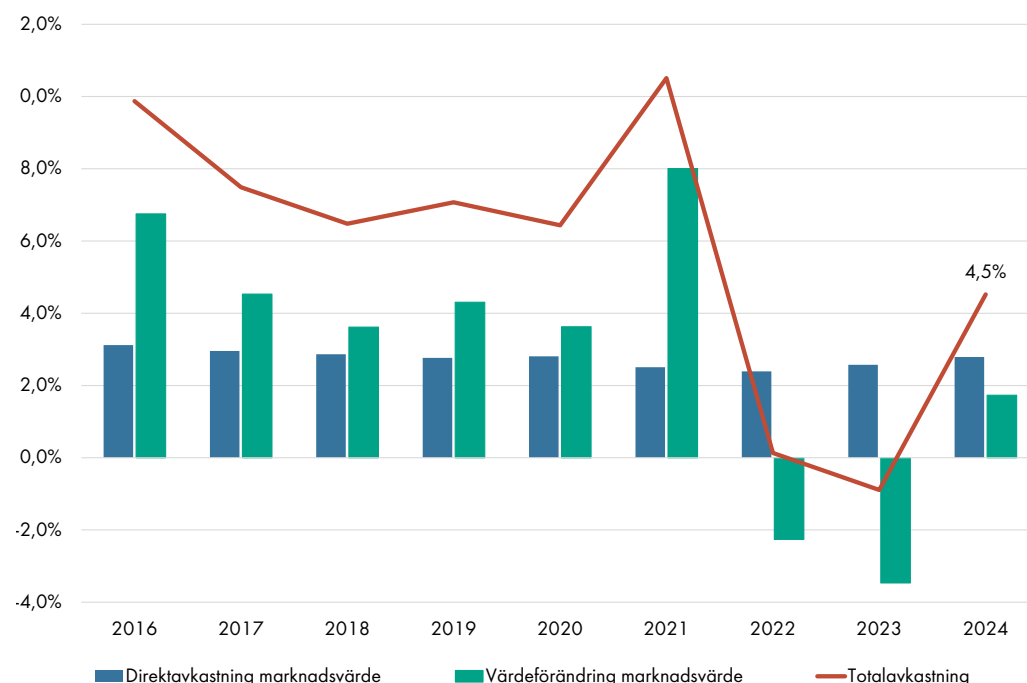
Den synliga soliditeten för riket som helhet var 32,5 (32,8) procent, medan den justerade soliditeten, där hänsyn tagits till övervärden i fastigheterna, uppgick till 70,0 (70,1) procent.

Spridningen bland de allmännyttiga företagen var dock stor. Det var 29 företag som hade en synlig soliditet under 10 procent, jämfört med 23 företag föregående år. Samma mönster som uppvisats tidigare år syns även 2024, nämligen att områden med stark efterfrågan på bostäder uppvisar högst såväl synlig som justerad soliditet. Detta mönster kan ses även i fastigheternas värden.

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, vilket ger en totalavkastning.

Diagram 5. Totalavkastning i riket 2015–2024

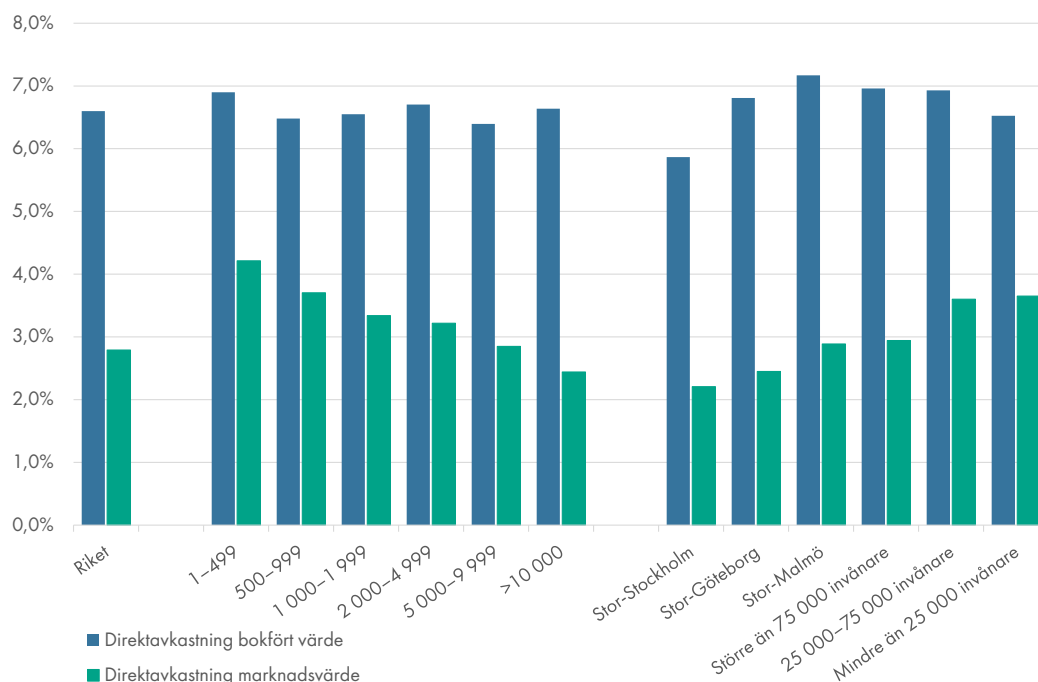


Totalavkastningen för 2024 uppgick sammantaget till 4,5 procent, vilket är en viss återhämtning efter de senaste årens nedgång.

Direktavkastningen har uppvisat en svagt fallande trend under merparten av de senaste tio åren, från 3,4 procent 2015 till 2,39 procent 2022. Trenden bröts dock 2023, då direktavkastningen ökade igen. 2024 var direktavkastningen 2,79 procent.

Nedgången i direktavkastning under tidigare år kom sig huvudsakligen av att marknadsvärdet samtidigt ökade. Nu ökar marknadsvärdet igen, men inte tillräckligt för att motverka den positiva effekt som ökade driftnetton ger på direktavkastningen.

Diagram 6. Direktavkastning 2024 per företagsstorlek och ortsstorlek

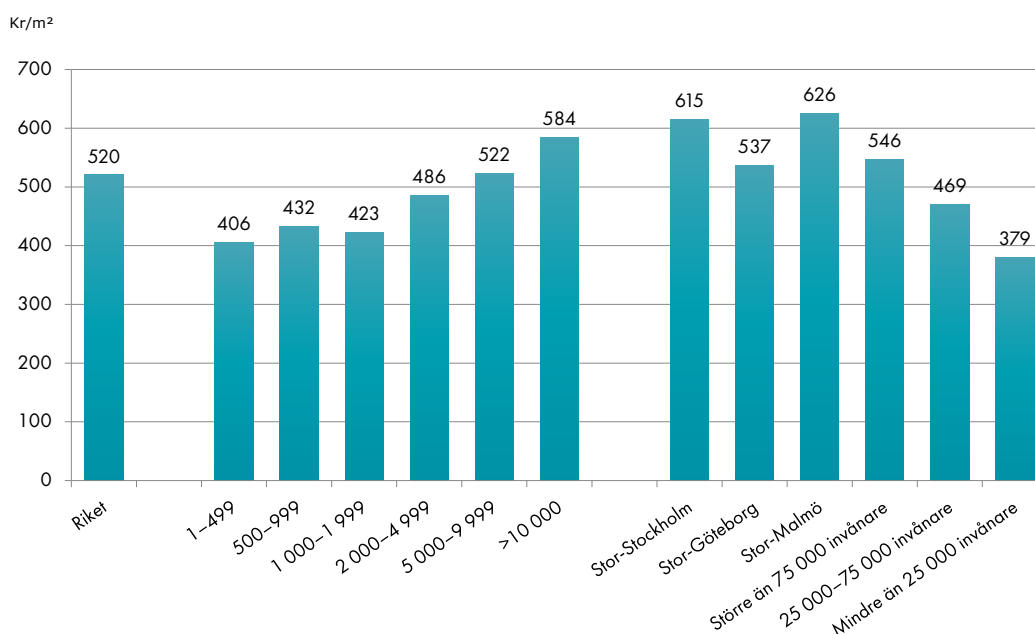


Direktavkastningen på bokförda värden var för riket 6,6 (6,3) procent, medan direktavkastningen på marknadsvärden uppgick till 2,8 (2,6) procent. Avkastningen på bokförda värden blir naturligt högre, eftersom de bokförda värdena är lägre än marknadsvärdena. Svagare marknader, huvudsakligen i mindre kommuner där företagen är små, uppvisar generellt högre direktavkastning eftersom marknadsvärdena där är lägre.

Driftnetto

Driftnetto definieras i Sveriges Allmännyttas statistik 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 däremot inte driftnettot. Det gör inte heller intäkter och kostnader från annan verksamhet, som till exempel förvaltning av annans fastighet.

Diagram 7. Driftnetto per företagsstorlek och ortsstorlek



Det genomsnittliga driftnettot för riket var 520 konor per kvadratmeter, en ökning med 41 kronor eller 8,6 procent jämfört med 2023. Storstadsregioner och stora kommuner med högre hyresnivåer uppvisade högst driftnetton.

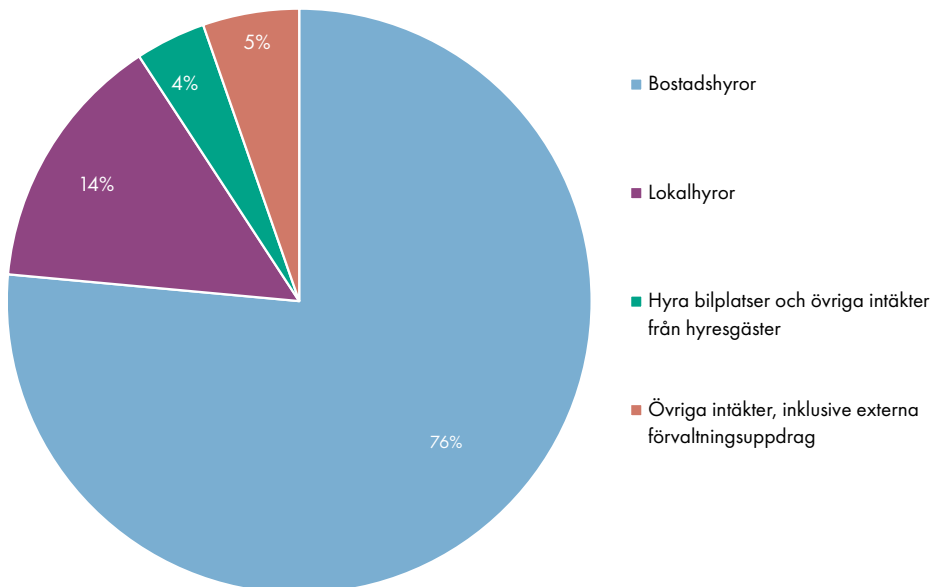
Intäkter

De företag som har besvarat enkäten äger tillsammans 52 579 022 kvadratmeter bostadsyta och 9 721 965 kvadratmeter lokalyta. Enkätresultaten omfattar därmed 96 procent av ytan för samtliga medlemmar (exklusive associerade medlemmar) i Sveriges Allmännytta.

Företagens samlade rörelseintäkter fördelar sig enligt följande (mnkr):

	2024	2023
Bostadshyror	68 462	64 215
Lokalhyror	12 824	11 225
Hyra och övriga intäkter från hyresgäster	3 484	3 606
Övriga intäkter, inklusive externa förvaltningsuppdrag	4 769	5 071
Summa	89 539	84 118

Diagram 8. Rörelseintäkter, procent

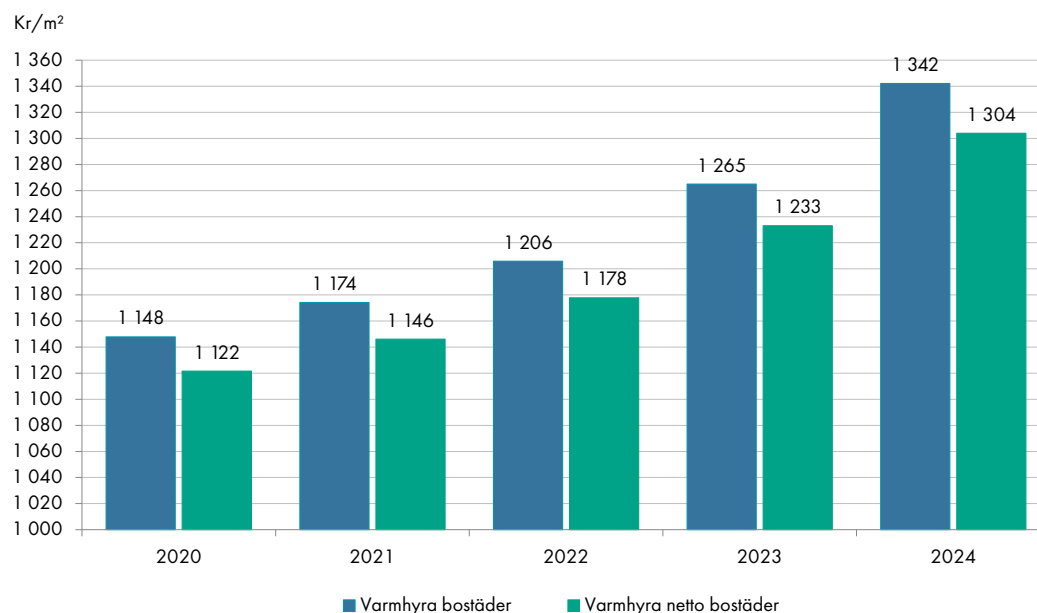


Hyresintäkter

Den dominerande delen av hyresintäkterna i bostadsföretagen kommer från bostäder. De bruttohyrorna ökade jämfört med 2023 med 77 (58) kronor per kvadratmeter eller 6,1 (4,8) procent.

Hyreshöjningarna i allmännyttan uppgick 2024 till 5,21 (4,22) procent i genomsnitt. Resterande del av intäktsökningen kom från hyror i nyproducerade och upprustade bostäder, där hyresnivån är högre än i det äldre beståndet.

Diagram 9. Bostadshyror 2020–2024

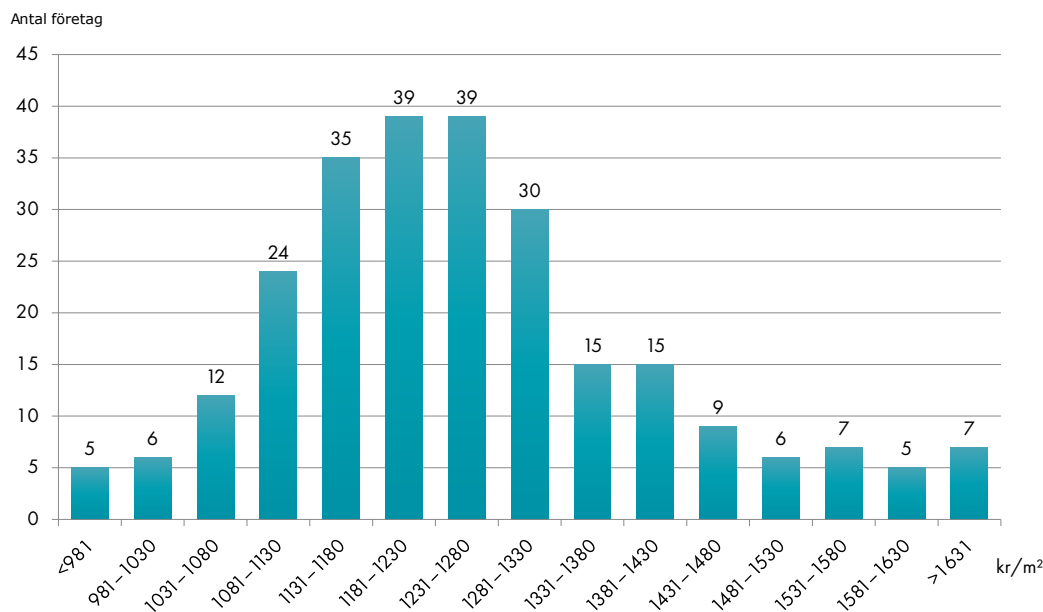


*Med varmhyra netto avses hyra efter avdrag för hyresbortfall och hyresrabatter.

Den genomsnittliga bostadshyran för riket var 1 342 kronor per kvadratmeter och år. För en lägenhet på 64 kvadratmeter, som är den genomsnittliga lägenhetsstorleken, motsvarar det 7 157 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 beror det på att fler nya lägenheter med högre hyresnivå byggs i områden med starkare bostadsmarknad.

Diagram 10. Bruttohyror för bostäder, spridning i antal företag



Diagrammet visar att 78 procent av företagen hade en genomsnittlig bruttohyra i spannet 1 081–1 430 kronor per kvadratmeter. Inom respektive företag finns också en stor spridning mellan olika fastigheter, vilket bland annat påverkas av fastighetens byggår och attraktiviteten på den lokala marknaden.

Den genomsnittliga inflyttningshyran i nyproduktion 2024 var 2 011 (1 811) kronor per kvadratmeter (inrapporterat av 57 företag). Spridningen är dock stor, från 1 408 upp till 2 827 kronor per kvadratmeter, med de högsta nivåerna i storstadsregionerna.

Det är svårt att göra rättvisande jämförelser av nyproduktionshyror mellan olika år på grund av det begränsade antalet svar. Jämförelser försvåras också av att det varierar vilka företag som har byggt nya fastigheter, samt vilka marknader som de befinner sig på.

Diagram 11. Vakansgrad i bostäder efter företagsstorlek och ortsstorlek

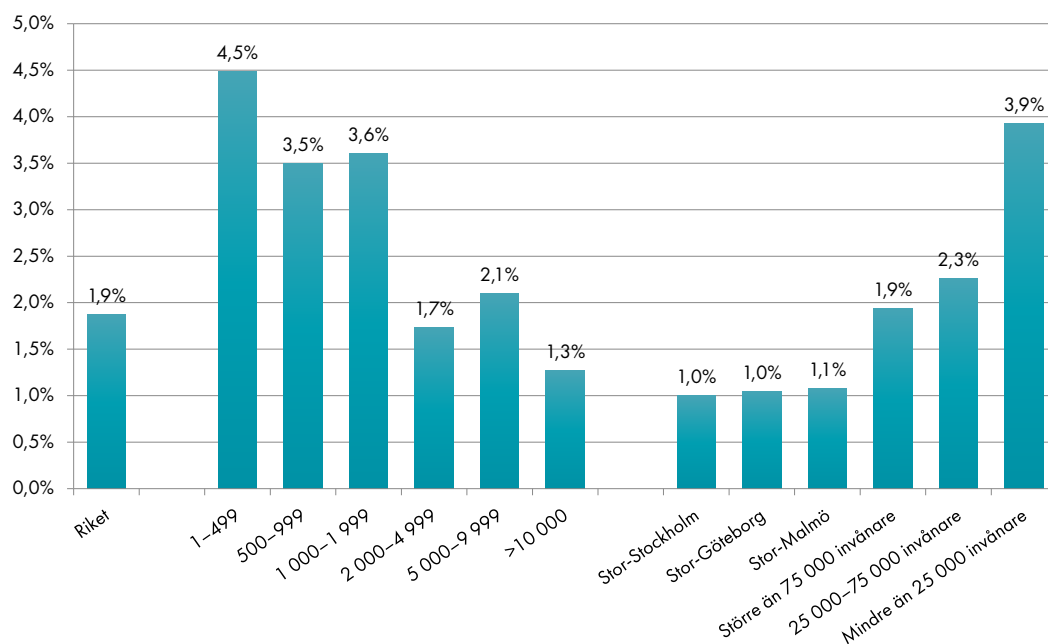
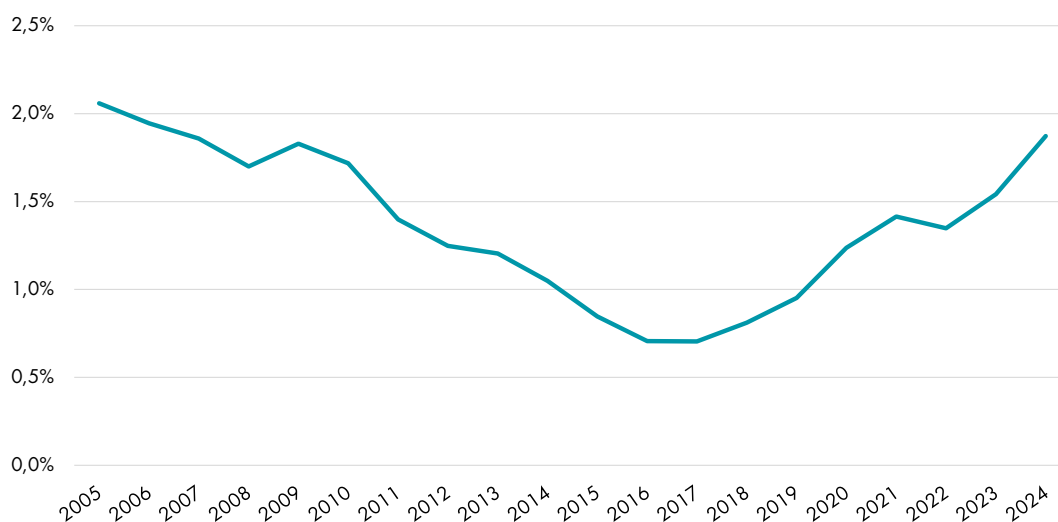


Diagram 12. Utveckling av vakansgrad över tid



Vakansgraden baserat på hyresbortfall var 1,9 procent för bostäder och 4,5 procent för lokaler. Det innebär en ökning med 0,4 procentenheter för bostäder från föregående år, och en minskning med 0,1 procentenheter för lokaler.

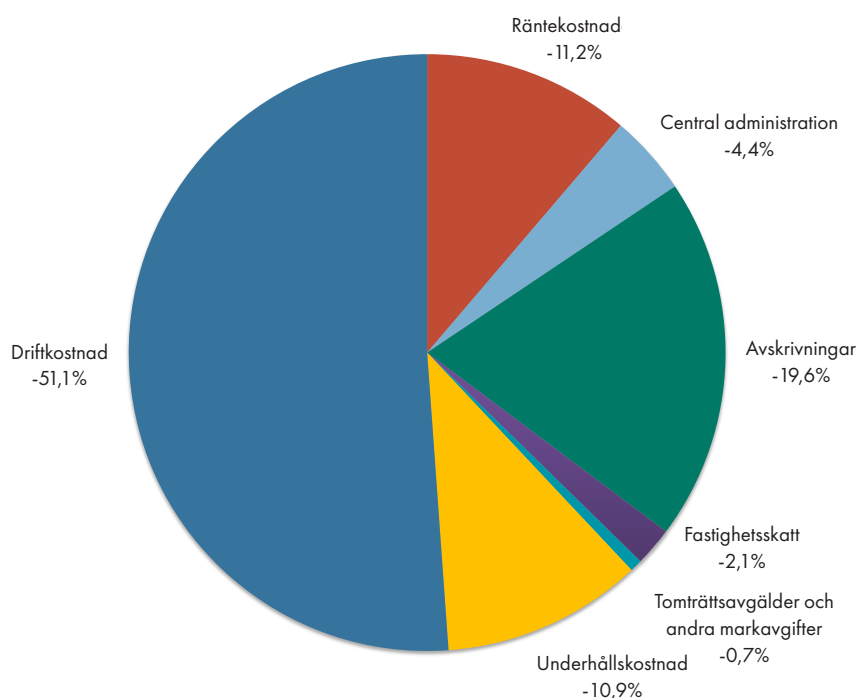
För bostäder finns det stora skillnader mellan gruppen med de minsta företagen som har en vakansgrad på 4,5 procent, medan gruppen med de största företagen ser vakanser kring 1 procent.

Spridningen inom olika storleks- och ortsgrupper är också stor, med vakanser på uppemot 30 procent för enskilda företag. Som diagram 12 visar har vakanserna ökat över tid och är nu i nivå med 2000-talets början.

Kostnader

Kostnaderna i ett bostadsföretag består primärt av kostnader för drift, underhåll, avskrivningar och finansiering. Nedan visas rikets snittfördelning av de olika kostnaderna 2024.

Diagram 13. Fördelning av kostnader



Fastighetsförvaltningens totala kostnader uppgick till 1 290 (1 236) kronor per kvadratmeter, en ökning med 54 kronor från 2023.

Driftkostnader

Diagram 14. Driftkostnader i kronor per kvadratmeter, nominella värden

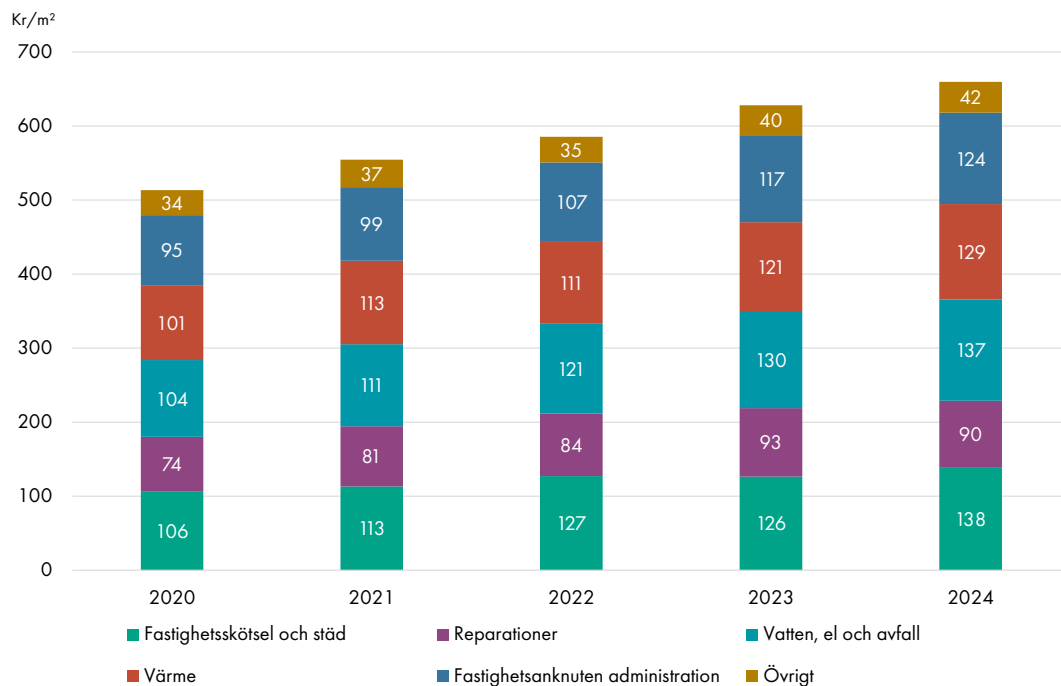
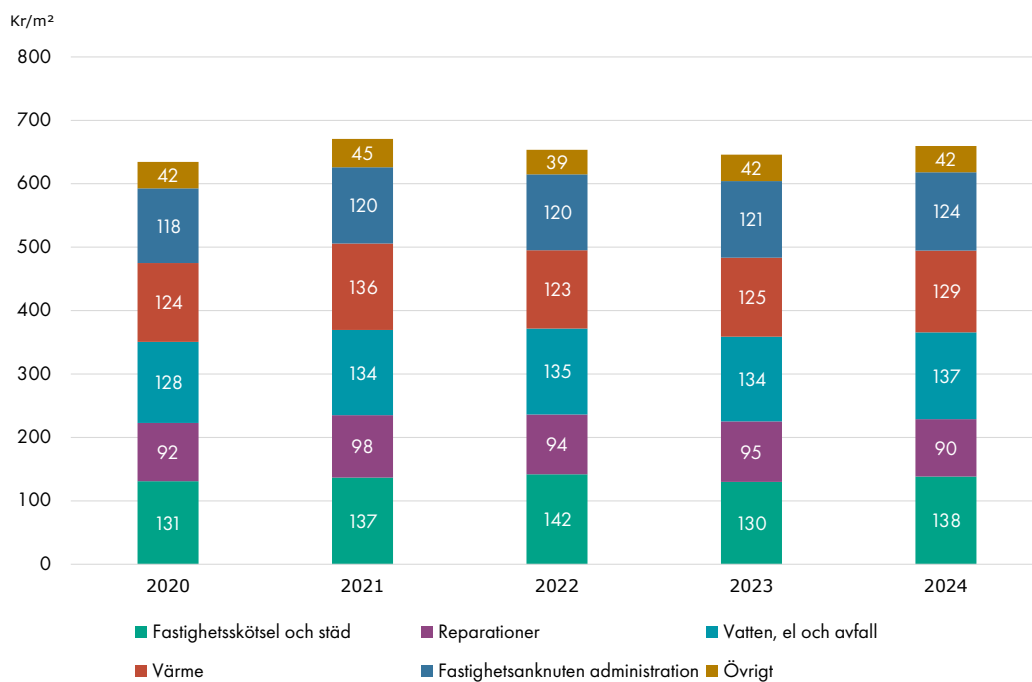
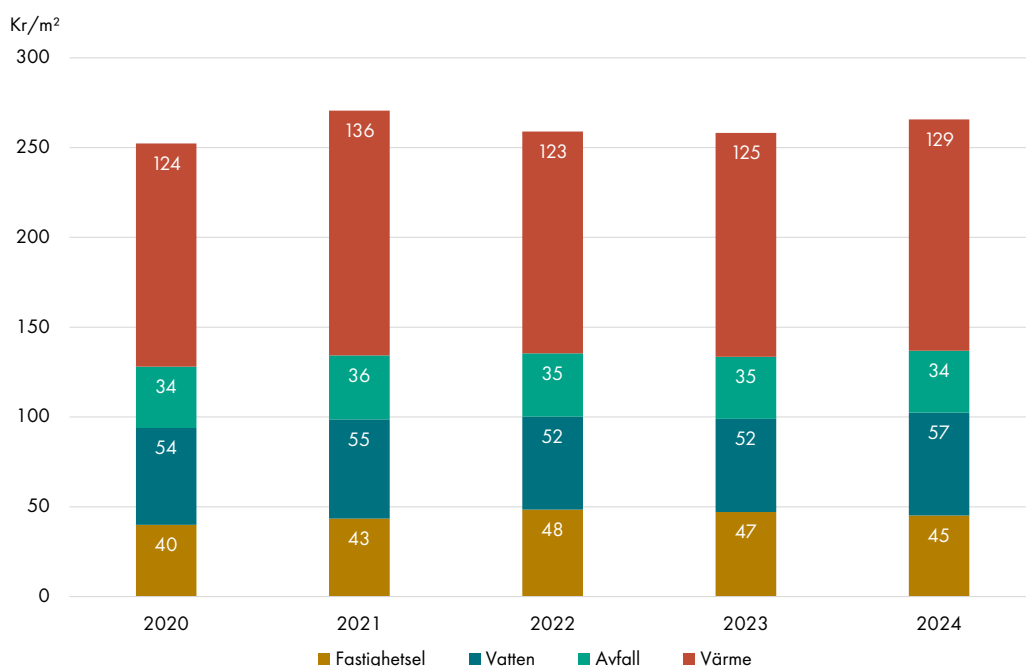


Diagram 15. Driftkostnader i kronor per kvadratmeter, reala värden



Driftkostnaderna ökade i nominella värden med 32 kronor (5 procent) till 660 kronor per kvadratmeter och fördelade sig enligt diagram 14. I reala värden innebär det en ökning med 2,1 procent, se fördelningen i diagram 15. Förändringen förklaras till stor del av att mediakostnaderna (kostnaderna för värme, vatten, avfall och el) ökat med 11,7 procent, och kostnaderna för fastighetsskötsel och städning, som ökat med 9,5 procent.

Diagram 16. Mediakostnader i kronor per kvadratmeter, reala värden



Mediakostnaderna ökade i reala värden med 6 kronor per kvadratmeter eller 2,3 procent. Det är vatten- och värmekostnaderna, som tillsammans ökade med 13,6 procent, som driver ökningen. El- och avfallskostnaderna minskade däremot något i reala värden.

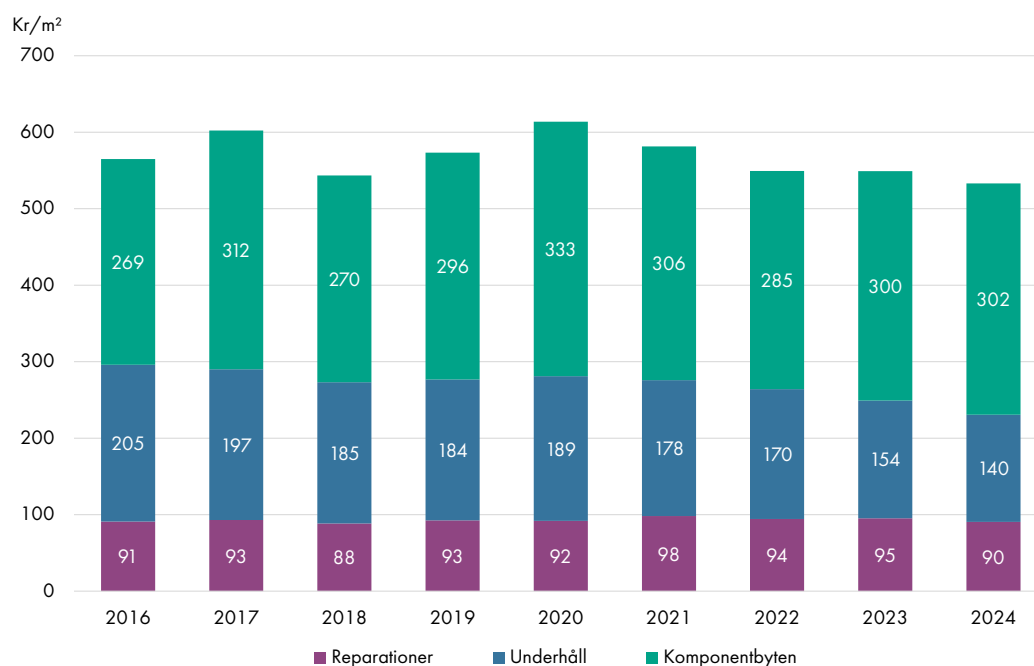
I nominella värden ökade mediakostnaderna med 5,8 procent från föregående år. Som jämförelse kan nämnas att den genomgång av taxor som redovisas i Nils Holgersson-rapporten (som årligen tas fram gemensamt av organisationer på bostadsmarknaden) visar att fjärrvärmetakorna ökade med 15,2 procent, vatten och avlopp med 13,9 procent, avfall med 8,6 procent och att el minskade med 23,2 procent. Totalt innebär det en ökning med 0,8 procent från 2023. Den stora minskningen avseende el beror på elhandelspriserna, som i stort sett har halverats.

Underhåll

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

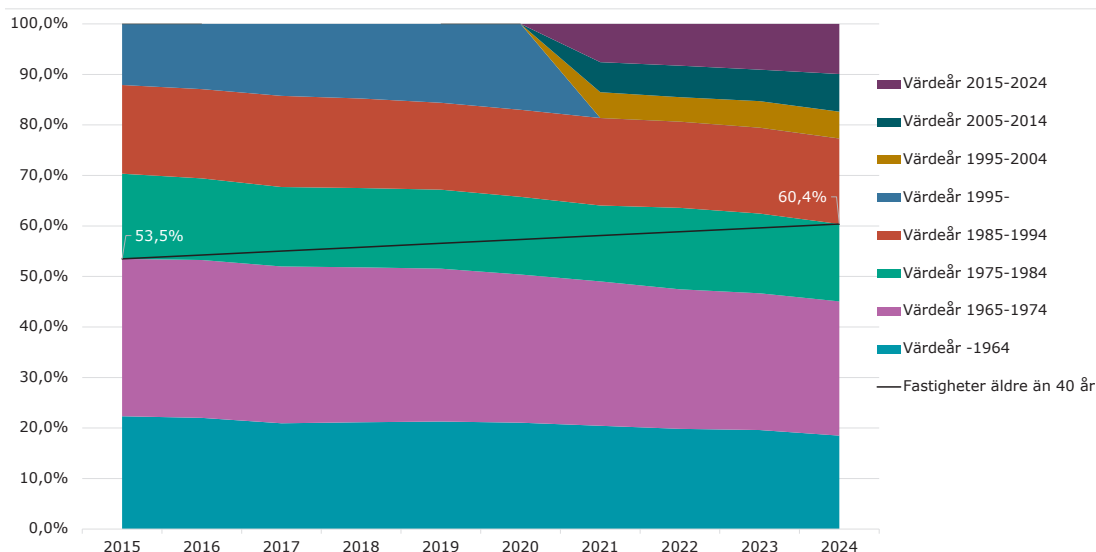
De bokförda underhållskostnaderna uppgick till 140 kronor per kvadratmeter, vilket är en minskning med 10 kronor eller 7 procent jämfört med 2023. Summan av alla underhållsutgifter uppgick till 532 kronor per kvadratmeter, vilket är en minskning med 2 kronor eller 0,4 procent jämfört med 2023.

Diagram 17. Redovisning av underhållsutgifter i kronor per kvadratmeter, reala värden



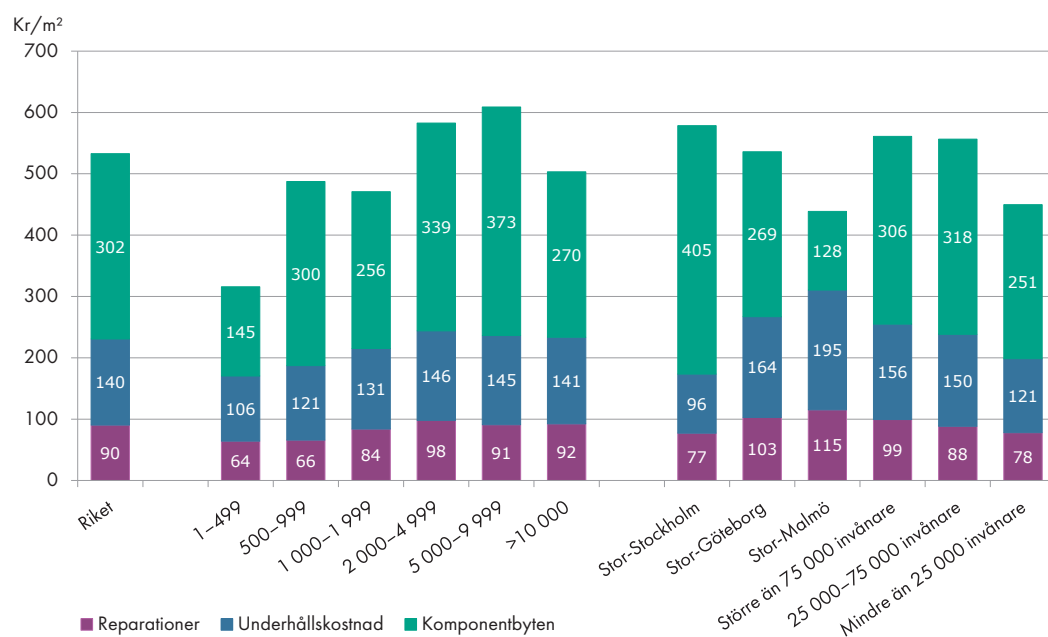
Summan av underhållsutgifterna har i reala termer varierat sett över en längre period. Nivån på dessa utgifter var 2024 den lägsta på tio år. Den främsta orsaken till denna minskning är sannolikt att underhållsnivån ofta används för att kompensera för andra kostnadsökningar, till exempel drift- och räntekostnader.

Diagram 18. Värdeårsutveckling över tid



Fastigheternas värdeår kan användas för att visa hur fastighetsbeståndet har underhållits och renoverats över tid, en fastighet får efter renovering ett nyare värdeår. Underhållsbehovet är stort för fastigheter som är äldre än 40 år men som diagrammet ovan visar så har den andelen av fastigheterna ökat från 53,5 procent till 61,4 procent under de senaste tio åren. Underhållsskulden hos medlemsföretagen har inte minskat utan ökat.

Diagram 19. Redovisning av underhållsåtgärder 2024 i kronor per kvadratmeter för olika företagsstorlekar och ortsstorlekar



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 2024 var dock utgifterna störst i den näst största företagskategorin, 5 000–9 999 lägenheter, samt i Stor-Stockholm. En förklaring till att de största företagen som snitt inte hade den högsta nivån på underhållsutgifter 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 byggnaderna skulle styra över vilka företag som har störst utgifter för underhåll skulle 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 i diagrammet.

Avskrivningar

Avskrivningarna som andel av byggnadernas anskaffningsvärde var i genomsnitt 2,3 procent och låg för samtliga företags- och ortsstorlekar mellan 2,1 och 2,5 procent. Uttryckt i kronor per kvadratmeter har avskrivningarna på samtliga tillgångar ökat med 10 kronor per kvadratmeter från 2023 till 253 kronor per kvadratmeter under 2024, varav 243 (232) utgör byggnadsavskrivningar.

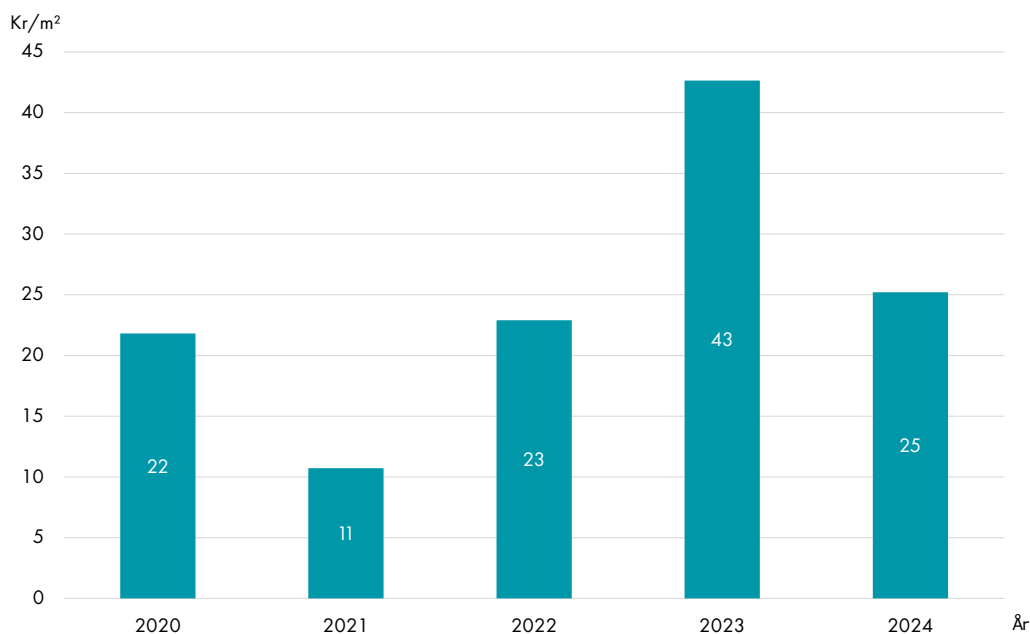
Ökningen av avskrivningarna är en naturlig följd av stigande byggpriser, fler tekniska installationer i byggnaderna och att en allt större del av olika underhållsåtgärder aktiveras i form av komponentbyten.

Nedskrivningar

Nedskrivningsbehov uppstår när en fastighet har ett bokfört värde som överstiger marknadsvärdet och när denna skillnad inte är tillfällig. En nedskrivning behöver då göras med ett belopp som leder till att det bokförda värdet hamnar i nivå med marknadsvärdet. Nedskrivningskostnaden redovisas i resultaträkningen.

Nedskrivningar redovisades av 81 (89) av de 269 företag som svarade på enkäten. De gjorde nedskrivningar med totalt 1 554 (2 510) miljoner kronor under 2024, vilket är en minskning med 38 procent.

Diagram 20. Nedskrivningar



Oftast aktualiseras nedskrivningar i samband med nyproduktion eller större renoveringar. Cirka 26 procent av de företag som gjorde nedskrivningar 2024 rapporterade in uppgifter om just nyproduktion. Samtidigt har 58 (52) företag återfört tidigare gjorda nedskrivningar på totalt 743 (413) miljoner kronor.

Fastighetsförsäljningar

Allmännyttiga bostadsföretag sålde, enligt Boverkets senaste bostadsmarknadsenkät*, 1 356 (1 604) lägenheter under 2024. Enligt den statistikinsamling som ligger till grund för denna rapport redovisade 73 (53) företag reavinster på cirka 967 (587) miljoner kronor från fastighetsförsäljningar, och av dessa gjordes 10 (9) i form av aktier/andelar i bolag. Samtidigt redovisade 40 (34) företag reaförluster på totalt 185 (47) miljoner kronor.

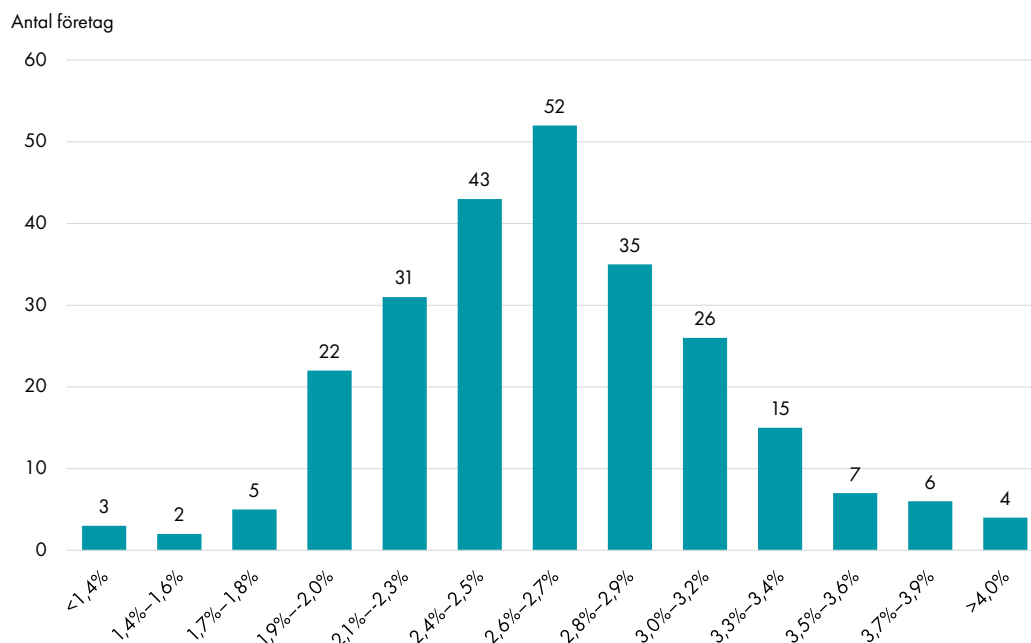
Försäljningar av fastigheter har ökat igen efter några år med en avstannad fastighetsmarknad. Det kan vara ett tecken på att fler företag nu har en ansträngd ekonomi som kräver försäljningar för att finansiera renovering och nyproduktion, eller används för att minska de negativa effekterna av höga vakanser.

* Bostadsmarknadsenkäten 2025, Boverket

Finansiella kostnader

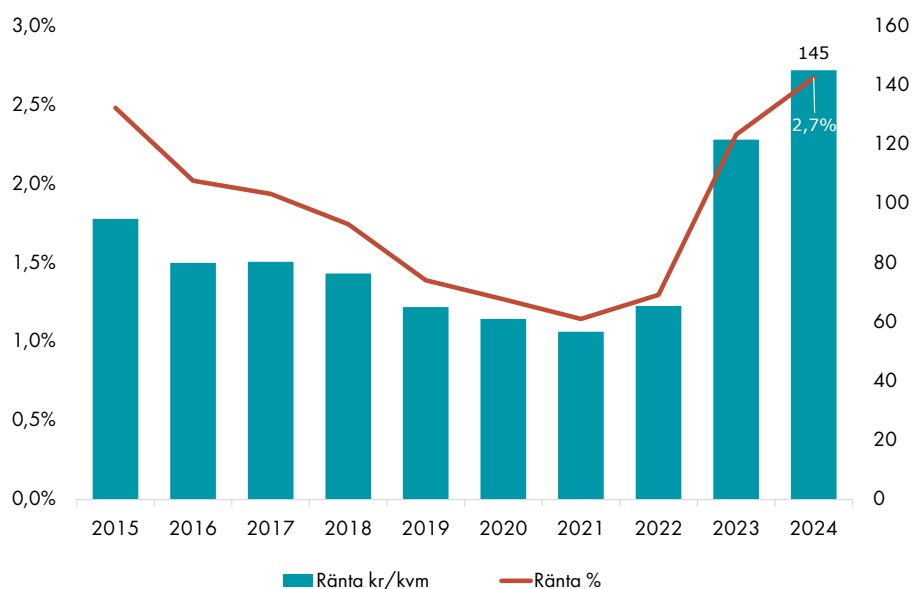
De finansiella kostnaderna i medlemsföretagen består huvudsakligen av räntekostnader för lån, men kan också utgöras av resultat från derivataffärer och fasta bankkostnader, till exempel kostnader för checkkrediter.

Diagram 21. Genomsnittlig ränta på fastighetslån, spridning i antal företag



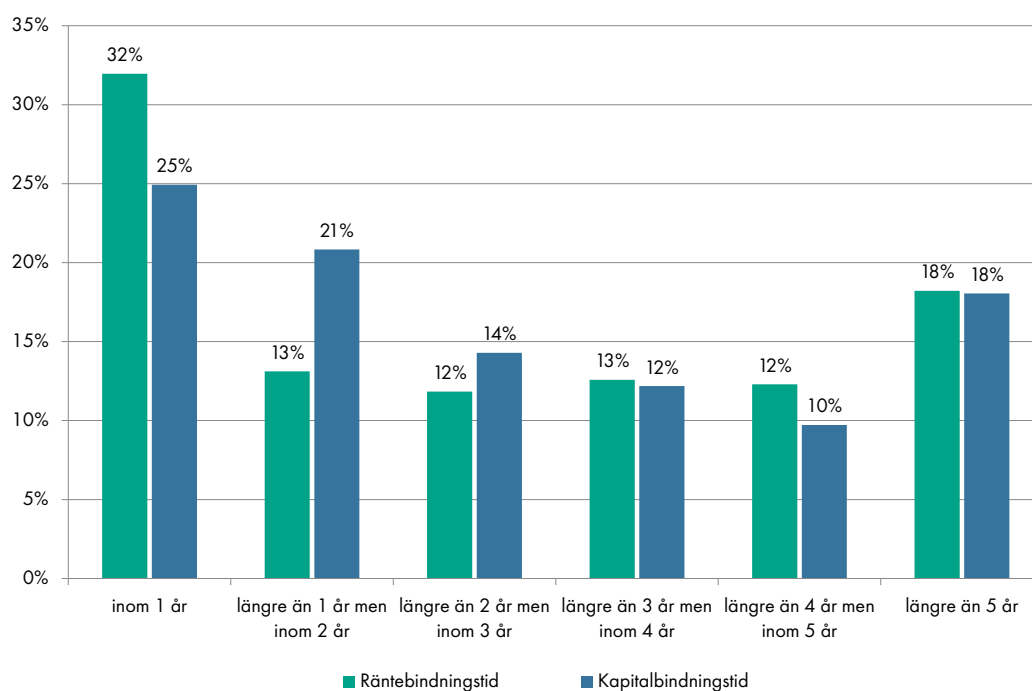
De redovisade räntekostnaderna inklusive borgensavgifter uppgick till 145 (122) kronor per kvadratmeter, en ökning med 23 kronor eller 19 procent. Räntekostnaderna har från 2022 ökat med hela 122 procent. De räntebärande skulderna har under 2024 ökat med 221 kronor till 5 430 kronor per kvadratmeter. Den genomsnittliga låneräntan på räntebärande skulder, mätt som årets räntekostnad dividerad med års-genomsnittet för räntebärande lån, var 2,7 (2,3) procent.

Diagram 22. Ränteutveckling



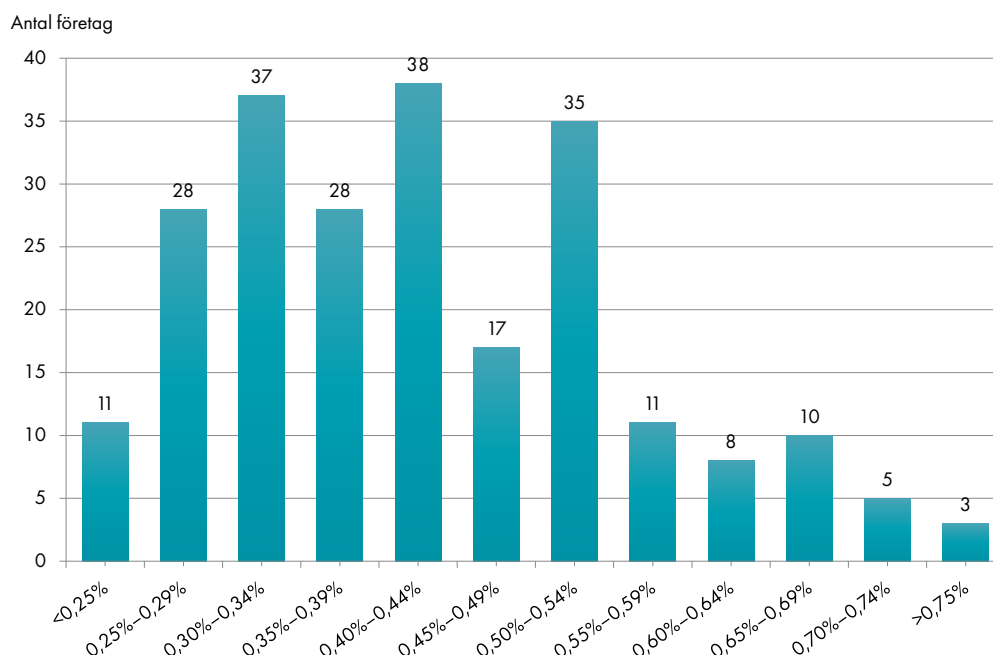
Snitträntans och räntekostnadernas utveckling syns i diagram 22. Snitträntan var 2024 den högsta på tio år, samtidigt som räntekostnaderna var de högsta på 20 år. Finansieringsfrågan inom fastighetsbranschen är därför en avgörande fråga för kommande investeringar, både vad gäller nyproduktion av bostäder och renovering samt underhåll av befintliga fastigheter.

Diagram 23. Lånens fördelning på räntebindnings- och kapitalbindningstider



Den genomsnittliga räntebindningstiden vid utgången av 2024 var 2,6 år, en ökning med 0,1 år från 2023. Av den samlade låneskulden har 32 (36) procent av företagen en räntebindning på mindre än ett år. Andelen som har en räntebindningstid på tre år eller mer har ökat med 6 procentenheter till 43 procent.

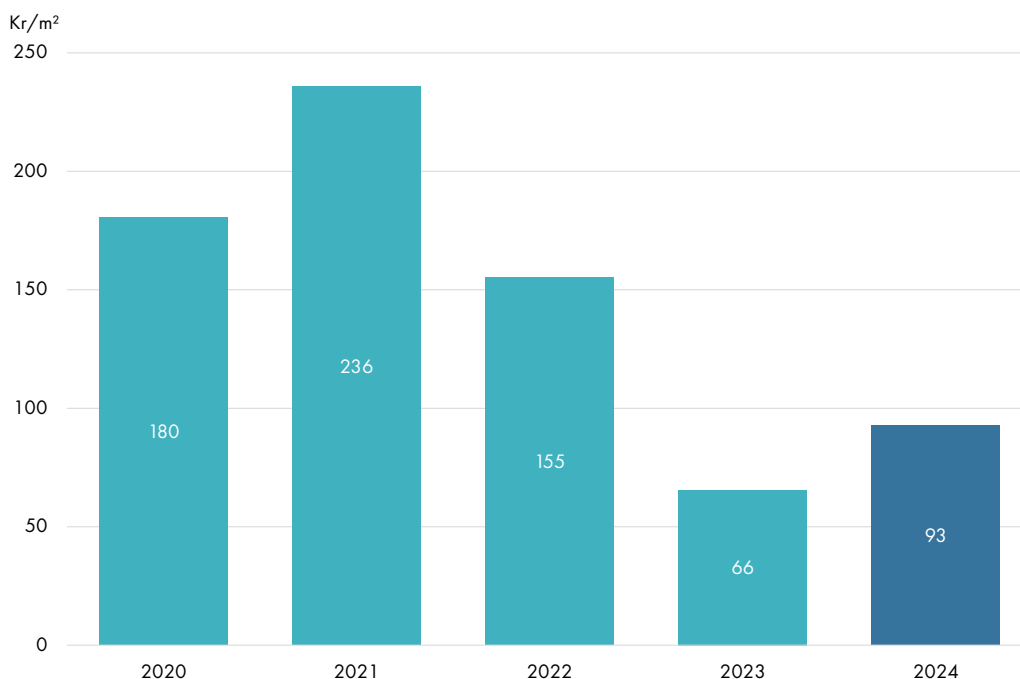
Diagram 24. Borgensavgift, spridning antal företag



EU:s statsstödsregler och Allbolagen innehåller regler som innebär att de 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 0,52 (0,41) procent av bostadsföretagens upplåning och bland företagen finns det nivåer mellan 0,2 och 1,0 procent. Även om spridningen inte är så stor i procent innebär det väsentliga skillnader i kronor.

Resultat

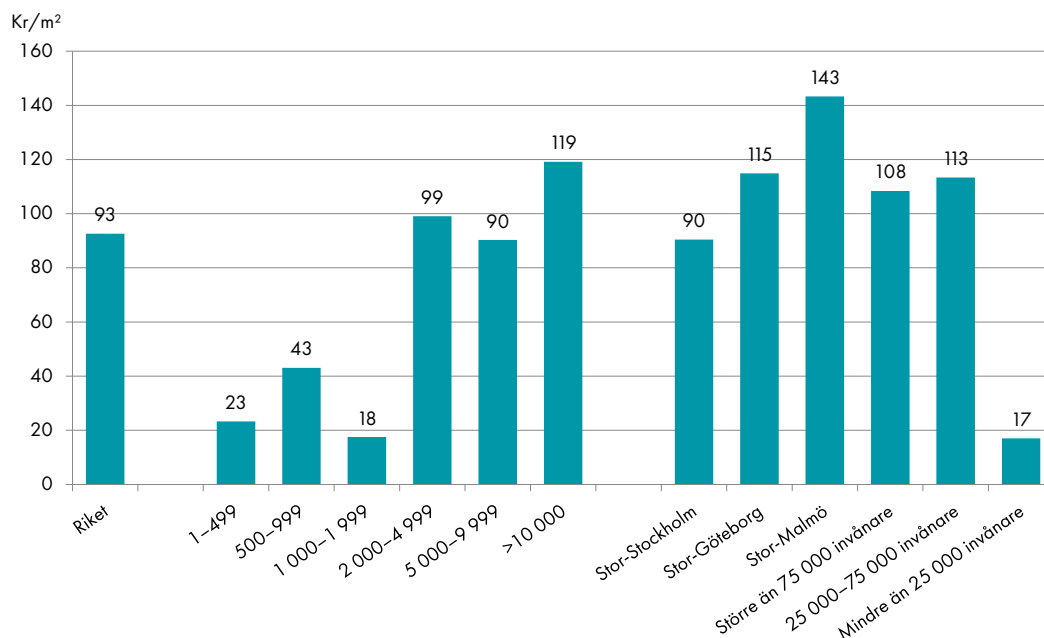
Diagram 25. Resultat efter finansiella poster i kronor per kvadratmeter



Bostadsföretagens resultat efter finansiella poster uppgår för riket i genomsnitt till 93 (66) kronor per kvadratmeter, vilket är en ökning med 41 procent. Även om extraordinära poster – i form av reavinster/-förluster och nedskrivningar/återförda nedskrivningar samt oberoende rörelsegrenar – rensas bort blir resultatet fortsatt 93 (93) kronor per kvadratmeter.

Ökningen av resultaten efter finansiella poster är ett netto av förändrade intäkter och kostnader. De förändringar som främst förklarar det ökade resultatet är minskade underhållskostnader och minskade kostnader för nedskrivningar.

**Diagram 26. Resultat efter finansiella poster
efter företagsstorlek och ortsstorlek**



Resultatet efter finansiella poster skiljde sig väsentligt mellan olika ortsgrupper. Utfallet för företag i kommuner med mindre än 25 000 invånare motsvarade endast 18 procent av genomsnittet för riket. Denna kommungrupp innehåller 136 företag och variationerna är stora även inom den gruppen. Flertalet av dessa 136 företag återfinns dock bland de mindre företagen.

Variationerna mellan övriga ortsgrupper förklaras till stor del av skillnader i avskrivningar, reavinster och nedskrivningar.

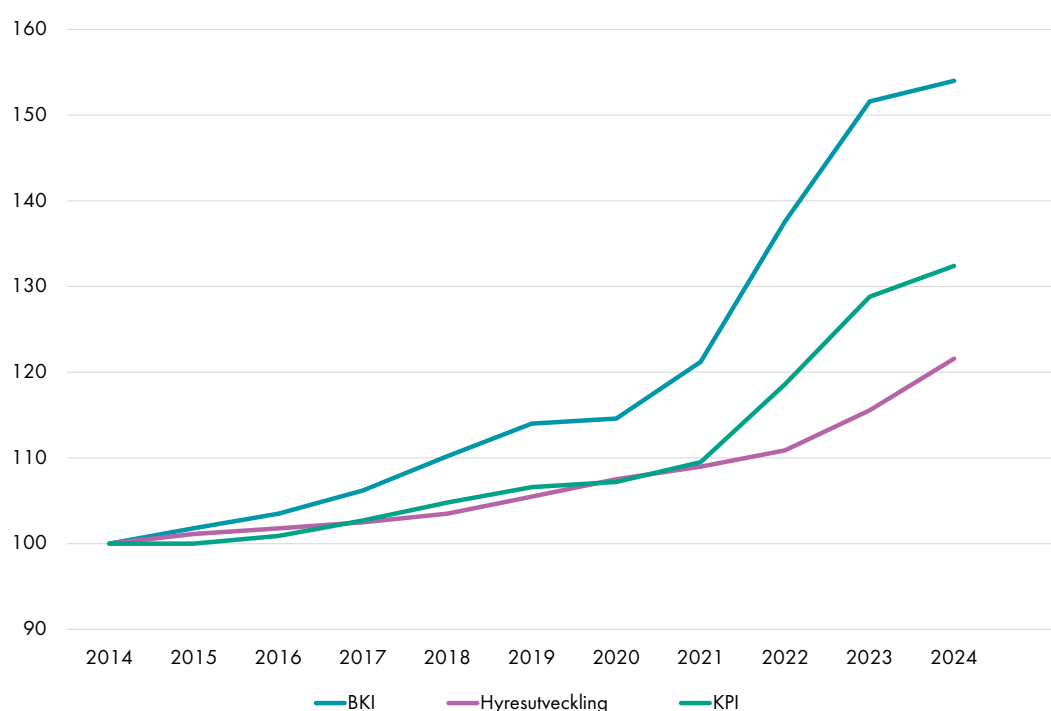
Analys

Lönsamheten i fastighetsbranschen har försvagats under det senaste decenniet, eftersom kostnaderna har ökat betydligt mer än intäkterna.

Hyresutvecklingen, som kan jämföras med konsumentprisindex (KPI), har inte följt den allmänna prisutvecklingen sedan 2021. KPI omfattar dock kostnader för varor som prissätts på en global marknad, till exempel elektronik och livsmedel, vilket gör det till ett mindre lämpligt jämförelseindex för hyresutveckling.

Om hyresutvecklingen ska jämföras med den nationella kostnadsutvecklingen bör därför inflationen kompletteras med andra mått. Ett relevant mått är då byggkostnadsindex (BKI) för bostäder, som inkluderar lönekostnader, material och transporter inom byggbranschen och därmed bättre speglar kostnadsutvecklingen för ett bostadsföretag.

Diagram 27. Hyresutveckling och kostnadsindex 2014–2024, (2014=100)



Diagrammet visar att BKI ökade kraftigt under 2021 och denna utveckling har fortsatt på grund av globala konflikter. Redan från 2017 steg dock BKI snabbare än både KPI och hyresutvecklingen, vilket har lett till ett ökande gap.

Under 2024 bröts den trenden då bruttohyran ökade med cirka 5 procent, medan kostnadsökningen enligt BKI var cirka 2,5 procent. Det innebär en viss minskning av

gapet. Det finns dock fortsatt stora skillnader; BKI var cirka 16 procent högre än KPI och 27 procent högre än hyresutvecklingen vid slutet av 2024. Flera år av högre hyresökningar kommer att krävas för att utjämna skillnaderna.

Hyresbortfall på 1,9 procent

Bostadsföretagens intäkter påverkas i hög grad av vakanser, och den genomsnittliga vakansgraden bland medlemsföretagen har ökat sedan 2022. Ökningstakten har stegrats och hyresbortfallet var 2024 uppe i 1,9 procent, vilket är den högsta nivån sedan 2006. Alla de tre storstadsområdena hade en vakansgrad på omkring en procent för bostäder, vilket inte har setts sedan 1990-talet.

Under våren 2025 släppte Sveriges Allmännyttas marknadsrapporten ”En tudelad bostadsmarknad”, som baseras på två enkäter gjorda under hösten 2024 och våren 2025. I rapporten framgår att över hälften av de företag som svarade har vakanser som varat i mer än tre månader. Rapporten visar också på en ökning av antalet vakanser under början av 2025. Det är en tydlig indikation på att bostadsmarknaden fortsätter att försvagas och innebär att hyresbortfallet framöver kan bli än större.

Befolkningsprognosen för Sverige indikerar att befolkningens sammansättning kommer att bestå av en ökande andel äldre personer, och dessutom förväntas födelsetalen fortsätta att sjunka. Det kan innebära fortsatta utmaningar för bostadsbranschen vad gäller dels vakanser, dels behovet av kategoribostäder för äldre. Enligt ovan nämnda marknadsrapport är just demografiska förändringar en vanlig orsak till vakanser. Detta påverkar särskilt mindre orter och kommuner med en åldrande och minskande befolkning.

Ökade driftkostnader och minskat underhåll

Bostadsföretagens drift- och underhållskostnader har påverkats väsentligt av både inflation och stegrande byggkostnader under de senaste tio åren. Under 2024 ökade driftkostnaderna med fem procent, vilket framför allt orsakades av ökade värme- och vattenkostnader. Fjärrvärmebolagens prismodell samt de höjda Va-taxorna driver kostnadsökningen.

Underhållskostnaderna minskade under 2024 med 6,5 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 klara av ökade kostnader inom andra områden, exempelvis räntor och nedskrivningar. Underhållskostnaderna är nu i reala termer på den lägsta nivån på tio år.

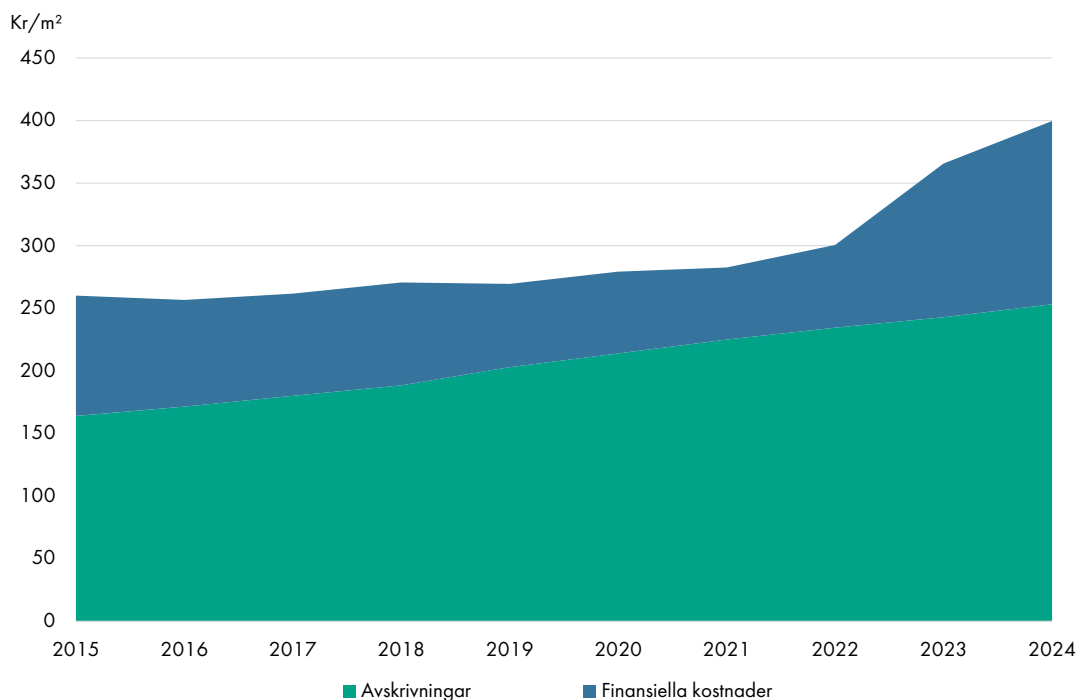
Växande underhållsskuld

Fastigheter som är äldre än fyrtio år är generellt sett i större behov av mer omfattande underhållsåtgärder än nyare fastigheter. Andelen sådana äldre fastigheter har ökat med 7,9 procentenheter under det senaste decenniet. Det innebär en växande underhållsskuld hos bostadsföretagen och inom tio år kommer ytterligare cirka 17 procent av fastigheterna att passera fyrtioårsgränsen.

Därutöver tillkommer kostnader för krisberedskap och EU-krav enligt direktivet om byggnaders energiprestanda (EPBD), vilket innebär ökade krav på energibesparande renoveringar.

Sammantaget står branschen därför inför stora utmaningar i att hålla bostadsbeståndet välmående. Mot bakgrund av detta är det angeläget att frågan om underhåll av äldre fastigheter prioriteras och lyfts upp på den bostadspolitiska agendan.

Diagram 28, Kapitalkostnader 2015–2024 i genomsnitt, nominella värden



Kapitalkostnaderna som helhet, det vill säga summan av finansiella kostnader och avskrivningar, har trots tidigare års låga räntenivåer ökat under en lång följd av år.

Ökade kapitalkostnader

Den ena delen av kapitalkostnaden är kostnaden för att anskaffa företagets tillgångar. Eftersom byggpriserna har ökat avsevärt över tid har fastigheternas anskaffningsvärden och, som en följd av det, även avskrivningarna blivit högre. Då 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 – har under 2024 ökat med 19 procent jämfört med 2023, och med hela 122 procent jämfört med 2022. Räntetäckningsgraden är 1,6, vilket innebär en liten ökning, men fortsatt långt under nivåerna som varit tidigare år. Fastigheternas driftnetto behöver täcka en allt högre kapitalkostnad, vilket får stora konsekvenser för företagens investeringar, underhållsnivåer och den övergripande lönsamheten.

Långa räntebindningstider

Trots den stora ökningen av de finansiella kostnaderna är snitträntan för medlemmar fortfarande på en hanterbar nivå, vilket tyder på att många medlemsföretag har lyckats mildra effekterna genom långa räntebindningstider. Snitträntan kan ha nått sin högsta nivå i och med att ränteläget nu har stabiliserats. Det är dock osäkert hur styrräntan kommer att utvecklas i och med den globala osäkerhet som råder.

En av fem visar negativt resultat

En femtedel av bostadsföretagen redovisade ett negativt resultat efter finansiella poster 2024. Orsakerna till det negativa resultatet skiljer sig åt, men några huvuddrag framkommer: ökat hyresbortfall, ökade finansiella kostnader och nedskrivningar.

Under tidigare år har den låga räntenivån kompenserat för de kostnadsökningar som varit, men när marknadsräntorna steg försvann den bufferten. Företagens vinstmarginaler har därmed minskat väsentligt.

Ökade marknadsvärden

Ett annat sätt att bedöma lönsamhet är att analysera fastigheternas marknadsvärden och avkastning. Fastighetsbeståndets marknadsvärden steg i genomsnitt med 3,6 procent 2024. Totalavkastningen uppgick till 4,5 procent, en ökning med fem procentenheter. Högre driftnetton hos företagen och sänkta direktavkastningskrav på marknaden bidrog till återhämtningen under året.

Mindre underhåll

2024 års förbättrade driftnetton beror bland annat på att bostadsföretagen har minskat sina underhållskostnader. Men det är viktigt att komma ihåg att driftnettot ska räcka till bland annat ökade avskrivningar och ökade räntekostnader. Minskade underhållsutgifter, vilket inkluderar underhållskostnader, är inte långsiktigt hållbart med tanke på den befintliga underhållsskulden.

Minskade nedskrivningar

Risken för nedskrivningar är trots ökade marknadsvärden fortsatt stor vid nyproduktion och omfattande renoveringar. Under 2024 minskade nedskrivningarna både i antal och omfattning, sannolikt på grund av färre slutförda projekt. 54 företag rapporterade slutförd nyproduktion, jämfört med 63 året innan.

Kombinationen av ökade bygg- och finansieringskostnader samt risk för nedskrivningar leder till att det inte byggs lika många nya bostäder och att renoveringar skjuts på framtiden. Efterfrågan på bostäder varierar dock över landet och bostadsbrist finns framför allt i storstäder, som har en stabilare efterfrågan. Mindre kommuner är mer sårbara för omvärlds- och befolkningsförändringar, vilket innebär en stor osäkerhet i planering av både renovering och nyproduktion.

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. Men nära en tiondel har en soliditet under tio procent, och en femtedel av bolagen hade negativa resultat 2024. I områden med låg efterfrågan uppvisas höga och ökande vakanstal, och även i större företag förekommer vakanser. I andra delar av landet, bland annat i storstäderna, är behovet och efterfrågan på bostäder fortsatt hög.

Olönsamt med nyproduktion

De stigande byggkostnaderna har under ett antal år medfört att nyproduktion ofta varit olönsam och att fastighetsvärden har behövt skrivas ned. Det högre ränteläget har också inneburit att fastigheter inte varit lika lockande investeringsobjekt, vilket har fått marknadens direktavkastningskrav att stiga. Sänkningarna av styrräntan under 2024 har lindrat detta något, men marknadens avkastningskrav är trots detta på en högre nivå nu än de har varit under de senaste tio åren.

De höga byggkostnaderna i kombination med högre avkastningskrav innebär att det är svårt att göra lönsamma investeringar. I de investeringsprojekt som genomförs är risken överhängande att det leder till nedskrivningar av de bokförda fastighetsvärdena. Denna situation har lett till att nyproduktion och större renoveringar av bostäder har minskat väsentligt i stora delar av landet.

Höjd prisnivå för drift och underhåll

Även prisnivån för underhåll och drift har över tid ökat mer än den allmänna inflationen, och dessa ökningar har de senaste åren varit väsentligt högre än de hyreshöjning-



ar som har genomförts. Under 2024 återhämtades en liten del av detta gap, men det kommer att krävas många år av högre hyresutveckling för att för att utjämna skillnaderna.

Det högre ränteläget har, tillsammans med övriga kostnadsökningar, satt en stor press på ekonomin hos många bostadsföretag. Generellt är underhållsbehovet stort bland medlemsföretagen, men det ekonomiska utrymmet för att genomföra underhållsåtgärder har minskat väsentligt. Det innebär att åtgärder som försäljning eller rivning av fastigheter kan bli aktuella för att finansiera renovering eller nyproduktion. Men risken är överhängande att underhållsskulden fortsätter att öka, och i förlängningen blir effekterna av uteblivet underhåll ett sämre boende för hyresgästerna, och därtill ökade driftkostnader och minskande fastighetsvärden.

Omvärldspåverkan

En ytterligare försvårande faktor är EU:s krav på att förbättra byggnaders energieffektivitet enligt energiprestandadirektivet (EPBD), vilket sannolikt kommer att innebära ett ökat behov av renoveringar under kommande år. Hur branschens ansträngda ekonomi ska klara det, utöver redan befintliga utmaningar, återstår att se.

Den minskade osäkerheten kring den makroekonomiska utvecklingen, i kombination med en ökad förutsägbarhet avseende finansieringskostnaderna, har trots utmaningarna i branschen bidragit till att investeringsviljan i fastigheter har stabiliserats och lett till ett ökat transaktionsflöde under 2024 jämfört med föregående år.

Under 2025 har inflationen sjunkit till en betydligt lägre nivå. Styrräntan har sänkts ytterligare, vilket påverkar utvecklingen av fastigheternas marknadsvärden i positiv riktning och därmed kan risken för nedskrivningar på sikt minska. Det är positivt – även om den geopolitiska osäkerhet som råder medför betydande risker. Situationen för bostadsföretagen kommer i hög grad att påverkas av penningpolitiska beslut.

Långsiktigt fokus

Sammanfattningsvis agerar Sveriges Allmännyttas medlemmar nu i en verklighet med de högsta kostnads- och räntenivåerna på 15–20 år. Det är viktigare än någonsin att fokusera på att förbättra fastigheternas driftnetto genom att öka intäkterna och arbeta kostnadsmedvetet. Lönsamhet och långsiktig ekonomisk hållbarhet behöver vara i fokus!



Om statistiken

Insamlingen av data har gjorts genom en webbenkät. Frågorna har gällt medlemsföretagens antal bostäder och lokaler och areor i början och slutet av 2024, poster ur resultat- och balansräkningar, nyckeltal samt andra väsentliga uppgifter.

Till årets enkät har 269 företag rapporterat in sina uppgifter. De nyckeltal som redovisas i rapporten avser om inte annat anges de 254 företag som tillämpar Bokföringsnämndens K3-regelverk. Av de mindre företagen tillämpar tio det så kallade K2-regelverket, och deras uppgifter ingår inte i underlaget eftersom vissa uppgifter inte är helt jämförbara.

Ytterligare fem företag har undantagits eftersom de av andra skäl rapporterar avvikande siffror, till exempel för att de enbart förvaltar lokaler. Sammantaget omfattar det inrapporterade materialet 98 procent av bostäderna inom Sveriges Allmännyttas 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 har alla kallhyror räknats om till varmhhyror. Det har gjorts genom att varmhyan estimerats med hjälp av inrapporterade uppvärmningskostnader och ytor där hyresgästerna själva står för uppvärmningen. Även uppvärmningskostnaden har korrigerats 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 ett genomsnitt av ingående och utgående värden på BOA (bostadsarea) + LOA (lokalarea). Vissa diagram visar även flerårsjämförelser i reala värden.

Företagsgrupper i enkäten

	<i>Antal företag</i>	<i>Antal lägenheter 31/12 2024</i>	<i>Bostadsarea (summa)</i>	<i>Bostads- och lokalarea (summa)</i>
Riket (K3)	254	814 327	51 846 829	60 001 565
Riket (K2)	10	4 983	307 901	369 588
Storleksgrupp (K3)				
1–499 lägenheter	34	11 372	733 941	1 270 397
500–999 lägenheter	60	44 579	2 845 043	3 677 061
1 000–1 999 lägenheter	55	75 622	4 740 123	5 863 042
2 000–4 999 lägenheter	65	193 774	12 481 456	14 759 029
5 000–9 999 lägenheter	21	144 996	9 199 026	10 368 655
>10 000 lgh	19	343 984	21 847 241	24 063 382
Ortsgrupp (K3)				
Stor-Stockholm	24	164 912	10 778 379	12 178 400
Stor-Göteborg	17	114 487	6 995 870	7 987 141
Stor-Malmö	10	49 815	3 327 861	3 820 010
> 75 000 inv	19	206 362	13 057 963	14 434 625
25 000–75 000 inv	48	149 556	9 435 591	10 995 686
< 25 000 inv	136	129 195	8 251 167	10 585 703

Förklaringar och definitioner

Allmänt

De resultat- och balansposter som anges i kronor per kvadratmeter har beräknats genom att inrapporterade belopp dividerats med bostads- och lokalytorna vid årets ingång plus bostads- och lokalytorna vid årets utgång, dividerat med två. Om större förändringar har skett i beståndet under året innebär det att värdena för balansposter kan avvika från en beräkning som görs genom att utgående balans divideras med ytorna vid bokslutstillfället. De 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 byggnad och markanläggning.

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

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

Bruttohyra lokaler

Hyresintäkterna 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 samt 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

Företagsgruppens totala värde dividerat med gruppens totala antal kvadratmeter (ett viktat medelvärde där företagets storlek avgör graden av påverkan, dvs. ett företag med många lägenheter har en större påverkan på totalvärdet än ett företag med få lägenheter).

Mediakostnader

Kostnader för fastighetsel, vattenförbrukning, avfallshantering och värme.

Median

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

Nominellt värde

Det aktuella värdet, utan hänsyn till inflation.

Realvärde

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.

Totalavkastning

Direktavkastning beräknat på marknadsvärden plus värdeförändring.

Totalt förvaltningsnetto

Driftnetto minskat med avskrivningar, central administration och räntekostnader.

Undre kvartil

De 25 procent av företagen som 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

De 25 procent av företagen som har ett högre värde.

Det ekonomiska läget i allmännyttan 2024

Sveriges Allmännytta är bransch- och intresseorganisation för de allmännyttiga kommunala och privata bostadsföretagen i Sverige. I Sverige finns cirka 2 051 000 hyreslägenheter och medlemmarna inom Sveriges Allmännytta äger nästan en miljon av dessa. Medlemmarna består till övervägande del av kommunägda bostadsföretag och stiftelser, som sammanlagt äger cirka 847 000 lägenheter. Marknadsvärdena för dessa fastigheter uppgick vid utgången av 2024 till omkring 1 240 miljarder kronor.

I rapporten beskrivs hur ekonomin för allmännyttan ser ut 2024, med analyser, diagram och tabeller som i detalj beskriver situationen för olika företagsstorlekar och geografiska områden. Uppgifterna i rapporten avser räkenskapsåret 2024 och kommer från den statistikinsamling som Sveriges Allmännytta har gjort varje år sedan 1971. 269 medlemmar har rapporterat in uppgifter, samtliga är kommunägda företag.

De nyckeltal som redovisas i rapporten avser om inte annat anges de 254 företag som tillämpar Bokföringsnämndens så kallade K3-regelverk. Dessa företag äger tillsammans 96 procent av det kommunägda bostadsbeståndet. K2-företagens uppgifter ingår inte, men redovisas separat i en bilaga till rapporten. Sveriges Allmännytta har även ett antal associerade medlemmar, som inte ingår i statistiken.



Elin Nordmark,
expert fastighetsekonomi
Sveriges Allmännytta



Anna Andersdotter,
statistikansvarig
Sveriges Allmännytta

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