

# Privatvårdarnas ekonomi 2023

En analys av fastighetsbranschens villkor

Madeleine Olausson och Peter Olsén



# Innehåll

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Förord</b>                                      | <b>3</b>  |
| <b>Sammanfattning</b>                              | <b>5</b>  |
| <b>Inledning</b>                                   | <b>7</b>  |
| <b>1. Analys av årsredovisningar</b>               | <b>9</b>  |
| 1.1 Undersökta fastighetsbolag                     | 9         |
| 1.2 Driftnetto                                     | 13        |
| 1.3 Räntenetto                                     | 14        |
| 1.4 Marknadsvärde                                  | 15        |
| 1.5 Överskottsgrad                                 | 18        |
| 1.6 Direktavkastning                               | 19        |
| 1.7 Räntebärande skulder                           | 20        |
| 1.8 Genomsnittlig ränta och räntebindningsstruktur | 22        |
| 1.9 Belåningsgrad                                  | 24        |
| 1.10 Ränteteckningsgrad                            | 25        |
| 1.11 Investeringar                                 | 27        |
| 1.12 Resultat före skatt                           | 27        |
| <b>2. Alternativa lönsamhetsmått</b>               | <b>31</b> |
| 2.1 Vinst per hyreskrona för samtliga bolag        | 31        |
| 2.2 Vinst per hyreskrona efter redovisningsprincip | 32        |
| 2.3 Årsvinst per typlägenhet för samtliga bolag    | 34        |
| <b>3. Analys av halvårsrapporter</b>               | <b>35</b> |
| 3.1 Fastighetsbolagens rapporterade nyckeltal      | 35        |
| 3.2 Vinst per hyreskrona                           | 36        |
| <b>Slutsats</b>                                    | <b>38</b> |
| <b>Citat ur bolagens finansiella rapporter</b>     | <b>40</b> |
| <b>Metod och definitioner</b>                      | <b>42</b> |
| <b>Referenser</b>                                  | <b>46</b> |
| <b>Bilaga 1</b>                                    | <b>48</b> |
| <b>Bilaga 2</b>                                    | <b>62</b> |
| <b>Bilaga 3</b>                                    | <b>69</b> |

## Förord

Hur har ränte- och kostnadskrisen påverkat privatvårdarnas ekonomi? Av debatten får vi intrycket av en bransch på fallrepet, och att boven i dramat är det svenska bruksvärdes- och förhandlingsystemet.

Den som valt att läsa årsredovisningar hellre än debattsidor har länge vetat att den svenska hyresrätten är en stabilt lönsam bransch, och har så varit under decennier. Men gäller det fortfarande? I den här rapporten kan vi visa resultaten för ett urval av fastighetsbolag av olika storleksordningar under de senaste sex åren.

Vi kan konstatera att den underliggande verksamheten faktiskt är mer lönsam än på länge, och att det inte är där skon klämmer. Bostadsbolagen har fått kostnadstäckning när andra branscher, som detaljhandel, hotell och restaurang, går på knäna. Vad vi snarare har att göra med är övervärderade fastighetsbestånd som nu genomgår en anpassning till nivåer mer i linje med den operativa intjäningsförmågan. En tillbakagång från de extrema lågränteåren då värderingar ibland tappade fotfästet i verkligheten och blev spekulativa.

I granskningen ingår också halvårsrapporterna för 2024, för att vi på bästa sätt ska kunna fånga det som sker här och nu. Även om vinsten per hyreskrona sjunker gentemot föregående år, så är branschen fortsatt lönsam. Med bolagens egna ord verkar det värsta nu ligga bakom oss, och de lägre räntenivåerna innebär ökad framtidstro och optimism. Det kan vara värt att hålla i minnet, när bolagen går fram med rekordhöga yrkanden.

**Martin Hofverberg**

Chefekonom Hyresgästföreningen



## Sammanfattning

I den här rapporten tecknar vi en bild av privatvårdarnas ekonomi under åren 2018–2023, samt första halvåret 2024.

Rapporten visar att den operativa verksamheten har utvecklats gynnsamt under perioden och att den positiva utvecklingen fortsätter även in i 2024. Framför allt är det fastighetsbolagens driftnetton som utvecklats starkt, vilket visar att hyresintäkterna kompenserat för ökade kostnader, och mer därtill.

I den finansiella delen av bolagens verksamhet framträder spåren av de senaste årens samhällsekonomiska turbulens desto tydligare. Framför allt är det ökade räntekostnader till följd av höjda räntenivåer som tynger den kapitalintensiva fastighetsbranschen. Samtidigt ser vi hur bolagen försökt, och i hög grad, lyckats med att anpassa sig till det nya läget. Högre räntekostnader har tvingat fram åtgärder för att minska belåningen vilket gör att många finansiella nyckeltal, utmaningarna till trots, är anmärkningsvärt stabila över tid.

Sammantaget ser vi att det har skett en viss nedgång i bolagens vinstnivåer. Exempelvis har vinsten per hyreskrona sjunkit från 27 till 17 procent. Sett till hela perioden måste den samlade vinstnivån, nedgången till trots, däremot sägas vara både stabil och god.

Den samlade bilden är att bolagen nu sannolikt har tagit sig igenom det värsta av den ekonomiska oron. Mot bakgrund av fortsatta räntesänkningar framöver, bedömer vi att framtiden för både bolagen och branschen ser allt ljusare ut.



## Inledning

I denna rapport avser vi att beskriva den ekonomiska utvecklingen för ett antal privata fastighetsbolag med verksamhetsinriktning mot hyresbostäder. Genom en analys av bolagens egna finansiella rapporter ämnar vi ge en samlad bild av fastighetsbranschens villkor, och därmed bolagens förutsättningar för att äga och förvalta bostäder i Sverige.

Rapporten inleder med att presentera urvalet av analyserade fastighetsbolag, för att sedan redogöra för utvecklingen av en rad operationella och finansiella nyckeltal. Tillsammans tecknar de en bild av såväl möjligheter som utmaningar i branschen. Den undersökta tidsperioden är de senaste sex åren, 2018–2023, och särskilt fokus ligger på:

- Utvecklingen av det operativa resultatet, det vill säga i vilken mån hyresintäkterna följer driftkostnaderna.
- Förändringar i belåning och ränteutveckling.
- Förändringar av marknadsvärde.

Därefter följer en analys av lönsamheten i branschen utifrån måtten vinst per hyreskrona och årsvinst per typlägenhet. Två alternativa mått som syftar till att illustrera bolagens vinster på ett lättbegripligt sätt, genom att sätta deras resultat i relation till den största intäktskällan – hyrorna.

I rapportens tredje del gör vi ett nedslag i resultaten från första halvåret 2024, i syfte att fånga upp tendenser i branschen här och nu. För ett mindre urval av bolag analyseras här de allra senast tillgängliga resultaten.

Rapportens sista del innehåller en beskrivning av metoden, samt en avslutande summering av resultaten. Dessutom presenteras en rad citat från bolagens vice direktörer som kan beskriva hur bolagen själva ser på branschens förutsättningar i dag och framöver.

### Övrigt om redovisning av resultat

Resultaten redovisas genomgående i både löpande och fasta priser. Löpande priser representerar det faktiska värde som gäller vid en viss tidpunkt, utan hänsyn till inflation. Fasta priser innebär i stället att värdet justerats för inflationen. Vid analys av helår justeras priserna till 2023 års prisnivå och vid analys av halvår är justeringen gjord till 2024 års prisnivå. Fasta priser är ett relevant tillägg till löpande priser när jämförelser görs över tid.

Innan vi presenterar resultaten av ett visst nyckeltal ger vi en kort definition av nyckeltalet och vad det kan säga om bolagens ekonomi. Därutöver inkluderar vi en ordlista med relevanta begrepp i delen Metod och definitioner.



# 1. Analys av årsredovisningar

## 1.1 Undersökta fastighetsbolag

I analysen ingår 30 fastighetsbolag som tillsammans äger och förvaltar 198 684 hyreslägenheter runtom i Sverige. År 2023 motsvarade deras samlade bestånd 18,1 procent av landets privatägda hyresrätter. Urvalet innehåller såväl större som mindre fastighetsbolag, och stora delar av landet finns representerade.

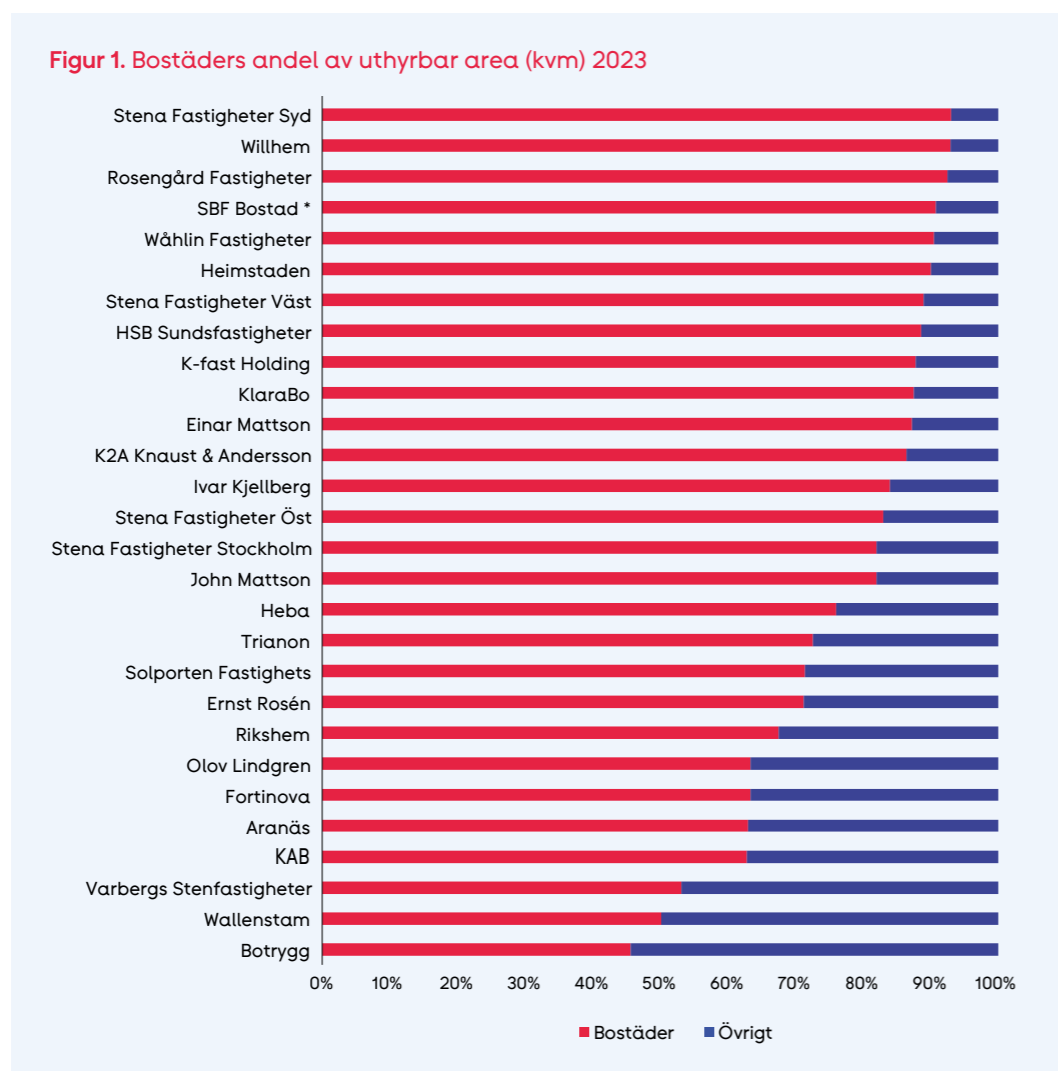
Den geografiska inriktningen skiljer sig åt mellan bolagen. Vissa bolag satsar enbart på en specifik ort, medan andra riktar in sig på några utvalda tillväxtorter. Det finns också bolag med en betydligt bredare profil, där beståndet är utspritt över stora delar av landet. Därutöver finns skillnader också sett till vilken typ av affärsmodell bolagen följer. Urvalet innehåller allt från traditionella bolag som huvudsakligen förvaltar sitt bestånd, till bolag med offensiva ambitioner om att växa i storlek och generera ökade marknadsvärden genom förvärv.

Dessutom finns det skillnader mellan bolagen i hur stor del av beståndet som utgörs av hyresbostäder. Fastighetsbolag kan ha blandade bestånd med flera olika typer av fastigheter, exempelvis kontors-, affärs- eller industrilokaler. I bolagens finansiella rapporter är det däremot inte möjligt att, på ett konsekvent sätt, separera ut just bostäderna. Med tanke på rapportens syfte, innehåller urvalet därför bara bolag där det går att fastslå att det finns en tydlig inriktning mot just bostäder.

I figur 1 redogör vi för bostädernas andel av total uthyrningsbar area. I genomsnitt är den 78 procent, vilket får anses betyda att hyresbostäder är det huvudsakliga fokuset för bolagens samlade verksamhet. Samtidigt finns det givetvis variationer. För vissa bolag, exempelvis Heimstaden AB, Willhem AB och Studentbostäder i Norden AB, uppgår bostadsandelen till 90 procent eller mer. Andra har, vid sidan av bostäder, också betydande bestånd av andra typer av fastigheter. Däribland hittar vi bolag som Wallenstam, BoTrygg och Varberg Stenfastigheter, med bostadsandelar motsvarande drygt 50 procent.

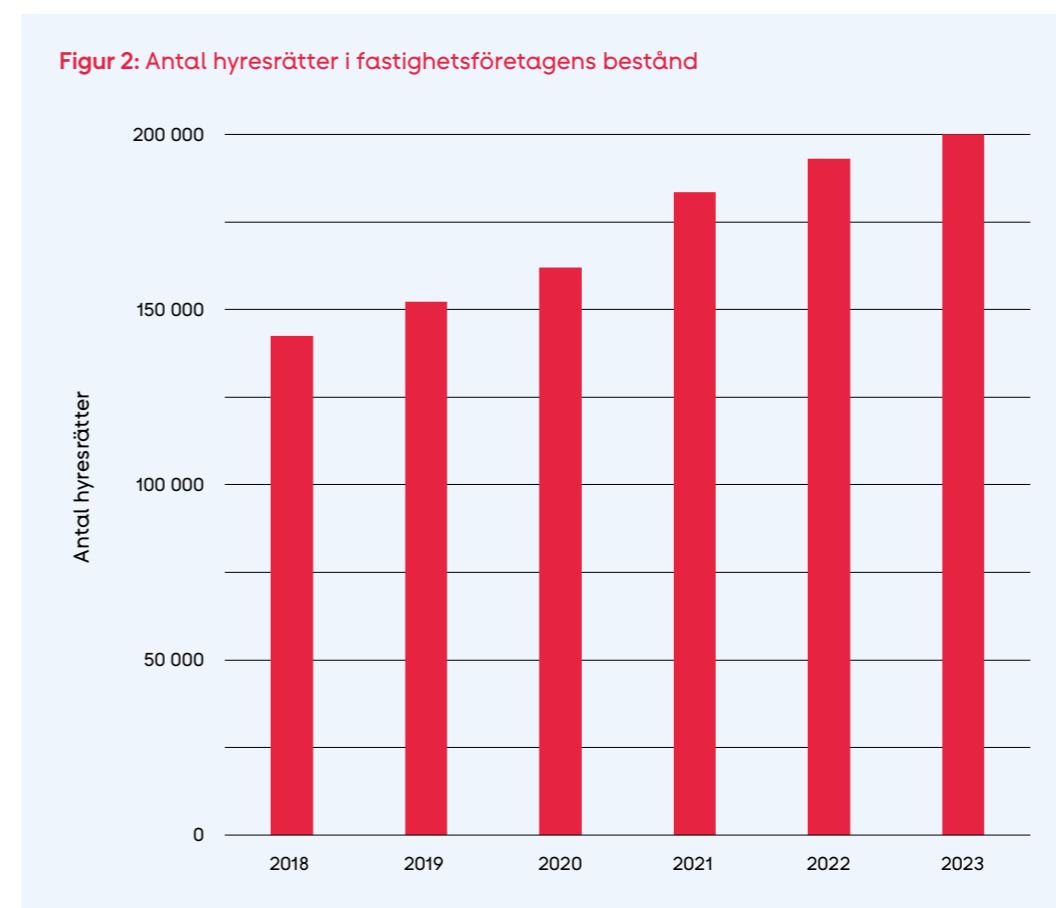
Till skillnad från bostäder, vars hyra i regel bestäms utifrån bruksvärde eller presumtionshyra, gäller fri hyressättning för kommersiella lokaler och samhällsfastigheter. I områden med hög efterfrågan på den typen av ytor möjliggörs därmed en högre hyra än från motsvarande bostadsyta. Kommersiella ytor kan i många fall alltså generera högre hyresintäkter, men samtidigt kan de också utgöra ett mer riskfyllt bestånd. Jämfört med bostäder är de generellt sett känsligare för svängningar i konjunkturen, och händelser i samhället som förändrar hur vi lever och arbetar. En plötsligt försvagad efterfrågan riskerar att leda till snabbt minskande hyresintäkter.

<sup>1</sup> Totalt finns det drygt 1,1 miljoner privata hyresrätter i Sverige under 2023 (SCB, 2024: a).



Anm.\*SBF Bostad har inga tillgängliga uppgifter om bostäders andel av uthyrbar area, i stället har andelen hyresintäkter som genererats från bostäder och övrigt bestånd använts. Kategorin Övrigt består till största del av kommersiella lokaler och samhällsfastigheter. Källa: Fastighetsbolagens finansiella rapporter, Property Intel samt mejlkontakt med fastighetsbolag.

Totalt sett har de analyserade bolagen ökat sitt bostadsbestånd med drygt 57 500 lägenheter under de senaste sex åren, se figur 2. Det motsvarar en ökning på 40 procent, och kan tolkas som att våra undersökta bolag har både en stor framtidstro och expansiva ambitioner. Tillväxten skulle kunna förklaras av, exempelvis, en kombination av nyförvärv, ökad marknadskoncentration, nyproduktion och sammanslagning av bolag.



Anm. För bolagen som ingår i Stena Fastigheter finns endast uppgifter om antal lägenheter för 2023, och den har antagits vara konstant under hela perioden 2018–2023. Källa: Fastighetsbolagens finansiella rapporter, Property Intel samt mejlkontakt med fastighetsbolag.

Sammanfattningsvis representerar bolagen i urvalet nästan en femtedel av Sveriges alla privatägda hyresrätter, med en stor geografisk spridning. Därmed anser vi att rapporten med stor träffsäkerhet speglar villkoren i branschen, och förutsättningarna för att äga och förvalta hyresfastigheter i Sverige i dag.

Se mer om rapportens urval och hur vi har utfört analysen under Metod och definitioner. Tabell 1 innehåller en sammanställning av alla de fastighetsbolag som ingår i undersökningen.

Tabell 1: Urval av fastighetsbolag

| Fastighetsbolag                       | Säte       | Redovisningsprincip | Antal lägenheter 2023 |
|---------------------------------------|------------|---------------------|-----------------------|
| Heimstaden AB                         | Malmö      | IFRS                | 46 572                |
| Rikshem AB                            | Stockholm  | IFRS                | 29 650                |
| Willhem AB                            | Stockholm  | IFRS                | 29 095                |
| Wallenstam AB                         | Göteborg   | IFRS                | 11 808                |
| KlaraBo Sverige AB                    | Malmö      | IFRS                | 6 604                 |
| Studentbostäder i Norden AB           | Uppsala    | IFRS                | 6 292                 |
| Einar Mattson Fastighets AB           | Stockholm  | K3                  | 6 085                 |
| K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB | Stockholm  | IFRS                | 5 159                 |
| Stena Fastigheter Öst AB              | Stockholm  | K3                  | 4 920                 |
| K-Fastigheter Holding AB              | Hässleholm | IFRS                | 4 876                 |
| Trianon AB                            | Malmö      | IFRS                | 4 649                 |
| John Mattson AB                       | Stockholm  | IFRS                | 4 270                 |
| Wählin Fastigheter AB                 | Stockholm  | K3                  | 3 877                 |
| BoTrygg AB                            | Linköping  | K3                  | 3 594                 |
| Olov Lindgren AB                      | Stockholm  | K3                  | 3 348                 |
| Heba Fastighets AB                    | Stockholm  | IFRS                | 3 148                 |
| Fortinova AB                          | Varberg    | IFRS                | 2 839                 |
| HSB Sundsfastigheter AB               | Malmö      | K3                  | 2 471                 |
| Stena Fastigheter Väst AB             | Göteborg   | K3                  | 2 395                 |
| SBF Bostad AB                         | Stockholm  | IFRS                | 2 320                 |
| Aranäs AB                             | Kungsbacka | K3                  | 2 287                 |
| Stena Fastigheter Syd AB              | Malmö      | K3                  | 2 282                 |
| Ernst Rosén AB                        | Göteborg   | K3                  | 2 222                 |
| KAB Fastigheter AB                    | Göteborg   | K3                  | 1 733                 |
| Rosengård Fastighets AB               | Malmö      | IFRS                | 1 681                 |
| Robert Dickson Stiftelse              | Göteborg   | K3                  | 1 476                 |
| Ivar Kjellberg Fastighets AB          | Göteborg   | K3                  | 1 409                 |
| Stena Fastigheter Stockholm AB        | Stockholm  | K3                  | 1 268                 |
| Solporten Fastighets AB               | Solna      | K3                  | 1 003                 |
| Varbergs Stenfastigheter AB           | Göteborg   | IFRS                | 655                   |
| <b>Totalt antal lägenheter</b>        |            |                     | <b>199 988</b>        |

Anm. Antal lägenheter i tabellen baseras på beståndet som återfinns i Sverige. Källa: Fastighetsbolagens finansiella rapporter, Property Intel samt mejlkontakt med fastighetsbolag.

## 1.2 Driftnetto

Driftnetto är det kanske mest frekvent förekommande nyckeltalet för att beskriva den operativa verksamheten och dess lönsamhet. Driftnetto, eller driftöverskott, beskriver kort sagt hur mycket som blir kvar av hyresintäkterna, efter avdrag för kostnader kopplade till drift, underhåll och fastighetsskatt.

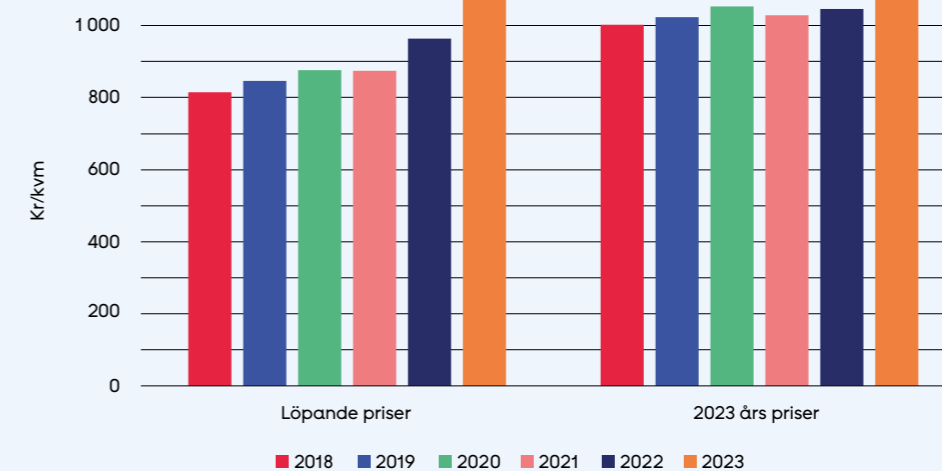
Med driftkostnader menas de kostnader som krävs för att en fastighet ska fungera som den ska. I det ingår kostnader för exempelvis fastighetsskötsel, taxebundna avgifter (fastighetsel, vattenförbrukning, sophantering etc.), samt fastighetsanknuten administration. Även underhållskostnader ingår, vilket är kostnader som krävs för att återställa ett objekts funktion. Däremot ingår inte åtgärder som innebär värdehöjande ändrings- och förbättringsarbete. Kostnader för central administration, exempelvis kostnader för styrelse och revisor, ingår inte heller i driftnettot då de inte kan kopplas till själva driften av fastigheter. I vissa fall har fastighetsbolag fastigheter som är belägna på mark upplåten med tomträtt. I sådana fall ska det göras avdrag för denna kostnad från hyresintäkterna.

Driftnetto ger oss alltså resultatet från fastighetsförvaltningen, utan hänsyn till finansiering – det vill säga kostnader för räntor eller förändrade fastighetsvärden.

Att driftnettot ökar, eller minskar, beror i regel alltså på förändringar i de samlade hyresintäkterna och/eller drift- och underhållskostnaderna. I vissa fall kan ett förändrat driftnetto också förklaras av att bolagen förvärvat eller sålt fastigheter. För att eliminera effekten av en förändring i storleken på beståndet har vi valt att analysera driftnettots utveckling över tid utifrån driftnetto per kvadratmeter.

För de senaste sex åren ser vi en stadigt positiv utveckling. Mellan 2018 och 2023 har driftnettot ökat med drygt 33 procent i löpande priser, vilket i fasta priser motsvarar en ökning med åtta procent, se figur 3. Den operativa verksamheten har således mer än väl lyckats bära driftskostnadsutvecklingen under hela perioden, och år 2023 utgör inget undantag.

Figur 3: Driftnetto i kronor per kvadratmeter



Anm. Uppgifter för Stena Fastigheter Stockholm AB saknas för 2018 då area i kvadratmeter ej är tillgänglig. Källa: Fastighetsbolagens finansiella rapporter 2018–2023 samt SCB (2024: b).

### 1.3 Räntenetto

Fastighetsbranschen är oerhört kapitalintensiv och räntekostnader på upptagna lån utgör en av de absolut största kostnadsposterna. Räntenettet utgörs av skillnaden mellan räntekostnader från upptagna lån och ränteintäkter från utställda lån.

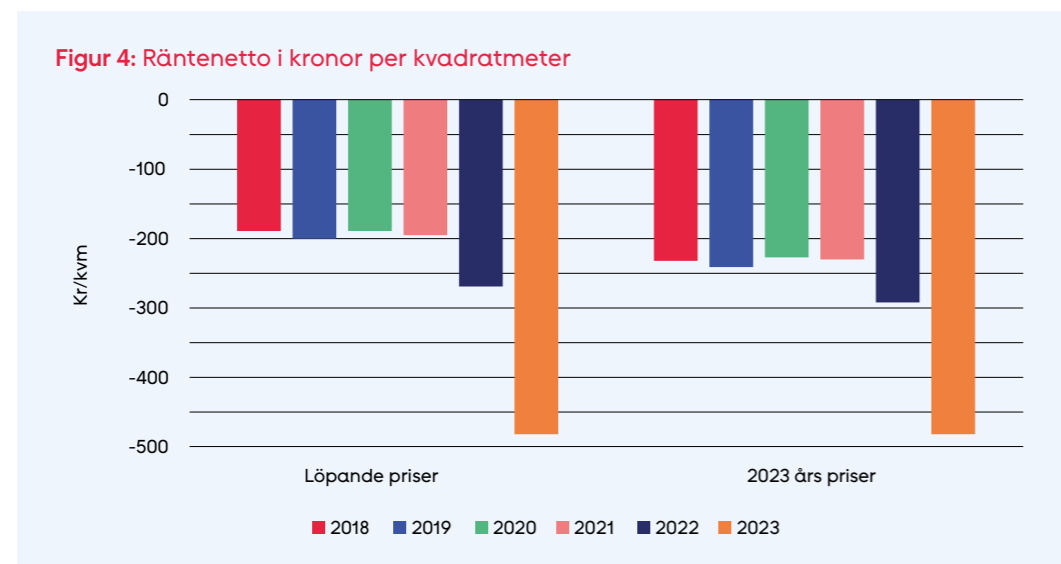
Stigande räntenivåer innebär att både kostnader och intäkter från räntor ökar. För fastighetsbolag kommer kostnaderna i regel att vara betydligt större än intäkterna, på grund av de stora volymerna lånat kapital. Hur stor påverkan förändrade marknadsräntor får på räntenettet beror på storleken på bolagens lånevolym, lånens löptider och deras förmåga till effektiv finansförvaltning.

Fram till år 2022 låg räntenettet relativt stabilt, motsvarande ett underskott på dryga 200 kronor per kvadratmeter och år. Att det samlade räntenettet är negativt beror som sagt på att branschen överlag kännetecknas av stora volymer lånat kapital, och är inte något som utmärker just bolagen i urvalet.

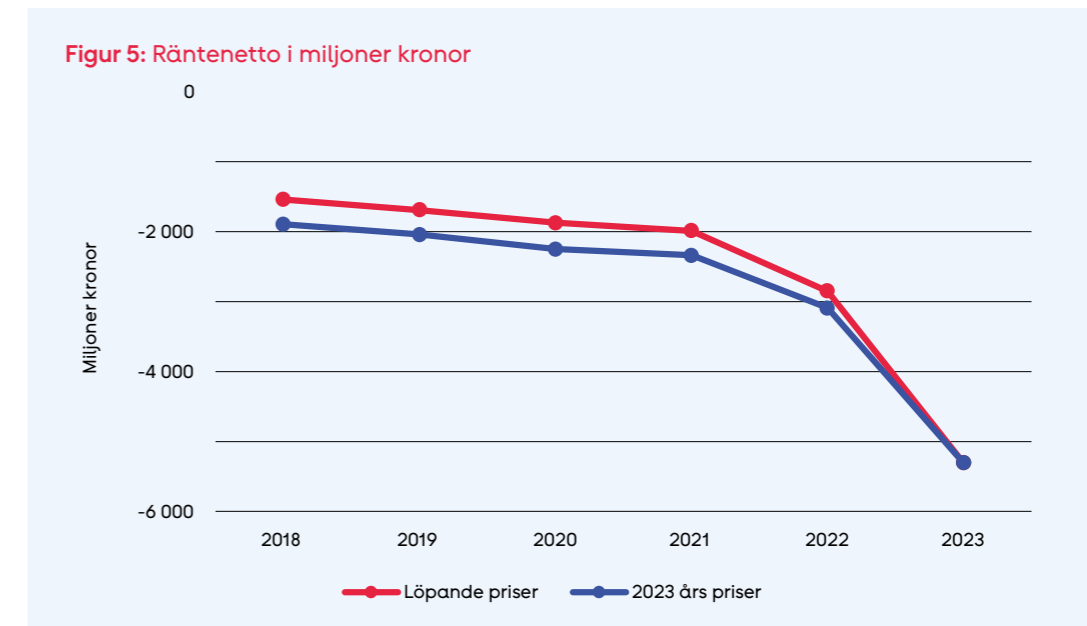
För 2022 och 2023 går det däremot tydligt att se effekten av de höjda marknadsräntorna. Under 2023 motsvarade bolagens räntenetto ett underskott på i genomsnitt 480 kronor per kvadratmeter, se figur 4. I löpande priser har det negativa nettot därmed vuxit med 155 procent jämfört med 2018, vilket motsvarar 108 procent i fasta priser.

Den kraftiga nedgången i det samlade räntenettet syns också i absoluta tal – från ett underskott på dryga 1,5 miljarder kronor till ett underskott på 5,3 miljarder kronor under perioden 2018–2023 (löpande priser), se figur 5.

Heimstaden AB är det bolag som tidigare har utmärkt sig när det kommer till storleken på räntenettet. Dessvärre har bolaget inte publicerat några uppgifter om räntenetto på den svenska marknaden för 2023, utan har endast uppgifter på koncernnivå (internationell marknad inkluderat). Mot bakgrund av detta, i kombination med storleken på Heimstadens räntenetto, redovisas bolaget separat i figur B.1.1 i bilaga 1. Detta för att inte störa jämförelsen med övriga bolag över tid. Under 2022 motsvarade Heimstadens räntenetto ett underskott på 10,1 miljarder. Detta kan jämföras med att övriga 29 bolag hade ett gemensamt underskott på 2,9 miljarder.



Anm. Uppgifter för Stena Fastigheter Stockholm AB saknas för 2018 då area i kvadratmeter ej är tillgänglig.  
Källa: Fastighetsbolagens finansiella rapporter 2018–2023 samt SCB (2024: b).



Källa: Fastighetsbolagens finansiella rapporter 2018–2023 samt SCB (2024: b).

### 1.4 Marknadsvärde

Marknadsvärde är det pris som en tillgång, i detta fall en fastighet, kan förväntas betinga om den skulle köpas och säljas på en fri och öppen marknad under normala förutsättningar.

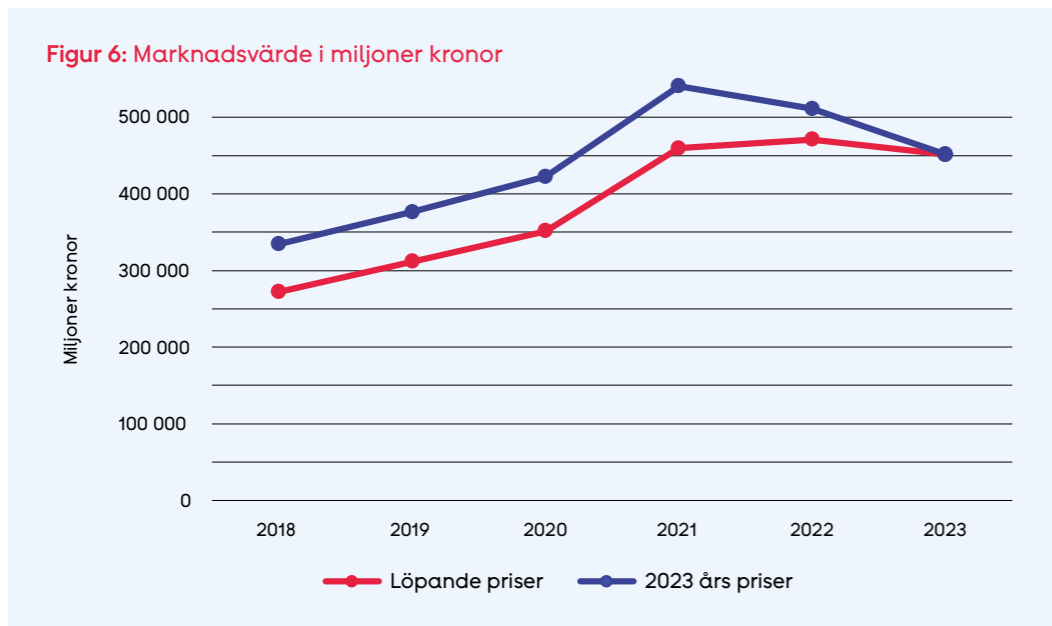
Mellan 2018–2023 har det totala marknadsvärdet (miljoner kronor) ökat med 66 procent i löpande priser, se figur 6. Det förklaras av att antalet hyresrätter under perioden har ökat med 40 procent (figur 2), samtidigt som att marknadsvärdet per kvadratmeter har ökat med 19 procent (figur 7). Ser vi i stället till 2023 års prisnivå har bolagens totala marknadsvärde ökat med 35 procent under sexårsperioden, men med en mindre nedgång i marknadsvärdet per kvadratmeter, motsvarande fyra procent.

Hyresfastigheters marknadsvärde påverkas, precis som bostadspriser, av förändringar i ränteläget. Att marknadsvärdet fram till år 2022 kontinuerligt ökade kan förklaras av en lång period av låga, sjunkande räntor, kombinerat med att bolagen sett sina driftnetton öka. Detta är också två faktorer som bidragit till att fastighetsbranschen länge setts som en attraktiv och stabil investering.

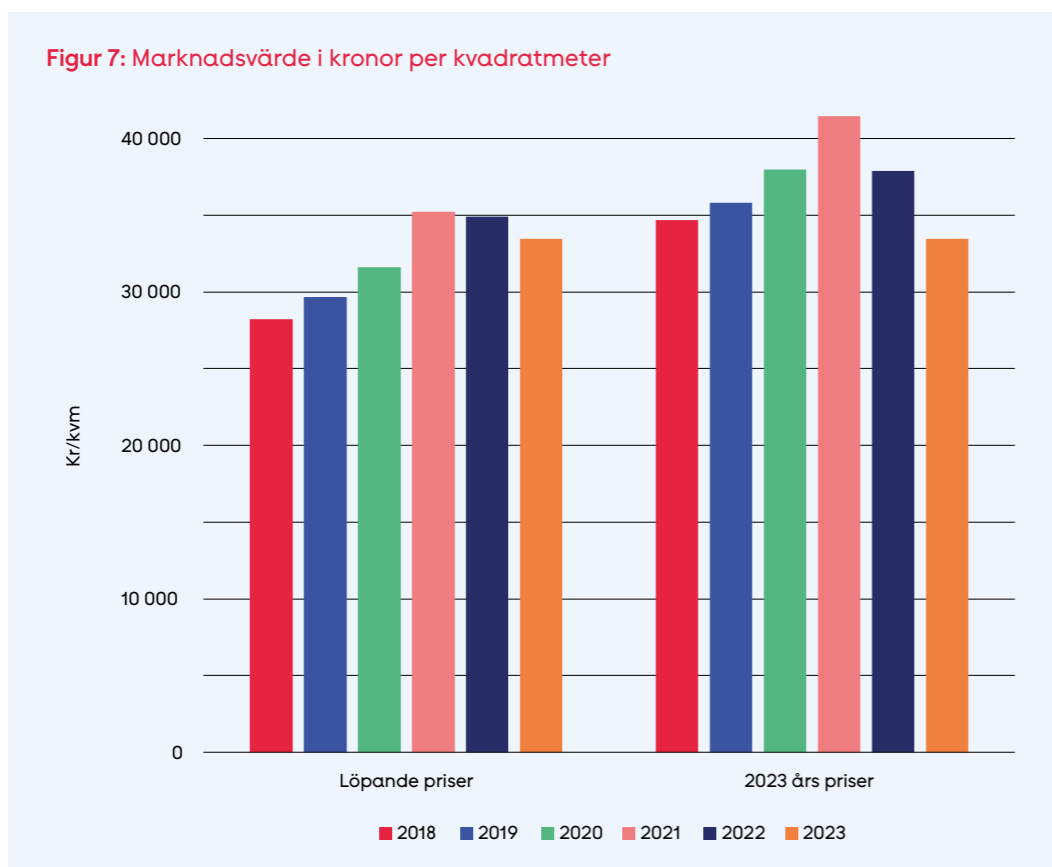
De stigande räntorna under 2022 och 2023 har resulterat i ökade avkastningskrav och att utvecklingen i marknadsvärde bromsat in, och till och med backat. Samtidigt bör de negativa tendenserna under de senaste två åren ses i ljuset av att de undersökta bolagen åren dessförinnan, i genomsnitt, såg sina marknadsvärden öka i en betydligt snabbare takt än de nu backar.

Förändringar i marknadsvärdet påverkar en rad andra nyckeltal som lyfts fram i denna rapport. Ett ökande (sjunkande) marknadsvärde har en positiv (negativ) effekt på bolagens direktavkastning. En ökning (minskning) av marknadsvärdet har även en positiv (negativ) inverkan på bolagens belåningsgrad. För de bolag som redovisar enligt regelverket IFRS kommer även en uppgång (nedgång) i marknadsvärdet att ha en positiv (negativ) effekt på bolagens resultat, då den typen av värdeförändringar bokförs som en post i resultaträkningen.





Anm. Bolagen som ingår i Stena Fastigheter är ej inkluderade då uppgifter om marknadsvärde (verkligt värde) saknas för perioden 2018–2023. Källa: Fastighetsbolagens finansiella rapporter 2018–2023 samt SCB (2024: b).



Anm. Bolagen som ingår i Stena Fastigheter är ej inkluderade då uppgifter om marknadsvärde (verkligt värde) saknas för perioden 2018–2023. Källa: Fastighetsbolagens finansiella rapporter 2018–2023 samt SCB (2024: b).

Marknadsvärde och driftnetto är två nyckeltal som står i direkt förhållande till varandra. I fastighetsekonomiska analyser kan driftnettot exempelvis användas till att få fram ett uppskattat värde på en fastighet. Enligt det som kallas för diskonteringsmetoden ses värdet på en fastighet som det diskonterade nuvärdet av det förväntade driftnettot över tid, kombinerat med ett visst kalkylräntekrav. Genom en jämförelse av de två måtten kan således också potentiella risker och obalanser identifieras.

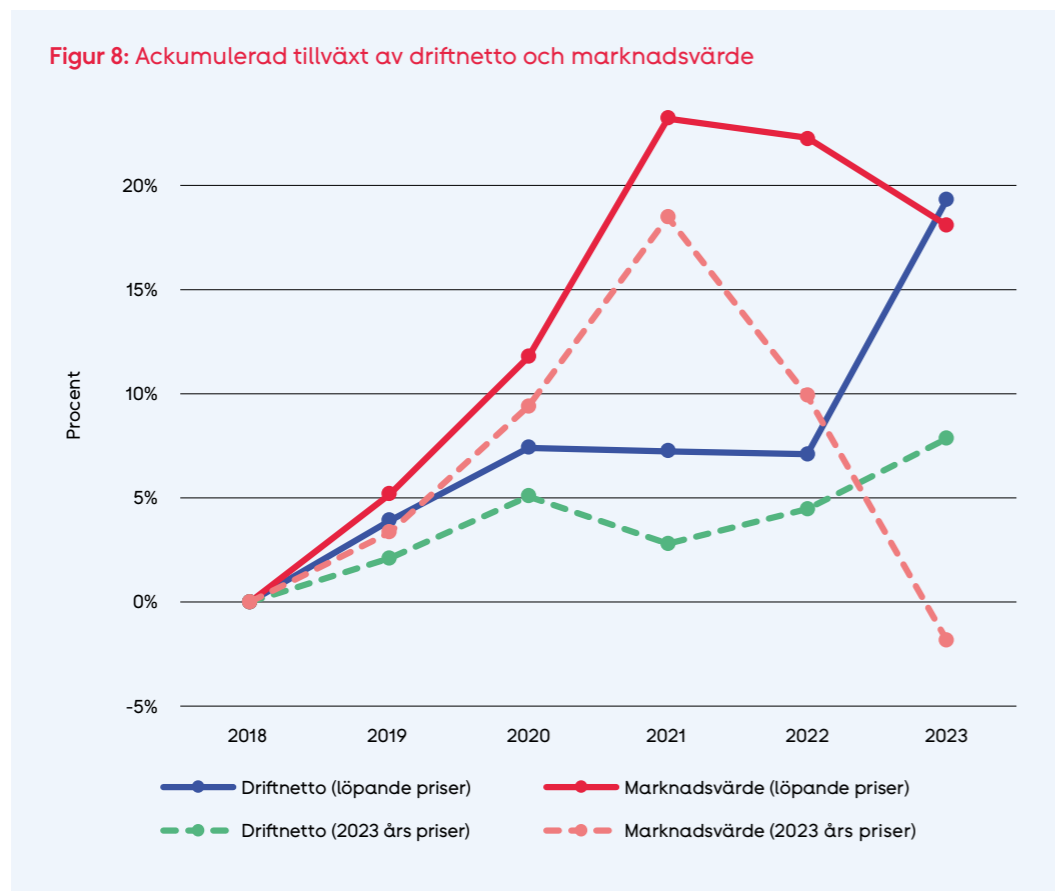
Enligt Finansinspektionen (2019) finns det en risk för övervärdering, om fastigheternas marknadsvärde växer i en snabbare takt än driftnettot. I ett sådant scenario kan fastighetsbeståndets värdeökning inte fullt ut förklaras av en motsvarande ökning i intäkterna som genereras. Ofta sammanfaller en sådan övervärdering med att marknaden utgår från höga framtida hyror och låga riskpremier, vilket leder till att direktavkastningskraven pressas nedåt samtidigt som marknadsvärdena stiger. Etableras en sådan hållning riskerar det att på sikt leda till ökad sårbarhet och snabba prisfall, exempelvis vid ett högre ränteläge (ibid).

För den kommersiella fastighetssektorn har Finansinspektionen tidigare uppmärksammat precis en sådan utveckling, med marknadsvärden som i viss mån frikopplats från utvecklingen i driftnetto. Historiskt sett har sådana perioder ofta följts av prisnedgångar (ibid).

Bedömningen kan sannolikt användas även på marknaden för hyresbostäder, som uppvisar liknande tendenser. Både marknadsvärden och driftnetton har utvecklats positivt under en längre tid, men utvecklingen har inte skett med jämna steg. Mellan 1997 och 2022 nästintill fyrdubblades (360 procent) marknadsvärdet per kvadratmeter, medan driftnettot bara ökade med 80 procent under samma period (Olausson & Olsén, 2023).

Bolagen i denna rapportens urval uppvisade, fram till år 2023, en liknande utveckling. En jämförelse av den ackumulerade årliga tillväxttakten för de två nyckeltalen visar att marknadsvärdet utvecklats i en betydligt snabbare takt än driftnettot, se figur 8. En tolkning som ligger nära till hands är att det inte primärt är bristande kostnadstäckning som nu belastar bolagen, utan snarare risker förknippade med övervärderade fastighetsbestånd. Sannolikt har många bolag under lågränteåren förvärvat fastigheter till priser som inte fullt ut matchar den operativa potentialen.

Under 2022 och 2023 ser vi en måttlig tillbakagång i det kvadratmeterbaserade marknadsvärdet, vilket medför att utvecklingen över tid harmoniserats med driftnettots utveckling. Med andra ord kan marknadsvärdet anses ha korrigerats till en nivå som är mer i linje med den operativa intjäningsförmågan.



Anm. Underlaget för driftnetto och marknadsvärde uttrycks i kronor per kvadratmeter. År 2018 används som startår för att uppskatta den årliga tillväxttakten. Källa: Fastighetsbolagens finansiella rapporter 2018–2023, SCB (2024: b) samt egna beräkningar.

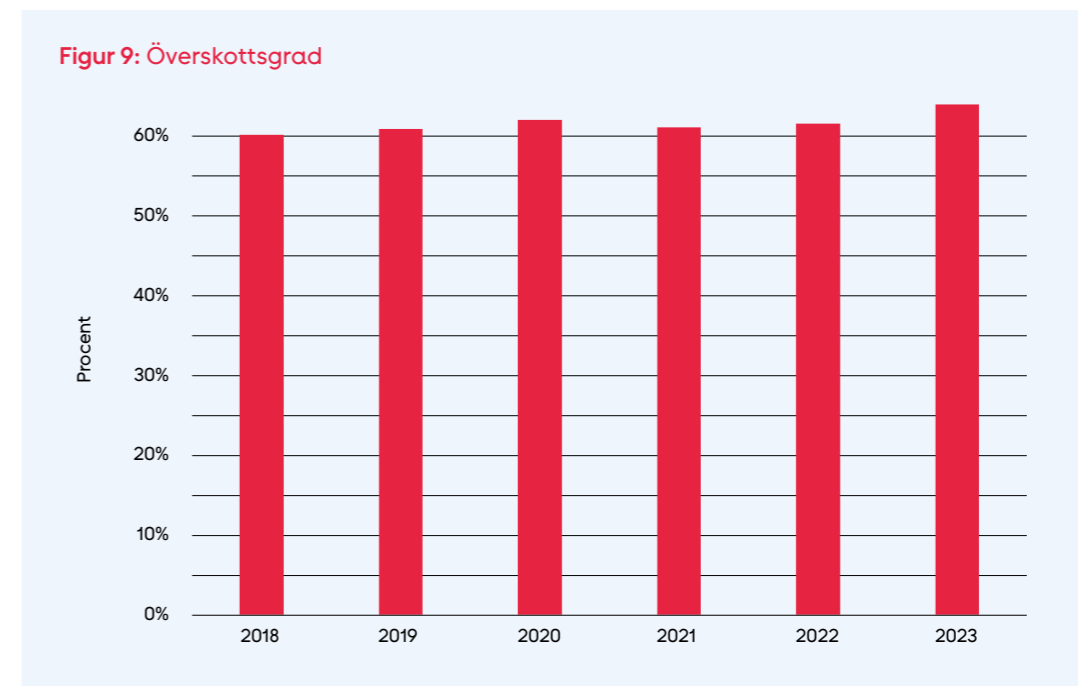
## 1.5 Överskottsgrad

Överskottsgraden används för att visa hur stor andel av fastighetsbolagens hyresintäkter som finns kvar efter avdrag för operativa fastighetskostnader kopplade till drift och underhåll.

Överskottsgraden utgörs alltså av kvoten mellan driftnetto och hyresintäkter, och ger oss ett mått på bolagens intjäningsförmåga. Precis som driftnetto är överskottsgraden ett rent operationellt nyckeltal, då det inte blandar in finansiella kostnader, som exempelvis räntekostnader.

Under hela sexårsperioden 2018–2023, har den genomsnittliga överskottsgraden varit påfallande stabil, se figur 9. Mellan 2018 och 2023 har den rört sig inom ett spann mellan 60 och 64 procent. Att överskottsgraden står stadigt under hela perioden bör ses som ett tecken på att hyresintäkterna kompenserat för ökade kostnader för drift och underhåll, exempelvis från taxor och byggmaterial.

Även ur ett längre tidsperspektiv har överskottsgraden visat sig vara stabil, och under perioden 2000–2022 låg den runt 50 procent för hyresbostäder i Sverige (Karlsson, 2024).



Källa: Fastighetsbolagens finansiella rapporter 2018–2023.

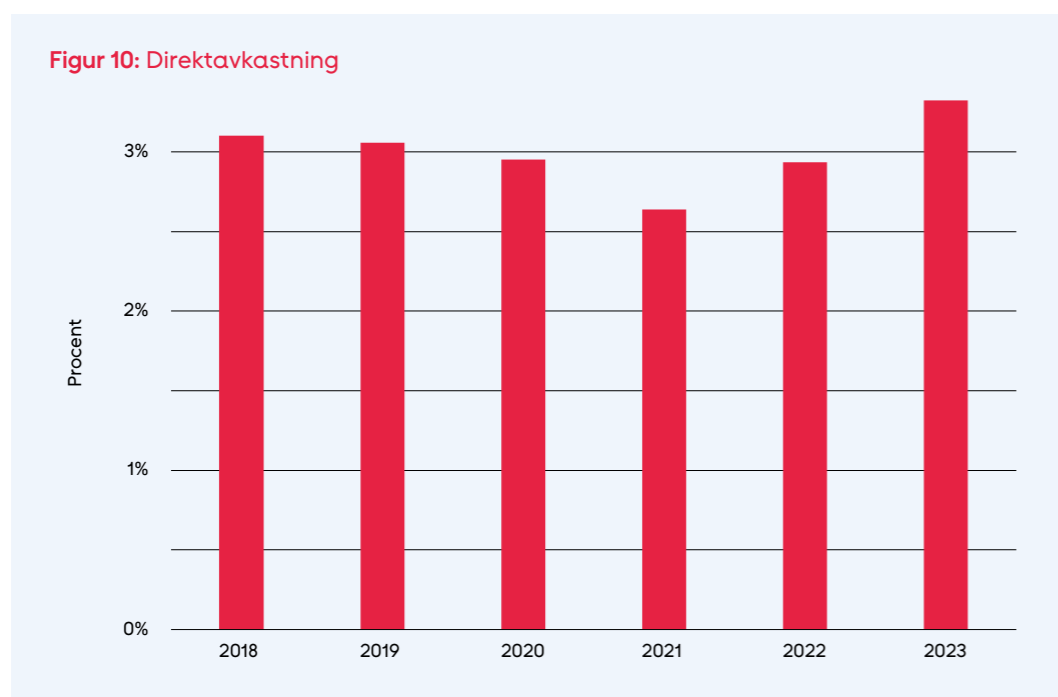
## 1.6 Direktavkastning

Direktavkastning är ett lönsamhetsmått som utgörs av relationen mellan driftnetto och marknadsvärde. Måttet anger den procentuella avkastning som ett fastighetsbolag genererar över en given tidsperiod.

Uppgifter om ett fastighetsbolags direktavkastning kan användas för att bedöma lönsamheten på verksamheten här och nu.

De undersökta fastighetsbolagen har en genomsnittlig direktavkastning på runt tre procent under perioden 2018–2023, se figur 10.

År 2023 varierar de undersökta fastighetsbolagens direktavkastning mellan som lägst 0,9 procent och som högst 4,8 procent. Efter att avkastningen kröp nedåt under perioden 2018–2021 har den de senaste två åren ökat något igen. Sett över tid måste direktavkastningen sägas ligga på en stabil nivå.



Anm. Bolagen som ingår i Stena Fastigheter, samt BoTrygg AB, är ej inkluderade då uppgifter saknas för perioden 2018–2023. Källa: Fastighetsbolagens finansiella rapporter 2018–2023.

## 1.7 Räntebärande skulder

Räntebärande skulder innefattar kort- och långfristiga skulder hos kreditinstitut.

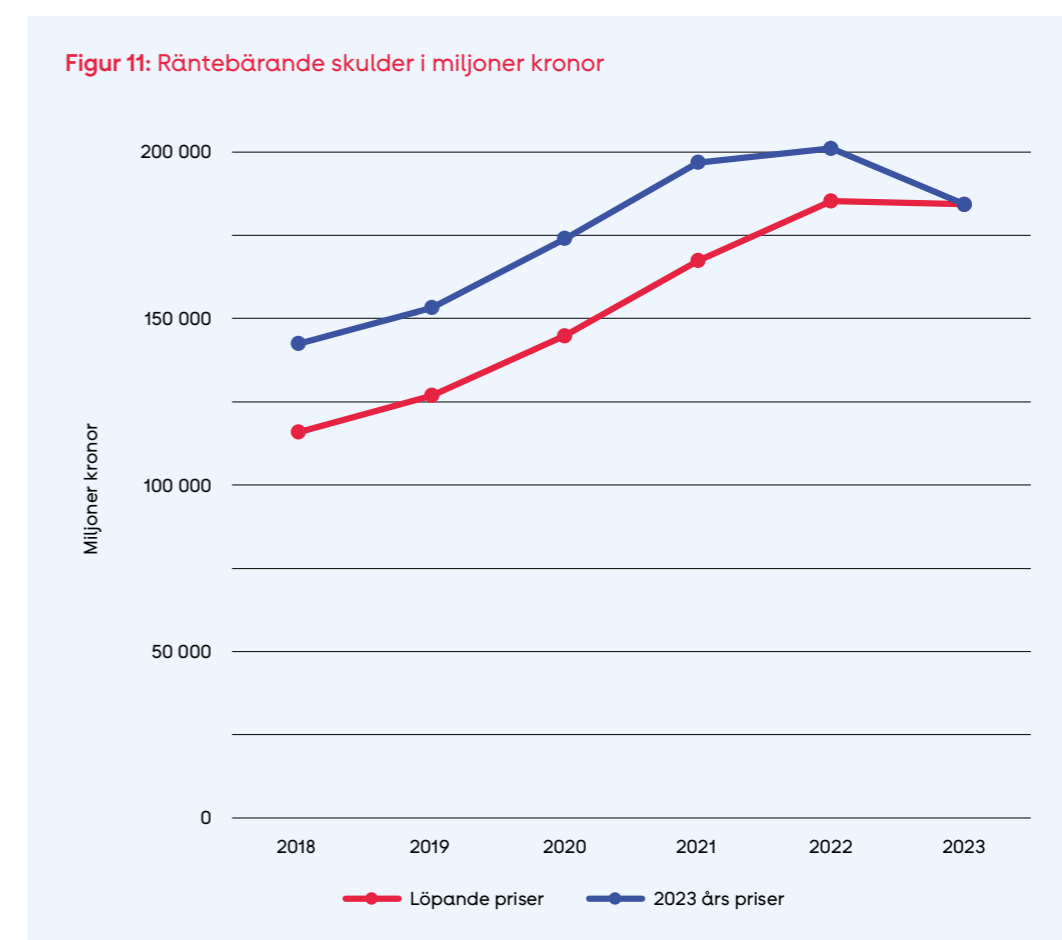
Sett till hela perioden har den totala lånevolymen ökat kraftigt, i löpande priser från drygt 116 miljarder kronor till 184 miljarder kronor, se figur 11. Det motsvarar en ökning på 59 procent. Justerar vi i stället till 2023 års prisnivå har bolagens lånevolym vuxit med 29 procent.

Den kraftiga ökningen av räntebärande skulder kan ses som ett tecken på att fastighetsbolagen förlitat sig på fortsatt låga räntor. Det förhöjda ränteläget de senaste åren riskerar att göra bolagen sårbara för en snabbt ökande räntebelastning, vilket vi kunde se i den negativa utvecklingen av räntenettet i figurerna 4–5 ovan.

Mellan 2018–2022 ökade bolagens samlade skulder årligen, såväl i miljoner kronor som i kronor per kvadratmeter. Det senaste året sjunker lånevolymen marginellt, motsvarande en procent i löpande priser, eller nio procent i 2023 års priser. Detta beror främst på ökade amorteringar.

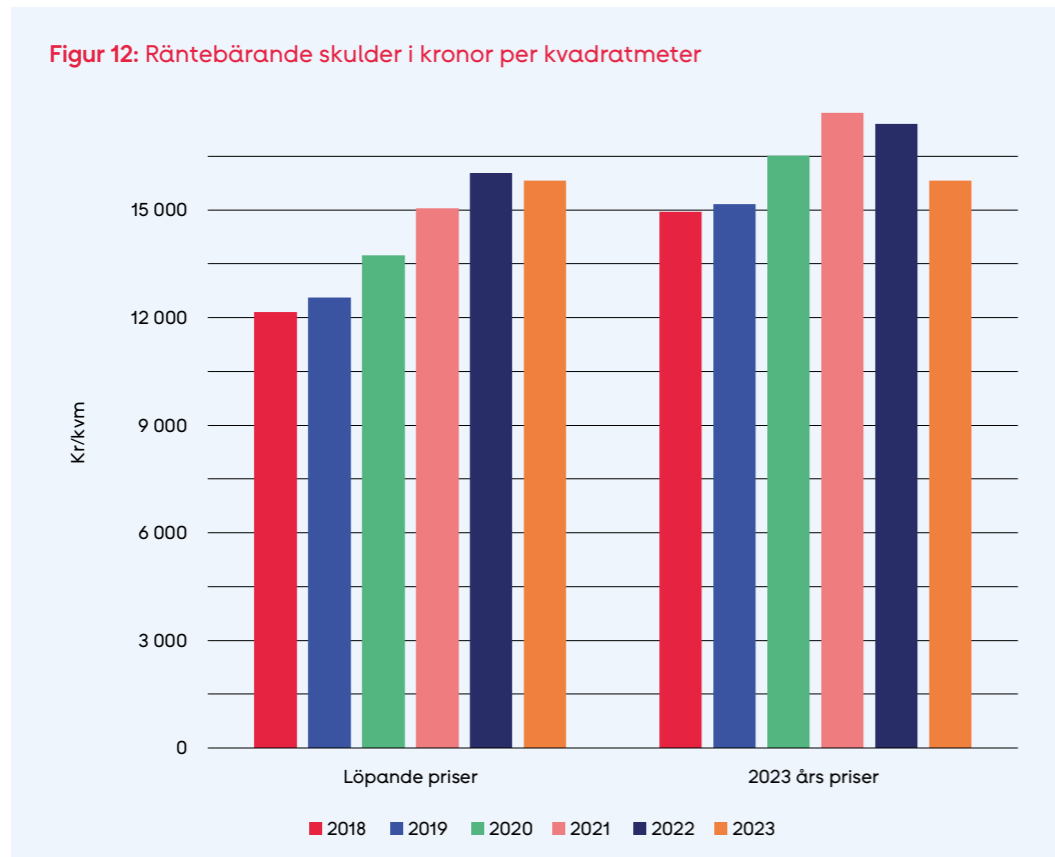
De tio största<sup>2</sup> bolagen, sett till storleken på deras nuvarande bestånd, har genomgående stått för mellan 70–73 procent av den totala lånevolymen under den analyserade sexårsperioden. Samma tio bolag står också för över hälften (52 procent) av antalet lägenheter som tillkommit. Den kraftigt ökande lånevolymen kan således tänkas bero på att vissa bolag följt en expansiv affärsstrategi, där stora lån till gynnsamma räntenivåer använts till att investera i bland annat nyförvärv.

Heimstaden AB har tidigare utmärkt sig beträffande volymen på de räntebärande skulderna. Precis som med räntenettet saknas siffror för bolagets skulder på den svenska marknaden för 2023, och utfallet redovisas därför separat från övriga bolag (se figur B.1.2, bilaga 1). Under 2022 och 2021 hade Heimstaden räntebärande skulder i Sverige på drygt 64 respektive 119 miljarder kronor, vilket kan jämföras med övriga bolag, vars gemensamma skuldvolym låg på omkring 185 respektive 167 miljarder kronor.



Källa: Fastighetsbolagens finansiella rapporter 2018–2023 samt SCB (2024: b).

<sup>2</sup> I fallande storleksordning, enligt tabell 1: Rikshem AB, Willhem AB, Wallenstam AB, KlaraBo Sverige AB, Studentbostäder i Norden AB, Einar Mattson Fastighets AB, K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB, Stena Fastigheter Öst AB, K-fastigheter Holding AB, Trianon AB. Heimstaden AB är exkluderat då räntebärande skulder endast redovisas på koncernnivå under 2023.



Anm. Uppgifter för Stena Fastigheter Stockholm AB saknas för 2018 då area i kvadratmeter ej är tillgänglig. Källa: Fastighetsbolagens finansiella rapporter 2018–2023 samt SCB (2024: b).

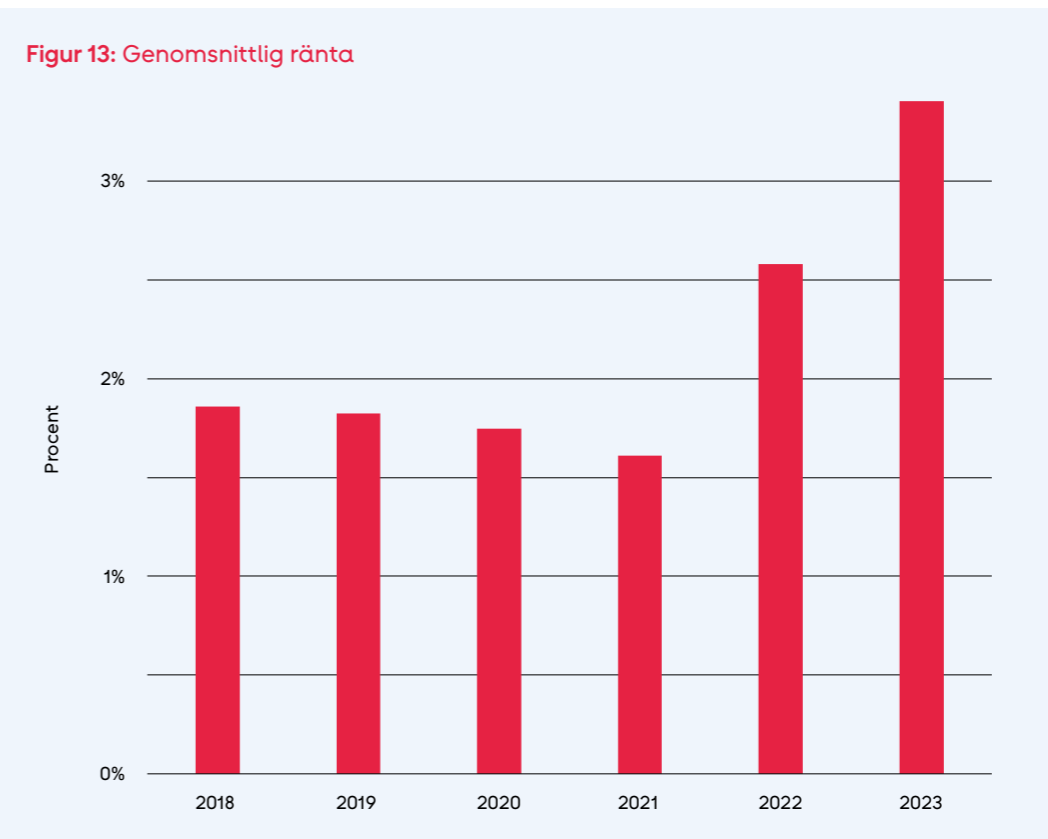
## 1.8 Genomsnittlig ränta och räntebindningsstruktur

I princip sedan finanskrisen 2008/9 har den genomsnittliga räntan befunnit sig på låga eller mycket låga nivåer. År 2022 ledde händelser i omvärlden till ett trendbrott, och styrräntan höjdes kraftigt i flera omgångar. Riksbankens räntepolitik var primärt ett försök att bromsa den stegrande inflationen. Nu har inflationen mattats av och Riksbanken har återigen påbörjat räntesänkningar.

Under 2022 steg fastighetsbolagens genomsnittliga ränta till 2,6 procent, från att åren innan ha legat mellan 1,6–1,9 procent, se figur 13. Trenden fortsatte under 2023, med en genomsnittlig ränta på 3,4 procent.

Fastighetsbranschen är mycket kapitalintensiv, och därmed känslig för ränteförändringar. Varje procentenhets sänkning (ökning) av fastighetsbolagens snittränta innebär en nedgång (uppgång) med 1,8 miljarder i den samlade kostnaden för räntebärande skulder, givet lånevolymer under 2023. Ser man till skulder per kvadratmeter motsvarar en ränteökning (-minskning) med en procentenhet en kostnadsökning (-minskning) på 158 kronor per kvadratmeter, motsvarande cirka 9,3 procent av hyresintäkterna<sup>3</sup>.

<sup>3</sup> De genomsnittliga hyresintäkterna är 1 704 kronor per kvadratmeter under 2023.

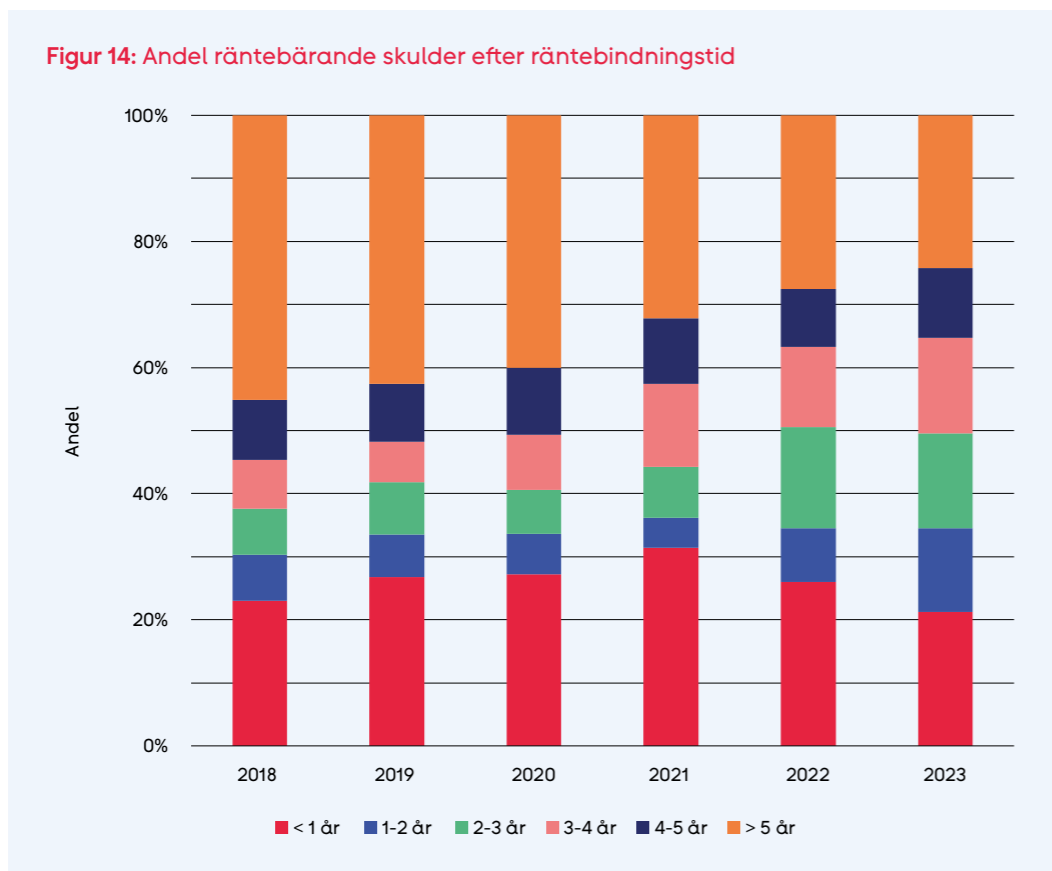


Anm. I utfallet för år 2023 är 20 av 30 bolag inkluderade. För åren 2022–2018 är 22 bolag<sup>4</sup> inkluderade. Urvalet baseras på bolag som själva angett genomsnittlig ränta i sina finansiella rapporter för respektive år. Vilka bolag som är inkluderade går att se i vilka som har värden för genomsnittlig ränta i bilaga 1, tabell B.1.1-1.12. Källa: Fastighetsbolagens finansiella rapporter 2018–2023.

I vilken omfattning fastighetsbolagen påverkas av svängningar i räntenivån beror också på lånens räntebindningstid. Fastighetsbolagen binder sina räntebärande skulder med olika löptider, och förändringar i räntenivån påverkar därmed bolagens finansiella kostnader med viss fördröjning.

Figur 14 visar tydligt hur andelen räntebärande skulder med lång räntebindningstid (fem år och mer) successivt minskat de senaste sex åren, från 45 procent 2018 till 24 procent 2023. I stället har andelen med mellanlång bindningstid (ett till tre år) ökat, från 15 procent till 28 procent under samma period. Andelen lån med kort räntebindningstid (under ett år) har minskat med några få procentenheter under perioden. Utvecklingen mot mellanlång bindningstid tyder på att företagen räknar med lägre räntenivåer de kommande åren.

<sup>4</sup> Heimstaden AB är inkluderat för perioden 2018–2022, dock ej för 2023 då företaget för detta år enbart rapporterar på koncernnivå – ej med särredovisning för Sverige. Till skillnad från räntenetto och räntebärande skulder, där Heimstadens är exkluderat från de samlade utfallen, är bolagets påverkan på den genomsnittliga räntenivån marginell, varpå deras utfall är inkluderade, år 2023 exkluderat.



Anm. I utfallet är 10 av 30 fastighetsbolag inkluderade. Urvalet baseras på vilka bolag som angett räntebindningsstrukturer i sina finansiella rapporter på ett sådant sätt att det är möjligt att kategorisera in skulderna i valda tidsperioder. De inkluderade bolagen är Einar Mattsson Fastighets AB, Fortinova AB, Heba Fastighets AB, John Mattson AB, K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB, K-fastigheter Holding AB, KlaraBo Sverige AB, Rikshem AB, Wallenstam AB, Willhem AB. Källa: Fastighetsbolagens finansiella rapporter 2018–2023 samt egna beräkningar.

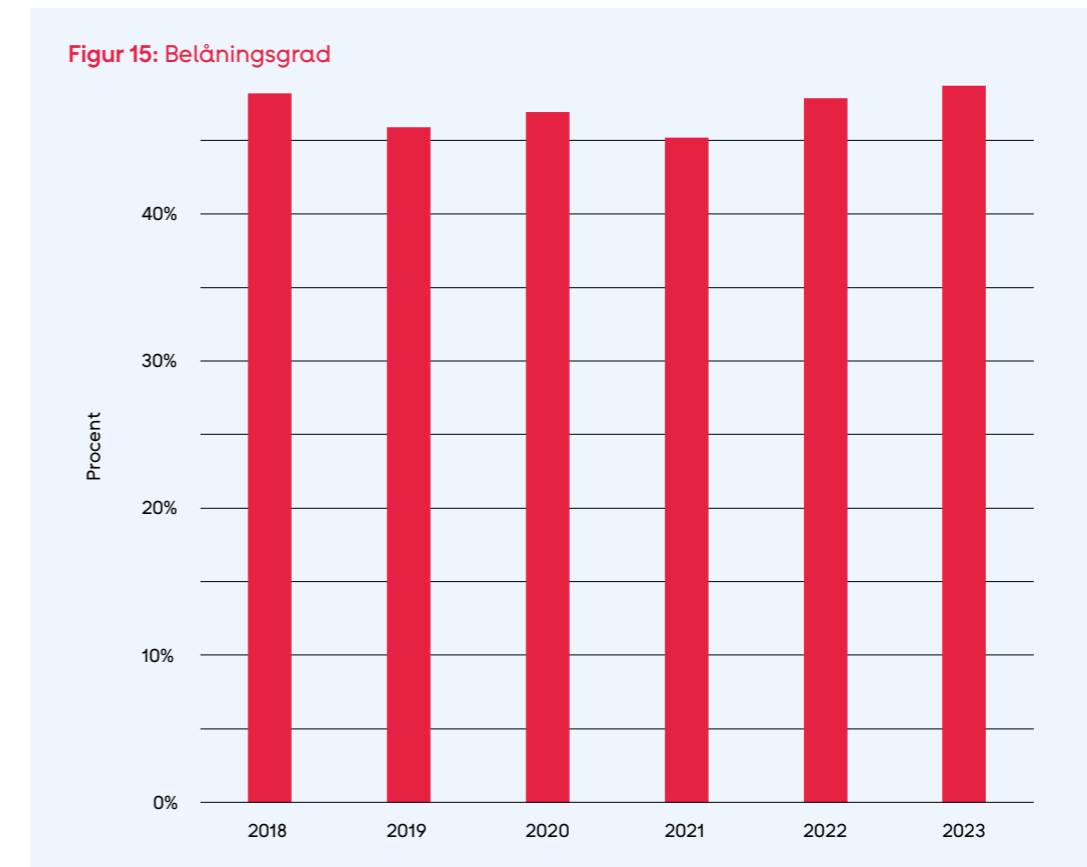
## 1.9 Belåningsgrad

Belåningsgrad är ett mått som används för att beräkna hur stor del av fastighetsinnehavet som är belånat, och anger därmed lånevolym i förhållande till marknadsvärde. Belåningsgraden ökar (minskar) om marknadsvärdena sjunker (stiger), eller om skulderna ökar (minskar).

En alltför hög belåningsgrad kan öka företagets sårbarhet. Vad som anses vara en för hög belåningsgrad finns det inget entydigt svar på, utan bedömningarna varierar. Banker kan ha en 60 procentig belåningsgrad som ett internt tak när de lånar ut pengar till fastighetsbolag, kreditvärderingsinstitutet kan använda sig av en belåningsgrad mellan 50–60 procent och Finansinspektionen har definierat ett fastighetsbolag som sårbart om belåningsgraden överstiger 70 procent (Aranki & Cronbäck, 2023). Hos fastighetsbolagen i rapportens urval är de interna finansiella målen en belåningsgrad som inte överstiger mellan 50–70 procent.

Belåningsgraden är relativt konstant under hela den undersökta tidsperioden, med ett genomsnitt på 47 procent, se figur 15. Under de senaste två åren syns en marginell ökning, grundat i en viss ökning av de räntebärande skulderna, i kombination med en avmattning av marknadsvärdena.

Heimstaden AB är ett bolag som tidigare utmärkt sig gällande belåningsgraden. Precis som för räntenettet och de räntebärande skulderna har bolaget inte publicerat några uppgifter om belåningsgraden på den svenska marknaden för 2023. På grund av att Heimstaden under 2021 hade en rekordhög belåningsgrad motsvarande 121 procent, är utfallet separerat från övriga bolag och redovisas i en separat figur (B.1.3 i bilaga 1).



Anm. Bolagen som ingår i Stena Fastigheter är ej inkluderade då uppgifter saknas för perioden 2018–2023. Källa: Fastighetsbolagens finansiella rapporter 2018–2023.

Som vi såg i avsnitt 1.8 har fastighetsbolagen sina lån bundna på olika löptider, vilket innebär en viss fördröjning i effekten av ränteförändringar. I ett scenario med ett fortsatt förhöjt ränteläge, finns det därmed en risk att de finansiella kostnaderna fortsätter stiga i takt med att lånen löper ut och måste refinansieras. En sådan utveckling skulle ha en negativ effekt på såväl belåningsgraden som räntetäckningsgraden. Fastighetsbolag som redan idag har låg räntetäckningsgrad, hög belåning och kort räntebindningstid är således särskilt sårbara.

## 1.10 Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden beskriver fastighetsbolagens förmåga att betala räntan på sina lån, och utgörs kortfattat av kvoten mellan bolagens rörelseresultat (resultat före räntor och skatter) och de finansiella kostnaderna. En förbättring av räntetäckningsgraden kan uppnås genom exempelvis minskad skuldsättning, förbättrade lånevillkor (lägre ränta) eller ökat eget kapital genom avyttringar eller nyemissioner.

Om räntetäckningsgraden exempelvis är tre (300 procent), innebär det att fastighetsbolaget har kapacitet att betala räntekostnader som är tre gånger så höga som i dagsläget. En räntetäckningsgrad lägre än ett (100 procent) innebär i stället att fastighetsbolaget inte har råd att betala sina räntor med intäkter från den löpande verksamheten, vilket inte är långsiktigt hållbart.

Räntetäckningsgraden har under flera år kontinuerligt ökat, se figur 16. Detta förklaras av goda rörelseresultat i kombination med låga räntenivåer. Från och med år 2021 ser vi en förändring, sannolikt ett resultat av kraftig expansion hos vissa bolag. Senare skulle trenden komma att påskyndas av kraftiga räntehöjningar efterföljande år.

Den genomsnittliga räntetäckningsgraden år 2023 ligger på drygt två (200 procent). Det måste anses vara en stabil och tillräcklig nivå, då det innebär att bolagens resultat medger en kapacitet att betala också en fördubbling av räntekostnaderna. Även om vi sett att ökade räntekostnader har belastat företagen de senaste åren visar räntetäckningsgraden att våra undersökta företag har kunnat hantera detta väl.



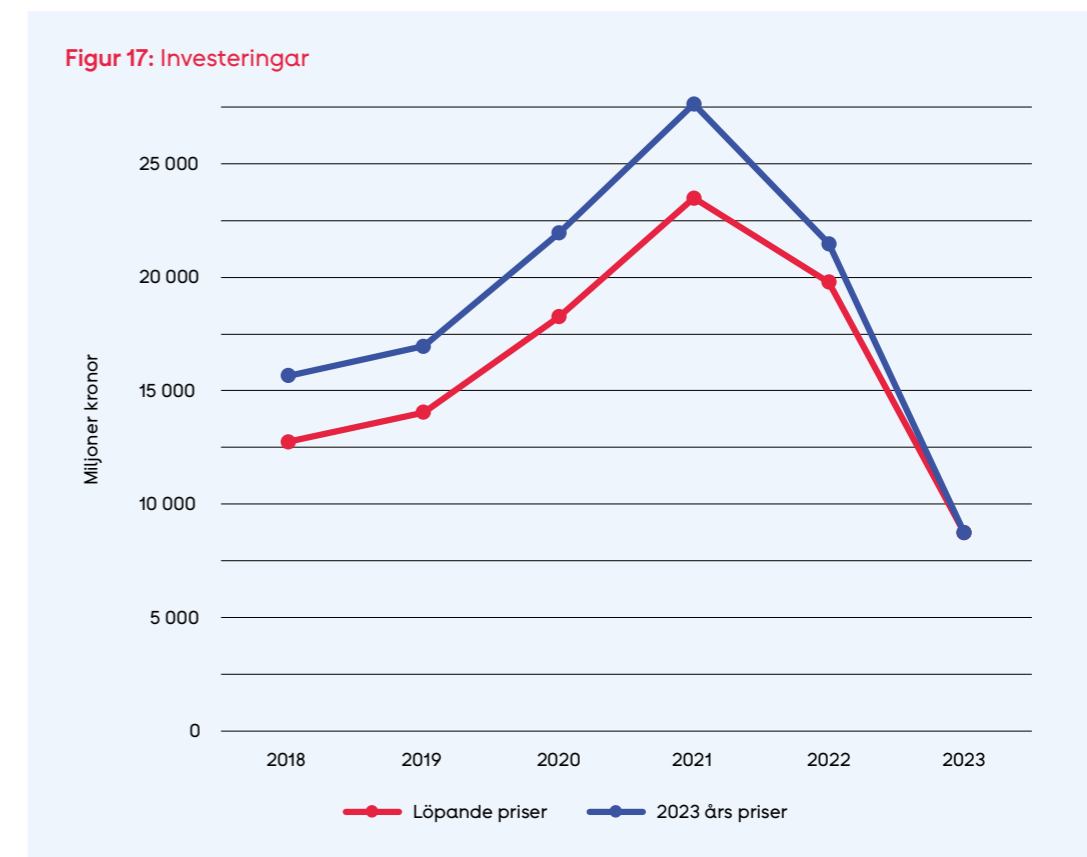
Anm. I utfallen för åren 2023–2021 är 18 av 30 bolag inkluderade. För åren 2020–2019 är 17 bolag inkluderade och för 2018 är 15 bolag inkluderade. Urvalet baseras på bolag som själva angett räntetäckningsgrad i sina finansiella rapporter för respektive år. Vilka bolag som är inkluderade går att se i vilka som har värden för genomsnittlig ränta i bilaga 1, tabell B.1.1-B.1.12. Källa: Fastighetsbolagens finansiella rapporter 2018–2023.

## 1.11 Investeringar

I företagens kassaflödesanalyser (in- och utflöde av pengar) kan vi följa hur investeringsverksamheten har utvecklats.

Fram till 2021 ser vi kraftigt ökade investeringsvolym, därefter bromsar investeringarna in. Orsakerna till inbromsningen är en kombination av höjda räntenivåer och ökade byggmaterial- och entreprenörskostnader. Nyproduktionstakten har stannat av rejält, och en liknande utveckling kan tänkas ha skett i ombyggnads- och underhållsverksamheten.

Investeringsstödet avveckling under 2022 skulle kunna vara ytterligare en bidragande faktor till att vi ser en inbromsad investeringsvolym. Det har även rapporterats om uthyrningssvårigheter i nyproduktion på grund av höga hyresnivåer.



Anm. Avser fastighetsbolagen i rapporten och anger den totala investeringsvolymen, Heimstaden AB exkluderat. Källa: Fastighetsbolagens finansiella rapporter 2018–2023.

## 1.12 Resultat före skatt

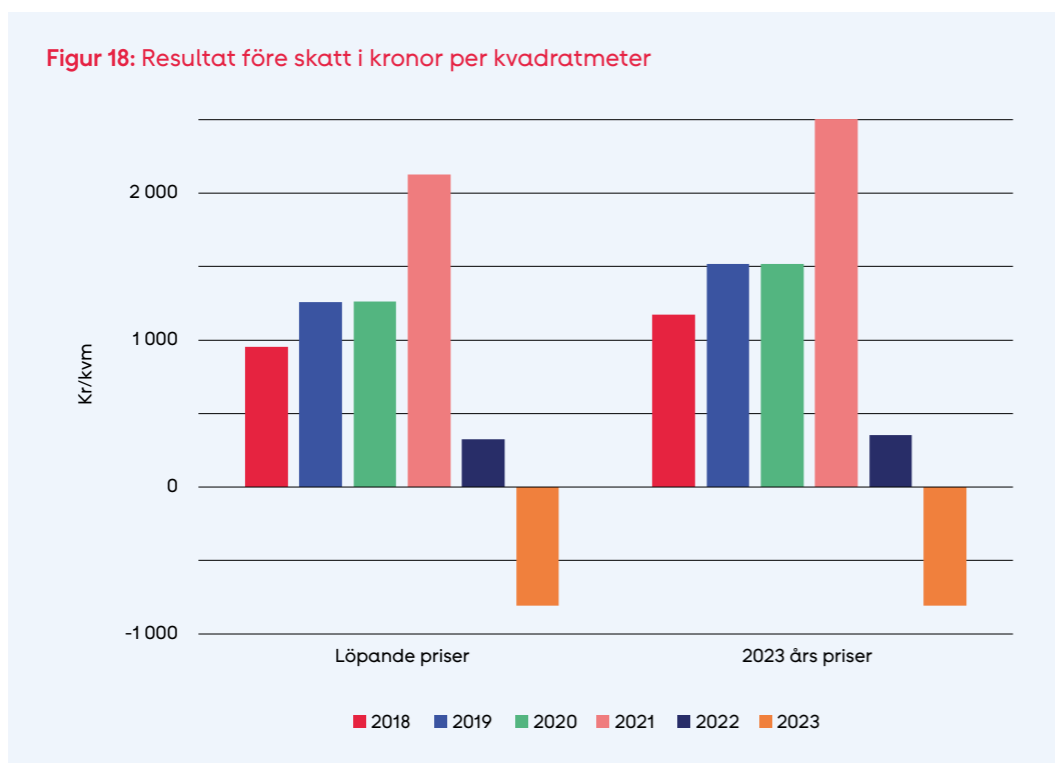
Vi kan se stora svängningar gällande bolagens resultat före skatt. Fram till och med år 2021 sker en kontinuerlig ökning, såväl i miljoner kronor som i kronor per kvadratmeter, se figur 18–19. Utfallet för år 2021 sticker ut särskilt mycket, med en kraftig ökning av bolagens samlade resultat. En stor del av resultatförbättringen kommer från förhöjda marknadsvärden, vilket vi såg i avsnitt 1.4.

De senaste två åren uppvisar bolagen ett samlat negativt resultat. Bolagen i vårt urval rapporterar antingen enligt K3 eller enligt IFRS. För bolag som redovisar enligt IFRS får förändringar i marknadsvärdet, positiva som negativa, genomslag i resultaträkningen. Detta gäller inte för bolag som redovisar enligt K3, där förändringar i marknadsvärde inte får direkt genomslag i resultaträkningen. Däremot belastas resultatet här av avskrivningar enligt anskaffningsvärde.

Det samlade negativa resultatet före skatt för både 2023 och 2022 är i stort sett helt drivet av bolag som redovisar enligt IFRS. Under 2023 uppgick exempelvis IFRS-bolagens samlade negativa resultat till 30,5 miljarder kronor. Dessa förluster drivs till stor del av negativa värdeförändringar på förvaltningsfastigheter kombinerat med ökade räntekostnader. K3-bolagen uppvisar i stället ett samlat positivt resultat om 1,1 miljarder kronor under samma år. Se bilaga 1 för detaljer på bolagsnivå.

Det ska samtidigt sägas att IFRS-bolagen fram till år 2021 redovisade höga resultatnivåer, uppburna av ökade marknadsvärden, låga räntenivåer och starka driftnetton.

Resultaten har förvisso sjunkit de senaste två åren, men tittar vi i stället på hela sexårsperioden uppgår bolagens samlade resultat till 55,6 miljarder kronor (73,1 miljarder i 2023 års priser). Som en jämförelse kan sägas att detta ganska exakt motsvarar vad som budgeterats för bostadsförsörjning och samhällsutveckling i statsbudgeten under motsvarande period<sup>5</sup>.



Anm. Uppgifter för Stena Fastigheter Stockholm AB saknas för 2018 då area i kvadratmeter ej är tillgänglig. Källa: Fastighetsbolagens finansiella rapporter 2018–2023 samt SCB (2024: b).

<sup>5</sup> Enligt Ekonomistyrningsverket var statens utgifter för ändamålet "Bostadsförsörjning och samhällsutveckling" ungefär 52 miljarder kronor, för åren 2018–2023. Här innefattas primärt sådant som räknas till Utgiftsområden 18, 19 och 20, exempelvis samhällsplanering, regional utveckling och miljö- och naturvård.



Källa: Fastighetsbolagens finansiella rapporter 2018–2023 samt SCB (2024: b).



## 2. Alternativa lönsamhetsmått

### 2.1 Vinst per hyreskrona för samtliga bolag

Vinst per hyreskrona är ett alternativt mått på fastighetsbolagens lönsamhet. Kort sagt anger måttet hur stor del av bolagens hyresintäkter som kan betraktas som vinst. Detta görs genom att relatera bolagens resultat före skatt till deras hyresintäkter.

För att göra bolagen jämförbara med både sig själva och varandra över tid, och på så sätt ge en mer rättvis bild av lönsamheten i branschen, använder vi oss av det vi kallar för justerat resultat före skatt. Det innebär att vi justerar resultatet för jämförelsestörande poster, det vill säga sådant som stör såväl jämförelser med andra perioder inom ett bolag som jämförelser mellan bolag. Se Metod och definitioner för exempel på jämförelsestörande poster och bilaga 2 för deras samlade värden för respektive bolag och år.

Under 2023 uppgick bolagens genomsnittliga vinst per hyreskrona till 17 procent, se figur 20. Ett annat sätt att uttrycka det på är att 100 kronor i hyresintäkter innebär 17 kronor i vinst för bolagen.

Under perioden 2018–2021 rör sig den genomsnittliga vinsten per hyreskrona på väldigt stabila och höga nivåer, med små variationer från år till år. De två senaste åren har vinsten däremot minskat. Under 2023 sjönk vinsten med 6,6 procentenheter jämfört med 2022, och med 10,7 procentenheter jämfört med 2021.

Av de 29<sup>6</sup> bolag som undersökts redovisar 26 ökade hyresintäkter under 2023, jämfört med året dessförinnan. Samtliga bolag redovisar ökade hyresintäkter jämfört med 2021. Nedgången i vinst per hyreskrona kan i stället förklaras av de senaste två årens sjunkande resultat före skatt, se figur 18 och 19.

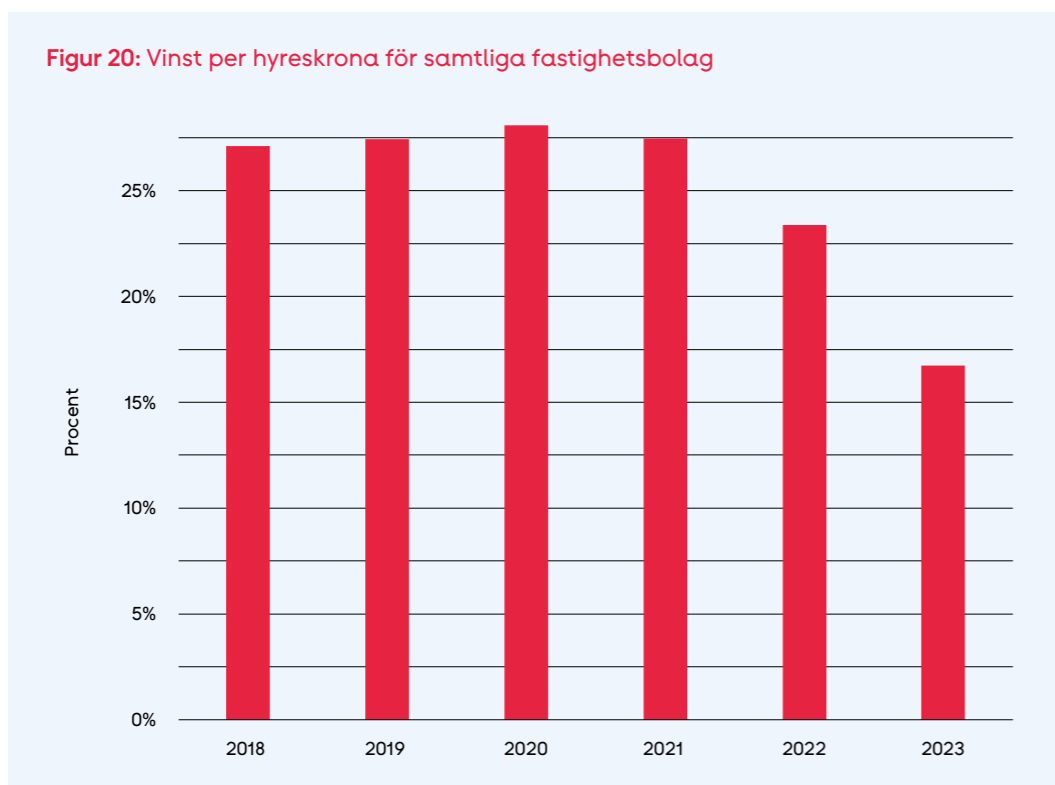
Exakt vilken eller vilka faktorer som driver fram nedgången kan skilja sig åt mellan bolagen. På en mer övergripande nivå kan utfallen förklaras av en rad aspekter som diskuterats tidigare i rapporten:

- Till följd av sjunkande fastighetspriser och ökade räntekostnader har många bolag sett sig nödgade att under 2022 och 2023 skriva ned sina fastighetsvärden. Nedjusteringarna har bidragit till nedgången i genomsnittligt marknadsvärde de senaste två åren, precis som de indirekt har bidragit också till ökningen i direktavkastning.
- Det förhöjda ränteläget har fått genomslag i bolagens genomsnittliga räntenivåer de senaste två åren. Högre räntor kombinerat med en större volym räntebärande skulder har resulterat i en negativ utveckling av räntenettot. De ökade finansiella kostnaderna har även bidragit till en sjunkande räntetäckningsgrad.

Trots de två senaste årens nedgång är vinsten fortfarande hög och motsvarar för 2023 strax under en femtedel av intäkterna. Ser vi i stället till hela sexårsperioden är den genomsnittliga vinsten per hyreskrona 25 procent. Under perioden har alltså en fjärdedel av hyresintäkterna varit vinst.

<sup>6</sup> K-fastigheter Holding AB är exkluderade från vinst per hyreskrona och årsvinst per typlägenhet då svårigheter med årsredovisningarna gjort att det inte gick att utvärdera lönsamheten efter metodiken i denna rapport.





Anm. K-fastigheter Holding AB är exkluderade för perioden 2018–2023 då svårigheter med årsredovisningarna gjorde att det inte gick att utvärdera lönsamheten efter metodiken i denna rapport. Källa: Fastighetsbolagens finansiella rapporter 2018–2023 samt egna beräkningar.

## 2.2 Vinst per hyreskrona efter redovisningsprincip

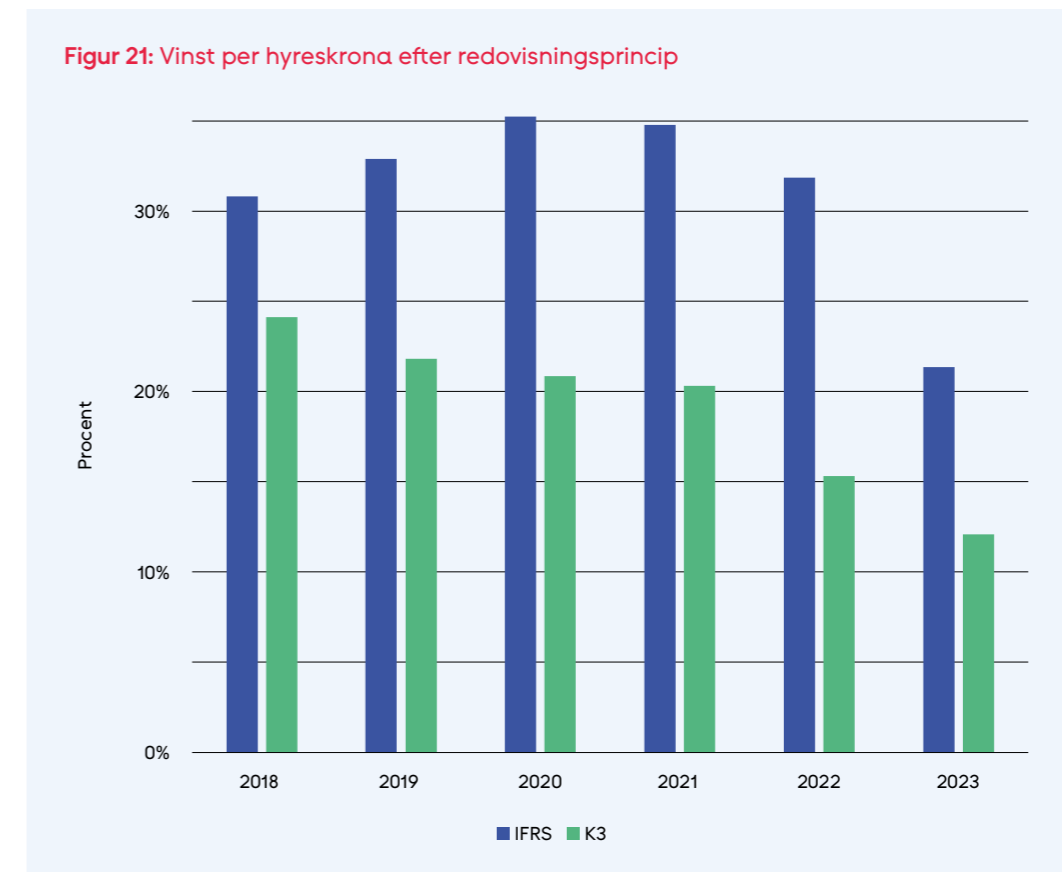
Hälften av de bolag som är inkluderade i rapportens analys redovisar i enlighet med den internationella redovisningsprincipen IFRS (International Financial Reporting Standards). Övrigt bolag redovisar efter den nationella svenska standarden K3. Principerna liknar varandra, med undantag för några viktiga skillnader som diskuteras kort i Metod och definitioner.

IFRS-bolagen står tillsammans för 80 procent av det totala bostadsbestånd som omfattas i rapportens urval. I regel är IFRS-bolagen större bolag, och de som redovisar enligt K3 mindre bolag. De större bolagen har i många fall en mer expansiv ambition i ägandet, som sträcker sig längre än bara förvaltning av befintligt bestånd. Mot bakgrund av detta är det relevant att undersöka hur vinst per hyreskrona skiljer sig åt mellan olika typer av bolag, som kan tänkas ha olika mål och strategier i verksamheten.

Vid en sådan uppdelning framträder skillnader i vinstnivå, se figur 21. Vinsterna är märkbart högre för IFRS-bolagen under hela tidsperioden. Fram till 2023 ökar årligen också skillnaden mellan grupperna, innan en kraftigare procentuell nedgång för IFRS-bolagen minskar gapet igen.

Till skillnad från IFRS-bolagen har K3-bolagen sett den genomsnittliga vinsten minska under perioden, men med större nedgångar först under 2022 och 2023. Den negativa trenden kan förklaras av att bolagen sett en gemensam försämring i resultat före skatt under undersökningsperioden. Det är däremot svårt att svara på vad det är som driver de försämrade resultaten.

Under 2023 var den genomsnittliga vinsten per hyreskrona 21 procent för IFRS-bolagen, och 12 procent för de som redovisar enligt K3. Sett till hela sexårsperioden har IFRS- och K3-bolagen en vinst per hyreskrona motsvarande 31, respektive 19 procent. Detta bör sammantaget ses som goda vinstnivåer, de senaste två årens nedgång till trots.



Anm. K-fastigheter Holding AB är exkluderade för perioden 2018–2023 då svårigheter med årsredovisningarna gjorde att det inte gick att utvärdera lönsamheten efter metodiken i denna rapport. Källa: Fastighetsbolagens finansiella rapporter 2018–2023 samt egna beräkningar.

Att göra en indelning efter redovisningsprincip är ett sätt att försöka ta hänsyn till det faktum att bolagen i vårt urval är av olika storlek. Samtidigt finns det också större bolag som redovisar enligt K3, precis som det finns mindre bolag som följer IFRS. Ett annat tillvägagångssätt är att vikta bolagen utifrån deras respektive uthyrningsbara area. Därigenom får bolag med större area en större påverkan på de aggregerade resultaten, och vice versa.

För 2023 blir den viktade genomsnittliga vinsten per hyreskrona 25 procent, se figur B.2.1 i bilaga 2. Det kan jämföras med den oviktade vinsten som uppgick till 17 (se ovan). Även de viktade genomsnittliga vinstnivåerna kan delas upp efter bolagstyp, och uppgick samma år till 28 (IFRS) respektive 11 (K3) procent.

Större bolag tenderar att ha en högre vinst per hyreskrona, vilket leder till att det aggregerade resultatet för samtliga bolag ökar, när de stora bolagen får ett större genomslag på totalen. Detta gäller även inom gruppen av IFRS-bolag, som ser den genomsnittliga vinstandelen öka med 8 procentenheter när resultatet vikts

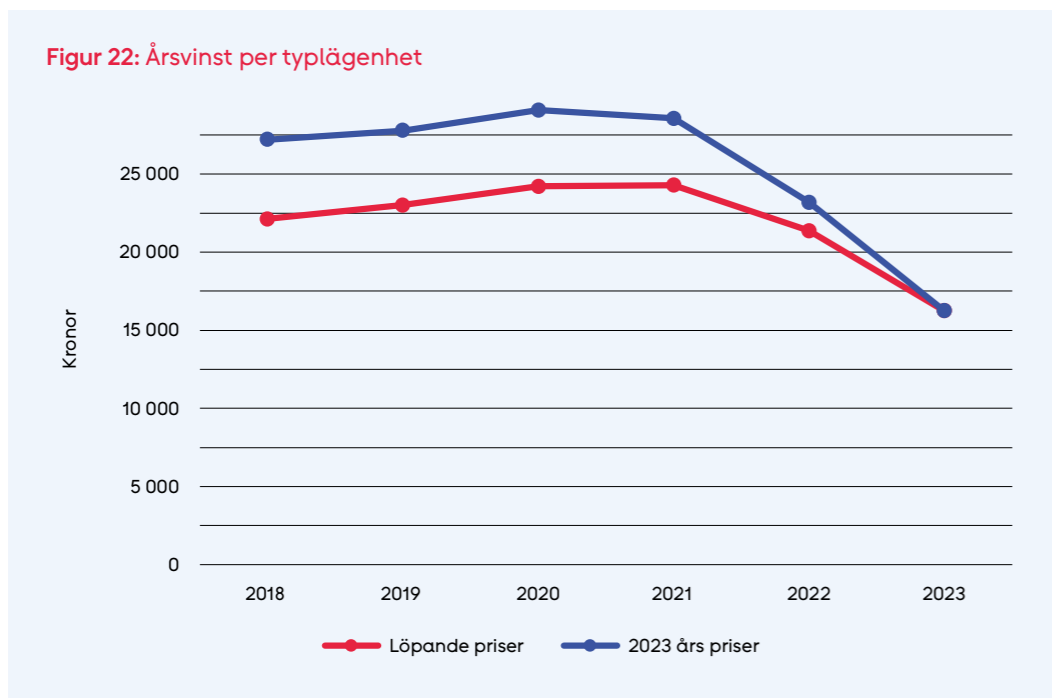
efter storlek. För K3-bolagen verkar viktning däremot spela en mindre roll, och den genomsnittliga vinstandelen är i stort sett den samma, oavsett om bolagen viktas efter storlek eller inte. En tolkning som ligger nära till hands är att spridningen i vinstnivåer är större bland IFRS-bolagen än bland K3-bolagen.

### 2.3 Årsvinst per typlägenhet för samtliga bolag

Fastighetsbolagens lönsamhet kan även mätas genom att beräkna den årliga vinsten per typlägenhet.

Årsvinsten baseras på bolagens vinst per hyreskrona, multiplicerat med årshyran för en typlägenhet (70 kvm). Den genomsnittliga årshyran uppskattas genom att matcha bolagens geografiska profil med statistik över hyresnivåerna, från Statistiska centralbyrån, i respektive del av landet. Se bilaga 2, tabell B.2.1 och tabell B.2.2, för detaljer om vilka hyror vi baserat analysen på.

Årsvinsten har, likt vinsten per hyreskrona, varit både hög och stabil under hela sexårsperioden 2018–2023. De senaste två åren har det däremot skett en nedgång. Den genomsnittliga årsvinsten per typlägenhet var under 2023 drygt 16 230 kronor, se figur 22. Det är en nedgång med 24 (30) procent gentemot föregående år, i löpande (fasta) priser. Det ska dock ses i ljuset av att den genomsnittliga årsvinsten för hela sexårsperioden motsvarar 21 870 eller 25 345 kronor, i löpande respektive fasta priser. Detta bör ses som en god vinstnivå för bolagen.



Anm. K-fastigheter Holding AB är exkluderade för perioden 2018–2023 då svårigheter med årsredovisningarna gjorde att det inte gick att utvärdera lönsamheten efter metodiken i denna rapport. Källa: Fastighetsbolagens finansiella rapporter 2018–2023, SCB (2023), SCB (2024: b) samt egna beräkningar.

## 3. Analys av halvårsrapporter

### 3.1 Fastighetsbolagens rapporterade nyckeltal

#### Driftnetto och överskottsgrad

Enligt halvårsrapporterna 2022 till 2024 uppvisar företagen en stark utveckling av driftnettot, från 449 till 558 kronor per kvadratmeter. I löpande priser motsvarar detta en ökning med hela 24 procent. Se tabell 2 för detaljer.

Det ökade driftnettot kan förklaras av:

- Ökade hyresintäkter genom hyresförhandlingar, nyproduktion, ombyggnader, standardförbättringar och löpande bruksvärderingar.
- Förändring av drift- och underhållskostnader. Trots att kostnader för taxor och annat har ökat, visar driftnettots starka utveckling att hyresintäkterna ökat mer än drift- och underhållskostnaderna.

Det ökade driftnettot, kombinerat med en positiv utveckling av överskottsgraden (från 62 procent till 64 procent) bör ses som ett tydligt tecken på att hyresintäkterna mer än väl lyckas täcka ökade drift- och underhållskostnader.

#### Marknadsvärde

Marknadsvärdet per kvadratmeter fortsätter att sjunka, och vi ser en nedgång med sju procent i löpande priser, mellan åren 2022 och 2024. Nedgången är kopplad till de senaste årens stigande räntor. Samtidigt ser vi att nedgången verkar ha bromsat in något under 2024.

#### Resultat före skatt

Fastighetsbolagens resultat varierar kraftigt mellan perioderna. Under första halvan av 2023 störtade det genomsnittliga resultatet per kvadratmeter, men vi ser nu trenden har vänt. Under första halvan av 2024 är resultatet förvisso betydligt lägre än 2022, men innebär samtidigt en viss återhämtning från 2023.

#### Räntebärande skulder

Från en uppgång under 2022 ser vi nu att de räntebärande skulderna minskar med drygt 1 460 kronor per kvadratmeter det första halvåret 2024, vilket motsvarar en nedgång med drygt sju procent. Utvecklingen mot minskade skulder hänger samman med att högre räntor skapar incitament att minska belåningen. Det förbättrade resultatet kan, åtminstone delvis, förklaras av sänkta räntekostnader till följd av minskad belåning, kombinerat med en antydning till stabilisering av marknadsvärdet.

#### Genomsnittlig ränta

Räntorna fortsätter att stiga under första halvan av 2024. I takt med att Riksbanken nu aviserat sänkta räntor är det rimligt att tro att detta så småningom får genomslag hos bolagen. Beroende på räntebindningsstruktur kommer tidpunkten för detta genomslag att variera. För fastighetsbolag med en större andel rörliga lån kommer räntesänkningarna få ett snabbare genomslag, och vice versa.

**Tabell 2: Fastighetsbolagens rapporterade nyckeltal det första halvåret**

| Nyckeltal                   | Q1-Q2 2022 | Q1-Q2 2023 | Q1-Q2 2024 |
|-----------------------------|------------|------------|------------|
| <b>Löpande priser</b>       |            |            |            |
| Driftnetto kr/kvm           | 449        | 522        | 558        |
| Marknadsvärde kr/kvm        | 35 891     | 34 464     | 33 324     |
| Resultat före skatt kr/kvm  | 1 438      | -1 068     | 124        |
| Räntebärande skulder kr/kvm | 19 693     | 20 611     | 19 148     |
| <b>2024-års priser</b>      |            |            |            |
| Driftnetto kr/kvm           | 517        | 543        | 558        |
| Marknadsvärde kr/kvm        | 41 294     | 35 851     | 33 324     |
| Resultat före skatt kr/kvm  | 1 654      | -1 111     | 124        |
| Räntebärande skulder kr/kvm | 22 658     | 21 440     | 19 148     |
| Överskottsgrad              | 61,6%      | 63,8%      | 64,4%      |
| Genomsnittlig ränta         | 2,43%      | 3,34%      | 3,56%      |

Källa: Fastighetsbolagens finansiella delårsrapporter 2022–2024 samt SCB (2024: b).

Den bild av företagets ekonomi som i rapporten presenteras för åren 2018 till 2023 bekräftas även för första halvåret 2024:

- Den operativa verksamheten är stabil och utvecklas gynnsamt.
- Trots att räntehöjningarna satt tydliga spår i den finansiella verksamheten, verkar bolagen ha lyckats anpassa sig till det nya läget i ekonomin. Under 2024 ser vi en antydning till en vändning och denna lär fortsätta i takt med att marknadsräntorna sjunker framöver.

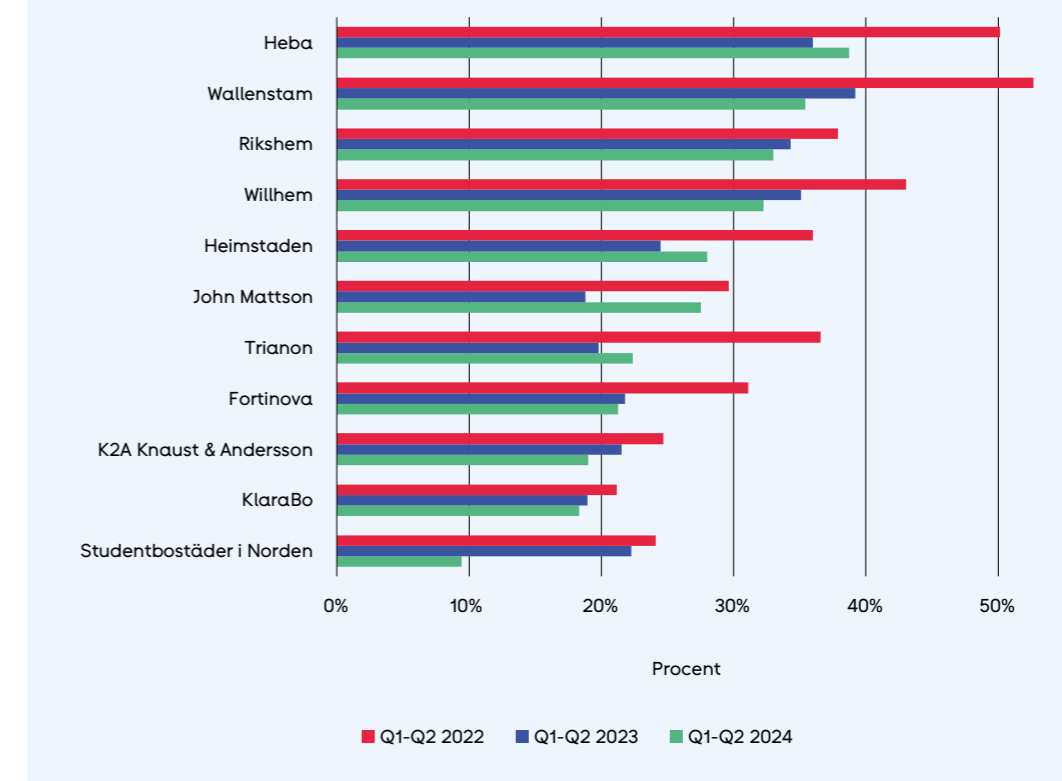
### 3.2 Vinst per hyreskrona

För det första halvåret 2024 uppgår den genomsnittliga vinsten per hyreskrona till 23 procent, vilket är en nedgång gentemot föregående perioder. Samtidigt syns en tendens till att den negativa utvecklingen börjar mattas av. Jämfört med första halvåret 2023 har snittvinsten endast minskat med knappt en procentenhet, vilket kan jämföras med nedgången på nio procentenheter mellan 2022 och 2023. Se bilaga 3 för mer detaljer.

På bolagsnivå är det fyra fastighetsbolag som ser vinsten per hyreskrona öka jämfört med föregående period – Trianon, John Mattson, Heba och Heimstaden, se figur 23. Störst är ökningen för John Mattson, med en uppgång på drygt nio procentenheter.

Övriga bolag uppvisar i stället sjunkande vinstnivåer. Studentbostäder i Norden ser det absolut största tappet, motsvarande drygt 13 procentenheter. För övriga bolag sjunker vinsten per hyreskrona med mellan 0,5 och 4 procentenheter. SBF Bostad är det enda bolag som uppvisar en negativ vinst per hyreskrona de två senaste perioderna, och är även det bolag som sett sin vinstnivå sjunka som mest under 2024, jämfört med 2022.

Den negativa utvecklingen i vinst per hyreskrona verkar som sagt ha mattats av under det senaste halvåret. Samtidigt syns en kontinuerligt förbättrad överskottsgrad, en uppgång i resultat före skatt och minskande räntebärande skulder (se tabell 2). Mot bakgrund av detta finns det anledning att vara försiktigt optimistisk till att den värsta ekonomiska turbulensen under 2022 och 2023 har passerat.

**Figur 23: Vinst per hyreskrona det första halvåret**

Källa: Fastighetsbolagens finansiella delårsrapporter 2022–2024 samt egna beräkningar.

## Slutsats

Med den här rapporten fortsätter Hysesgästföreningen sin årliga analys av fastighetsbranschens villkor. Vi har analyserat 30 fastighetsföretag med cirka 200 000 lägenheter, runt om i landet. Analysen täcker perioden 2018-2023, samt första halvåret 2024. Vi har tittat på en rad relevanta nyckeltal som kan användas för att beskriva företagens ekonomiska villkor.

### Precis som i förra årets rapport kan vi beskriva utvecklingen i tre huvudspår:

- 1. Den operativa verksamheten** fortsätter att vara stabil. Driftnettet för företagen har stadigt förbättrats, vilket tyder på att hyresintäkterna mer än väl har täckt upp för ökade driftskostnader. Även under det första halvåret av 2024 är tendensen fortsatt stärkta driftnetton. Den stadiga utvecklingen bidrar också till att överskottsgraden legat på stabila nivåer över tid. I årets rapport har vi dessutom tittat på hur direktavkastningen påverkats under perioden. Efter flera år av relativt låga avkastningsnivåer har de senaste årens turbulens medfört en viss ökning, i takt med att avkastningskraven skärpts. Sett över tid får nivåerna däremot sägas ha varit stabila.
- 2. Den finansiella verksamheten** har under lång tid gynnats av ett fördelaktigt lågränteläge. Det har också bidragit till företagens kraftigt ökade belåning under perioden. Det är framför allt vissa stora bolag som expanderat kraftigt, och de tio största företagen står tillsammans för över 70 procent av den samlade lånevolymen. Utvecklingen hänger sannolikt samman med att vissa aktörer dragit nytta av de goda villkoren till att utöka sina bestånd, både genom förvärv och nyproduktion. De tio största bolagen är även de som står för den största andelen tillkomna hyresrätter.  
  
Under de senaste åren har räntorna ökat i snabb takt, vilket givetvis innebär ökade räntekostnader. Till följd av detta ser vi att marknadsvärdena sjunkit de senaste två åren. Detta får tydligt genomslag i bolagens resultat, i synnerhet bland dem som redovisar enligt IFRS. I takt med att räntekostnaderna har ökat, har också ränteteckningsgraden sjunkit något. Samtidigt ligger den fortsatt på en acceptabel nivå. Detta kan tolkas som att företagen lyckats hantera det nya ränteläget, primärt genom att minska sina skulder och se över lånevillkoren.
- 3. Att äga och förvalta hyresrätter** fortsätter att vara en lönsam affär. Till följd av högre räntor och sjunkande marknadsvärden ser vi visserligen en nedgång i bolagens resultat och vinstnivåer. Samtidigt visar rapporten att nästan en femtedel av hyresintäkterna blir vinst till bolagen. Över tid ser vi att det är de största (och mest expansiva) företagen som genererat de högsta vinsterna per hyreskrona. Inte sällan rör det sig om samma bolag som nu upplever den tydligaste nedgången i vinstnivå. En tolkning som ligger nära till hands är att den expansiva strategin visade sig sårbar i det förändrade ränteläget.

Fastighetsbranschen är till sin natur mycket kapitalintensiv, och under lågränteperioden fanns det för bolagen dessutom starka incitament till ökad belåning. Att de kraftigt höjda räntorna sätter sina tydliga spår i branschen och dess aktörer är därmed ingen överraskning. Högre räntor och större lånevolymen har påverkat både räntenettet och ränteteckningsgraden negativt, samtidigt som marknadsvärdena har sjunkit. I förlängningen har det bidragit till sämre resultat och lägre vinstnivåer, framför allt för vissa bolag. Samtidigt ser vi att de undersökta bolagen trots detta står stadigt. Den operativa verksamheten har utvecklats positivt och bolagen redovisar starka driftresultat. Vinstnivåerna är förvisso lägre än tidigare år, men fortfarande på vad som får anses vara stabila och goda nivåer.

Sammantaget har fastighetsbranschen alltså påverkats av den förändrade omvärlden, men sett över tid bedriver de sin verksamhet under stabila och lönsamma förutsättningar. Mycket talar nu för att den värsta perioden är bakom oss och marknaden tror på lägre räntor framöver. För fastighetsbolagen ser framtiden allt ljusare ut.



## Citat ur bolagens finansiella rapporter

### Fortinova AB

"Trenden är tydlig – framtiden ser ljusare ut."

Anders Johansson, VD Fortinova AB, delårsrapport Q1-Q2 2024

### SBF Bostad AB

"Det råder gynnsamma förutsättningar för hyresbostäder i flera år framöver."

Terje Björzell, VD SBF Bostad AB, helårsrapport 2023

### John Mattson AB

"Om det historiska sambandet mellan inflation och bostadshyror fortsatt gäller kommer de årliga hyresjusteringarna vara höga för bostäder även när inflationen faller tillbaka."

Per Nilsson, VD John Mattson AB, delårsrapport Q1-Q2 2024

### K-fastigheter Holding AB

"Marknadsförutsättningarna har varit, och fortsätter vara, svåra för bygg- och fastighetsbranschen. Dock finns det anledning att se mer positivt på framtiden."

Jacob Karlsson, VD K-fastigheter Holding AB, delårsrapport Q1-Q2 2024

### Wallenstam AB

"Inflationen är på en låg nivå, räntan fortsätter ned, summan är att vi går mot allt bättre tider ifrån de utmaningar som vi har haft med covid och inflation med mera."

Hans Wallenstam, VD Wallenstam AB, helårsrapport 2023

### Rosengård Fastigheter AB

"Vi är inte bara tillbaka där vi var före pandemin, utan vi har tagit oss ännu längre framåt."

Petra Sörling, VD Rosengård Fastigheter AB, delårsrapport Q1-Q2 2024

### Heimstaden AB

"Trots turbulensen fortsätter vår portfölj visa motståndskraft när vi går in i 2024, med en stark operativ verksamhet i samtliga nio marknader."

Helge Krogsbøl, VD Heimstaden AB, helårsrapport 2023

### Willhem AB

"2023 blev ett tufft år i fastighetsbranschen. Även om man har väntat på att räntorna skulle lyfta från de rekordlåga nivåer de har varit på i nästan ett årtionde, var det svårt att förutsäga kraften i förändringen. Det som började med en inflationschock och ökande driftskostnader för branschen har fortsatt med stigande finansieringskostnader och fallande fastighetsvärden."

Mariette Hilmersson, VD Willhem AB, helårsrapport 2023

### Heba Fastighets AB

"Nu närmar vi oss en vändning i marknaden och det är på bostadssegmentet i Stockholm vi kommer se vändningen först och starkast."

Patrik Emanuelsson, VD Heba Fastighets AB, delårsrapport Q1-Q2 2024

## Metod och definitioner

Denna rapport syftar till att ge en bred och samlad bild av förutsättningarna för att äga och förvalta hyresbostäder runt om i Sverige. Urvalet består av bolag vars verksamhet till stor del är inriktad på hyresbostäder och som har publika årsredovisningar på en tillräckligt detaljerad nivå.

Resultaten redovisas i rapporten huvudsakligen på aggregerad nivå, och utfallen är därmed i regel medelvärden. Bolagen utvärderas utifrån en rad operationella, finansiella och lönsamhetsinriktade nyckeltal. Samma nyckeltal används för samtliga bolag, oberoende av storlek. Det innebär att alla bolag har samma vikt i de aggregerade medelvärdena. Detta innebär att ett stort bolag har samma påverkan på utfallet som ett mindre bolag. I de fall hänsyn tas till bolagens storlek baseras vikten på den totala uthyrningsbara arean, mätt i kvadratmeter. En sådan viktning innebär att bolag med större uthyrningsbar area får ett större genomslag på det gemensamma utfallet. Ett exempel på viktade utfall presenteras i figur B.2.1, i bilaga 2, där vinst per hyreskrona viktats efter bolagens uthyrningsbara area.

Fastighetsbolagen i rapportens urval redovisar enligt två olika principer. Vissa använder den globala redovisningsstandarden IFRS, medan andra redovisar enligt den nationella svenska standarden K3. I mångt och mycket liknar regelverken varandra, men det finns viktiga skillnader. Framför allt skiljer de sig åt i hur bolagens tillgångar värderas. Enligt IFRS redovisas fastigheternas värde till marknadsvärde, vilket medför att värdeförändringar mellan perioder får genomslag i resultaträkningen. Bolag som redovisar enligt K3 redovisar i stället fastigheternas värde till anskaffningsvärde (värde vid införskaffandet) med periodiska avskrivningar, vilket belastar resultaträkningen.

I urvalet är det två bolag, Heimstaden AB och Studentbostäder i Norden AB, som har verksamhet också i andra länder än Sverige. I Heimstadens fall är 72 procent av det totala marknadsvärdet utländskt, medan Studentbostäder i Norden har 14 procent av sin totala förvaltade area i andra nordiska länder (2023). För Studentbostäder i Norden har den utländska verksamheten sannolikt en ganska begränsad påverkan på utfallen i denna rapport. För Heimstaden, som har en betydande verksamhet i utlandet, har bolagets nyckeltal endast inkluderats i rapporten om vi tydligt kunnat isolera värden för den svenska marknaden. Undantaget är vinst per hyreskrona och årsvinst per typlägenhet, vilka baseras på resultaträkningen för koncernen som helhet, då det inte är möjligt att utläsa samtliga jämförelsestörande poster i segmentsredovisningar. Heimstadens effekt på den genomsnittliga vinsten per hyreskrona är däremot blygsam – exkluderas bolaget kommer det som mest minska snittvinsten per hyreskrona med drygt 0,5 procentenheter under perioden 2018–2023. Exkluderas Heimstadens effekt på årsvinst per typlägenhet minskar vinsten med som högst fem procent under perioden 2018–2023.

Det har i rapporten inte alltid varit möjligt att redovisa utfallen för samtliga bolag och år. Exempelvis redovisar vissa bolag inte alla nyckeltal som analyseras i rapporten, eller så har det inte skett konsekvent under hela perioden. Där urvalet inte är fullständigt finns anmärkningar om detta under respektive figurer och tabeller. En mer detaljerad redogörelse över vilka bolag som har värden på respektive nyckeltal finns i bilagorna 1–3. Genomgående för rapporten är att KlaraBo Sverige AB inte är inkluderat i analysen för år 2018, då företaget vid tidpunkten var nybildat. Studentbostäder i Norden AB

är inte heller inkluderat i analysen för 2018, då det vid tidpunkten ingick avtal om sammanslagning med Prime Living AB. Vidare är K-fastigheter Holding AB exkluderade från vinst per hyreskrona och årsvinst per typlägenhet, då utformningen av årsredovisningarna gjort att vår metod inte kunnat användas.

Vinst per hyreskrona är ett alternativt mått på fastighetsbolagens lönsamhet och bör ses som ett komplement till nyckeltalen de själva redovisar i sina finansiella rapporter. Måttet sätter bolagens rapporterade resultat före skatt i relation till deras hyresintäkter. För att göra bolagen jämförbara med både sig själva och varandra över tid, och på så sätt ge en mer rättvis bild av lönsamheten i branschen, använder vi oss av ett justerat resultat före skatt. Justeringen innebär att vi har dragit av så kallade jämförelsestörande poster från bolagens resultat. Dessa poster inkluderar bland annat realiserade och orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter, värdeförändringar på finansiella derivat, valutakursdifferenser, resultat från värdepappershandel, värdeförändringar i intressebolag, nedskrivningar samt lämnade och erhållna koncernbidrag. Uppgifter om totala jämförelsestörande poster för respektive bolag och år, återfinns i bilaga 2.

Fastighets AB Balder är inte inkluderat i denna rapport då bolaget endast redovisar nyckeltal på koncernnivå. Bolaget bedriver en betydande verksamhet i utlandet och för att analyseras här hade det krävts segmentsredovisningar med information om specifikt den svenska delen av verksamheten.

Denna rapport är en del i en återkommande rapportserie av Hyresgästföreningen. Serien granskar årligen ett antal privata fastighetsbolag som äger och förvaltar hyresrätter i Sverige. Hösten 2023 släppte vi den första rapporten i serien. På grund av metodologiska korrigeringar kan det mellan perioderna förekomma skillnader i utfall, såväl aggregerat som för enskilda fastighetsbolag.

### Rapportens definition av nyckeltal:

- **Belåningsgrad** anger hur stor del av fastighetsinnehavet som är belånat. Den beräknas som kvoten av räntebärande skulder och marknadsvärde. Vissa bolag anger justerad belåningsgrad i sina rapporter, där avdrag gjorts för likvida medel. För att säkerhetsställa att vi utgår från en enhetlig definition räknar vi själva fram belåningsgraden, utifrån bolagens egna uppgifter om lång- och kortfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut och marknadsvärde. Viss avvikelse från bolagens egna rapporteringar kan därmed förekomma.
- **Direktavkastning** är kvoten mellan driftnetto och marknadsvärde. Måttet ger oss storleken på fastighetsverksamhetens avkastning, utifrån dagens marknadsvärde. I rapporten har vi först och främst utgått från den direktavkastning bolagen själva rapporterar. Saknas dessa uppgifter har vi själva räknat ut direktavkastningen med hjälp av uppgifter om driftnetto och marknadsvärde.
- **Driftnetto**, även kallat driftöverskott, är ett nyckeltal som är centralt för den operativa verksamheten. Driftnettot är det överskott som finns kvar av hyresintäkterna efter att avdrag gjorts för kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt. Driftnettot visar resultatet från fastighetsförvaltningen, utan att blanda in finansiering (exempelvis kostnader för räntor och förändrade fastighetsvärden). I vissa fall kan fastighets-

bolag ha fastigheter som är belägna på mark upplåten med tomträtt. I sådana fall ska kostnaderna för detta dras av från hyresintäkterna. I denna rapport har uppgifter om driftnetto utgått från vad bolagen själva definierar som driftnetto i sin finansiella rapportering.

- **Räntenetto** är skillnaden mellan bolagens räntekostnader från upptagna lån och ränteintäkter från utställda lån. Vi har, i den mån det varit möjligt, endast inkluderat lån hos kreditinstitut. Publicerade halvårsrapporter är sällan lika detaljerade som helårsrapporter. Det har därmed inte gått att utläsa källan till räntekostnaderna, varpå vi inte redovisar räntenetto på halvårsbasis.
- **Genomsnittlig ränta** är den räntenivå som bolagen har på räntebärande skulder vid periodens utgång. Snitträntan kan användas för att belysa bolagens finansiella risk. I rapporten har vi utgått från vad bolagen själva säger att periodernas snittränta är. Har de inte angett någon snittränta finns bolaget inte med i rapportens urval beträffande detta nyckeltal.
- **Räntebindningsstruktur** beskriver hur fastighetsbolagens lån fördelas på olika löptider. Efter att bindningstiden löpt ut ska lånen refinansieras.
- **Marknadsvärde** är det pris som en fastighet sannolikt skulle betinga vid försäljning på en fri och öppen marknad under normala förutsättningar. Bolag som redovisar enligt IFRS redovisar alltid värdet på sina förvaltningsfastigheter till marknadsvärde, även kallat verkligt värde. Bolag som redovisar enligt K3 redovisar i stället värdet på sina fastigheter till anskaffningsvärde, alltså värdet på tillgångarna vid tidpunkten för införskaffandet. Om fastighetsbolag redovisar till anskaffningsvärde ska uppgifter om verkligt värde lämnas. När vi redovisar marknadsvärdet i denna rapport har vi använt oss av det verkliga värdet för samtliga bolag.
- **Resultat före skatt** är periodens resultat och utgör underlag för beskattning.
- **Räntebärande skulder** beräknas utifrån uppgifter om lång- och kortfristiga skulder till kreditinstitut, enligt bolagens egna finansiella rapporter.
- **Räntetäckningsgrad** anges i procent eller heltal, och uttrycker kort sagt förhållandet mellan finansiella kostnader och rörelseresultat. Det räknas ut genom att dividera rörelseresultat plus finansiella intäkter med finansiella kostnader. Räntetäckningsgraden kan ses som ett mått för att bedöma finansiell risk, genom att visa hur väl bolagens räntekostnader täcks av resultatet. I rapporten baseras räntetäckningsgraden på vad bolagen själva angett i sina finansiella rapporter. Har de inte angett någon räntetäckningsgrad finns bolaget inte med i rapportens urval beträffande detta nyckeltal.
- **Uthyrningsbar area** definieras i rapporten som total förvaltningsbar area, mätt i kvadratmeter. Arealen inkluderar yta från bostäder och övrigt bestånd. Yta tillhörande pågående projekt har i största möjliga mån exkluderats, då det är yta som ännu inte är uthyrningsbar.

- **Vinst per hyreskrona** är ett alternativt lönsamhetsmått och består av kvoten mellan justerat resultat före skatt och hyresintäkter. Resultatet justeras för jämförelsestörande poster för att underlätta jämförelser över tid och med andra bolag.
- **Årsvinst per typlägenhet** baseras på en uppskattad årlig genomsnittshyra för en typlägenhet på 70 kvadratmeter, multiplicerat med vinst per hyreskrona. På grund av att de undersökta bolagens bestånd har en geografisk spridning finns det en mindre variation i deras hyresnivåer. Se bilaga 2, tabell B2.2 för detaljer om vilka hyror vi har baserat analysen på. Bolagens geografiska profil har bedömts baserat på uppgifter från deras finansiella rapporter under 2023. Genomsnittshyran som används kommer från SCB:s statistik över hyror i respektive del av landet.
- **Överskottsgrad** är kvoten mellan driftnetto och hyresintäkter. Det är ett rent operationellt mått som anger hur mycket överskott som genereras efter avdrag för driftkostnader. I rapporten har vi använt den överskottsgrad som genereras genom att dividera uppgifter om driftnetto med uppgifter om hyresintäkter.

## Referenser

Den huvudsakliga källan i denna rapport är fastighetsbolagens egna finansiella helårsrapporter för åren 2018–2023, samt halvårsrapporter för åren 2022–2024. Utöver det har vi även använt oss av nedanstående källor:

Aranki, T., & Cronbäck, T. (2023). *Fastighetsföretagen kan behöva minska sin skuldsättning*. FI-analys, Dnr 23–29851. Finansinspektionen.

Finansinspektionen (2019). *Den kommersiella fastighetsmarknaden och finansiell stabilitet*, Dnr 18–20931.

Karlsson, Olof (2024). *Fem myter om hyresreglering*. Hyresgästföreningen.

Olausson, M., & Olsén, P. (2023). *Privatvårdarnas ekonomi 2022*. Hyresgästföreningen.

Riksbanken (2024). *Sök räntor och valutakurser*. <https://www.riksbank.se/sv/statistik/rantor-och-valutakurser/sok-rantor-och-valutakurser/>

SCB (2023). *Hyrer i bostadslägenheter*. <https://www.scb.se/bo0406>

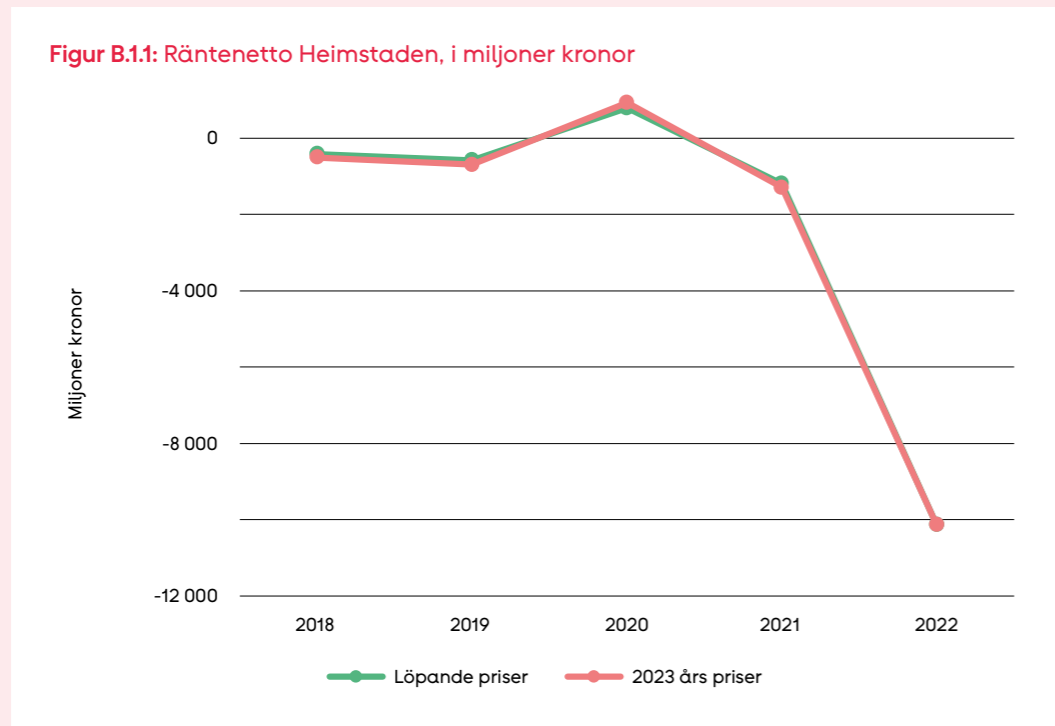
SCB (2024: a). *Bostadsbestånd*. <https://www.scb.se/bo0104>

SCB (2024: b). *Konsumentprisindex (KPI)*. <https://www.scb.se/pr0101>

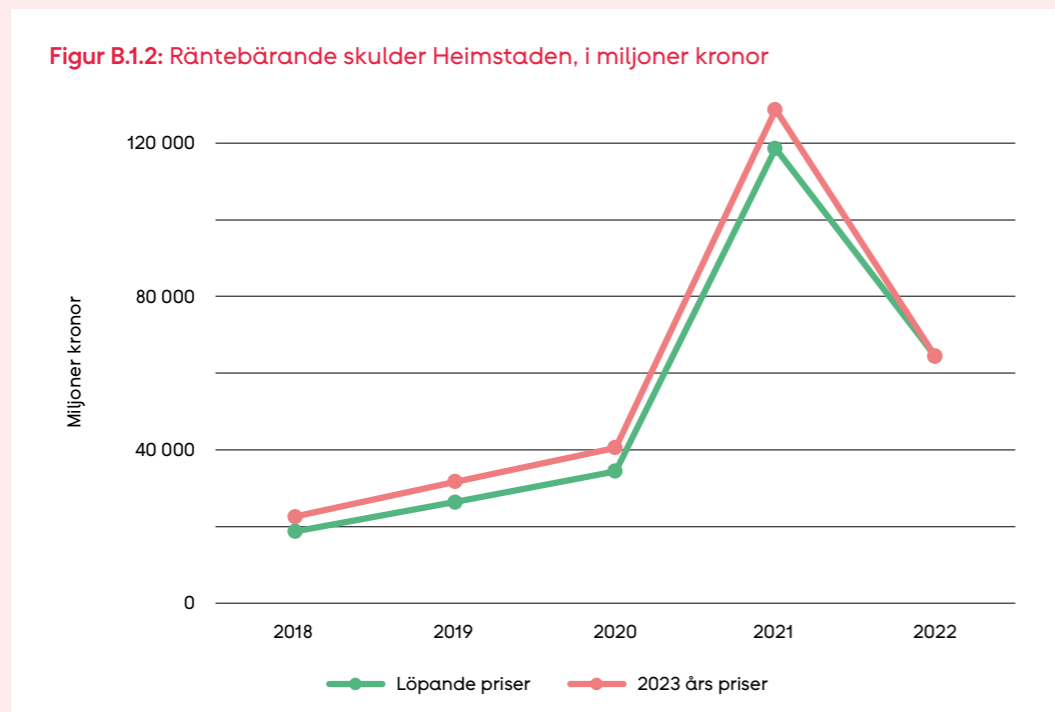




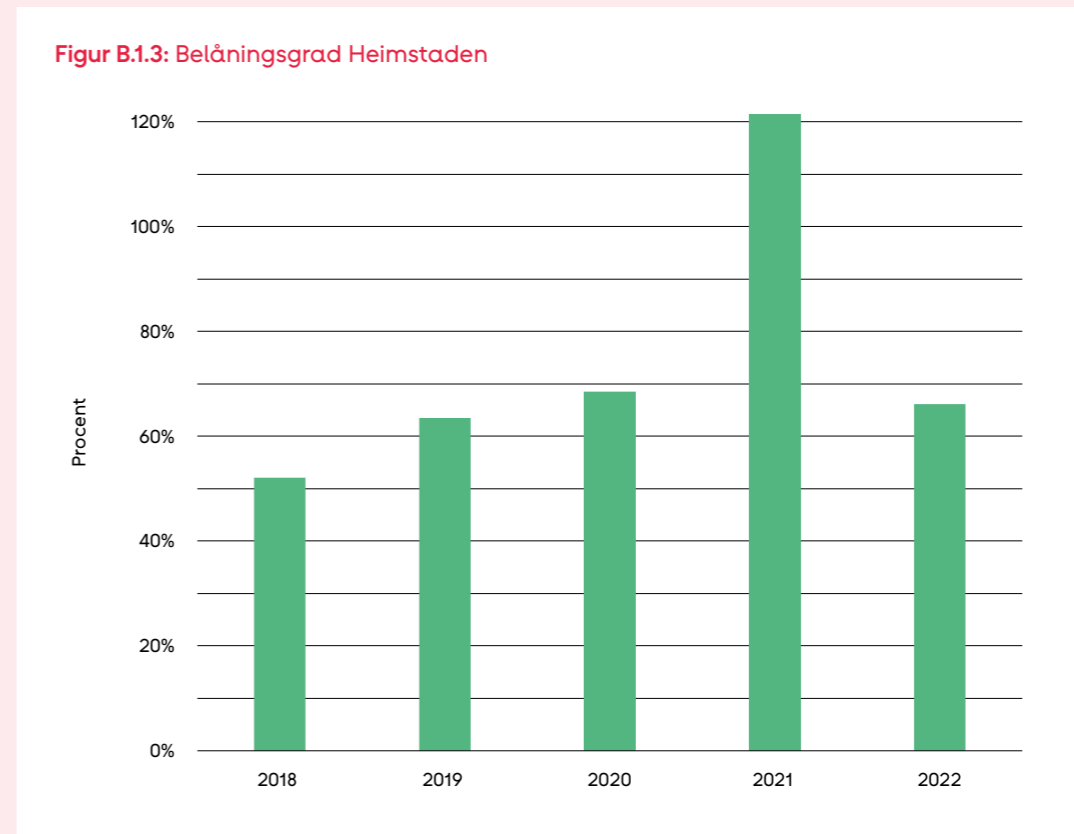
# Bilaga 1



Källa: Heimstaden AB:s finansiella rapporter 2018–2023.



Källa: Heimstaden AB:s finansiella rapporter 2018–2023.



Källa: Heimstaden AB:s finansiella rapporter 2018–2023.

Tabell B.1.1: Fastighetsbolagens redovisade värden 2023, del 1

| Fastighetsbolag                       | Driftnetto<br>(kr/kvm) | Ränte-<br>netto<br>(kr/kvm) | Ränte-<br>netto<br>(miljoner kr) | Marknads-<br>värde<br>(kr/kvm) | Marknads-<br>värde<br>(miljoner kr) | Överskotts-<br>grad | Direktav-<br>kastning |
|---------------------------------------|------------------------|-----------------------------|----------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|---------------------|-----------------------|
| Aranäs AB                             | 977                    | -344                        | -89                              | 26 770                         | 6 896                               | 59,0%               | 3,7%                  |
| BoTrygg AB                            | 1 160                  | -473                        | -172                             | 28 075                         | 10 209                              | 71,6%               | 4,1%                  |
| Einar Mattson Fastighets AB           | 910                    | -372                        | -167                             | 34 958                         | 15 695                              | 60,3%               | 2,6%                  |
| Ernst Rosén AB                        | 2 078                  | -846                        | -179                             | 51 642                         | 10 948                              | 78,3%               | 4,0%                  |
| Fortinova AB                          | 710                    | -416                        | -120                             | 16 713                         | 4 813                               | 61,5%               | 4,2%                  |
| Heba Fastighets AB                    | 1 605                  | -680                        | -171                             | 50 971                         | 12 773                              | 71,1%               | 3,2%                  |
| Heimstaden Sverige                    | 865                    |                             |                                  | 30 041                         | 89 781                              | 58,1%               | 2,9%                  |
| HSB Sundsfastigheter AB               | 961                    | -427                        | -82                              | 30 852                         | 5 907                               | 59,8%               | 3,1%                  |
| Ivar Kjellberg Fastighets AB          | 1 018                  | -255                        | -27                              | 39 962                         | 4 236                               | 61,2%               | 2,5%                  |
| John Mattson AB                       | 1 276                  | -739                        | -253                             | 39 579                         | 13 568                              | 71,6%               | 3,2%                  |
| K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB | 1 626                  | -982                        | -184                             | 48 781                         | 9 125                               | 68,6%               | 3,3%                  |
| KAB Fastigheter AB                    | 1 080                  | -302                        | -51                              | 31 817                         | 5 353                               | 67,6%               | 3,4%                  |
| K-Fastigheter Holding AB              | 844                    | -607                        | -220                             | 36 136                         | 13 110                              | 63,7%               | 2,3%                  |
| KlaraBo Sverige AB                    | 675                    | -338                        | -169                             | 18 032                         | 9 032                               | 58,4%               | 3,7%                  |
| Olov Lindgren AB                      | 1 078                  | -297                        | -113                             | 60 879                         | 23 168                              | 48,3%               | 1,8%                  |
| Rikshem AB                            | 873                    | -263                        | -591                             | 25 006                         | 56 139                              | 56,4%               | 3,4%                  |
| Robert Dickson Stiftelse              | 1 264                  | -414                        | -40                              | 34 542                         | 3 312                               | 86,9%               | 3,7%                  |
| Rosengård Fastighets AB               | 668                    | -286                        | -38                              | 14 448                         | 1 909                               | 52,5%               | 4,6%                  |
| SBF Bostad AB                         | 758                    | -487                        | -89                              | 16 105                         | 2 944                               | 62,2%               | 3,9%                  |
| Solporten Fastighets AB               | 974                    | -284                        | -21                              | 32 661                         | 2 428                               | 70,1%               | 3,0%                  |
| Stena Fastigheter Stockholm AB        | 1 399                  | -181                        | -17                              |                                |                                     | 44,3%               |                       |
| Stena Fastigheter Syd AB              | 1 039                  | -422                        | -70                              |                                |                                     | 65,2%               |                       |
| Stena Fastigheter Väst AB             | 680                    | -477                        | -59                              |                                |                                     | 51,4%               |                       |
| Stena Fastigheter Öst AB              | 1 022                  | -557                        | -59                              |                                |                                     | 58,4%               |                       |
| Studentbostäder i Norden AB           | 1 543                  | -1 129                      | -183                             | 48 192                         | 7 806                               | 67,0%               | 3,7%                  |
| Trianon AB                            | 1 224                  | -660                        | -269                             | 30 196                         | 12 289                              | 68,0%               | 4,8%                  |
| Varbergs Stenfastigheter AB           | 455                    | -180                        | -15                              | 9 515                          | 804                                 | 71,2%               | 4,8%                  |
| Wallenstam AB                         | 1 440                  | -470                        | -653                             | 45 446                         | 63 090                              | 73,2%               | 0,9%                  |
| Willhem AB                            | 941                    | -545                        | -1 077                           | 28 582                         | 56 497                              | 65,1%               | 3,0%                  |
| Wählin Fastigheter AB                 | 1 301                  | -566                        | -132                             | 39 627                         | 9 245                               | 65,9%               | 3,3%                  |
| <b>Medelvärde/Summa</b>               | <b>1 081</b>           | <b>-483</b>                 | <b>-5 308</b>                    | <b>33 443</b>                  | <b>451 076</b>                      | <b>63,9%</b>        | <b>3,4%</b>           |

Källa: Fastighetsbolagens finansiella rapporter 2023.

Tabell B.1.2: Fastighetsbolagens redovisade värden 2023, del 2

| Fastighetsbolag                       | Ränte-<br>bärande<br>skulder<br>(kr/kvm) | Ränte-<br>bärande<br>skulder<br>(miljoner kr) | Genom-<br>snittlig<br>ränta | Belånings-<br>grad | Ränte-<br>täcknings-<br>grad | Inves-<br>teringar<br>(miljoner kr) | Resultat<br>före skatt<br>(kr/kvm) | Resultat<br>före skatt<br>(miljoner kr) |
|---------------------------------------|--|---|-----------------------------|--------------------|------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|---|
| Aranäs AB                             | 13 431                                   | 3 460   | 3,15%                       | 50,2%              | 2,4                          | -267                                | 22                                 | 6                                       |
| BoTrygg AB                            | 12 521                                   | 4 553   |                             | 44,6%              |                              | -292                                | 49                                 | 18                                      |
| Einar Mattson Fastighets AB           | 13 561                                   | 6 088   | 3,10%                       | 38,8%              | 2,3                          | -547                                | 132                                | 59                                      |
| Ernst Rosén AB                        | 18 612                                   | 3 946   | 3,35%                       | 36,0%              | 2,8                          | -90                                 | 650                                | 138                                     |
| Fortinova AB                          | 9 667                                    | 2 784   | 3,60%                       | 57,8%              | 1,9                          | -471                                | -1 053                             | -303                                    |
| Heba Fastighets AB                    | 22 460                                   | 5 628   | 2,21%                       | 44,1%              | 2,5                          | 1 773                               | -4 166                             | -1 044                                  |
| Heimstaden Sverige                    |  |   |                             |                    |                              |                                     | -4 764                             | -14 239                                 |
| HSB Sundsfastigheter AB               | 10 656                                   | 2 040   | 2,89%                       | 34,5%              |                              | -87                                 | 164                                | 31                                      |
| Ivar Kjellberg Fastighets AB          | 11 645                                   | 1 234   | 2,79%                       | 29,1%              |                              | 10                                  | 309                                | 33                                      |
| John Mattson AB                       | 20 982                                   | 7 193   | 3,43%                       | 53,0%              | 1,6                          | 766                                 | -4 068                             | -1 395                                  |
| K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB | 35 862                                   | 6 708   | 3,16%                       | 73,5%              | 1,5                          | 510                                 | -3 432                             | -642                                    |
| KAB Fastigheter AB                    | 14 227                                   | 2 393   | 2,45%                       | 44,7%              |                              | -62                                 | 277                                | 47                                      |
| K-Fastigheter Holding AB              | 27 888                                   | 10 118  | 3,22%                       | 77,2%              | 1,7                          | -2 312                              | -1 410                             | -512                                    |
| KlaraBo Sverige AB                    | 9 767                                    | 4 879   | 3,50%                       | 54,0%              | 1,8                          | -279                                | -912                               | -456                                    |
| Olov Lindgren AB                      | 10 285                                   | 3 914   |                             | 16,9%              | 3,3                          | -446                                | 486                                | 185                                     |
| Rikshem AB                            | 13 106                                   | 29 422  | 2,60%                       | 52,4%              | 2,6                          | -1 500                              | -2 131                             | -4 784                                  |
| Robert Dickson Stiftelse              | 16 133                                   | 1 547   |                             | 46,7%              | 0,9                          | -60                                 | -27                                | -3                                      |
| Rosengård Fastighets AB               | 6 360                                    | 841   | 5,40%                       | 44,0%              |                              | -62                                 | -337                               | -45                                     |
| SBF Bostad AB                         | 9 722                                    | 1 777   | 4,74%                       | 60,4%              | 0,9                          | 23                                  | -2 213                             | -404                                    |
| Solporten Fastighets AB               | 11 182                                   | 831   |                             | 34,2%              |                              | -93                                 | 74                                 | 6                                       |
| Stena Fastigheter Stockholm AB        | 16 627                                   | 1 530   |                             |                    |                              | -47                                 | 4 154                              | 382                                     |
| Stena Fastigheter Syd AB              | 11 827                                   | 1 950   |                             |                    |                              | -68                                 | 627                                | 103                                     |
| Stena Fastigheter Väst AB             | 11 958                                   | 1 480   |                             |                    |                              | -78                                 | 48                                 | 6                                       |
| Stena Fastigheter Öst AB              | 18 702                                   | 1 997   |                             |                    |                              | -45                                 | 297                                | 32                                      |
| Studentbostäder i Norden AB           | 34 919                                   | 5 656   | 5,08%                       | 72,5%              | 1,2                          | -844                                | -3 056                             | -495                                    |
| Trianon AB                            | 17 447                                   | 7 101   | 3,90%                       | 57,8%              | 1,6                          | -341                                | -592                               | -241                                    |
| Varbergs Stenfastigheter AB           | 6 363                                    | 538   | 3,68%                       | 66,9%              | 2,2                          | -1                                  | -500                               | -42                                     |
| Wallenstam AB                         | 20 944                                   | 29 075  | 3,24%                       | 46,1%              | 2,6                          | -1 785                              | -419                               | -582                                    |
| Willhem AB                            | 16 189                                   | 32 000  | 2,60%                       | 56,6%              | 2,2                          | -1 816                              | -2 680                             | -5 298                                  |
| Wählin Fastigheter AB                 | 15 598                                   | 3 639   |                             | 39,4%              |                              | -226                                | 213                                | 50                                      |
| <b>Medelvärde/Summa</b>               | <b>15 815</b>                            | <b>184 322</b>                                | <b>3,40%</b>                | <b>49,3%</b>       | <b>2,0</b>                   | <b>-8 737</b>                       | <b>-809</b>                        | <b>-29 389</b>                          |

Källa: Fastighetsbolagens finansiella rapporter 2023.

Tabell B.1.3: Fastighetsbolagens redovisade värden 2022, del 1

| Fastighetsbolag                       | Driftnetto<br>(kr/kvm) | Ränte-<br>netto<br>(kr/kvm) | Ränte-<br>netto<br>(miljoner kr) | Marknads-<br>värde<br>(kr/kvm) | Marknads-<br>värde<br>(miljoner kr) | Överskotts-<br>grad | Direktav-<br>kastning |
|---------------------------------------|------------------------|-----------------------------|----------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|---------------------|-----------------------|
| Aranäs AB                             | 837                    | -215                        | -55                              | 28 565                         | 7 347                               | 55,4%               | 2,9%                  |
| BoTrygg AB                            | 1 129                  | -247                        | -88                              | 29 685                         | 10 566                              | 72,0%               | 3,8%                  |
| Einar Mattson Fastighets AB           | 831                    | -231                        | -102                             | 34 684                         | 15 330                              | 57,1%               | 2,4%                  |
| Ernst Rosén AB                        | 1 854                  | -334                        | -71                              | 55 167                         | 11 696                              | 77,8%               | 3,4%                  |
| Fortinova AB                          | 783                    | -190                        | -51                              | 16 817                         | 4 516                               | 57,0%               | 4,7%                  |
| Heba Fastighets AB                    | 1 205                  | -351                        | -106                             | 52 342                         | 15 718                              | 70,9%               | 2,3%                  |
| Heimstaden Sverige                    | 742                    |                             |                                  | 30 600                         | 97 429                              | 53,8%               | 2,3%                  |
| HSB Sundsfastigheter AB               | 881                    | -265                        | -50                              | 30 978                         | 5 874                               | 59,0%               | 2,8%                  |
| Ivar Kjellberg Fastighets AB          | 1 023                  | -198                        | -21                              | 41 000                         | 4 264                               | 63,9%               | 2,5%                  |
| John Mattson AB                       | 1 106                  | -511                        | -184                             | 43 635                         | 15 696                              | 64,1%               | 2,5%                  |
| K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB | 1 298                  | -650                        | -122                             | 54 220                         | 10 150                              | 64,9%               | 2,4%                  |
| KAB Fastigheter AB                    | 1 029                  | -274                        | -46                              | 32 836                         | 5 517                               | 68,3%               | 3,1%                  |
| K-Fastigheter Holding AB              | 875                    | -433                        | -125                             | 36 434                         | 10 488                              | 65,6%               | 2,4%                  |
| KlaraBo Sverige AB                    | 559                    | -244                        | -122                             | 18 044                         | 9 171                               | 56,8%               | 3,0%                  |
| Olov Lindgren AB                      | 1 039                  | -164                        | -62                              | 63 769                         | 24 187                              | 48,6%               | 1,6%                  |
| Rikshem AB                            | 786                    | -187                        | -418                             | 26 528                         | 59 423                              | 55,5%               | 3,0%                  |
| Robert Dickson Stiftelse              | 1 122                  | -219                        | -21                              | 35 962                         | 3 445                               | 85,0%               | 3,1%                  |
| Rosengård Fastighets AB               | 590                    | -114                        | -15                              | 14 504                         | 1 917                               | 49,4%               | 4,1%                  |
| SBF Bostad AB                         | 678                    | -213                        | -41                              | 18 253                         | 3 473                               | 63,0%               | 3,9%                  |
| Solporten Fastighets AB               | 904                    | -182                        | -14                              | 30 891                         | 2 297                               | 70,0%               | 2,9%                  |
| Stena Fastigheter Stockholm AB        | 1 025                  | -137                        | -13                              |                                |                                     | 37,9%               |                       |
| Stena Fastigheter Syd AB              | 953                    | -171                        | -28                              |                                |                                     | 64,1%               |                       |
| Stena Fastigheter Väst AB             | 540                    | -206                        | -25                              |                                |                                     | 44,6%               |                       |
| Stena Fastigheter Öst AB              | 951                    | -284                        | -30                              |                                |                                     | 57,6%               |                       |
| Studentbostäder i Norden AB           | 1 071                  | -561                        | -89                              | 47 435                         | 7 531                               | 58,8%               | 2,9%                  |
| Trianon AB                            | 1 244                  | -395                        | -140                             | 36 365                         | 12 863                              | 63,9%               | 4,2%                  |
| Varbergs Stenfastigheter AB           | 429                    | -127                        | -10                              | 11 170                         | 865                                 | 64,1%               | 3,8%                  |
| Wallenstam AB                         | 1 393                  | -259                        | -351                             | 45 797                         | 62 092                              | 75,8%               | 1,4%                  |
| Willhem AB                            | 872                    | -204                        | -397                             | 30 824                         | 59 886                              | 63,6%               | 2,8%                  |
| Wählin Fastigheter AB                 | 1 162                  | -247                        | -54                              | 41 046                         | 8 989                               | 60,2%               | 2,8%                  |
| <b>Medelvärde/Summa</b>               | <b>964</b>             | <b>-269</b>                 | <b>-2 849</b>                    | <b>34 906</b>                  | <b>470 728</b>                      | <b>61,6%</b>        | <b>3,0%</b>           |

Källa: Fastighetsbolagens finansiella rapporter 2022.

Tabell B.1.4: Fastighetsbolagens redovisade värden 2022, del 2

| Fastighetsbolag                       | Ränte-<br>bärande<br>skulder<br>(kr/kvm) | Ränte-<br>bärande<br>skulder<br>(miljoner kr) | Genom-<br>snittlig<br>ränta | Belånings-<br>grad | Ränte-<br>täcknings-<br>grad | Inves-<br>teringar<br>(miljoner kr) | Resultat<br>före skatt<br>(kr/kvm) | Resultat<br>före skatt<br>(miljoner kr) |
|---------------------------------------|--|---|-----------------------------|--------------------|------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|---|
| Aranäs AB                             | 13 610                                   | 3 500   | 2,38%                       | 47,6%              | 3,2                          | -261                                | 57                                 | 15                                      |
| BoTrygg AB                            | 12 949                                   | 4 609   |                             | 43,6%              |                              | -188                                | 786                                | 280                                     |
| Einar Mattson Fastighets AB           | 11 289                                   | 4 990   | 2,00%                       | 32,5%              | 3,2                          | -365                                | 174                                | 77                                      |
| Ernst Rosén AB                        | 19 004                                   | 4 029   | 1,82%                       | 34,4%              | 4,6                          | -539                                | 380                                | 81                                      |
| Fortinova AB                          | 9 184                                    | 2 466   | 2,50%                       | 54,6%              | 2,8                          | -614                                | 1 034                              | 278                                     |
| Heba Fastighets AB                    | 25 092                                   | 7 535   | 2,26%                       | 47,9%              | 3,3                          | -1 653                              | -461                               | -138                                    |
| Heimstaden Sverige                    |  |   | 2,10%                       |                    |                              |                                     | -4 641                             | -14 152                                 |
| HSB Sundsfastigheter AB               | 9 689                                    | 1 837   | 2,64%                       | 31,3%              |                              | -95                                 | 199                                | 38                                      |
| Ivar Kjellberg Fastighets AB          | 10 197                                   | 1 060   | 2,22%                       | 24,9%              |                              | -409                                | 420                                | 44                                      |
| John Mattson AB                       | 24 809                                   | 8 924   | 2,54%                       | 56,9%              | 1,9                          | 248                                 | 538                                | 193                                     |
| K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB | 39 227                                   | 7 343   | 3,06%                       | 72,3%              | 1,8                          | -1 556                              | 1 145                              | 214                                     |
| KAB Fastigheter AB                    | 14 246                                   | 2 393   | 2,30%                       | 43,4%              |                              | -552                                | 276                                | 46                                      |
| K-Fastigheter Holding AB              | 29 393                                   | 8 461   | 2,72%                       | 80,7%              | 2,2                          | -2 749                              | 5 025                              | 1 446                                   |
| KlaraBo Sverige AB                    | 9 822                                    | 4 898   | 3,30%                       | 53,4%              | 2,0                          | -548                                | 368                                | 184                                     |
| Olov Lindgren AB                      | 10 056                                   | 3 814   |                             | 15,8%              | 5,6                          | -189                                | 564                                | 214                                     |
| Rikshem AB                            | 12 956                                   | 29 021  | 2,00%                       | 48,8%              | 3,5                          | -2 414                              | 142                                | 319                                     |
| Robert Dickson Stiftelse              | 15 972                                   | 1 530   |                             | 44,4%              | 0,9                          | -100                                | -27                                | -3                                      |
| Rosengård Fastighets AB               | 6 036                                    | 798   | 4,00%                       | 41,6%              |                              | -87                                 | -1 674                             | -221                                    |
| SBF Bostad AB                         | 10 145                                   | 1 930   | 2,43%                       | 55,6%              | 1,7                          | -834                                | -1 409                             | -268                                    |
| Solporten Fastighets AB               | 10 441                                   | 776   |                             | 33,8%              |                              | -133                                | 214                                | 16                                      |
| Stena Fastigheter Stockholm AB        | 16 632                                   | 1 530   |                             |                    |                              | -202                                | 1 711                              | 157                                     |
| Stena Fastigheter Syd AB              | 9 407                                    | 1 550   |                             |                    |                              | -59                                 | 499                                | 82                                      |
| Stena Fastigheter Väst AB             | 11 821                                   | 1 463   | 2,97%                       |                    |                              | -131                                | 132                                | 16                                      |
| Stena Fastigheter Öst AB              | 18 698                                   | 1 997   |                             |                    |                              | -56                                 | 421                                | 45                                      |
| Studentbostäder i Norden AB           | 32 251                                   | 5 120   | 3,80%                       | 68,0%              | 1,7                          | -1 089                              | 795                                | 126                                     |
| Trianon AB                            | 20 093                                   | 7 107   | 2,20%                       | 55,3%              | 2,4                          | -616                                | 571                                | 202                                     |
| Varbergs Stenfastigheter AB           | 7 541                                    | 584   | 3,22%                       | 67,5%              | 3,2                          | 32                                  | 661                                | 51                                      |
| Wallenstam AB                         | 20 861                                   | 28 283  | 2,21%                       | 45,6%              | 4,7                          | -1 318                              | 524                                | 711                                     |
| Willhem AB                            | 17 600                                   | 34 194  | 2,10%                       | 57,1%              | 3,1                          | -2 867                              | 908                                | 1 764                                   |
| Wählin Fastigheter AB                 | 16 208                                   | 3 550   |                             | 39,5%              |                              | -441                                | 456                                | 100                                     |
| <b>Medelvärde/Summa</b>               | <b>16 042</b>                            | <b>185 294</b>                                | <b>2,58%</b>                | <b>47,9%</b>       | <b>2,9</b>                   | <b>-19 785</b>                      | <b>326</b>                         | <b>-8 083</b>                           |

Källa: Fastighetsbolagens finansiella rapporter 2022.

Tabell B.1.5: Fastighetsbolagens redovisade värden 2021, del 1

| Fastighetsbolag                       | Driftnetto<br>(kr/kvm) | Ränte-<br>netto<br>(kr/kvm) | Ränte-<br>netto<br>(miljoner kr) | Marknads-<br>värde<br>(kr/kvm) | Mark-<br>nadsvärde<br>(miljoner kr) | Överskotts-<br>grad | Direktav-<br>kastning |
|---------------------------------------|------------------------|-----------------------------|----------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|---------------------|-----------------------|
| Aranäs AB                             | 788                    | -170                        | -42                              | 29 532                         | 7 233                               | 54,2%               | 2,7%                  |
| BoTrygg AB                            | 899                    | -163                        | -55                              | 30 559                         | 10 391                              | 68,7%               | 2,9%                  |
| Einar Mattson Fastighets AB           | 806                    | -215                        | -95                              | 37 092                         | 16 393                              | 56,6%               | 2,2%                  |
| Ernst Rosén AB                        | 1 897                  | -261                        | -55                              | 56 221                         | 11 768                              | 83,6%               | 3,4%                  |
| Fortinova AB                          | 504                    | -65                         | -15                              | 15 996                         | 3 631                               | 58,0%               | 3,1%                  |
| Heba Fastighets AB                    | 1 169                  | -234                        | -63                              | 54 827                         | 14 673                              | 69,6%               | 2,2%                  |
| Heimstaden Sverige                    | 443                    |                             |                                  | 31 469                         | 97 645                              | 48,6%               | 1,4%                  |
| HSB Sundsfastigheter AB               | 929                    | -238                        | -41                              | 35 688                         | 5 929                               | 59,0%               | 2,7%                  |
| Ivar Kjellberg Fastighets AB          | 1 021                  | -177                        | -18                              | 43 835                         | 4 515                               | 64,3%               | 2,3%                  |
| John Mattson AB                       | 702                    | -253                        | -90                              | 44 710                         | 15 895                              | 61,2%               | 1,6%                  |
| K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB | 1 221                  | -506                        | -76                              | 56 162                         | 8 458                               | 67,4%               | 2,2%                  |
| KAB Fastigheter AB                    | 1 057                  | -259                        | -41                              | 31 981                         | 5 085                               | 72,0%               | 3,3%                  |
| K-Fastigheter Holding AB              | 823                    | -350                        | -75                              | 35 820                         | 7 664                               | 66,2%               | 2,3%                  |
| KlaraBo Sverige AB                    | 453                    | -165                        | -69                              | 18 529                         | 7 719                               | 56,0%               | 2,4%                  |
| Olov Lindgren AB                      | 1 001                  | -129                        | -49                              | 64 450                         | 24 487                              | 50,2%               | 1,6%                  |
| Rikshem AB                            | 798                    | -201                        | -446                             | 25 646                         | 58 780                              | 57,7%               | 3,2%                  |
| Robert Dickson Stiftelse              | 642                    | -193                        | -17                              | 36 738                         | 3 259                               | 49,5%               | 1,7%                  |
| Rosengård Fastighets AB               | 558                    | -71                         | -10                              | 15 462                         | 2 086                               | 50,2%               | 3,6%                  |
| SBF Bostad AB                         | 657                    | -134                        | -19                              | 21 172                         | 2 938                               | 61,1%               | 3,6%                  |
| Solporten Fastighets AB               | 870                    | -167                        | -12                              | 29 369                         | 2 151                               | 69,8%               | 3,0%                  |
| Stena Fastigheter Stockholm AB        | 999                    | -118                        | -11                              |                                |                                     | 37,5%               |                       |
| Stena Fastigheter Syd AB              | 923                    | -117                        | -19                              |                                |                                     | 63,8%               |                       |
| Stena Fastigheter Väst AB             | 574                    | -137                        | -17                              |                                |                                     | 48,9%               |                       |
| Stena Fastigheter Öst AB              | 958                    | -136                        | -15                              |                                |                                     | 63,1%               |                       |
| Studentbostäder i Norden AB           | 1 002                  | -482                        | -63                              | 42 988                         | 5 636                               | 62,9%               | 3,3%                  |
| Trianon AB                            | 848                    | -184                        | -86                              | 27 110                         | 12 666                              | 64,1%               | 3,9%                  |
| Varbergs Stenfastigheter AB           | 343                    | -77                         | -7                               | 9 737                          | 907                                 | 64,8%               | 3,5%                  |
| Wallenstam AB                         | 1 326                  | -182                        | -242                             | 48 086                         | 63 949                              | 75,9%               | 0,7%                  |
| Willhem AB                            | 821                    | -109                        | -205                             | 30 068                         | 56 560                              | 62,0%               | 3,2%                  |
| Wählin Fastigheter AB                 | 1 207                  | -172                        | -36                              | 42 791                         | 9 029                               | 64,6%               | 2,8%                  |
| <b>Medelvärde/Summa</b>               | <b>875</b>             | <b>-195</b>                 | <b>-1 989</b>                    | <b>35 232</b>                  | <b>459 447</b>                      | <b>61,0%</b>        | <b>2,7%</b>           |

Källa: Fastighetsbolagens finansiella rapporter 2021.

Tabell B.1.6: Fastighetsbolagens redovisade värden 2021, del 2

| Fastighetsbolag                       | Ränte-<br>bärande<br>skulder<br>(kr/kvm) | Ränte-<br>bärande<br>skulder<br>(miljoner kr) | Genom-<br>snittlig<br>ränta | Belånings-<br>grad | Ränte-<br>täcknings-<br>grad | Inves-<br>teringar<br>(miljoner kr) | Resultat<br>före skatt<br>(kr/kvm) | Resultat<br>före skatt<br>(miljoner kr) |
|---------------------------------------|--|---|-----------------------------|--------------------|------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|---|
| Aranäs AB                             | 13 271                                   | 3 250   | 1,45%                       | 44,9%              | 4,0                          | -464                                | 116                                | 28                                      |
| BoTrygg AB                            | 12 689                                   | 4 315   |                             | 41,5%              |                              | -669                                | 1 224                              | 416                                     |
| Einar Mattson Fastighets AB           | 11 967                                   | 5 289   | 1,80%                       | 32,3%              | 3,5                          | -175                                | 168                                | 74                                      |
| Ernst Rosén AB                        | 18 552                                   | 3 883   | 1,60%                       | 33,0%              | 4,1                          | -581                                | 307                                | 64                                      |
| Fortinova AB                          | 6 511                                    | 1 478   | 1,60%                       | 40,7%              | 4,6                          | -623                                | 1 672                              | 380                                     |
| Heba Fastighets AB                    | 22 513                                   | 6 025   | 0,93%                       | 41,1%              | 4,8                          | -1 075                              | 6 627                              | 1 774                                   |
| Heimstaden Sverige                    |  |   | 1,30%                       |                    |                              |                                     | 2 834                              | 8 793                                   |
| HSB Sundsfastigheter AB               | 10 640                                   | 1 837   | 1,02%                       | 31,0%              |                              | -38                                 | 211                                | 36                                      |
| Ivar Kjellberg Fastighets AB          | 9 811                                    | 1 010   | 1,79%                       | 22,4%              |                              | -67                                 | 661                                | 68                                      |
| John Mattson AB                       | 26 565                                   | 9 447   | 1,35%                       | 59,4%              | 2,2                          | -4 252                              | 4 759                              | 1 692                                   |
| K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB | 38 527                                   | 5 802   | 2,02%                       | 68,6%              | 1,9                          | -2 087                              | 6 257                              | 942                                     |
| KAB Fastigheter AB                    | 13 477                                   | 2 143   | 1,95%                       | 42,1%              |                              | -11                                 | 609                                | 97                                      |
| K-Fastigheter Holding AB              | 27 781                                   | 5 944   | 1,85%                       | 77,6%              | 3,4                          | -2 515                              | 6 224                              | 1 332                                   |
| KlaraBo Sverige AB                    | 9 323                                    | 3 884   | 1,90%                       | 50,3%              | 2,1                          | -651                                | 1 979                              | 825                                     |
| Olov Lindgren AB                      | 10 040                                   | 3 815   |                             | 15,6%              | 6,8                          | -706                                | 579                                | 220                                     |
| Rikshem AB                            | 12 149                                   | 26 922  | 1,50%                       | 45,8%              | 3,6                          | -1 051                              | 3 315                              | 7 347                                   |
| Robert Dickson Stiftelse              | 15 392                                   | 1 365   |                             | 41,9%              | 2,2                          | -23                                 | 235                                | 21                                      |
| Rosengård Fastighets AB               | 5 691                                    | 768   | 1,30%                       | 36,8%              |                              | -63                                 | 3 094                              | 417                                     |
| SBF Bostad AB                         | 10 856                                   | 1 506   | 1,33%                       | 51,3%              | 2,6                          | -512                                | 3 396                              | 471                                     |
| Solporten Fastighets AB               | 9 318                                    | 682   |                             | 31,7%              |                              | -85                                 | 254                                | 19                                      |
| Stena Fastigheter Stockholm AB        | 16 600                                   | 1 530   |                             |                    |                              | -168                                | 1 652                              | 152                                     |
| Stena Fastigheter Syd AB              | 9 407                                    | 1 550   |                             |                    |                              | -55                                 | 634                                | 105                                     |
| Stena Fastigheter Väst AB             | 9 323                                    | 1 154   | 2,30%                       |                    |                              | -110                                | 284                                | 35                                      |
| Stena Fastigheter Öst AB              | 13 461                                   | 1 437   |                             |                    |                              | -178                                | 571                                | 61                                      |
| Studentbostäder i Norden AB           | 28 575                                   | 3 746   | 2,24%                       | 66,5%              | 1,6                          | -1 677                              | 1 653                              | 217                                     |
| Trianon AB                            | 14 697                                   | 6 867   | 1,90%                       | 54,2%              | 3,2                          | -956                                | 3 566                              | 1 666                                   |
| Varbergs Stenfastigheter AB           | 6 612                                    | 616   | 1,92%                       | 67,9%              | 3,6                          | -90                                 | 1 172                              | 109                                     |
| Wallenstam AB                         | 20 929                                   | 27 833  | 1,17%                       | 43,5%              | 6,1                          | -2 282                              | 4 039                              | 5 371                                   |
| Willhem AB                            | 15 915                                   | 29 937  | 1,20%                       | 52,9%              | 3,4                          | -2 011                              | 4 905                              | 9 227                                   |
| Wählin Fastigheter AB                 | 15 898                                   | 3 355   |                             | 37,2%              |                              | -317                                | 852                                | 180                                     |
| <b>Medelvärde/Summa</b>               | <b>15 051</b>                            | <b>167 390</b>                                | <b>1,61%</b>                | <b>45,2%</b>       | <b>3,5</b>                   | <b>-23 492</b>                      | <b>2 128</b>                       | <b>42 139</b>                           |

Källa: Fastighetsbolagens finansiella rapporter 2021.

Tabell B.1.7: Fastighetsbolagens redovisade värden 2020, del 1

| Fastighetsbolag                       | Driftnetto<br>(kr/kvm) | Ränte-<br>netto<br>(kr/kvm) | Ränte-<br>netto<br>(miljoner kr) | Marknads-<br>värde<br>(kr/kvm) | Mark-<br>nadsvärde<br>(miljoner kr) | Överskotts-<br>grad | Direktav-<br>kastning |
|---------------------------------------|------------------------|-----------------------------|----------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|---------------------|-----------------------|
| Aranäs AB                             | 799                    | -183                        | -44                              | 28 395                         | 6 863                               | 56,9%               | 2,8%                  |
| BoTrygg AB                            | 973                    | -162                        | -50                              | 27 890                         | 8 639                               | 71,3%               | 3,5%                  |
| Einar Mattson Fastighets AB           | 780                    | -207                        | -98                              | 30 011                         | 14 119                              | 59,4%               | 2,6%                  |
| Ernst Rosén AB                        | 2 022                  | -275                        | -58                              | 52 563                         | 10 991                              | 85,3%               | 3,8%                  |
| Fortinova AB                          | 523                    | -96                         | -14                              | 15 394                         | 2 261                               | 56,7%               | 3,4%                  |
| Heba Fastighets AB                    | 1 078                  | -213                        | -54                              | 47 456                         | 12 046                              | 69,5%               | 2,3%                  |
| Heimstaden Sverige                    | 570                    |                             |                                  | 23 461                         | 50 312                              | 50,0%               | 2,4%                  |
| HSB Sundsfastigheter AB               | 983                    | -261                        | -43                              | 33 126                         | 5 505                               | 62,3%               | 3,0%                  |
| Ivar Kjellberg Fastighets AB          | 1 042                  | -177                        | -18                              | 41 194                         | 4 243                               | 67,1%               | 2,5%                  |
| John Mattson AB                       | 908                    | -277                        | -60                              | 36 861                         | 7 958                               | 66,7%               | 2,5%                  |
| K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB | 1 253                  | -518                        | -58                              | 51 959                         | 5 783                               | 69,0%               | 2,4%                  |
| KAB Fastigheter AB                    | 1 085                  | -248                        | -40                              | 29 134                         | 4 691                               | 78,3%               | 3,7%                  |
| K-Fastigheter Holding AB              | 808                    | -281                        | -48                              | 34 167                         | 5 793                               | 67,2%               | 2,4%                  |
| KlaraBo Sverige AB                    | 464                    | -176                        | -37                              | 16 533                         | 3 452                               | 54,8%               | 2,8%                  |
| Olov Lindgren AB                      | 1 046                  | -135                        | -50                              | 59 957                         | 22 131                              | 52,4%               | 1,7%                  |
| Rikshem AB                            | 789                    | -200                        | -446                             | 23 185                         | 51 750                              | 58,0%               | 3,5%                  |
| Robert Dickson Stiftelse              | 673                    | -211                        | -18                              | 33 586                         | 2 849                               | 51,4%               | 2,0%                  |
| Rosengård Fastighets AB               | 538                    | -77                         | -10                              | 12 293                         | 1 639                               | 48,8%               | 4,4%                  |
| SBF Bostad AB                         | 396                    | -75                         | -9                               | 15 760                         | 1 984                               | 54,0%               | 4,3%                  |
| Solporten Fastighets AB               | 888                    | -171                        | -13                              | 28 231                         | 2 067                               | 72,5%               | 3,1%                  |
| Stena Fastigheter Stockholm AB        | 1 090                  | -127                        | -12                              |                                |                                     | 41,2%               |                       |
| Stena Fastigheter Syd AB              | 919                    | -126                        | -21                              |                                |                                     | 65,1%               |                       |
| Stena Fastigheter Väst AB             | 552                    | -97                         | -12                              |                                |                                     | 48,4%               |                       |
| Stena Fastigheter Öst AB              | 933                    | -155                        | -16                              |                                |                                     | 61,3%               |                       |
| Studentbostäder i Norden AB           | 624                    | -250                        | -30                              | 29 456                         | 3 563                               | 51,0%               | 2,2%                  |
| Trianon AB                            | 917                    | -207                        | -83                              | 23 537                         | 9 462                               | 66,6%               | 4,6%                  |
| Varbergs Stenfastigheter AB           | 363                    | -77                         | -7                               | 15 525                         | 760                                 | 69,2%               | 4,1%                  |
| Wallenstam AB                         | 1 306                  | -197                        | -243                             | 46 902                         | 57 933                              | 75,7%               | 0,9%                  |
| Willhem AB                            | 800                    | -133                        | -247                             | 24 947                         | 46 347                              | 62,6%               | 3,4%                  |
| Wählin Fastigheter AB                 | 1 162                  | -176                        | -35                              | 40 473                         | 8 135                               | 66,3%               | 2,9%                  |
| <b>Medelvärde/Summa</b>               | <b>876</b>             | <b>-189</b>                 | <b>-1 873</b>                    | <b>31 615</b>                  | <b>351 275</b>                      | <b>62,0%</b>        | <b>3,0%</b>           |

Källa: Fastighetsbolagens finansiella rapporter 2020.

Tabell B.1.8: Fastighetsbolagens redovisade värden 2020, del 2

| Fastighetsbolag                       | Ränte-<br>bärande<br>skulder<br>(kr/kvm) | Ränte-<br>bärande<br>skulder<br>(miljoner kr) | Genom-<br>snittlig<br>ränta | Belånings-<br>grad | Ränte-<br>täcknings-<br>grad | Inves-<br>teringar<br>(miljoner kr) | Resultat<br>före skatt<br>(kr/kvm) | Resultat<br>före skatt<br>(miljoner kr) |
|---------------------------------------|--|---|-----------------------------|--------------------|------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|---|
| Aranäs AB                             | 12 459                                   | 3 011   | 1,51%                       | 43,9%              | 3,8                          | -443                                | 175                                | 42                                      |
| BoTrygg AB                            | 12 846                                   | 3 979   |                             | 46,1%              |                              | -768                                | 554                                | 172                                     |
| Einar Mattson Fastighets AB           | 10 397                                   | 4 891   | 2,00%                       | 34,6%              | 3,5                          | -252                                | 186                                | 88                                      |
| Ernst Rosén AB                        | 16 325                                   | 3 414   | 1,75%                       | 31,1%              |                              | -58                                 | 1 246                              | 261                                     |
| Fortinova AB                          | 7 426                                    | 1 091   | 2,00%                       | 48,2%              | 3,2                          | -614                                | 703                                | 103                                     |
| Heba Fastighets AB                    | 19 363                                   | 4 915   | 1,15%                       | 40,8%              | 4,6                          | -1 272                              | 3 586                              | 910                                     |
| Heimstaden Sverige                    |  |   | 1,80%                       |                    |                              |                                     | 2 021                              | 4 333                                   |
| HSB Sundsfastigheter AB               | 11 493                                   | 1 910   | 1,13%                       | 34,7%              |                              | -232                                | 272                                | 45                                      |
| Ivar Kjellberg Fastighets AB          | 9 333                                    | 961   | 1,87%                       | 22,7%              |                              | 4                                   | 534                                | 55                                      |
| John Mattson AB                       | 16 493                                   | 3 561   | 1,47%                       | 44,7%              | 2,6                          | -1 079                              | 2 817                              | 608                                     |
| K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB | 37 587                                   | 4 183   | 2,42%                       | 72,3%              | 2,0                          | -1 563                              | 2 402                              | 267                                     |
| KAB Fastigheter AB                    | 13 310                                   | 2 143   | 1,88%                       | 45,7%              |                              | -101                                | 243                                | 39                                      |
| K-Fastigheter Holding AB              | 22 698                                   | 3 848   | 1,77%                       | 66,4%              | 2,4                          | -1 888                              | 3 606                              | 611                                     |
| KlaraBo Sverige AB                    | 9 599                                    | 2 004   | 2,10%                       | 58,1%              | 2,0                          | -469                                | 2 114                              | 441                                     |
| Olov Lindgren AB                      | 9 183                                    | 3 390   | 1,53%                       | 15,3%              | 6,7                          | -204                                | 618                                | 228                                     |
| Rikshem AB                            | 11 790                                   | 26 315  | 1,70%                       | 50,9%              | 3,7                          | 663                                 | 1 347                              | 3 007                                   |
| Robert Dickson Stiftelse              | 15 335                                   | 1 301   | 1,40%                       | 45,7%              | 1,6                          | -130                                | 127                                | 11                                      |
| Rosengård Fastighets AB               | 5 628                                    | 750   | 1,30%                       | 45,8%              |                              | -48                                 | 1 397                              | 186                                     |
| SBF Bostad AB                         | 9 693                                    | 1 220   | 1,34%                       | 61,5%              | 15,8                         | -892                                | 1 144                              | 144                                     |
| Solporten Fastighets AB               | 9 334                                    | 683   | 1,84%                       | 33,1%              |                              | -51                                 | 295                                | 22                                      |
| Stena Fastigheter Stockholm AB        | 16 623                                   | 1 530   |                             |                    |                              | -77                                 | 2 828                              | 260                                     |
| Stena Fastigheter Syd AB              | 8 664                                    | 1 427   |                             |                    |                              | -65                                 | 1 544                              | 254                                     |
| Stena Fastigheter Väst AB             | 9 323                                    | 1 154   | 2,58%                       |                    |                              | -100                                | 288                                | 36                                      |
| Stena Fastigheter Öst AB              | 13 884                                   | 1 437   |                             |                    |                              | -28                                 | 510                                | 53                                      |
| Studentbostäder i Norden AB           | 17 491                                   | 2 116   | 2,31%                       | 59,4%              | 2,1                          | -80                                 | 1 005                              | 122                                     |
| Trianon AB                            | 13 797                                   | 5 546   | 2,30%                       | 58,6%              | 3,4                          | -1 040                              | 1 620                              | 651                                     |
| Varbergs Stenfastigheter AB           | 6 116                                    | 528   | 1,46%                       | 69,4%              | 3,5                          | -38                                 | 386                                | 33                                      |
| Wallenstam AB                         | 22 094                                   | 27 291  | 1,21%                       | 47,1%              | 5,8                          | -4 074                              | 1 937                              | 2 393                                   |
| Willhem AB                            | 14 564                                   | 27 058  | 1,40%                       | 58,4%              | 3,2                          | -2 664                              | 1 859                              | 3 453                                   |
| Wählin Fastigheter AB                 | 15 769                                   | 3 170   | 1,52%                       | 39,0%              |                              | -692                                | 539                                | 108                                     |
| <b>Medelvärde/Summa</b>               | <b>13 745</b>                            | <b>144 827</b>                                | <b>1,72%</b>                | <b>46,9%</b>       | <b>4,1</b>                   | <b>-18 255</b>                      | <b>1 263</b>                       | <b>18 937</b>                           |

Källa: Fastighetsbolagens finansiella rapporter 2020.

Tabell B.1.9: Fastighetsbolagens redovisade värden 2019, del 1

| Fastighetsbolag                       | Driftnetto<br>(kr/kvm) | Ränte-<br>netto<br>(kr/kvm) | Ränte-<br>netto<br>(miljoner kr) | Marknads-<br>värde<br>(kr/kvm) | Mark-<br>nadsvärde<br>(miljoner kr) | Överskotts-<br>grad | Direktav-<br>kastning |
|---------------------------------------|------------------------|-----------------------------|----------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|---------------------|-----------------------|
| Aranäs AB                             | 859                    | -166                        | -39                              | 28 097                         | 6 637                               | 59,4%               | 3,1%                  |
| BoTrygg AB                            | 1 039                  | -143                        | -42                              | 26 723                         | 7 923                               | 74,6%               | 3,9%                  |
| Einar Mattson Fastighets AB           | 741                    | -223                        | -96                              | 31 655                         | 13 661                              | 57,2%               | 2,3%                  |
| Ernst Rosén AB                        | 1 913                  | -223                        | -53                              | 45 899                         | 10 929                              | 92,1%               | 4,2%                  |
| Fortinova AB                          | 581                    | -101                        | -12                              | 14 117                         | 1 725                               | 56,7%               | 4,1%                  |
| Heba Fastighets AB                    | 1 104                  | -213                        | -50                              | 42 844                         | 10 135                              | 67,2%               | 2,6%                  |
| Heimstaden Sverige                    | 539                    |                             |                                  | 20 694                         | 41 630                              | 48,8%               | 2,6%                  |
| HSB Sundsfastigheter AB               | 973                    | -347                        | -58                              | 31 793                         | 5 282                               | 62,7%               | 3,1%                  |
| Ivar Kjellberg Fastighets AB          | 1 054                  | -174                        | -18                              | 39 029                         | 4 020                               | 69,2%               | 2,7%                  |
| John Mattson AB                       | 891                    | -290                        | -50                              | 37 124                         | 6 365                               | 60,4%               | 2,4%                  |
| K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB | 1 185                  | -550                        | -45                              | 48 882                         | 4 023                               | 66,1%               | 2,4%                  |
| KAB Fastigheter AB                    | 1 140                  | -253                        | -38                              | 28 384                         | 4 286                               | 73,1%               | 4,0%                  |
| K-Fastigheter Holding AB              | 822                    | -271                        | -35                              | 41 814                         | 5 456                               | 68,4%               | 2,0%                  |
| KlaraBo Sverige AB                    | 398                    | -121                        | -17                              | 13 806                         | 1 900                               | 56,1%               | 2,9%                  |
| Olov Lindgren AB                      | 1 027                  | -136                        | -50                              | 55 158                         | 20 373                              | 52,7%               | 1,9%                  |
| Rikshem AB                            | 692                    | -185                        | -425                             | 21 513                         | 49 307                              | 54,4%               | 3,3%                  |
| Robert Dickson Stiftelse              | 600                    | -179                        | -15                              | 31 264                         | 2 652                               | 49,4%               | 1,9%                  |
| Rosengård Fastighets AB               | 498                    | -69                         | -9                               | 10 824                         | 1 443                               | 46,6%               | 4,6%                  |
| SBF Bostad AB                         | 419                    | -91                         | -7                               | 13 111                         | 947                                 | 58,3%               | 5,0%                  |
| Solporten Fastighets AB               | 776                    | -166                        | -12                              | 26 226                         | 1 920                               | 67,3%               | 3,0%                  |
| Stena Fastigheter Stockholm AB        | 1 066                  | -94                         | -9                               |                                |                                     | 40,2%               |                       |
| Stena Fastigheter Syd AB              | 869                    | -109                        | -18                              |                                |                                     | 63,5%               |                       |
| Stena Fastigheter Väst AB             | 616                    | -146                        | -18                              |                                |                                     | 54,9%               |                       |
| Stena Fastigheter Öst AB              | 864                    | -123                        | -13                              |                                |                                     | 60,4%               |                       |
| Studentbostäder i Norden AB           | 615                    | -727                        | -63                              | 24 133                         | 2 091                               | 52,1%               | 2,5%                  |
| Trianon AB                            | 839                    | -188                        | -64                              | 23 395                         | 7 958                               | 64,0%               | 4,7%                  |
| Varbergs Stenfastigheter AB           | 355                    | -81                         | -6                               | 9 699                          | 697                                 | 63,7%               | 3,7%                  |
| Wallenstam AB                         | 1 273                  | -172                        | -206                             | 43 603                         | 52 354                              | 75,5%               | 1,7%                  |
| Willhem AB                            | 759                    | -106                        | -191                             | 22 222                         | 40 075                              | 60,6%               | 3,7%                  |
| Wählin Fastigheter AB                 | 890                    | -160                        | -31                              | 39 175                         | 7 600                               | 52,0%               | 2,3%                  |
| <b>Medelvärde/Summa</b>               | <b>847</b>             | <b>-200</b>                 | <b>-1 691</b>                    | <b>29 661</b>                  | <b>311 388</b>                      | <b>60,9%</b>        | <b>3,1%</b>           |

Källa: Fastighetsbolagens finansiella rapporter 2019.

Tabell B.1.10: Fastighetsbolagens redovisade värden 2019, del 2

| Fastighetsbolag                       | Ränte-<br>bärande<br>skulder<br>(kr/kvm) | Ränte-<br>bärande<br>skulder<br>(miljoner kr) | Genom-<br>snittlig<br>ränta | Belånings-<br>grad | Ränte-<br>täcknings-<br>grad | Inves-<br>teringar<br>(miljoner kr) | Resultat<br>före skatt<br>(kr/kvm) | Resultat<br>före skatt<br>(miljoner kr) |
|---------------------------------------|--|---|-----------------------------|--------------------|------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|---|
| Aranäs AB                             | 11 435                                   | 2 701   | 1,40%                       | 40,7%              | 4,5                          | -393                                | 317                                | 75                                      |
| BoTrygg AB                            | 10 540                                   | 3 125   |                             | 39,4%              |                              | -41                                 | 1 819                              | 539                                     |
| Einar Mattson Fastighets AB           | 10 765                                   | 4 646   | 2,10%                       | 34,0%              | 3,1                          | -750                                | 144                                | 62                                      |
| Ernst Rosén AB                        | 13 560                                   | 3 229   | 1,76%                       | 29,5%              |                              | -301                                | 646                                | 154                                     |
| Fortinova AB                          | 7 682                                    | 939   | 2,00%                       | 54,4%              | 3,8                          | -623                                | 812                                | 99                                      |
| Heba Fastighets AB                    | 14 199                                   | 3 359   | 1,34%                       | 33,1%              | 4,6                          | -121                                | 3 299                              | 780                                     |
| Heimstaden Sverige                    |  |   | 1,90%                       |                    |                              |                                     | 1 334                              | 2 683                                   |
| HSB Sundsfastigheter AB               | 10 895                                   | 1 810   | 1,27%                       | 34,3%              |                              | -154                                | 281                                | 47                                      |
| Ivar Kjellberg Fastighets AB          | 9 041                                    | 931   | 1,87%                       | 23,2%              |                              | -105                                | 529                                | 54                                      |
| John Mattson AB                       | 15 170                                   | 2 602   | 1,87%                       | 40,9%              | 2,3                          | -162                                | 1 371                              | 235                                     |
| K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB | 31 550                                   | 2 597   | 2,61%                       | 64,5%              | 1,9                          | -639                                | 3 429                              | 282                                     |
| KAB Fastigheter AB                    | 12 932                                   | 1 953   | 2,07%                       | 45,6%              |                              | -33                                 | 1 402                              | 212                                     |
| K-Fastigheter Holding AB              | 20 265                                   | 2 644   | 1,90%                       | 48,5%              | 2,6                          | -864                                | 3 309                              | 432                                     |
| KlaraBo Sverige AB                    | 8 998                                    | 1 238   | 2,20%                       | 65,2%              | 3,2                          | -456                                | 1 262                              | 174                                     |
| Olov Lindgren AB                      | 9 230                                    | 3 409   |                             | 16,7%              | 6,5                          | -63                                 | 592                                | 219                                     |
| Rikshem AB                            | 11 723                                   | 26 868  | 1,60%                       | 54,5%              | 3,5                          | -1 117                              | 1 241                              | 2 844                                   |
| Robert Dickson Stiftelse              | 14 736                                   | 1 250   |                             | 47,1%              | 1,9                          | -122                                | 132                                | 11                                      |
| Rosengård Fastighets AB               | 5 407                                    | 721   | 1,30%                       | 50,0%              |                              | -41                                 | 1 652                              | 220                                     |
| SBF Bostad AB                         | 7 676                                    | 554   | 1,59%                       | 58,5%              | 7,0                          | -442                                | 550                                | 40                                      |
| Solporten Fastighets AB               | 8 094                                    | 592   |                             | 30,9%              |                              | -103                                | 231                                | 17                                      |
| Stena Fastigheter Stockholm AB        | 16 739                                   | 1 540   |                             |                    |                              | -30                                 | 4 214                              | 388                                     |
| Stena Fastigheter Syd AB              | 8 866                                    | 1 458   |                             |                    |                              | -100                                | 515                                | 85                                      |
| Stena Fastigheter Väst AB             | 9 323                                    | 1 154   | 2,71%                       |                    |                              | -127                                | 326                                | 40                                      |
| Stena Fastigheter Öst AB              | 11 727                                   | 1 232   |                             |                    |                              | -335                                | 523                                | 55                                      |
| Studentbostäder i Norden AB           | 16 952                                   | 1 469   | 1,95%                       | 70,2%              | 1,9                          | -1 122                              | 1 084                              | 94                                      |
| Trianon AB                            | 13 420                                   | 4 565   | 2,40%                       | 57,4%              | 2,6                          | -1 169                              | 1 139                              | 388                                     |
| Varbergs Stenfastigheter AB           | 6 875                                    | 494   | 1,60%                       | 70,9%              | 3,8                          | -8                                  | 676                                | 49                                      |
| Wallenstam AB                         | 19 889                                   | 23 881  | 1,22%                       | 45,6%              | 6,3                          | -3 264                              | 2 885                              | 3 464                                   |
| Willhem AB                            | 12 935                                   | 23 326  | 1,50%                       | 58,2%              | 3,2                          | -858                                | 1 720                              | 3 102                                   |
| Wählin Fastigheter AB                 | 13 477                                   | 2 615   |                             | 34,4%              |                              | -500                                | 297                                | 58                                      |
| <b>Medelvärde/Summa</b>               | <b>12 555</b>                            | <b>126 900</b>                                | <b>1,83%</b>                | <b>45,9%</b>       | <b>3,7</b>                   | <b>-14 043</b>                      | <b>1 258</b>                       | <b>16 901</b>                           |

Källa: Fastighetsbolagens finansiella rapporter 2019.

Tabell B.1.11: Fastighetsbolagens redovisade värden 2018, del 1

| Fastighetsbolag                        | Driftnetto<br>(kr/kvm) | Ränte-<br>netto<br>(kr/kvm) | Ränte-<br>netto<br>(miljoner kr) | Marknads-<br>värde<br>(kr/kvm) | Mark-<br>nadsvärde<br>(miljoner kr) | Överskotts-<br>grad | Direktav-<br>kastning |
|--|------------------------|-----------------------------|----------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|---------------------|-----------------------|
| Aranäs AB                              | 843                    | -181                        | -43                              | 26 184                         | 6 185                               | 60,0%               | 3,2%                  |
| BoTrygg AB                             | 1 067                  | -155                        | -44                              | 27 420                         | 7 848                               | 76,2%               | 3,9%                  |
| Einar Mattson Fastighets AB            | 627                    | -220                        | -92                              | 29 206                         | 12 238                              | 53,1%               | 2,1%                  |
| Ernst Rosén AB                         | 1 709                  | -268                        | -64                              | 42 977                         | 10 276                              | 85,6%               | 4,0%                  |
| Fortinova AB                           | 596                    | -88                         | -10                              | 13 467                         | 1 535                               | 65,9%               | 4,4%                  |
| Heba Fastighets AB                     | 982                    | -217                        | -55                              | 37 889                         | 9 656                               | 65,8%               | 2,6%                  |
| Heimstaden Sverige                     | 514                    |                             |                                  | 18 777                         | 36 005                              | 49,1%               | 2,7%                  |
| HSB Sundsfastigheter AB                | 995                    | -314                        | -49                              | 31 004                         | 4 855                               | 63,3%               | 3,2%                  |
| Ivar Kjellberg Fastighets AB           | 1 032                  | -333                        | -34                              | 36 311                         | 3 740                               | 69,9%               | 2,8%                  |
| John Mattson AB                        | 610                    | -249                        | -42                              | 35 339                         | 6 040                               | 47,3%               | 1,7%                  |
| K2A Knaust & Andersson Fas-tigheter AB | 1 159                  | -588                        | -37                              | 48 910                         | 3 105                               | 65,4%               | 2,4%                  |
| KAB Fastigheter AB                     | 997                    | -240                        | -40                              | 26 473                         | 4 368                               | 74,1%               | 3,8%                  |
| K-Fastigheter Holding AB               | 593                    | -160                        | -17                              | 24 188                         | 2 536                               | 64,4%               | 2,5%                  |
| KlaraBo Sverige AB                     |                        |                             |                                  |                                |                                     |                     |                       |
| Olov Lindgren AB                       | 983                    | -147                        | -54                              | 48 637                         | 17 968                              | 53,0%               | 2,0%                  |
| Rikshem AB                             | 670                    | -197                        | -447                             | 20 091                         | 45 687                              | 54,6%               | 3,5%                  |
| Robert Dickson Stiftelse               | 661                    | -153                        | -10                              | 43 154                         | 2 780                               | 47,1%               | 1,5%                  |
| Rosengård Fastighets AB                | 491                    | -76                         | -10                              | 9 131                          | 1 217                               | 46,8%               | 5,4%                  |
| SBF Bostad AB                          | 522                    | -108                        | -4                               | 13 741                         | 479                                 | 56,9%               | 3,8%                  |
| Solporten Fastighets AB                | 728                    | -169                        | -12                              | 25 387                         | 1 858                               | 64,7%               | 2,9%                  |
| Stena Fastigheter Stockholm AB         |                        |                             | -6                               |                                |                                     | 38,0%               |                       |
| Stena Fastigheter Syd AB               | 807                    | -84                         | -14                              |                                |                                     | 60,8%               |                       |
| Stena Fastigheter Väst AB              | 620                    | -142                        | -18                              |                                |                                     | 50,7%               |                       |
| Stena Fastigheter Öst AB               | 680                    | -127                        | -12                              |                                |                                     | 50,2%               |                       |
| Studentbostäder i Norden AB            |                        |                             |                                  |                                |                                     |                     |                       |
| Trianon AB                             | 782                    | -172                        | -47                              | 13 025                         | 3 541                               | 61,7%               | 4,5%                  |
| Varbergs Stenfastigheter AB            | 341                    | -121                        | -8                               | 9 631                          | 676                                 | 62,7%               | 3,5%                  |
| Wallenstam AB                          | 1 197                  | -195                        | -233                             | 38 361                         | 45 811                              | 74,8%               | 2,3%                  |
| Willhem AB                             | 696                    | -59                         | -107                             | 19 850                         | 36 265                              | 59,1%               | 3,7%                  |
| Wählin Fastigheter AB                  | 1 093                  | -160                        | -31                              | 37 680                         | 7 310                               | 65,4%               | 2,9%                  |
| <b>Medelvärde/Summa</b>                | <b>815</b>             | <b>-189</b>                 | <b>-1 541</b>                    | <b>28 201</b>                  | <b>271 978</b>                      | <b>60,2%</b>        | <b>3,1%</b>           |

Källa: Fastighetsbolagens finansiella rapporter 2018.

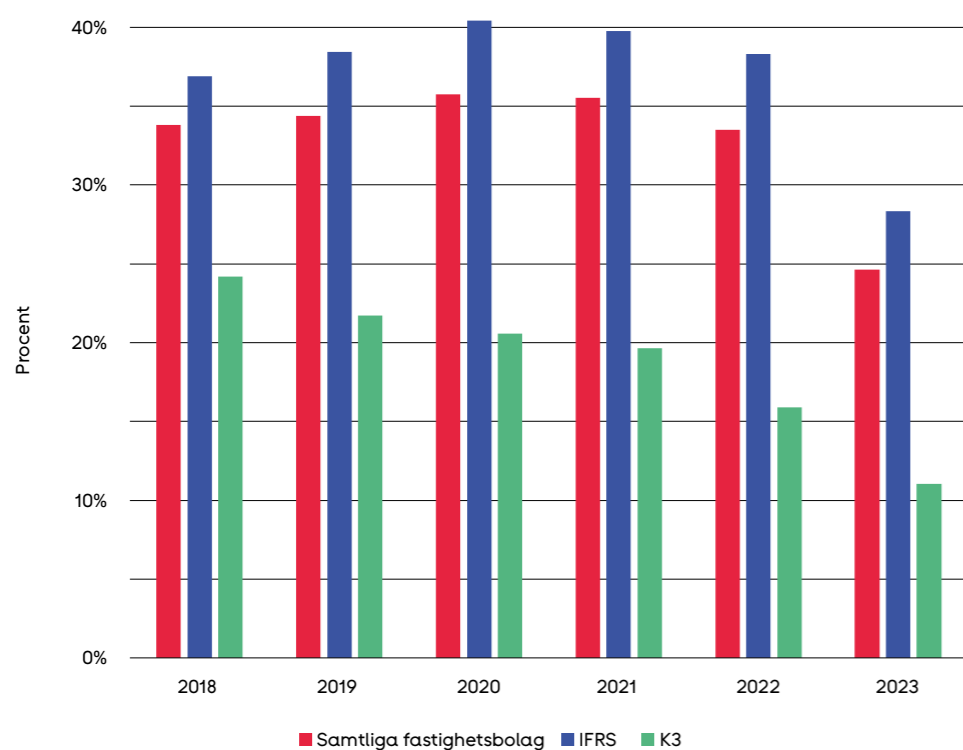
Tabell B.1.12: Fastighetsbolagens redovisade värden 2018, del 2

| Fastighetsbolag                       | Ränte-<br>bärande<br>skulder<br>(kr/kvm) | Ränte-<br>bärande<br>skulder<br>(miljoner kr) | Genom-<br>snittlig<br>ränta | Belånings-<br>grad | Ränte-<br>täcknings-<br>grad | Inves-<br>teringar<br>(miljoner kr) | Resultat<br>före skatt<br>(kr/kvm) | Resultat<br>före skatt<br>(miljoner kr) |
|---------------------------------------|--|---|-----------------------------|--------------------|------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|---|
| Aranäs AB                             | 9 699                                    | 2 291   | 1,60%                       | 37,0%              | 4,2                          | -427                                | 254                                | 60                                      |
| BoTrygg AB                            | 11 967                                   | 3 425   |                             | 43,6%              |                              | -491                                | 1 364                              | 390                                     |
| Einar Mattson Fastighets AB           | 9 903                                    | 4 150   | 2,20%                       | 33,9%              | 2,7                          | -1 009                              | 146                                | 61                                      |
| Ernst Rosén AB                        | 12 123                                   | 2 899   | 2,49%                       | 28,2%              |                              | -329                                | 472                                | 113                                     |
| Fortinova AB                          | 8 285                                    | 944   | 2,30%                       | 61,5%              | 3,0                          | -358                                | 543                                | 62                                      |
| Heba Fastighets AB                    | 13 885                                   | 3 538   | 1,36%                       | 36,6%              | 4,1                          | -331                                | 2 843                              | 724                                     |
| Heimstaden Sverige                    |  |   | 1,80%                       |                    |                              |                                     | 1 257                              | 2 411                                   |
| HSB Sundsfastigheter AB               | 11 559                                   | 1 810   | 1,32%                       | 37,3%              |                              | -198                                | 338                                | 53                                      |
| Ivar Kjellberg Fastighets AB          | 9 041                                    | 931   | 1,82%                       | 24,9%              |                              | -69                                 | 328                                | 34                                      |
| John Mattson AB                       | 14 662                                   | 2 479   | 1,88%                       | 41,0%              | 1,6                          | -293                                | 1 380                              | 233                                     |
| K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB | 32 888                                   | 2 088   | 2,79%                       | 67,2%              | 1,5                          | -567                                | 3 325                              | 211                                     |
| KAB Fastigheter AB                    | 11 860                                   | 1 957   | 2,03%                       | 44,8%              |                              | -107                                | -728                               | -120                                    |
| K-Fastigheter Holding AB              | 19 027                                   | 1 995   | 1,71%                       | 78,7%              | 3,5                          | -882                                | 2 745                              | 288                                     |
| KlaraBo Sverige AB                    |  |   |                             |                    |                              |                                     |                                    |   |
| Olov Lindgren AB                      | 9 293                                    | 3 433   |                             | 19,1%              | 5,1                          | -244                                | 540                                | 200                                     |
| Rikshem AB                            | 11 675                                   | 26 550  | 1,70%                       | 58,1%              | 3,2                          | -2 583                              | 1 285                              | 2 922                                   |
| Robert Dickson Stiftelse              | 18 046                                   | 1 163   |                             | 41,8%              | 2,6                          | -341                                | 177                                | 11                                      |
| Rosengård Fastighets AB               | 5 449                                    | 726   | 1,10%                       | 59,7%              |                              | -29                                 | 933                                | 124                                     |
| SBF Bostad AB                         | 8 249                                    | 288   | 1,53%                       | 60,0%              | 1,6                          | -155                                | 191                                | 7                                       |
| Solporten Fastighets AB               | 7 342                                    | 537   |                             | 28,9%              |                              | -62                                 | 186                                | 14                                      |
| Stena Fastigheter Stockholm AB        |  | 1 540   |                             |                    |                              | -12                                 |                                    | 506                                     |
| Stena Fastigheter Syd AB              | 8 895                                    | 1 458   |                             |                    |                              | -99                                 | 671                                | 110                                     |
| Stena Fastigheter Väst AB             | 10 016                                   | 1 237   | 2,70%                       |                    |                              | -336                                | 383                                | 47                                      |
| Stena Fastigheter Öst AB              | 11 427                                   | 1 102   |                             |                    |                              | -49                                 | 469                                | 45                                      |
| Studentbostäder i Norden AB           |  |   |                             |                    |                              |                                     |                                    |   |
| Trianon AB                            | 12 388                                   | 3 368   | 2,60%                       | 95,1%              | 2,4                          | -717                                | 1 128                              | 307                                     |
| Varbergs Stenfastigheter AB           | 7 025                                    | 493   | 1,67%                       | 72,9%              | 2,4                          | -16                                 | 306                                | 21                                      |
| Wallenstam AB                         | 17 789                                   | 21 244  | 1,06%                       | 46,4%              | 1,3                          | -2 319                              | 2 885                              | 3 445                                   |
| Willhem AB                            | 12 020                                   | 21 960  | 1,50%                       | 60,6%              | 2,9                          | -539                                | 1 453                              | 2 654                                   |
| Wählin Fastigheter AB                 | 11 653                                   | 2 261   |                             | 30,9%              |                              | -183                                | 885                                | 172                                     |
| <b>Medelvärde/Summa</b>               | <b>12 160</b>                            | <b>115 866</b>                                | <b>1,86%</b>                | <b>48,2%</b>       | <b>2,8</b>                   | <b>-12 745</b>                      | <b>954</b>                         | <b>15 106</b>                           |

Källa: Fastighetsbolagens finansiella rapporter 2018.

## Bilaga 2

Figur B.2.1: Vinst per hyreskrona, viktade värden



Anm. Vinst per hyreskrona är viktad på totalt uthyrningsbar area. K-fastigheter Holding AB är exkluderade för perioden 2018–2023 då svårigheter med årsredovisningarna gjorde att det inte gick att utvärdera lönsamheten efter metodiken i denna rapport. Källa: Fastighetsbolagens finansiella rapporter 2018–2023, Property Intel, mejlkontakt med fastighetsbolag samt egna beräkningar.

Tabell B.2.1: Genomsnittlig hyra för en typlägenhet (70 kvm) per år och geografiskt område, i löpande priser

| Område   | Månadshyra (kr) |       |       |       |       |       |
|--|-----------------|-------|-------|-------|-------|-------|
|  | 2018            | 2019  | 2020  | 2021  | 2022  | 2023  |
| Stor-Stockholm                                     | 7 350           | 7 630 | 7 840 | 8 050 | 8 330 | 8 680 |
| Stor-Göteborg                                      | 6 720           | 7 000 | 7 070 | 7 280 | 7 490 | 7 910 |
| Stor-Malmö   | 7 000           | 7 140 | 7 420 | 7 630 | 7 910 | 8 400 |
| Kommuner med >75 000 inv. (exkl. storstadsområden) | 6 370           | 6 650 | 6 860 | 7 000 | 7 280 | 7 630 |
| Kommuner med <75 000 inv. (exkl. storstadsområden) | 5 670           | 5 810 | 6 020 | 6 160 | 6 370 | 6 720 |

Anm. Fastighetsbolagens geografiska bestånd är baserat på uppgifter från deras finansiella rapporter för 2023. Källa: Fastighetsbolagens finansiella rapporter 2023 samt SCB (2023).

Tabell B.2.2: Fastighetsbolagens vinst per hyreskrona och årsvinst per typlägenhet 2023

| Fastighetsbolag                       | Hyresintäkter (miljoner kr) | Jämförelse-störande poster (miljoner kr) | Justerat resultat före skatt (miljoner kr) | Månadshyra (kr) | Vinst per hyreskrona | Årsvinst per typlägenhet (kr) |
|---------------------------------------|-----------------------------|--|--|-----------------|----------------------|-------------------------------|
| Aranäs AB                             | 426,7                       | 0,2                                      | 5,8  | 7 910           | 1,3%                 | 1 250                         |
| BoTrygg AB                            | 1 038,8                     | 17,2                                     | 17,9                                       | 8 073           | 0,1%                 | 63                            |
| Einar Mattson Fastighets AB           | 677,4                       | 11,0                                     | 70,2                                       | 8 680           | 8,7%                 | 9 111                         |
| Ernst Rosén AB                        | 562,8                       | 96,8                                     | 137,7                                      | 7 910           | 7,3%                 | 6 909                         |
| Fortinova AB                          | 332,1                       | -389,2                                   | 85,9                                       | 7 420           | 25,9%                | 23 031                        |
| Heba Fastighets AB                    | 565,7                       | -1 058,1                                 | -1 043,1                                   | 7 677           | 2,5%                 | 2 284                         |
| Heimstaden Sverige                    | 15 253,0                    | -32 369,0                                | 3 361,0                                    | 7 868           | 22,0%                | 20 805                        |
| HSB Sundsfastigheter AB               | 307,7                       | -63,9                                    | -32,5                                      | 8 400           | 10,2%                | 10 283                        |
| Ivar Kjellberg Fastighets AB          | 176,3                       | 0,0                                      | 32,8                                       | 7 910           | 18,6%                | 17 644                        |
| John Mattson AB                       | 610,4                       | -1 527,8                                 | 133,2                                      | 8 680           | 21,8%                | 22 730                        |
| K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB | 443,6                       | -742,8                                   | 100,8                                      | 7 858           | 22,7%                | 21 426                        |
| KAB Fastigheter AB                    | 268,7                       | 9,5                                      | 46,5                                       | 7 315           | 13,8%                | 12 080                        |
| KlaraBo Sverige AB                    | 577,2                       | -579,7                                   | 124,2                                      | 7 583           | 21,5%                | 19 581                        |
| Olov Lindgren AB                      | 849,5                       | 0,0                                      | 185,1                                      | 8 680           | 21,8%                | 22 699                        |
| Rikshem AB                            | 3 473,0                     | -6 004,0                                 | 1 220,0                                    | 7 858           | 35,1%                | 33 122                        |
| Robert Dickson Stiftelse              | 139,5                       | 1,9                                      | -2,6                                       | 7 910           | -3,2%                | -3 080                        |
| Rosengård Fastighets AB               | 168,1                       | -69,5                                    | -44,4                                      | 8 400           | 14,9%                | 15 005                        |
| SBF Bostad AB                         | 222,8                       | -396,1                                   | -404,1                                     | 7 583           | -3,8%                | -3 435                        |
| Solporten Fastighets AB               | 103,3                       | 0,0                                      | 5,5  | 7 700           | 5,4%                 | 4 944                         |
| Stena Fastigheter Storstockholm AB    | 290,4                       | 219,1                                    | 285,8                                      | 8 680           | 23,0%                | 24 008                        |
| Stena Fastigheter Syd AB              | 262,6                       | -96,0                                    | -9,6                                       | 8 680           | 32,9%                | 34 272                        |
| Stena Fastigheter Väst AB             | 163,6                       | 47,5                                     | 53,5                                       | 7 910           | 3,6%                 | 3 464                         |
| Stena Fastigheter Öst AB              | 186,8                       | -41,9                                    | 31,8                                       | 8 680           | 39,4%                | 41 055                        |
| Studentbostäder i Norden AB           | 373,3                       | -548,2                                   | -494,5                                     | 7 868           | 14,2%                | 13 441                        |
| Trianon AB                            | 732,8                       | -402,0                                   | 161,1                                      | 7 933           | 22,0%                | 20 929                        |
| Varbergs Stenfastigheter AB           | 54,1                        | -52,5                                    | -42,2                                      | 6 720           | 18,9%                | 15 236                        |
| Wallenstam AB                         | 2 730,0                     | -1 619,0                                 | 1 037,0                                    | 8 073           | 38,0%                | 36 800                        |
| Willhem AB                            | 2 860,0                     | -6 330,0                                 | 1 032,0                                    | 7 868           | 36,1%                | 34 069                        |
| Wählin Fastigheter AB                 | 460,2                       | 1,1                                      | 49,8                                       | 8 680           | 10,6%                | 11 017                        |
| <b>Genomsnittlig vinst</b>            |                             |  |  |                 | <b>16,7%</b>         | <b>16 232</b>                 |

Källa: Fastighetsbolagens finansiella rapporter 2023, SCB (2023) samt egna beräkningar.



Tabell B.2.3: Fastighetsbolagens vinst per hyreskrona och årsvinst per typlägenhet 2022

| Fastighetsbolag                       | Hyresintäkter<br>(miljoner kr) | Jämförelse-<br>störande<br>poster<br>(miljoner kr) | Justerat<br>resultat<br>före skatt<br>(miljoner kr) | Månadshyra<br>(kr) | Vinst per<br>hyreskrona | Årsvinst per<br>typlägenhet<br>(kr) |
|---------------------------------------|--------------------------------|--|---|--------------------|-------------------------|-------------------------------------|
| Aranäs AB                             | 388,9                          | 0,2  | 14,7  | 7 490              | 3,7%                    | 3 357                               |
| BoTrygg AB                            | 1 297,0                        | 33,8   | 279,8   | 7 700              | 19,0%                   | 17 526                              |
| Einar Mattson Fastighets AB           | 643,5                          | -34,1  | 43,0  | 8 330              | 12,0%                   | 11 971                              |
| Ernst Rosén AB                        | 505,4                          | 145,9  | 202,9   | 7 490              | 11,3%                   | 10 173                              |
| Fortinova AB                          | 369,0                          | 159,4  | 118,2   | 7 047              | 32,0%                   | 27 087                              |
| Heba Fastighets AB                    | 509,9                          | -376,6   | -137,9  | 7 327              | 46,7%                   | 41 086                              |
| Heimstaden Sverige                    | 13 204,0                       | -12 079,0  | 5 084,0   | 7 476              | 38,5%                   | 34 542                              |
| HSB Sundsfastigheter AB               | 283,2                          | -53,0  | -15,3   | 7 910              | 13,3%                   | 12 634                              |
| Ivar Kjellberg Fastighets AB          | 166,6                          | 0,0  | 43,7  | 7 490              | 26,2%                   | 23 560                              |
| John Mattson AB                       | 620,9                          | 39,5   | 153,9   | 8 330              | 24,8%                   | 24 777                              |
| K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB | 374,7                          | 116,1  | 98,2  | 7 473              | 26,2%                   | 23 500                              |
| KAB Fastigheter AB                    | 253,2                          | 7,1  | 46,4  | 6 930              | 15,5%                   | 12 894                              |
| KlaraBo Sverige AB                    | 491,4                          | 70,2   | 113,4   | 7 187              | 23,1%                   | 19 902                              |
| Olov Lindgren AB                      | 809,2                          | 0,0  | 213,8   | 8 330              | 26,4%                   | 26 412                              |
| Rikshem AB                            | 3 169,0                        | -902,0   | 1 221,0   | 7 473              | 38,5%                   | 34 549                              |
| Robert Dickson Stiftelse              | 126,5                          | 1,2  | -2,6  | 7 490              | -3,0%                   | -2 662                              |
| Rosengård Fastighets AB               | 157,8                          | -255,5   | -221,0  | 7 910              | 21,7%                   | 20 638                              |
| SBF Bostad AB                         | 204,1                          | -295,8   | -267,8  | 7 187              | 13,6%                   | 11 706                              |
| Solporten Fastighets AB               | 96,0                           | 0,0  | 15,9  | 7 350              | 16,6%                   | 14 650                              |
| Stena Fastigheter Storstockholm AB    | 248,6                          | 179,1  | 206,7   | 8 330              | 11,2%                   | 11 172                              |
| Stena Fastigheter Syd AB              | 245,0                          | -90,3  | -8,0  | 8 330              | 33,6%                   | 33 548                              |
| Stena Fastigheter Väst AB             | 149,8                          | -12,1  | 4,2   | 7 490              | 10,9%                   | 9 776                               |
| Stena Fastigheter Öst AB              | 176,5                          | -27,0  | 17,9  | 8 330              | 25,5%                   | 25 445                              |
| Studentbostäder i Norden AB           | 289,2                          | 74,2   | 126,2   | 7 476              | 18,0%                   | 16 164                              |
| Trianon AB                            | 688,3                          | -21,6  | 223,5   | 7 537              | 32,5%                   | 29 367                              |
| Varbergs Stenfastigheter AB           | 51,8                           | 38,4   | 51,1  | 6 370              | 24,7%                   | 18 896                              |
| Wallenstam AB                         | 2 490,0                        | -538,0   | 1 249,0   | 7 700              | 50,2%                   | 46 348                              |
| Willhem AB                            | 2 664,0                        | 649,0  | 1 115,0   | 7 476              | 41,9%                   | 37 548                              |
| Wählin Fastigheter AB                 | 422,5                          | 2,0  | 99,8  | 8 330              | 23,2%                   | 23 150                              |
| <b>Genomsnittlig vinst</b>            |                                |  |   |                    | <b>23,4%</b>            | <b>21 370</b>                       |

Källa: Fastighetsbolagens finansiella rapporter 2022, SCB (2023) samt egna beräkningar.

Tabell B.2.4: Fastighetsbolagens vinst per hyreskrona och årsvinst per typlägenhet 2021

| Fastighetsbolag                       | Hyresintäkter<br>(miljoner kr) | Jämförelse-<br>störande<br>poster<br>(miljoner kr) | Justerat<br>resultat<br>före skatt<br>(miljoner kr) | Månadshyra<br>(kr) | Vinst per<br>hyreskrona | Årsvinst per<br>typlägenhet<br>(kr) |
|---------------------------------------|--------------------------------|--|---|--------------------|-------------------------|-------------------------------------|
| Aranäs AB                             | 356,2                          | -0,4   | 28,4  | 7 280              | 8,1%                    | 7 063                               |
| BoTrygg AB                            | 915,3                          | 255,8  | 415,9   | 7 443              | 17,5%                   | 15 656                              |
| Einar Mattson Fastighets AB           | 629,5                          | 56,4   | 130,7   | 8 050              | 11,8%                   | 11 410                              |
| Ernst Rosén AB                        | 475,1                          | 75,2   | 129,2   | 7 280              | 11,4%                   | 9 933                               |
| Fortinova AB                          | 0,2                            | 0,3  | 0,4   | 6 813              | 38,1%                   | 31 153                              |
| Heba Fastighets AB                    | 449,6                          | 1 544,8  | 1 772,1   | 7 070              | 50,9%                   | 43 194                              |
| Heimstaden Sverige                    | 9,0                            | 20,7   | 24,2  | 7 224              | 38,8%                   | 33 630                              |
| HSB Sundsfastigheter AB               | 271,8                          | -50,2  | -13,8   | 7 630              | 13,4%                   | 12 247                              |
| Ivar Kjellberg Fastighets AB          | 163,5                          | 0,0  | 68,1  | 7 280              | 41,7%                   | 36 386                              |
| John Mattson AB                       | 0,4                            | 1,6  | 1,7   | 8 050              | 25,8%                   | 24 937                              |
| K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB | 0,3                            | 0,9  | 0,9   | 7 210              | 29,2%                   | 25 223                              |
| KAB Fastigheter AB                    | 233,4                          | 51,3   | 96,9  | 6 720              | 19,5%                   | 15 764                              |
| KlaraBo Sverige AB                    | 0,3                            | 0,7  | 0,8   | 6 930              | 22,6%                   | 18 819                              |
| Olov Lindgren AB                      | 757,2                          | 0,0  | 220,0   | 8 050              | 29,1%                   | 28 070                              |
| Rikshem AB                            | 3,1                            | 6,2  | 7,3   | 7 210              | 37,4%                   | 32 381                              |
| Robert Dickson Stiftelse              | 115,1                          | 13,2   | 20,8  | 7 280              | 6,7%                    | 5 820                               |
| Rosengård Fastighets AB               | 150,2                          | 384,9  | 417,1   | 7 630              | 21,7%                   | 19 836                              |
| SBF Bostad AB                         | 149,3                          | 442,2  | 470,8   | 6 930              | 19,5%                   | 16 176                              |
| Solporten Fastighets AB               | 91,0                           | 0,0  | 18,6  | 7 105              | 20,4%                   | 17 410                              |
| Stena Fastigheter Storstockholm AB    | 245,5                          | 153,4  | 182,1   | 8 050              | 11,7%                   | 11 334                              |
| Stena Fastigheter Syd AB              | 238,5                          | -81,5  | 23,1  | 8 050              | 43,8%                   | 42 333                              |
| Stena Fastigheter Väst AB             | 145,2                          | 254,4  | 289,3   | 7 280              | 24,2%                   | 21 133                              |
| Stena Fastigheter Öst AB              | 162,1                          | -34,7  | 26,1  | 8 050              | 37,5%                   | 36 230                              |
| Studentbostäder i Norden AB           | 208,9                          | 177,0  | 216,6   | 7 224              | 19,0%                   | 16 512                              |
| Trianon AB                            | 0,6                            | 1,4  | 1,7   | 7 280              | 40,9%                   | 35 772                              |
| Varbergs Stenfastigheter AB           | 49,3                           | 94,3   | 109,1   | 6 160              | 30,2%                   | 22 332                              |
| Wallenstam AB                         | 2,3                            | 4,1  | 5,4   | 7 443              | 54,9%                   | 49 080                              |
| Willhem AB                            | 2,5                            | 8,2  | 9,2   | 7 224              | 42,3%                   | 36 680                              |
| Wählin Fastigheter AB                 | 394,1                          | 67,1   | 179,6   | 8 050              | 28,6%                   | 27 602                              |
| <b>Genomsnittlig vinst</b>            |                                |  |   |                    | <b>27,5%</b>            | <b>24 280</b>                       |

Källa: Fastighetsbolagens finansiella rapporter 2021, SCB (2023) samt egna beräkningar.

Tabell B.2.5: Fastighetsbolagens vinst per hyreskrona och årsvinst per typlägenhet 2020

| Fastighetsbolag                       | Hyresintäkter<br>(miljoner kr) | Jämförelse-<br>störande<br>poster<br>(miljoner kr) | Justerat<br>resultat<br>före skatt<br>(miljoner kr) | Månadshyra<br>(kr) | Vinst per<br>hyreskrona | Årsvinst per<br>typlägenhet<br>(kr) |
|---------------------------------------|--------------------------------|--|---|--------------------|-------------------------|-------------------------------------|
| Aranäs AB                             | 339,4                          | -1,2   | 42,3  | 7 070              | 12,8%                   | 10 867                              |
| BoTrygg AB                            | 794,1                          | 37,9   | 171,7   | 7 257              | 16,9%                   | 14 678                              |
| Einar Mattson Fastighets AB           | 617,8                          | -44,0  | 43,7  | 7 840              | 14,2%                   | 13 342                              |
| Ernst Rosén AB                        | 495,8                          | 202,1  | 285,9   | 7 070              | 17,0%                   | 14 387                              |
| Fortinova AB                          | 0,1                            | 0,1  | 0,1   | 6 650              | 32,5%                   | 25 932                              |
| Heba Fastighets AB                    | 393,8                          | 722,9  | 909,5   | 6 907              | 47,6%                   | 39 414                              |
| Heimstaden Sverige                    | 6,6                            | 8,2  | 10,6  | 7 042              | 37,4%                   | 31 587                              |
| HSB Sundsfastigheter AB               | 262,4                          | -58,9  | -13,7   | 7 420              | 17,2%                   | 15 333                              |
| Ivar Kjellberg Fastighets AB          | 160,0                          | 0,0  | 55,0  | 7 070              | 34,4%                   | 29 186                              |
| John Mattson AB                       | 0,3                            | 0,5  | 0,6   | 7 840              | 32,2%                   | 30 304                              |
| K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB | 0,2                            | 0,2  | 0,3   | 7 035              | 37,4%                   | 31 564                              |
| KAB Fastigheter AB                    | 223,2                          | 1,8  | 39,1  | 6 545              | 16,7%                   | 13 127                              |
| KlaraBo Sverige AB                    | 0,2                            | 0,4  | 0,4   | 6 767              | 20,3%                   | 16 451                              |
| Olov Lindgren AB                      | 736,8                          | 0,0  | 228,0   | 7 840              | 30,9%                   | 29 110                              |
| Rikshem AB                            | 3,0                            | 1,8  | 3,0   | 7 035              | 40,2%                   | 33 941                              |
| Robert Dickson Stiftelse              | 111,2                          | 2,1  | 10,8  | 7 070              | 7,8%                    | 6 604                               |
| Rosengård Fastighets AB               | 147,0                          | 148,3  | 186,0   | 7 420              | 25,8%                   | 22 965                              |
| SBF Bostad AB                         | 92,2                           | 133,3  | 143,8   | 6 767              | 11,6%                   | 9 408                               |
| Solporten Fastighets AB               | 89,8                           | 0,0  | 21,7  | 6 930              | 24,2%                   | 20 154                              |
| Stena Fastigheter Storstockholm AB    | 243,5                          | 198,1  | 236,5   | 7 840              | 15,8%                   | 14 893                              |
| Stena Fastigheter Syd AB              | 232,4                          | 92,8   | 175,0   | 7 840              | 35,4%                   | 33 334                              |
| Stena Fastigheter Väst AB             | 141,0                          | -38,4  | -2,6  | 7 070              | 25,3%                   | 21 470                              |
| Stena Fastigheter Öst AB              | 157,5                          | -29,1  | 26,3  | 7 840              | 35,2%                   | 33 079                              |
| Studentbostäder i Norden AB           | 148,0                          | 88,1   | 121,5   | 7 042              | 22,6%                   | 19 085                              |
| Trianon AB                            | 0,6                            | 0,4  | 0,7   | 7 093              | 40,5%                   | 34 497                              |
| Varbergs Stenfastigheter AB           | 45,2                           | 16,2   | 33,3  | 6 020              | 37,7%                   | 27 252                              |
| Wallenstam AB                         | 2,1                            | 1,3  | 2,4   | 7 257              | 53,2%                   | 46 339                              |
| Willhem AB                            | 2,4                            | 2,5  | 3,5   | 7 042              | 41,9%                   | 35 382                              |
| Wählin Fastigheter AB                 | 352,3                          | 2,3  | 108,3   | 7 840              | 30,1%                   | 28 311                              |
| <b>Genomsnittlig vinst</b>            |                                |  |   |                    | <b>28,1%</b>            | <b>24 207</b>                       |

Källa: Fastighetsbolagens finansiella rapporter 2020, SCB (2023) samt egna beräkningar.

Tabell B.2.6: Fastighetsbolagens vinst per hyreskrona och årsvinst per typlägenhet 2019

| Fastighetsbolag                       | Hyresintäkter<br>(miljoner kr) | Jämförelse-<br>störande<br>poster<br>(miljoner kr) | Justerat<br>resultat<br>före skatt<br>(miljoner kr) | Månadshyra<br>(kr) | Vinst per<br>hyreskrona | Årsvinst per<br>typlägenhet<br>(kr) |
|---------------------------------------|--------------------------------|--|---|--------------------|-------------------------|-------------------------------------|
| Aranäs AB                             | 341,6                          | -0,3   | 74,9  | 7 000              | 22,0%                   | 18 512                              |
| BoTrygg AB                            | 764,4                          | 419,5  | 538,9   | 7 093              | 15,7%                   | 13 343                              |
| Einar Mattson Fastighets AB           | 559,8                          | -81,7  | -19,4   | 7 630              | 11,1%                   | 10 180                              |
| Ernst Rosén AB                        | 494,9                          | 97,7   | 237,1   | 7 000              | 28,2%                   | 23 679                              |
| Fortinova AB                          | 0,1                            | 0,1  | 0,1   | 6 487              | 31,8%                   | 24 725                              |
| Heba Fastighets AB                    | 388,4                          | 601,8  | 779,9   | 6 697              | 46,0%                   | 36 975                              |
| Heimstaden Sverige                    | 4,9                            | 6,1  | 7,7   | 6 846              | 33,6%                   | 27 621                              |
| HSB Sundsfastigheter AB               | 257,9                          | -56,9  | -10,2   | 7 140              | 18,1%                   | 15 515                              |
| Ivar Kjellberg Fastighets AB          | 156,8                          | 0,0  | 54,5  | 7 000              | 34,7%                   | 29 177                              |
| John Mattson AB                       | 0,3                            | 0,2  | 0,2   | 7 630              | 25,7%                   | 23 523                              |
| K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB | 0,1                            | 0,2  | 0,3   | 6 808              | 35,5%                   | 28 965                              |
| KAB Fastigheter AB                    | 235,6                          | 158,2  | 211,7   | 6 405              | 22,7%                   | 17 458                              |
| KlaraBo Sverige AB                    | 0,1                            | 0,1  | 0,2   | 6 533              | 26,9%                   | 21 105                              |
| Olov Lindgren AB                      | 719,3                          | 0,0  | 218,6   | 7 630              | 30,4%                   | 27 823                              |
| Rikshem AB                            | 2,9                            | 1,8  | 2,8   | 6 808              | 35,7%                   | 29 191                              |
| Robert Dickson Stiftelse              | 103,2                          | 2,6  | 11,2  | 7 000              | 8,4%                    | 7 032                               |
| Rosengård Fastighets AB               | 142,2                          | 185,0  | 220,0   | 7 140              | 24,8%                   | 21 229                              |
| SBF Bostad AB                         | 51,9                           | 38,7   | 39,7  | 6 533              | 2,1%                    | 1 609                               |
| Solporten Fastighets AB               | 84,1                           | 0,0  | 16,9  | 6 720              | 20,1%                   | 16 218                              |
| Stena Fastigheter Storstockholm AB    | 244,1                          | 277,3  | 317,9   | 7 630              | 16,7%                   | 15 317                              |
| Stena Fastigheter Syd AB              | 224,9                          | -66,1  | 18,7  | 7 630              | 37,7%                   | 34 486                              |
| Stena Fastigheter Väst AB             | 139,0                          | -23,6  | 16,7  | 7 000              | 29,0%                   | 24 367                              |
| Stena Fastigheter Öst AB              | 150,2                          | -41,0  | 15,3  | 7 630              | 37,5%                   | 34 316                              |
| Studentbostäder i Norden AB           | 102,3                          | 74,8   | 93,8  | 6 846              | 18,7%                   | 15 354                              |
| Trianon AB                            | 0,4                            | 0,2  | 0,4   | 6 860              | 39,7%                   | 32 696                              |
| Varbergs Stenfastigheter AB           | 40,1                           | 36,3   | 48,6  | 5 810              | 30,7%                   | 21 417                              |
| Wallenstam AB                         | 2,0                            | 2,4  | 3,5   | 7 093              | 54,4%                   | 46 299                              |
| Willhem AB                            | 2,3                            | 2,2  | 3,1   | 6 846              | 40,9%                   | 33 611                              |
| Wählin Fastigheter AB                 | 332,1                          | 1,1  | 57,6  | 7 630              | 17,0%                   | 15 559                              |
| <b>Genomsnittlig vinst</b>            |                                |  |   |                    | <b>27,4%</b>            | <b>23 010</b>                       |

Källa: Fastighetsbolagens finansiella rapporter 2019, SCB (2023) samt egna beräkningar.

Tabell B.2.7: Fastighetsbolagens vinst per hyreskrona och årsvinst per typlägenhet 2018

| Fastighetsbolag                       | Hyresintäkter<br>(miljoner kr) | Jämförelse-<br>störande<br>poster<br>(miljoner kr) | Justerat<br>resultat<br>före skatt<br>(miljoner kr) | Månadshyra<br>(kr) | Vinst per<br>hyreskrona | Årsvinst per<br>typlägenhet<br>(kr) |
|---------------------------------------|--------------------------------|--|---|--------------------|-------------------------|-------------------------------------|
| Aranäs AB                             | 332,0                          | -1,2   | 59,9  | 6 720              | 18,4%                   | 14 847                              |
| BoTrygg AB                            | 764,4                          | 189,2  | 390,2   | 6 813              | 26,3%                   | 21 520                              |
| Einar Mattson Fastighets AB           | 494,5                          | 184,9  | 246,1   | 7 350              | 12,4%                   | 10 937                              |
| Ernst Rosén AB                        | 477,3                          | 9,4  | 112,7   | 6 720              | 21,7%                   | 17 464                              |
| Fortinova AB                          | 0,1                            | 0,0  | 0,1   | 6 487              | 34,1%                   | 26 527                              |
| Heba Fastighets AB                    | 380,5                          | 556,0  | 723,8   | 6 463              | 44,2%                   | 34 314                              |
| Heimstaden Sverige                    | 3,4                            | 2,7  | 3,7   | 6 622              | 31,0%                   | 24 638                              |
| HSB Sundsfastigheter AB               | 246,0                          | -49,4  | 3,6   | 7 000              | 21,5%                   | 18 089                              |
| Ivar Kjellberg Fastighets AB          | 152,1                          | 0,2  | 33,8  | 6 720              | 22,0%                   | 17 777                              |
| John Mattson AB                       | 0,2                            | 0,2  | 0,2   | 7 350              | 10,9%                   | 9 576                               |
| K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB | 0,1                            | 0,2  | 0,2   | 6 598              | 31,2%                   | 24 679                              |
| KAB Fastigheter AB                    | 222,1                          | -165,8   | -120,2  | 6 195              | 20,5%                   | 15 256                              |
| KlaraBo Sverige AB                    |                                |  |   |                    |                         |                                     |
| Olov Lindgren AB                      | 684,7                          | 0,0  | 199,6   | 7 350              | 29,2%                   | 25 715                              |
| Rikshem AB                            | 2,8                            | 1,9  | 2,9   | 6 598              | 35,9%                   | 28 384                              |
| Robert Dickson Stiftelse              | 90,4                           | 0,5  | 11,4  | 6 720              | 12,1%                   | 9 722                               |
| Rosengård Fastighets AB               | 139,9                          | 88,7   | 124,3   | 7 000              | 25,5%                   | 21 442                              |
| SBF Bostad AB                         | 32,0                           | 4,0  | 6,6   | 6 347              | 8,2%                    | 6 214                               |
| Solporten Fastighets AB               | 82,3                           | 0,0  | 13,6  | 6 510              | 16,5%                   | 12 909                              |
| Stena Fastigheter Storstockholm AB    | 226,7                          | 409,4  | 448,5   | 7 350              | 17,4%                   | 15 370                              |
| Stena Fastigheter Syd AB              | 217,6                          | -28,0  | 74,6  | 7 350              | 47,2%                   | 41 597                              |
| Stena Fastigheter Väst AB             | 150,9                          | -65,9  | -18,5   | 6 720              | 31,3%                   | 25 266                              |
| Stena Fastigheter Öst AB              | 130,7                          | -17,1  | 26,3  | 7 350              | 33,2%                   | 29 271                              |
| Studentbostäder i Norden AB           |                                |  |   |                    |                         |                                     |
| Trianon AB                            | 0,3                            | 0,2  | 0,3   | 6 673              | 37,7%                   | 30 172                              |
| Varbergs Stenfastigheter AB           | 38,2                           | 13,5   | 21,5  | 5 670              | 20,8%                   | 14 184                              |
| Wallenstam AB                         | 1,9                            | 2,4  | 3,4   | 6 813              | 53,0%                   | 43 320                              |
| Willhem AB                            | 2,2                            | 1,8  | 2,7   | 6 622              | 37,5%                   | 29 762                              |
| Wählin Fastigheter AB                 | 324,4                          | 66,9   | 171,6   | 7 350              | 32,3%                   | 28 479                              |
| <b>Genomsnittlig vinst</b>            |                                |  |   |                    | <b>27,1%</b>            | <b>22 127</b>                       |

Källa: Fastighetsbolagens finansiella rapporter 2018, SCB (2023) samt egna beräkningar.

## Bilaga 3

Tabell B.3.1: Fastighetsbolagens redovisade värden det första halvåret (Q1-Q2) 2022–2024

| Fastighetsbolag                          | År          | Driftnetto<br>(kr/kvm) | Marknads-<br>värde<br>(kr/kvm) | Resultat<br>före skatt<br>(kr/kvm) | Ränte-<br>bärande<br>skulder<br>(kr/kvm) | Överskotts-<br>grad | Genom-<br>snittlig<br>ränta |
|--|-------------|------------------------|--------------------------------|------------------------------------|--|---------------------|-----------------------------|
| Fortinova AB                             | 2024        | 381                    | 16 897                         | 258                                | 9 537                                    | 60,0%               | 4,0%                        |
|  | 2023        | 328                    | 16 631                         | -388                               | 9 372                                    | 56,6%               | 3,1%                        |
|  | 2022        | 277                    | 16 781                         | 726                                | 8 927                                    | 53,0%               | 1,6%                        |
| Heba Fastighets AB                       | 2024        | 770                    | 51 022                         | -14                                | 22 811                                   | 71,6%               | 2,8%                        |
|  | 2023        | 698                    | 50 512                         | -1 851                             | 24 110                                   | 69,8%               | 2,6%                        |
|  | 2022        | 594                    | 54 537                         | 1 633                              | 23 387                                   | 70,9%               | 1,5%                        |
| Heimstaden Sverige                       | 2024        | 231                    | 27 317                         |                                    |  | 63,3%               |                             |
|  | 2023        | 202                    | 27 927                         |                                    |  | 60,4%               |                             |
|  | 2022        | 179                    | 32 389                         |                                    |  | 52,9%               |                             |
| John Mattson AB                          | 2024        | 651                    | 41 170                         | 660                                | 20 497                                   | 70,5%               | 3,2%                        |
|  | 2023        | 618                    | 43 795                         | -1 598                             | 24 736                                   | 68,9%               | 3,1%                        |
|  | 2022        | 555                    | 47 546                         | 1 642                              | 26 638                                   | 68,9%               | 3,1%                        |
| K2A Knaust & Andersson<br>Fastigheter AB | 2024        | 906                    | 49 421                         | -422                               | 36 118                                   | 67,9%               | 3,6%                        |
|  | 2023        | 856                    | 51 633                         | -1 705                             | 40 057                                   | 67,7%               | 3,3%                        |
|  | 2022        | 635                    | 46 657                         | 2 946                              | 41 010                                   | 64,1%               | 2,3%                        |
| K-Fastigheter Holding AB                 | 2024        | 512                    | 41 389                         | 379                                | 27 695                                   | 64,4%               | 3,4%                        |
|  | 2023        | 494                    | 46 557                         | -480                               | 31 390                                   | 65,4%               | 3,2%                        |
|  | 2022        | 459                    | 51 276                         | 3 532                              | 28 690                                   | 67,7%               | 1,8%                        |
| KlaraBo Sverige AB                       | 2024        | 341                    | 18 099                         | 132                                | 9 913                                    | 54,2%               | 3,6%                        |
|  | 2023        | 328                    | 17 838                         | -480                               | 9 839                                    | 55,7%               | 3,7%                        |
|  | 2022        | 293                    | 19 168                         | 704                                | 9 990                                    | 52,6%               | 2,3%                        |
| Rikshem AB                               | 2024        | 458                    | 25 107                         | 167                                | 13 024                                   | 55,8%               | 2,7%                        |
|  | 2023        | 410                    | 25 824                         | -912                               | 13 230                                   | 53,9%               | 2,4%                        |
|  | 2022        | 361                    | 27 176                         | 779                                | 12 092                                   | 55,2%               | 1,5%                        |
| SBF Bostad AB                            | 2024        | 373                    | 15 921                         | -55                                | 9 406                                    | 59,3%               | 5,2%                        |
|  | 2023        | 355                    | 16 239                         | -1 996                             | 9 842                                    | 58,8%               | 4,7%                        |
|  | 2022        | 288                    | 19 323                         | -204                               | 10 550                                   | 56,9%               | 4,8%                        |
| Studentbostäder i Norden AB              | 2024        | 756                    | 42 737                         | -124                               | 27 668                                   | 63,9%               | 4,5%                        |
|  | 2023        | 787                    | 47 914                         | -1 770                             | 29 788                                   | 71,0%               | 4,8%                        |
|  | 2022        | 598                    | 45 128                         | 1 201                              | 23 959                                   | 59,5%               | 2,6%                        |
| Trianon AB                               | 2024        | 620                    | 30 212                         | 204                                | 16 436                                   | 67,3%               | 3,9%                        |
|  | 2023        | 550                    | 28 835                         | 249                                | 16 467                                   | 64,6%               | 3,8%                        |
|  | 2022        | 477                    | 27 611                         | 953                                | 13 569                                   | 60,7%               | 3,8%                        |
| Wallenstam AB                            | 2024        | 787                    | 45 502                         | 404                                | 21 276                                   | 76,2%               | 3,2%                        |
|  | 2023        | 701                    | 45 208                         | -86                                | 21 105                                   | 72,6%               | 3,0%                        |
|  | 2022        | 702                    | 48 004                         | 1 882                              | 21 269                                   | 76,2%               | 1,4%                        |
| Willhem AB                               | 2024        | 477                    | 28 412                         | -103                               | 15 392                                   | 63,3%               | 2,7%                        |
|  | 2023        | 461                    | 29 118                         | -1 803                             | 17 392                                   | 63,5%               | 2,5%                        |
|  | 2022        | 420                    | 30 985                         | 1 456                              | 16 238                                   | 62,2%               | 2,5%                        |
| <b>Medelvärde</b>                        | <b>2024</b> | <b>558</b>             | <b>33 324</b>                  | <b>124</b>                         | <b>19 148</b>                            | <b>64,4%</b>        | <b>3,56%</b>                |
|  | <b>2023</b> | <b>522</b>             | <b>34 464</b>                  | <b>-1 068</b>                      | <b>20 611</b>                            | <b>63,8%</b>        | <b>3,34%</b>                |
|  | <b>2022</b> | <b>449</b>             | <b>35 891</b>                  | <b>1 438</b>                       | <b>19 693</b>                            | <b>61,6%</b>        | <b>2,43%</b>                |

Källa: Fastighetsbolagens finansiella delårsrapporter 2022–2024.

Tabell B.3.2: Fastighetsbolagens vinst per hyreskrona det första halvåret (Q1-Q2) 2022–2024

| Fastighetsbolag                       | År          | Hyresintäkter<br>(miljoner kr) | Jämförelse-<br>störande poster<br>(miljoner kr) | Justerat<br>resultat före<br>skatt<br>(miljoner kr) | Vinst per<br>hyreskrona |
|---------------------------------------|-------------|--------------------------------|---|---|-------------------------|
| Fortinova AB                          | 2024        | 182                            | 35  | 39  | 21,3%                   |
|                                       | 2023        | 162                            | -144  | 35  | 21,8%                   |
|                                       | 2022        | 136                            | 148   | 42  | 31,1%                   |
| Heba Fastighets AB                    | 2024        | 276                            | -111  | 107   | 38,7%                   |
|                                       | 2023        | 289                            | -639  | 104   | 36,0%                   |
|                                       | 2022        | 243                            | 343   | 122   | 50,1%                   |
| Heimstaden Sverige                    | 2024        | 7 819                          | 1 963   | 2 190   | 28,0%                   |
|                                       | 2023        | 7 499                          | -25 870   | 1 834   | 24,5%                   |
|                                       | 2022        | 6 446                          | 9 540   | 2 319   | 36,0%                   |
| John Mattson AB                       | 2024        | 319                            | 140   | 88  | 27,5%                   |
|                                       | 2023        | 310                            | -609  | 58  | 18,8%                   |
|                                       | 2022        | 312                            | 506   | 92  | 29,6%                   |
| K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB | 2024        | 235                            | -119  | 45  | 19,0%                   |
|                                       | 2023        | 222                            | -347  | 48  | 21,5%                   |
|                                       | 2022        | 173                            | 473   | 43  | 24,7%                   |
| KlaraBo Sverige AB                    | 2024        | 314                            | 9   | 58  | 18,3%                   |
|                                       | 2023        | 293                            | -294  | 55  | 18,9%                   |
|                                       | 2022        | 239                            | 252   | 51  | 21,2%                   |
| Rikshem AB                            | 2024        | 1 823                          | -230  | 601   | 33,0%                   |
|                                       | 2023        | 1 706                          | -2 632  | 585   | 34,3%                   |
|                                       | 2022        | 1 571                          | 1 275   | 595   | 37,9%                   |
| SBF Bostad AB                         | 2024        | 103 786                        | -1 444  | -7 685  | -7,4%                   |
|                                       | 2023        | 112 789                        | -366 754  | -6 563  | -5,8%                   |
|                                       | 2022        | 94 779                         | -49 229   | 10 909  | 11,5%                   |
| Studentbostäder i Norden AB           | 2024        | 217                            | -43   | -23   | 9,4%                    |
|                                       | 2023        | 180                            | -327  | -286  | 22,3%                   |
|                                       | 2022        | 136                            | 134   | 167   | 24,1%                   |
| Trianon AB                            | 2024        | 375                            | -1  | 84  | 22,4%                   |
|                                       | 2023        | 371                            | 35  | 73  | 19,8%                   |
|                                       | 2022        | 342                            | 325   | 125   | 36,6%                   |
| Wallenstam AB                         | 2024        | 1 457                          | 54  | 516   | 35,4%                   |
|                                       | 2023        | 1 339                          | -644  | 525   | 39,2%                   |
|                                       | 2022        | 1 236                          | 1 876   | 651   | 52,7%                   |
| Willhem AB                            | 2024        | 1 494                          | -687  | 482   | 32,3%                   |
|                                       | 2023        | 1 417                          | -4 018  | 497   | 35,1%                   |
|                                       | 2022        | 1 318                          | 2 224   | 567   | 43,0%                   |
| <b>Medelvärde</b>                     | <b>2024</b> |                                |   |   | <b>23,8%</b>            |
|                                       | <b>2023</b> |                                |   |   | <b>24,3%</b>            |
|                                       | <b>2022</b> |                                |   |   | <b>32,2%</b>            |

Källa: Fastighetsbolagens finansiella delårsrapporter 2022–2024 samt egna beräkningar.





Hyresgästföreningen

För mer information, besök oss på  
[hyresgastforeningen.se](http://hyresgastforeningen.se)