

# Bostadsföretagens ekonomi

- förutsättningarna för att äga och förvalta hyresfastigheter

Finansiell analys av allmännyttiga och privata fastighetsbolag i region Västra Sverige

Mohidin Abukar, Jenny Juthstrand

Hyresgästföreningen region Västra Sverige





## **Innehåll**

Inledning	
Sammanfattning och syfte	4
Metod och avgränsningar	5
Övergripande ekonomiska förutsättningar	5
Det nya förhandlingsunderlaget	6
De allmännyttiga företagens ekonomi	8
De privata företagens ekonomi	20
Sammanfattande analys	30

## Sammanfattning

Sammantaget kommer denna rapport visa att bostadsbolagens ekonomi har stärkts ytterligare under 2020. Hyresintäkterna förstärktes genom generella hyresförhandlingar vilka hamnade på 1,45 procent i snitt för 2020. Utöver detta har hyresintäkterna ökat ytterligare tack vare en kombination av ökad nyproduktion, ombyggnation, styckerenovering, tillval och standardförbättring. Analysen visar att samtliga nyckeltal för de privata fastighetsbolagen är påtagligt högre än för de allmännyttiga bostadsbolagen och snittet har följande trend:

- Ökat driftnetto och högre överskottsgrad
- Överskottsgraden hos de privata företagen är påtagligt högre jämfört med de allmännyttiga bolagen
- Lånevolymen har ökat stadigt under perioden och de senaste åren har räntekostnaden ökat något för privata men fortsatt att sjunka för allmännyttan
- Marknadsvärden har fortsatt att stiga
- Uthyrningsläget är i allra högsta grad positivt både för allmännyttiga och privata fastighetsbolag i regionen och har varit så nu under flertalet år.

Sammanfattningsvis kan vi konstatera att företagen i fastighetsbranschen i region Västra Sverige har en god ekonomisk ställning. Vidare kan vi konkludera att hyresutvecklingen som har skett de senaste åren mer än väl täcker upp för förändrade driftskostnader.

## Syfte

Syftet med denna rapport är att detaljgranska den senaste tidens bolagsekonomiska utveckling av de allmännyttiga och privata fastighetsbolagen som verkar i den geografiska området som ingår i Hyresgästföreningens region Västra Sverige\*. Rapporten syftar till att undersöka utvecklingen av intäkter och kostnader i fastighetsbolagen. Vidare avser rapporten att undersöka huruvida de årliga hyreshöjningarna täcker den senaste tidens kostnadsutveckling.

Rapporten ger:

- En analys av generella samhällsekonomiska utsikter
- En ekonomisk analys av de allmännyttiga företagen i vår region
- En ekonomisk analys av de privata bostadsföretagens ekonomi i vår region
- En utvärdering av utfallet av föregående års hyresförhandlingar

\* Hyresgästföreningen region Västra Sverige omfattas av följande kommuner: Ale, Göteborg, Härryda, Kungälv, Lerum, Mölndal, Orust, Partille, Stenungsund, Tjörn, Varberg och Öckerö.

## Metodbegränsning och avgränsningar

Denna rapport analyserar kostnadsutvecklingen för 15 allmännyttiga bostadsföretag och 16 privata fastighetsägare i region Västra Sverige. De allmännyttiga bostadsbolagen har sammanlagt cirka 100 000 lägenheter och de privata fastighetsägare 40 000 lägenheter. Gemensamt motsvara det ungefär 80 procent av den totala hyresrättsmarknaden i regionen. Vi menar således att analysen är ändamålsenlig eftersom urvalet ger en spegelbild av branschens regionala förutsättningar.

Bakgrundsmaterialet till studien har bestått av företagens offentliga årsredovisningar för perioden 2017 – 2020. Vi har översiktligt granskat varje bostadsföretag och upprättat justerade resultat- och balansräkningar, förädlingsvärde- och kassaflödesanalyser. I denna studie redovisas en mindre del av alla dessa siffror för varje bostadsföretag. Nyckeltalen redovisas på aggregerad regional nivå i form av medelvärden. Alla nyckeltal är beräknade på genomsnittlig förvaltningsyta.

Bolagens årsredovisningar, som ska innehålla resultat- och balansräkning, noter samt förvaltningsberättelse enligt årsredovisningslagen, ser väldigt olika ut och skiljer sig mycket åt. Företagen bokför också på olika sätt, exempelvis IFRS, K3 och K2 vilket försvårar jämförbarheten och i vissa fall är jämförelse direkt olämplig mellan olika redovisningssätt.

Om uppgifterna redovisas knapphändigt gällande exempelvis bostads- och lokalytor, vakanser och hyresrabatter avspeglas detta i vår studie genom sämre jämförbarhet. Detsamma gäller bristen på särredovisning av bostäder och lokaler. Jämförbarheten försämras därför av att andelen lokalyta av totala beståndet varierar kraftigt mellan bolagen. De bolag som har en väldigt stor andel lokaler har dock exkluderats från denna studie.

## Övergripande ekonomiska förutsättningar

Coronapandemin har fått globalt omfattande effekter på hälsa, levnadsförhållanden och inte minst ekonomin. Trots att smittspridningen har minskat och att det ekonomiska läget ser ljusare ut, kan det konstateras att pandemin ännu inte är över och att ekonomierna runt om i världen fortfarande har en bit kvar till där vi befann oss innan pandemin. Det underliggande inflationstrycket i Sverige är fortfarande måttligt och Riksbanken har konstaterat att det även fortsättningsvis krävs en expansiv penningpolitik för att inflationen mer varaktigt ska närma sig målet om 2 procent mätt som KPIF. Reporäntan förväntas därför vara oförändrad på 0 procent under hela prognosperioden, som för närvarande sträcker sig fram till tredje kvartalet 2024.

Svensk inflation föll tillbaka rejält under pandemin. Såväl KPI som KPIF uppgick till 0,5 procent under 2020. Enligt Riksbankens senaste prognos från september i år förväntas KPI landa på 2,0 procent under 2021 samtidigt som KPIF förväntas landa på 2,3 procent, främst drivet av hastigt stigande energipriser i kombination med utbudsbegränsningar och logistikproblem. Enligt prognosen dröjer det fram till 2024 innan inflationen mer varaktigt överstiger Riksbankens målsättning eftersom KPIF då förväntas uppgå till 2,1 procent. I likhet med inflationen föll svensk BNP tillbaka under pandemin, närmre bestämt -2,8 procent för året. Även här väntas en återhämtning enligt Riksbankens prognos från september i år när svensk BNP förväntas stiga med 4,7 procent under 2021 och 3,6 procent under 2022.

## Det nya förhandlingsunderlaget

### Inledning

Hyresgästföreningen och Sveriges Allmännytta har fört samtal om ett nytt förhandlingsunderlag som ska användas som ett hjälpmedel vid de årliga förhandlingarna. Underlaget består av fem faktorer, såväl lokala som nationella, som kan sägas bilda en utgångspunkt för förhandlingsarbetet.

Följande fem faktorer har diskuterats inom ramen för samtalen;

- KPIF-XH
- BNP per capita
- Ränteutveckling
- Utveckling av taxebundna kostnader
- Utveckling av förvaltnings- och underhållskostnader

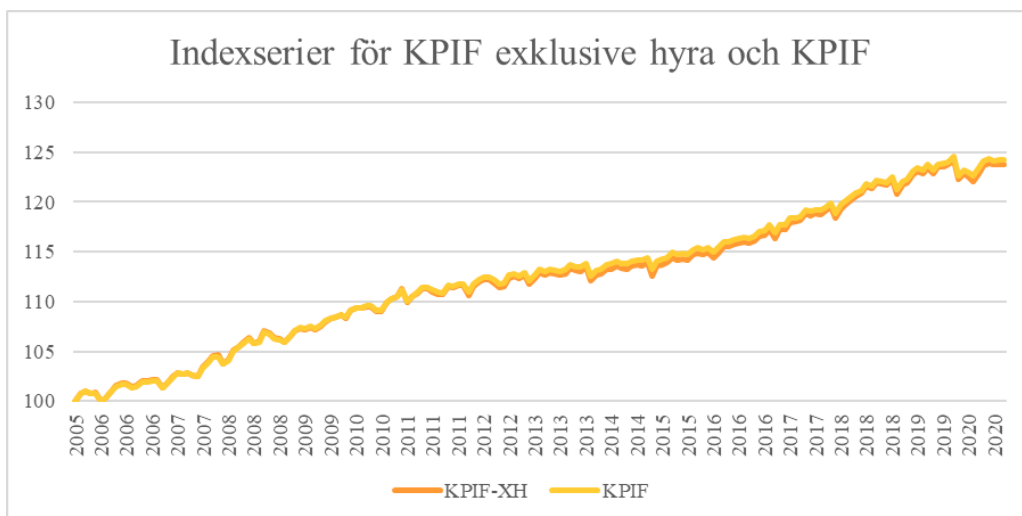
En nyhet med förhandlingsunderlaget är att parterna inte längre ska förhandla på prognoser. De fem faktorerna ska istället analyseras i ett historiskt perspektiv, varvid parterna ska undersöka den genomsnittliga årliga förändringstakten för varje faktor under de senaste tre åren.

Inom ramen för innevarande avsnitt kommer vi titta närmre på KPIF-XH, BNP per capita och ränteutvecklingen. Därefter redogör vi för utvecklingen av taxebundna kostnader samt utvecklingen av förvaltnings- och underhållskostnader i kommande avsnitt som avhandlar de allmännyttiga respektive de privata företagens ekonomi.

### KPIF-XH

För att undvika att förhandlingsunderlaget dubbelräknar effekten av ränteförändringar, samt för att undvika att hyreshöjningar i sig räknas med i inflationen, har parterna ombett SCB att ta fram inflationsmättet KPIF-XH. Det är alltså ett inflationsmått som inte tar hänsyn till de direkta effekterna av en ändrad penningpolitik och inte heller hyreshöjningar.

I det här sammanhanget är det förvisso värt att notera att den historiska utvecklingen av KPIF-XH och KPIF är snarlik, se bild nedan.



Källa: SCB

Enligt det nya förhandlingsunderlaget ska vi undersöka hur KPIF-XH har utvecklats under de senaste tre åren. Den årliga procentuella förändringen för 2018, 2019 och 2020 framgår därför i tabellen nedan.

2018	2019	2020
2,3%	1,6%	0,4%

*Källa: SCB*

Vi kan med det konstatera att den genomsnittliga årliga inflationstakten under de senaste tre åren har varit 1,4 procent mätt som KPIF-XH.

## BNP per capita

BNP är det vanligaste måttet för att beskriva ekonomisk tillväxt i ett land. Det beräknas genom att summera värdet av alla varor och tjänster som produceras i ett land under ett år. För att få fram BNP per capita, och därigenom ta hänsyn till befolkningsutvecklingen, divideras BNP med antalet invånare i landet. BNP per capita anses av många ge en bra bild av välståndet i ett land i termer av levnadsstandard och hälsa.

Enligt det nya förhandlingsunderlaget ska vi undersöka hur BNP per capita har utvecklats under de senaste tre åren. Den årliga procentuella förändringen för 2018, 2019 och 2020 framgår därför i tabellen nedan.

Enligt det nya förhandlingsunderlaget ska vi undersöka hur BNP per capita har utvecklats under de senaste tre åren. Den årliga procentuella förändringen för 2018, 2019 och 2020 framgår därför i tabellen nedan.

Vi kan med det konstatera att den genomsnittliga årliga förändringstakten under de senaste tre åren har varit -0,6 %.

2018	2019	2020
0,8%	1,0%	-3,5%

*Källa: SCB*

## Ränteutveckling

Faktorn kring ränteutveckling syftar främst på reporäntans utveckling. Det pågår emellertid diskussioner mellan parterna kring om även räntekostnader på bolagsnivå ska utgöra en del av förhandlingsunderlaget. Vi kommer redogöra mer för bolagens räntekostnader i kommande avsnitt som avhandlar de allmännyttiga respektive de privata företagens ekonomi. Här fokuserar vi på reporäntans utveckling.

I tabellen nedan framgår reporäntans utveckling under 2018, 2019 och 2020.

	2018	2019	2020
Reporänta vid årets slut	-0,50%	-0,25%	0,00%
Reporäntans utveckling i procentenheter	0,00	0,25	0,25

*Källa: Riksbanken*

Vi kan alltså konstatera att reporäntan var oförändrad under 2018 och att den höjdes med 0,25 procentenheter under såväl 2019 som 2020.

## De allmännyttiga företagens ekonomi

Hyresgästföreningen region Västra Sverige har analyserat ekonomin och kostnadsutvecklingen för de allmännyttiga bostadsbolagen inom regionen. Totalt finns 15 bolag med sammanlagt över 100 000 lägenheter eller 7 500 000 kvm bostäder och lokaler. Spannet på bolagens storlek är stort, från knappt 500 lägenheter för det minsta bolaget till 27 000 för det största. Tillsammans utgör allmännyttan 54 procent av hyresrättsmarknaden i regionen. De bolag vi har studerat är:

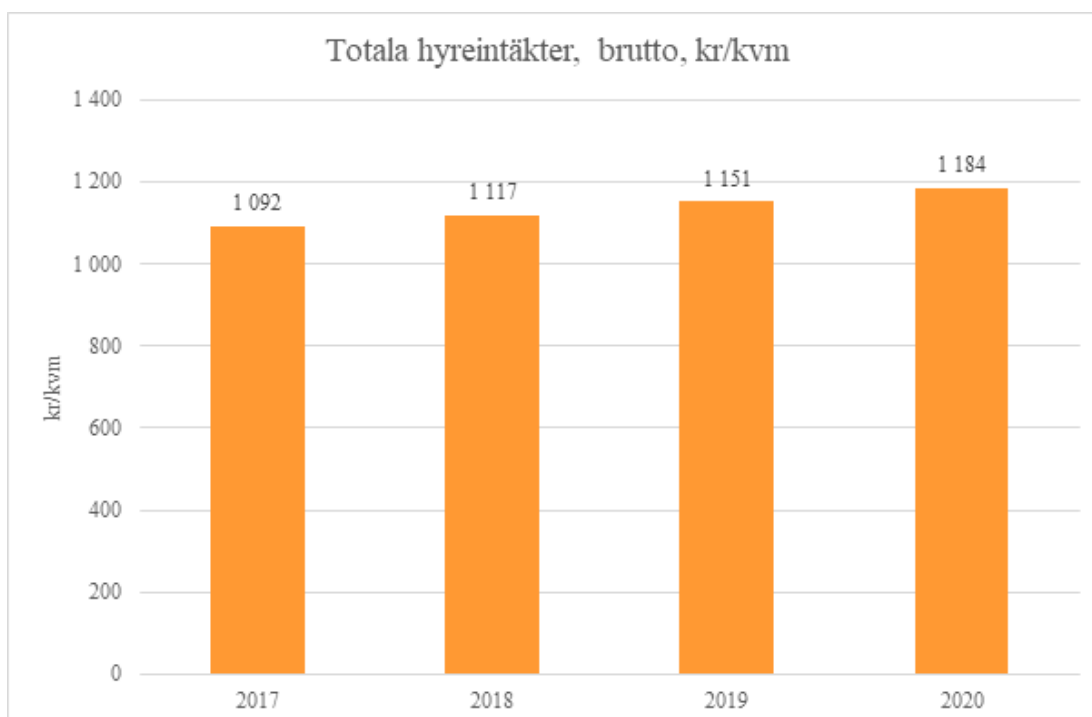
<i>Allmännyttiga bostadsbolag</i>	<i>Genomsnittlig yta 2020 (tusentals kvadratmeter)</i>
<i>AB Alebyggen</i>	161
<i>Bostads AB Poseidon</i>	1 845
<i>EKSTA Bostads AB</i>	284
<i>Familjebostäder i Göteborg AB</i>	1 282
<i>Förbo AB</i>	433
<i>Gårdstensbostäder AB</i>	218
<i>Göteborgs Stads Bostads AB</i>	1 576
<i>Mölnålsbostäder AB</i>	288
<i>Partillebo AB</i>	502
<i>Stenungsundshem AB (Koncernen)</i>	156
<i>Stiftelsen Kungälvbostäder</i>	200
<i>Stiftelsen Orustbostäder</i>	58
<i>Tjörns Bostads AB</i>	99
<i>Varbergs Bostads AB</i>	385
<i>Öckerö Bostads AB</i>	27
<b>Summa</b>	<b>7 514</b>

De siffror som redovisas är för regionen som helhet. Givetvis finns det en lokal variation men vi menar att analysen är giltig som en spegling av branschens regionala förutsättningar. Företag kan drabbas av enskilda omständigheter som påverkar just det årets ekonomi exempelvis vattenskador eller brand. Det samlade intrycket är dock att företagen har en stabil och god ekonomi. Uthyrningsläget är mycket positivt och har varit det under flertalet år. Det finns i princip inga varaktigt vakanta lägenheter.



## Intäkter

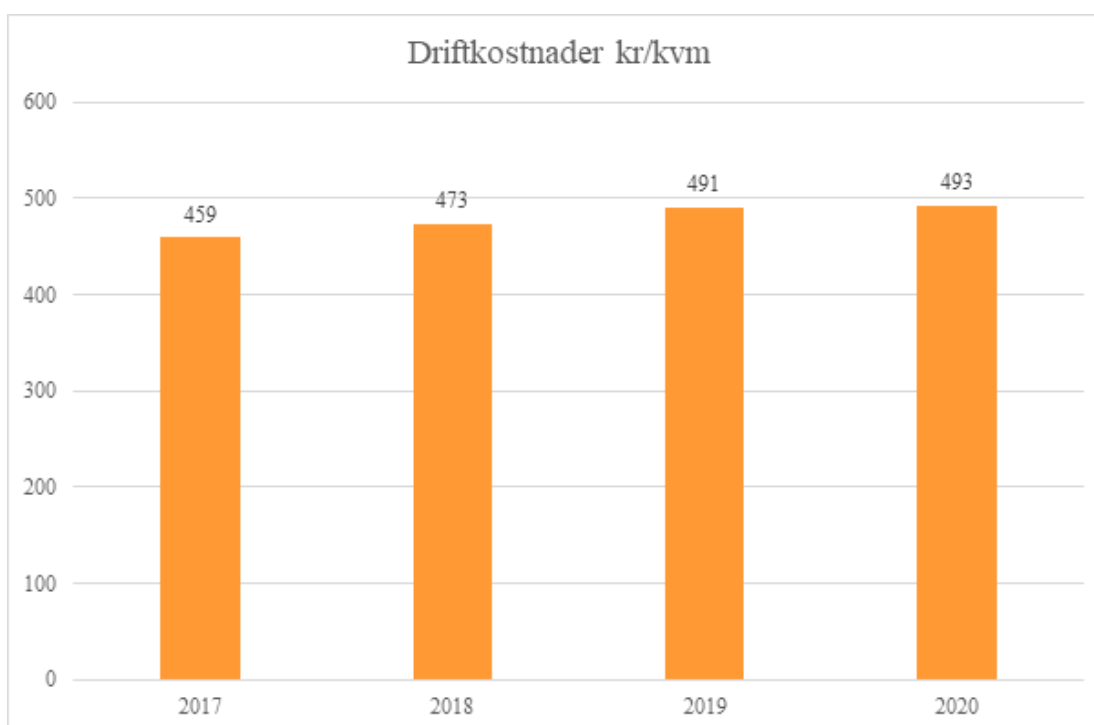
Hysesintäkter är allmännyttans huvudsakliga intäkter. Intäkterna kommer från bostäder, lokaler, parkeringsplatser och övrigt. Några allmännyttiga bostadsbolag har en större andel kommersiella lokaler vilket till viss del kan förklara skillnader i intäktsnivå mellan bolag eftersom det är marknadshyra på lokalsidan. Detsamma gäller generellt inte för bolagen med stor andel kommunala lokaler. Partillebo och Eksta Bostads AB är exempel på allmännyttor med förhållandevis större andel lokaler jämfört med övriga i regionen. Under perioden 2017–2020 har hyresintäkterna ökat från 1 092 kronor per kvadratmeter till 1 184 kronor per kvadratmeter. Det motsvarar en ökning med 92 kronor per kvadratmeter.



## Drift

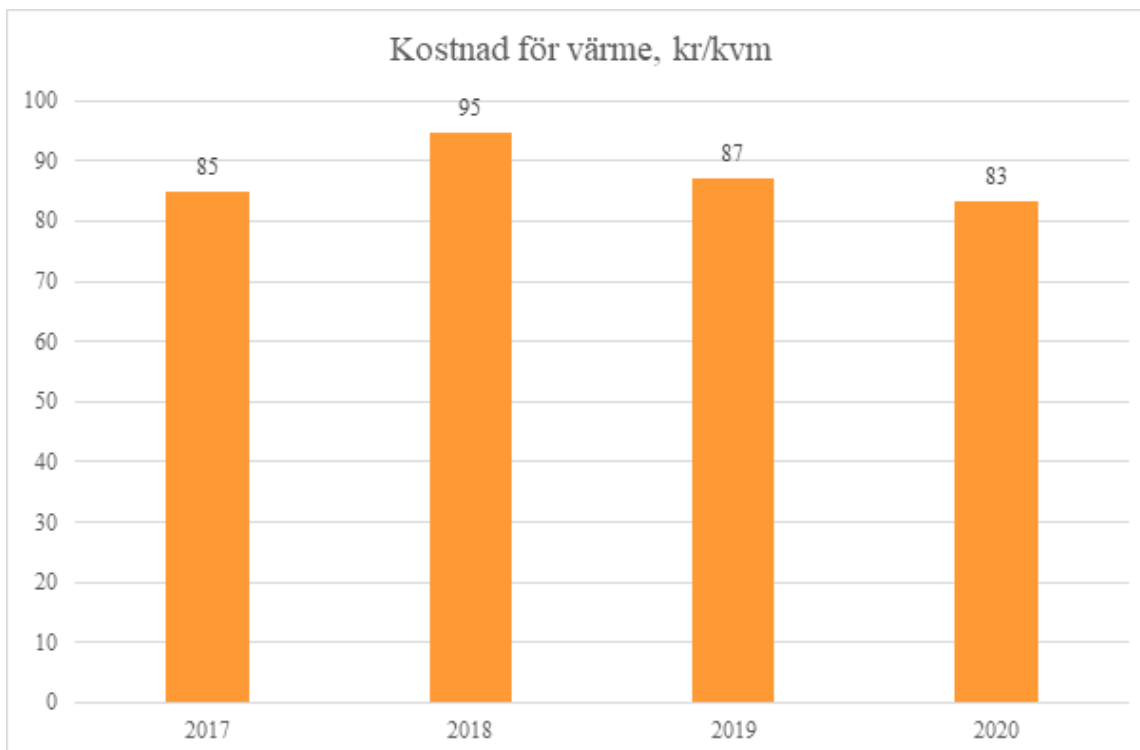
Driftkostnader avser kostnader för att upprätthålla funktionen hos en byggnad och i driftkostnaderna ingår fastighetsskötsel, reparationer, försäkringar och förbrukningsavgifter. Förbrukningsavgifter kallas ofta för taxebundna kostnader då de beror på de kommunala taxorna för sophämtning, vatten och avlopp (VA), el och fjärrvärme. Eftersom de kommunala taxorna skiljer sig åt bör man ta hänsyn till de faktiska förbrukningstalen vid jämförelser mellan olika företags driftkostnader.

Den genomsnittliga driftkostnaden har under perioden 2017–2020 ökat med 34 kronor per kvadratmeter, från 459 till 493. Förändringen under 2020 var en ökning med 2 kronor per kvadratmeter eller 0,5 procent. Detta motsvarar i sin tur 0,17 procent av utgående hyror.

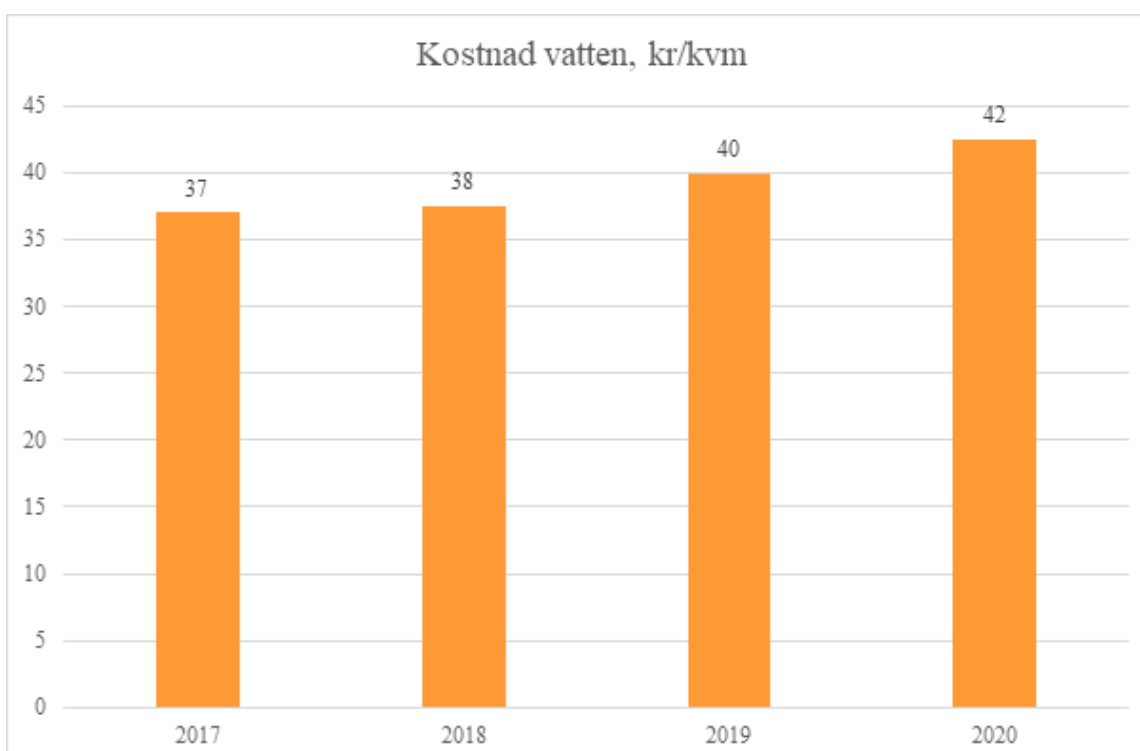


	2018	2019	2020
Förändring kr/kvm	14	18	2
Förändring procent	3,0%	3,8%	0,5%

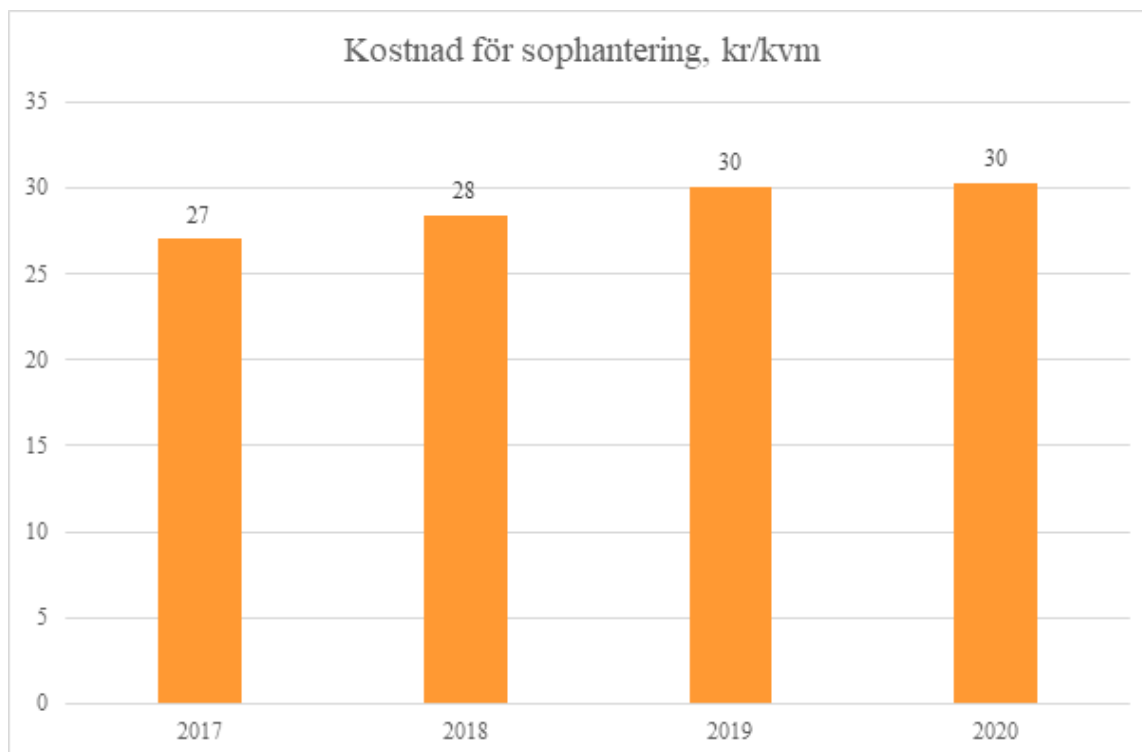
Kostnaden för uppvärmning har fluktuerat de senaste fyra åren. Kostnaden påverkas både av pris och förbrukning. Förbrukningen samvarierar exempelvis med hur kall vintern är och milda vintrar ger en märkbar kostnadsminskning. För 2020 har kostanden minskat med 4 kronor per kvadratmeter och med 2 kronor under hela perioden.



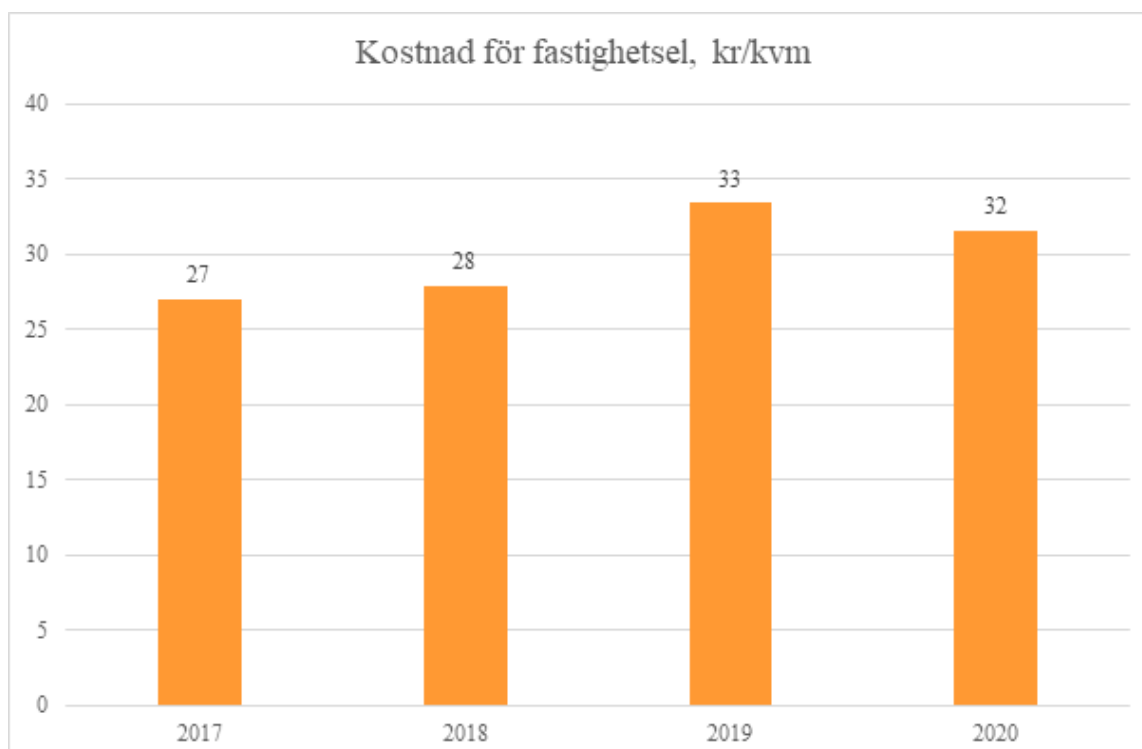
Genomsnittskostnaden för vatten ökade med 2 kr per kvadratmeter för 2020 jämfört med året innan. Jämfört med 2017 har kostnaden för vatten ökat med 5 kr per kvadratmeter.



Kostnaden för sophantering har ökat med totalt 3 kronor per kvadratmeter under perioden 2017–2020 och ligger på en oförändrad nivå 2020 jämfört med året innan.



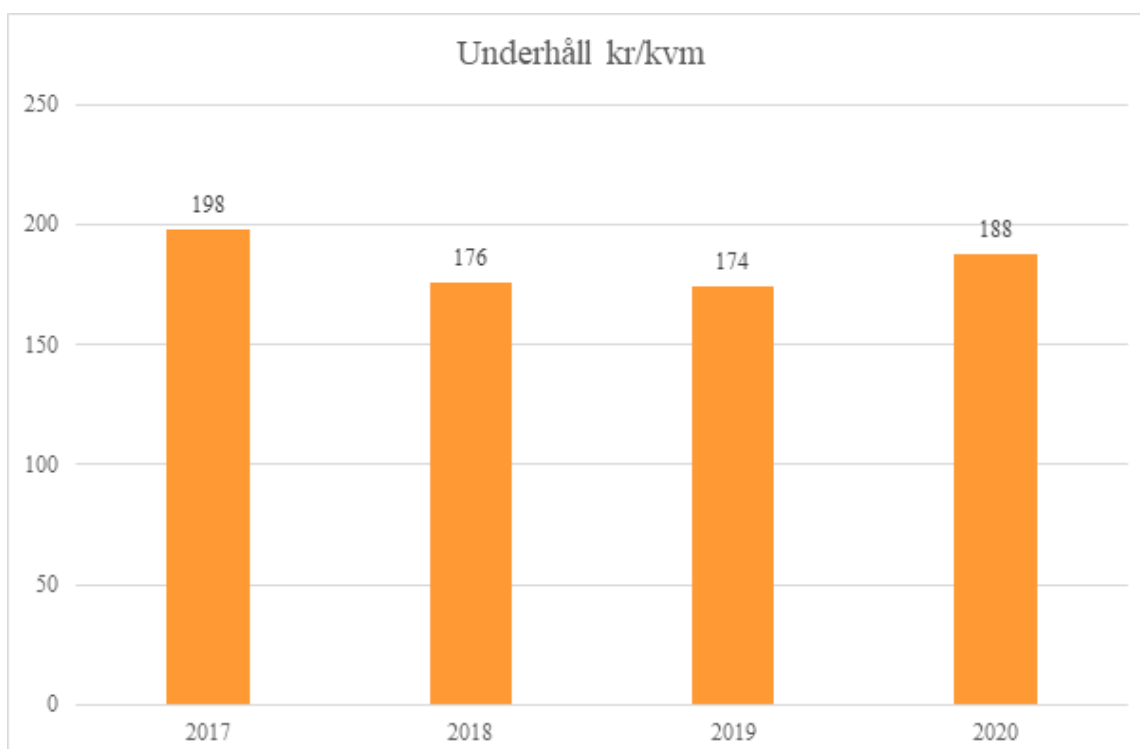
Företagen förbrukar el i form av fastighetsel till exempelvis trapphus, tvättstugor och andra gemensamma utrymmen i fastigheten. Hushållsel betalas vanligtvis separat och ingår inte i den avtalade hyran. I de fall där hushållsel ingår i hyran bör den egentligen brytas ut ur företagets kostnader för elförbrukning för att få mer rättvisande jämförelser. Genomsnittskostnaden för fastighetsel minskade med 1 kr per kvadratmeter jämfört med året innan. Sett till hela perioden har kostanden ökat med 5 kr per kvadratmeter.



## Underhåll

Underhållskostnader avser kostnader för åtgärder som görs för att återställa en byggnad till ursprunglig standard och funktion. Med underhåll avses här endast de nedlagda kostnader för underhåll som redovisas i resultaträkningen och inte den del som eventuellt aktiveras i balansräkningen som en investering. Kostanden för underhåll är inte liktydigt med vare sig kvalité eller kvantitet av underhållet.

Kostnaden för underhåll har ökat igen efter en nedgång under 2018 och 2019. Trots att underhållet ökat med 14 kr/kvm jämfört med föregående år är underhållet ännu inte i samma nivå som 2017. Därför blir det totalt sett en minskning av underhållet med 10 kr/kvm i genomsnitt under perioden. Ökningen av underhållskostnaden under 2020 var 7,7 procent vilket motsvara 1,2 procent av utgående hyror.

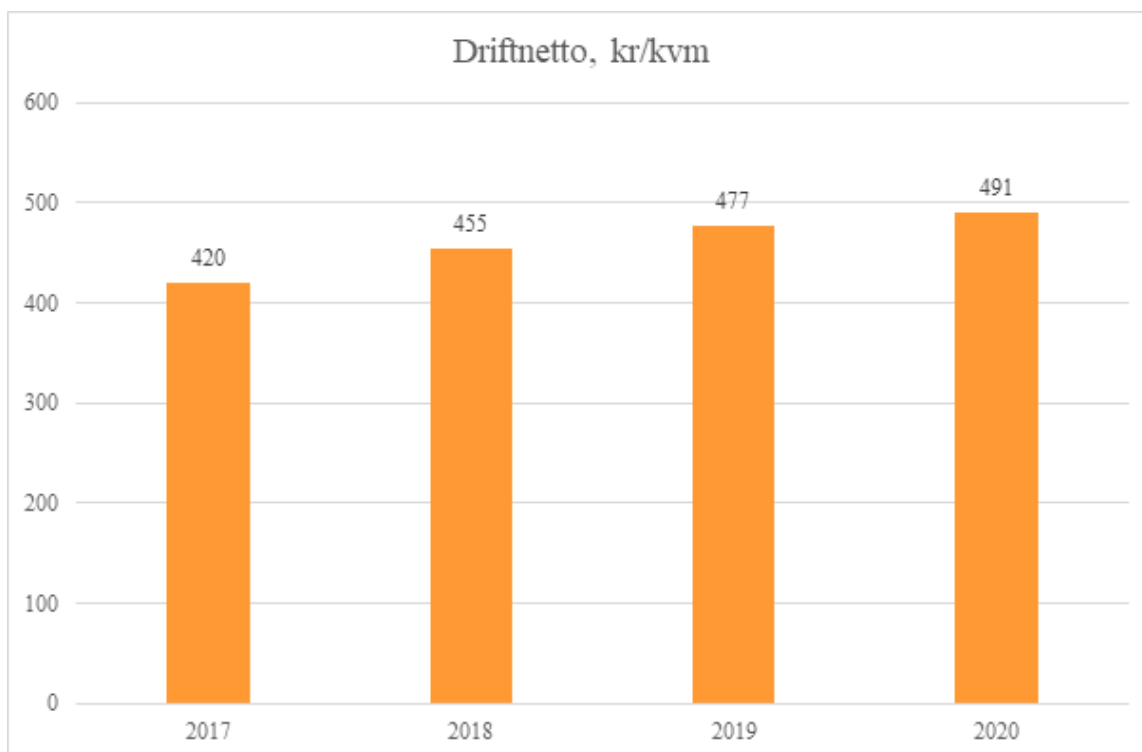


	Årlig förändring av underhållskostnad 2018–2020		
	2018	2019	2020
Förändring kr/kvm	-22	-2	14
Förändring procent	-11,0%	-1,0%	7,7%

## Driftnetto

Driftnettet visar överskottet efter fastighetsförvaltningen, det vill säga vad som återstår av hyresintäkterna när kostnader för drift, underhåll, fastighetsskatt och fastighetsadministration är betalade. Driftnettet ska i sin tur räcka till avskrivningar, räntekostnader och vinst. Driftnettet visar alltså resultatet från fastighetsförvaltningen utan att ta i beaktande finansieringen.

Diagrammet visar att driftnettet 2020 har ökat med 14 kr per kvm eller 2,9 procent jämfört med föregående år. Driftnetto har haft en uppåtgående trend under 2017–2020 och har under perioden ökat med 71 kr/kvm, från 420 kronor per kvadratmeter till 491.



	Årlig förändring av driftnetto 2018–2020		
	2018	2019	2020
Förändring kr/kvm	35	22	14
Förändring procent	8,4%	4,7%	2,9%

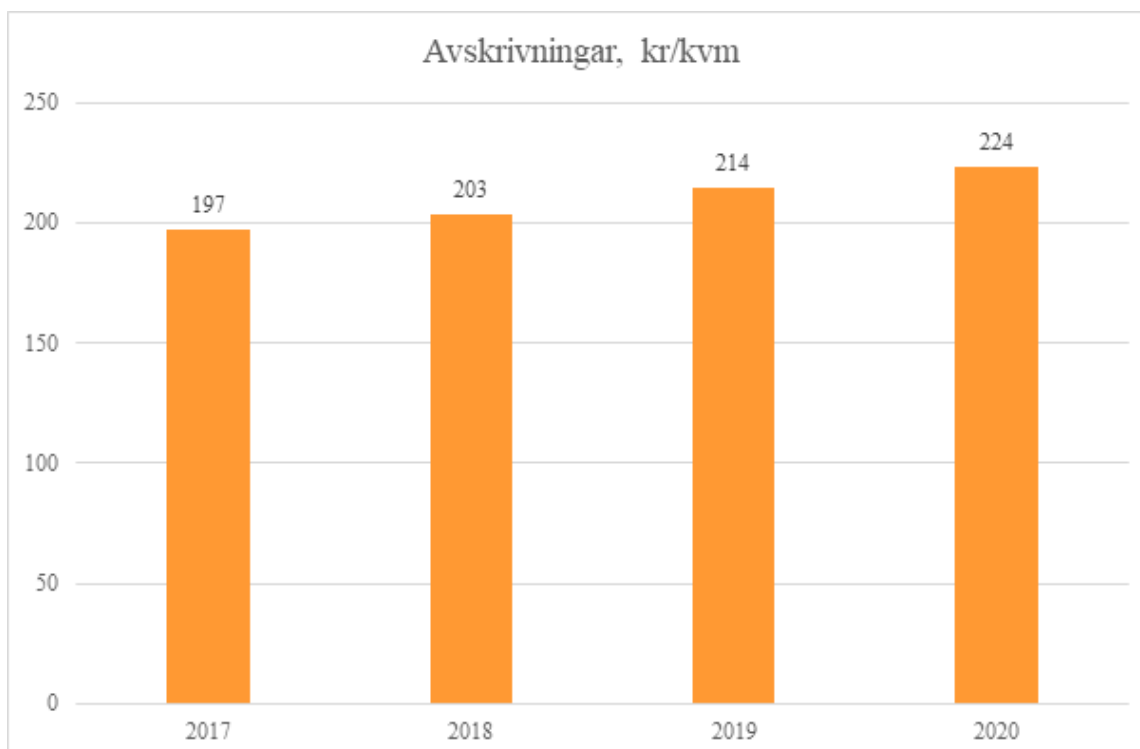
## Överskottsgrad

Genom driftnettot kan vi även beräkna företagets överskottsgrad. Detta beräknas genom att man ställer driftnetto i procent av hyresintäkterna, vilket då ger ett mått på fastigheternas förmåga att med hyresintäkter generera ett överskott på driften. Överskottsgrad används för att belysa hur stor del av koncernens hyresintäkter som återstår efter fastighetskostnader. Överskottsgraden ligger även till grund för värderingen av förvaltningsfastigheter. I tabellen nedan kan vi alltså se en stadigt förbättrad lönsamhet när hyresintäkterna jämförs kostnadsutvecklingen.

	2017	2018	2019	2020
<b>Hyresintäkter kr/kvm</b>	1 092	1 117	1 151	1 184
<b>Driftnetto kr/kvm</b>	420	455	477	491
<b>Överskottsgrad i %</b>	<b>38,46%</b>	<b>40,73%</b>	<b>41,44%</b>	<b>41,47%</b>

Det finns två större kostnadsposter som inte täcks in i driftnettot: avskrivningar och räntekostnader. Dessutom är det driftnettot som i slutändan (efter avdrag för avskrivningar och finansiella kostnader) genererar företagets vinst.

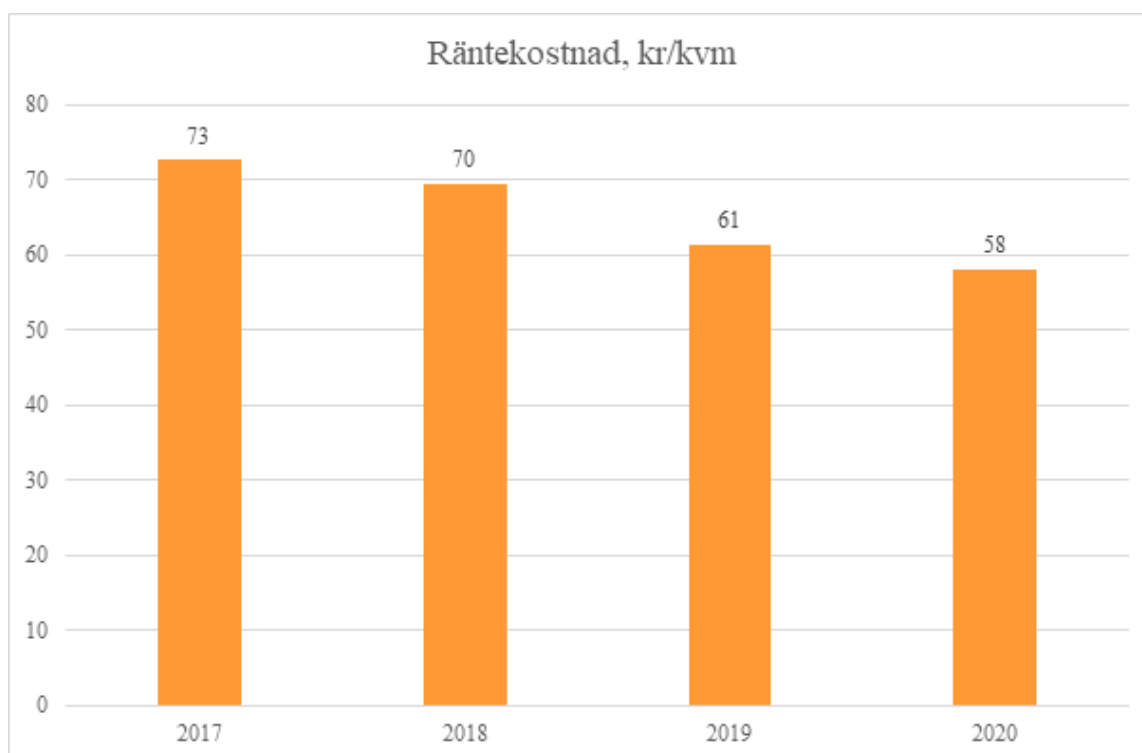
Den genomsnittliga kostnaden för avskrivningar är på en uppåtgående trend. Från 2019 till 2020 ökade kostnaderna för avskrivning med i snitt 10 kronor per kvadratmeter eller 4,3 procent. Detta motsvarar i sin tur 0,87 procent av utgående hyror. Utvecklingen över de fyra senaste åren motsvarar en ökning med 27 kr/kvm.



### Årlig förändring av avskrivningar 2018–2020

	2018	2019	2020
Förändring kr/kvm	6	11	10
Förändring procent	3,2%	5,4%	4,3%

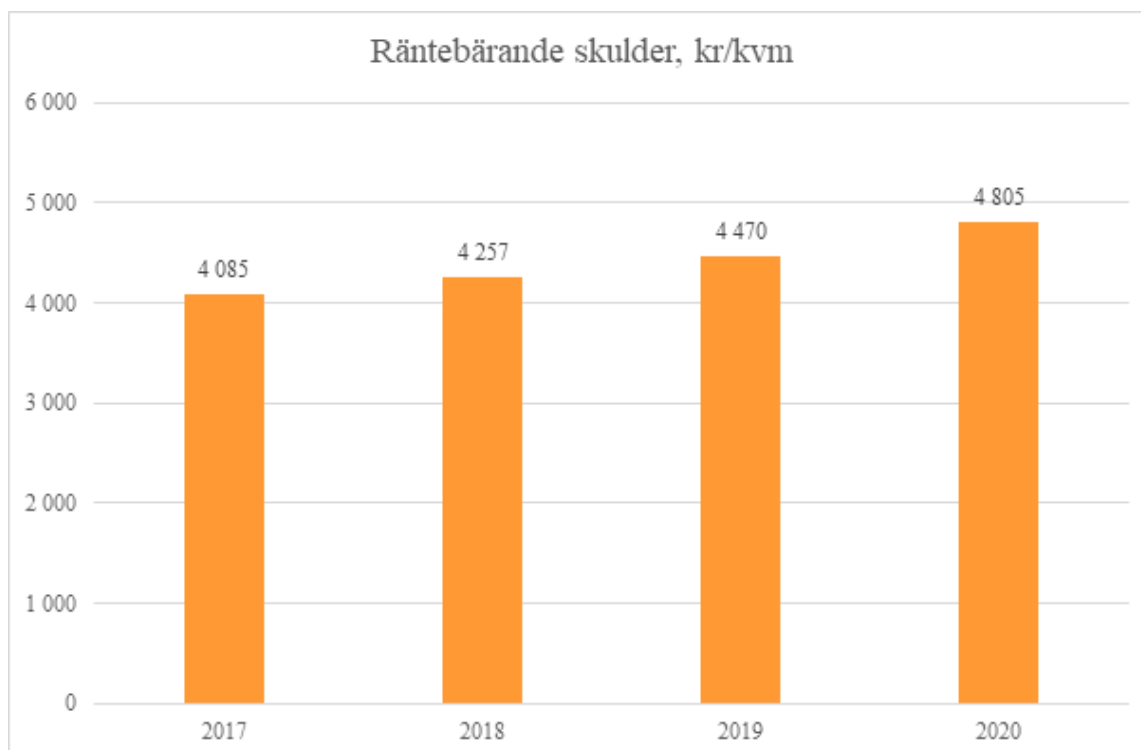
Den genomsnittliga räntekostnaden för allmännyttan i regionen har fortsatt att sjunka. Räntekostnaden har sjunkit med 3 kronor per kvadratmeter eller 5,2 procent jämfört med föregående år. Detta motsvarar 0,26 procent av utgående hyror. När det gäller räntekostnader ser vi en flerårig nedåtgående trend. Totalt sett har räntekostnaderna minskat med 15 kr/kvm sedan 2017. Detta trots en tydlig ökning av lånevolymen.



	Årlig förändring av räntekostnad 2018–2020		
	2018	2019	2020
Förändring kr/kvm	-3	-9	-3
Förändring procent	-4,2%	-11,9%	-5,2%



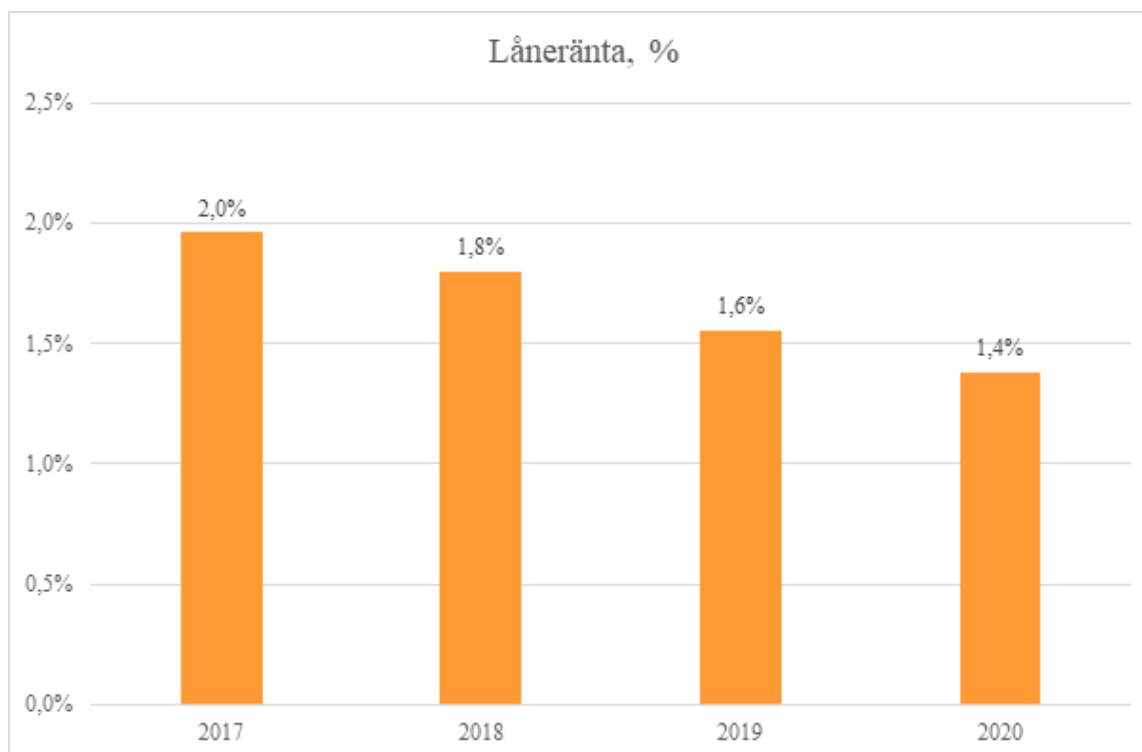
De räntebärande skulderna har mellan 2017–2020 ökat från 4 085 kronor per kvadratmeter till 4 805, vilket motsvarar en ökning med 720 kronor per kvadratmeter. Trots ökad skuldsättning har den samlade räntekostnaden kunnat sänkas betydligt. Den största orsaken till detta är det extremt låga ränteläget. Räntorna fortsätter att vara på historiskt låga nivåer och bolagens genomsnittsränta har stadigt kunnat pressas nedåt.



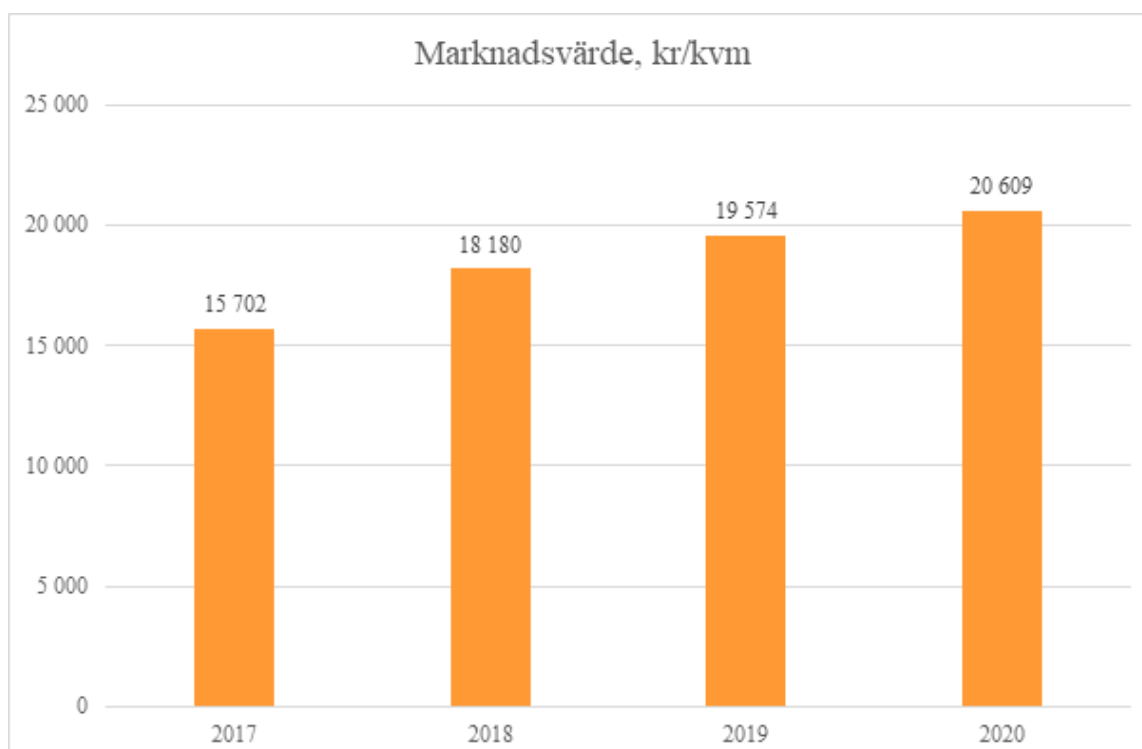
**Årlig förändring av räntebärande skulder 2018–2020**

	2018	2019	2020
Förändring kr/kvm	172	213	335
Förändring procent	4,2%	5,0%	7,5%

Låneräntan visar räntekostnader i förhållande till räntebärande skulder. Från 2017–2020 har skuld-räntan fallit från 2,0 till 1,4 procent. Bostadsföretagens räntekostnader har dock inte sänkts i den takt som marknadsräntorna har fallit. Det dröjde innan det lägre ränteläget slog igenom i företagens räkenskaper. Mot denna bakgrund borde en eventuell framtida ränteuppgång, på motsvarande sätt, långsamt slå igenom i företagens räkenskaper.



Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden. Det bedömda marknadsvärdet enligt bolagen har haft en stadig positiv utveckling under perioden 2017–2020 och i genomsnitt ökat med 4 907 kr per kvadratmeter. Under 2020 ökade det genomsnittliga marknadsvärdet med 5,3 procent eller 1 035 kronor per kvadratmeter.



	Årlig förändring av marknadsvärdet		
	2018	2019	2020
Förändring kr/kvm	2 478	1 394	1 035
Förändring procent	15,8%	7,7%	5,3%

### Sammanvägd kostnadsutveckling

Om vi väger samman driftnettot med kostnader för avskrivning och räntor får vi en bra bild över i vilken mån lönsamheten i företagen har förbättrats:

Kostnad kr per kvm	2017	2018	2019	2020
Driftnetto	420	455	471	491
Avskrivning	-188	-203	-214	-224
Räntekostnader	-73	-70	-61	-58
<b>Överskott kr per kvm</b>	<b>159</b>	<b>182</b>	<b>196</b>	<b>209</b>

Vi kan återigen se en tydlig bild på hur ökade inkomster sammanfaller med lägre kostnader vilket ger ett påtagligt högre överskott.

- ! Vår slutsats är att de hyreshöjningar som på senare år har förhandlats fram mer än väl kompenserar fastighetsägarna för kostnadsutvecklingen.

## De privata företagens ekonomi

Hyresgästföreningen region Västra Sverige har analyserat ekonomin för de privata fastighetsföretagen. Bolagen redovisar utifrån de olika redovisningsregler som gäller för respektive bolag. Dessvärre lämnar flertalet av de privata fastighetsägarna inte ut någon offentlig redovisning av sin ekonomi. Det finns dock ett antal företag med offentliga årsredovisningar ur vilka vi hämtat information. Totalt återfinns 16 bolag med sammanlagt cirka 40 000 lägenheter. Spannet på storlek är stort, från knappt 100 lägenheter för det minsta bolaget till 5 000 för det största i region Västra Sverige. De företag vi har valt att granska är:

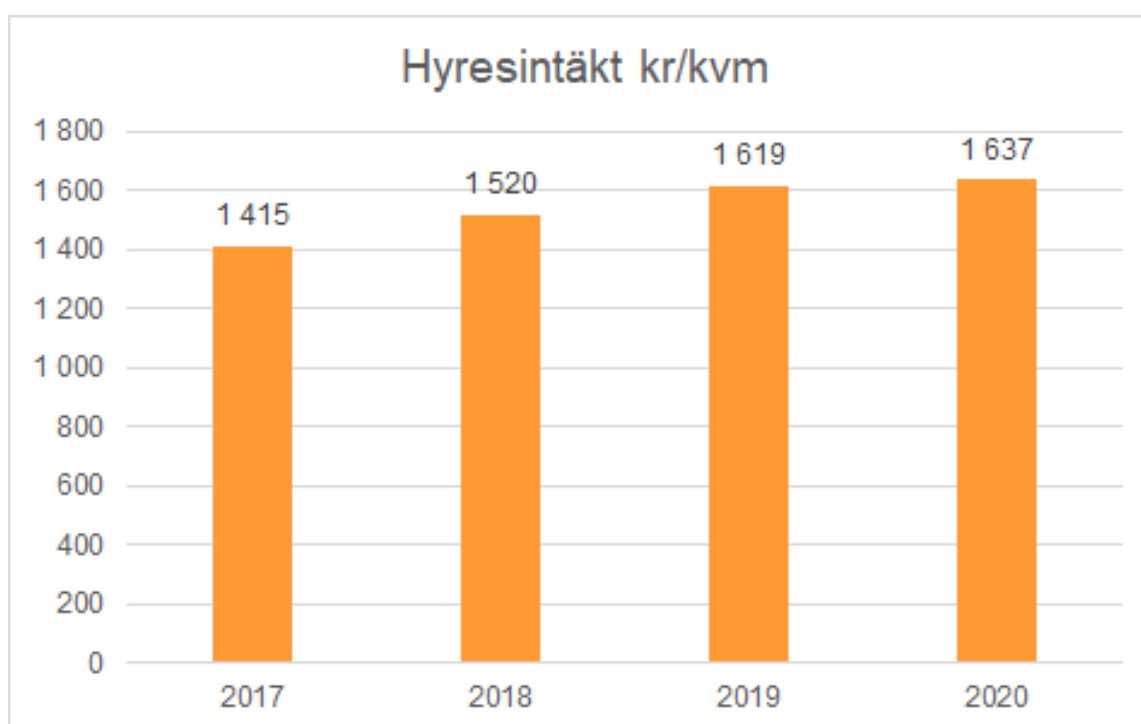
<b>Bolag</b>	<b>Genomsnittligt förvaltat yta 2020, (kvadratmeter)</b>
Fastighets AB Balder	4 373 897
Wallenstam	1 218 068
Fortinova	133 304
Botrygg AB	307 832
Varbergs Stenfastigheter AB	45 023
Willhem	1 830 592
Aranäs	238 447
Stena Fastigheter Göteborg AB	15 766
Stena Fastigheter Väst AB	124000
Stena Fastigheter Tynnered AB	46000
Stena Fastigheter Smyckeparken	72000
Ernst Rosén AB	343 050
Holger Blomstrands Byggnads AB	105 000
Ivar Kjellbergs Fastighets AB	103 000
KAB Fastighets AB	155 822
Robert Dicksons Stiftelse	84 809

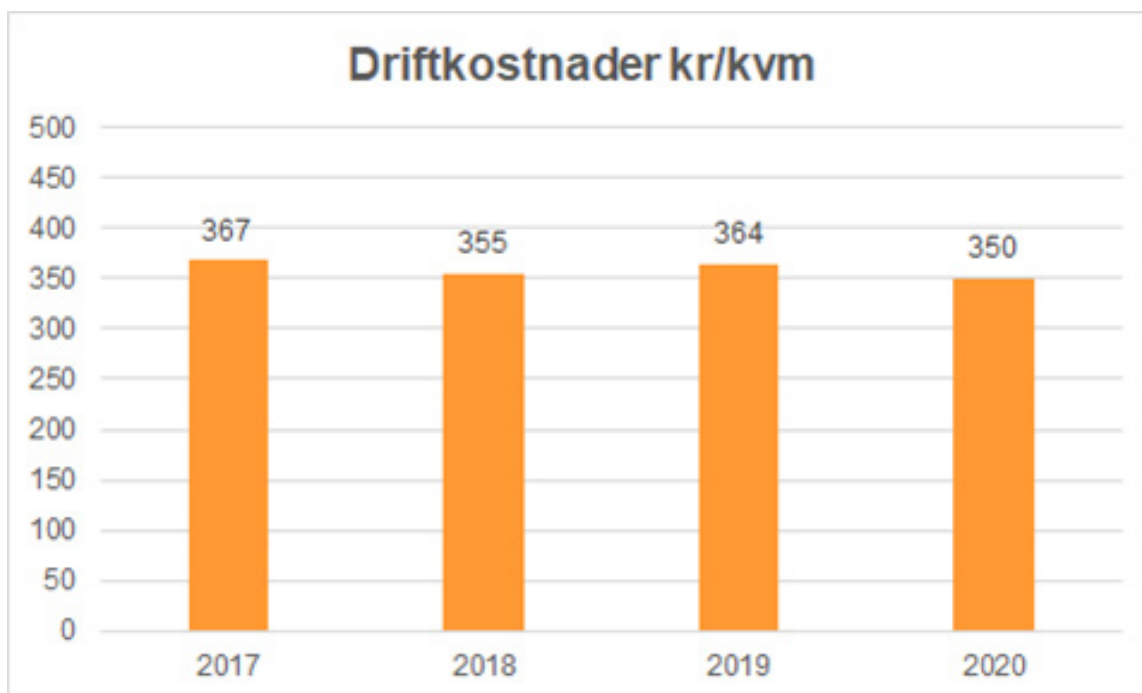
Tillsammans förvaltar dessa företag cirka 9 200 000 kvadratmeter. De flesta av dessa företag har en stark representation i vår region. I urvalet finns även en blandning av stora och små fastighetsägare.

Till skillnad från de allmännyttiga företagen ger de privata en något mer summarisk redovisning. Kostnader för värme, vatten, sophantering eller fastighetsel redovisas till exempel inte. Dessa ingår i stället som en del i begreppet ”driftskostnader”. Det finns dock ingen anledning att anta annat än att de sänkta kostnader för taxebunden verksamhet som vi tolkade hos de allmännyttiga företagen även är giltiga för de privata. I vilket fall som helst utgör taxebundna kostnader en del i driftnettot.

## Intäkter

Hyresintäkter är för majoriteten av bolagen den huvudsakliga intäktskällan. Balder och Wallenstam har förhållandevis större andel lokaler jämfört med övriga. Under perioden 2017–2020 har hyresintäkterna ökat från 1 415 kronor per kvadratmeter till 1 637 kronor per kvadratmeter. Det motsvara en ökning med 15,7 procent eller 222 kronor per kvadratmeter.

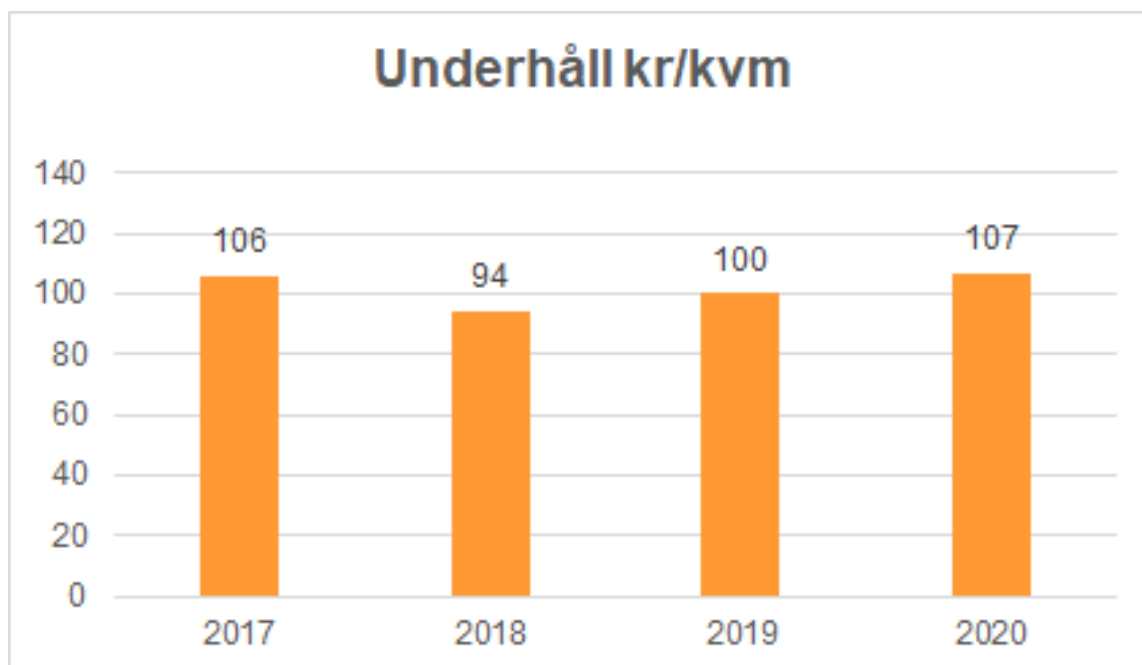




Den genomsnittliga driftkostnaden hos privata hyresvärdar i region Västra Sverige har generellt sjunkit. Tittar vi däremot mellan 2017–2020 är trenden något otydlig. Den totala driftkostnaden har sjunkit under perioden motsvarande  $-4,6$  procent under perioden 2017–2020, vilket motsvarar cirka 1 procent av hyran. Tabellen nedan visar den genomsnittliga förändringstakten för de senaste åren.

Årlig förändring (%) av driftkostnaden 2018–2020

2018	2019	2020
-3,27%	2,54%	-3,85%

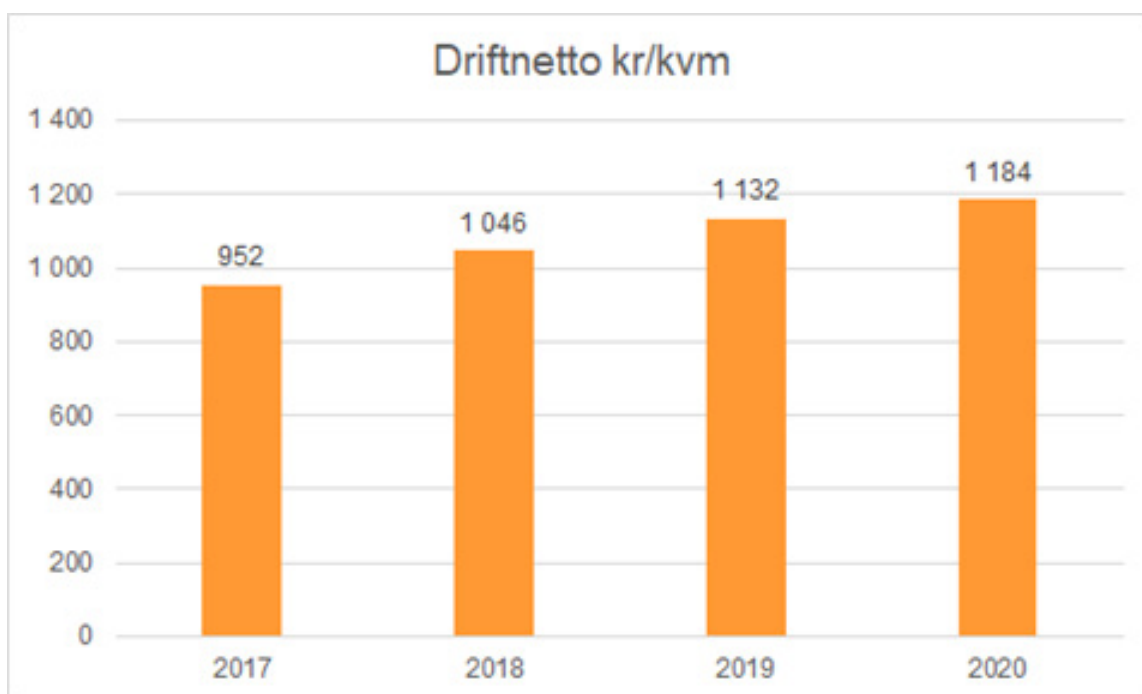


Kostnaden för underhåll ligger fortsatt kvar på samma låga nivå som föregående år. Totalt är kostnaden för underhåll i princip oförändrad under perioden 2017–2020. Den genomsnittliga kostnaden för underhåll ökade med i snitt 7 kronor per kvadratmeter under 2020 jämfört med året innan, detta motsvarar 0,43 procent av hyran. Nedanstående tabell visar den årliga förändringen i procent.

Årlig förändring av underhållskostnad 2018–2020

2018	2019	2020
-11%	6%	7%

Driftnettet är ett av de bästa sätten att sammanfatta företagens ekonomiska utfall. Driftnettet är det överskott som finns kvar av intäkterna när kostnaden för drift, underhåll, fastighetsskatt och fastighetsadministration har betalats. Det som således inte ingår är kostnader för avskrivningar och finansiella kostnader. För de studerade företagen ser de fyra senaste årens utveckling av driftnettet ut enligt nedan:



I diagrammet ovan redovisar det genomsnittliga driftnettet för de 16 redovisade företagen. Diagrammet visar en distinkt och positiv utveckling av driftnettet. Det är tydligt tecken på att den hyresutveckling som har skett mer än väl täcker upp för förändrade driftskostnader. Mellan 2017 och 2020 ökade driftnetto med 24 procent, vilket motsvarar 232 kronor per kvadratmeter.

Jämförelsen visar att de privata företagens driftsnetto ligger på en helt annan nivå än för de allmännyttiga företagen, vilka redovisades i föregående kapitel. När snittet år 2020 för de privata företagen hamnar på 1 184 kronor per kvadratmeter hamnar de allmännyttiga bolagen på ett driftnetto på 491 kronor per kvadratmeter.

Årlig förändring av driftnetto 2018–2020

2018	2019	2020
9,87%	8,22%	4,60%



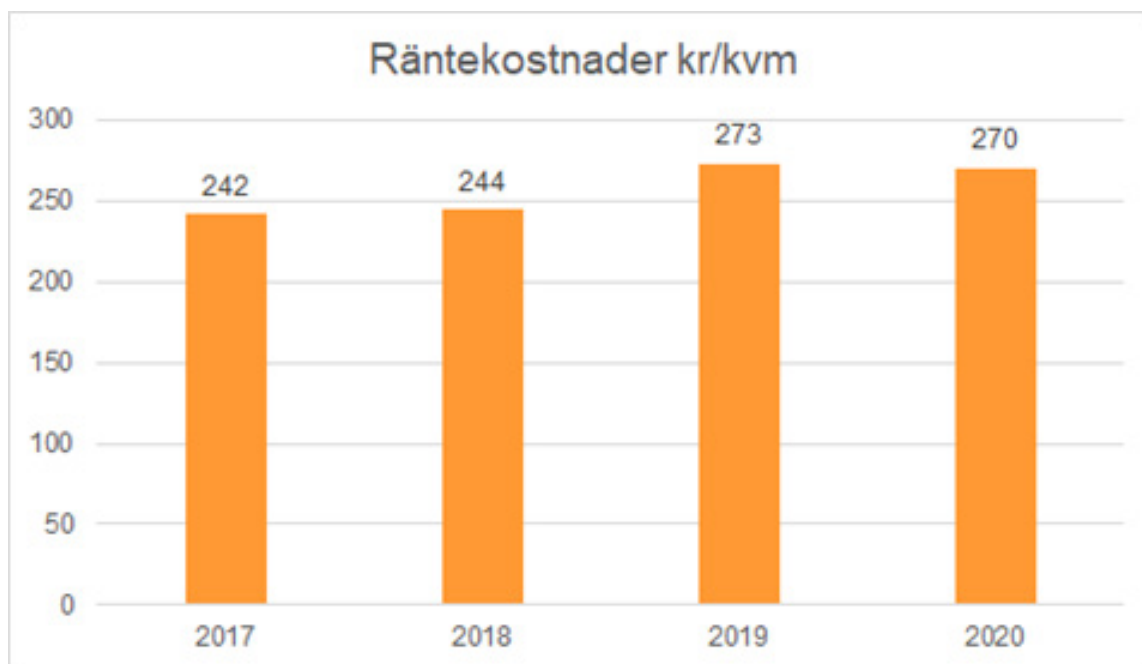
## Överskottsgrad

Genom driftnettot kan vi även beräkna företagens överskottsgrad. Detta beräknas genom att man ställer driftnettot i procent av hyresintäkterna, vilket då ger ett mått på fastigheternas förmåga att med hyresintäkter generera ett överskott på driften. Överskottsgrad används för att belysa hur stor del av bolaget hyresintäkter som återstår efter fastighetskostnader. Överskottsgraden ligger även till grund för värderingen av förvaltningsfastigheter.w

Överskottsgrad Privata	2017	2018	2019	2020
	67,25%	68,78%	69,95%	72,30%

Vi kan alltså konstatera en hög och stabil överskottsgrad. Det betyder att hyreshöjningarna mer än väl täcker för förändringarna av driftskostnaderna.

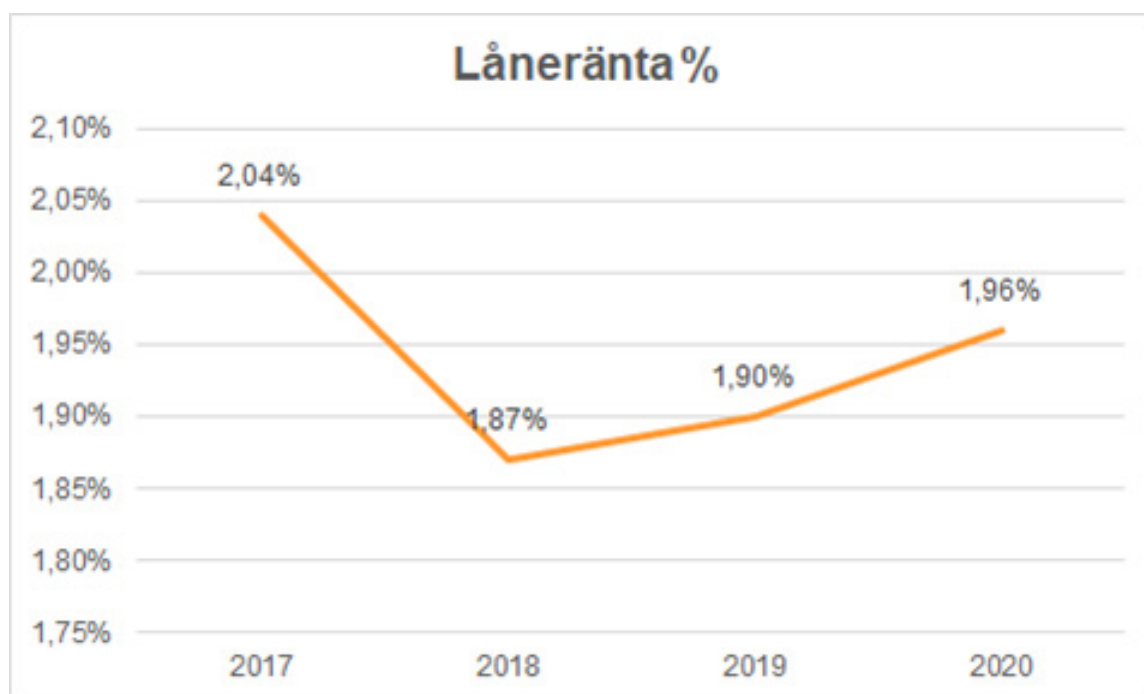
**!** Överskottet hos de privata företagen är påtagligt högre än i de allmännyttiga företagen



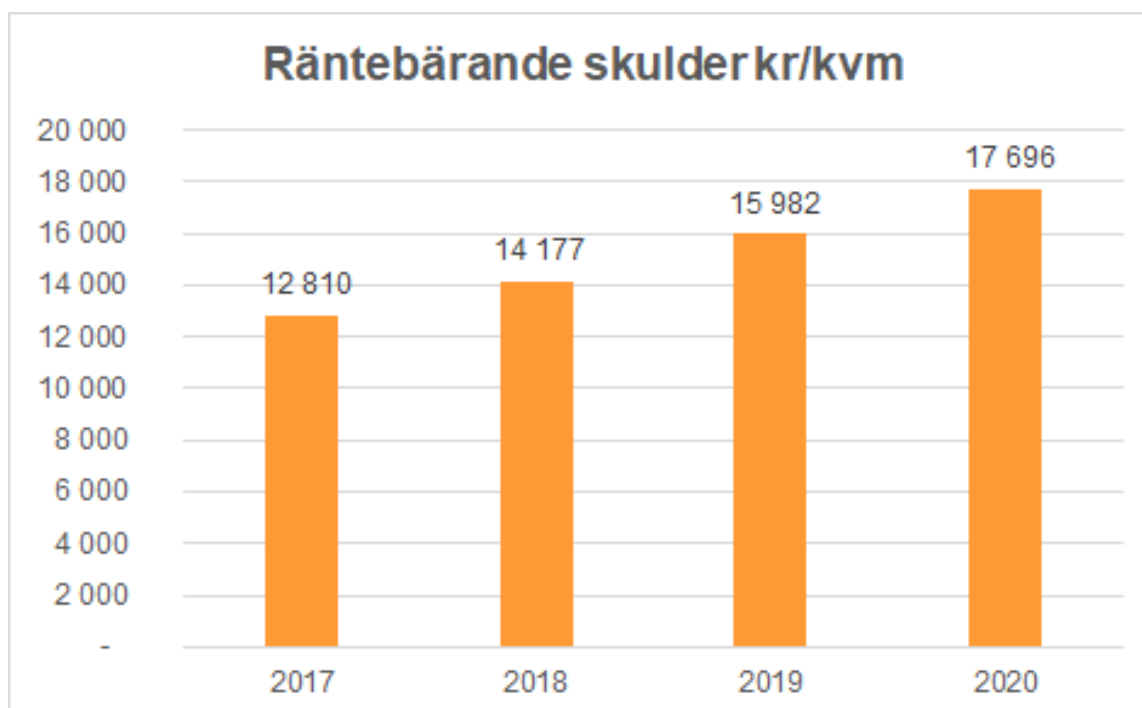
Räntekostnaderna minskade för perioden 2019 till 2020 med i snitt 3 kronor per kvadratmeter. Tittar vi vidare för perioden 2017-2020 för räntekostnaden, kan vi konstatera att räntekostnaderna har ökat med 29 kronor per kvadratmeter, vilket motsvarar 1,7 procent av utgående hyra. De privata företagen har, på samma sätt som de allmännyttiga, åtnjutit fördelarna av det allmänt sänkta ränteläget. Detta trots att lånevolymerna har ökat, vilket återfinns i nedanstående graf. När vi sedan tittar på utvecklingstrenden, är det svårare att tyda någon tydlig trend utifrån de senaste fyra årens kostnadsposter.

Nedanstående tabell visar den årliga förändringen (%) av räntekostnaden under 2018 – 2020. Totalt har räntekostnaderna under perioden delvis beroende på de ökade lånevolymen.

2018	2019	2020
0,83%	11,90%	1,10%



Från 2017–2020 har skuldräntan fallit från 2,04 procent till 1,96 procent.



De räntebärande skulderna har ökat markant hos de privata fastighetsbolagen. Skulderna har i snitt ökat med 1714 kronor per kvadratmeter de senaste tolv månaderna. Tittar vi på utvecklingen från 2017 har skulderna ökat med 4886 kronor per kvadratmeter, det vill säga 38 procent. Trots kraftigt ökad inlåning har den samlade räntekostnaden kunnat sänkas betydligt. Den största orsaken till detta är det förbättrade ränteläget. Snitträntan har stadigt kunnat pressas nedåt.

2018	2019	2020
10,70%	12,73%	10,72%



Från 2019 till 2020 ökade kostnaderna för avskrivning med i snitt 5 kronor per kvadratmeter. Detta motsvarar 0,3 procent av hyran. Nedanstående tabell visar den genomsnittliga förändringen per år.

2018	2019	2020
51,00%	-5,00%	12,00%

Totalt har avskrivningarna under perioden ökat motsvarande 90,7 procent, det vill säga 21 kr/kvm.

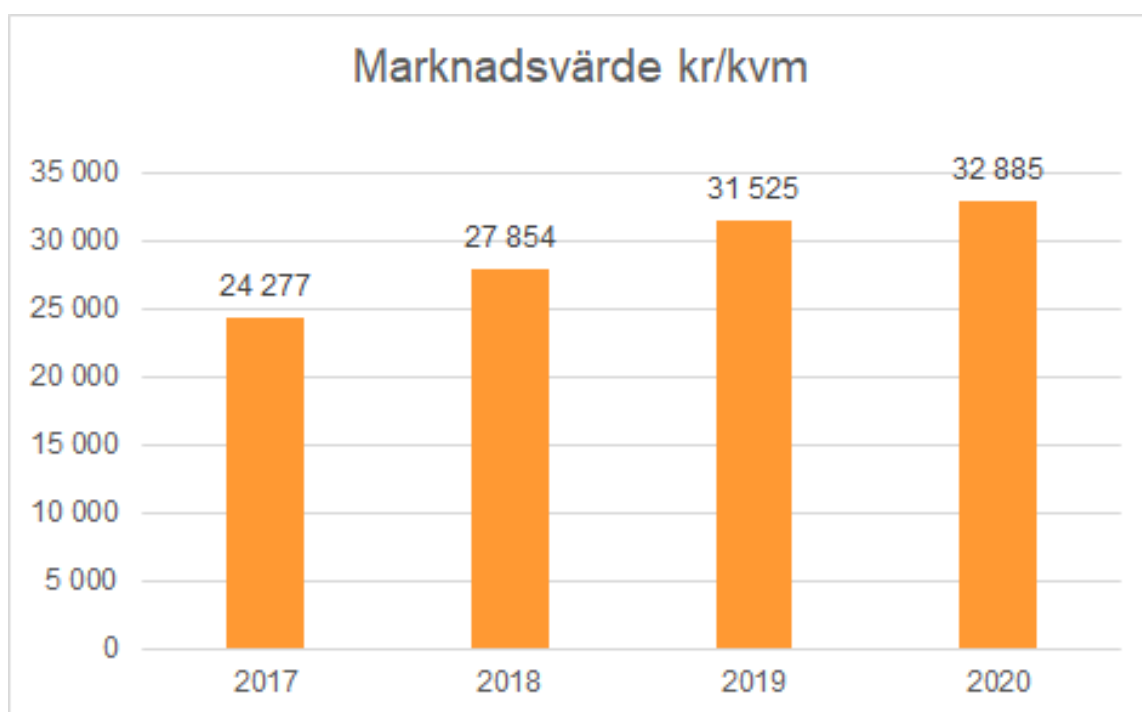
Utvecklingen av avskrivningstakten har under de tre senaste åren inte varit konsekvent och blir därför något mer svårtolkad. Företagen har inte en konsekvent hantering av K3, till exempel när det gäller avvägningen mellan underhåll och investering. Företagen tillämpar inte heller samma modeller för komponentavskrivning. Vi ser också fler exempel på att företag lägger in nedskrivningar som en avskrivningskostnad eller för den skull en återhämtning av en tidigare gjord nedskrivning. En varierande investeringsvolym kan också bidra till bristen på en tydlig tendens. Sammantaget ger värdena för avskrivning en något svårtolkad bild.

När det gäller avskrivningskostnaderna kan vi konstatera att de flesta av de privata företagen i vår rapport (särskilt de större) redovisar enligt regelverket IFRS. Det innebär att företagen inte gör avskrivningar på samma sätt som de allmännyttiga företagen (vilka redovisar enligt regelverket K3). Istället för avskrivningar redovisar de privata företagen det förändrade marknadsvärdet som en post i balansräkningen.

## Sammanvägd kostnadsutveckling

Om vi väger samman driftnettot med kostnader för avskrivning och räntor får vi en bra bild över i vilken mån lönsamheten i företagen har förbättrats. Vi kan tydligt se ett stabilt inkomstöverskott under perioden.

Kostnad kr per kvm	2017	2018	2019	2020
Driftnetto	952	1046	1132	1184
Avskrivning	-166	-250	-238	-266
Räntekostnader	-242	-244	-273	-270
<b>Överskott kr per kvm</b>	<b>544</b>	<b>552</b>	<b>621</b>	<b>648</b>



I genomsnitt ökar företagen alltså sitt marknadsvärde med cirka 2152 kronor per kvadratmeter och år de senaste fyra åren. Detta hamnar på resultaträkning och påverkar företagens vinst (gynnsamt). Med tanke på de olika försättningarna mellan företag som redovisar med K3 respektive IFRS är det dock svårare att jämföra de allmännyttiga och de privata företagen på denna punkt.

## Sammanfattande analys

Vi har med hjälp av statistik försökt att visa det ekonomiska utfallet för allmännyttiga såväl som privat fastighetsbolag de senaste tre åren. Det samlade intrycket är att företagen har en stabil och god ekonomi. Uthyrningsläget är mycket positivt och har varit så under flertalet år. Den sammantagna trenden är ökade driftnetton under den observerade perioden. Det är ett tydligt tecken på att den hyresutveckling som har skett mer än väl täcker upp för förändrade driftskostnader. Skillnaden i nivå mellan allmännyttiga bostadsföretag och privata fastighetsbolag är stor. Privata bolag har mer än dubbelt så högt driftnetto jämfört med allmännyttan och överskottsgraden är 41 procent för allmännyttan mot 72 procent för de privata bolagen år 2020. Detta kan till viss del förklaras med att andelen kommersiella lokaler i beståndet är högre i privata bolag och kommersiella lokaler genererar vanligtvis högre intäkter men också med att allmännyttiga bolag generellt lägger mer på drift och underhåll jämfört med privata bolag.

Den senaste tidens låga ränteläge återspeglas i utvecklingen i bolagens finansieringskostnad. De privata bolagens kraftigt ökade skuldsättning har inneburit något ökade räntekostnader och genomsnittliga låneräntor. En jämförelse mellan privata och allmännyttans räntekostnader visar att de privata bolagen betalar i genomsnitt cirka 270 kronor per kvadratmeter medan allmännyttan betalar cirka 58 kronor per kvadratmeter 2020. Det finns flera förklaringar till detta, bland annat att privata bolag har betydligt mycket högre belåning än allmännyttan i genomsnitt. En direkt jämförelse mellan de privata och allmännyttiga bostadsbolagen visar att de privata bolagen har i genomsnitt 3,5 gånger högre skuld. De privata bolagens belåning ökar också betydligt mer än allmännyttan. Under perioden har de privata bolagens lån ökat med nästan 5 000 kronor per kvadratmeter och de allmännyttiga har ökat med knappt 1 000 kronor per kvadratmeter. Detta kan antagligen till största delen förklaras med att flera av de privata bolagen är expansiva. De privata fastighetsägare har en annan affärsidé som skapar lönsamhetskrav som ofta innebär högre belåning i syfte att expandera eller handla med fastigheter. Medan allmännyttan bedriver verksamheten med ett allmännyttigt syfte, långsiktigt ägande och affärsmässiga principer.

Skillnaderna mellan de privata och allmännyttiga bolagens marknadsvärde är stor. De privata bolagens marknadsvärde ligger i genomsnitt på 33 000 kronor per kvadratmeter och allmännyttans på 21 000 kronor per kvadratmeter. En förklaring till detta är att allmännyttorna begränsas av kommunalagens lokaliseringssprincip vilket innebär att de enbart får ha verksamhet inom kommungränsen medan många privata fastighetsvärdar återfinns på flera olika orter i riket och vanligtvis på tillväxtorter. En annan förklaring är att marknadsvärdet är mycket mer centralt för de bolag som redovisar enligt IFRS eftersom förändringen av marknadsvärdet får en direkt effekt på resultatet. Vissa år är denna post större än de totala hyresintäkterna, framför allt gäller det större börsnoterade bolag.

Bostadsbolagen har varit förhållandevis förskonade från pandemins effekter. Flera bolag har med hjälp av det statliga hyresstödet tillfälligt stöttat lokalhyresgäster och några större effekter på nyckeltal och resultat syns inte. Bostadssektorn har generellt sett också gynnats av Riksbankens stödköp av bostadsobligationer och andra värdepapper. Riksbanken ska fram till årsskiftet ha köpt 700 miljarder i värdepapper, utöver det som redan var aviserat, för att mildra effekterna på svensk ekonomi av coronapandemin.

Bostadsbolagen kan se tillbaka på flera lönsamma år där innehavare av hyresfastigheter gynnats av hög efterfrågan, ett långvarigt lågränteläge med billig finansiering och god långsiktig avkastning. Ägande och förvaltning av hyresfastigheter har över tid varit en god affär, till stor del drivet av bostadsbrist, högre fastighetsvärden och en stabil hyresutveckling.



# Tabellbilaga

## Nyckeltal för privata och allmännyttiga bostadsbolag 2017-2020

Privata fastighetsföretag	Redovsining	Genomsnittligt förvaltat yta, kkvm				Totala hyresintäkter, kr/kvm				Driftkostnader kr/kvm			
		2020	2017	2018	2019	2020	2017	2018	2019	2020	2017	2018	2019
Fastighets AB Balder	IFRS	3 828	3 857	4 075	4 374	1 545	1 741	1 867	1 860	-443	-473	-482	-439
Wallenstam	IFRS	1 110	1 165	1 194	1 218	1 533	1 639	1 697	1 749	-215	-233	-233	-237
Fortinova	IFRS	64	95	116	133	973	1 085	1 075	997	-173	-210	-290	-260
Botrygg AB	K3	0	286	294	308	1 254	1 420	1 406	1 373	-338	-330	-345	-331
Varbergs Stenfastigheter AB	IFRS	36	37	39	45	1 075	1 037	1 016	1 004	-230	-258	-260	-225
Willhem	IFRS	1 741	1 834	1 815	1 831	1 167	1 173	1 243	1 297	-371	-378	-388	-378
Aranäs	K3	231	231	233	238	1 435	1 438	1 466	1 423	-377	-392	-411	-428
Stena Fastigheter Göteborg AB	RFR2	60	35	16	16	1 384	1 496	2 988	3 120	-277	-356	-657	-692
Stena Fastigheter Väst AB	RFR2	188	156	124	124	1 049	968	1 122	1 139	-364	-342	-352	-353
Stena Fastigheter Tynnered AB	RFR2	46	46	46	46	-	980	990	1 033	-	-366	-337	-337
Stena Fastigheter Smyckeiparken	RFR2	72	72	72	72	1 243	1 289	1 321	1 353	-373	-392	-393	-376
Ernst Rosén AB	K3	354	355	355	343	1 333	1 346	1 393	1 459	-404	-432	-425	-457
Holger Blomstrands Byggnads AB	K3	105	105	105	105	1 292	1 292	1 351	1 429	-750	-718	-705	-649
Ivar Kjellbergs Fastighets AB	K3	100	103	103	103	1 450	1 483	1 523	1 553	-280	-284	-285	-281
KAB Fastighets AB	K3	159	162	158	156	1 339	1 368	1 494	1 432	-223	-231	-248	-238
Robert Dicksons Stiftelse	K3	66	74	83	85	1 156	1 215	1 243	1 311	-218	-220	-206	-222
<b>Medelvärde</b>						<b>1 415</b>	<b>1 520</b>	<b>1 619</b>	<b>1 637</b>	<b>-367</b>	<b>-355</b>	<b>-364</b>	<b>-350</b>
<b>Medianvärde</b>		<b>103</b>	<b>130</b>	<b>120</b>	<b>129</b>	<b>1 292</b>	<b>1 319</b>	<b>1 372</b>	<b>1 398</b>	<b>-338</b>	<b>-349</b>	<b>-349</b>	<b>-345</b>

Allmännyttiga bostadsbolag	Redovsining	Genomsnittlig förvaltat yta, kkvm				Totala hyresintäkter brutto, kr/kvm				Driftkostnader kr/kvm			
		2020	2017	2018	2019	2020	2017	2018	2019	2020	2017	2018	2019
AB Alebyggen	K3	161	162	162	161	1 073	1 089	1 128	1 160	-498	-490	-541	-549
Bostads AB Poseidon	K3	1 812	1 816	1 831	1 845	1 128	1 145	1 175	1 204	-460	-474	-484	-492
EKSTA Bostads AB	K3	274	278	283	284	1 184	1 217	1 239	1 259	-427	-470	-474	-479
Familjebostäder i Göteborg AB	K3	1 242	1 245	1 259	1 282	1 071	1 093	1 133	1 164	-458	-465	-478	-478
Förbo AB	K3	422	425	428	433	1 120	1 145	1 175	1 217	-475	-506	-539	-556
Gårdstensbostäder AB	K3	218	218	218	218	915	936	964	994	-485	-484	-489	-502
Göteborgs Stads Bostads AB	K3	1 561	1 561	1 565	1 576	1 103	1 126	1 162	1 200	-472	-492	-521	-519
Mölnålsbostäder AB	K3	261	277	284	288	1 151	1 247	1 270	1 326	-513	-527	-526	-509
Partillebo AB	K3	489	496	495	502	1 129	1 154	1 192	1 215	-334	-311	-338	-347
Stenungsundshem AB	K3	155	155	155	156	1 107	1 114	1 137	1 157	-489	-520	-525	-511
Stiftelsen Kungälvbostäder	K3	197	203	204	200	1 021	1 048	1 076	1 127	-572	-585	-574	-617
Stiftelsen Orustbostäder	K2	58	58	58	58	1 059	1 082	1 090	1 114	-524	-564	-575	-582
Tjörns Bostads AB	K3	95	98	99	99	1 115	1 169	1 189	1 214	-625	-638	-589	-557
Varbergs Bostads AB	K3	387	388	383	385	911	926	974	1 012	-388	-417	-459	-441
Öckerö Bostads AB	K3	27	31	27	27	1 082	1 131	1 144	1 279	-349	-312	-316	-311
<b>Medelvärde</b>						<b>1 092</b>	<b>1 117</b>	<b>1 151</b>	<b>1 184</b>	<b>-459</b>	<b>-473</b>	<b>-491</b>	<b>-493</b>
<b>Medianvärde</b>		<b>261</b>	<b>277</b>	<b>283</b>	<b>284</b>	<b>1 103</b>	<b>1 126</b>	<b>1 144</b>	<b>1 200</b>	<b>-475</b>	<b>-490</b>	<b>-521</b>	<b>-509</b>



# Tabellbilaga

## Nyckeltal för privata och allmännyttiga bostadsbolag 2017-2020

Privata fastighetsföretag	Underhåll kr/kvm				Driftnetto kr/kvm				Avskrivningar kr/kvm			
	2017	2018	2019	2020	2017	2018	2019	2020	2017	2018	2019	2020
Fastighets AB Balder	0	0	0	0	1 102	1 268	1 385	1 421	0	0	0	0
Wallenstam	-102	-105	-110	-117	1 139	1 226	1 281	1 324	0	0	0	0
Fortinova	-98	-137	-153	-155	684	714	613	576	-124	-	-	-
Botrygg AB	0	0	0	0	918	1 089	1 061	1 042	-352	-526	-424	-427
Varbergs Stenfastigheter AB	-156	-120	-113	-109	693	631	618	642	-4	-4	-2	-1
Willhem	-82	-72	-76	-75	684	693	754	812	-	-	-	-
Aranäs	-132	-130	-133	-143	874	862	870	809	-234	-329	-269	-354
Stena Fastigheter Göteborg AB	-145	-167	-459	-496	2 004	2 841	6 351	6 666	-131	-146	-334	-326
Stena Fastigheter Väst AB	-177	-110	-116	-194	484	495	621	556	-68	-73	-86	-91
Stena Fastigheter Tynnered AB	-	-130	-157	-196	-	469	481	484	-	-44	-58	-71
Stena Fastigheter Smyckeiparken	-140	-162	-184	-155	709	721	724	800	-76	-80	-82	-84
Ernst Rosén AB	-131	-103	-99	-127	752	767	824	832	-187	-239	-239	-287
Holger Blomstrands Byggnads AB	0	0	0	0	513	583	660	789	-98	-113	-131	-167
Ivar Kjellbergs Fastighets AB	-126	-132	-152	-200	449	1 037	1 055	1 041	-151	-168	-188	-193
KAB Fastighets AB	-66	-85	-102	-90	1 012	1 013	1 099	1 058	-325	-332	-367	-358
Robert Dicksons Stiftelse	-458	-426	-420	-441	483	573	626	675	-198	-275	-321	-360
<b>Medelvärde</b>	<b>-106</b>	<b>-94</b>	<b>-100</b>	<b>-107</b>	<b>952</b>	<b>1 046</b>	<b>1 132</b>	<b>1 184</b>	<b>-166</b>	<b>-250</b>	<b>-238</b>	<b>-266</b>
<b>Medianvärde</b>	<b>-126</b>	<b>-115</b>	<b>-114</b>	<b>-135</b>	<b>709</b>	<b>744</b>	<b>789</b>	<b>811</b>	<b>-128</b>	<b>-129</b>	<b>-159</b>	<b>-180</b>

Allmännyttiga bostadsbolag	Underhåll kr/kvm				Driftnetto kr/kvm				Avskrivningar kr/kvm			
	2017	2018	2019	2020	2017	2018	2019	2020	2017	2018	2019	2020
AB Alebyggen	-104	-138	-161	-182	431	423	384	385	-157	-162	-165	-174
Bostads AB Poseidon	-221	-215	-174	-223	424	435	499	469	-237	-238	-245	-246
EKSTA Bostads AB	-161	-166	-174	-197	660	695	681	671	-240	-254	-264	-276
Familjebostäder i Göteborg AB	-289	-239	-237	-217	301	367	405	451	-159	-168	-183	-199
Förbo AB	-125	-108	-108	-83	484	494	490	533	-176	-178	-198	-220
Gårdstensbostäder AB	-128	-119	-128	-165	293	325	333	310	-98	-96	-105	-108
Göteborgs Stads Bostads AB	-169	-129	-149	-179	432	486	474	482	-169	-170	-178	-186
Mölnålsbostäder AB	-96	-136	-115	-98	533	566	626	719	-238	-285	-299	-325
Partillebo AB	-190	-211	-252	-229	563	590	584	616	-316	-335	-354	-367
Stenungsundshem AB	-186	-155	-171	-186	486	512	520	507	-216	-212	-213	-218
Stiftelsen Kungälvbostäder	-75	-62	-70	-79	363	385	412	432	-170	-184	-194	-189
Stiftelsen Orustbostäder	-217	-194	-243	-266	304	297	235	231	-114	-115	-118	-119
Tjörns Bostads AB	-191	-192	-195	-250	453	503	553	540	-194	-203	-213	-198
Varbergs Bostads AB	-200	-148	-152	-120	312	357	355	446	-153	-158	-166	-184
Öckerö Bostads AB	-272	-336	-343	-375	417	445	421	495	-114	-174	-169	-181
<b>Medelvärde</b>	<b>-198</b>	<b>-176</b>	<b>-174</b>	<b>-188</b>	<b>420</b>	<b>455</b>	<b>477</b>	<b>491</b>	<b>-197</b>	<b>-203</b>	<b>-214</b>	<b>-224</b>
<b>Medianvärde</b>	<b>-186</b>	<b>-155</b>	<b>-171</b>	<b>-186</b>	<b>431</b>	<b>445</b>	<b>474</b>	<b>482</b>	<b>-170</b>	<b>-178</b>	<b>-194</b>	<b>-198</b>

# Tabellbilaga

## Nyckeltal för privata och allmännyttiga bostadsbolag 2017-2020

Privata fastighetsföretag	Räntekostnader kr/kvm				Räntebärande skulder kr/kvm				Låneränta %			
	2017	2018	2019	2020	2017	2018	2019	2020	2017	2018	2019	2020
Fastighets AB Balder	-292	-312	-384	-345	14 269	16 291	18 273	19 783	2,4%	2,0%	2,2%	1,8%
Wallenstam	-233	-182	-166	-199	16 337	17 909	20 233	22 098	1,6%	1,1%	0,9%	0,9%
Fortinova	-177	-190	-165	-149	7 786	8 423	7 839	7 426	2,3%	2,3%	2,0%	2,0%
Botrygg AB	-142	-157	-143	-159	10 102	11 629	10 679	12 321	1,0%	1,4%	1,0%	1,4%
Varbergs Stenfastigheter AB	-293	-261	-182	-177	12 455	12 156	11 303	9 481	1,4%	2,1%	1,6%	1,7%
Willhem	-183	-218	-207	-226	11 359	12 020	12 935	14 564	1,9%	1,9%	1,7%	1,6%
Aranäs	-185	-186	-169	-187	8 377	9 921	11 484	12 459	2,3%	2,0%	1,6%	1,6%
Stena Fastigheter Göteborg AB	-73	-77	-537	-719	4 513	12 254	21 134	21 134		1,2%	3,2%	3,4%
Stena Fastigheter Väst AB	-102	-116	-207	-174	8 205	10 016	9 371	9 533		1,3%	2,10%	3,70%
Stena Fastigheter Tynnered AB		-55	-120	-97		5 141	5 141	5 141	1,0%	1,1%	2,5%	1,90%
Stena Fastigheter Smyckeiparken	-92	-100	-233	-319	8 609	8 609	8 609	12 803	1,1%	1,2%	2,70%	3,00%
Ernst Rosén AB	-208	-201	-159	-173	7 756	8 179	9 064	10 529	2,7%	2,5%	2,0%	1,8%
Holger Blomstrands Byggnads AB	-37	-40	-45	-33	1 981	2 037	2 573	2 578	1,8%	2,0%	1,9%	1,3%
Ivar Kjellbergs Fastighets AB	-317	-363	-178	-182	9 375	9 041	9 041	9 333	3,4%	3,9%	2,0%	2,0%
KAB Fastighets AB	-402	-245	-232	-248	11 170	11 810	12 962	13 310	3,6%	2,1%	1,9%	1,9%
Robert Dicksons Stiftelse	-91	-135	-186	-214	14 580	15 260	15 648	15 335	-	1,8%	1,2%	1,4%
<b>Medelvärde</b>	<b>-242</b>	<b>-244</b>	<b>-273</b>	<b>-270</b>	<b>12 810</b>	<b>14 177</b>	<b>15 982</b>	<b>17 696</b>	<b>2,04%</b>	<b>1,87%</b>	<b>1,90%</b>	<b>1,96%</b>
<b>Medianvärde</b>	<b>-183</b>	<b>-184</b>	<b>-180</b>	<b>-184</b>	<b>9 375</b>	<b>10 822</b>	<b>10 991</b>	<b>12 390</b>	<b>1,9%</b>	<b>2,0%</b>	<b>2,0%</b>	<b>1,8%</b>

Allmännyttiga bostadsbolag	Räntekostnader kr/kvm				Räntebärande skulder kr/kvm				Låneränta %			
	2017	2018	2019	2020	2017	2018	2019	2020	2017	2018	2019	2020
AB Alebyggen	-35	-21	-20	-21	2 829	2 537	2 647	3 759	1,3%	0,8%	0,8%	0,7%
Bostads AB Poseidon	-68	-56	-51	-46	3 743	3 703	3 745	4 316	1,8%	1,5%	1,4%	1,1%
EKSTA Bostads AB	-247	-287	-154	-144	11 360	11 686	12 322	12 748	2,2%	2,5%	1,3%	1,1%
Familjebostäder i Göteborg AB	-54	-48	-50	-50	3 342	3 895	4 140	4 534	1,7%	1,3%	1,2%	1,2%
Förbo AB	-62	-67	-59	-56	3 683	3 801	4 179	4 701	1,7%	1,8%	1,5%	1,3%
Gårdstensbostäder AB	-25	-23	-16	-17	1 375	1 377	1 453	1 645	1,8%	1,6%	1,1%	1,1%
Göteborgs Stads Bostads AB	-67	-57	-53	-48	3 504	3 617	3 792	3 996	1,9%	1,6%	1,4%	1,2%
Mölnålsbostäder AB	-127	-199	-170	-174	8 926	9 192	9 764	9 575	1,6%	2,2%	1,8%	1,8%
Partillebo AB	-53	-48	-56	-59	5 773	6 062	6 032	5 965	1,0%	0,8%	0,9%	1,0%
Stenungsundshem AB	-65	-54	-46	-34	3 287	2 266	2 900	2 683	1,9%	1,9%	1,8%	1,2%
Stiftelsen Kungälvbostäder	-98	-89	-75	-71	3 242	3 119	3 497	3 402	3,2%	2,8%	2,3%	2,1%
Stiftelsen Orustbostäder	-96	-94	-97	-97	7 144	6 962	7 005	7 066	1,4%	1,3%	1,4%	1,4%
Tjörns Bostads AB	-154	-124	-107	-109	6 214	6 050	6 151	6 151	2,6%	2,0%	1,8%	1,8%
Varbergs Bostads AB	-54	-50	-57	-50	1 839	2 245	2 564	3 005	2,9%	2,5%	2,4%	1,8%
Öckerö Bostads AB	-189	-177	-165	-159	8 007	6 846	8 216	8 251	2,4%	2,4%	2,2%	1,9%
<b>Medelvärde</b>	<b>-73</b>	<b>-70</b>	<b>-61</b>	<b>-58</b>	<b>4 085</b>	<b>4 257</b>	<b>4 470</b>	<b>4 805</b>	<b>2,0%</b>	<b>1,8%</b>	<b>1,6%</b>	<b>1,4%</b>
<b>Medianvärde</b>	<b>-67</b>	<b>-57</b>	<b>-57</b>	<b>-56</b>	<b>3 683</b>	<b>3 801</b>	<b>4 140</b>	<b>4 534</b>	<b>1,8%</b>	<b>1,8%</b>	<b>1,4%</b>	<b>1,2%</b>

# Tabellbilaga

## Nyckeltal för privata och allmännyttiga bostadsbolag 2017-2020

Privata fastighetsföretag	Marknadsvärde kr/kvm			
	2017	2018	2019	2020
Fastighets AB Balder	25 549	29 849	33 298	33 139
Wallenstam	36 175	38 619	43 587	46 909
Fortinova	13 148	13 692	14 466	15 394
Botrygg AB	22 270	26 638	27 070	26 749
Varbergs Stenfastigheter AB	13 582	17 842	16 966	15 525
Willhem	18 135	19 850	22 223	24 947
Aranäs	15 634	26 783	28 219	28 395
Stena Fastigheter Göteborg AB	18 967	45 294	62 068	71 902
Stena Fastigheter Väst AB	6 406	6 236	7 440	8 371
Stena Fastigheter Tynnered AB		8 317	11 032	13 835
Stena Fastigheter Smyckeiparken	19 585	19 585	27 903	27 903
Ernst Rosén AB	27 657	28 995	30 681	33 315
Holger Blomstrands Byggnads AB	24 815	26 190	35 238	37 143
Ivar Kjellbergs Fastighets AB	34 804	36 311	39 029	41 194
KAB Fastighets AB	24 638	27 428	30 117	29 783
Robert Dicksons Stiftelse	-	30 797	31 731	33 586
<b>Medelvärde</b>	<b>24 277</b>	<b>27 854</b>	<b>31 525</b>	<b>32 885</b>
<b>Medianvärde</b>	<b>20 928</b>	<b>26 710</b>	<b>29 168</b>	<b>29 089</b>

Allmännyttiga bostadsbolag	Marknadsvärde kr/kvm				Vatten kr/kvm				Fastighetsel kr/kvm				Renhållning kr/kvm				Värme kr/kvm			
	2017	2018	2019	2020	2017	2018	2019	2020	2017	2018	2019	2020	2017	2018	2019	2020	2017	2018	2019	2020
AB Alebyggen	11 887	12 288	13 335	14 550	-45	-40	-45	-50	-32	-32	-34	-35	-24	-23	23	30	-85	-86	-88	-82
Bostads AB Poseidon	19 390	20 694	22 322	23 596	-38	-37	-39	-42	-26	-26	-30	-25	-30	-31	32	32	-90	-96	-89	-85
EKSTA Bostads AB	19 667	20 804	20 273	22 672	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Familjebostäder i Göteborg AB	17 934	19 613	21 362	22 158	-36	-36	-38	-40	-22	-24	-27	-26	-27	-27	29	29	-99	-106	-95	-93
Förbo AB	13 475	13 641	14 533	15 230	-49	-49	-53	-56	-25	-24	-27	-35	-24	-25	28	29	-78	-79	-81	-78
Gårdstensbostäder AB	7 712	8 478	9 658	10 290	-37	-37	-40	-39	-45	-46	-55	-54	-29	-28	32	32	-106	-115	-104	-100
Göteborgs Stads Bostads AB	17 970	19 979	21 529	22 033	-35	-35	-38	-40	-18	-23	-28	-26	-31	-31	33	34	-97	-104	-95	-89
Mölnålsbostäder AB	21 221	21 629	23 608	23 625	-37	-37	-37	-39	-35	-37	-33	-35	-35	-38	41	38	-82	-86	-76	-70
Partillebo AB	15 973	17 241	17 734	20 967	-30	-30	-31	-33	-66	-43	-75	-65	-19	-18	16	10	-67	-61	-55	-53
Stenungsundshem AB	11 633	13 708	13 707	13 543	-38	-35	-34	-35	-27	-27	-28	-31	-27	-30	31	31	-76	-76	-75	-73
Stiftelsen Kungälvbostäder	10 871	9 966	12 447	13 672	-53	-50	-44	-59	-27	-32	-40	-51	-22	-24	26	25	-113	-108	-99	-91
Stiftelsen Orustbostäder	10 983	11 046	12 042	12 146	-64	-65	-67	-69	-47	-47	-50	-54	-46	-37	38	43	-51	-59	-56	-49
Tjörns Bostads AB	9 486	9 621	10 082	10 142	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Varbergs Bostads AB	12 552	12 766	13 540	14 137	-35	-38	-48	-49	-24	-27	-30	-26	-22	-23	25	29	-68	-76	-73	-71
Öckerö Bostads AB	16 554	16 608	19 041	20 536	-57	-57	-59	-71	-47	-48	-44	-40	-35	-36	37	42	-	-	-	-
<b>Medelvärde</b>	<b>15 702</b>	<b>18 180</b>	<b>19 574</b>	<b>20 609</b>	<b>-37</b>	<b>-38</b>	<b>-40</b>	<b>-42</b>	<b>-27</b>	<b>-28</b>	<b>-33</b>	<b>-32</b>	<b>-27</b>	<b>-28</b>	<b>-30</b>	<b>-30</b>	<b>-85</b>	<b>-95</b>	<b>-87</b>	<b>-83</b>
<b>Medianvärde</b>	<b>13 475</b>	<b>13 708</b>	<b>14 533</b>	<b>15 230</b>	<b>-38</b>	<b>-37</b>	<b>-40</b>	<b>-42</b>	<b>-27</b>	<b>-32</b>	<b>-33</b>	<b>-35</b>	<b>-27</b>	<b>-28</b>	<b>31</b>	<b>31</b>	<b>-84</b>	<b>-86</b>	<b>-85</b>	<b>-80</b>