

# 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 privatvärdarnas ekonomi? Av debatten får vi intrycket av en bransch på fallrepet, och att boven i dramat är det svenska bruksvärdes- och förhandlingssystemet.

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**

Chefekononom Hyresgästföreningen



# Sammanfattning

I den här rapporten tecknar vi en bild av privatvärdarnas 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<sup>1</sup> 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.

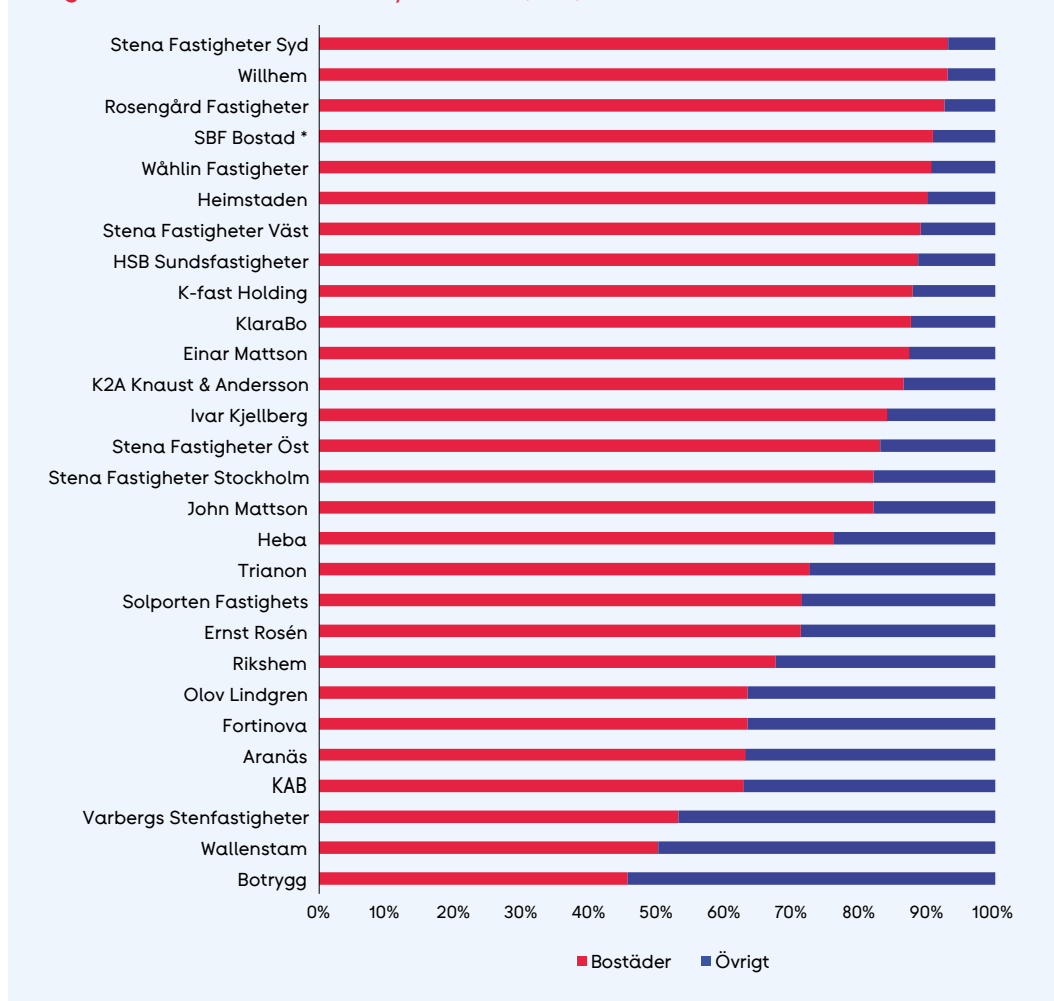
I figur 1 redogör vi för bostädernas andel av total uthyrningsbar area. I genomsnitt är den 78 procent, vilket får anses betyda att hyresbostäder är det huvudsakliga fokuset för bolagens samlade verksamhet. Samtidigt finns det givetvis variationer. För vissa bolag, exempelvis Heimstaden AB, Willhem AB 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).

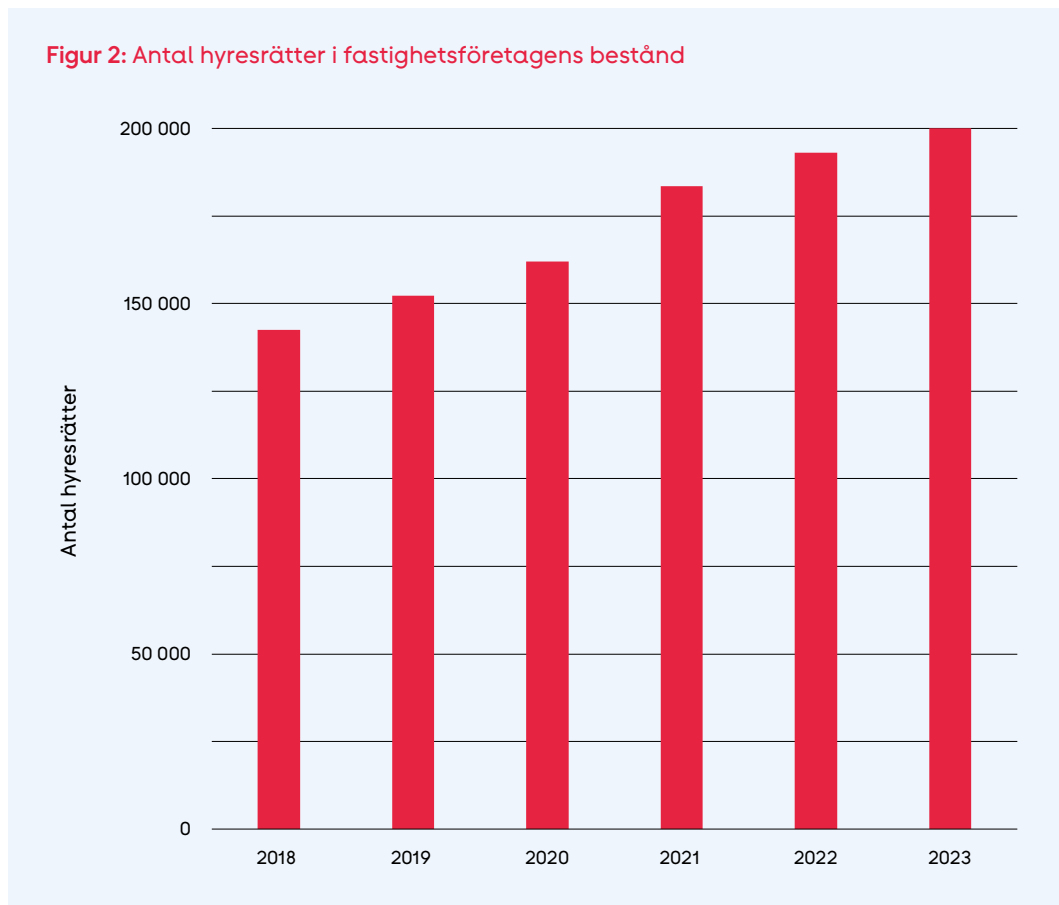
Figur 1. Bostäders andel av uthyrbar area (kvm) 2023



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.

Figur 2: Antal hyresrätter i fastighetsföretagens bestånd



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

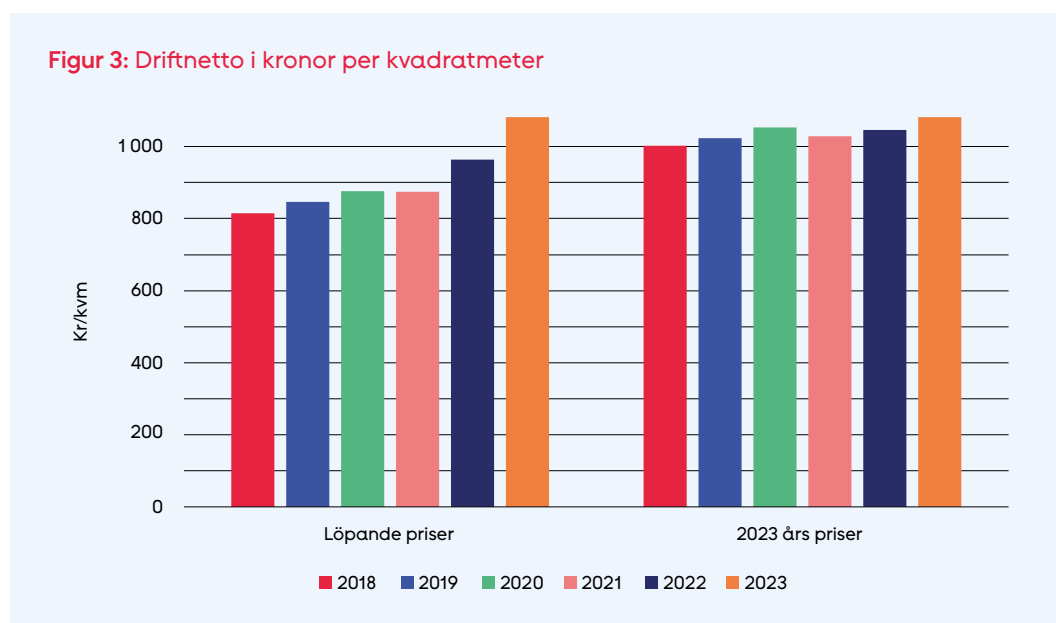
Driftnetto är det kanske mest frekvent förekommande nyckeltalet för att beskriva den operativa verksamheten och dess lönsamhet. Driftnetto, eller driftöverskott, beskriver kort sagt hur mycket som blir kvar av hyresintäkterna, efter avdrag för kostnader kopplade till drift, underhåll och fastighetsskatt.

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 driftkostnadsutvecklingen under hela perioden, och år 2023 utgör inget undantag.



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.

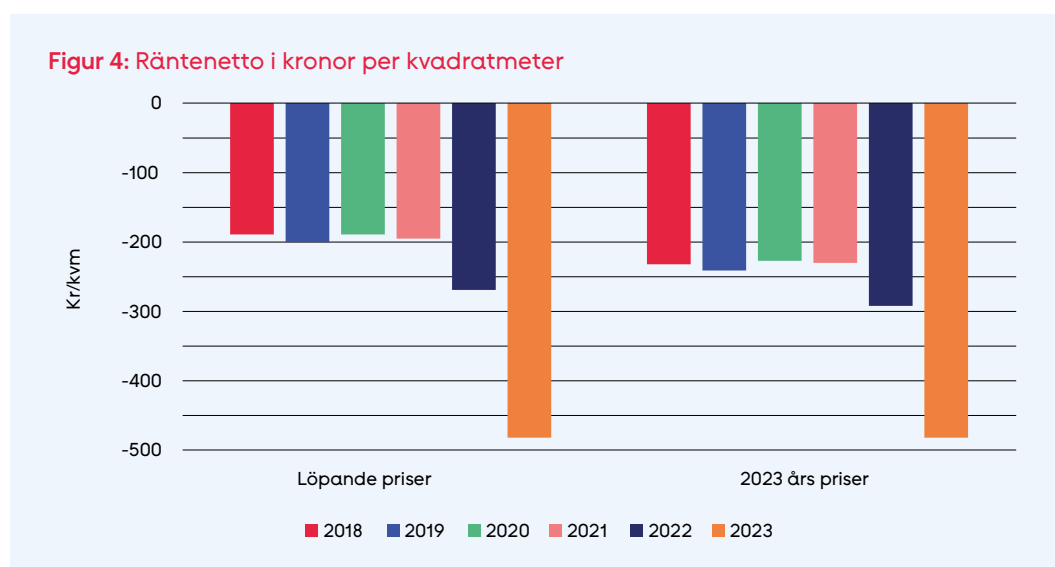
Stigande räntenivåer innebär att både kostnader och intäkter från räntor ökar. För fastighetsbolag kommer kostnaderna i regel att vara betydligt större än intäkterna, på grund av de stora volymerna lånat kapital. Hur stor påverkan förändrade marknadsräntor får på räntenettet beror på storleken på bolagens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

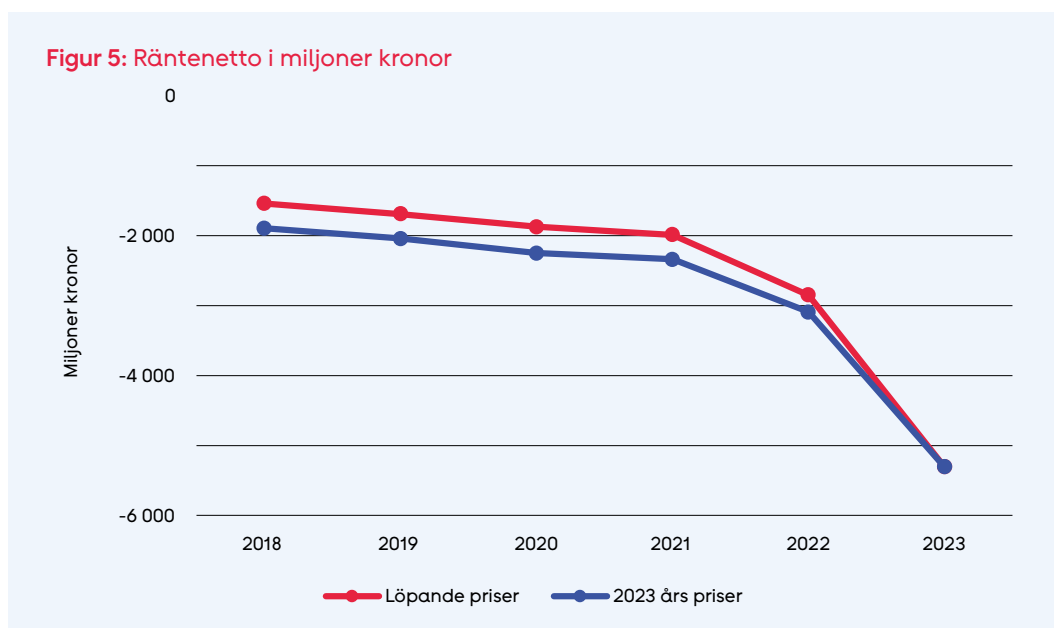
För 2022 och 2023 går det däremot tydligt att se effekten av de höjda marknadsräntorna. Under 2023 motsvarade bolagens räntenetto ett underskott på i genomsnitt 480 kronor per kvadratmeter, se figur 4. I löpande priser har det negativa nettot därmed vuxit med 155 procent jämfört med 2018, vilket motsvarar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

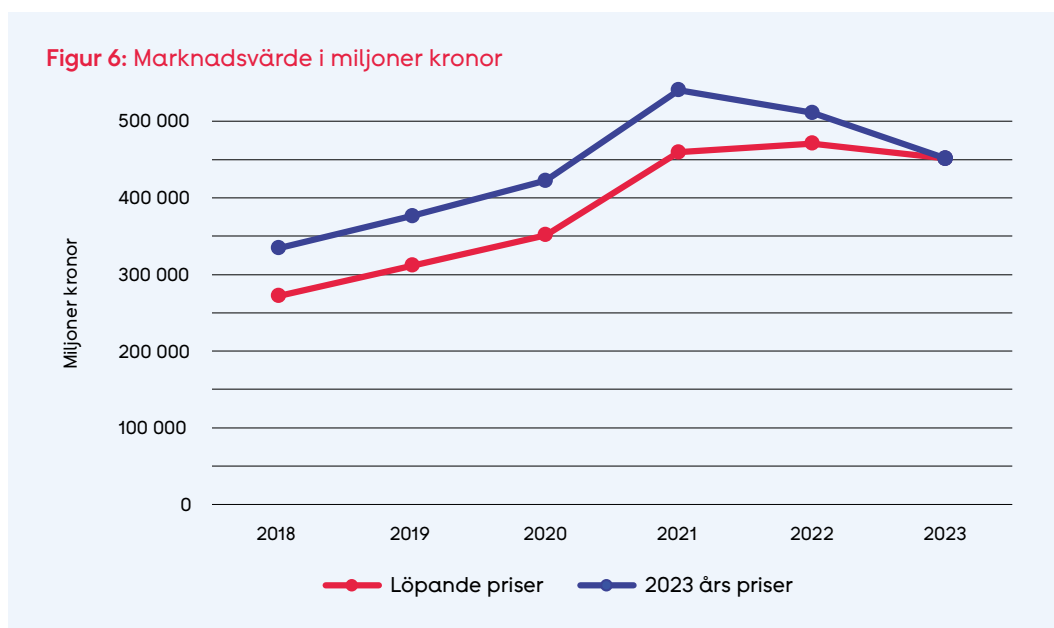
Marknadsvärde är det pris som en tillgång, i detta fall en fastighet, kan förväntas betinga om den skulle köpas och säljas på en fri och öppen marknad under normala förutsättningar.

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.

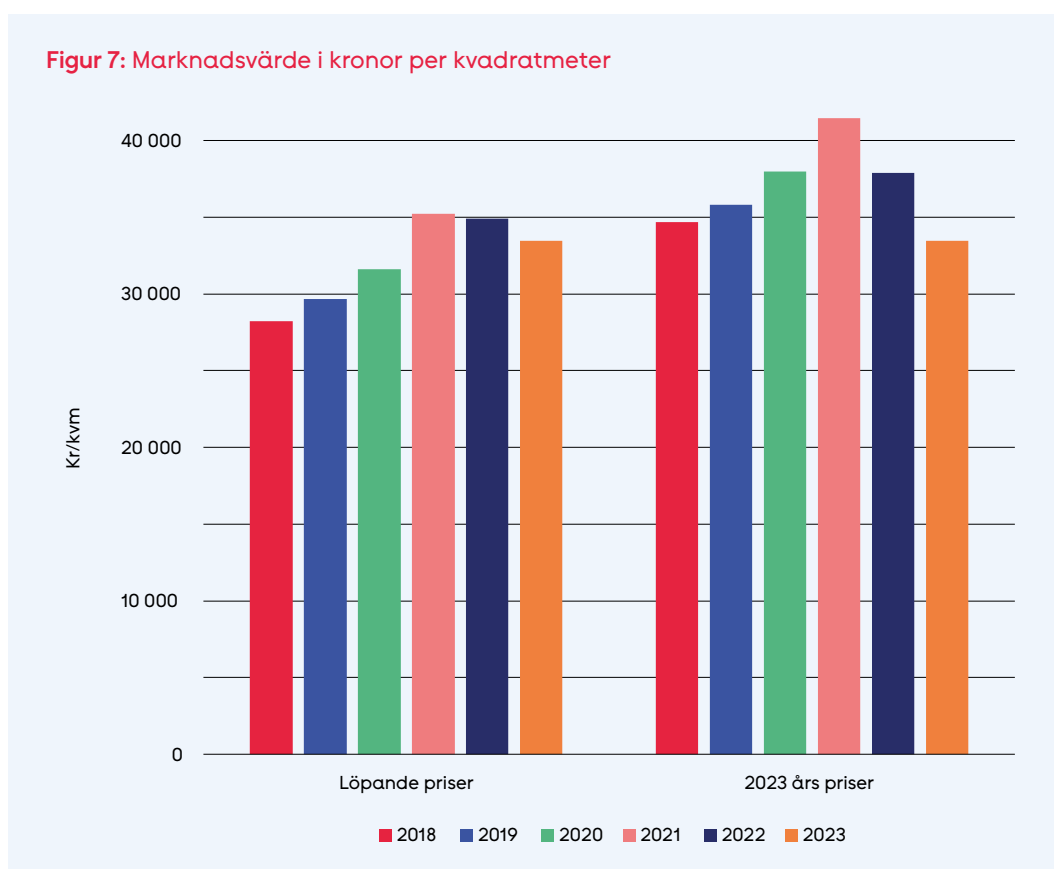
Hyresfastigheters marknadsvärde påverkas, precis som bostadspriser, av förändringar i ränteläget. Att marknadsvärdet fram till år 2022 kontinuerligt ökade kan förklaras av en lång period av låga, sjunkande räntor, kombinerat med att bolagen sett sina driftnetton öka. Detta är också två faktorer som bidragit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

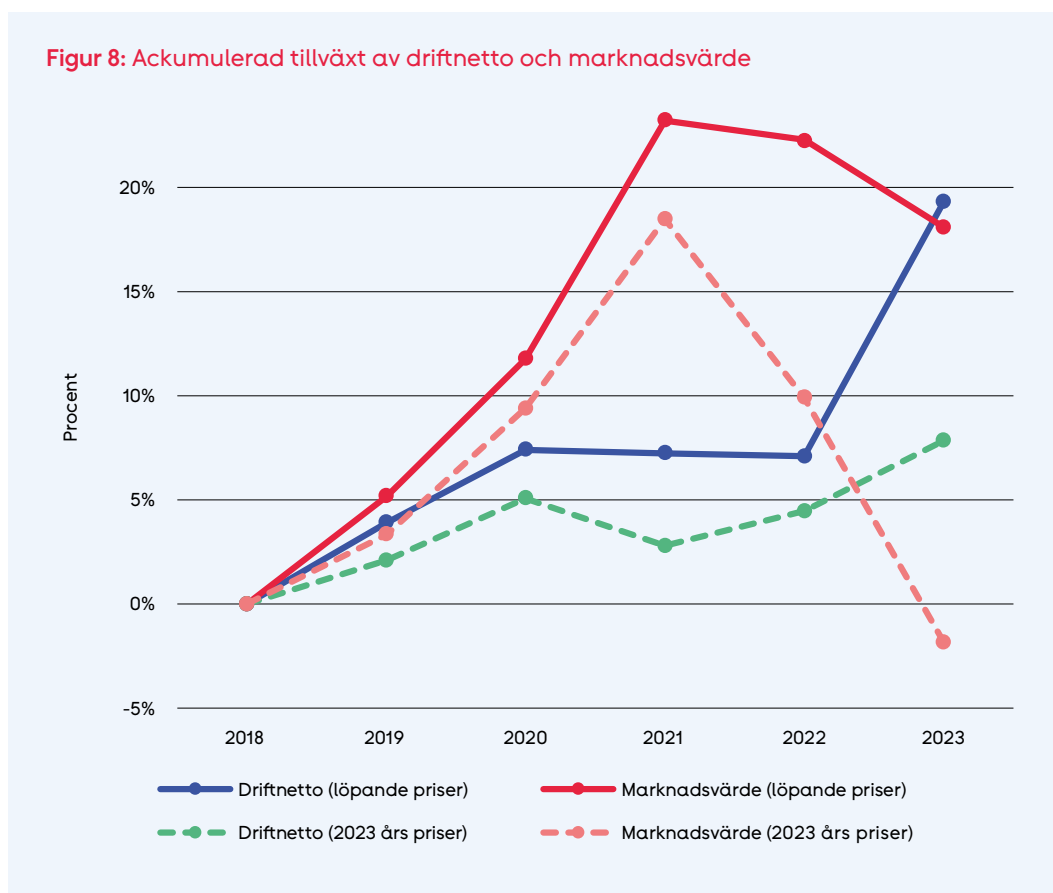
Enligt Finansinspektionen (2019) finns det en risk för övervärdering, om fastigheternas marknadsvärde växer i en snabbare takt än driftnettot. I ett sådant scenario kan fastighetsbeståndets värdeökning inte fullt ut förklaras av en motsvarande ökning i intäkterna som genereras. Ofta sammanfaller en sådan 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

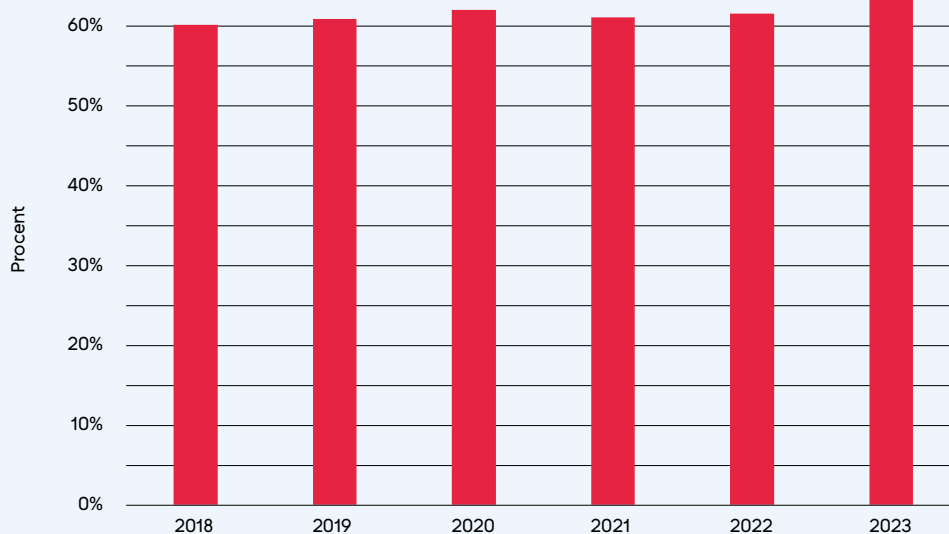
Överskottsgraden används för att visa hur stor andel av fastighetsbolagens hyresintäkter som finns kvar efter avdrag för operativa fastighetskostnader kopplade till drift och underhåll.

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).

Figur 9: Överskottsgrad



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.

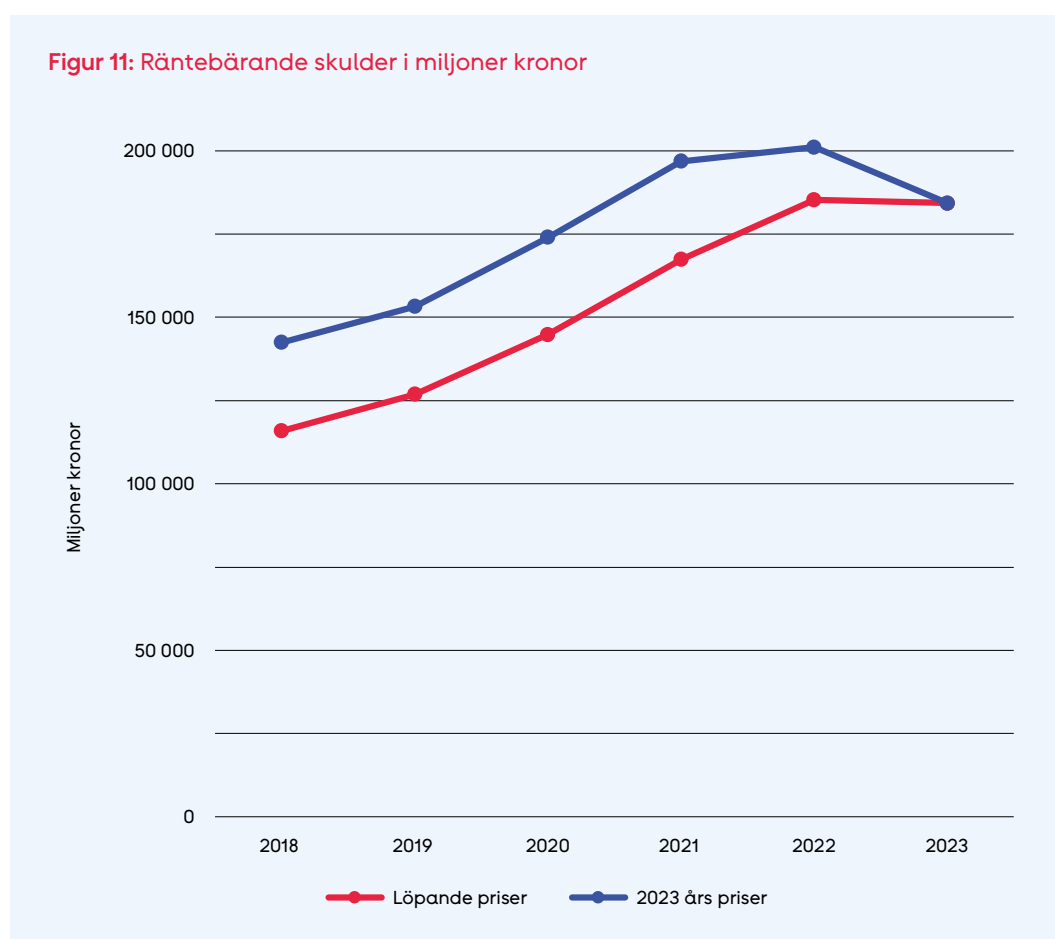
Sett till hela perioden har den totala lånevolymen ökat kraftigt, i löpande priser från drygt 116 miljarder kronor till 184 miljarder kronor, se figur 11. Det motsvarar en ökning på 59 procent. Justerar vi i stället till 2023 års prisnivå har bolagens lånevolym vuxit med 29 procent.

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 lånevolymer under den analyserade sexårsperioden. Samma tio bolag står också för över hälften (52 procent) av antalet lägenheter som tillkommit. Den kraftigt ökande lånevolymer 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.

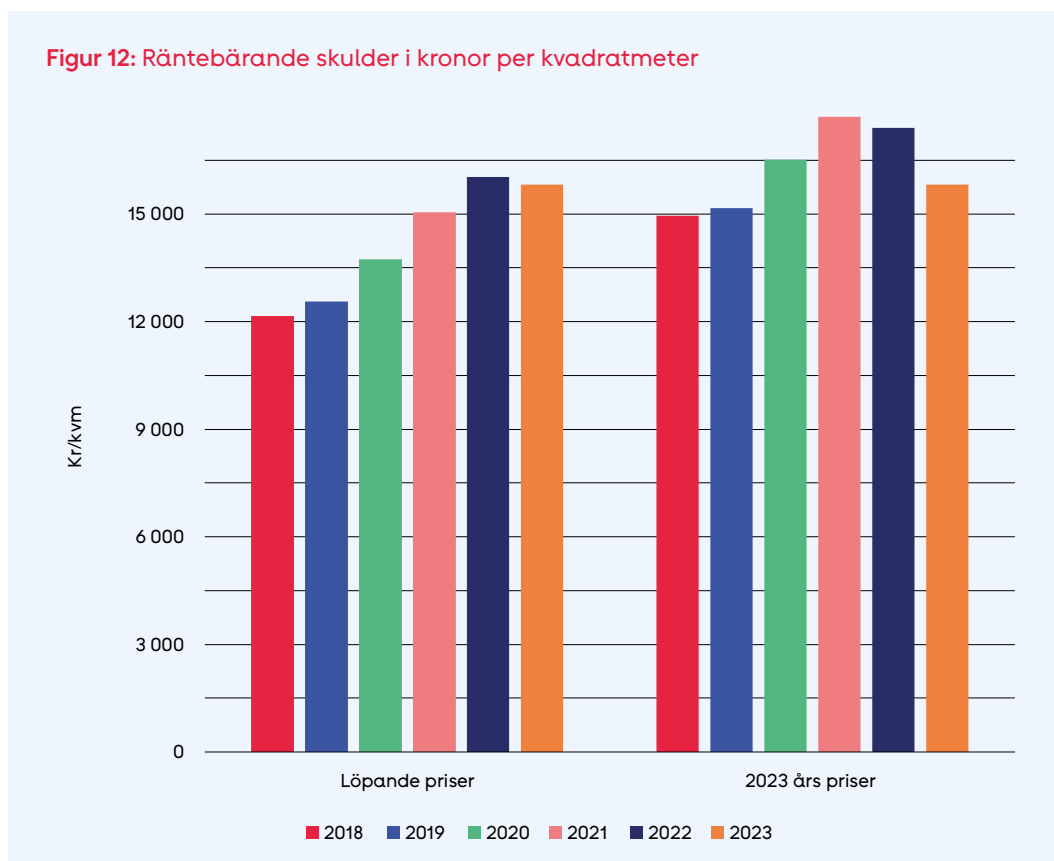
Heimstaden AB har tidigare utmärkt sig beträffande volymer på de räntebärande skulderna. Precis som med räntenettet saknas siffror för bolagets skulder på den svenska marknaden för 2023, och utfallet redovisas därför separat från övriga bolag (se figur B.1.2, bilaga 1). Under 2022 och 2021 hade Heimstaden 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, Wilhem 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.

Figur 12: Räntebärande skulder 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).

## 1.8 Genomsnittlig ränta och räntebindningsstruktur

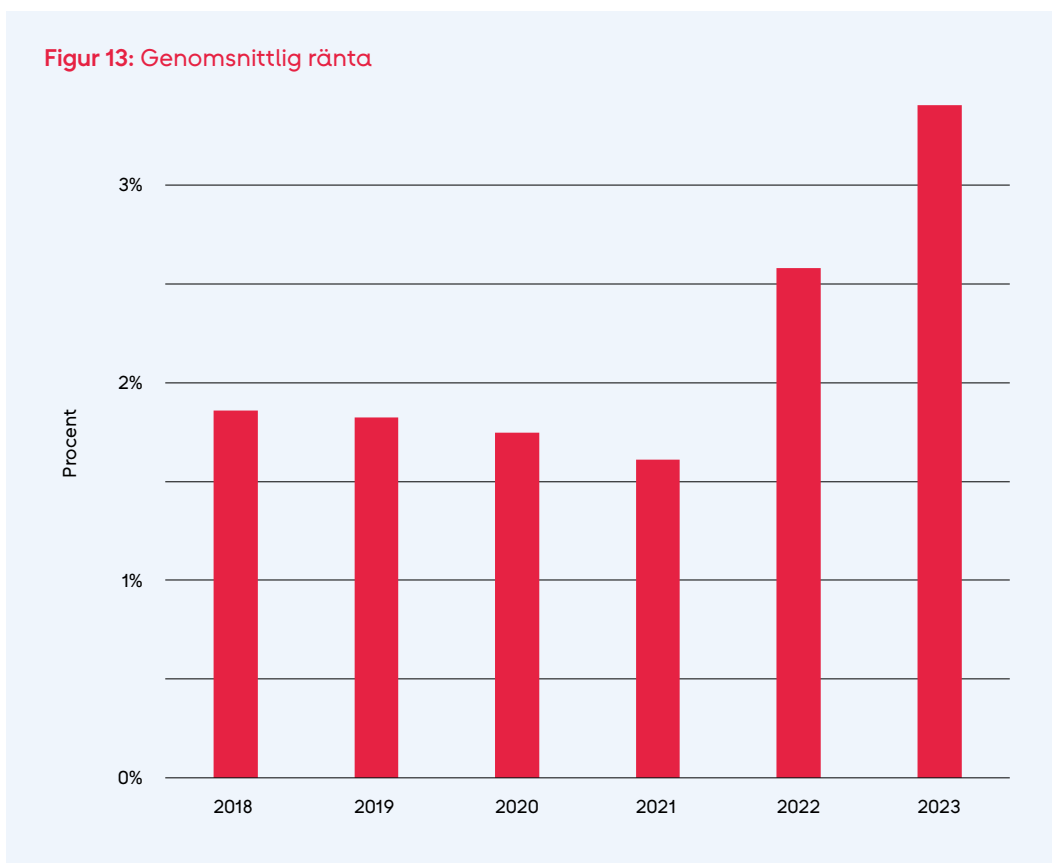
I princip sedan finanskrisen 2008/9 har den genomsnittliga räntan befunnit sig på låga eller mycket låga nivåer. År 2022 ledde händelser i omvärlden till ett trendbrott, och styrräntan höjdes kraftigt i flera omgångar. Riksbankens räntepolitik var primärt ett försök att bromsa den stegrande inflationen.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

Figur 13: Genomsnittlig ränta



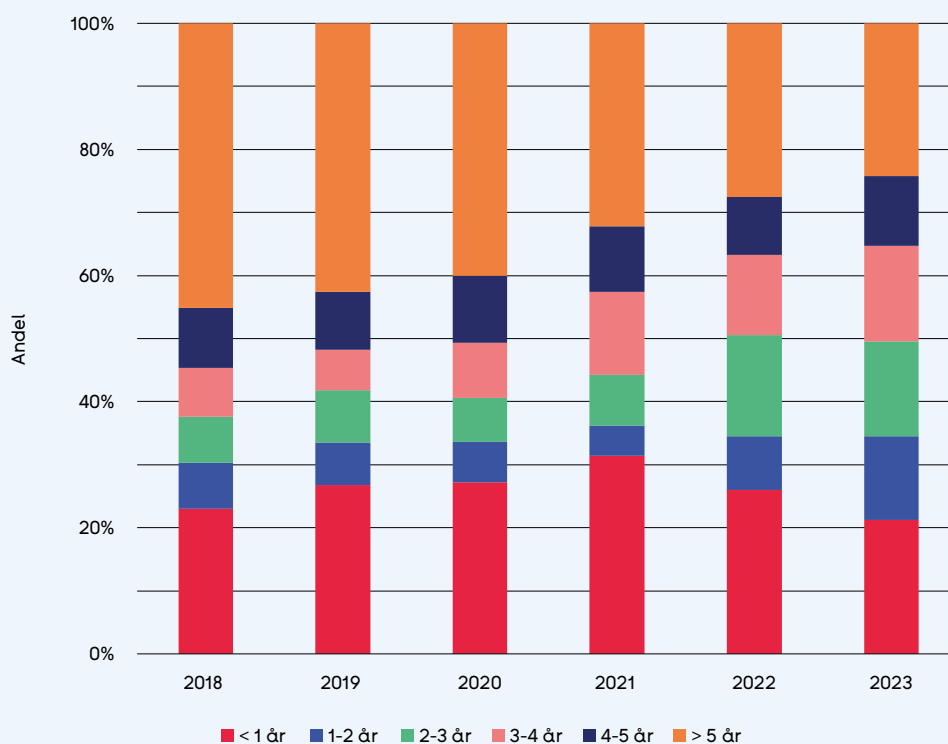
Anm. I utfallet för år 2023 är 20 av 30 bolag inkluderade. För åren 2022–2018 är 22 bolag<sup>4</sup> inkluderade. Urvalet baseras på bolag som själva angett genomsnittlig ränta i sina finansiella rapporter för respektive år. Vilka bolag som är inkluderade går att se i vilka som har värden för genomsnittlig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

Figur 14: Andel räntebärande skulder efter räntebindningstid



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, Wilhem 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 samt egna beräkningar.

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.



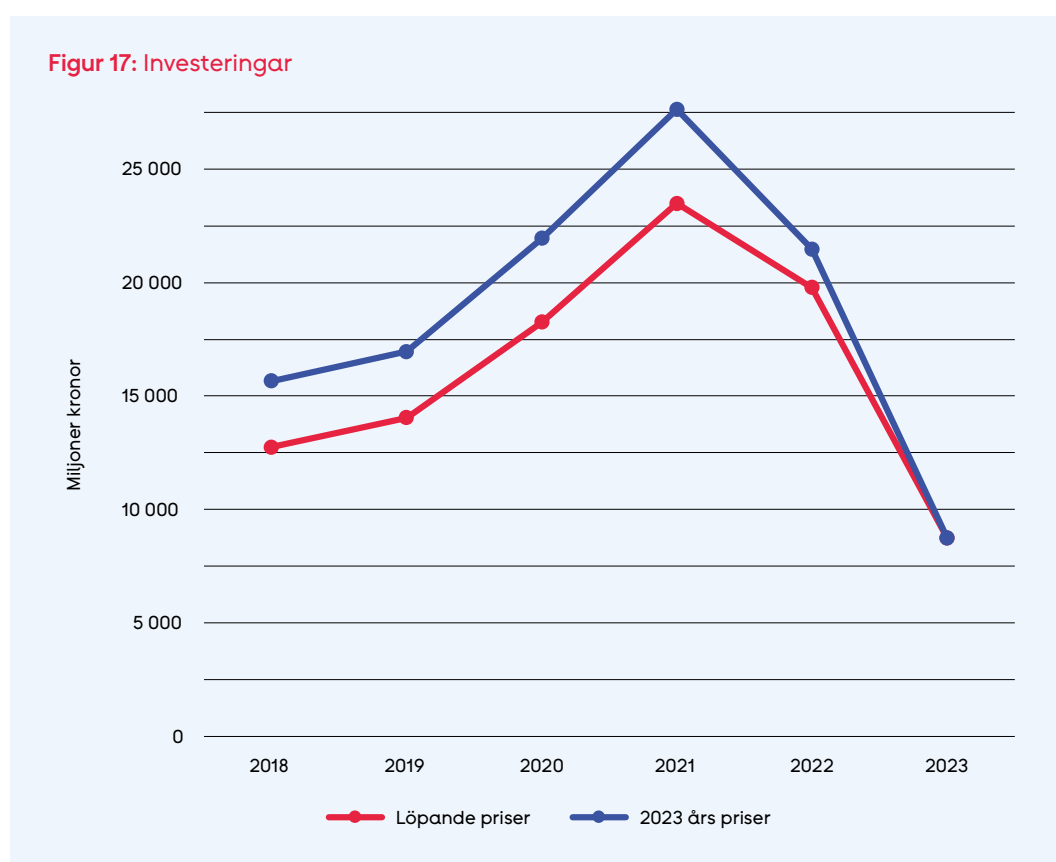
Anm. I utfallen för åren 2023–2021 är 18 av 30 bolag inkluderade. För åren 2020–2019 är 17 bolag inkluderade och för 2018 är 15 bolag inkluderade. Urvalet baseras på bolag som själva angett räntetäckningsgrad i sina finansiella rapporter för respektive år. Vilka bolag som är inkluderade går att se i 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 företagets 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

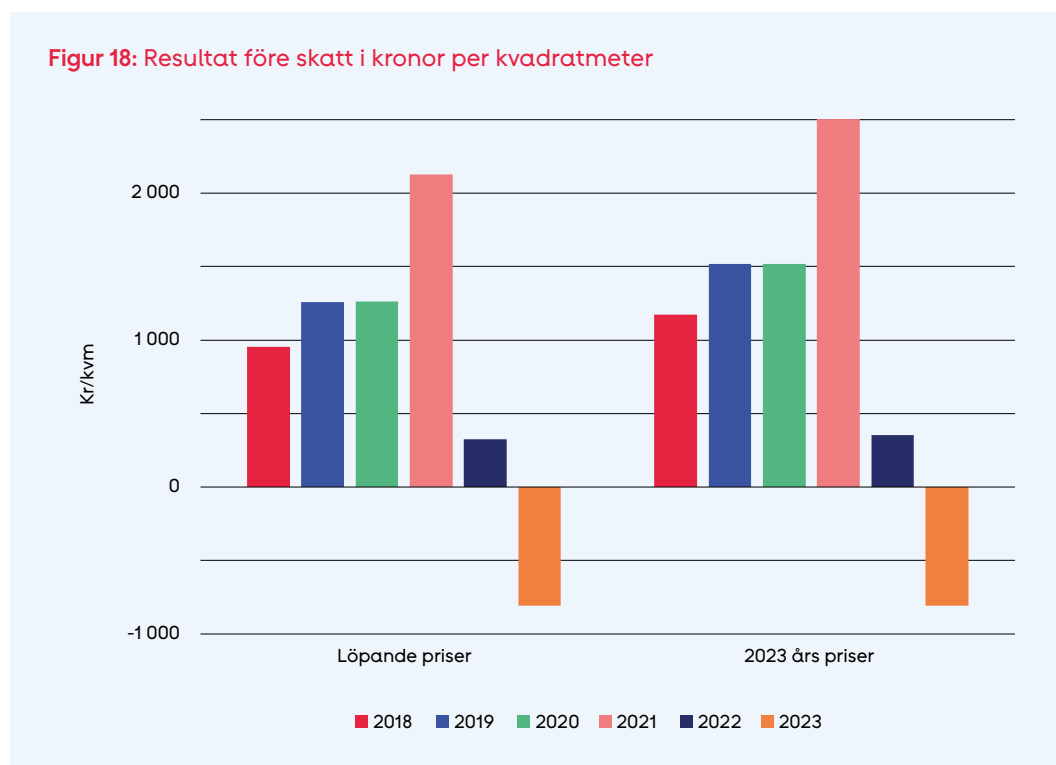
Vi kan se stora svängningar gällande bolagens resultat före skatt. Fram till och med år 2021 sker en kontinuerlig ökning, såväl i miljoner kronor som i kronor per kvadratmeter, se figur 18–19. Utfallet för år 2021 sticker ut särskilt mycket, med en kraftig ökning av bolagens samlade resultat. En stor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

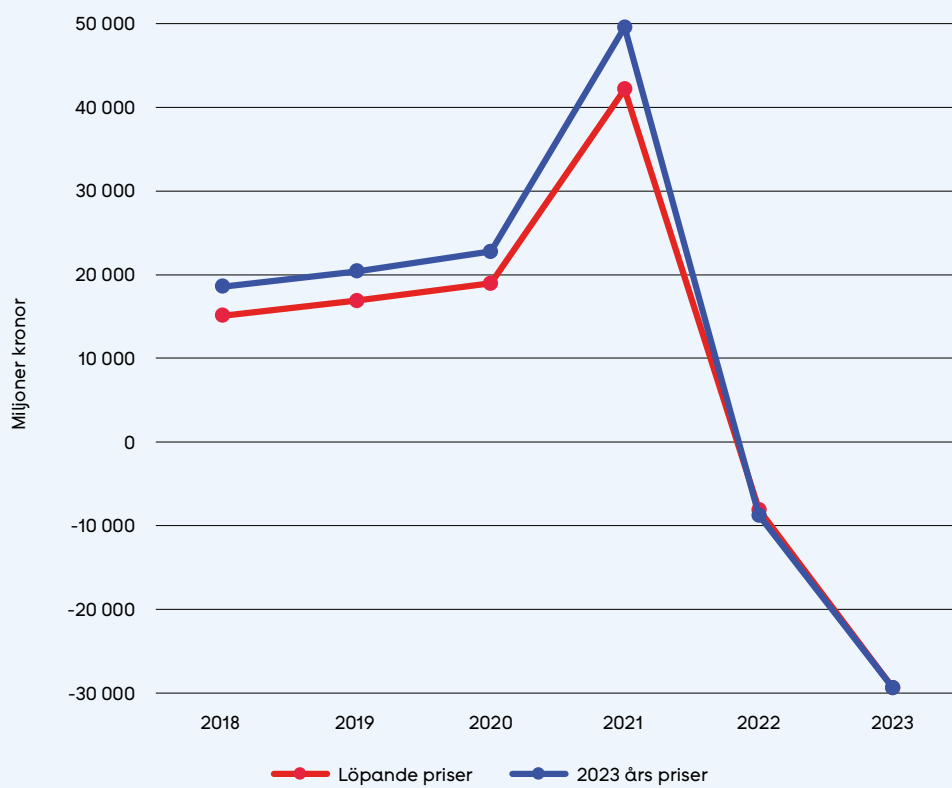
Resultaten har förvisso sjunkit de senaste två åren, men tittar vi i stället på hela sexårsperioden uppgår bolagens samlade resultat till 55,6 miljarder kronor (73,1 miljarder i 2023 års priser). Som en jämförelse kan sägas att detta ganska exakt motsvarar vad som budgeterats för bostadsförsörjning och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

Figur 19: Resultat före skatt i miljoner kronor



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.

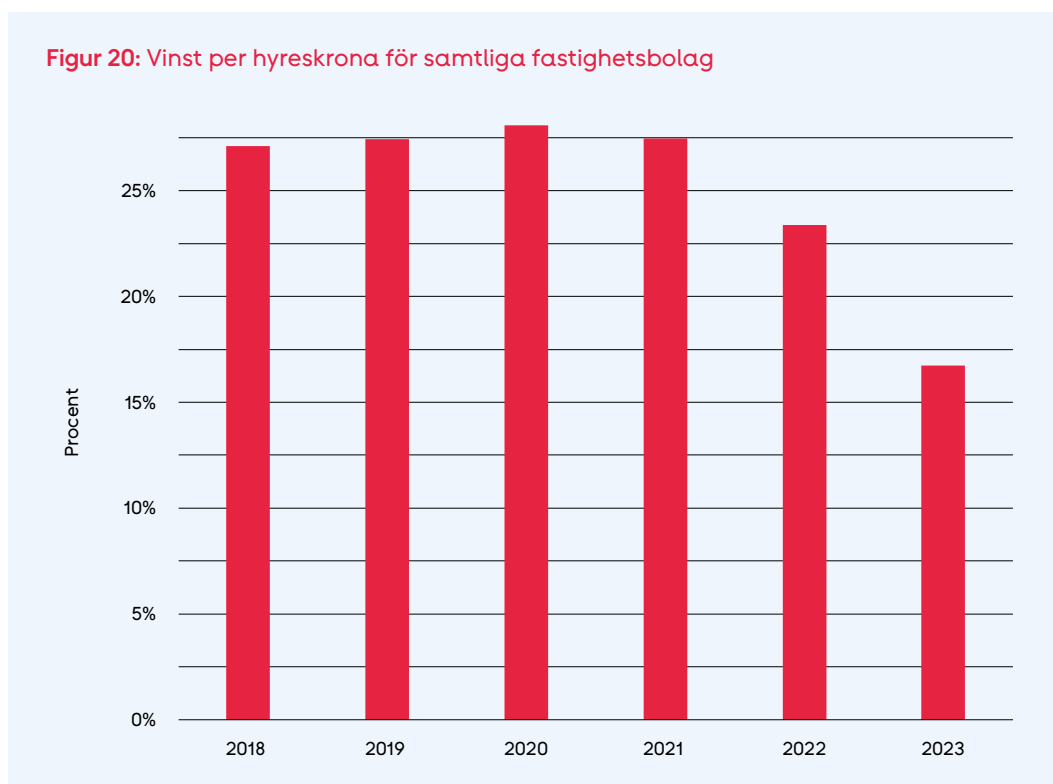
Exakt vilken eller vilka faktorer som driver fram nedgången kan skilja sig åt mellan bolagen. På en mer övergripande nivå kan utfallen förklaras av en rad aspekter som diskuterats tidigare i rapporten:

- 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 räntenettet. 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.

**Figur 20: Vinst per hyreskrona för samtliga fastighetsbolag**

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.

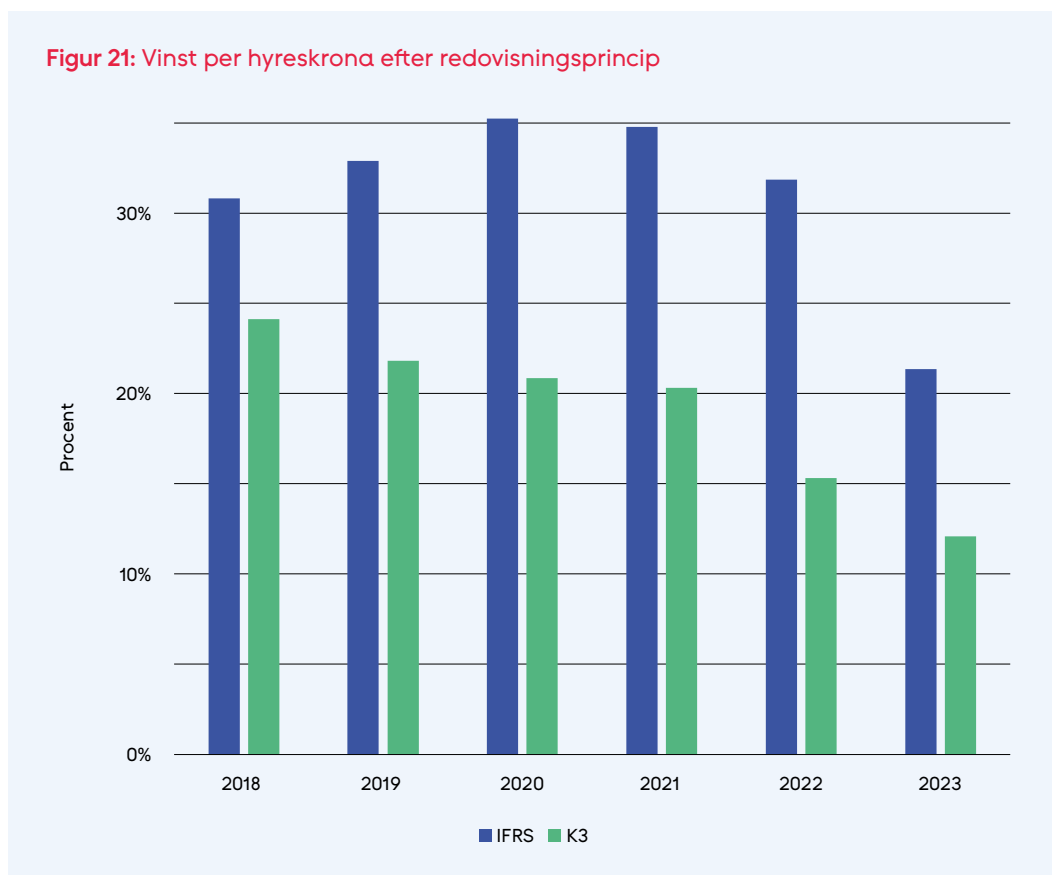
Vid en sådan uppdelning framträder skillnader i vinstnivå, se figur 21. Vinsterna är märkbart högre för IFRS-bolagen under hela tidsperioden. Fram till 2023 ökar årligen också skillnaden mellan grupperna, innan en kraftigare procentuell nedgång för IFRS-bolagen minskar gapet igen.

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.

Figur 21: Vinst per hyreskrona efter redovisningsprincip



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 viktas

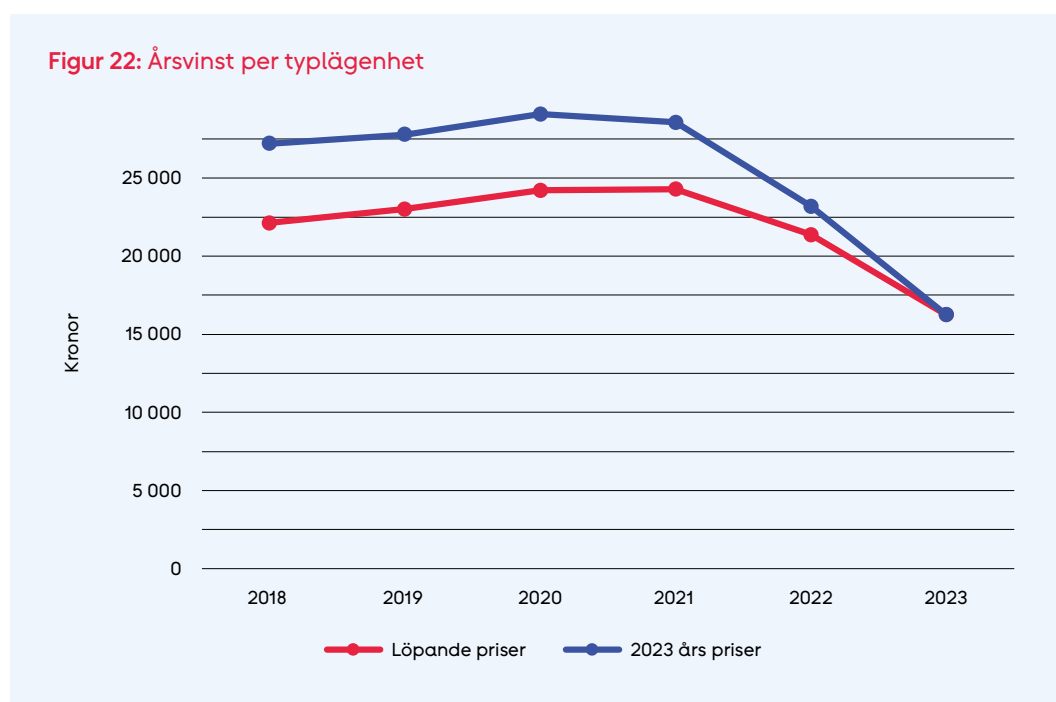
efter storlek. För K3-bolagen verkar viktning däremot spela en mindre roll, och den genomsnittliga vinstandelen är i stort sett den samma, oavsett om bolagen viktas efter storlek eller inte. En tolkning som ligger nära till hands är att spridningen i vinstnivåer är större bland IFRS-bolagen än bland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

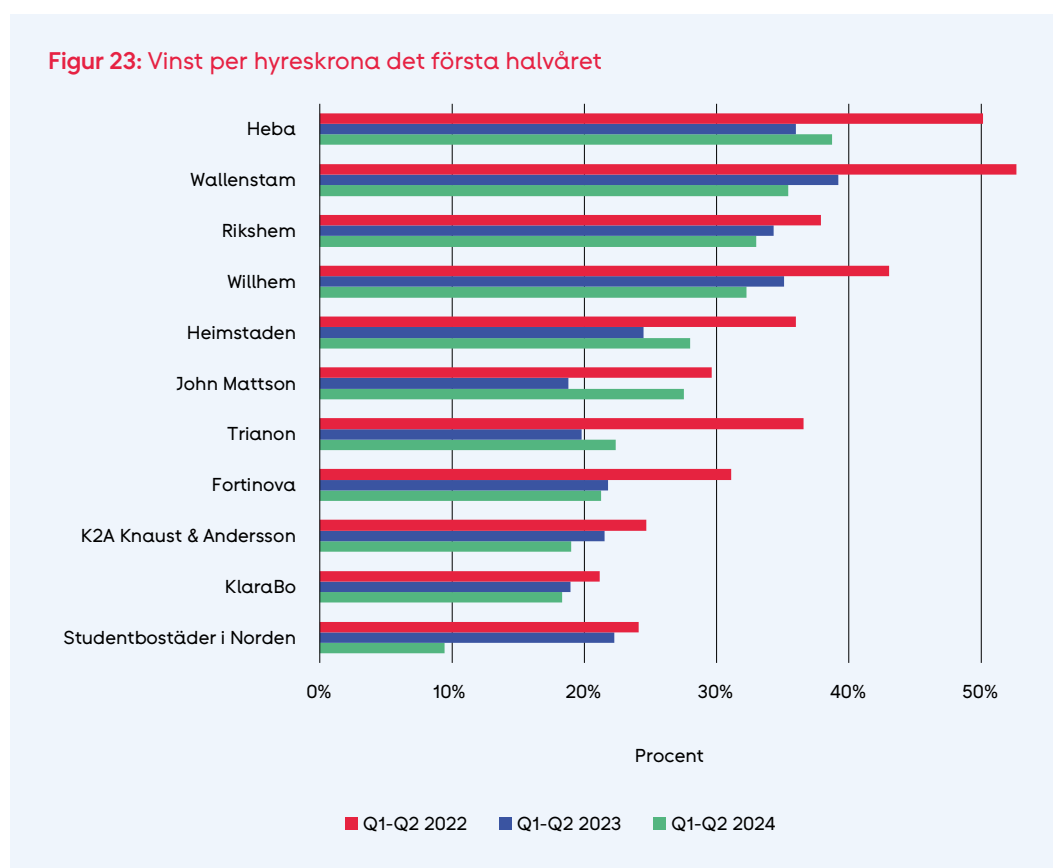
### 3.2 Vinst per hyreskrona

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.



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. Driftnettot 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 räntetäckningsgraden 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 lånevolymer 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 runtom 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 förvaltd area, mätt i kvadratmeter. Arean 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). *Privatvärdarnas 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>

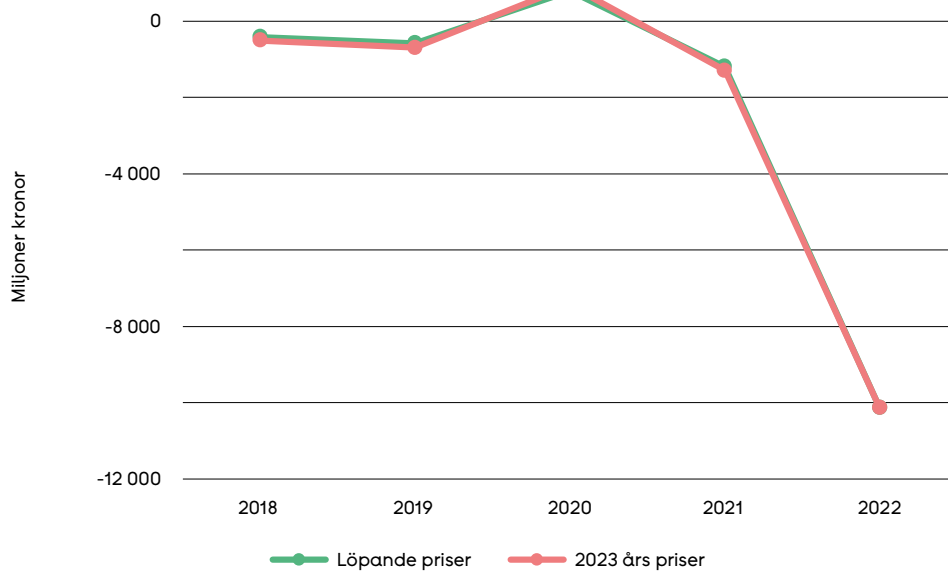
SCB (2024: b). *Konsumtprisindex (KPI)*. <https://www.scb.se/pr0101>



H  
to  
k  
e  
8 p  
630  
8 p  
s!  
D

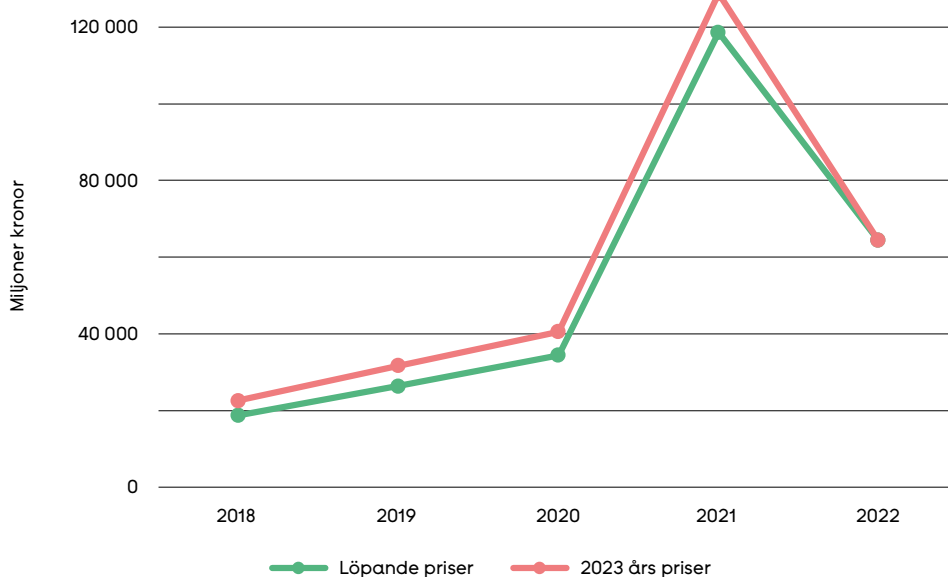
# Bilaga 1

Figur B.1.1: Räntenetto Heimstaden, i miljoner kronor



Källa: Heimstaden AB:s finansiella rapporter 2018–2022.

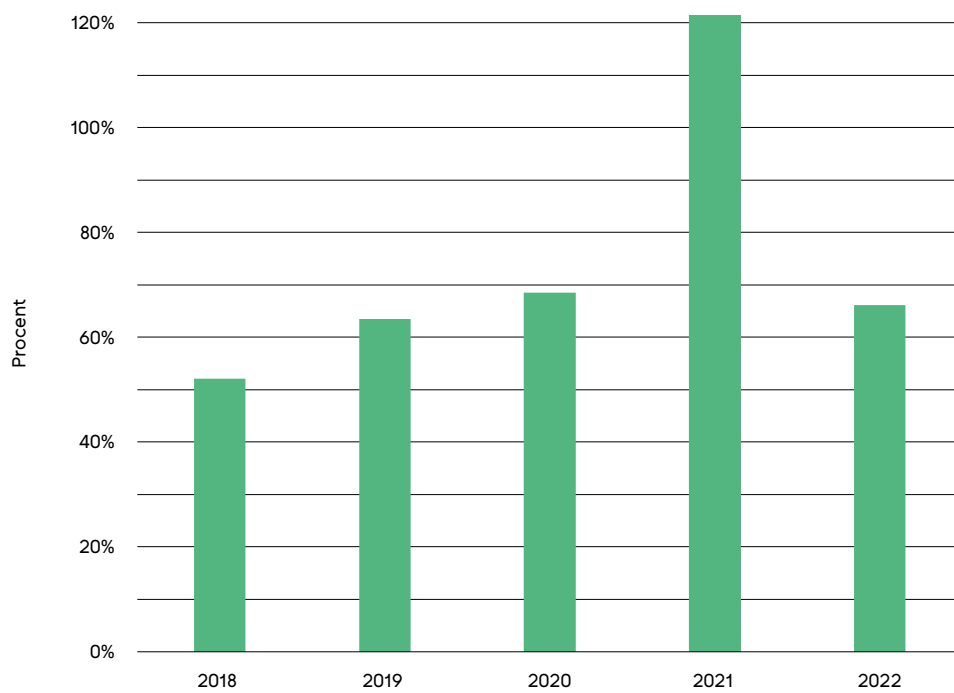
Figur B.1.2: Räntebärande skulder Heimstaden, i miljoner kronor



Källa: Heimstaden AB:s finansiella rapporter 2018–2022.



**Figur B.1.3: Belåningsgrad Heimstaden**



Källa: Heimstaden AB:s finansiella rapporter 2018–2022.

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

Fastighetsbolag	Driftnetto (kr/kvm)	Ränte- netto (kr/kvm)	Ränte- netto (miljoner kr)	Marknads- värde (kr/kvm)	Marknads- värde (miljoner kr)	Överskotts- grad	Direktav- 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	Räntebärande skulder (kr/kvm)	Räntebärande skulder (miljoner kr)	Genomsnittlig ränta	Belåningsgrad	Räntetäckningsgrad	Investeringar (miljoner kr)	Resultat före skatt (kr/kvm)	Resultat före skatt (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 (kr/kvm)	Ränte- netto (kr/kvm)	Ränte- netto (miljoner kr)	Marknads- värde (kr/kvm)	Marknads- värde (miljoner kr)	Överskotts- grad	Direktav- 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	Räntebärande skulder (kr/kvm)	Räntebärande skulder (miljoner kr)	Genomsnittlig ränta	Belåningsgrad	Räntetäckningsgrad	Investeringar (miljoner kr)	Resultat före skatt (kr/kvm)	Resultat före skatt (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 (kr/kvm)	Ränte- netto (kr/kvm)	Ränte- netto (miljoner kr)	Marknads- värde (kr/kvm)	Mark- nadsvärde (miljoner kr)	Överskotts- grad	Direktav- 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	Räntebärande skulder (kr/kvm)	Räntebärande skulder (miljoner kr)	Genomsnittlig ränta	Belåningsgrad	Räntetäckningsgrad	Investeringar (miljoner kr)	Resultat före skatt (kr/kvm)	Resultat före skatt (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 (kr/kvm)	Ränte- netto (kr/kvm)	Ränte- netto (miljoner kr)	Marknads- värde (kr/kvm)	Mark- nadsvärde (miljoner kr)	Överskotts- grad	Direktav- 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	Räntebärande skulder (kr/kvm)	Räntebärande skulder (miljoner kr)	Genomsnittlig ränta	Belåningsgrad	Räntetäckningsgrad	Investeringar (miljoner kr)	Resultat före skatt (kr/kvm)	Resultat före skatt (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 (kr/kvm)	Ränte- netto (kr/kvm)	Ränte- netto (miljoner kr)	Marknads- värde (kr/kvm)	Mark- nadsvärde (miljoner kr)	Överskotts- grad	Direktav- 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	Räntebärande skulder (kr/kvm)	Räntebärande skulder (miljoner kr)	Genomsnittlig ränta	Belåningsgrad	Räntetäckningsgrad	Investeringar (miljoner kr)	Resultat före skatt (kr/kvm)	Resultat före skatt (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 (kr/kvm)	Räntenetto (kr/kvm)	Räntenetto (miljoner kr)	Marknadsvärde (kr/kvm)	Marknadsvärde (miljoner kr)	Överskottsgrad	Direktavkastning
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 Fastigheter 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.

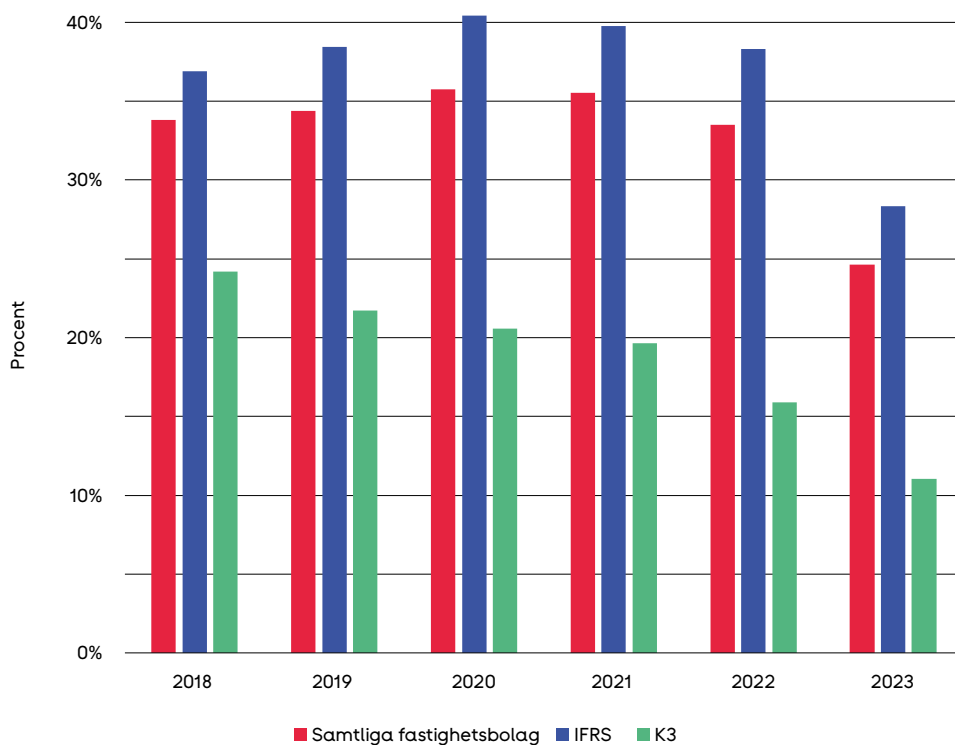
Tabell B.1.12: Fastighetsbolagens redovisade värden 2018, del 2

Fastighetsbolag	Räntebärande skulder (kr/kvm)	Räntebärande skulder (miljoner kr)	Genomsnittlig ränta	Belåningsgrad	Räntetäckningsgrad	Investeringar (miljoner kr)	Resultat före skatt (kr/kvm)	Resultat före skatt (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	5,6	7 910	1,3%	1 250
BoTrygg AB	1 038,8	17,2	0,7	8 073	0,1%	63
Einar Mattson Fastighets AB	677,4	11,0	59,3	8 680	8,7%	9 111
Ernst Rosén AB	562,8	96,8	41,0	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	14,0	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	31,4	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	37,0	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	-4,5	7 910	-3,2%	-3 080
Rosengård Fastighets AB	168,1	-69,5	25,0	8 400	14,9%	15 005
SBF Bostad AB	222,8	-396,1	-8,4	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	66,9	8 680	23,0%	24 008
Stena Fastigheter Syd AB	262,6	-96,0	86,4	8 680	32,9%	34 272
Stena Fastigheter Väst AB	163,6	47,5	6,0	7 910	3,6%	3 464
Stena Fastigheter Öst AB	186,8	-41,9	73,6	8 680	39,4%	41 055
Studentbostäder i Norden AB	373,3	-548,2	53,1	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	10,2	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	48,7	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 (miljoner kr)	Jämförelse- störande poster (miljoner kr)	Justerat resultat före skatt (miljoner kr)	Månadshyra (kr)	Vinst per hyreskrona	Årsvinst per typlägenhet (kr)
Aranäs AB	388,9	0,2	14,5	7 490	3,7%	3 357
BoTrygg AB	1 297,0	33,8	246,0	7 700	19,0%	17 526
Einar Mattson Fastighets AB	643,5	-34,1	77,1	8 330	12,0%	11 971
Ernst Rosén AB	505,4	145,9	57,2	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	238,3	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	37,7	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	39,3	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	-3,7	7 490	-3,0%	-2 662
Rosengård Fastighets AB	157,8	-255,5	34,3	7 910	21,7%	20 638
SBF Bostad AB	204,1	-295,8	27,7	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	27,8	8 330	11,2%	11 172
Stena Fastigheter Syd AB	245,0	-90,3	82,2	8 330	33,6%	33 548
Stena Fastigheter Väst AB	149,8	-12,1	16,3	7 490	10,9%	9 776
Stena Fastigheter Öst AB	176,5	-27,0	44,9	8 330	25,5%	25 445
Studentbostäder i Norden AB	289,2	74,2	52,1	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	12,8	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	97,9	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 (miljoner kr)	Jämförelse- störande poster (miljoner kr)	Justerat resultat före skatt (miljoner kr)	Månadshyra (kr)	Vinst per hyreskrona	Årsvinst per typlägenhet (kr)
Aranäs AB	356,2	-0,4	28,8	7 280	8,1%	7 063
BoTrygg AB	915,3	255,8	160,4	7 443	17,5%	15 656
Einar Mattson Fastighets AB	629,5	56,4	74,4	8 050	11,8%	11 410
Ernst Rosén AB	475,1	75,2	54,0	7 280	11,4%	9 933
Fortinova AB	0,2	0,3	0,1	6 813	38,1%	31 153
Heba Fastighets AB	449,6	1 544,8	228,9	7 070	50,9%	43 194
Heimstaden Sverige	9,0	20,7	3,5	7 224	38,8%	33 630
HSB Sundsfastigheter AB	271,8	-50,2	36,4	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	0,1	8 050	25,8%	24 937
K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB	0,3	0,9	0,1	7 210	29,2%	25 223
KAB Fastigheter AB	233,4	51,3	45,6	6 720	19,5%	15 764
KlaraBo Sverige AB	0,3	0,7	0,1	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	1,1	7 210	37,4%	32 381
Robert Dickson Stiftelse	115,1	13,2	7,7	7 280	6,7%	5 820
Rosengård Fastighets AB	150,2	384,9	32,5	7 630	21,7%	19 836
SBF Bostad AB	149,3	442,2	29,0	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	28,8	8 050	11,7%	11 334
Stena Fastigheter Syd AB	238,5	-81,5	104,5	8 050	43,8%	42 333
Stena Fastigheter Väst AB	145,2	254,4	35,1	7 280	24,2%	21 133
Stena Fastigheter Öst AB	162,1	-34,7	60,8	8 050	37,5%	36 230
Studentbostäder i Norden AB	208,9	177,0	39,8	7 224	19,0%	16 512
Trianon AB	0,6	1,4	0,3	7 280	40,9%	35 772
Varbergs Stenfastigheter AB	49,3	94,3	14,9	6 160	30,2%	22 332
Wallenstam AB	2,3	4,1	1,3	7 443	54,9%	49 080
Willhem AB	2,5	8,2	1,1	7 224	42,3%	36 680
Wåhlin Fastigheter AB	394,1	67,1	112,6	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 (miljoner kr)	Jämförelse- störande poster (miljoner kr)	Justerat resultat före skatt (miljoner kr)	Månadshyra (kr)	Vinst per hyreskrona	Årsvinst per typlägenhet (kr)
Aranäs AB	339,4	-1,2	43,5	7 070	12,8%	10 867
BoTrygg AB	794,1	37,9	133,9	7 257	16,9%	14 678
Einar Mattson Fastighets AB	617,8	-44,0	87,6	7 840	14,2%	13 342
Ernst Rosén AB	495,8	202,1	84,1	7 070	17,0%	14 387
Fortinova AB	0,1	0,1	0,0	6 650	32,5%	25 932
Heba Fastighets AB	393,8	722,9	187,3	6 907	47,6%	39 414
Heimstaden Sverige	6,6	8,2	2,5	7 042	37,4%	31 587
HSB Sundsfastigheter AB	262,4	-58,9	45,2	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	0,1	7 840	32,2%	30 304
K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB	0,2	0,2	0,1	7 035	37,4%	31 564
KAB Fastigheter AB	223,2	1,8	37,3	6 545	16,7%	13 127
KlaraBo Sverige AB	0,2	0,4	0,0	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	1,2	7 035	40,2%	33 941
Robert Dickson Stiftelse	111,2	2,1	8,7	7 070	7,8%	6 604
Rosengård Fastighets AB	147,0	148,3	37,9	7 420	25,8%	22 965
SBF Bostad AB	92,2	133,3	10,7	6 767	11,6%	9 408
Solporten Fastighets AB	89,8	0,0	21,8	6 930	24,2%	20 154
Stena Fastigheter Storstockholm AB	243,5	198,1	38,5	7 840	15,8%	14 893
Stena Fastigheter Syd AB	232,4	92,8	82,3	7 840	35,4%	33 334
Stena Fastigheter Väst AB	141,0	-38,4	35,7	7 070	25,3%	21 470
Stena Fastigheter Öst AB	157,5	-29,1	55,4	7 840	35,2%	33 079
Studentbostäder i Norden AB	148,0	88,1	33,4	7 042	22,6%	19 085
Trianon AB	0,6	0,4	0,2	7 093	40,5%	34 497
Varbergs Stenfastigheter AB	45,2	16,2	17,1	6 020	37,7%	27 252
Wallenstam AB	2,1	1,3	1,1	7 257	53,2%	46 339
Willhem AB	2,4	2,5	1,0	7 042	41,9%	35 382
Wählin Fastigheter AB	352,3	2,3	106,0	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 (miljoner kr)	Jämförelse- störande poster (miljoner kr)	Justerat resultat före skatt (miljoner kr)	Månadshyra (kr)	Vinst per hyreskrona	Årsvinst per typlägenhet (kr)
Aranäs AB	341,6	-0,3	75,3	7 000	22,0%	18 512
BoTrygg AB	764,4	419,5	119,8	7 093	15,7%	13 343
Einar Mattson Fastighets AB	559,8	-81,7	62,2	7 630	11,1%	10 180
Ernst Rosén AB	494,9	97,7	139,5	7 000	28,2%	23 679
Fortinova AB	0,1	0,1	0,0	6 487	31,8%	24 725
Heba Fastighets AB	388,4	601,8	178,7	6 697	46,0%	36 975
Heimstaden Sverige	4,9	6,1	1,6	6 846	33,6%	27 621
HSB Sundsfastigheter AB	257,9	-56,9	46,7	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	0,1	7 630	25,7%	23 523
K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB	0,1	0,2	0,1	6 808	35,5%	28 965
KAB Fastigheter AB	235,6	158,2	53,5	6 405	22,7%	17 458
KlaraBo Sverige AB	0,1	0,1	0,0	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	1,0	6 808	35,7%	29 191
Robert Dickson Stiftelse	103,2	2,6	8,6	7 000	8,4%	7 032
Rosengård Fastighets AB	142,2	185,0	35,2	7 140	24,8%	21 229
SBF Bostad AB	51,9	38,7	1,1	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	40,8	7 630	16,7%	15 317
Stena Fastigheter Syd AB	224,9	-66,1	84,7	7 630	37,7%	34 486
Stena Fastigheter Väst AB	139,0	-23,6	40,3	7 000	29,0%	24 367
Stena Fastigheter Öst AB	150,2	-41,0	56,3	7 630	37,5%	34 316
Studentbostäder i Norden AB	102,3	74,8	19,1	6 846	18,7%	15 354
Trianon AB	0,4	0,2	0,2	6 860	39,7%	32 696
Varbergs Stenfastigheter AB	40,1	36,3	12,3	5 810	30,7%	21 417
Wallenstam AB	2,0	2,4	1,1	7 093	54,4%	46 299
Willhem AB	2,3	2,2	0,9	6 846	40,9%	33 611
Wåhlin Fastigheter AB	332,1	1,1	56,4	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 (miljoner kr)	Jämförelse- störande poster (miljoner kr)	Justerat resultat före skatt (miljoner kr)	Månadshyra (kr)	Vinst per hyreskrona	Årsvinst per typlägenhet (kr)
Aranäs AB	332,0	-1,2	61,1	6 720	18,4%	14 847
BoTrygg AB	764,4	189,2	201,2	6 813	26,3%	21 520
Einar Mattson Fastighets AB	494,5	184,9	61,3	7 350	12,4%	10 937
Ernst Rosén AB	477,3	9,4	103,4	6 720	21,7%	17 464
Fortinova AB	0,1	0,0	0,0	6 487	34,1%	26 527
Heba Fastighets AB	380,5	556,0	168,4	6 463	44,2%	34 314
Heimstaden Sverige	3,4	2,7	1,1	6 622	31,0%	24 638
HSB Sundsfastigheter AB	246,0	-49,4	53,0	7 000	21,5%	18 089
Ivar Kjellberg Fastighets AB	152,1	0,2	33,5	6 720	22,0%	17 777
John Mattson AB	0,2	0,2	0,0	7 350	10,9%	9 576
K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB	0,1	0,2	0,0	6 598	31,2%	24 679
KAB Fastigheter AB	222,1	-165,8	45,6	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	1,0	6 598	35,9%	28 384
Robert Dickson Stiftelse	90,4	0,5	10,9	6 720	12,1%	9 722
Rosengård Fastighets AB	139,9	88,7	35,7	7 000	25,5%	21 442
SBF Bostad AB	32,0	4,0	2,6	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	39,5	7 350	17,4%	15 370
Stena Fastigheter Syd AB	217,6	-28,0	102,6	7 350	47,2%	41 597
Stena Fastigheter Väst AB	150,9	-65,9	47,3	6 720	31,3%	25 266
Stena Fastigheter Öst AB	130,7	-17,1	43,4	7 350	33,2%	29 271
Studentbostäder i Norden AB						
Trianon AB	0,3	0,2	0,1	6 673	37,7%	30 172
Varbergs Stenfastigheter AB	38,2	13,5	8,0	5 670	20,8%	14 184
Wallenstam AB	1,9	2,4	1,0	6 813	53,0%	43 320
Willhem AB	2,2	1,8	0,8	6 622	37,5%	29 762
Wählin Fastigheter AB	324,4	66,9	104,7	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 (kr/kvm)	Marknads- värde (kr/kvm)	Resultat före skatt (kr/kvm)	Ränte- bärande skulder (kr/kvm)	Överskotts- grad	Genom- snittlig 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 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%
Wilhem 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 (miljoner kr)	Jämförelse- störande poster (miljoner kr)	Justerat resultat före skatt (miljoner kr)	Vinst per 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	20	9,4%
	2023	180	-327	40	22,3%
	2022	136	134	33	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%
Willthem 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](https://hyresgastforeningen.se)