

# EKONOMISK STATISTIK

**SABOS MEDLEMSFÖRETAG ÅR 2017**

**En rapport från  
allmännyttan**

**SABO SVERIGES ALLMÄNNYTTIGA BOSTADSFÖRETAG**

## Innehåll

|                                                       |    |
|-------------------------------------------------------|----|
| Sammanfattning.....                                   | 4  |
| Inledning.....                                        | 6  |
| Bakgrund .....                                        | 6  |
| Metodavsnitt.....                                     | 6  |
| Datainsamling och bearbetning .....                   | 6  |
| Undersökningspopulation och bortfall .....            | 6  |
| Läsanvisningar och förklaringar .....                 | 7  |
| Grupperingar .....                                    | 8  |
| Definitioner .....                                    | 9  |
| Ekonomi och hyresutveckling i korta drag år 2017..... | 12 |
| Fastighetsvärden.....                                 | 13 |
| Fastigheternas olika värden .....                     | 13 |
| Nedskrivningar .....                                  | 14 |
| Belåningsgrad fastigheter .....                       | 15 |
| Driftnetto .....                                      | 17 |
| Förvaltningsintäkter.....                             | 18 |
| Driftnettokostnader.....                              | 21 |
| Driftkostnader.....                                   | 23 |
| Underhållskostnader .....                             | 26 |
| Markavgifter .....                                    | 29 |
| Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt .....   | 30 |
| Fastighetsförvaltningens totala kostnader .....       | 31 |
| Driftnettokostnader.....                              | 31 |
| Avskrivningar .....                                   | 31 |
| Central administration .....                          | 32 |
| Räntekostnader .....                                  | 32 |
| Totalt förvaltningsnetto .....                        | 34 |
| Sammanfattning resultaträkning.....                   | 35 |
| Sammanfattning balansräkning .....                    | 37 |
| Nyckeltal .....                                       | 38 |
| Marknadsmässiga nyckeltal.....                        | 39 |
| Flyttningsfrekvens .....                              | 39 |

|                                                     |    |
|-----------------------------------------------------|----|
| Hyresbortfall bostäder .....                        | 40 |
| Hyresbortfall lokaler.....                          | 41 |
| Finansiell balans – kort sikt.....                  | 42 |
| Likviditet .....                                    | 42 |
| Räntetäckningsgrad .....                            | 43 |
| Skuldtäckningsgrad .....                            | 44 |
| Finansiell balans – lång sikt .....                 | 45 |
| Soliditet, synlig.....                              | 45 |
| Skuldsättningsgrad .....                            | 46 |
| Belåningsgrad fastigheter .....                     | 46 |
| Avskrivning i procent av produktionskostnad.....    | 46 |
| Lönsamhet .....                                     | 48 |
| Avkastning på totalt kapital.....                   | 48 |
| Avkastning på eget kapital .....                    | 49 |
| Avkastning på sysselsatt kapital.....               | 49 |
| Direktavkastning fastigheter.....                   | 50 |
| Överskottsgrad.....                                 | 51 |
| Finansiering/Kapitalanskaffning .....               | 53 |
| Genomsnittlig skuldränta.....                       | 53 |
| Låneränta, räntebärande skulder.....                | 53 |
| Genomsnittlig ränte- och kapitalbindningstid .....  | 54 |
| K2 sammanfattning .....                             | 55 |
| <br>Bilaga 1: Nyckeltal per undersökningsgrupp..... | 57 |
| Bilaga 2: Riket, K3, tre år.....                    | 70 |
| Bilaga 3: Riket, K2, tre år.....                    | 74 |
| Bilaga 4: Riket och storleksgrupper.....            | 78 |

## Sammanfattning

SABOs medlemsföretag, eller om man så vill, den svenska allmännyttan, äger och förvaltar 813 000 lägenheter, omsätter 63 miljarder kronor och förvaltar fastigheter med ett marknadsvärde på mer än 700 miljarder kronor.

Denna rapport är en sammanställning av allmännyttans resultat och finansiella ställning 2017. Den baseras på insamlade uppgifter från 191 av SABOs 313 medlemsföretag, vilka tillsammans äger 680 000 lägenheter eller 81% av allmännyttans bestånd. Utöver dessa finns 26 företag som tillämpar K2-reglerna och redovisas i separata bilagor.

Medlemsföretagen är en heterogen grupp med stora skillnader mellan storstadsföretag på marknader med bostadsbrist och höga priser å ena sidan, och små företag i glesbygd med vikande efterfrågan på bostäder å den andra. I efterföljande rapport med bilagor redovisas spridningen med avseende på företagsstorlek och ortsgrupper mer i detalj. Följande är några centrala nyckeltal på riksnivå:

|                                                      | 2017   | 2016   | Förändring |
|------------------------------------------------------|--------|--------|------------|
| Hysesintäkter totalt netto, kr/m <sup>2</sup>        | 1 063  | 1 048  | 1,4%       |
| Bostadshyror brutto, kr/m <sup>2</sup>               | 1 064  | 1 051  | 1,2%       |
| Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>                    | -490   | -480   | -2,1%      |
| Underhållskostnader, kr/m <sup>2</sup>               | -153   | -156   | 1,9%       |
| Driftnetto, kr/m <sup>2</sup>                        | 405    | 395    | 2,5%       |
| Räntekostnader, kr/m <sup>2</sup>                    | -80    | -80    | 0,0%       |
| Resultat efter finansiella poster, kr/m <sup>2</sup> | 178    | 207    | -14,0%     |
| Fastigheter, bokfört värde, kr/m <sup>2</sup>        | 5 889  | 5 525  | 6,6%       |
| Fastigheter, marknadsvärde, kr/m <sup>2</sup>        | 14 310 | 13 277 | 7,8%       |
| Räntebärande skulder, kr/m <sup>2</sup>              | 4 147  | 3 957  | 4,8%       |
|                                                      |        |        |            |
| Soliditet, bokförda värden                           | 32,7%  | 32,9%  |            |
| Direktavkastning, bokförda värden                    | 6,9%   | 7,2%   |            |
| Direktavkastning, marknadsvärden                     | 3,1%   | 3,3%   |            |
| Totalavkastning inklusive värdeförändring            | 8,3%   | 11,2%  |            |

2017 har inte bjudit på några dramatiska förändringar i företagens ekonomi, som överlag är fortsatt stabil. Nyproduktionen har tagit fart och är nu den högsta sedan början av 1990-talet. Detta medför högre bokförda värden på fastigheterna och högre belåning. I resultaträkningen leder detta till ökande driftnetton eftersom nyproduktionshyrorna sätts på en högre nivå än de som gäller i det befintliga beståndet. Samtidigt ökar också kapitalkostnaderna i form av räntor och avskrivningar – 67 företag har dessutom rapporterat att de tvingats göra nedskrivningar utöver de ordinarie avskrivningarna.

De hyreshöjningar på i genomsnitt 0,69 procent som förhandlades fram 2017 räckte inte för att täcka ökningen av driftkostnaderna. Dessa har de senaste fem åren ökat med mer än 2 procent per

år utöver inflationen. Att driftnettot ändå ökat med 10 kronor per kvadratmeter 2017 beror dels på högre hyresnivåer i ny- och ombyggda lägenheter, dels på något lägre underhållskostnader.

Avskrivningarna har ökat med 8 kronor per kvadratmeter – 13 kronor om man räknar med ökningen av gjorda nedskrivningar – huvudsakligen som resultat av ökad nyproduktion. Avskrivningarnas andel av byggnadernas anskaffningsvärde har etablerat sig på cirka 2,3 procent. Något förenklat kan man säga att i och med K3-reglernas införande 2014 har cirka 50 kronor per kvadratmeter flyttat ner i resultaträkningen från underhåll – och därmed ökat driftnettot – till avskrivningar.

Marknadsräntornas nedgång har planat ut, men företagens räntekostnader har fortsatt sjunka i takt med att lån omsätts till lägre räntor. Detta har kompenserat för den högre belåningen som nyproduktionen fört med sig.

Den största procentuella förändringen i ovanstående nyckeltal är att resultat efter finansiella poster minskat med 29 kronor till 178 kronor per kvadratmeter. En stor del av den nedgången förklaras av att företagen under 2016 redovisade ovanligt stora reavinster på fastighetsförsäljningar. 2017 minskade dessa med i genomsnitt cirka 18 kronor per kvadratmeter.

Som följd av ökad nyproduktion och minskande vinst har den synliga soliditeten minskat något. Detta gäller även direktavkastningen, såväl baserad på bokförda värden, som baserad på bedömda marknadsvärden. Fastigheternas marknadsvärden har under 2017 fortsatt att utvecklas positivt, vilket gör att total avkastning, det vill säga direktavkastning plus värdestegring i genomsnitt ligger på 8,3 procent, vilket dock är 2,9 procentenheter lägre än 2016.

# Inledning

## Bakgrund

Sedan 1971 samlar SABO årligen in uppgifter om medlemsföretagens ekonomi och sedan 1997 är statistiken samlad i en databas. Denna rapport är en sammanställning av 2017 års ekonomiska statistik. Detaljerade uppgifter om intäkter, kostnader och ett antal nyckeltal redovisas för olika grupper av SABOs medlemsföretag samt för medlemsföretagen totalt för den senaste treårsperioden. Statistiken är ett viktigt underlag för SABO:s analyser i samband med remiss-och utredningsarbete. Rapporten distribueras till medlemsföretagen för att ge dem en möjlighet att jämföra sina egna uppgifter med övriga medlemsföretag. Den säljs också externt.

Alla medlemsföretag som lämnat uppgifter erhåller också en rapport i excelformat där det egna företagets siffror jämförs med riksgenomsnittet. Det går även att beställa särskilt framtagna jämförelserapporter och Powerpointpresentationer där det egna företaget jämförs med en valfri grupp av andra medlemsföretag.

Vi tackar alla medarbetare i medlemsföretagen som genom att lämna ett omfattande och kvalificerat uppgiftsmaterial har gjort det möjligt att sammanställa denna rapport. Rapporten är sammanställd av Thorbjörn Nilsen och Elisabet Sundberger, ekonomer på SABO.

## Metodavsnitt

### Datainsamling och bearbetning

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

De inkomna uppgifterna granskas och körs i ett kontrollprogram och vid tveksamheter görs efterforskningar och justeringar så att uppgifterna ska vara så jämförbara som möjligt. Till hjälp i granskningsarbetet används företagets bokslut och när någon oklarhet råder kring en uppgift diskuteras detta med uppgiftslämnaren innan uppgiften ändras.

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

### Undersökningspopulation och bortfall

Enkäten distribueras till samtliga medlemsföretag. Bland de inkomna svaren görs ett urval där vissa kriterier måste vara uppfyllda för att uppgifterna ska tas med i den här statistiska sammanställningen.

Det är tre kategorier som helt eller delvis undantas från den statistiska sammanställningen. Den första kategorin är företag vars bostadsbestånd inte är jämförbart med övriga företag, till exempel

företag där övervägande delen av beståndet består av lokaler eller studentbostäder. Den andra kategorin är företag vars bokslut av skilda anledningar kan betraktas som jämförelsestörande. Den tredje kategorin är företag som tillämpar det så kallade K2-regelverket. För den tredje kategorin tas dock ett rikssnitt fram som behandlas i ett särskilt avsnitt i denna rapport. 290 enkäter distribuerades varav 236 besvarades, det vill säga en svarsfrekvens på 81 procent. Av de som besvarat enkäten var det 19 företag i de två första kategorierna. I den tredje kategorin finns 26 företag som gallrades bort. Alla företag får dock sina uppgifter bearbetade och erhåller företagsspecifika rapport där de kan göra en jämförelse med gruppen.

De 26 bolag som tillämpar K2 har tillsammans 13 321 bostäder vilket motsvarar cirka 2 procent av det totala antal bostäder hos de 236 företagen som besvarade enkäten.

Underlaget för beräkningarna i denna rapport utgörs således av uppgifter från de 191 som besvarat enkäten och som uppfyller kriterierna. De hade tillsammans 680 402 bostäder. Det samlade bostadsbeståndet hos alla SABOs medlemsföretag var cirka 813 000 bostäder vid utgången av år 2017. De uppgifter som ges i denna rapport avser således 81 procent – 85 procent om K2-företagen räknas in – av medlemsföretagens bostadsbestånd.

## **Läsanvisningar och förklaringar**

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

### **Medelvärde**

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

### **Undre kvartil**

25 procent av företagen har ett lägre värde.

### **Median**

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

### **Övre kvartil**

25 procent av företagen har ett högre värde.

### **Löpande och fast penningvärde**

I de tabeller som finns i rapporten redovisas data i både löpande (nominellt) och fast (realt) penningvärde, där de senare värdena är angivna i 2017 års penningvärde. Inflationen har skattats med hjälp av KPI (konsumentprisindex) och baseras på årsmedelvärden.



## Grupperingar

### 1. Riket

### 2. Storleksgrupper

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| Företag med 1-499          | lägenheter |
| Företag med 500-999        | lägenheter |
| Företag med 1 000- 1 999   | lägenheter |
| Företag med 2 000-4 999    | lägenheter |
| Företag med 5 000- 9 999   | lägenheter |
| Företag med fler än 10 000 | lägenheter |

### 3. Ortsgrupper

|                                               |
|-----------------------------------------------|
| Stor-Stockholm <sup>1</sup>                   |
| Stor-Göteborg <sup>2</sup>                    |
| Stor-Malmö <sup>3</sup>                       |
| Övriga kommuner med mindre än 25 000 invånare |
| Övriga kommuner med 25 000-75 000 invånare    |
| Övriga kommuner med mer än 75 000 invånare    |

| Undersökningsgrupperna    |               |                           |                             |                                           |
|---------------------------|---------------|---------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------|
|                           | Antal företag | Antal lägenheter<br>31/12 | Bostadsarea<br>(medelvärde) | Bostads- och<br>lokalarea<br>(medelvärde) |
| <b>Riket (K3)</b>         | 191           | 680 402                   | 43 853 441                  | 50 099 736                                |
| <b>Riket (K2)</b>         | 26            | 13 321                    | 825 693                     | 982 926                                   |
| <b>Storleksgrupp (K3)</b> |               |                           |                             |                                           |
| 1-499 lgh                 | 19            | 6 893                     | 450 566                     | 558 220                                   |
| 500-999 lgh               | 33            | 25 756                    | 1 654 690                   | 2 027 086                                 |
| 1 000-1 999 lgh           | 52            | 74 166                    | 4 750 549                   | 5 653 518                                 |
| 2 000-4 999 lgh           | 50            | 150 868                   | 9 681 421                   | 11 369 138                                |
| 5 000-9 999 lgh           | 22            | 154 120                   | 10 183 343                  | 11 526 015                                |
| >10 000 lgh               | 15            | 268 599                   | 17 132 874                  | 18 965 760                                |
| <b>Ortsgrupp (K3)</b>     |               |                           |                             |                                           |
| Stor-Stockholm            | 20            | 141 244                   | 9 412 882                   | 10 760 803                                |
| Stor-Göteborg             | 10            | 89 202                    | 5 659 220                   | 6 182 845                                 |
| Stor-Malmö                | 6             | 18 285                    | 1 262 175                   | 1 566 313                                 |
| > 75 000 inv              | 18            | 166 137                   | 10 661 311                  | 11 747 541                                |
| 25 000 - 75 000 inv       | 51            | 174 859                   | 11 069 716                  | 12 858 836                                |
| < 25 000 inv              | 86            | 90 675                    | 5 788 139                   | 6 983 400                                 |

<sup>1</sup> Botkyrka, Danderyd, Ekerö, Haninge, Huddinge, Järfälla, Lidingö, Nacka, Norrtälje, Nykvarn Nynäshamn, Salem, Sigtuna, Sollentuna, Solna, Stockholm, Sundbyberg, Södertälje, Tyresö, Täby, Upplands Väsby, Upplands-Bro, Vallentuna, Vaxholm, Värmdö och Österåker.

<sup>2</sup> Ale, Alingsås, Göteborg, Härryda, Kungsbacka, Kungälv, Lerum, Lilla Edet, Mölndal, Partille, Stenungsund, Tjörn och Öckerö.

<sup>3</sup> Burlöv, Eslöv, Höör, Kävlinge, Lomma, Lund, Malmö, Skurup, Staffanstorps, Trelleborg och Vellinge.



## Definitioner

### *Avkastning på eget kapital*

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

### *Avkastning på sysselsatt kapital*

Resultat efter finansnetto med återläggning av räntekostnader och övriga finansiella kostnader dividerat med balansomslutningen exklusive icke räntebärande skulder inkl. uppskjuten skatteskuld.

### *Avkastning på totalt kapital*

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

### *Avskrivning procent av produktionskostnaden*

Avskrivningar för byggnader och markanläggningar dividerat med anskaffningsvärdet för byggnaderna.

### *Balansomslutning*

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

### *Belåningsgrad fastigheter*

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

### *Bolagsskatt*

I nyckeltal där obeskattade reserver ingår har skattedelen beräknats till 22 procent. Det vill säga hänsyn har inte tagits till att riksdagen i juni 2018 beslutade att sänka bolagsskatten till 21,4 procent från och med 2019 och från och med 2021 till 20,6 procent.

### *Bruttohyra bostäder*

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

### *Bruttohyra lokaler*

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

### *Central administration*

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

### *Direktavkastning fastigheter*

Löpande avkastningen från fastigheterna, driftnetto, dividerat med det bokförda värdet för fastigheterna (byggnader och mark).

#### *Driftnetto*

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

#### *Fastighetsanknuten administration*

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

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

#### *Finansiella kostnader*

Summan av räntekostnader och övriga finansiella kostnader.

#### *Flyttningsfrekvens*

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

#### *Genomsnittlig skuldränta*

Finansiella kostnader dividerat med totala skulder inklusive uppskjuten skatteskuld.

#### *Hyresbortfall bostäder*

Hyresbortfall på bostäder dividerat med bruttohyra inklusive värme för bostäder.

#### *Hyresbortfall lokaler*

Hyresbortfall på lokaler dividerat med bruttohyra inklusive värme för lokaler.

#### *Likviditet*

Omsättningstillgångar dividerat med kortfristiga skulder.

#### *Låneränta, räntebärande skulder*

Räntekostnader dividerat med lång- och kortfristiga räntebärande skulder.

#### *Räntetäckningsgrad*

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

#### *Skuldtäckningsgrad*

Resultat före finansiella kostnader, med återläggning av avskrivningarna för byggnader dividerat med summan av räntekostnader, övriga finansiella kostnader och avskrivningar för byggnader.

#### *Soliditet*

Eget kapitalet och 78 procent av obeskattade reserver dividerat med balansomslutning.

#### *Taxebundna kostnader*

Kostnader för fastighetsel, vattenförbrukning och sophantering.

*Totalt förvaltningsnetto*

Driftnetto minskat med avskrivningar, central administration och räntekostnader.

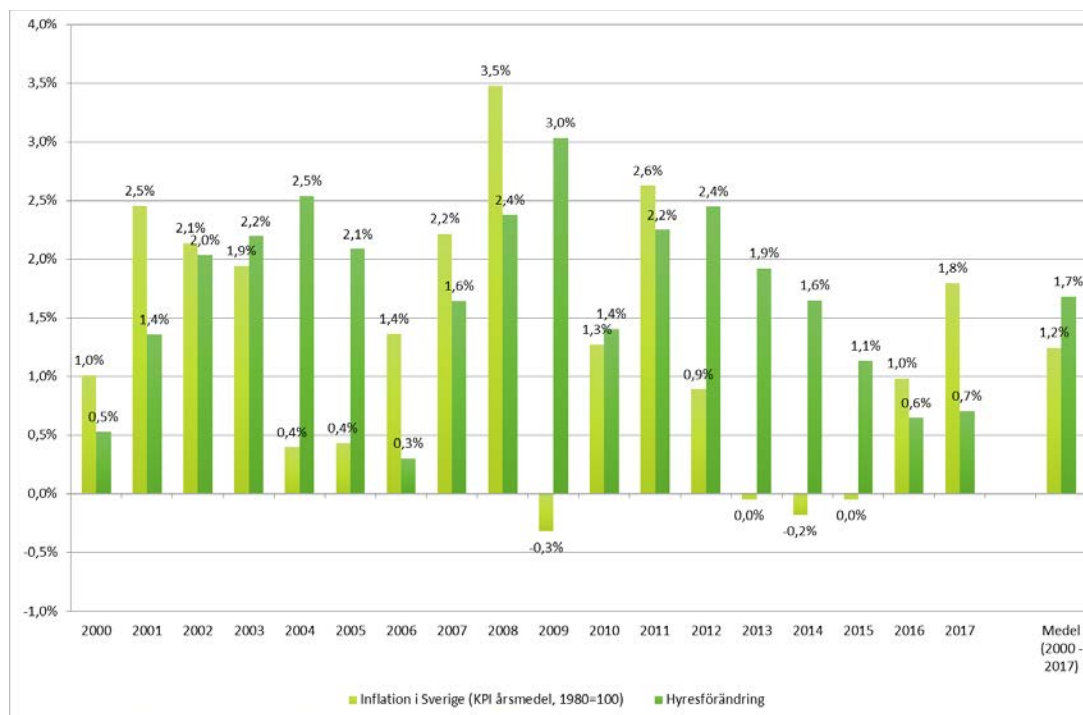
*Överskottsgrad*

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

# Ekonomi och hyresutveckling i korta drag år 2017

- Förändringen av Sveriges bruttonationalprodukt (BNP) var år 2017 2,3 procent. År 2016 var förändringen 3,2 procent.<sup>4</sup>
- Reporäntan har under hela 2017 legat oförändrad på minus 0,50 procent.<sup>5</sup> Arbetslösheten var 6,7 procent år 2017. Det är 0,2 procentenheter lägre än år 2016.<sup>6</sup>
- Årsmedeltal för konsumentprisindex (KPI) ökade från 2016 till 2017 med 1,8 procent. Motsvarande ökning föregående år var 1,0 procent.<sup>7</sup>
- SABO samlar årligen in bostadshyror och hyresförändringar för de allmännyttiga bostadsföretagen. År 2017 var den genomsnittliga hyresökningen 0,69 procent för de allmännyttiga bostadsföretagen, 0,04 procentenheter mer än 2016.<sup>8</sup>

**Figur 1.** Hyresutveckling i allmännyttiga bostadsföretag och inflationen (KPI) i Sverige under 2000-talet<sup>9</sup>



<sup>4</sup> BNP (Volymförändring, %) Statistiska centralbyrån (SCB)

<sup>5</sup> Sveriges riksbank

<sup>6</sup> Arbetslösa 15-74 år (AKU), årsmedeltal 2016 (SCB)

<sup>7</sup> Konsumentprisindex (KPI) basår 1980, årsmedeltal (SCB)

<sup>8</sup> SABOs förhandlingsstatistik.

<sup>9</sup> Källor till figur 1: SCB och SABOs förhandlingsstatistik

# Fastighetsvärden

## Fastigheternas olika värden

De bokförda fastighetsvärdena ökade mellan år 2016 och år 2017 med 364 kronor per kvadratmeter till 5 889 kronor per kvadratmeter. Det bokförda värdet är lika med fastigheternas anskaffningsvärde justerat med gjorda av-, ned- och uppskrivningar.

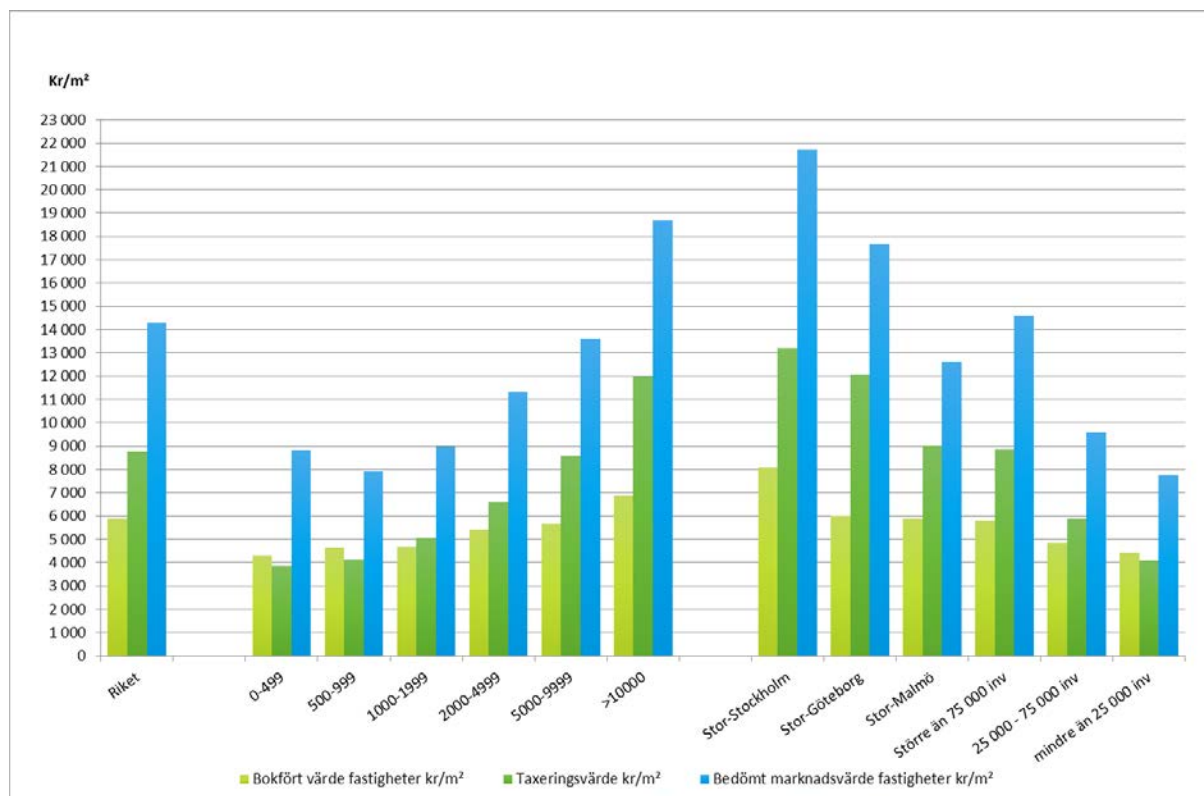
I årets statistik har cirka 93 procent av företagen som ingår i undersökningen angett det bedömda marknadsvärdet på sina fastigheter. Det viktade medelvärdet för dessa företag är 14 094 kronor per kvadratmeter.

Är det bokförda värdet lägre än det bedömda marknadsvärdet så finns det övervärden i företagets balansräkning. Om det bokförda värdet är högre än det bedömda marknadsvärdet kan en eller flera fastigheter vara för högt värderade i balansräkningen och det kan finnas behov att göra nedskrivningar. Det bedömda marknadsvärdets storlek i förhållande till bokfört värde ger alltså en indikation på bolagets ”verkliga” ekonomiska styrka. Även taxeringsvärdet kan fungera som en indikation på om det finns täckning för det bokförda värdet. Taxeringsvärdet är tänkt att utgöra 75 procent av ett bedömt marknadsvärde. Man ska dock ha i minne att specialfastigheter, exempelvis vårdbyggnader, saknar taxeringsvärde. Dessutom ligger taxeringsvärdena fast i tre år, varför förändringar i marknadsvärde inte får omedelbart genomslag.

I **figur 2** kan vi se att det bedömda marknadsvärdet är högre än det bokförda värdet i samtliga orts- och storleksgrupper. Marknadsvärdena uppvisar dock stora variationer. De är högst i storstadskommunerna, medan små företag i små kommuner, som företrädesvis finns på landsorten, har de lägsta värdena. Sålunda är det genomsnittliga marknadsvärdet i Storstockholm nästan 22 000 kronor per kvadratmeter, medan det i kommuner med mindre än 25 000 invånare är knappt 8 000 kronor per kvadratmeter.

Genomsnittssiffrorna visar dock att oavsett var i landet man befinner sig så finns det en betryggande marginal mellan marknadsvärdena och de bokförda värdena. Trots detta kan problem uppstå vid nyproduktion när man får produktionskostnader för enskilda fastigheter vars bokförda värden överstiger marknadsvärdet.

**Figur 2.** Bokfört värde fastigheter, taxeringsvärde och bedömt marknadsvärde fastigheter, kr/m<sup>2</sup> riket och storleksgrupper, år 2017.

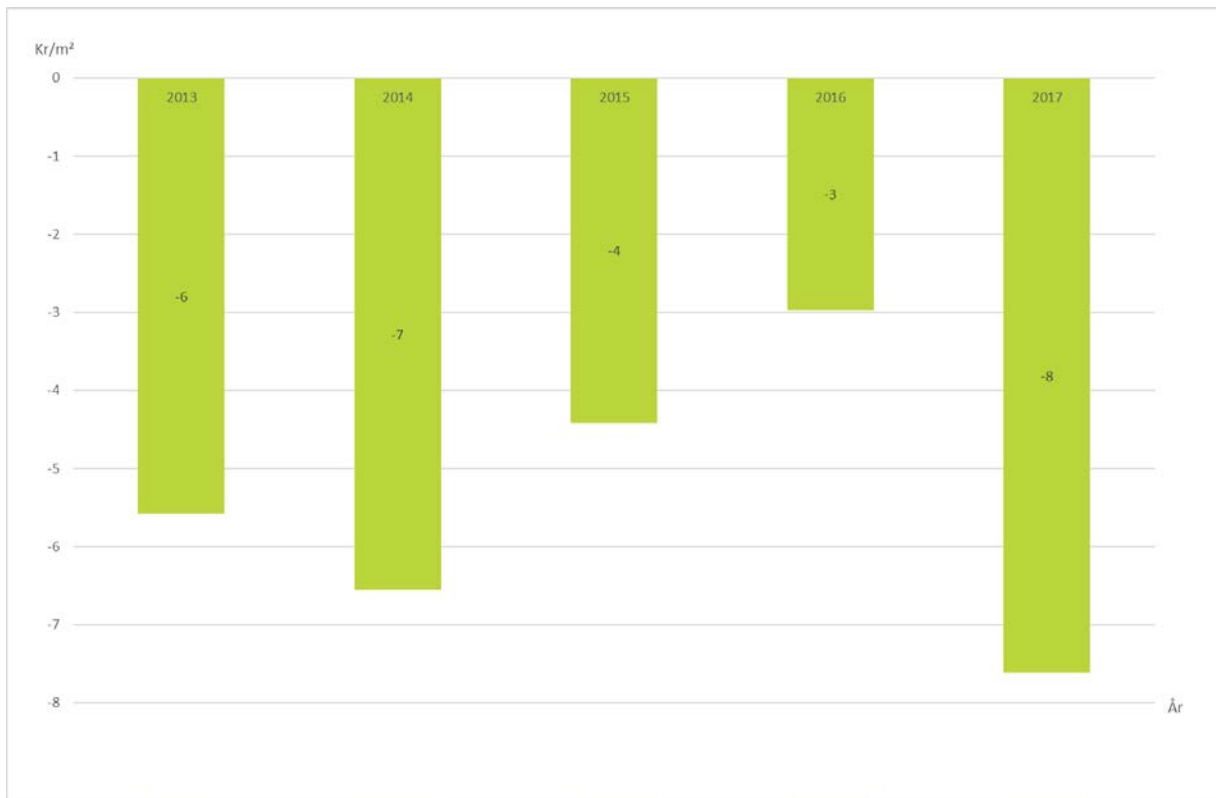


## Nedskrivningar

En nedskrivning ska göras om det bedömda värdet på en fastighet på balansdagen är lägre än det bokförda värdet och kan antas vara bestående. Enligt Bokföringsnämndens vägledning – Årsredovisning och koncernredovisning (K3) – ska det bokförda värdet jämföras med ett så kallat återvinningsvärde vilket är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och ett nyttjandevärde. Nyttjandevärdet baseras på företagets budgeterade kassaflöden som nuvärdeberäknas med en marknadsmässig diskonteringsränta. Överstiger det bokförda värdet återvinningsvärdet ska fastighetens värde skrivas ned. Nedskrivningar redovisas i både resultat- och balansräkning vilket innebär att resultatet påverkas till skillnad från uppskrivningar som endast redovisas i balansräkningen.

År 2017 har 59 av de 191 företagen som redovisar enligt K3-reglerna gjort nedskrivningar på sammanlagt 519 miljoner kronor. Samtidigt har 19 företag reverserat tidigare nedskrivningar på totalt 138 miljoner kronor. Nettot av detta motsvarar för hela undersökningsgruppen 8 kronor per kvadratmeter, vilket är mer än dubbelt så mycket som 2016. Satt i relation till genomsnittliga bokförda värden för samtliga företag i statistiken, 5 889 kronor per kvadratmeter, är detta en ganska blygsam siffra, men för enskilda företag kan nedskrivningarna bli mycket kännbara. Framförallt berör nedskrivningarna nyproduktion, men de förekommer både på starka och svaga marknader.

**Figur 3.** Nedskrivning kr/m<sup>2</sup>, riket 2013 – 2017



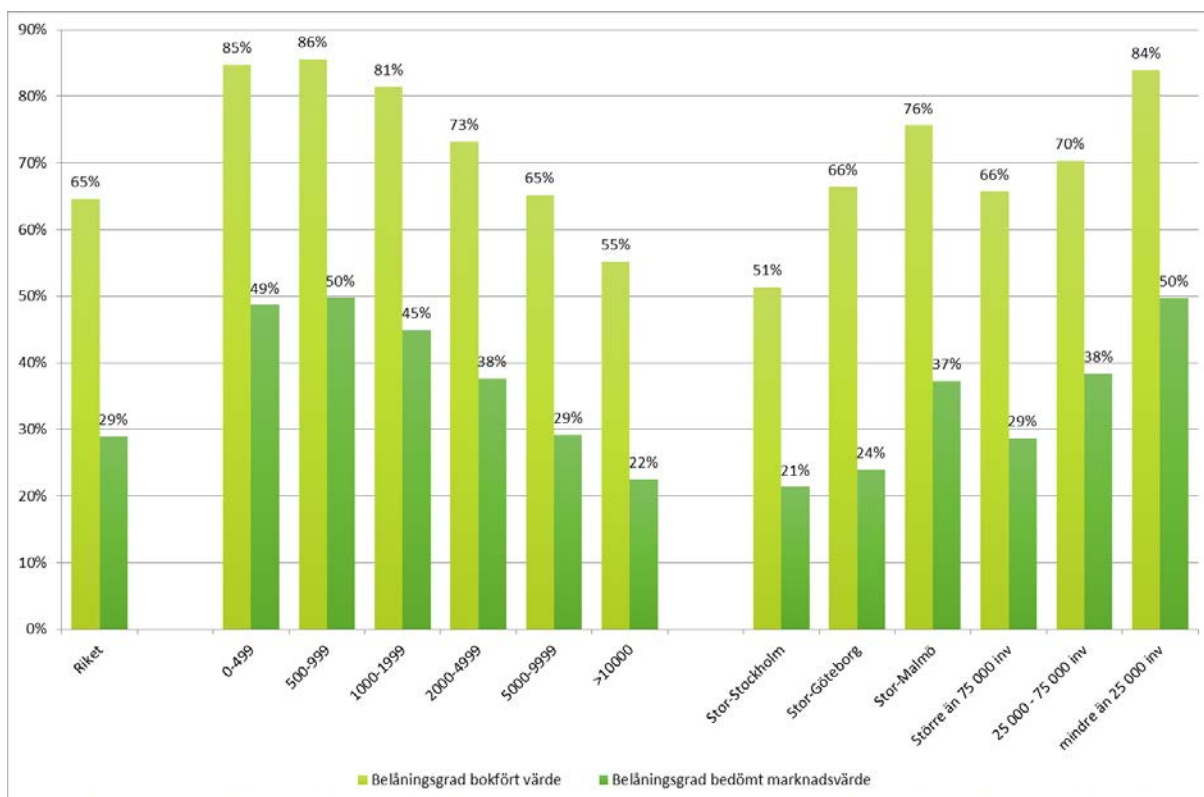
### Belåningsgrad fastigheter

I figur 4 visas andelen fastighetslån i förhållande till bokförda värden respektive marknadsvärden på byggnader och mark samt pågående nyanläggningar.

År 2017 är medelvärdet av belåningsgraden för riket 65 procent av fastigheternas bokförda värde och 29 procent av bedömda marknadsvärden. Detta indikerar att allmännyttan som helhet är finansiellt stabil. Små företag på svaga marknader har högre belåningsgrad. Generellt kan detta förklaras med att det finansieringsbehov som följer med ny- och ombyggnation är nästan lika stort på svaga marknader som i storstäderna, där dock bokförda värden, och framförallt marknadsvärden är betydligt högre.



**Figur 4.** Belåningsgrad fastigheter, riket och storleksgrupper, år 2017.

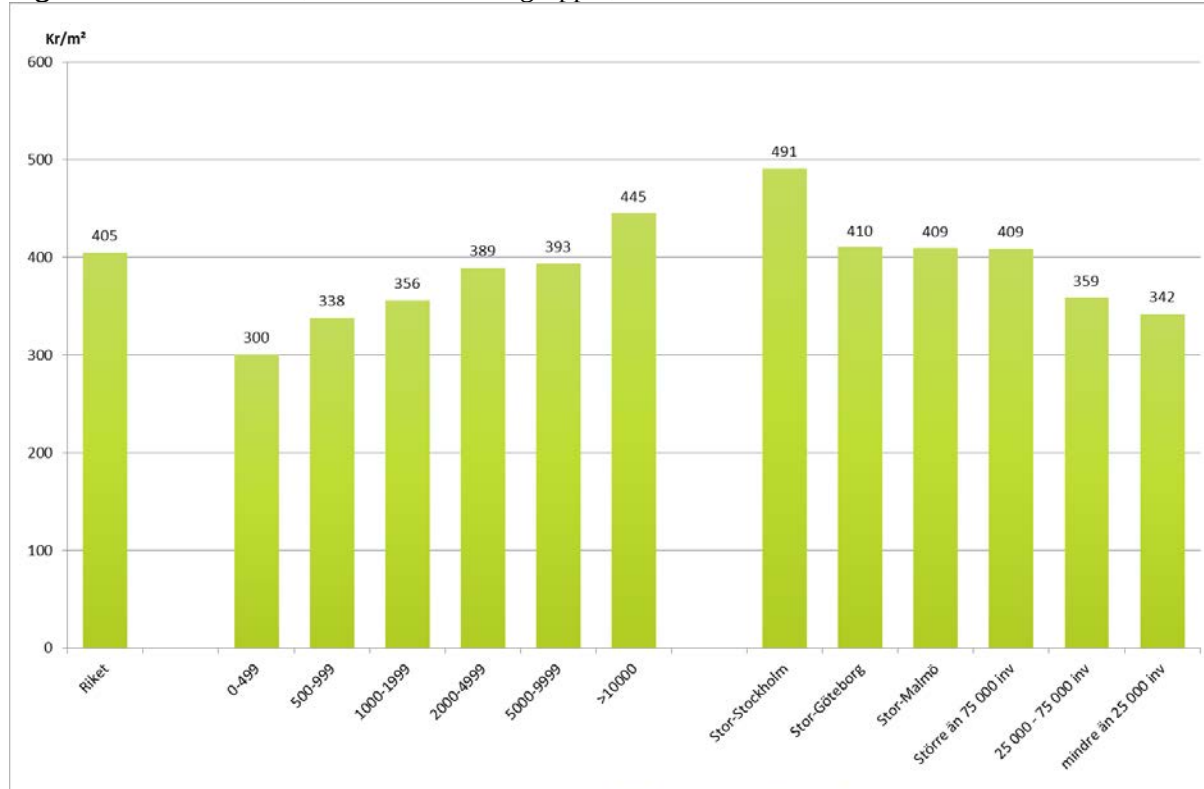


# Driftnetto

Driftnetto används bland annat för att beräkna fastigheters direktavkastning och brukar definieras som periodens in- och utbetalningar utan hänsyn till periodiseringar. SABO har inte tillgång till kassaflöden på fastighetsnivå utan statistiken bygger i huvudsak på uppgifter som tas fram till årsredovisningen, om än något mer detaljerade. Driftnettot på företagsnivå beräknas här som nettot av hyresintäkterna i resultaträkningen sammanslaget med andra ersättningar och intäkter från de egna hyresgästerna minus kostnaderna för drift, underhåll, kommunal fastighetsavgift/ fastighetsskatt och markavgifter.

| Tabell 1               |                          |
|------------------------|--------------------------|
| Driftnetto, riket 2017 |                          |
|                        | Riket, kr/m <sup>2</sup> |
| Förvaltningsintäkter   | 1075                     |
| Drift                  | -490                     |
| Underhåll              | -153                     |
| Markavgifter           | -7                       |
| Fastighetsskatt        | -22                      |
| <b>Driftnetto</b>      | <b>405</b>               |

**Figur 5.** Driftnetto kr/m<sup>2</sup>, riket och storleksgrupper, år 2017.



Medelvärde för driftnettot år 2017 var 405 kronor per kvadratmeter, en ökning med 2,5 procent jämfört med 2016. Ökade hyresintäkter har täckt in de driftskostnadsökningar som har skett. Variationen mellan företagsgrupperna är stor, driftnettot är lägst för den minsta företagsgruppen och högst för Storstockholm. Variationen mellan enskilda företag är naturligtvis än större.

I figur 6 kan vi se de poster som påverkar driftnettot och att det framförallt är fortsatt ökade förvaltningsintäkter som gör att driftnettot har ökat under perioden.

**Figur 6.** Förvaltningsintäkter, driftkostnader, underhållskostnader, markavgifter och kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt och driftnetto kr/m<sup>2</sup>, riket 2013 – 2017

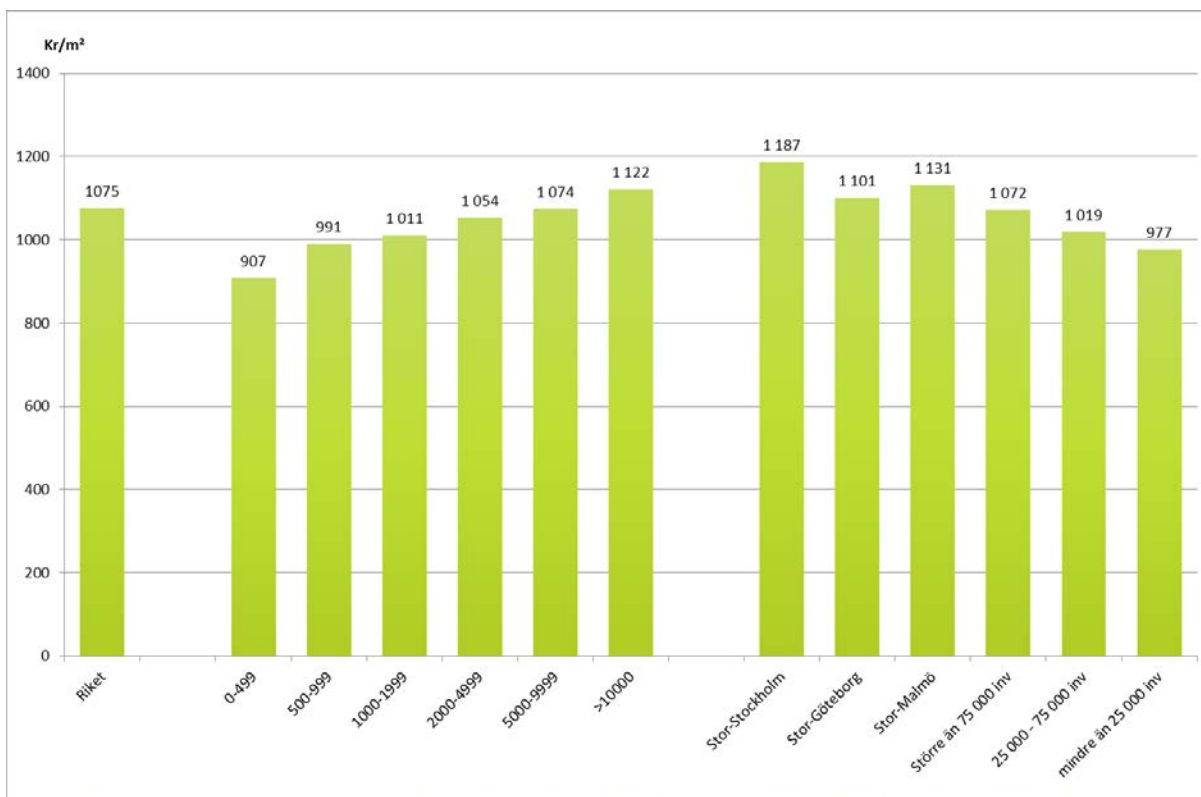


## Förvaltningsintäkter

Som begrepp omfattar förvaltningsintäkterna hyror och andra ersättningar från hyresgästerna där hyrorna utgör den huvudsakliga intäkten. I efterföljande text skiljs det på brutto- och nettohyror, där bruttohyran är den teoretiska intäkt företaget skulle haft om samtliga lägenheter och lokaler var uthyrda till full hyra. Nettohyran är den hyra som fastighetsföretaget faktiskt erhöll under året, det vill säga med hänsyn till hyresbortfall på grund av exempelvis vakanser och rabatter. Exempel på ”andra ersättningar från hyresgästerna” är skadeersättning och olika typer av serviceavgifter.

| <b>Tabell 2</b>                                                                               |            |              |              |              |              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Förvaltningsintäkter</b>                                                                   |            |              |              |              |              |
| (Medelvärde i kr/m <sup>2</sup> BOA + LOA, löpande samt fasta priser i 2017 års penningvärde) |            |              |              |              |              |
| År                                                                                            | 2013       | 2014         | 2015         | 2016         | 2017         |
| <b>Varmhyra netto bostäder (BOA)</b>                                                          | <b>949</b> | <b>972</b>   | <b>1 011</b> | <b>1 034</b> | <b>1 046</b> |
| Fast pris                                                                                     | 973        | 999          | 1 040        | 1 052        | 1 046        |
| <b>Varmhyra netto lokaler (LOA)</b>                                                           | <b>906</b> | <b>922</b>   | <b>943</b>   | <b>946</b>   | <b>979</b>   |
| Fast pris                                                                                     | 929        | 947          | 969          | 963          | 979          |
| <b>Netto garage och P-platser</b>                                                             | <b>21</b>  | <b>23</b>    | <b>23</b>    | <b>25</b>    | <b>26</b>    |
| Fast pris                                                                                     | 22         | 23           | 24           | 25           | 26           |
| <b>Andra ersättningar och intäkter från hg</b>                                                | <b>12</b>  | <b>12</b>    | <b>12</b>    | <b>12</b>    | <b>12</b>    |
| Fast pris                                                                                     | 12         | 12           | 13           | 12           | 12           |
| <b>Förvaltningsintäkter</b>                                                                   | <b>977</b> | <b>1 000</b> | <b>1 038</b> | <b>1 060</b> | <b>1 075</b> |
| Fast pris                                                                                     | 1 002      | 1 028        | 1 067        | 1 079        | 1 075        |

**Figur 7.** Förvaltningsintäkter kr/m<sup>2</sup>, riket och storleksgrupper, år 2017.



Medelvärdet på förvaltningsintäkterna är 1 075 kronor per kvadratmeter. Små företag i små kommuner redovisar lägst intäkter medan företagen i storstäderna har de högsta.

Av de totala förvaltningsintäkterna svarar hyran på bostäder för 85 procent. 2017 låg bostadshyran netto i genomsnitt på 1 046 kronor per kvadratmeter bostadsarea. Det är en ökning med 12 kronor eller 1,2 procent jämfört med år 2016. Hyresbortfall och rabatter är oförändrade.

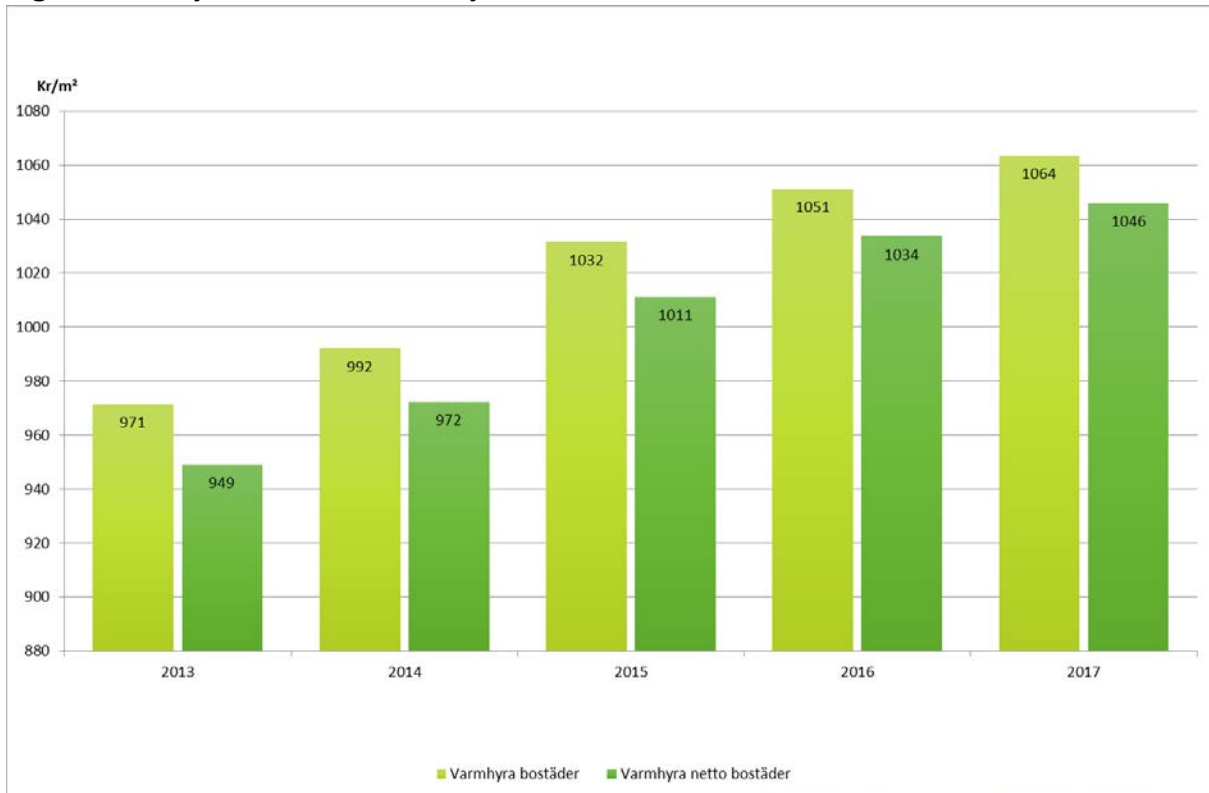
Lokalhyran netto utgör 12 procent av förvaltningsintäkterna år 2017 och ligger i genomsnitt på 979 kronor per kvadratmeter lokalarea. Lokalhyran har ökat med 33 kronor per kvadratmeter mellan år 2016 och år 2017. Den totala lokalarean har ökat med dryga 2 procent och uppgår till knappt 6 300 000 kvadratmeter.

Nettohyran för garage och P-platser ligger på 26 kronor per kvadratmeter vilket innebär en höjning på 1 kronor per kvadratmeter jämfört med år 2016. Den hyran utgör endast 2 procent av förvaltningsintäkterna.

Andra ersättningar och intäkter från hyresgäster låg oförändrat på 12 kronor per kvadratmeter i genomsnitt 2017. Den utgör endast en mycket liten del av intäkterna, 1 procent.

| <b>Tabell 3</b>                                                                               |             |             |              |              |              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Hyra bostäder kr/kvm, riket 2013 - 2017</b>                                                |             |             |              |              |              |
| (Medelvärde i kr/m <sup>2</sup> BOA + LOA, löpande samt fasta priser i 2017 års penningvärde) |             |             |              |              |              |
| <b>År</b>                                                                                     | <b>2013</b> | <b>2014</b> | <b>2015</b>  | <b>2016</b>  | <b>2017</b>  |
| <b>Varmhyra bostäder</b>                                                                      | <b>971</b>  | <b>992</b>  | <b>1 032</b> | <b>1 051</b> | <b>1 064</b> |
| Fast pris                                                                                     | 996         | 1 020       | 1 061        | 1 070        | 1 064        |
| <b>Förändring varmhyra bostäder %</b>                                                         | <b>3,0%</b> | <b>2,1%</b> | <b>4,0%</b>  | <b>1,9%</b>  | <b>1,2%</b>  |
| Fast pris                                                                                     | 3,0%        | 2,3%        | 4,0%         | 0,9%         | -0,6%        |
| <b>Hyresbortfall bostäder</b>                                                                 | <b>-12</b>  | <b>-9</b>   | <b>-8</b>    | <b>-7</b>    | <b>-7</b>    |
| Fast pris                                                                                     | -12         | -10         | -8           | -7           | -7           |
| <b>Hyresrabatter</b>                                                                          | <b>-11</b>  | <b>-10</b>  | <b>-12</b>   | <b>-11</b>   | <b>-11</b>   |
| Fast pris                                                                                     | -11         | -11         | -13          | -11          | -11          |
| <b>Varmhyra netto bostäder</b>                                                                | <b>949</b>  | <b>972</b>  | <b>1 011</b> | <b>1 034</b> | <b>1 046</b> |
| Fast pris                                                                                     | 973         | 999         | 1 040        | 1 052        | 1 046        |
| <b>Förändring nettohyra bostäder %</b>                                                        | <b>3,0%</b> | <b>2,5%</b> | <b>4,0%</b>  | <b>2,2%</b>  | <b>1,2%</b>  |
| Fast pris                                                                                     | 3,1%        | 2,6%        | 4,1%         | 1,2%         | -0,6%        |

**Figur 8.** Varmhyra bostäder och varmhyra netto bostäder i kr/m<sup>2</sup>, riket 2013 – 2017



## Driftnettokostnader

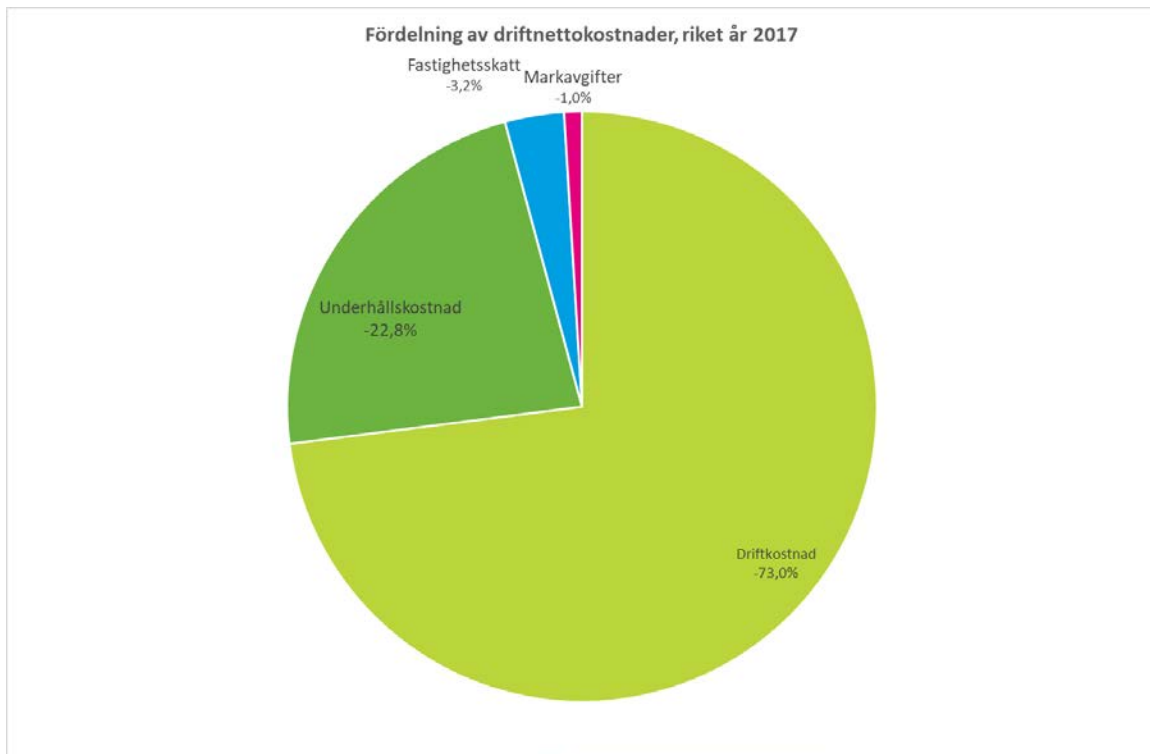
| Tabell 4                                                                                      |             |             |             |             |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Driftnettokostnader, riket 2013 - 2016                                                        |             |             |             |             |             |
| (Medelvärde i kr/m <sup>2</sup> BOA + LOA, löpande samt fasta priser i 2017 års penningvärde) |             |             |             |             |             |
| År                                                                                            | 2013        | 2014        | 2015        | 2016        | 2017        |
| <b>Driftskostnader</b>                                                                        | <b>-441</b> | <b>-439</b> | <b>-460</b> | <b>-480</b> | <b>-490</b> |
| Fast pris                                                                                     | -453        | -452        | -473        | -489        | -490        |
| <b>Underhåll</b>                                                                              | <b>-195</b> | <b>-157</b> | <b>-155</b> | <b>-156</b> | <b>-153</b> |
| Fast pris                                                                                     | -200        | -161        | -159        | -159        | -153        |
| <b>Fastighetsskatt</b>                                                                        | <b>-19</b>  | <b>-19</b>  | <b>-20</b>  | <b>-21</b>  | <b>-22</b>  |
| Fast pris                                                                                     | -19         | -19         | -21         | -22         | -22         |
| <b>Markavgifter</b>                                                                           | <b>-2</b>   | <b>-2</b>   | <b>-6</b>   | <b>-7</b>   | <b>-7</b>   |
| Fast pris                                                                                     | -2          | -2          | -6          | -7          | -7          |
| <b>Driftnettokostnader</b>                                                                    | <b>-657</b> | <b>-617</b> | <b>-641</b> | <b>-664</b> | <b>-671</b> |
| Fast pris                                                                                     | -674        | -634        | -659        | -676        | -671        |

I driftnettokostnaderna ingår kostnader för drift, underhåll, kommunal fastighetsavgift, fastighetsskatt samt eventuella markavgifter. De totala driftnettokostnaderna är 671 kronor per

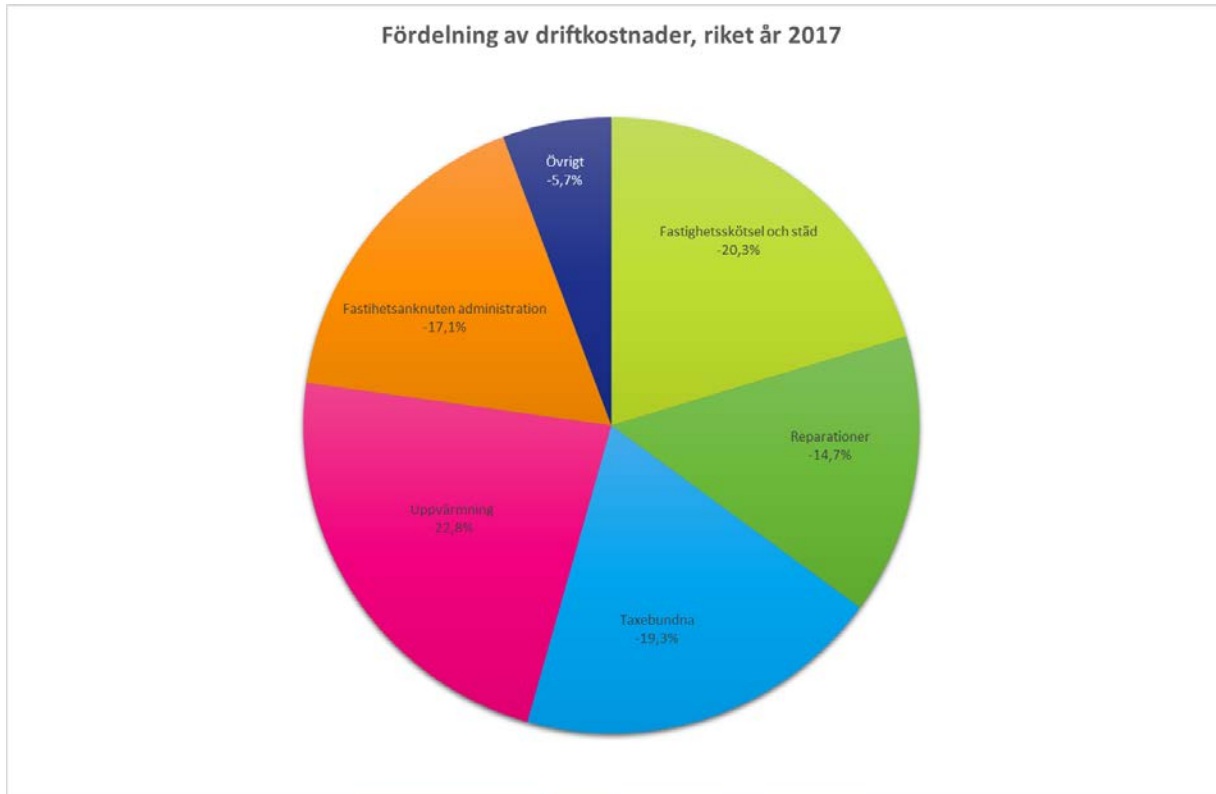
kvadratmeter bostads och lokalarea kronor. Av dessa utgjorde driftkostnaderna cirka 73 procent, underhållet 23 procent, fastighetsskatten/ avgiften cirka 3 procent och markavgifterna cirka en procent.

Noteras kan att driftnettokostnaderna sedan 2014 har ökat med 37 kronor per kvadratmeter i fasta priser eller nästan 9 procent utöver inflationen. Jämför man däremot med 2013, det vill säga innan K3-reglerna infördes, är driftnettokostnaderna i fasta priser i stort sett oförändrade. Förklaringen är att komponentredovisningen, som infördes 2014, medförde lägre underhållskostnader. Resultatförbättringen äts dock med viss eftersläpning upp av högre avskrivningar.

**Figur 9.** Fördelning av driftnettokostnader, riket år 2017.



**Figur 10.** Fördelning av driftkostnader, riket år 2017.



### Driftkostnader

Driftkostnaderna delas här in i fastighetsskötsel och städning, reparationer, taxebundna kostnader, uppvärmning, fastighetsanknuten administration och övriga driftkostnader. Driftkostnaderna år 2017 är 490 kronor per kvadratmeter. Detta är en ökning med 2,1 procent mot föregående år.

I fasta priser, det vill säga rensat för inflation, har driftkostnaderna ökat med 8,2 procent sedan 2013, eller i genomsnitt dryga 2 procent per år utöver inflationen. Om hänsyn tas till att vintern 2013 var kall och medförde ovanligt höga uppvärmningskostnader, blir den reala kostnadsökningen ännu större.



| <b>Tabell 5</b>                                                                               |             |             |             |             |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Driftkostnader, riket 2013 - 2017</b>                                                      |             |             |             |             |             |
| (Medelvärde i kr/m <sup>2</sup> BOA + LOA, löpande samt fasta priser i 2017 års penningvärde) |             |             |             |             |             |
| År                                                                                            | 2013        | 2014        | 2015        | 2016        | 2017        |
| <b>Fastighetsskötsel och städ</b>                                                             | <b>-83</b>  | <b>-84</b>  | <b>-92</b>  | <b>-96</b>  | <b>-100</b> |
| Fast pris                                                                                     | -85         | -86         | -94         | -98         | -100        |
| <b>Reparationer</b>                                                                           | <b>-61</b>  | <b>-64</b>  | <b>-66</b>  | <b>-69</b>  | <b>-72</b>  |
| Fast pris                                                                                     | -62         | -66         | -68         | -71         | -72         |
| <b>Taxebundna</b>                                                                             | <b>-93</b>  | <b>-93</b>  | <b>-91</b>  | <b>-93</b>  | <b>-95</b>  |
| Fast pris                                                                                     | -95         | -95         | -94         | -95         | -95         |
| Fastighetsel                                                                                  | -34         | -32         | -30         | -30         | -31         |
| Vattenförbrukning                                                                             | -37         | -38         | -38         | -39         | -40         |
| Sophämtning                                                                                   | -22         | -23         | -23         | -24         | -24         |
| <b>Uppvärmning</b>                                                                            | <b>-114</b> | <b>-105</b> | <b>-107</b> | <b>-113</b> | <b>-112</b> |
| Fast pris                                                                                     | -117        | -107        | -110        | -115        | -112        |
| <b>Fastighetsanknuten administration</b>                                                      | <b>-59</b>  | <b>-62</b>  | <b>-74</b>  | <b>-82</b>  | <b>-84</b>  |
| Fast pris                                                                                     | -61         | -64         | -76         | -83         | -84         |
| <b>Övrigt</b>                                                                                 | <b>-31</b>  | <b>-32</b>  | <b>-31</b>  | <b>-27</b>  | <b>-28</b>  |
| Fast pris                                                                                     | -32         | -33         | -32         | -27         | -28         |
| <b>Driftkostnader totalt</b>                                                                  | <b>-441</b> | <b>-439</b> | <b>-460</b> | <b>-480</b> | <b>-490</b> |
| Fast pris                                                                                     | -453        | -452        | -473        | -489        | -490        |

#### *Fastighetsskötsel (inklusive städ) och reparationskostnader*

Både kostnaderna för fastighetsskötsel (inklusive städ) och reparationer har ökat jämfört med föregående år. Det finns stora skillnader i nivån på kostnaderna mellan olika företag. Det kan delvis förklaras av att de åtgärder som bokförs som fastighetsskötsel, reparation samt i viss mån underhåll skiljer sig åt mellan olika företag. Dessutom påverkas kostnaderna i hög grad av beståndets ålder, geografiska förutsättningar, hyresgästernas flyttningsfrekvens samt av vilka tekniska installationer som finns i fastigheterna. Medelvärdet för fastighetsskötsel är 100 kronor per kvadratmeter och för reparationer 72 kronor per kvadratmeter.

#### *Taxebundna kostnader*

De taxebundna kostnaderna, som ökade från 93 till 95 kronor per kvadratmeter 2017 består av kostnaderna för fastighetsel, vattenförbrukning och sophämtning.

Den totala elkostnaden består av tre delar; elhandel, elnät och skatter. Elnätsavgifterna steg under 2017 med drygt 7,4 procent jämfört med föregående år enligt Nils Holgersson-undersökningen. Den totala elkostnaden har dock bara ökat med 1 krona per kvadratmeter, då kostnaden för elhandeln har minskat med 10,7 procent under året och skatten endast har ökat marginellt.

För SABOs medlemsföretag ligger kostnaden för fastighetsel på 31 kronor per kvadratmeter.

| <b>Tabell 6</b>                                                                               |            |            |            |            |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| <b>Taxebundna kostnader</b>                                                                   |            |            |            |            |            |
| (Medelvärde i kr/m <sup>2</sup> BOA + LOA, löpande samt fasta priser i 2017 års penningvärde) |            |            |            |            |            |
| År                                                                                            | 2013       | 2014       | 2015       | 2016       | 2017       |
| <b>Fastighetsel</b>                                                                           | <b>-34</b> | <b>-32</b> | <b>-30</b> | <b>-30</b> | <b>-31</b> |
| Fast pris                                                                                     | -35        | -33        | -31        | -31        | -31        |
| <b>Vattenförbrukning</b>                                                                      | <b>-37</b> | <b>-38</b> | <b>-38</b> | <b>-39</b> | <b>-40</b> |
| Fast pris                                                                                     | -38        | -39        | -39        | -40        | -40        |
| <b>Sophämtning</b>                                                                            | <b>-22</b> | <b>-23</b> | <b>-23</b> | <b>-24</b> | <b>-24</b> |
| Fast pris                                                                                     | -22        | -23        | -24        | -24        | -24        |
| <b>Taxebundna kostnader totalt</b>                                                            | <b>-93</b> | <b>-93</b> | <b>-91</b> | <b>-93</b> | <b>-95</b> |

#### *Uppvärmningskostnader*

Den vanligaste uppvärmningsformen är fjärrvärme som utgör drygt 90 procent.

Priset för fjärrvärme ökade med 0,5 procent mellan 2016 och 2017. Medelvärdet för uppvärmningskostnaderna är 112 kronor per kvadratmeter och utgör cirka 22 procent av de totala driftkostnaderna.

#### *Fastighetsanknuten administration*

Enkelt uttryckt omfattar Fastighetsanknuten administration kostnader som är nödvändiga för att få in hyrorna, medan Central administration avser kostnader för att driva företaget.

Fastighetsanknuten administration belastar driftkostnaderna och ingår i driftnettot medan central administration inte gör det.

Exempel på kostnader som ingår i Fastighetsanknuten administration är förvaltning, uthyrning, hantering av register och hyreskontrakt, hyresförhandling, hyreskrav & hyresgästkontakter, löpande ekonomisk administration, IT-system, ekonomistyrning, marknadsföring, teknisk planering och uppföljning samt personaladministration. I fastighetsanknuten administration ingår också kostnader för löner för egen personal, arvoden till externa leverantörer samt kostnader för lokaler och kontorsutrustning inklusive avskrivningar på inventarier och rörelsefastigheter till den del de är hänförliga till fastighetsanknuten administration.

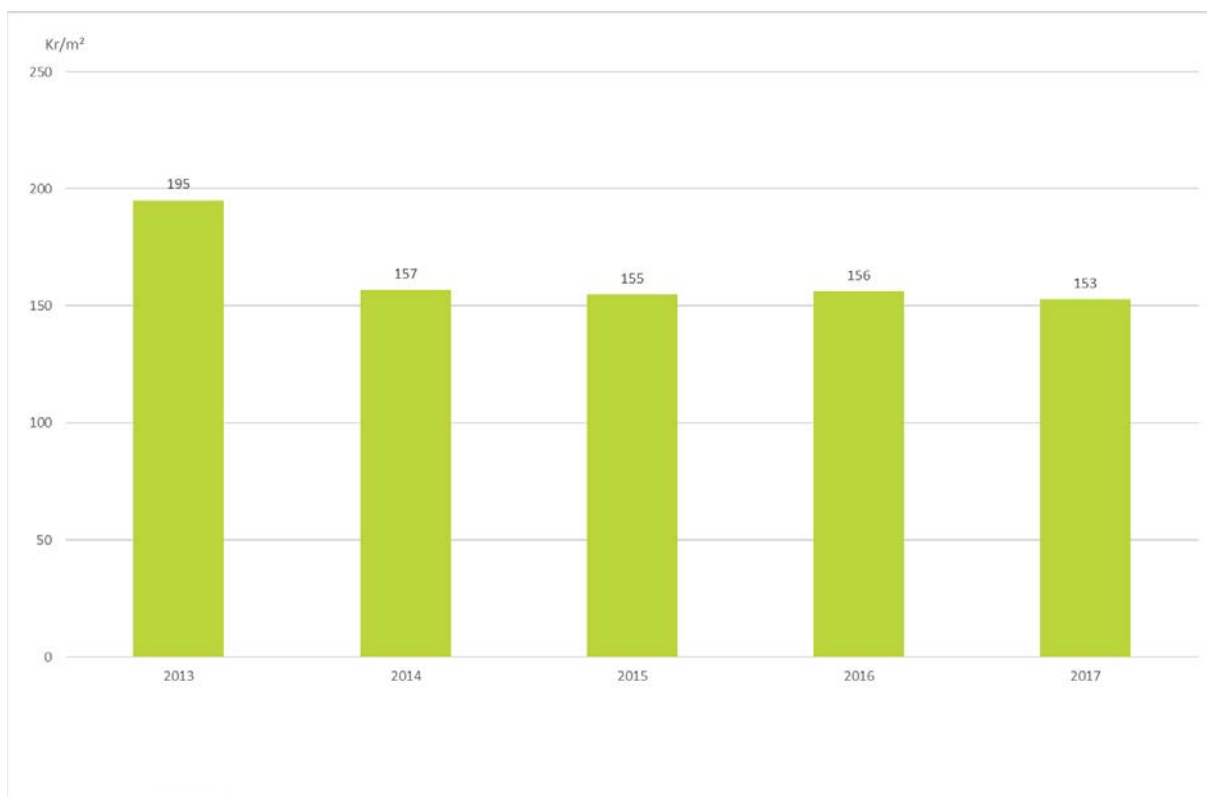
Den genomsnittliga kostnaden för fastighetsanknuten administration har ökat med 2 kronor från föregående år, till 84 kronor per kvadratmeter. Tittar vi på de totala administrationskostnaderna, det vill säga inklusive det som är redovisat som central administration, uppgår administrationskostnaderna till 130 kronor per kvadratmeter, en ökning med 5 kronor per kvadratmeter eller 5 procent.

### Övrigt

Posten Övrigt innehåller kostnader för fastighetsförsäkringar, avskrivna hyres- och kundfordringar, medel till hyresgästorganisation samt övriga driftkostnader. Denna post ligger på 28 kronor per kvadratmeter i genomsnitt, vilket är en ökning med 1 krona per kvadratmeter mot föregående år.

### Underhållskostnader

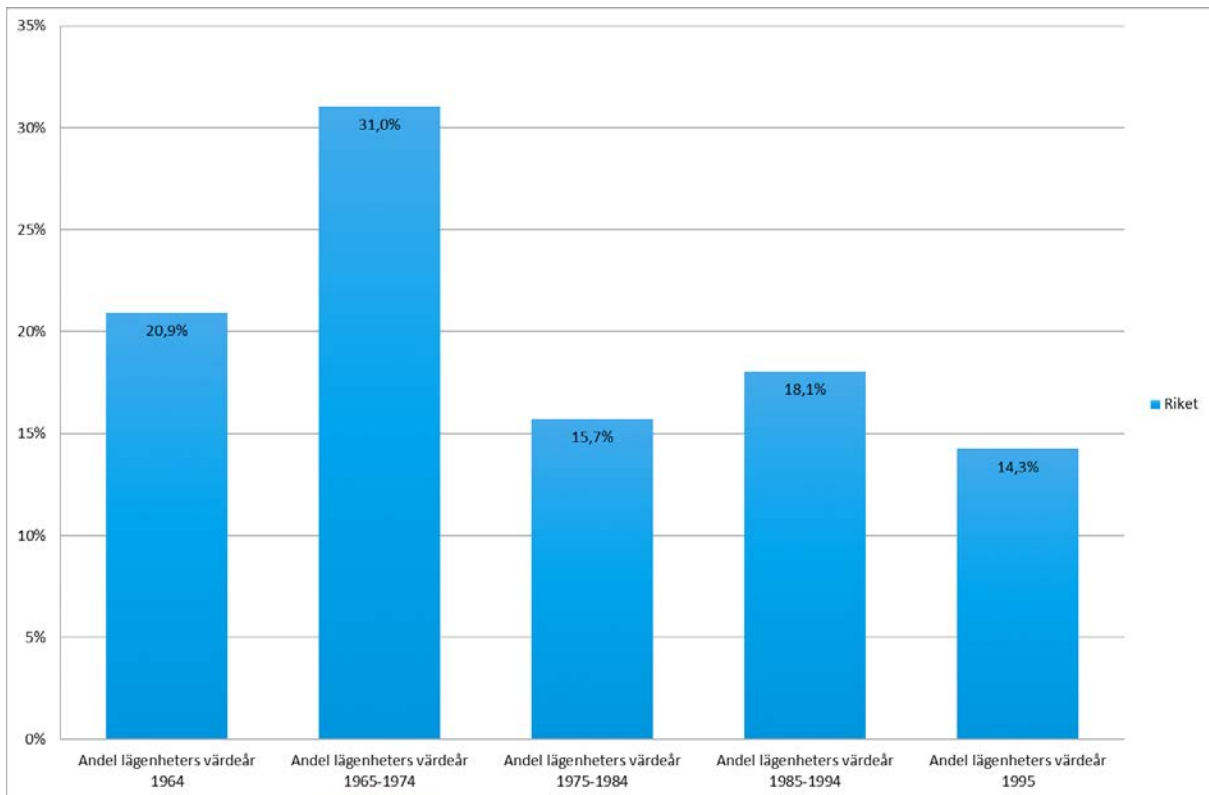
**Figur 11.** Underhållskostnad kr/m<sup>2</sup>, riket 2013 – 2017.



Underhållet omfattar lägenhetsunderhåll, lokalunderhåll och gemensamt underhåll, där den senare avser underhåll av gemensamma utrymmen, tak, fasader och dylikt.

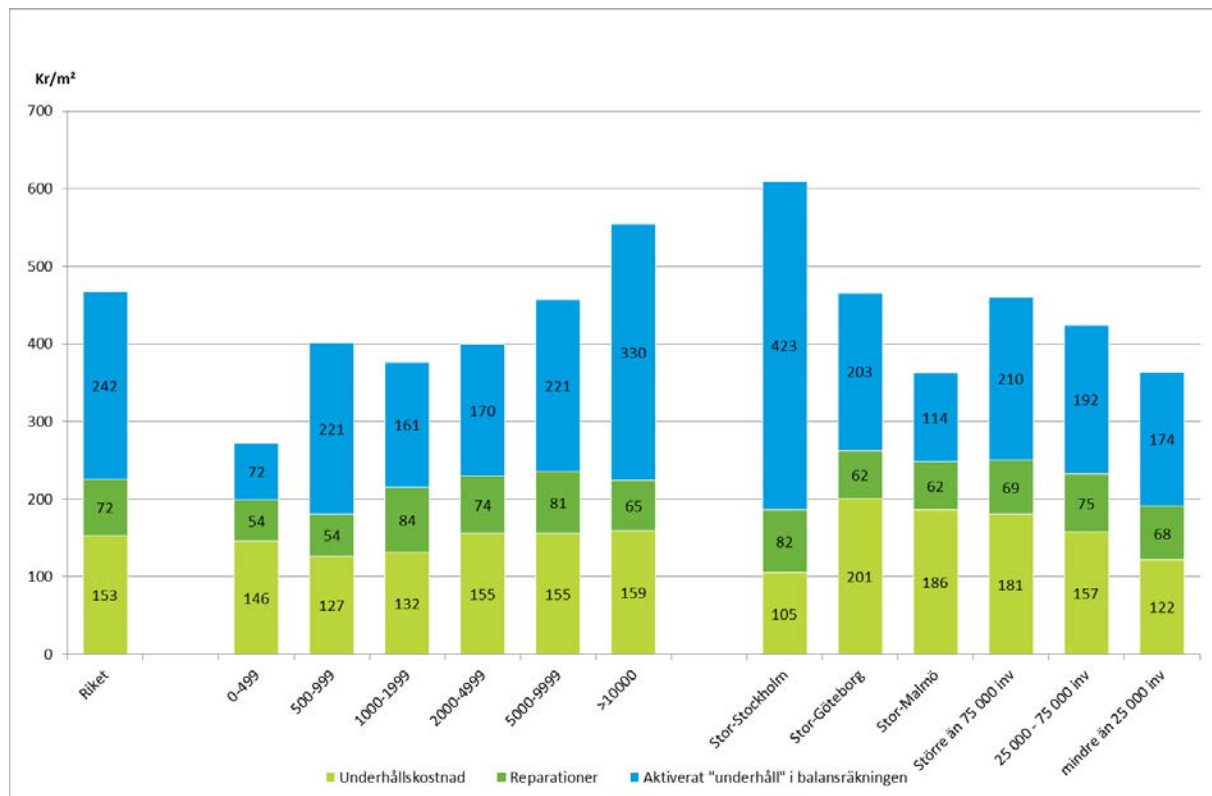
Under hela 2000-talet har underhållskostnaderna ökat. År 2014 bröts trenden vilket berodde på övergången till komponentredovisning. År 2017 minskade underhållskostnaden med 3 kronor per kvadratmeter till 153 kronor per kvadratmeter.

**Figur 12.** Andel lägenheters värdeår, riket år 2017.



Företagen byggde mycket under åren 1965-1974 – det så kallade miljonprogrammet – och i flertalet av dessa fastigheter är underhållsbehovet idag stort. I en del av fastigheterna har renoveringar och ombyggnadsåtgärder redan genomförts och de har till viss del också fått ett nya värdeår vid fastighetstaxeringen. Figur 12 visar dock att 31 procent av företagens bostadsbestånd fortfarande utgörs av bostäder i fastigheter med värdeår mellan 1965-1974, och dessa är förmodligen i behov av mer eller mindre omfattande renoveringsåtgärder. Fortsatt upprustning av miljonprogrammet är en av de stora utmaningarna som branschen står inför.

**Figur 13.** Underhållskostnader, reparationskostnader och ”aktiverat underhåll” i balansräkningen, kr/m<sup>2</sup>, riket och storleksgrupper, år 2017.



I och med att det finns möjlighet att tänja på definitionerna av reparation och underhåll, samt att vissa företag aktiverar underhåll som andra kostnadsför, så kan det ge en mer rättvisande bild om man tittar på dessa kostnader tillsammans.

Av figur 13 framgår att variationen i kostnad för dessa åtgärder är stor medan bilden av de totala kostnaderna för detta följer en tydligare kurva. Den visar att de mindre företagen i mindre kommuner sammantaget reparerar, underhåller och aktiverar minst, medan Stor-Stockholm sticker ut med den högsta totala kostnaden och samtidigt lägst kostnad för underhåll.

Medelvärde för underhållskostnaderna är 153 kronor per kvadratmeter och hälften av företagen hade underhållskostnader i intervallet 105 till 176 kronor per kvadratmeter, det vill säga företag mellan undre och övre kvartilen.

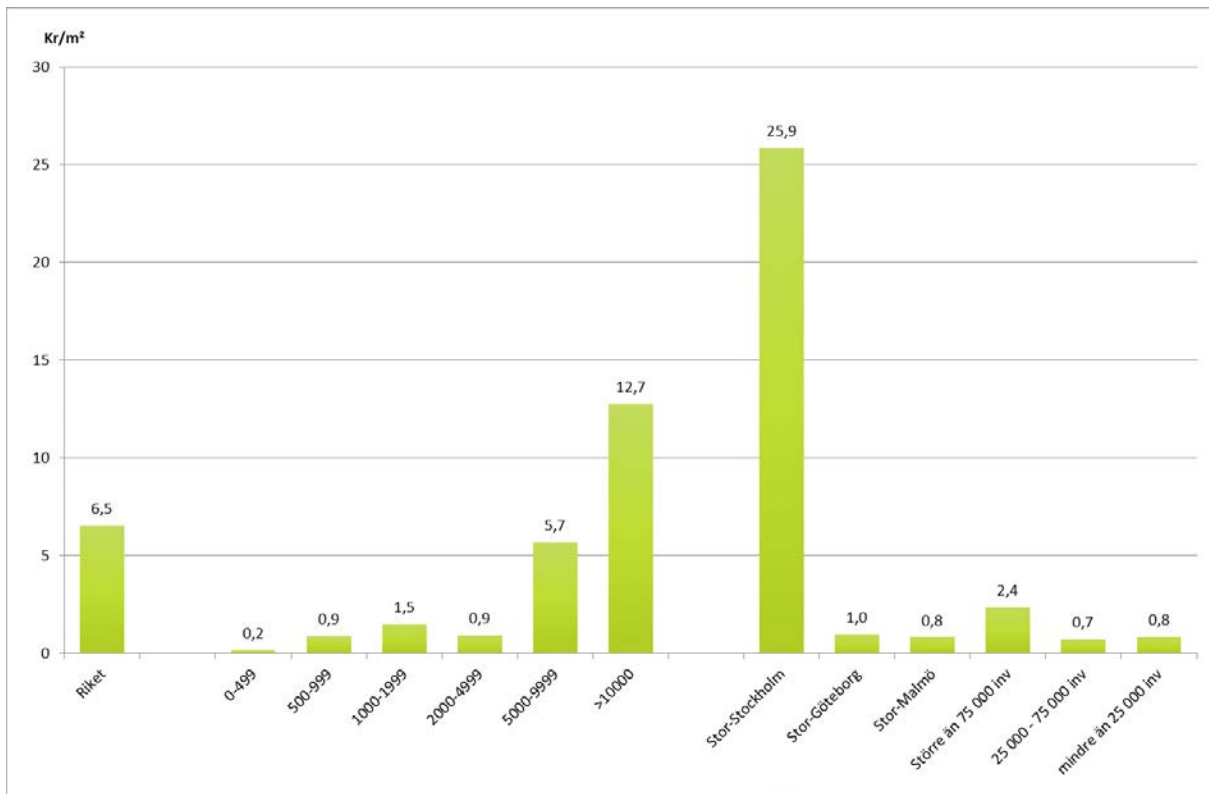
”Aktiverat underhåll” i balansräkningen var i snitt 242 kronor per kvadratmeter år 2017, jämfört med 205 föregående år. Totala utgifter för underhåll, aktiverat ”underhåll” och reparationer uppgår därmed till 467 kronor per kvadratmeter vilket innebär en ökning med 34 kronor per kvadratmeter jämfört med föregående år.

## Markavgifter

Här redovisas tomträttsavgälder, eventuella hyror för mark som företaget inte äger men som används i den egna verksamheten. Här ingår också arrendeavgifter och vägavgifter.

Markavgifternas storlek och förekomst varierar mycket mellan olika företag och orter. De är störst per kvadratmeter i Storstockholm, där det är vanligt att mark upplåts med tomträtt.

**Figur 14.** Markavgifter kr/m<sup>2</sup>, riket och storleksgrupper år 2017.



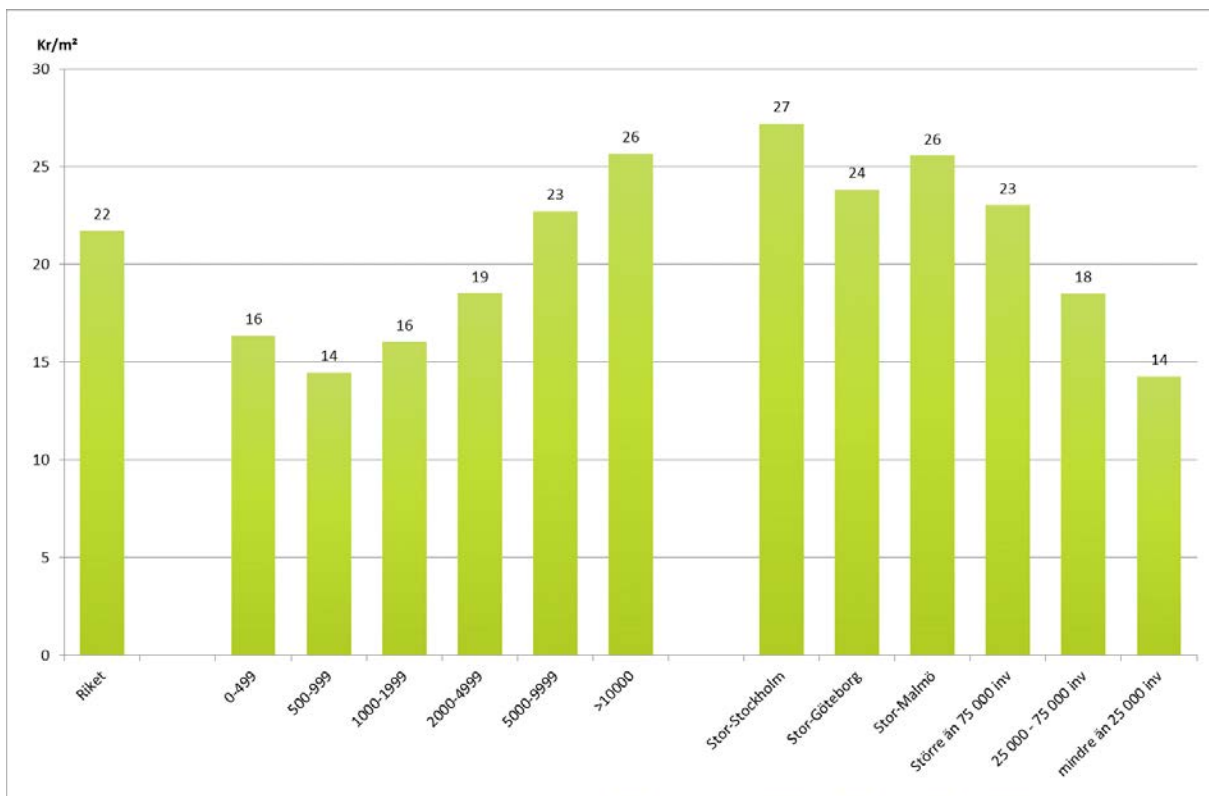
## Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift tas ut på färdigställda bostäder i flerbostadshus och småhus som är äldre än 15 år. Fastighetsskatt tas bland annat ut på lokaler, obebyggda tomter och byggnader under uppförande. För fastigheter med låga taxeringsvärden finns en begränsningsregel som gör att beloppen kan bli lägre.

De fasta beloppen för uttag av kommunal fastighetsavgift ökade mellan åren 2016 och 2017 med 3,7% och uppgår nu till 1 315 kronor för varje bostadslägenhet i hyreshus och 7 687 kronor per värderingsenhet småhus.

Sammanlagt uppgår kostnaden för fastighetsavgiften och fastighetsskatten till 21 kronor per kvadratmeter för riket. Avgiften/skatten per kvadratmeter samvarierar med Ortsgrupp så till vida att den är högst i Storstockholm (27 kr/kvm) och lägst på de minsta orterna, som ofta träffas av begränsningsreglerna (14 kr/kvm).

**Figur 15.** Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt kr/m<sup>2</sup>, riket och storleksgrupper, år 2017.



## Fastighetsförvaltningens totala kostnader

Utöver de kostnader som ingår i driftnettot tillkommer kostnader för avskrivningar, central administration och räntekostnader i fastighetsförvaltningens totala kostnader. Tillsammans utgör dessa kostnadsposter 977 kronor per kvadratmeter år 2017. Detta är en kostnadsökning med 18 kronor per kvadratmeter som förklaras av ökade drift- och avskrivningskostnader.

Det är summan av dessa kostnader som intäkterna måste täcka för att företagen ska klara den löpande förvaltningen av sitt befintliga bestånd och för att generera ett överskott som kan finansiera kommande underhåll och investeringar.

| <b>Tabell 7</b>                                                                               |             |             |             |             |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Fastighetsförvaltningens totala kostnader</b>                                              |             |             |             |             |             |
| (Medelvärde i kr/m <sup>2</sup> BOA + LOA, löpande samt fasta priser i 2017 års penningvärde) |             |             |             |             |             |
| År                                                                                            | 2013        | 2014        | 2015        | 2016        | 2017        |
| <b>Driftnettokostnader</b>                                                                    | <b>-657</b> | <b>-617</b> | <b>-641</b> | <b>-664</b> | <b>-671</b> |
| Fast pris                                                                                     | -674        | -634        | -659        | -676        | -671        |
| <b>Avskrivningar</b>                                                                          | <b>-130</b> | <b>-148</b> | <b>-164</b> | <b>-172</b> | <b>-180</b> |
| Fast pris                                                                                     | -133        | -152        | -169        | -175        | -180        |
| <b>Central administration</b>                                                                 | <b>-37</b>  | <b>-39</b>  | <b>-40</b>  | <b>-43</b>  | <b>-46</b>  |
| Fast pris                                                                                     | -38         | -40         | -41         | -43         | -46         |
| <b>Räntekostnader</b>                                                                         | <b>-115</b> | <b>-115</b> | <b>-95</b>  | <b>-80</b>  | <b>-80</b>  |
| Fast pris                                                                                     | -118        | -118        | -97         | -81         | -80         |
| <b>Totala kostnader</b>                                                                       | <b>-940</b> | <b>-920</b> | <b>-940</b> | <b>-959</b> | <b>-977</b> |
| Fast pris                                                                                     | -964        | -945        | -967        | -976        | -977        |

### Driftnettokostnader

Driftnettokostnaderna utgör 69 procent av de totala förvaltningskostnaderna. Driftnettokostnaderna består av drift, som utgör 50 procent av de totala förvaltningskostnaderna, underhåll 15 procent samt kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt och markavgifter tillsammans cirka 3 procent.

### Avskrivningar

Avskrivningarna utgör idag cirka 18 procent av de totala förvaltningskostnaderna. Att avskrivningarna har ökat de senaste åren beror på att allt fler företag har ökat sin avskrivningstakt, dvs skriver av snabbare och att fastigheternas bokförda värden stiger. En bidragande faktor till att fastigheternas bokförda värden stiger är införandet av komponentredovisning.

Avskrivningar på fastigheter och markanläggningar var 173 kronor per kvadratmeter eller cirka 2,3 procent av byggnadernas anskaffningsvärde under år 2017. Avskrivningarna totalt på samtliga anläggningstillgångar var 180 kronor per kvadratmeter. Vid en jämförelse mellan år 2017 och år 2013, det vill säga året innan kravet på komponentredovisning infördes, har de totala avskrivningarna ökat med 50 kronor per kvadratmeter.

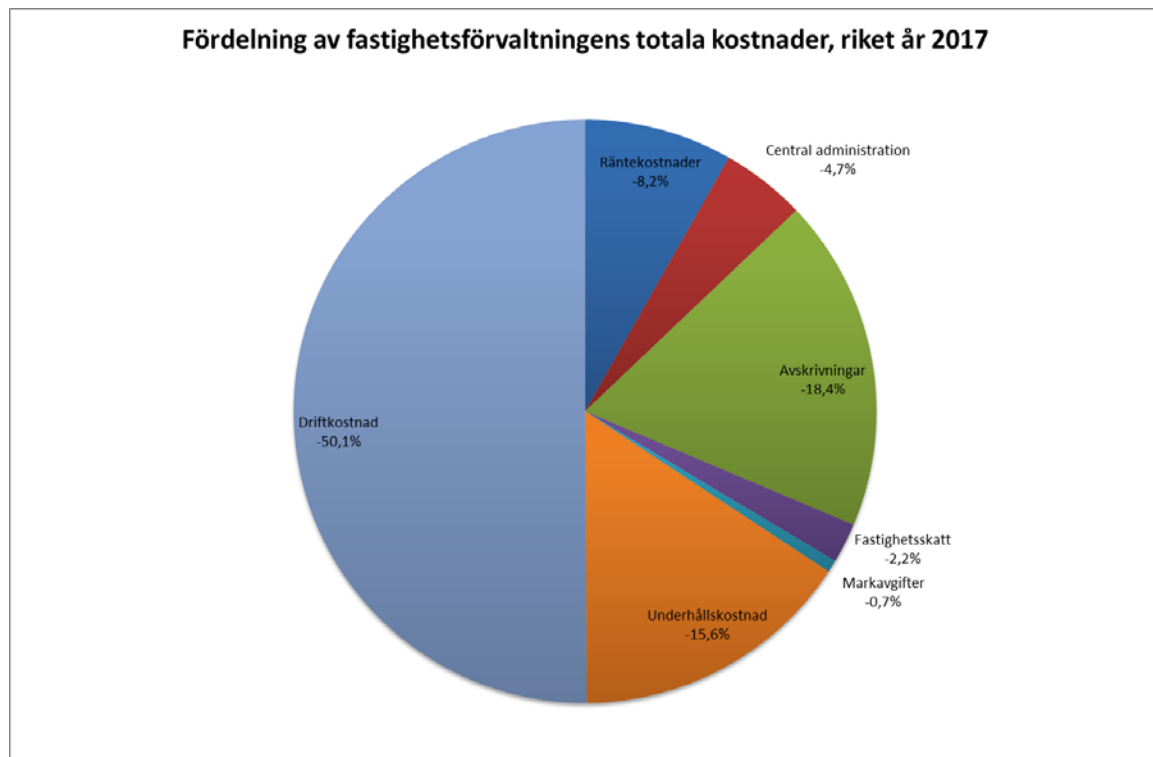


## Central administration

Kostnaden för central administrationen utgör 4,7 procent av de totala förvaltningskostnaderna och uppgår till 46 kronor per kvadratmeter år 2017. Central administration utgör år 2017 cirka 35 procent av de totala administrationskostnaderna där även fastighetsanknuten administration är inkluderad.

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

**Figur 16.**



## Räntekostnader

Räntekostnaderna uppgick till 80 kronor per kvadratmeter, samma som år 2016.

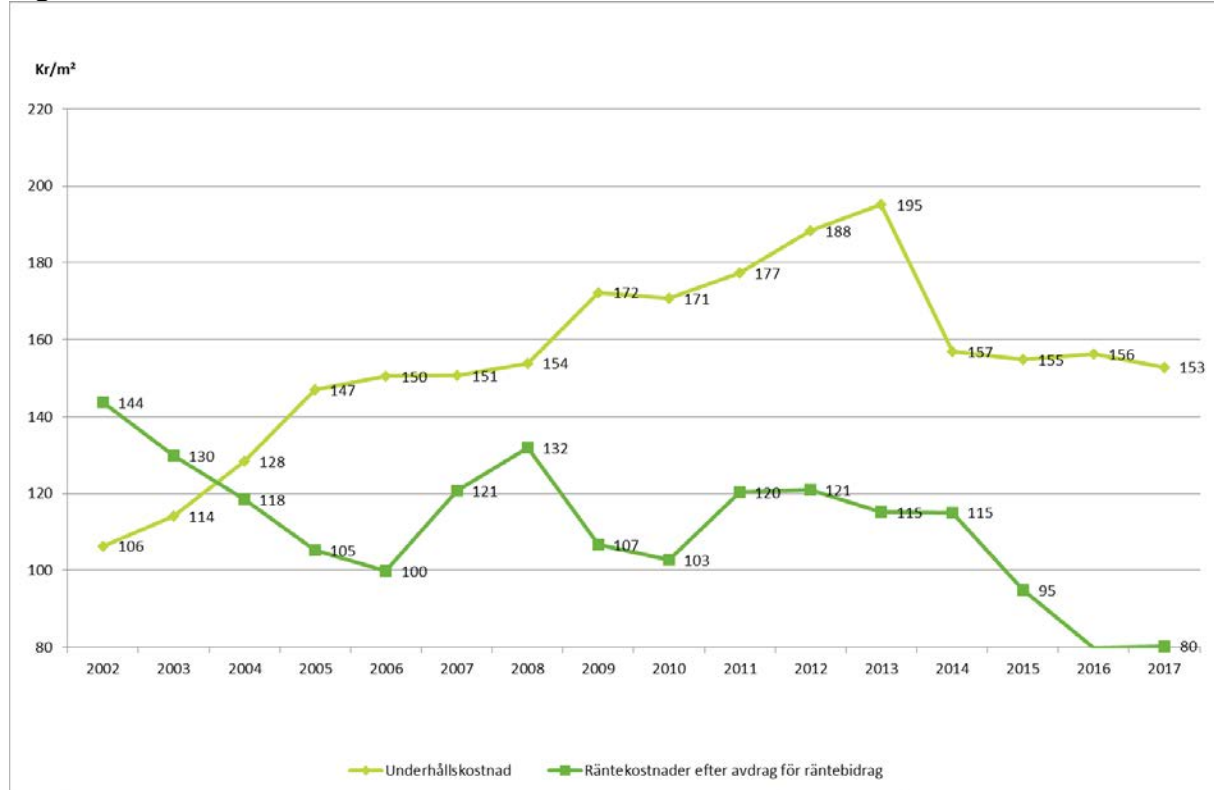
Räntekostnaderna utgör idag endast 8 procent av fastighetsförvaltningens totala kostnader.

Låneräntan på de räntebärande skulderna i företagens skuldportföljer minskade jämfört med föregående år med 0,1 procentenheter till 1,9 procent.

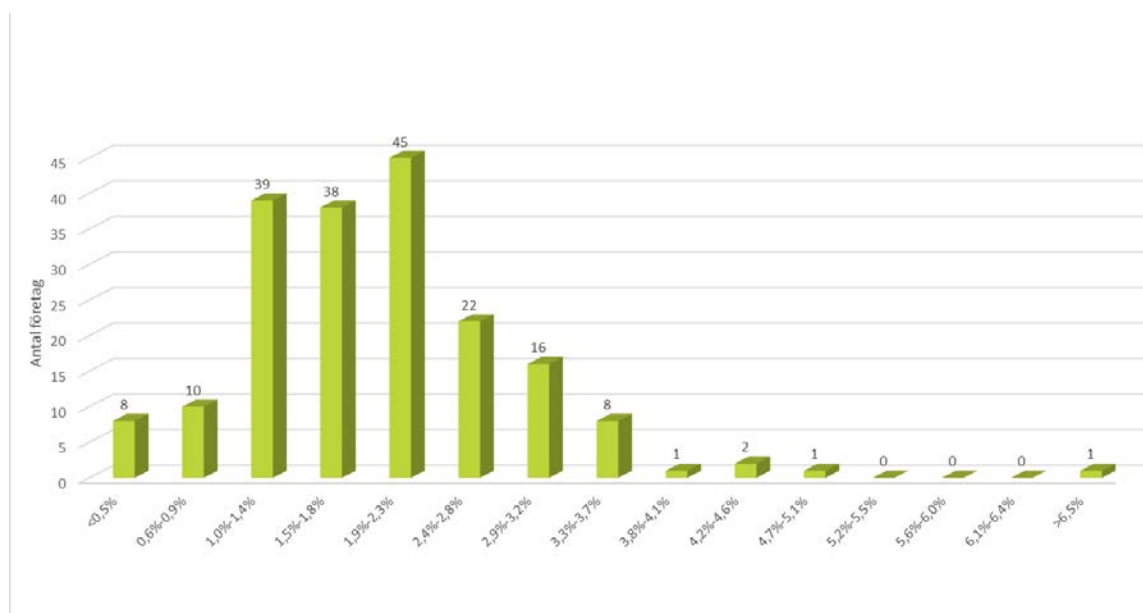
Spridningen mellan räntenivåerna har minskat och i år ligger 144 företag med en ränta på mellan 1 och 2,8 procent.

I figur 17 visas utvecklingen för underhållskostnaderna och nettoräntekostnaderna under 2000-talet. Figuren indikerar ett samband mellan sjunkande räntor och ökande underhållskostnader. Låga räntor skapar ökat utrymme för underhållsinsatser.

**Figur 17.** Underhålls- och nettoräntekostnader under 2000-talet



**Figur 18.** Låneränta, räntebärandeskulder år 2017.

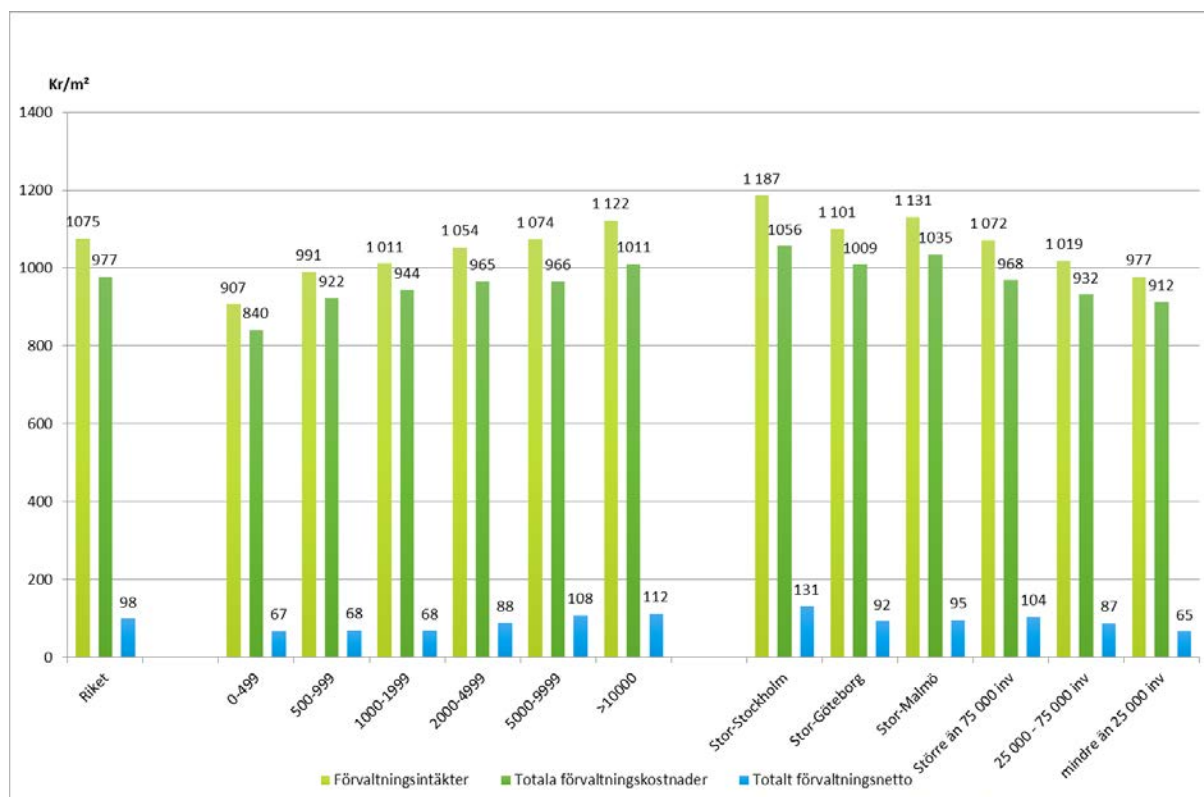


## Totalt förvaltningsnetto

Totalt förvaltningsnetto är förvaltningsintäkterna minus fastighetsförvaltningens totala kostnader där drift, underhåll, räntor, avskrivningar och centraladministration ingår. Det totala förvaltningsnettot är 98 kronor per kvadratmeter år 2017. Detta är en minskning med 4 kronor jämfört med föregående år. Fastighetsförvaltningens intäkter är 1 075 kronor i genomsnitt och kostnaderna är 972 kronor per kvadratmeter.

Diagrammet i figur 19 visar hur fastighetsförvaltningens intäkter och kostnader samt förvaltningsnetto förhåller sig till varandra för de olika grupperna. Bland ortsgруппerna har Stor-Stockholm det högsta förvaltningsnettot på 131 kronor per kvadratmeter medan företag i kommuner med mindre än 25 000 invånare har det lägsta förvaltningsnettot på 65 kronor per kvadratmeter. Det innebär en ökning för de minsta kommunerna med 21 kronor per kvadratmeter jämfört med år 2016.

**Figur 19.** Fastighetsförvaltningens totala intäkter och kostnader samt förvaltningsnetto kr/m<sup>2</sup>, riket och storleksgrupper, år 2017.



## Sammanfattning resultaträkning

| Tabell 8                                                                                      |            |            |            |            |            |                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|---------------------------|
| (Medelvärde i kr/m <sup>2</sup> BOA + LOA, löpande samt fasta priser i 2017 års penningvärde) |            |            |            |            |            |                           |
| År                                                                                            | 2013       | 2014       | 2015       | 2016       | 2017       | Förändring<br>2017 - 2016 |
| <b>Driftnetto</b>                                                                             | <b>319</b> | <b>383</b> | <b>397</b> | <b>395</b> | <b>405</b> | <b>2%</b>                 |
| Fast pris                                                                                     | 327        | 393        | 408        | 402        | 405        | 1%                        |
| <b>Bruttoresultat</b>                                                                         | <b>193</b> | <b>238</b> | <b>239</b> | <b>245</b> | <b>230</b> | <b>-6%</b>                |
| Fast pris                                                                                     | 198        | 244        | 246        | 249        | 230        | -8%                       |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                                        | <b>171</b> | <b>213</b> | <b>205</b> | <b>227</b> | <b>227</b> | <b>0%</b>                 |
| Fast pris                                                                                     | 175        | 219        | 211        | 231        | 227        | -2%                       |
| <b>Resultat efter finansnetto</b>                                                             | <b>86</b>  | <b>120</b> | <b>141</b> | <b>207</b> | <b>178</b> | <b>-14%</b>               |
| Fast pris                                                                                     | 88         | 124        | 145        | 211        | 178        | -16%                      |
| <b>Årets resultat</b>                                                                         | <b>68</b>  | <b>84</b>  | <b>118</b> | <b>181</b> | <b>133</b> | <b>-27%</b>               |
| Fast pris                                                                                     | 70         | 86         | 122        | 184        | 133        | -28%                      |

Tabell 8 visar hur de olika resultatstegen sett ut för företagen den senaste femårsperioden. Driftnettet är intäkterna i form av hyror m.m. från de egna hyresgästerna minskat med kostnaderna för drift, underhåll, kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt och eventuella markavgifter för dessa. Det innebär för år 2017 förvaltningsintäkter på 1 075 kronor per kvadratmeter reducerat med kostnader på cirka 671 kronor, vilket ger ett driftnetto på 405 kronor per kvadratmeter vilket är en ökning med 10 kronor per kvadratmeter från föregående år.

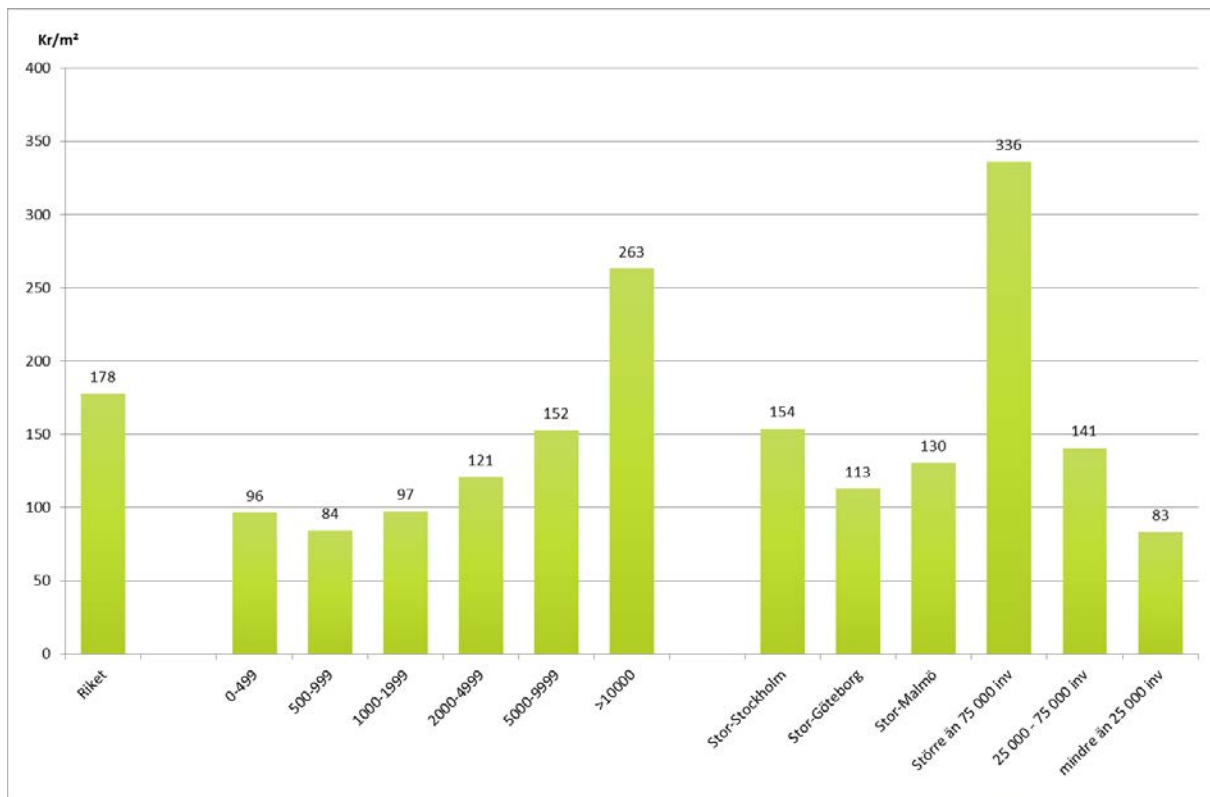
Bruttoresultatet år 2017 var 230 kronor per kvadratmeter. I bruttoresultatet ingår driftnettet samt intäkter från och kostnader för övrig förvaltning, avskrivningar samt nedskrivning.

Övrig förvaltning hör till verksamheten men ligger utanför förvaltningen av de egna fastigheterna och riktar sig inte till de egna hyresgästerna, t ex uthyrning av personal, externa förvaltningsuppdrag och försäljning av överskottsvärme. År 2017 är nettoöverskottet av övrig förvaltning 15 kronor per kvadratmeter.

De totala avskrivningarna har ökat med 8 kronor per kvadratmeter från 172 kronor per kvadratmeter år 2016 till 180 kronor per kvadratmeter år 2017. Nedskrivningarna var 8 kronor per kvadratmeter.

Rörelseresultatet uppgår till 227 kronor per kvadratmeter år 2017 vilket är samma som 2016, medan resultat efter finansnetto minskat med 29 kronor per kvadratmeter. Sett över en femårsperiod är dock siffran högre än normalt. Förklaringen är att företagen under 2016 redovisade ovanligt stora reavinster från fastighetsförsäljningar. Om man överlåter fastigheterna direkt kommer vinsten att synas i rörelseresultatet, medan om fastigheten "paketeras" i andelar, kommer resultatet att visas först i resultat efter finansnetto. 2017 har en större del av reavinstererna redovisats i rörelseresultatet, medan en större andel redovisades som finansiell intäkt 2016.

**Figur 20. Resultat efter finansiella poster kr/m<sup>2</sup>, riket och storleksgrupper, år 2017.**



# Sammanfattning balansräkning

| <b>Tabell 9</b>                                                                                               |              |              |              |              |              |                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------------------|
| Sammanfattning av balansräkningen kr/m <sup>2</sup> , riket 2013-2 (Medelvärde i kr/m <sup>2</sup> BOA + LOA) |              |              |              |              |              |                           |
| År                                                                                                            | 2013         | 2014         | 2015         | 2016         | 2017         | Förändring<br>2017 - 2016 |
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                                                                             | <b>5 121</b> | <b>5 393</b> | <b>6 190</b> | <b>6 520</b> | <b>6 826</b> | <b>5%</b>                 |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                                                                                  | <b>4 959</b> | <b>5 228</b> | <b>5 965</b> | <b>6 230</b> | <b>6 586</b> | <b>6%</b>                 |
| Byggnader bokfört värde                                                                                       | 4 123        | 4 318        | 4 831        | 4 958        | 5 323        | 7%                        |
| Mark och markanläggningar                                                                                     | 423          | 458          | 537          | 550          | 579          | 5%                        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                                                                  | <b>162</b>   | <b>165</b>   | <b>225</b>   | <b>291</b>   | <b>240</b>   | <b>-17%</b>               |
| <b>SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>                                                                               | <b>5 121</b> | <b>5 393</b> | <b>6 190</b> | <b>6 520</b> | <b>6 826</b> | <b>5%</b>                 |
| <b>Eget kapital</b>                                                                                           | <b>1 210</b> | <b>1 362</b> | <b>1 883</b> | <b>2 079</b> | <b>2 171</b> | <b>4%</b>                 |
| Aktiekapital eller grundfond                                                                                  | 212          | 219          | 280          | 281          | 243          | -14%                      |
| <b>Obeskattade reserver</b>                                                                                   | <b>55</b>    | <b>61</b>    | <b>104</b>   | <b>88</b>    | <b>76</b>    | <b>-13%</b>               |
| <b>Avsättningar (pensioner mm)</b>                                                                            | <b>61</b>    | <b>70</b>    | <b>85</b>    | <b>89</b>    | <b>115</b>   | <b>30%</b>                |
| <b>Långfristiga skulder</b>                                                                                   | <b>3 258</b> | <b>3 368</b> | <b>3 262</b> | <b>3 143</b> | <b>3 306</b> | <b>5%</b>                 |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                                                                                   | <b>537</b>   | <b>533</b>   | <b>856</b>   | <b>1 122</b> | <b>1 158</b> | <b>3%</b>                 |
| Kortfristiga räntebärande skulder                                                                             | 266          | 280          | 560          | 814          | 841          | 3%                        |
| Kortfristiga icke räntebärande skulder                                                                        | 271          | 252          | 295          | 307          | 317          | 3%                        |

Sammanfattningen av balansräkningen visar de centrala posterna i kronor per kvadratmeter bostads- och lokalarea under de senaste åren. Balansomslutningen var 6 826 kronor per kvadratmeter år 2017, en ökning med 306 kronor eller 6 procent. Ökningen hänför sig huvudsakligen till ökad nyproduktion, som nu ligger på den högsta nivån sedan 1990-talets början.

Kassaflödet från den egna verksamheten har inte fullt ut räckt till för att bibehålla proportionerna mellan eget och lånat kapital, utan nyproduktionen har medfört att upplåningen ökat snabbare, vilket lett en marginellt sjunkande soliditet.

# Nyckeltal

Detta avsnitt är uppdelat i fem delar:

- marknadsmässiga nyckeltal
- finansiell balans kort sikt
- finansiell balans lång sikt
- lönsamhet
- finansiering

Tabellen nedan visar utvecklingen för SABOs medlemsföretag de fem senaste åren. Nyckeltalen är till största del beräknade utifrån uppgifter i företagens årsredovisningar och dess bokförda värden. Under respektive avsnitt ges en mer utförlig beskrivning av nyckeltalen.

| <b>Tabell 10</b>                       |             |             |             |             |             |
|----------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Nyckeltal, riket 2013 - 2017</b>    |             |             |             |             |             |
| <b>Marknadsmässiga nyckeltal</b>       | <b>2013</b> | <b>2014</b> | <b>2015</b> | <b>2016</b> | <b>2017</b> |
| Flyttningsfrekvens                     | 17%         | 16%         | 14%         | 15%         | 14%         |
| Omflyttningar inom beståndet           | 4%          | 4%          | 3%          | 3%          | 3%          |
| Hyresbortfall % bostäder               | 1,2%        | 1,0%        | 0,8%        | 0,7%        | 0,7%        |
| Hyresbortfall % lokaler                | 3,7%        | 3,7%        | 4,1%        | 3,9%        | 3,6%        |
| <b>Finansiell balans - kort sikt</b>   |             |             |             |             |             |
| Räntetäckningsgrad                     | 174%        | 204%        | 246%        | 343%        | 318%        |
| Skuldtäckningsgrad                     | 136%        | 147%        | 155%        | 183%        | 170%        |
| <b>Finansiell balans - lång sikt</b>   |             |             |             |             |             |
| Soliditet, synlig                      | 24,5%       | 26,1%       | 31,7%       | 32,9%       | 32,7%       |
| Skuldsättningsgrad                     | 3,1         | 2,8         | 2,2         | 2,0         | 2,1         |
| Belåningsgrad fastigheter              | 74%         | 72%         | 66%         | 66%         | 65%         |
| Avskrivning % av produktionskostnad    | 2,1%        | 2,2%        | 2,3%        | 2,3%        | 2,3%        |
| <b>Lönsamhet</b>                       |             |             |             |             |             |
| Avkastning på totalt kapital           | 4,0%        | 4,4%        | 3,8%        | 4,5%        | 3,8%        |
| Avkastning på eget kapital             | 6,1%        | 7,4%        | 5,9%        | 8,5%        | 7,1%        |
| Avkastning sysselsatt kapital          | 4,2%        | 4,7%        | 4,1%        | 4,8%        | 4,1%        |
| Direktavkastning fastigheter           | 7,0%        | 8,0%        | 7,4%        | 7,2%        | 6,9%        |
| Överskottsgrad                         | 33%         | 38%         | 38%         | 37%         | 38%         |
| <b>Finansiering/Kapitalanskaffning</b> |             |             |             |             |             |
| Genomsnittlig skuldränta               | 3,0%        | 2,9%        | 2,3%        | 1,9%        | 1,8%        |
| Låneränta, räntebärande skulder        | 3,3%        | 3,2%        | 2,5%        | 2,0%        | 1,9%        |
| Genomsnittlig räntebinding, år         | 2,7         | 2,7         | 2,5         | 2,5         | 2,5         |
| Genomsnittlig kapitalbinding, år       | 2,3         | 2,3         | 2,3         | 2,5         | 2,6         |

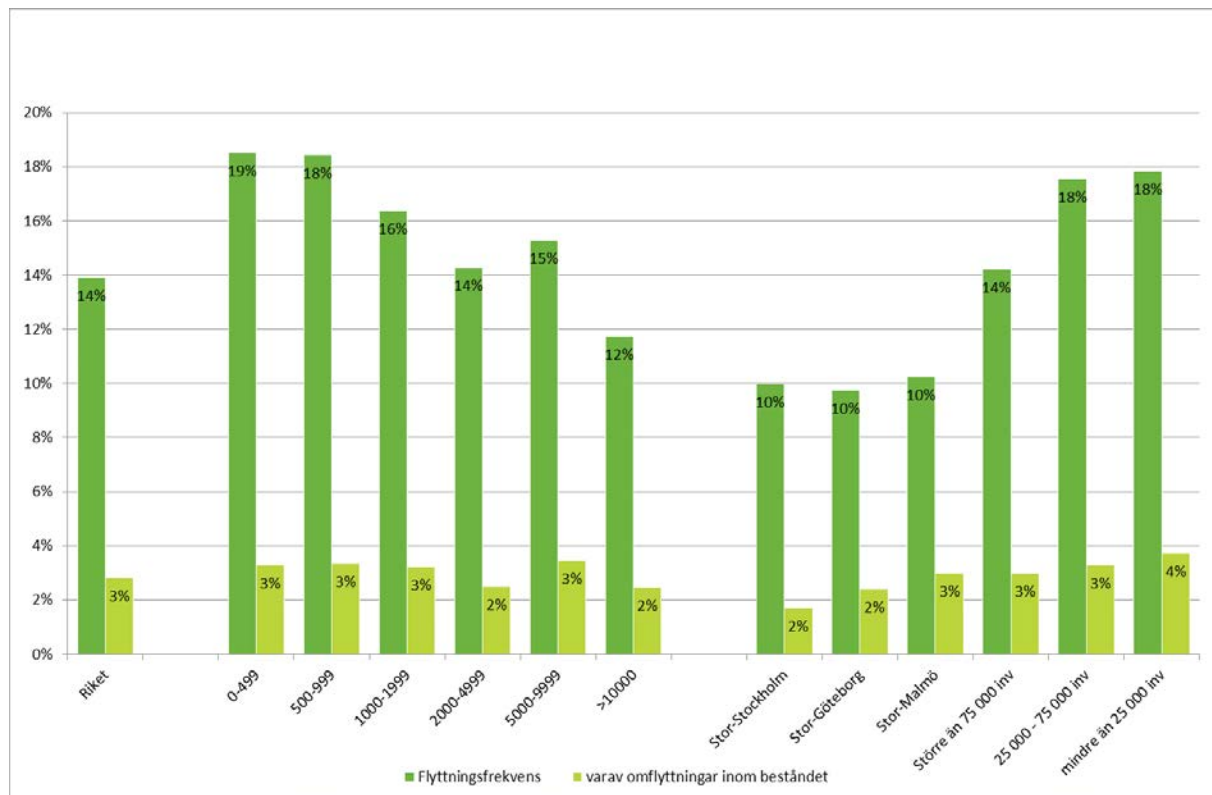
# Marknadsmässiga nyckeltal

## Flyttningsfrekvens

Flyttningsfrekvensen mäts som antalet flyttningar i förhållande till antalet lägenheter i beståndet. Flyttningsfrekvensen är i genomsnitt 14 procent år 2017. En hög flyttningsfrekvens leder till högre kostnader i form av ökade reparations- och administrationskostnader samt minskade intäkter genom hyresbortfall.

Flyttningsfrekvensen är lägst i storstadsregionerna och högst hos små företag i små kommuner. Bostadsbristen som råder i de större städerna gör det svårare att flytta till något annat alternativ medan marknadssituationen som råder på de mindre orterna där det finns lediga lägenheter möjliggör en större omflyttning. Flyttningsfrekvensen samvarierar således med hyresbortfallet så att en hög flyttfrekvens ofta ger ett högre hyresbortfall.

**Figur 21.** Flyttningsfrekvens samt omflyttning inom beståndet, riket och storleksgrupper år 2017.

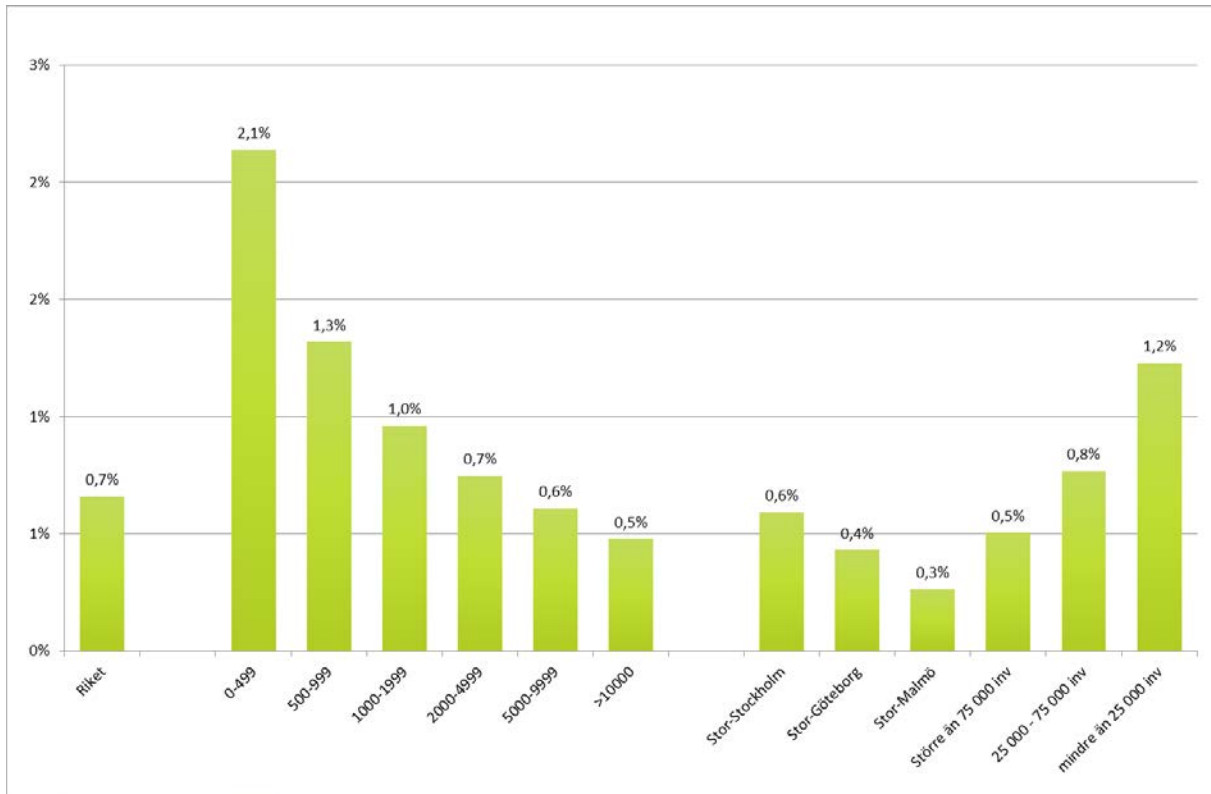




## Hyresbortfall bostäder

Hyresbortfallet för bostäder är 0,7 procent på riksnivå, vilket är oförändrat sedan 2016. Hyresbortfallet är högst i mindre företag och för denna grupp har bortfallet ökat med 0,6 procentenheter till 2,1 procent.

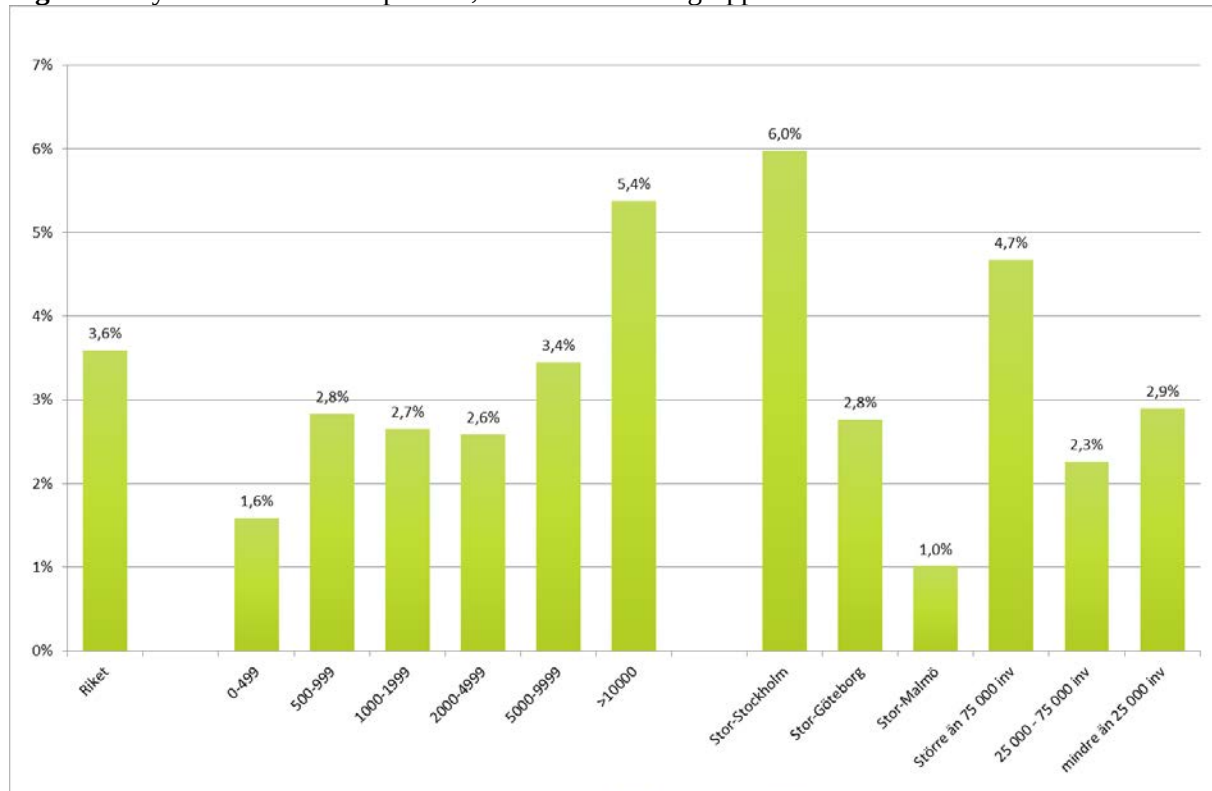
**Figur 22.** Hyresbortfall bostäder procent, riket och storleksgrupper år 2017.



## Hyresbortfall lokaler

På lokalsidan har hyresbortfallet för riket som helhet minskat med 0,3 procentenheter och uppgick till 3,6 procent i genomsnitt år 2017. Hyresbortfallet är störst på mindre orter med svagare efterfrågan, men det är svårt att dra några långtgående slutsatser eftersom det statistiska underlaget är betydligt mindre än för bostäder och förändringar hos några stora företag får därför stort genomslag i statistiken.

**Figur 23.** Hyresbortfall lokaler procent, riket och storleksgrupper år 2017.



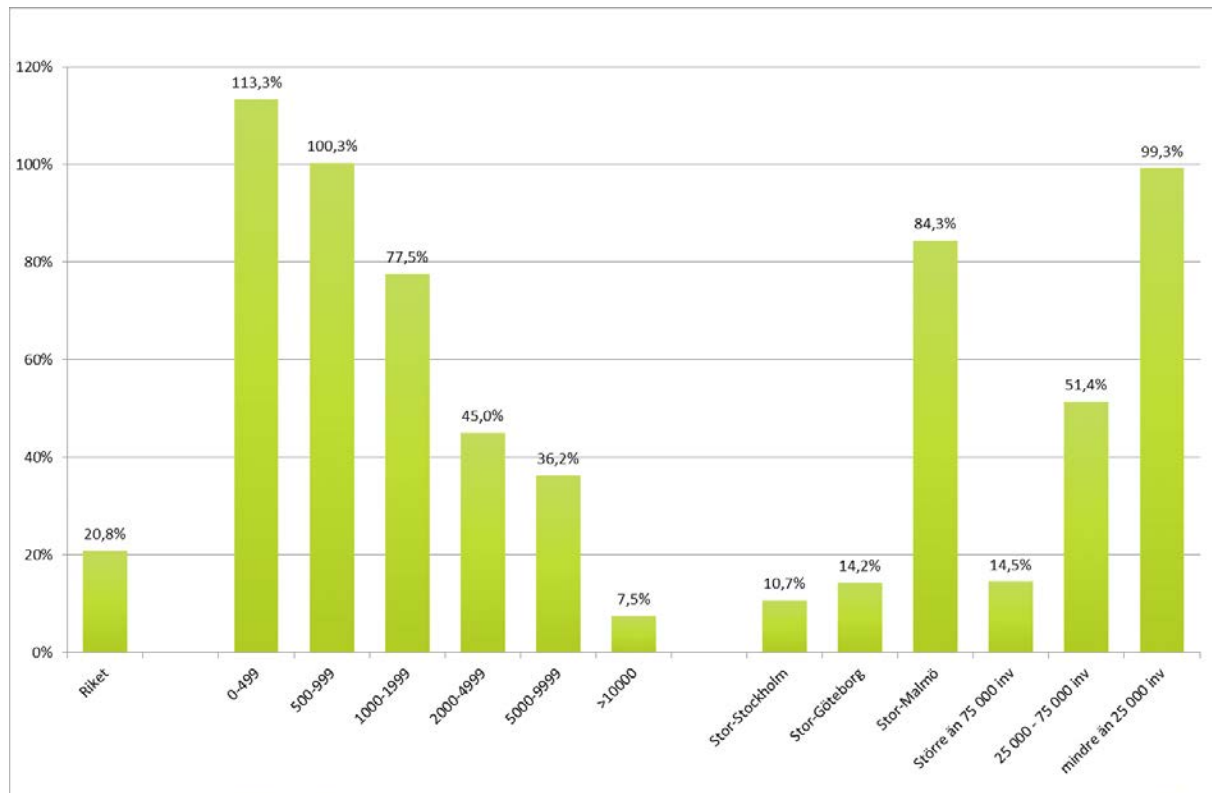
# Finansiell balans – kort sikt

## Likviditet

Likviditeten speglar förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Måttet används för att beskriva ett företags betalningsförmåga på kort sikt. Ju högre värde desto bättre betalningsberedskap.

Likviditeten har minskat med 5,3 procentenheter jämfört med föregående år till 20,8 procent för riket. En förklaring till minskningen är sannolikt att allt fler företag försöker minska sina placeringar på vanliga bankkonton eftersom flera banker tillämpar minusränta och tar betalt för inlåning.

**Figur 24.** Likviditet, riket och storleksgrupper år 2017.

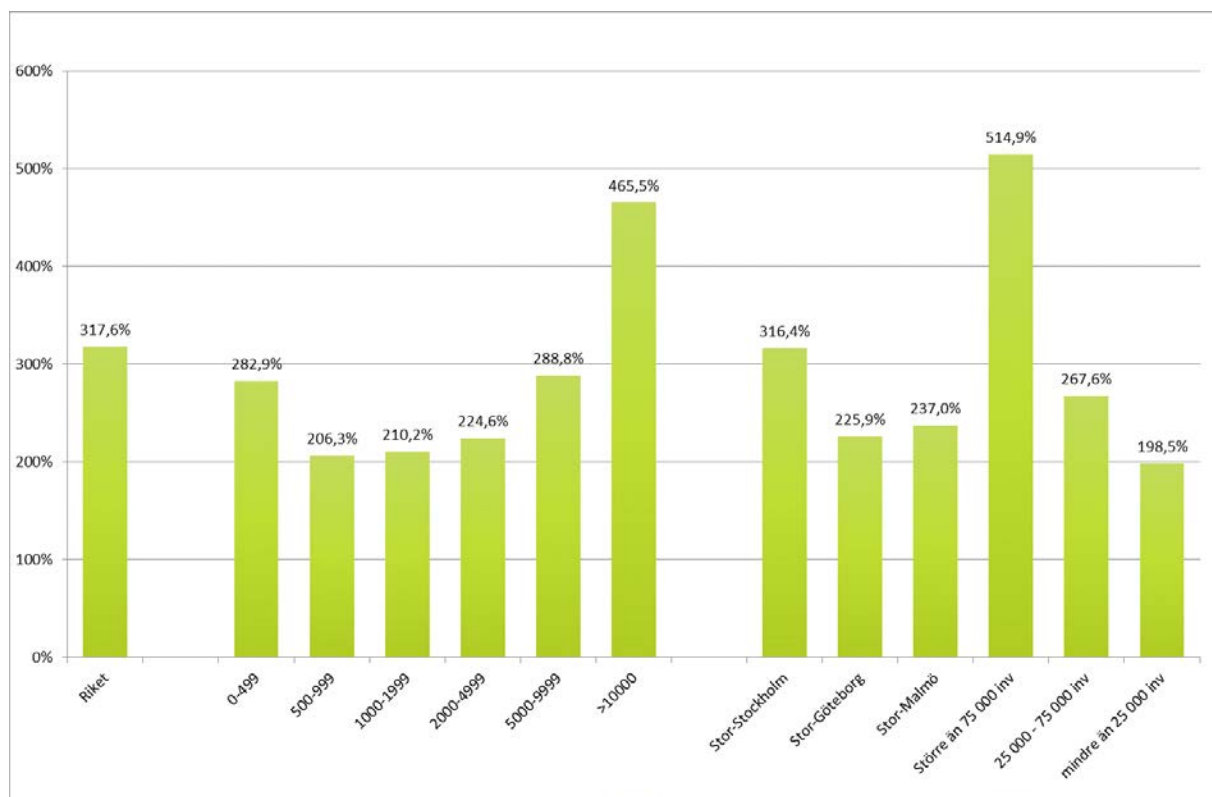


## Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden visar, genom att relatera resultatet före finansiella kostnader till de finansiella kostnaderna, på företagets förmåga att i verksamheten skapa ett överskott som täcker företagets räntekostnader och övriga finansiella kostnader. Riktvärdet för detta mått är att det med marginal bör överstiga 100 procent. Måttet är ett nödvändigt stödmått till soliditetstalen, en låg soliditet kan vara fullt acceptabel om förmågan att betala räntan på denna nivå är mycket god.

Figur 25 visar hur detta mått varierar mellan storleks- och ortsgруппerna. Den genomsnittliga räntetäckningsgraden för 2017 var 317,6 procent, 27,2 procentenheter lägre än förra året, men samtliga orts- och storleksgrupper har en räntetäckningsgrad som med god marginal överstiger 100 procent.

**Figur 25.** Räntetäckningsgrad, riket och storleksgrupper år 2017.



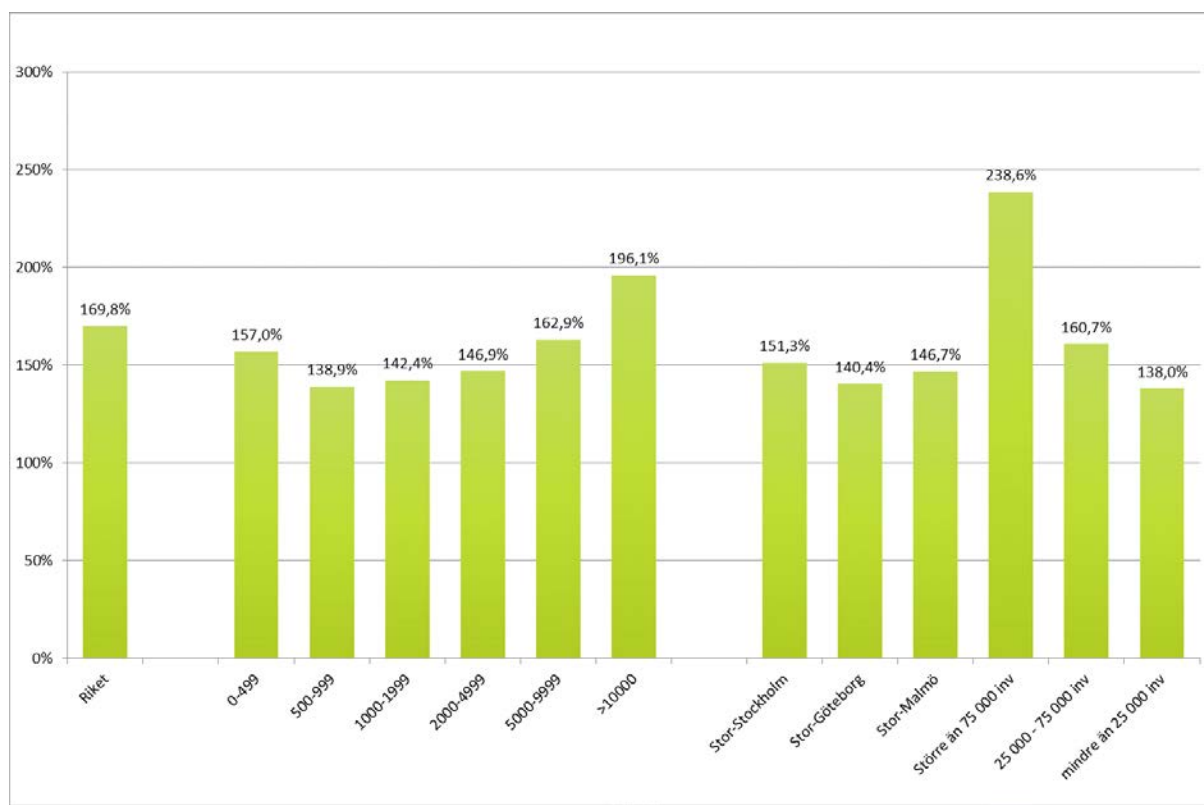
## Skuldtäckningsgrad

Skuldtäckningsgraden visar förmågan att täcka kostnaderna för lånat kapital, det vill säga räntor och amorteringar. Då vi strävar efter att nyckeltalen ska kunna beräknas utifrån företagets årsredovisningar har amorteringar ersatts med avskrivningar i detta nyckeltal. Även detta nyckeltal bör överstiga 100 procent.

Nyckeltalet beräknas som resultat före finansiella kostnader, med återläggning av avskrivningarna för byggnader dividerat med summan av räntekostnader, övriga finansiella kostnader och avskrivningar för byggnader. Gör det inte betyder det att överskottet som verksamheten genererar inte räcker till att täcka kostnaderna för det lånade kapitalet. Det innebär att mer medel flyter ut ur företaget än vad verksamheten kan generera.

Skuldtäckningsgraden är 169,8 procent för riket år 2017, en nedgång med 14,3 procentenheter sedan förra året.

**Figur 26.** Skuldtäckningsgrad, riket och storleksgrupper år 2017.



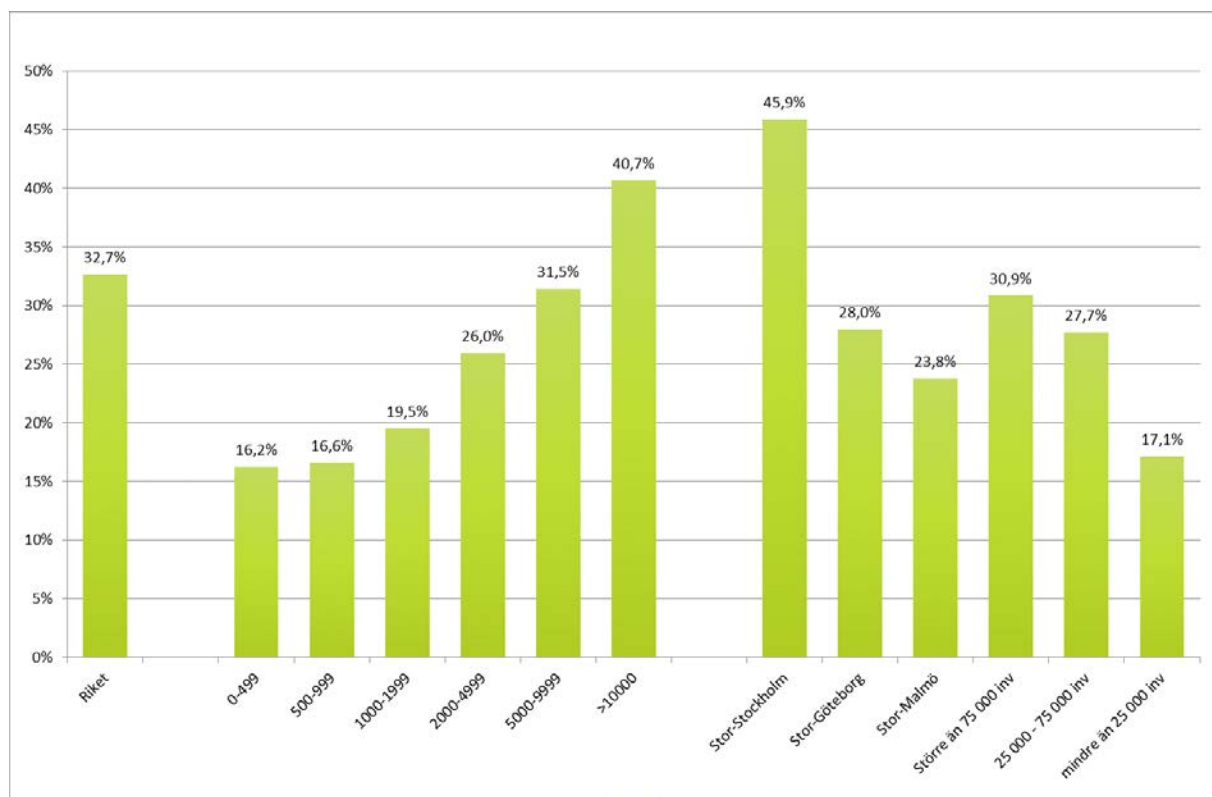
# Finansiell balans – lång sikt

## Soliditet, synlig

Måttet beskriver företagets kapitalstruktur, med avseende på andelen eget kapital i relation till det totala kapitalet. Måttet visar företagets förmåga att absorbera förluster via befintligt eget kapital och kan därför ses som en styrkemätare för företaget. Soliditeten beräknas på balansräkningens värden vid årets slut.

Vi mäter här den synliga soliditeten, det vill säga den som kan beräknas med hjälp av bokförda värden och inte av faktiska marknadsvärden. Tas hänsyn till dolda övervärden på fastigheter leder det till att soliditeten ökar.

**Figur 27.** Soliditet (synlig), riket och storleksgrupper år 2017.



Soliditeten för riket som helhet var 32,7 procent, en minskning med 0,2 procentenheter jämfört med föregående år.

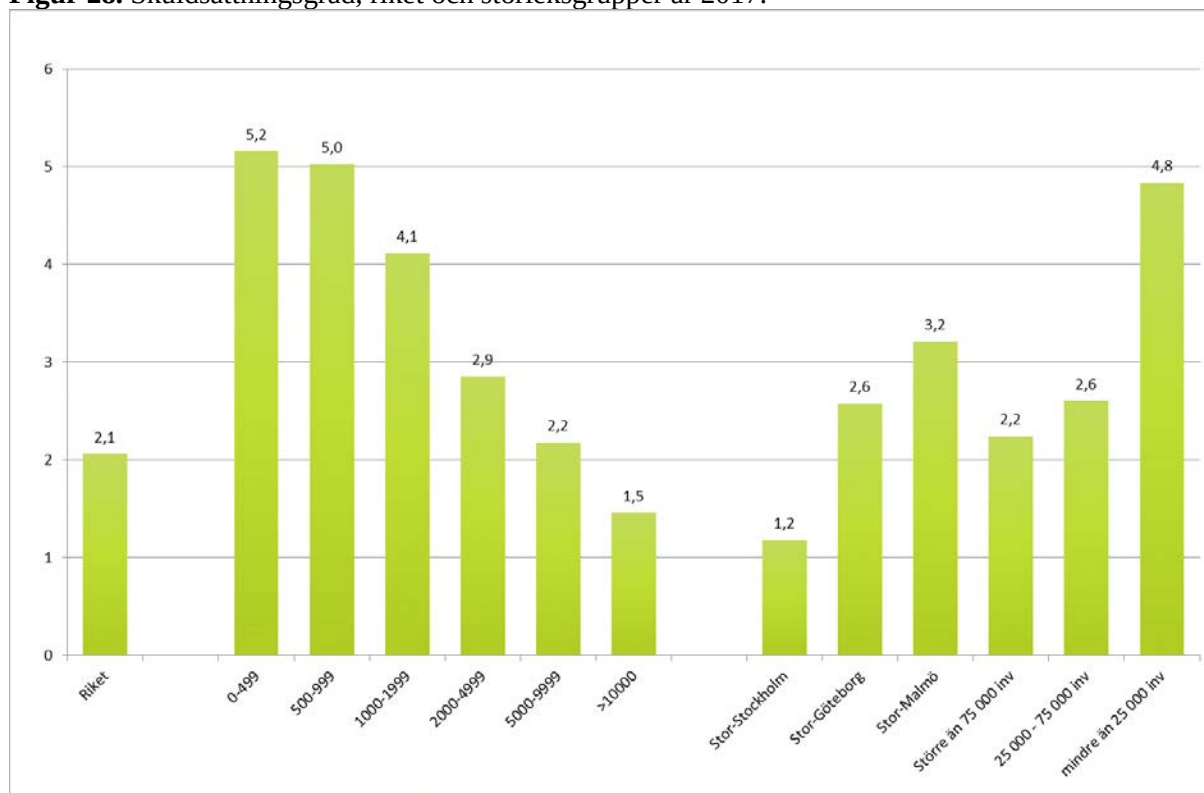
I Storstockholm ligger den genomsnittliga soliditeten på 45,9 procent, vilket är väsentligt högre än i övriga landet. En anledning torde vare de vinstgivande försäljningar som skett de senaste decennierna. Lägst är soliditeten i de minsta orterna som ofta har svaga bostadsmarknader.

## Skuldsättningsgrad

Måttet visar andelen lånat kapital i förhållande till eget kapital, och är i allt väsentligt en spegelbild av soliditetsmåttet. Liksom när det gäller soliditeten är det svårt att ange något generellt riktvärde för på vilken nivå skuldsättningsgraden bör ligga i ett företag. Det är även här frågan om en avvägning mellan förväntade utfall och risker i den verksamhet som bedrivs. De affärsmässiga fördelarna av tillgångs- och skuld tillväxt måste ställas mot en ökad risk till följd av skuld- och räntebelastning.

Medelvärde för skuldsättningsgraden i riket som helhet är 2,1 år 2017, en ökning med 0,1 procentenheter från 2016. Skuldsättningsgraden är högre för företag i de mindre kommunerna och storleksgrupperna och lägst i Storstockholm.

**Figur 28.** Skuldsättningsgrad, riket och storleksgrupper år 2017.



## Belåningsgrad fastigheter

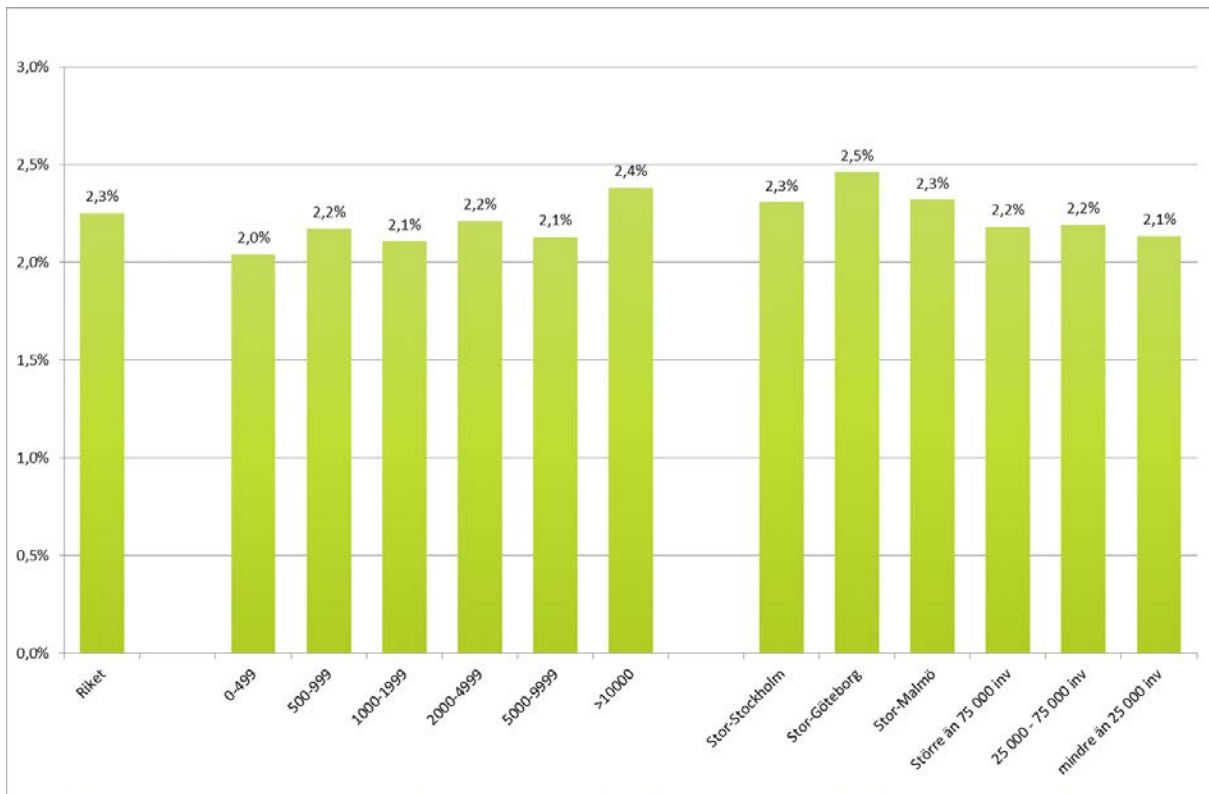
För beskrivning av detta nyckeltal se avsnittet Fastighetsvärden.

## Avskrivning i procent av produktionskostnad

Detta mått visar avskrivningarna för byggnader och markanläggningar delat med byggnadernas anskaffningsvärde. Måttet ligger på 2,3 procent för år 2017, vilket är oförändrat sedan 2016.

Som beskrivits i avsnitten om kostnader för avskrivningar och underhåll medförde införandet av K3-reglerna 2014 att redovisade underhållskostnader sjönk samtidigt som kostnaderna för avskrivningar ökade. 2013 utgjorde avskrivningarna 2,1 procent av anskaffningsvärdet men steg därefter till 2,3 procent 2015, en nivå där de sedan legat stabilt.

**Figur 29.** Avskrivning i procent av produktionskostnad, riket och storleksgrupper år 2017.





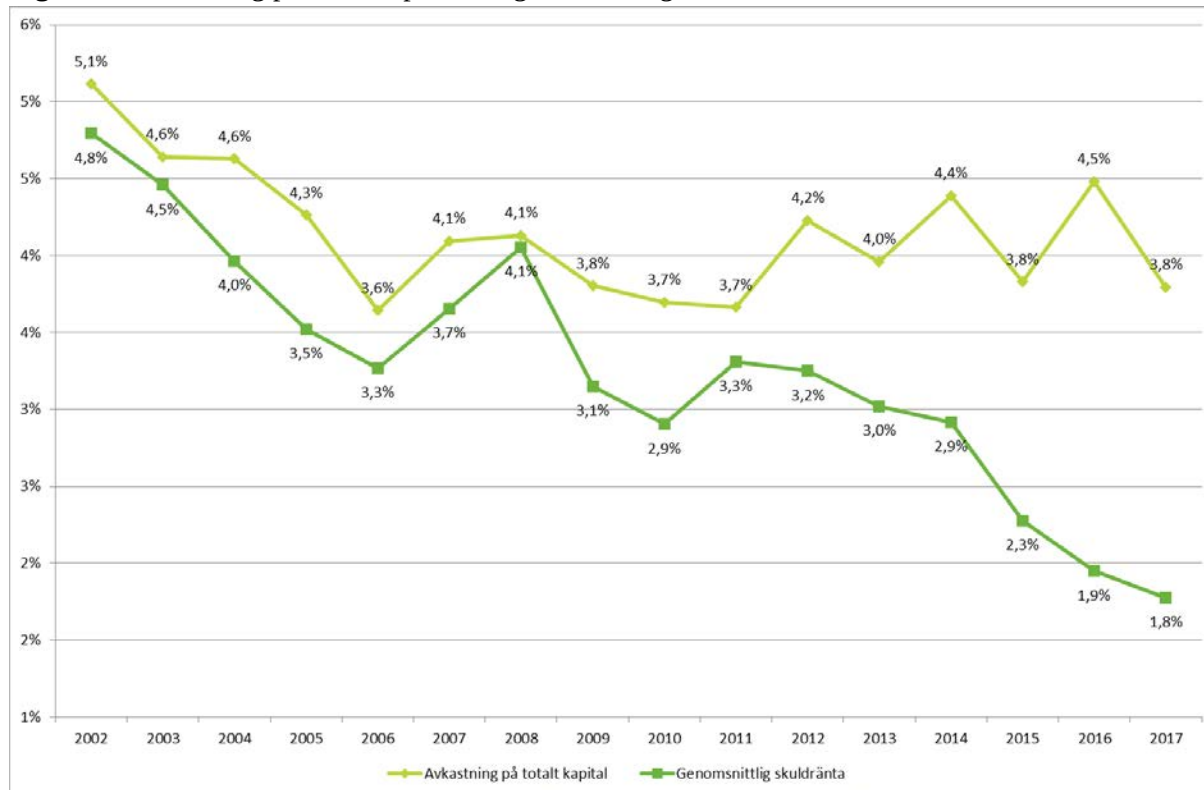
# Lönsamhet

## Avkastning på totalt kapital

Avkastning på totalt kapital visar vilken förräntning på det totala kapitalet som verksamheten ger. Täljaren visar resultat efter finansiella poster med återläggning av ränte-kostnader och övriga finansiella kostnader. Detta innebär alltså att inte bara avkastningen på själva fastighetsförvaltningen beaktas, utan hänsyn tas även till eventuella sidoverksamheter, ränteintäkter etc. Måttet inkluderar i nämnaren allt kapital, vilket innebär att avkastningen ska täcka såväl räntan på lånat kapital som ägarens krav på förräntning av det egna kapitalet. Eftersom externa långgivare normalt har säkerheter i form av kommunal borgen eller pantbrev är räntan på lånat kapital lägre än avkastningskravet på eget kapital, som måste innehålla en kompensation för den risk som ägaren tar.

Avkastningen på totalt kapital var för riket som helhet 3,8 procent år 2017. Figur 30 visar avkastning på totalt kapital och den genomsnittliga skuldräntan under 2000-talet. Fram till 2011 följdes kurvorna åt neråt, men därefter har avkastningen på totalt kapital planat ut, medan räntorna har fortsatt nedåt. Detta skulle kunna ses som att det finns potential för sänkta avkastningskrav. Men man kan likaväl se det som att avkastningen fram till 2011 inte fullt ut täckte den risk som är förknippad med eget kapital och att avkastningen kring 4 procent sedan 2012 täcker in risken för en ränteuppgång.

**Figur 30.** Avkastning på totalt kapital och genomsnittlig skuldränta under 2000-talet.



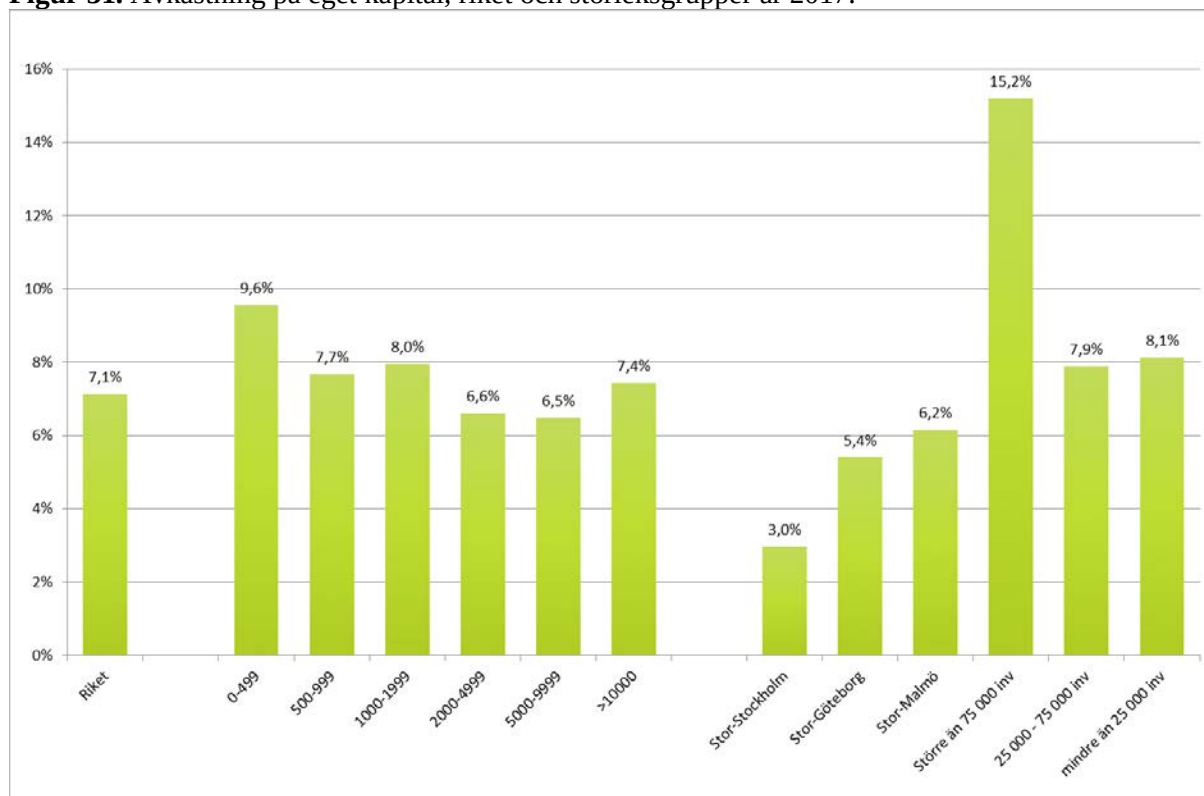
## Avkastning på eget kapital

Måttet visar resultat efter finansiella poster inklusive inkomstskatt i förhållande till summan av eget kapital och 78 procent av de obeskattade reserverna (hänsyn har alltså inte tagits till de sänkningar av bolagsskatten – till 21,4 procent 2019 och till 20,4 procent från och med 2021 – som riksdagen beslutade om i juni 2018).

Avkastningen på det egna kapitalet måste innehålla en ersättning för den högre risken och ska därför ligga högre än räntan på lånat kapital. Nyckeltalet bör lämpligen analyseras tillsammans med soliditet och skuldsättningsgrad.

Medelvärde för företagen på detta nyckeltal var 7,1 procent år 2017. Detta är en minskning med 1,5 procentenheter jämfört med föregående år kan bland annat förklaras med ökande nyproduktion. Gruppen företag i kommuner större än 75 000 invånare uppvisar betydligt högre värden än övriga. Detta beror på att gruppen endast omfattar 15 företag och några av dessa har gjort betydande reavinster vid försäljning av fastigheter.

**Figur 31.** Avkastning på eget kapital, riket och storleksgrupper år 2017.



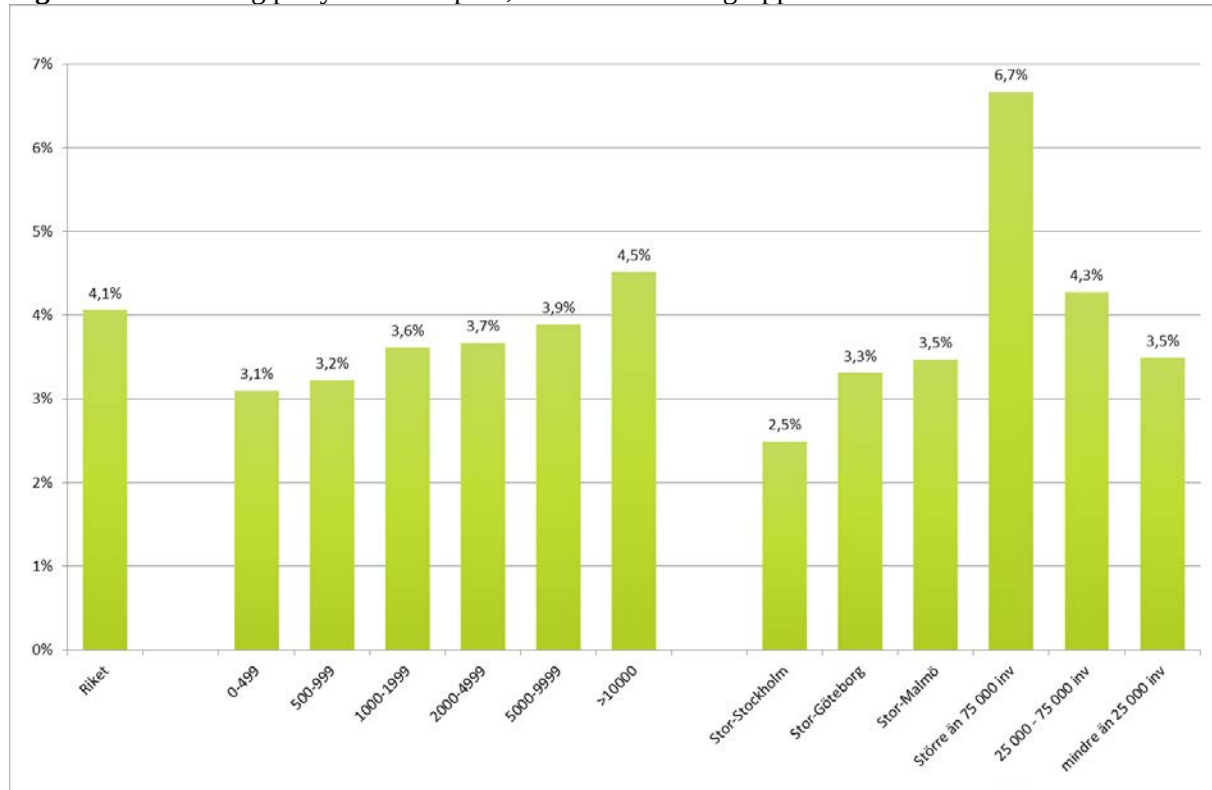
## Avkastning på sysselsatt kapital

Detta nyckeltal är ett alternativt mått till avkastning på totalt kapital. Den huvudsakliga skillnaden är att i ”sysselsatt kapital” har icke räntebärande kapital (det vill säga icke räntebärande skulder, avsättningar samt skattedelen av de obeskattade reserverna) eliminerats från kapitalbasen. Syftet

är att mätningen genom att baseras på en räntebärande kapitalbas bättre ska kunna relateras till kostnaden för externfinansiering och kapitalanskaffning.

Detta nyckeltal är 4,1 procent för SABOs medlemsföretag år 2017. Variationen mellan de olika företagsgrupperna sammanfaller i stort sett med den för avkastning på totalt kapital.

**Figur 32.** Avkastning på sysselsatt kapital, riket och storleksgrupper år 2017.



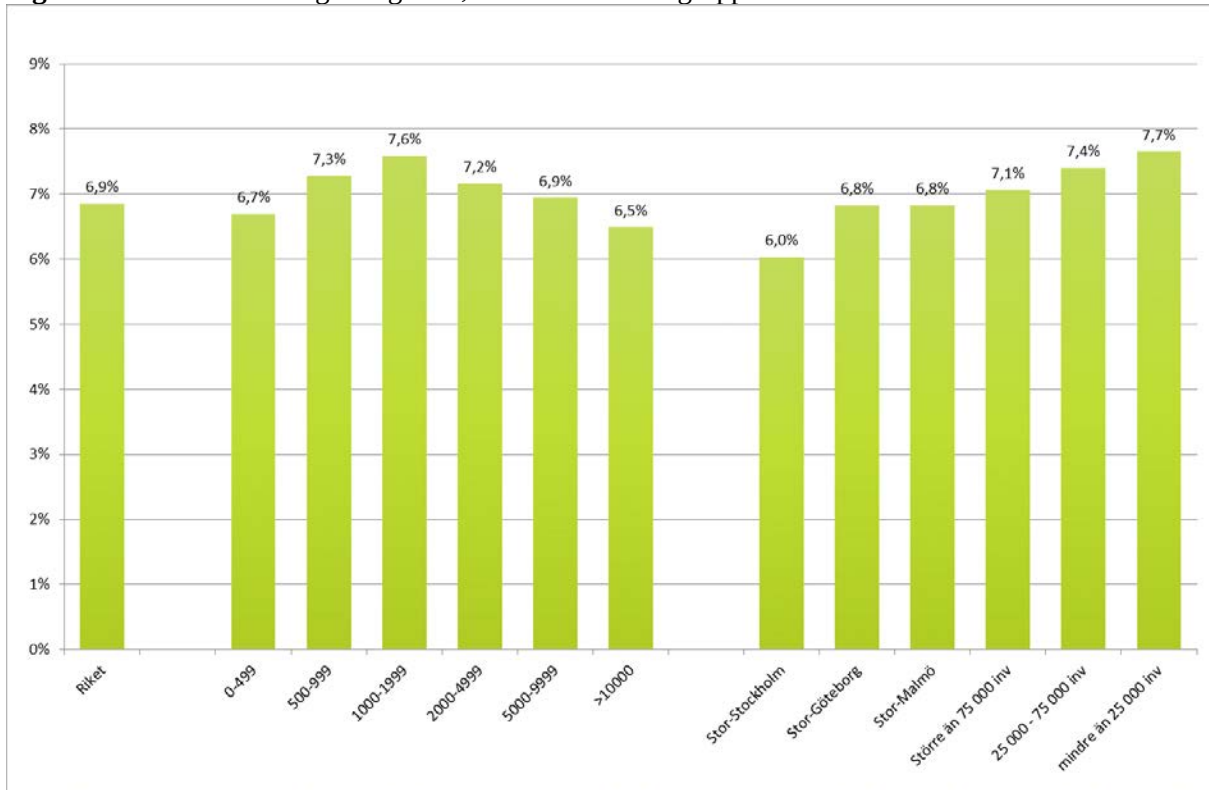
## Direktavkastning fastigheter

Direktavkastningen på fastigheter beräknas som driftnettot (se definition under rubriken Driftnetto) i förhållande till det bokförda värdet på byggnader, mark och markanläggningar.

Direktavkastningen på fastigheter var 6,9 procent för företagen år 2017 vilket är en minskning med 0,3 procentenheter mot föregående år. Årets minskning beror på att fastigheternas redovisade värde har ökat mer än de redovisade driftnettona, framförallt beroende på nyproduktion.

Cirka 90 procent av företagen i undersökningen har redovisat ett bedömt marknadsvärde på fastigheterna. Om detta istället för det bokförda värdet läggs till grund för beräkningen av direktavkastning blir riksgenomsnittet 3,1 procent, en nedgång från förra året med 0,2 procentenheter. Att detta värde är lägre beror på att marknadsvärdet – nämnaren i beräkningen – är högre än det bokförda värdet.

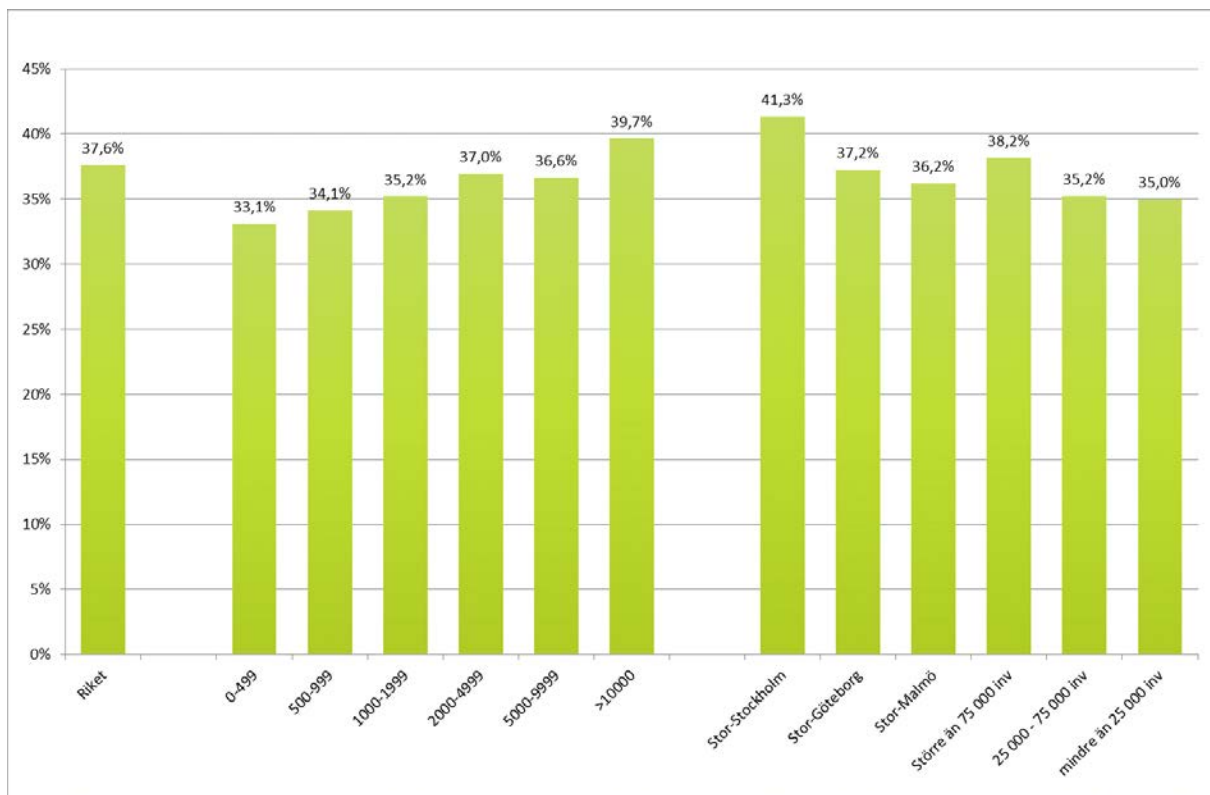
**Figur 33.** Direktavkastning fastigheter, riket och storleksgrupper år 2017.



## Överskottsgrad

Överskottsgraden mäter driftnettot i procent av hyresintäkterna. Nyckeltalet visar hur pass effektivt företaget är i sin förvaltning. Överskottsgraden, som år 2017 var 37,6 procent, är 0,2 procentenheter högre jämfört med föregående år.

**Figur 34.** Överskottsgrad, riket och storleksgrupper år 2017.



# Finansiering/Kapitalanskaffning

## Genomsnittlig skuldränta

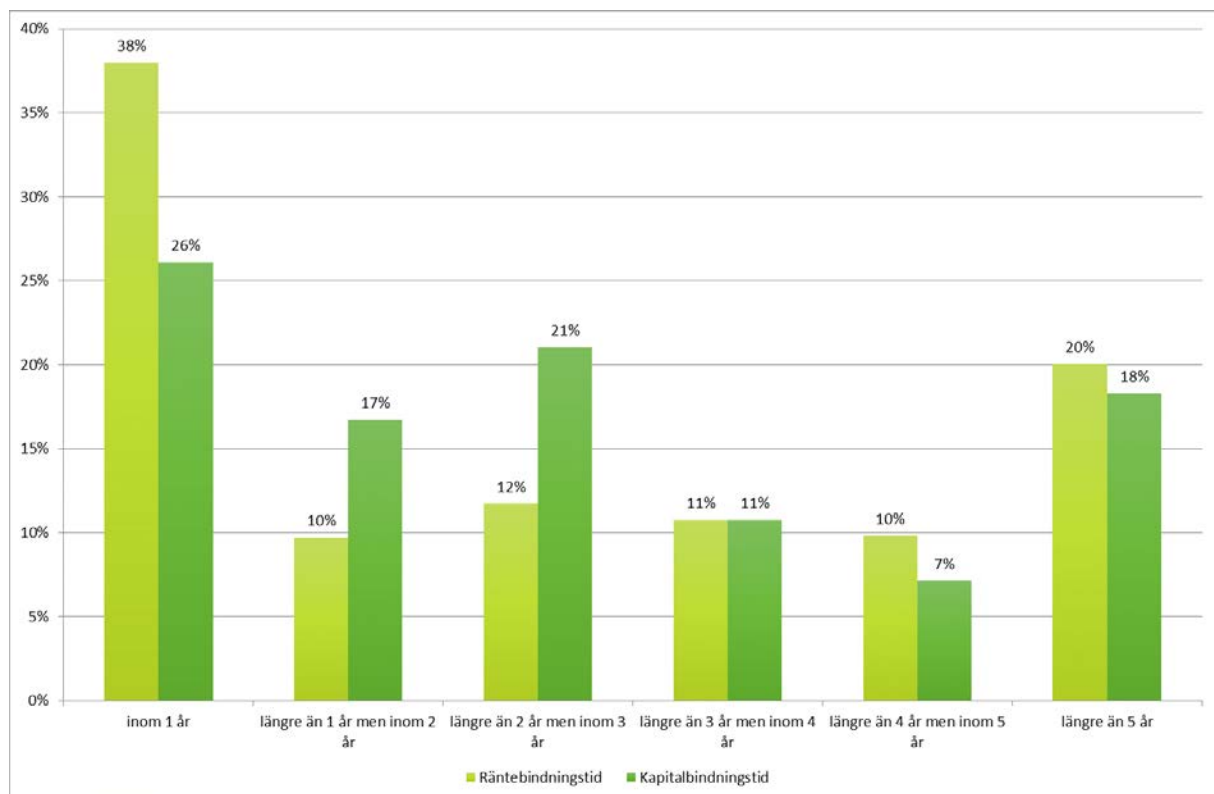
Den genomsnittliga skuldräntan visar vilka räntekostnader som i genomsnitt belöper på företagets samlade skulder, såväl räntebärande som icke räntebärande. Till räntekostnader hänförs företagets samtliga finansiella kostnader, såväl direkta räntekostnader som kostnader för upptagande av lån, valutakursförluster med mera.

Den genomsnittliga skuldräntan var 1,8 procent år 2017, en minskning med 0,1 procentenhet mot föregående år.

## Låneränta, räntebärande skulder

Detta nyckeltal visar vilka direkta räntekostnader som företagen haft under året i förhållande till räntebärande långa och korta skulder. Låneräntan på räntebärande skulder var 1,9 procent år 2017 vilket är en minskning med 0,1 procentenhet jämfört med föregående år. Företagens lånestruktur har varit relativt likartad under flera år med en hög andel lån med en räntebindningstid inom ett år, vilket indikerar att företagen är relativt känsliga för förändringar på räntan. I år är andelen lån med räntebindningstiden kortare än ett år cirka 38 procent.

**Figur 35.** Ränte- och kapitalbindningstid, riket år 2017.

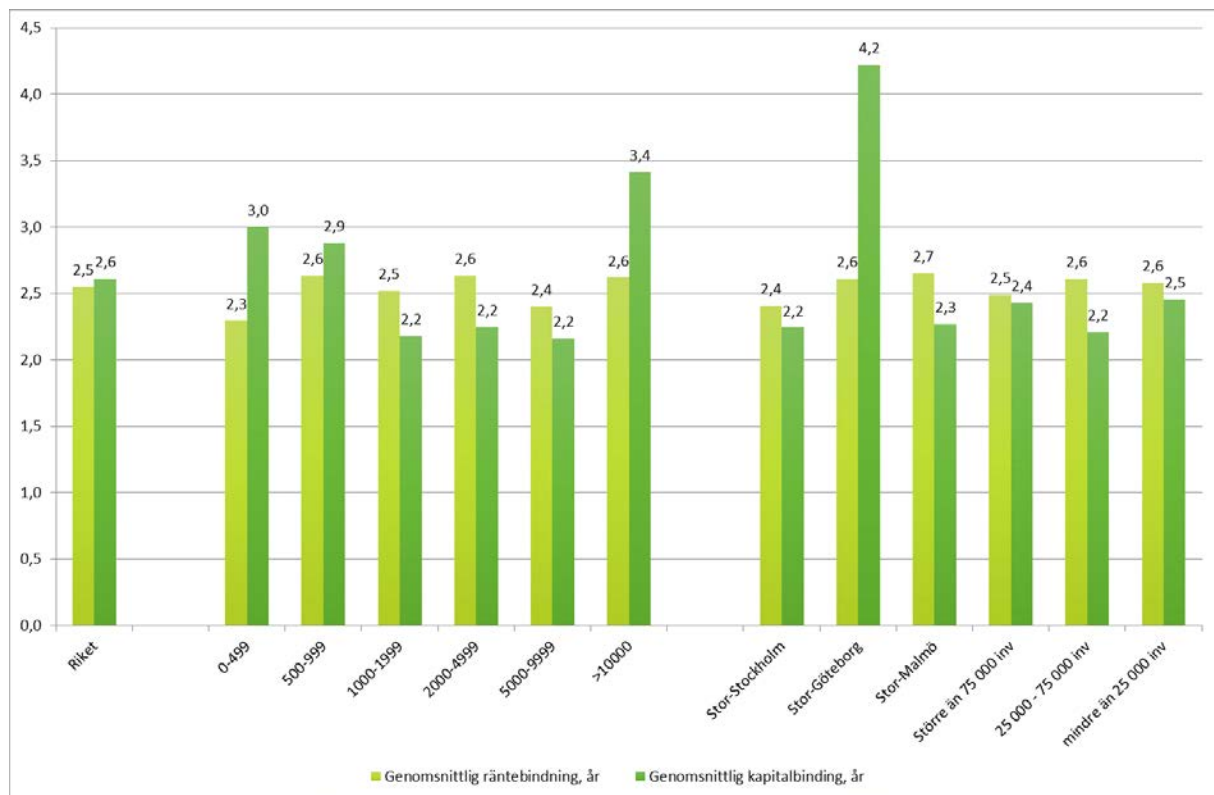


## Genomsnittlig ränte- och kapitalbindningstid

Den genomsnittliga ränte- och kapitalbindningstiden är vägda mått baserat på utestående räntebärande skulder och beskriver när dessa i genomsnitt förfaller. Den genomsnittliga räntebindningstiden är ett mått på företagets ränterisk, och visar när företaget i genomsnitt blir exponerat för en ränteförändring. Den genomsnittliga kapitalbindningen är ett mått på företagets finansieringsrisk, och visar när företaget i genomsnitt blir exponerat för en refinansieringsrisk.

För år 2017 var den genomsnittliga räntebindningen 2,5 och den genomsnittliga kapitalbindningen 2,6 år.

**Figur 36.** Genomsnittlig ränte- och kapitalbindningstid, riket och storleksgrupper år 2017.



## K2 sammanfattning

Från och med den 1 januari 2014 måste alla bostadsföretag, med undantag för mindre stiftelser, tillämpa något av Bokföringsnämndens regelverk ”Årsredovisning i mindre aktiebolag” (K2) eller ”Årsredovisning och koncernredovisning” (K3).

I november 2016 beslutade Bokföringsnämnden att anta ett nytt K2-regelverk, Årsredovisning i mindre företag som ersätter det tidigare K2-regelverket som även mindre stiftelser omfattas av.

K2 är ett förenklat regelverk som i stora delar är anpassat till inkomstdeklarationen. I K2 tillåts bland annat inte redovisning av uppskjuten skatt, komponentredovisning eller funktionsindeldad resultaträkning.

År 2014 var första året delades upp beroende på K2- eller K3-redovisning, då jämförelser kan bli missvisande eftersom det i K3 finns ett krav på komponentredovisning, vilket framförallt påverkar storleken på underhållskostnader och avskrivningar.

I K2 behandlas hela byggnaden som en enda tillgång och skrivs av som en enhet i resultaträkningen liksom de regler som tidigare gällde samtliga företag.

K3 som är huvudregelverket för redovisning tillämpas av 89 procent av respondenterna år 2017. I och med detta har SABO valt att huvuddelen av statistiken utgörs av K3-företag medan det för K2-företagen tas fram ett rikssnitt för de företag som tillämpar denna redovisning. I årets ekonomiska statistik är den totala bostadsarean som K2-företagen innehar cirka 2 procent av den totala bostadsarean. Fler uppgifter om K2-företagen presenteras i tabell 11 samt i bilaga 3.



| <b>Tabell 11</b>                            |             |             |                    |
|---------------------------------------------|-------------|-------------|--------------------|
| <b>Nyckeltal, riket K2</b>                  |             |             |                    |
| (Medelvärde i kr/m <sup>2</sup> BOA + LOA)  |             |             |                    |
|                                             |             |             | <b>Förändring</b>  |
| <b>Sammanfattning av resultaträkning</b>    | <b>2016</b> | <b>2017</b> | <b>2017 - 2016</b> |
| Förvaltningsintäkter                        | 972         | 957         | -2%                |
| Driftkostnader                              | -535        | -516        | -4%                |
| Underhållskostnader                         | -169        | -187        | 11%                |
| Övrigt                                      | -12         | -13         | 6%                 |
| <b>Driftnetto</b>                           | <b>257</b>  | <b>241</b>  | <b>-6%</b>         |
| Avskrivningar                               | -120        | -127        | 6%                 |
| Central administration                      | -53         | -45         | -14%               |
| Räntekostnader                              | -66         | -52         | -21%               |
| <b>Totalt förvaltningsnetto</b>             | <b>18</b>   | <b>17</b>   | <b>-6%</b>         |
| <b>Årets resultat</b>                       | <b>54</b>   | <b>32</b>   | <b>-40%</b>        |
| <b>Nyckeltal</b>                            | <b>2016</b> | <b>2017</b> |                    |
| Flyttningsfrekvens                          | 19%         | 20%         |                    |
| Hysesbortfall % bostäder                    | 2,3%        | 1,7%        |                    |
| Räntetäckningsgrad                          | 191%        | 171%        |                    |
| Soliditet, synlig                           | 14,4%       | 13,8%       |                    |
| Belåningsgrad fastigheter                   | 86%         | 87%         |                    |
| Avskrivning % av produktionskostnad         | 1,9%        | 1,9%        |                    |
| Avkastning på totalt kapital                | 2,6%        | 1,8%        |                    |
| Direktavkastning fastigheter                | 6,1%        | 5,2%        |                    |
| Genomsnittlig skuldränta                    | 1,6%        | 1,2%        |                    |
| Bokfört värde fastigheter kr/m <sup>2</sup> | 4 210       | 4 629       |                    |
| Taxeringsvärde kr/m <sup>2</sup>            | 15 053      | 2 708       |                    |

# Bilaga 1: Nyckeltal per undersökningsgrupp

## Nyckeltal kr/kvm, Riket (191 ftg)

|                                             | Undre kvartilen | Median | Övre kvartilen | Medelvärde | Egna värden |
|---------------------------------------------|-----------------|--------|----------------|------------|-------------|
| <b>Marknadsmässiga nyckeltal</b>            |                 |        |                |            |             |
| Flyttningsfrekvens                          | 11,6%           | 14,8%  | 18,5%          | 14,1%      |             |
| Varav omflyttningar inom beståndet          | 2,1%            | 2,8%   | 4,1%           | 3,0%       |             |
| Hysesbortfall % bostäder                    | 0,3%            | 0,7%   | 1,2%           | 0,7%       |             |
| Hysesbortfall % lokaler                     | 0,9%            | 2,6%   | 5,8%           | 3,6%       |             |
| <b>Finansiell balans - kort sikt</b>        |                 |        |                |            |             |
| Likviditet                                  | 21,4%           | 68,5%  | 130,7%         | 20,8%      |             |
| Räntetäckningsgrad                          | 171,3%          | 232,5% | 360,1%         | 317,6%     |             |
| Skuldtäckningsgrad                          | 124,9%          | 145,5% | 172,5%         | 169,8%     |             |
| <b>Finansiell balans - lång sikt</b>        |                 |        |                |            |             |
| Soliditet, synlig                           | 14,6%           | 20,5%  | 29,0%          | 32,7%      |             |
| Skuldsättningsgrad                          | 2,4             | 3,9    | 5,9            | 2,1        |             |
| Belåningsgrad fastigheter                   | 68,1%           | 78,6%  | 86,2%          | 64,6%      |             |
| Avskrivning % av produktionskostnad         | 1,9%            | 2,1%   | 2,4%           | 2,3%       |             |
| <b>Lönsamhet</b>                            |                 |        |                |            |             |
| Avkastning på totalt kapital                | 2,5%            | 3,4%   | 4,1%           | 3,8%       |             |
| Avkastning på eget kapital                  | 4,1%            | 7,0%   | 11,6%          | 7,1%       |             |
| Avkastning på sysselsatt kapital            | 2,6%            | 3,7%   | 4,4%           | 4,1%       |             |
| Direktavkastning fastigheter, bokfört värde | 6,3%            | 7,4%   | 8,5%           | 6,8%       |             |
| Överskottsgrad                              | 29,3%           | 35,9%  | 41,8%          | 37,5%      |             |
| <b>Finansiering / Kapitalanskaffningar</b>  |                 |        |                |            |             |
| Genomsnittlig skuldränta                    | 1,3%            | 1,7%   | 2,2%           | 1,8%       |             |
| Låneränta, räntebärande skulder             | 1,4%            | 1,9%   | 2,4%           | 1,9%       |             |
| <b>Förvaltningsintäkter totalt</b>          |                 |        |                |            |             |
| Bruttohyra bostäder                         | 945             | 1 008  | 1 086          | 1 075      |             |
| Bruttohyra lokaler                          | 826             | 960    | 1 109          | 1 015      |             |
| <b>Driftkostnader totalt</b>                |                 |        |                |            |             |
| Fastighetsskötsel och städning              | -76             | -97    | -118           | -100       |             |
| Reparationer                                | -45             | -66    | -89            | -72        |             |
| Taxebundet totalt                           | -82             | -98    | -120           | -95        |             |
| <i>Fastighetsel</i>                         | -26             | -31    | -39            | -31        |             |
| <i>Vattenförbrukning</i>                    | -36             | -44    | -54            | -40        |             |
| <i>Sophantering</i>                         | -19             | -23    | -27            | -24        |             |
| Uppvärmning                                 | -102            | -113   | -126           | -112       |             |
| Fastighetsanknuten administration           | -49             | -76    | -95            | -84        |             |
| Övrigt                                      | -20             | -26    | -35            | -28        |             |
| <b>Underhållskostnader totalt</b>           |                 |        |                |            |             |
|                                             | -105            | -140   | -176           | -153       |             |
| <b>Markavgifter</b>                         |                 |        |                |            |             |
|                                             | 0               | -1     | -4             | -7         |             |
| <b>Fastighetskatt totalt</b>                |                 |        |                |            |             |
|                                             | -13             | -18    | -21            | -22        |             |
| <b>Driftnetto</b>                           |                 |        |                |            |             |
|                                             | 282             | 362    | 440            | 403        |             |
| <b>Central administration</b>               |                 |        |                |            |             |
|                                             | -28             | -41    | -56            | -46        |             |
| <b>Fastighetsvärden</b>                     |                 |        |                |            |             |
| Taxeringsvärden                             | 3 685           | 5 143  | 7 729          | 8 762      |             |
| Bokfört värde                               | 3 637           | 4 818  | 6 133          | 5 889      |             |
| Bedömt marknadsvärde fastigheter            | 7 224           | 9 195  | 12 272         | 14 094     |             |

## Nyckeltal kr/kvm, Företag med 1-499 lägenheter (19 ftg)

|                                             | Undre kvartilen | Median      | Övre kvartilen | Medelvärde  | Egna värden |
|---------------------------------------------|-----------------|-------------|----------------|-------------|-------------|
| <b>Marknadsmässiga nyckeltal</b>            |                 |             |                |             |             |
| Flyttningsfrekvens                          | 11,9%           | 18,6%       | 24,4%          | 18,5%       |             |
| Varav omflyttningar inom beståndet          | 2,1%            | 3,5%        | 4,6%           | 3,3%        |             |
| Hysesbortfall % bostäder                    | 0,5%            | 1,3%        | 3,0%           | 2,1%        |             |
| Hysesbortfall % lokaler                     | 0,0%            | 0,3%        | 2,4%           | 1,6%        |             |
| <b>Finansiell balans - kort sikt</b>        |                 |             |                |             |             |
| Likviditet                                  | 52,0%           | 93,0%       | 179,2%         | 113,3%      |             |
| Räntetäckningsgrad                          | 191,8%          | 247,8%      | 451,5%         | 282,9%      |             |
| Skuldtäckningsgrad                          | 132,1%          | 153,5%      | 176,5%         | 157,0%      |             |
| <b>Finansiell balans - lång sikt</b>        |                 |             |                |             |             |
| Soliditet, synlig                           | 12,5%           | 15,9%       | 22,6%          | 16,2%       |             |
| Skuldsättningsgrad                          | 3,4             | 5,3         | 7,1            | 5,2         |             |
| Belåningsgrad fastigheter                   | 74,6%           | 84,1%       | 90,8%          | 84,8%       |             |
| Avskrivning % av produktionskostnad         | 1,8%            | 2,1%        | 2,2%           | 2,0%        |             |
| <b>Lönsamhet</b>                            |                 |             |                |             |             |
| Avkastning på totalt kapital                | 2,0%            | 3,0%        | 3,6%           | 2,9%        |             |
| Avkastning på eget kapital                  | 5,4%            | 8,3%        | 14,1%          | 9,6%        |             |
| Avkastning på sysselsatt kapital            | 2,1%            | 3,3%        | 4,0%           | 3,1%        |             |
| Direktavkastning fastigheter, bokfört värde | 5,7%            | 7,5%        | 8,3%           | 6,7%        |             |
| Överskottsgrad                              | 27,1%           | 37,5%       | 40,8%          | 33,1%       |             |
| <b>Finansiering / Kapitalanskaffningar</b>  |                 |             |                |             |             |
| Genomsnittlig skuldränta                    | 1,0%            | 1,4%        | 1,8%           | 1,2%        |             |
| Låneränta, räntebärande skulder             | 1,0%            | 1,6%        | 2,0%           | 1,3%        |             |
| <b>Förvaltningsintäkter totalt</b>          | <b>789</b>      | <b>928</b>  | <b>955</b>     | <b>907</b>  |             |
| Bruttohyra bostäder                         | 851             | 917         | 968            | 904         |             |
| Bruttohyra lokaler                          | 501             | 889         | 1 038          | 877         |             |
| <b>Driftkostnader totalt</b>                | <b>-387</b>     | <b>-426</b> | <b>-480</b>    | <b>-445</b> |             |
| Fastighetsskötsel och städning              | -68             | -93         | -106           | -97         |             |
| Reparationer                                | -20             | -34         | -65            | -54         |             |
| Taxebundet totalt                           | -73             | -92         | -116           | -98         |             |
| <i>Fastighetsel</i>                         | -28             | -33         | -43            | -35         |             |
| <i>Vattenförbrukning</i>                    | -31             | -39         | -48            | -41         |             |
| <i>Sophantering</i>                         | -14             | -20         | -25            | -22         |             |
| Uppvärmning                                 | -97             | -111        | -126           | -109        |             |
| Fastighetsanknuten administration           | -39             | -53         | -76            | -61         |             |
| Övrigt                                      | -23             | -25         | -31            | -26         |             |
| <b>Underhållskostnader totalt</b>           | <b>-98</b>      | <b>-133</b> | <b>-169</b>    | <b>-146</b> |             |
| <b>Markavgifter</b>                         | <b>0</b>        | <b>-1</b>   | <b>-1</b>      | <b>0</b>    |             |
| <b>Fastighetskatt totalt</b>                | <b>-8</b>       | <b>-11</b>  | <b>-19</b>     | <b>-16</b>  |             |
| <b>Driftnetto</b>                           | <b>192</b>      | <b>311</b>  | <b>383</b>     | <b>300</b>  |             |
| <b>Central administration</b>               | <b>-29</b>      | <b>-45</b>  | <b>-90</b>     | <b>-56</b>  |             |
| <b>Fastighetsvärden</b>                     |                 |             |                |             |             |
| Taxeringsvärden                             | 2 437           | 3 298       | 4 728          | 3 874       |             |
| Bokfört värde                               | 2 517           | 4 322       | 5 274          | 4 305       |             |
| Bedömt marknadsvärde fastigheter            | 7 336           | 8 842       | 9 604          | 8 852       |             |

## Nyckeltal kr/kvm, Företag med 500-999 lägenheter (33 ftg)

|                                             | Undre<br>kvartilen | Median      | Övre<br>kvartilen | Medelvärde  | Egna värden |
|---------------------------------------------|--------------------|-------------|-------------------|-------------|-------------|
| <b>Marknadsmässiga nyckeltal</b>            |                    |             |                   |             |             |
| Flyttningsfrekvens                          | 14,2%              | 17,4%       | 21,8%             | 18,4%       |             |
| Varav omflyttningar inom beståndet          | 2,6%               | 3,4%        | 4,9%              | 3,3%        |             |
| Hysesbortfall % bostäder                    | 0,6%               | 1,0%        | 1,6%              | 1,3%        |             |
| Hysesbortfall % lokaler                     | 1,0%               | 2,7%        | 6,3%              | 2,8%        |             |
| <b>Finansiell balans - kort sikt</b>        |                    |             |                   |             |             |
| Likviditet                                  | 82,2%              | 124,8%      | 188,3%            | 100,3%      |             |
| Räntetäckningsgrad                          | 150,8%             | 191,0%      | 314,8%            | 206,3%      |             |
| Skuldtäckningsgrad                          | 120,6%             | 133,2%      | 165,3%            | 138,9%      |             |
| <b>Finansiell balans - lång sikt</b>        |                    |             |                   |             |             |
| Soliditet, synlig                           | 11,1%              | 14,4%       | 20,1%             | 16,6%       |             |
| Skuldsättningsgrad                          | 4,0                | 6,0         | 8,0               | 5,0         |             |
| Belåningsgrad fastigheter                   | 80,2%              | 87,9%       | 92,9%             | 85,6%       |             |
| Avskrivning % av produktionskostnad         | 1,9%               | 2,1%        | 2,4%              | 2,2%        |             |
| <b>Lönsamhet</b>                            |                    |             |                   |             |             |
| Avkastning på totalt kapital                | 2,3%               | 3,4%        | 4,0%              | 3,0%        |             |
| Avkastning på eget kapital                  | 5,4%               | 7,5%        | 11,4%             | 7,7%        |             |
| Avkastning på sysselsatt kapital            | 2,4%               | 3,7%        | 4,3%              | 3,2%        |             |
| Direktavkastning fastigheter, bokfört värde | 5,9%               | 7,8%        | 9,2%              | 7,3%        |             |
| Överskottsgrad                              | 27,5%              | 35,1%       | 40,9%             | 34,1%       |             |
| <b>Finansiering / Kapitalanskaffningar</b>  |                    |             |                   |             |             |
| Genomsnittlig skuldränta                    | 1,2%               | 1,7%        | 2,3%              | 1,7%        |             |
| Låneränta, räntebärande skulder             | 1,3%               | 1,8%        | 2,4%              | 1,9%        |             |
| <b>Förvaltningsintäkter totalt</b>          | <b>933</b>         | <b>964</b>  | <b>1 042</b>      | <b>991</b>  |             |
| Bruttohyra bostäder                         | 926                | 976         | 1 000             | 969         |             |
| Bruttohyra lokaler                          | 804                | 937         | 1 169             | 1 000       |             |
| <b>Driftkostnader totalt</b>                | <b>-449</b>        | <b>-478</b> | <b>-526</b>       | <b>-510</b> |             |
| Fastighetsskötsel och städning              | -83                | -100        | -116              | -104        |             |
| Reparationer                                | -38                | -47         | -70               | -54         |             |
| Taxebundet totalt                           | -91                | -105        | -126              | -111        |             |
| <i>Fastighetsel</i>                         | -29                | -36         | -43               | -38         |             |
| <i>Vattenförbrukning</i>                    | -44                | -48         | -57               | -51         |             |
| <i>Sophantering</i>                         | -18                | -21         | -26               | -22         |             |
| Uppvärmning                                 | -113               | -125        | -135              | -123        |             |
| Fastighetsanknuten administration           | -45                | -77         | -101              | -91         |             |
| Övrigt                                      | -20                | -24         | -36               | -27         |             |
| <b>Underhållskostnader totalt</b>           | <b>-91</b>         | <b>-116</b> | <b>-154</b>       | <b>-127</b> |             |
| <b>Markavgifter</b>                         | <b>0</b>           | <b>0</b>    | <b>-2</b>         | <b>-1</b>   |             |
| <b>Fastighetskatt totalt</b>                | <b>-12</b>         | <b>-13</b>  | <b>-18</b>        | <b>-14</b>  |             |
| <b>Driftnetto</b>                           | <b>255</b>         | <b>332</b>  | <b>413</b>        | <b>338</b>  |             |
| <b>Central administration</b>               | <b>-29</b>         | <b>-45</b>  | <b>-56</b>        | <b>-46</b>  |             |
| <b>Fastighetsvärden</b>                     |                    |             |                   |             |             |
| Taxeringsvärden                             | 3 049              | 3 565       | 4 790             | 4 131       |             |
| Bokfört värde                               | 3 618              | 4 284       | 5 515             | 4 633       |             |
| Bedömt marknadsvärde fastigheter            | 5 814              | 7 224       | 10 123            | 7 908       |             |

## Nyckeltal kr/kvm, Företag med 1000-1999 lägenheter (52 ftg)

|                                             | Undre<br>kvartilen | Median      | Övre<br>kvartilen | Medelvärde   | Egna värden |
|---------------------------------------------|--------------------|-------------|-------------------|--------------|-------------|
| <b>Marknadsmässiga nyckeltal</b>            |                    |             |                   |              |             |
| Flyttningsfrekvens                          | 13,7%              | 16,5%       | 19,8%             | 16,4%        |             |
| Varav omflyttningar inom beståndet          | 2,1%               | 2,8%        | 4,0%              | 3,2%         |             |
| Hysesbortfall % bostäder                    | 0,4%               | 0,7%        | 1,4%              | 1,0%         |             |
| Hysesbortfall % lokaler                     | 1,3%               | 2,6%        | 5,4%              | 2,7%         |             |
| <b>Finansiell balans - kort sikt</b>        |                    |             |                   |              |             |
| Likviditet                                  | 49,4%              | 80,2%       | 130,7%            | 77,5%        |             |
| Räntetäckningsgrad                          | 171,5%             | 224,6%      | 327,7%            | 210,2%       |             |
| Skuldtäckningsgrad                          | 123,7%             | 144,8%      | 160,5%            | 142,4%       |             |
| <b>Finansiell balans - lång sikt</b>        |                    |             |                   |              |             |
| Soliditet, synlig                           | 14,5%              | 19,2%       | 24,8%             | 19,5%        |             |
| Skuldsättningsgrad                          | 3,0                | 4,2         | 5,9               | 4,1          |             |
| Belåningsgrad fastigheter                   | 77,0%              | 80,9%       | 87,3%             | 81,4%        |             |
| Avskrivning % av produktionskostnad         | 1,9%               | 2,1%        | 2,3%              | 2,1%         |             |
| <b>Lönsamhet</b>                            |                    |             |                   |              |             |
| Avkastning på totalt kapital                | 2,6%               | 3,5%        | 4,2%              | 3,4%         |             |
| Avkastning på eget kapital                  | 5,2%               | 7,6%        | 11,9%             | 8,0%         |             |
| Avkastning på sysselsatt kapital            | 2,8%               | 3,7%        | 4,4%              | 3,6%         |             |
| Direktavkastning fastigheter, bokfört värde | 6,7%               | 7,8%        | 8,7%              | 7,6%         |             |
| Överskottsgrad                              | 29,2%              | 34,5%       | 40,9%             | 35,2%        |             |
| <b>Finansiering / Kapitalanskaffningar</b>  |                    |             |                   |              |             |
| Genomsnittlig skuldränta                    | 1,3%               | 1,8%        | 2,2%              | 2,0%         |             |
| Låneränta, räntebärande skulder             | 1,4%               | 2,0%        | 2,5%              | 2,2%         |             |
| <b>Förvaltningsintäkter totalt</b>          | <b>933</b>         | <b>988</b>  | <b>1 077</b>      | <b>1 011</b> |             |
| Bruttohyra bostäder                         | 923                | 989         | 1 053             | 999          |             |
| Bruttohyra lokaler                          | 830                | 975         | 1 166             | 994          |             |
| <b>Driftkostnader totalt</b>                | <b>-447</b>        | <b>-494</b> | <b>-535</b>       | <b>-506</b>  |             |
| Fastighetsskötsel och städning              | -69                | -96         | -124              | -100         |             |
| Reparationer                                | -47                | -68         | -97               | -84          |             |
| Taxebundet totalt                           | -84                | -103        | -127              | -109         |             |
| <i>Fastighetsel</i>                         | -25                | -32         | -40               | -35          |             |
| <i>Vattenförbrukning</i>                    | -40                | -48         | -60               | -50          |             |
| <i>Sophantering</i>                         | -19                | -23         | -27               | -24          |             |
| Uppvärmning                                 | -107               | -119        | -128              | -117         |             |
| Fastighetsanknuten administration           | -42                | -76         | -94               | -67          |             |
| Övrigt                                      | -21                | -30         | -35               | -30          |             |
| <b>Underhållskostnader totalt</b>           | <b>-104</b>        | <b>-128</b> | <b>-166</b>       | <b>-132</b>  |             |
| <b>Markavgifter</b>                         | <b>0</b>           | <b>-1</b>   | <b>-3</b>         | <b>-2</b>    |             |
| <b>Fastighetskatt totalt</b>                | <b>-13</b>         | <b>-16</b>  | <b>-19</b>        | <b>-16</b>   |             |
| <b>Driftnetto</b>                           | <b>272</b>         | <b>332</b>  | <b>422</b>        | <b>356</b>   |             |
| <b>Central administration</b>               | <b>-28</b>         | <b>-43</b>  | <b>-61</b>        | <b>-49</b>   |             |
| <b>Fastighetsvärden</b>                     |                    |             |                   |              |             |
| Taxeringsvärden                             | 3 311              | 4 366       | 5 489             | 5 056        |             |
| Bokfört värde                               | 3 494              | 4 250       | 5 402             | 4 692        |             |
| Bedömt marknadsvärde fastigheter            | 6 326              | 7 898       | 10 116            | 8 724        |             |

## Nyckeltal kr/kvm, Företag med 2000-4999 lägenheter (50 ftg)

|                                             | Undre kvartilen | Median       | Övre kvartilen | Medelvärde   | Egna värden |
|---------------------------------------------|-----------------|--------------|----------------|--------------|-------------|
| <b>Marknadsmässiga nyckeltal</b>            |                 |              |                |              |             |
| Flyttningsfrekvens                          | 11,1%           | 13,6%        | 17,0%          | 14,3%        |             |
| Varav omflyttningar inom beståndet          | 1,7%            | 2,6%         | 3,8%           | 2,5%         |             |
| Hysesbortfall % bostäder                    | 0,4%            | 0,6%         | 0,9%           | 0,7%         |             |
| Hysesbortfall % lokaler                     | 0,9%            | 2,5%         | 5,8%           | 2,6%         |             |
| <b>Finansiell balans - kort sikt</b>        |                 |              |                |              |             |
| Likviditet                                  | 21,3%           | 49,4%        | 128,4%         | 45,0%        |             |
| Räntetäckningsgrad                          | 158,0%          | 219,8%       | 287,5%         | 224,6%       |             |
| Skuldtäckningsgrad                          | 121,1%          | 145,7%       | 160,7%         | 146,9%       |             |
| <b>Finansiell balans - lång sikt</b>        |                 |              |                |              |             |
| Soliditet, synlig                           | 15,6%           | 21,8%        | 29,7%          | 26,0%        |             |
| Skuldsättningsgrad                          | 2,4             | 3,6          | 5,4            | 2,9          |             |
| Belåningsgrad fastigheter                   | 67,1%           | 75,8%        | 83,5%          | 73,2%        |             |
| Avskrivning % av produktionskostnad         | 2,0%            | 2,2%         | 2,4%           | 2,2%         |             |
| <b>Lönsamhet</b>                            |                 |              |                |              |             |
| Avkastning på totalt kapital                | 2,6%            | 3,5%         | 4,1%           | 3,4%         |             |
| Avkastning på eget kapital                  | 3,9%            | 6,4%         | 10,1%          | 6,6%         |             |
| Avkastning på sysselsatt kapital            | 2,8%            | 3,7%         | 4,7%           | 3,7%         |             |
| Direktavkastning fastigheter, bokfört värde | 6,2%            | 7,1%         | 8,2%           | 7,0%         |             |
| Överskottsgrad                              | 28,8%           | 36,3%        | 42,9%          | 36,2%        |             |
| <b>Finansiering / Kapitalanskaffningar</b>  |                 |              |                |              |             |
| Genomsnittlig skuldränta                    | 1,4%            | 2,0%         | 2,5%           | 2,1%         |             |
| Låneränta, räntebärande skulder             | 1,6%            | 2,0%         | 2,8%           | 2,2%         |             |
| <b>Förvaltningsintäkter totalt</b>          | <b>974</b>      | <b>1 034</b> | <b>1 093</b>   | <b>1 054</b> |             |
| Bruttohyra bostäder                         | 965             | 1 008        | 1 077          | 1 038        |             |
| Bruttohyra lokaler                          | 873             | 958          | 1 106          | 1 019        |             |
| <b>Driftkostnader totalt</b>                | <b>-441</b>     | <b>-484</b>  | <b>-538</b>    | <b>-497</b>  |             |
| Fastighetsskötsel och städning              | -73             | -96          | -110           | -96          |             |
| Reparationer                                | -49             | -74          | -96            | -75          |             |
| Taxebundet totalt                           | -84             | -96          | -114           | -103         |             |
| <i>Fastighetsel</i>                         | -28             | -32          | -35            | -35          |             |
| <i>Vattenförbrukning</i>                    | -37             | -41          | -51            | -45          |             |
| <i>Sophantering</i>                         | -19             | -23          | -28            | -24          |             |
| Uppvärmning                                 | -100            | -110         | -120           | -114         |             |
| Fastighetsanknuten administration           | -58             | -85          | -92            | -81          |             |
| Övrigt                                      | -19             | -24          | -32            | -28          |             |
| <b>Underhållskostnader totalt</b>           | <b>-120</b>     | <b>-148</b>  | <b>-180</b>    | <b>-155</b>  |             |
| <b>Markavgifter</b>                         | <b>0</b>        | <b>-1</b>    | <b>-4</b>      | <b>-1</b>    |             |
| <b>Fastighetskatt totalt</b>                | <b>-16</b>      | <b>-19</b>   | <b>-21</b>     | <b>-19</b>   |             |
| <b>Driftnetto</b>                           | <b>293</b>      | <b>386</b>   | <b>477</b>     | <b>381</b>   |             |
| <b>Central administration</b>               | <b>-27</b>      | <b>-38</b>   | <b>-51</b>     | <b>-40</b>   |             |
| <b>Fastighetsvärden</b>                     |                 |              |                |              |             |
| Taxeringsvärden                             | 4 753           | 5 810        | 7 954          | 6 538        |             |
| Bokfört värde                               | 3 894           | 4 970        | 6 475          | 5 414        |             |
| Bedömt marknadsvärde fastigheter            | 7 959           | 9 567        | 11 871         | 10 947       |             |

## Nyckeltal kr/kvm, Företag med 5000-9999 lägenheter (22 ftg)

|                                             | Undre<br>kvartilen | Median       | Övre<br>kvartilen | Medelvärde   | Egna värden |
|---------------------------------------------|--------------------|--------------|-------------------|--------------|-------------|
| <b>Marknadsmässiga nyckeltal</b>            |                    |              |                   |              |             |
| Flyttningsfrekvens                          | 11,1%              | 12,4%        | 17,8%             | 16,3%        |             |
| Varav omflyttningar inom beståndet          | 2,4%               | 3,3%         | 4,3%              | 4,2%         |             |
| Hysesbortfall % bostäder                    | 0,2%               | 0,5%         | 0,9%              | 0,6%         |             |
| Hysesbortfall % lokaler                     | 1,4%               | 2,4%         | 4,2%              | 3,4%         |             |
| <b>Finansiell balans - kort sikt</b>        |                    |              |                   |              |             |
| Likviditet                                  | 13,8%              | 32,7%        | 65,8%             | 36,2%        |             |
| Räntetäckningsgrad                          | 202,8%             | 271,1%       | 396,8%            | 288,8%       |             |
| Skuldtäckningsgrad                          | 131,4%             | 152,2%       | 190,4%            | 162,9%       |             |
| <b>Finansiell balans - lång sikt</b>        |                    |              |                   |              |             |
| Soliditet, synlig                           | 20,5%              | 29,3%        | 41,6%             | 31,5%        |             |
| Skuldsättningsgrad                          | 1,4                | 2,4          | 3,9               | 2,2          |             |
| Belåningsgrad fastigheter                   | 54,3%              | 64,6%        | 76,5%             | 65,2%        |             |
| Avskrivning % av produktionskostnad         | 1,9%               | 2,1%         | 2,3%              | 2,1%         |             |
| <b>Lönsamhet</b>                            |                    |              |                   |              |             |
| Avkastning på totalt kapital                | 2,6%               | 3,3%         | 4,4%              | 3,6%         |             |
| Avkastning på eget kapital                  | 3,5%               | 5,0%         | 10,0%             | 6,5%         |             |
| Avkastning på sysselsatt kapital            | 2,9%               | 3,5%         | 4,7%              | 3,9%         |             |
| Direktavkastning fastigheter, bokfört värde | 6,2%               | 6,9%         | 8,0%              | 6,9%         |             |
| Överskottsgrad                              | 30,9%              | 37,2%        | 42,1%             | 36,6%        |             |
| <b>Finansiering / Kapitalanskaffningar</b>  |                    |              |                   |              |             |
| Genomsnittlig skuldränta                    | 1,4%               | 1,7%         | 2,1%              | 1,8%         |             |
| Låneränta, räntebärande skulder             | 1,5%               | 1,8%         | 2,3%              | 1,9%         |             |
| <b>Förvaltningsintäkter totalt</b>          | <b>1 018</b>       | <b>1 048</b> | <b>1 113</b>      | <b>1 074</b> |             |
| Bruttohyra bostäder                         | 990                | 1 031        | 1 080             | 1 048        |             |
| Bruttohyra lokaler                          | 875                | 971          | 1 071             | 1 067        |             |
| <b>Driftkostnader totalt</b>                | <b>-451</b>        | <b>-494</b>  | <b>-522</b>       | <b>-496</b>  |             |
| Fastighetsskötsel och städning              | -87                | -99          | -117              | -101         |             |
| Reparationer                                | -58                | -77          | -97               | -81          |             |
| Taxebundet totalt                           | -82                | -97          | -113              | -97          |             |
| <i>Fastighetsel</i>                         | -26                | -30          | -34               | -31          |             |
| <i>Vattenförbrukning</i>                    | -33                | -42          | -51               | -41          |             |
| <i>Sophantering</i>                         | -23                | -24          | -27               | -25          |             |
| Uppvärmning                                 | -97                | -106         | -119              | -110         |             |
| Fastighetsanknuten administration           | -51                | -77          | -104              | -82          |             |
| Övrigt                                      | -17                | -26          | -32               | -26          |             |
| <b>Underhållskostnader totalt</b>           | <b>-102</b>        | <b>-135</b>  | <b>-205</b>       | <b>-155</b>  |             |
| <b>Markavgifter</b>                         | <b>-1</b>          | <b>-5</b>    | <b>-8</b>         | <b>-6</b>    |             |
| <b>Fastighetskatt totalt</b>                | <b>-19</b>         | <b>-22</b>   | <b>-25</b>        | <b>-23</b>   |             |
| <b>Driftnetto</b>                           | <b>308</b>         | <b>399</b>   | <b>446</b>        | <b>393</b>   |             |
| <b>Central administration</b>               | <b>-27</b>         | <b>-33</b>   | <b>-41</b>        | <b>-39</b>   |             |
| <b>Fastighetsvärden</b>                     |                    |              |                   |              |             |
| Taxeringsvärden                             | 5 958              | 7 624        | 9 116             | 8 571        |             |
| Bokfört värde                               | 4 761              | 5 258        | 6 295             | 5 655        |             |
| Bedömt marknadsvärde fastigheter            | 9 417              | 12 019       | 13 572            | 13 184       |             |

## Nyckeltal kr/kvm, Företag med mer än 10000 lägenheter (15 ftg)

|                                             | Undre<br>kvartilen | Median       | Övre<br>kvartilen | Medelvärde   | Egna värden |
|---------------------------------------------|--------------------|--------------|-------------------|--------------|-------------|
| <b>Marknadsmässiga nyckeltal</b>            |                    |              |                   |              |             |
| Flyttningsfrekvens                          | 9,3%               | 10,7%        | 14,7%             | 11,8%        |             |
| Varav omflyttningar inom beståndet          | 2,0%               | 2,7%         | 3,5%              | 2,5%         |             |
| Hysesbortfall % bostäder                    | 0,1%               | 0,5%         | 0,6%              | 0,5%         |             |
| Hysesbortfall % lokaler                     | 3,3%               | 4,7%         | 7,6%              | 5,4%         |             |
| <b>Finansiell balans - kort sikt</b>        |                    |              |                   |              |             |
| Likviditet                                  | 8,8%               | 16,2%        | 21,0%             | 7,5%         |             |
| Räntetäckningsgrad                          | 242,5%             | 417,2%       | 582,2%            | 465,5%       |             |
| Skuldtäckningsgrad                          | 137,9%             | 178,9%       | 240,3%            | 196,1%       |             |
| <b>Finansiell balans - lång sikt</b>        |                    |              |                   |              |             |
| Soliditet, synlig                           | 28,4%              | 37,6%        | 44,3%             | 40,7%        |             |
| Skuldsättningsgrad                          | 1,3                | 1,7          | 2,5               | 1,5          |             |
| Belåningsgrad fastigheter                   | 50,2%              | 54,7%        | 67,0%             | 55,2%        |             |
| Avskrivning % av produktionskostnad         | 2,2%               | 2,4%         | 2,5%              | 2,4%         |             |
| <b>Lönsamhet</b>                            |                    |              |                   |              |             |
| Avkastning på totalt kapital                | 2,3%               | 3,9%         | 5,9%              | 4,2%         |             |
| Avkastning på eget kapital                  | 3,1%               | 5,6%         | 14,8%             | 7,4%         |             |
| Avkastning på sysselsatt kapital            | 2,4%               | 4,2%         | 6,3%              | 4,5%         |             |
| Direktavkastning fastigheter, bokfört värde | 6,2%               | 6,8%         | 7,8%              | 6,5%         |             |
| Överskottsgrad                              | 34,6%              | 39,5%        | 43,2%             | 39,7%        |             |
| <b>Finansiering / Kapitalanskaffningar</b>  |                    |              |                   |              |             |
| Genomsnittlig skuldränta                    | 1,4%               | 1,6%         | 2,0%              | 1,5%         |             |
| Låneränta, räntebärande skulder             | 1,6%               | 1,8%         | 2,3%              | 1,7%         |             |
| <b>Förvaltningsintäkter totalt</b>          | <b>1 051</b>       | <b>1 114</b> | <b>1 194</b>      | <b>1 122</b> |             |
| Bruttohyra bostäder                         | 1 047              | 1 111        | 1 196             | 1 119        |             |
| Bruttohyra lokaler                          | 891                | 960          | 1 042             | 995          |             |
| <b>Driftkostnader totalt</b>                | <b>-442</b>        | <b>-462</b>  | <b>-501</b>       | <b>-480</b>  |             |
| Fastighetsskötsel och städning              | -81                | -103         | -116              | -101         |             |
| Reparationer                                | -55                | -69          | -80               | -65          |             |
| Taxebundet totalt                           | -71                | -80          | -93               | -83          |             |
| <i>Fastighetsel</i>                         | -24                | -26          | -29               | -27          |             |
| <i>Vattenförbrukning</i>                    | -27                | -32          | -36               | -32          |             |
| <i>Sophantering</i>                         | -21                | -22          | -28               | -24          |             |
| Uppvärmning                                 | -100               | -110         | -119              | -110         |             |
| Fastighetsanknuten administration           | -71                | -88          | -110              | -91          |             |
| Övrigt                                      | -15                | -29          | -33               | -29          |             |
| <b>Underhållskostnader totalt</b>           | <b>-104</b>        | <b>-165</b>  | <b>-209</b>       | <b>-159</b>  |             |
| <b>Markavgifter</b>                         | <b>0</b>           | <b>-1</b>    | <b>-10</b>        | <b>-13</b>   |             |
| <b>Fastighetskatt totalt</b>                | <b>-24</b>         | <b>-24</b>   | <b>-26</b>        | <b>-26</b>   |             |
| <b>Driftnetto</b>                           | <b>389</b>         | <b>414</b>   | <b>494</b>        | <b>445</b>   |             |
| <b>Central administration</b>               | <b>-29</b>         | <b>-54</b>   | <b>-62</b>        | <b>-52</b>   |             |
| <b>Fastighetsvärden</b>                     |                    |              |                   |              |             |
| Taxeringsvärden                             | 9 338              | 11 861       | 13 306            | 11 968       |             |
| Bokfört värde                               | 4 899              | 6 022        | 8 004             | 6 856        |             |
| Bedömt marknadsvärde fastigheter            | 14 751             | 17 447       | 20 077            | 18 708       |             |



## Nyckeltal kr/kvm, Företag i Stor-Stockholm (20 ftg)

|                                             | Undre<br>kvartilen | Median       | Övre<br>kvartilen | Medelvärde   | Egna värden |
|---------------------------------------------|--------------------|--------------|-------------------|--------------|-------------|
| <b>Marknadsmässiga nyckeltal</b>            |                    |              |                   |              |             |
| Flyttningsfrekvens                          | 7,8%               | 9,3%         | 11,6%             | 10,0%        |             |
| Varav omflyttningar inom beståndet          | 1,1%               | 1,7%         | 2,3%              | 1,7%         |             |
| Hysesbortfall % bostäder                    | 0,2%               | 0,5%         | 1,1%              | 0,6%         |             |
| Hysesbortfall % lokaler                     | 3,2%               | 5,1%         | 7,6%              | 6,0%         |             |
| <b>Finansiell balans - kort sikt</b>        |                    |              |                   |              |             |
| Likviditet                                  | 13,6%              | 39,0%        | 125,7%            | 10,7%        |             |
| Räntetäckningsgrad                          | 219,8%             | 269,3%       | 364,6%            | 316,4%       |             |
| Skuldtäckningsgrad                          | 135,7%             | 151,6%       | 160,0%            | 151,3%       |             |
| <b>Finansiell balans - lång sikt</b>        |                    |              |                   |              |             |
| Soliditet, synlig                           | 22,9%              | 33,1%        | 48,4%             | 45,9%        |             |
| Skuldsättningsgrad                          | 1,1                | 2,0          | 3,4               | 1,2          |             |
| Belåningsgrad fastigheter                   | 46,0%              | 65,5%        | 77,9%             | 51,3%        |             |
| Avskrivning % av produktionskostnad         | 2,0%               | 2,2%         | 2,4%              | 2,3%         |             |
| <b>Lönsamhet</b>                            |                    |              |                   |              |             |
| Avkastning på totalt kapital                | 2,4%               | 2,6%         | 3,6%              | 2,4%         |             |
| Avkastning på eget kapital                  | 3,1%               | 4,1%         | 7,6%              | 3,0%         |             |
| Avkastning på sysselsatt kapital            | 2,5%               | 2,8%         | 3,6%              | 2,5%         |             |
| Direktavkastning fastigheter, bokfört värde | 5,9%               | 6,4%         | 7,4%              | 6,0%         |             |
| Överskottsgrad                              | 33,2%              | 41,3%        | 45,6%             | 41,3%        |             |
| <b>Finansiering / Kapitalanskaffningar</b>  |                    |              |                   |              |             |
| Genomsnittlig skuldränta                    | 1,2%               | 1,8%         | 2,2%              | 1,4%         |             |
| Låneränta, räntebärande skulder             | 1,2%               | 1,7%         | 2,3%              | 1,4%         |             |
| <b>Förvaltningsintäkter totalt</b>          | <b>1 148</b>       | <b>1 182</b> | <b>1 231</b>      | <b>1 187</b> |             |
| Bruttohyra bostäder                         | 1 099              | 1 186        | 1 222             | 1 177        |             |
| Bruttohyra lokaler                          | 981                | 1 066        | 1 307             | 1 074        |             |
| <b>Driftkostnader totalt</b>                | <b>-517</b>        | <b>-547</b>  | <b>-570</b>       | <b>-538</b>  |             |
| Fastighetsskötsel och städning              | -82                | -103         | -120              | -113         |             |
| Reparationer                                | -66                | -83          | -98               | -82          |             |
| Taxebundet totalt                           | -78                | -102         | -127              | -93          |             |
| <i>Fastighetsel</i>                         | -29                | -32          | -36               | -34          |             |
| <i>Vattenförbrukning</i>                    | -27                | -42          | -61               | -35          |             |
| <i>Sophantering</i>                         | -22                | -28          | -31               | -24          |             |
| Uppvärmning                                 | -105               | -110         | -124              | -117         |             |
| Fastighetsanknuten administration           | -79                | -98          | -121              | -109         |             |
| Övrigt                                      | -16                | -26          | -30               | -24          |             |
| <b>Underhållskostnader totalt</b>           | <b>-94</b>         | <b>-129</b>  | <b>-168</b>       | <b>-105</b>  |             |
| <b>Markavgifter</b>                         | <b>-4</b>          | <b>-8</b>    | <b>-45</b>        | <b>-26</b>   |             |
| <b>Fastighetskatt totalt</b>                | <b>-21</b>         | <b>-24</b>   | <b>-27</b>        | <b>-27</b>   |             |
| <b>Driftnetto</b>                           | <b>382</b>         | <b>484</b>   | <b>563</b>        | <b>491</b>   |             |
| <b>Central administration</b>               | <b>-31</b>         | <b>-46</b>   | <b>-63</b>        | <b>-54</b>   |             |
| <b>Fastighetsvärden</b>                     |                    |              |                   |              |             |
| Taxeringsvärden                             | 8 873              | 10 203       | 14 209            | 13 211       |             |
| Bokfört värde                               | 5 564              | 6 771        | 8 632             | 8 105        |             |
| Bedömt marknadsvärde fastigheter            | 13 508             | 17 423       | 24 986            | 21 463       |             |

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

|                                             | Undre<br>kvartilen | Median       | Övre<br>kvartilen | Medelvärde   | Egna värden |
|---------------------------------------------|--------------------|--------------|-------------------|--------------|-------------|
| <b>Marknadsmässiga nyckeltal</b>            |                    |              |                   |              |             |
| Flyttningsfrekvens                          | 8,9%               | 9,9%         | 11,6%             | 9,7%         |             |
| Varav omflyttningar inom beståndet          | 1,1%               | 1,9%         | 2,8%              | 2,4%         |             |
| Hysesbortfall % bostäder                    | 0,1%               | 0,3%         | 0,7%              | 0,4%         |             |
| Hysesbortfall % lokaler                     | 0,6%               | 1,5%         | 4,3%              | 2,8%         |             |
| <b>Finansiell balans - kort sikt</b>        |                    |              |                   |              |             |
| Likviditet                                  | 11,6%              | 20,6%        | 26,8%             | 14,2%        |             |
| Räntetäckningsgrad                          | 159,9%             | 196,6%       | 310,9%            | 225,9%       |             |
| Skuldtäckningsgrad                          | 119,7%             | 135,9%       | 161,0%            | 140,4%       |             |
| <b>Finansiell balans - lång sikt</b>        |                    |              |                   |              |             |
| Soliditet, synlig                           | 16,8%              | 26,1%        | 34,1%             | 28,0%        |             |
| Skuldsättningsgrad                          | 1,9                | 2,8          | 5,0               | 2,6          |             |
| Belåningsgrad fastigheter                   | 61,1%              | 68,1%        | 80,4%             | 66,4%        |             |
| Avskrivning % av produktionskostnad         | 2,0%               | 2,2%         | 2,5%              | 2,5%         |             |
| <b>Lönsamhet</b>                            |                    |              |                   |              |             |
| Avkastning på totalt kapital                | 2,2%               | 3,2%         | 3,6%              | 3,0%         |             |
| Avkastning på eget kapital                  | 2,5%               | 4,0%         | 7,8%              | 5,4%         |             |
| Avkastning på sysselsatt kapital            | 2,4%               | 3,4%         | 3,8%              | 3,3%         |             |
| Direktavkastning fastigheter, bokfört värde | 5,7%               | 6,7%         | 7,7%              | 6,8%         |             |
| Överskottsgrad                              | 37,1%              | 42,3%        | 44,0%             | 37,2%        |             |
| <b>Finansiering / Kapitalanskaffningar</b>  |                    |              |                   |              |             |
| Genomsnittlig skuldränta                    | 1,5%               | 1,7%         | 2,1%              | 1,9%         |             |
| Låneränta, räntebärande skulder             | 1,7%               | 1,9%         | 2,2%              | 2,1%         |             |
| <b>Förvaltningsintäkter totalt</b>          | <b>1 063</b>       | <b>1 128</b> | <b>1 140</b>      | <b>1 101</b> |             |
| Bruttohyra bostäder                         | 1 034              | 1 066        | 1 102             | 1 087        |             |
| Bruttohyra lokaler                          | 796                | 909          | 1 217             | 969          |             |
| <b>Driftkostnader totalt</b>                | <b>-414</b>        | <b>-460</b>  | <b>-500</b>       | <b>-466</b>  |             |
| Fastighetsskötsel och städning              | -78                | -108         | -117              | -108         |             |
| Reparationer                                | -46                | -67          | -78               | -62          |             |
| Taxebundet totalt                           | -84                | -90          | -111              | -92          |             |
| <i>Fastighetsel</i>                         | -24                | -26          | -34               | -26          |             |
| <i>Vattenförbrukning</i>                    | -36                | -37          | -46               | -38          |             |
| <i>Sophantering</i>                         | -24                | -27          | -31               | -28          |             |
| Uppvärmning                                 | -89                | -97          | -104              | -95          |             |
| Fastighetsanknuten administration           | -64                | -75          | -89               | -77          |             |
| Övrigt                                      | -23                | -30          | -32               | -31          |             |
| <b>Underhållskostnader totalt</b>           | <b>-120</b>        | <b>-173</b>  | <b>-212</b>       | <b>-201</b>  |             |
| <b>Markavgifter</b>                         | <b>-1</b>          | <b>-1</b>    | <b>-2</b>         | <b>-1</b>    |             |
| <b>Fastighetskatt totalt</b>                | <b>-20</b>         | <b>-23</b>   | <b>-25</b>        | <b>-24</b>   |             |
| <b>Driftnetto</b>                           | <b>413</b>         | <b>481</b>   | <b>500</b>        | <b>410</b>   |             |
| <b>Central administration</b>               | <b>-29</b>         | <b>-45</b>   | <b>-54</b>        | <b>-33</b>   |             |
| <b>Fastighetsvärden</b>                     |                    |              |                   |              |             |
| Taxeringsvärden                             | 8 247              | 10 233       | 12 472            | 12 086       |             |
| Bokfört värde                               | 5 085              | 6 409        | 8 387             | 6 001        |             |
| Bedömt marknadsvärde fastigheter            | 12 409             | 17 220       | 19 036            | 17 681       |             |

## Nyckeltal kr/kvm, Företag i Stor-Malmö (6 ftg)

|                                             | Undre<br>kvartilen | Median       | Övre<br>kvartilen | Medelvärde   | Egna värden |
|---------------------------------------------|--------------------|--------------|-------------------|--------------|-------------|
| <b>Marknadsmässiga nyckeltal</b>            |                    |              |                   |              |             |
| Flyttningsfrekvens                          | 9,1%               | 10,2%        | 10,8%             | 10,3%        |             |
| Varav omflyttningar inom beståndet          | 1,7%               | 2,0%         | 2,3%              | 3,0%         |             |
| Hysesbortfall % bostäder                    | 0,1%               | 0,3%         | 0,5%              | 0,3%         |             |
| Hysesbortfall % lokaler                     | 0,6%               | 0,7%         | 2,4%              | 1,0%         |             |
| <b>Finansiell balans - kort sikt</b>        |                    |              |                   |              |             |
| Likviditet                                  | 29,2%              | 102,9%       | 136,6%            | 84,3%        |             |
| Räntetäckningsgrad                          | 160,5%             | 250,9%       | 268,8%            | 237,0%       |             |
| Skuldtäckningsgrad                          | 121,0%             | 144,0%       | 163,0%            | 146,7%       |             |
| <b>Finansiell balans - lång sikt</b>        |                    |              |                   |              |             |
| Soliditet, synlig                           | 17,0%              | 22,0%        | 27,4%             | 23,8%        |             |
| Skuldsättningsgrad                          | 2,7                | 3,6          | 4,9               | 3,2          |             |
| Belåningsgrad fastigheter                   | 74,1%              | 75,2%        | 83,1%             | 75,6%        |             |
| Avskrivning % av produktionskostnad         | 2,3%               | 2,3%         | 2,4%              | 2,3%         |             |
| <b>Lönsamhet</b>                            |                    |              |                   |              |             |
| Avkastning på totalt kapital                | 2,1%               | 3,2%         | 4,1%              | 3,3%         |             |
| Avkastning på eget kapital                  | 2,8%               | 5,0%         | 6,4%              | 6,2%         |             |
| Avkastning på sysselsatt kapital            | 2,3%               | 3,4%         | 4,4%              | 3,5%         |             |
| Direktavkastning fastigheter, bokfört värde | 6,4%               | 6,8%         | 7,9%              | 6,8%         |             |
| Överskottsgrad                              | 35,2%              | 37,1%        | 40,1%             | 36,2%        |             |
| <b>Finansiering / Kapitalanskaffningar</b>  |                    |              |                   |              |             |
| Genomsnittlig skuldränta                    | 1,7%               | 2,0%         | 2,5%              | 1,8%         |             |
| Låneränta, räntebärande skulder             | 1,8%               | 2,1%         | 2,7%              | 2,0%         |             |
| <b>Förvaltningsintäkter totalt</b>          | <b>1 017</b>       | <b>1 082</b> | <b>1 096</b>      | <b>1 131</b> |             |
| Bruttohyra bostäder                         | 1 008              | 1 032        | 1 090             | 1 089        |             |
| Bruttohyra lokaler                          | 953                | 1 074        | 1 164             | 1 220        |             |
| <b>Driftkostnader totalt</b>                | <b>-461</b>        | <b>-488</b>  | <b>-522</b>       | <b>-509</b>  |             |
| Fastighetsskötsel och städning              | -65                | -75          | -79               | -76          |             |
| Reparationer                                | -52                | -69          | -87               | -62          |             |
| Taxebundet totalt                           | -84                | -92          | -102              | -84          |             |
| <i>Fastighetsel</i>                         | -26                | -30          | -35               | -24          |             |
| <i>Vattenförbrukning</i>                    | -39                | -40          | -43               | -35          |             |
| <i>Sophantering</i>                         | -19                | -22          | -23               | -24          |             |
| Uppvärmning                                 | -96                | -114         | -128              | -143         |             |
| Fastighetsanknuten administration           | -87                | -94          | -105              | -111         |             |
| Övrigt                                      | -24                | -30          | -50               | -33          |             |
| <b>Underhållskostnader totalt</b>           | <b>-124</b>        | <b>-157</b>  | <b>-171</b>       | <b>-186</b>  |             |
| <b>Markavgifter</b>                         | <b>-1</b>          | <b>-1</b>    | <b>-1</b>         | <b>-1</b>    |             |
| <b>Fastighetskatt totalt</b>                | <b>-19</b>         | <b>-25</b>   | <b>-29</b>        | <b>-26</b>   |             |
| <b>Driftnetto</b>                           | <b>382</b>         | <b>404</b>   | <b>419</b>        | <b>409</b>   |             |
| <b>Central administration</b>               | <b>-19</b>         | <b>-40</b>   | <b>-46</b>        | <b>-29</b>   |             |
| <b>Fastighetsvärden</b>                     |                    |              |                   |              |             |
| Taxeringsvärden                             | 5 959              | 7 596        | 9 253             | 9 014        |             |
| Bokfört värde                               | 4 878              | 5 904        | 6 365             | 5 876        |             |
| Bedömt marknadsvärde fastigheter            | 10 765             | 11 517       | 12 366            | 12 626       |             |

## Nyckeltal kr/kvm, Företag i kommuner med mindre än 25 000 inv (86 ftg)

|                                             | Undre kvartilen | Median      | Övre kvartilen | Medelvärde  | Egna värden |
|---------------------------------------------|-----------------|-------------|----------------|-------------|-------------|
| <b>Marknadsmässiga nyckeltal</b>            |                 |             |                |             |             |
| Flyttningsfrekvens                          | 14,3%           | 17,5%       | 21,5%          | 17,8%       |             |
| Varav omflyttningar inom beståndet          | 2,5%            | 3,4%        | 4,9%           | 3,7%        |             |
| Hysesbortfall % bostäder                    | 0,5%            | 1,0%        | 2,0%           | 1,2%        |             |
| Hysesbortfall % lokaler                     | 0,8%            | 2,7%        | 6,3%           | 2,9%        |             |
| <b>Finansiell balans - kort sikt</b>        |                 |             |                |             |             |
| Likviditet                                  | 58,7%           | 117,1%      | 164,3%         | 99,3%       |             |
| Räntetäckningsgrad                          | 152,3%          | 204,8%      | 340,4%         | 198,5%      |             |
| Skuldtäckningsgrad                          | 120,0%          | 137,9%      | 169,6%         | 138,0%      |             |
| <b>Finansiell balans - lång sikt</b>        |                 |             |                |             |             |
| Soliditet, synlig                           | 11,8%           | 16,1%       | 23,3%          | 17,1%       |             |
| Skuldsättningsgrad                          | 3,3             | 5,2         | 7,5            | 4,8         |             |
| Belåningsgrad fastigheter                   | 78,3%           | 84,6%       | 90,2%          | 83,9%       |             |
| Avskrivning % av produktionskostnad         | 1,9%            | 2,1%        | 2,3%           | 2,1%        |             |
| <b>Lönsamhet</b>                            |                 |             |                |             |             |
| Avkastning på totalt kapital                | 2,4%            | 3,4%        | 4,1%           | 3,3%        |             |
| Avkastning på eget kapital                  | 4,9%            | 7,8%        | 13,0%          | 8,1%        |             |
| Avkastning på sysselsatt kapital            | 2,5%            | 3,7%        | 4,3%           | 3,5%        |             |
| Direktavkastning fastigheter, bokfört värde | 6,6%            | 7,8%        | 8,9%           | 7,7%        |             |
| Överskottsgrad                              | 27,1%           | 34,4%       | 41,0%          | 35,0%       |             |
| <b>Finansiering / Kapitalanskaffningar</b>  |                 |             |                |             |             |
| Genomsnittlig skuldränta                    | 1,2%            | 1,8%        | 2,3%           | 2,0%        |             |
| Låneränta, räntebärande skulder             | 1,3%            | 1,9%        | 2,5%           | 2,1%        |             |
| <b>Förvaltningsintäkter totalt</b>          | <b>915</b>      | <b>955</b>  | <b>1 017</b>   | <b>977</b>  |             |
| Bruttohyra bostäder                         | 909             | 970         | 1 011          | 971         |             |
| Bruttohyra lokaler                          | 777             | 905         | 1 059          | 946         |             |
| <b>Driftkostnader totalt</b>                | <b>-448</b>     | <b>-483</b> | <b>-537</b>    | <b>-498</b> |             |
| Fastighetsskötsel och städning              | -80             | -96         | -119           | -100        |             |
| Reparationer                                | -39             | -59         | -77            | -68         |             |
| Taxebundet totalt                           | -84             | -102        | -128           | -109        |             |
| <i>Fastighetsel</i>                         | -25             | -32         | -43            | -36         |             |
| <i>Vattenförbrukning</i>                    | -40             | -48         | -58            | -50         |             |
| <i>Sophantering</i>                         | -19             | -22         | -27            | -23         |             |
| Uppvärmning                                 | -110            | -120        | -134           | -120        |             |
| Fastighetsanknuten administration           | -45             | -76         | -95            | -72         |             |
| Övrigt                                      | -21             | -28         | -36            | -29         |             |
| <b>Underhållskostnader totalt</b>           | <b>-96</b>      | <b>-120</b> | <b>-149</b>    | <b>-122</b> |             |
| <b>Markavgifter</b>                         | <b>0</b>        | <b>0</b>    | <b>-2</b>      | <b>-1</b>   |             |
| <b>Fastighetskatt totalt</b>                | <b>-11</b>      | <b>-13</b>  | <b>-18</b>     | <b>-14</b>  |             |
| <b>Driftnetto</b>                           | <b>233</b>      | <b>326</b>  | <b>402</b>     | <b>342</b>  |             |
| <b>Central administration</b>               | <b>-27</b>      | <b>-41</b>  | <b>-62</b>     | <b>-49</b>  |             |
| <b>Fastighetsvärden</b>                     |                 |             |                |             |             |
| Taxeringsvärden                             | 2 841           | 3 709       | 4 808          | 4 087       |             |
| Bokfört värde                               | 3 303           | 4 108       | 5 323          | 4 458       |             |
| Bedömt marknadsvärde fastigheter            | 5 900           | 7 427       | 9 133          | 7 532       |             |

## Nyckeltal kr/kvm, Företag i kommuner med mellan 25 000 och 75 000 inv (51 ftg)

|                                             | Undre<br>kvartilen | Median       | Övre<br>kvartilen | Medelvärde   | Egna värden |
|---------------------------------------------|--------------------|--------------|-------------------|--------------|-------------|
| <b>Marknadsmässiga nyckeltal</b>            |                    |              |                   |              |             |
| Flyttningsfrekvens                          | 12,7%              | 15,9%        | 18,3%             | 18,5%        |             |
| Varav omflyttningar inom beståndet          | 2,2%               | 2,9%         | 3,9%              | 4,0%         |             |
| Hysesbortfall % bostäder                    | 0,4%               | 0,6%         | 1,2%              | 0,8%         |             |
| Hysesbortfall % lokaler                     | 1,1%               | 2,2%         | 3,6%              | 2,3%         |             |
| <b>Finansiell balans - kort sikt</b>        |                    |              |                   |              |             |
| Likviditet                                  | 19,7%              | 50,2%        | 94,9%             | 51,4%        |             |
| Räntetäckningsgrad                          | 174,9%             | 225,0%       | 311,7%            | 267,6%       |             |
| Skuldtäckningsgrad                          | 129,3%             | 146,2%       | 179,1%            | 160,7%       |             |
| <b>Finansiell balans - lång sikt</b>        |                    |              |                   |              |             |
| Soliditet, synlig                           | 17,7%              | 21,4%        | 30,6%             | 27,7%        |             |
| Skuldsättningsgrad                          | 2,3                | 3,7          | 4,7               | 2,6          |             |
| Belåningsgrad fastigheter                   | 64,1%              | 76,0%        | 83,1%             | 70,3%        |             |
| Avskrivning % av produktionskostnad         | 1,9%               | 2,1%         | 2,4%              | 2,2%         |             |
| <b>Lönsamhet</b>                            |                    |              |                   |              |             |
| Avkastning på totalt kapital                | 2,8%               | 3,6%         | 4,5%              | 4,0%         |             |
| Avkastning på eget kapital                  | 4,6%               | 6,6%         | 11,4%             | 7,9%         |             |
| Avkastning på sysselsatt kapital            | 3,0%               | 4,0%         | 5,0%              | 4,3%         |             |
| Direktavkastning fastigheter, bokfört värde | 6,5%               | 7,2%         | 8,2%              | 7,3%         |             |
| Överskottsgrad                              | 28,4%              | 35,4%        | 40,3%             | 34,5%        |             |
| <b>Finansiering / Kapitalanskaffningar</b>  |                    |              |                   |              |             |
| Genomsnittlig skuldränta                    | 1,5%               | 1,8%         | 2,4%              | 2,0%         |             |
| Låneränta, räntebärande skulder             | 1,6%               | 1,9%         | 2,7%              | 2,2%         |             |
| <b>Förvaltningsintäkter totalt</b>          | <b>965</b>         | <b>1 016</b> | <b>1 063</b>      | <b>1 019</b> |             |
| Bruttohyra bostäder                         | 952                | 996          | 1 047             | 1 000        |             |
| Bruttohyra lokaler                          | 873                | 962          | 1 085             | 1 023        |             |
| <b>Driftkostnader totalt</b>                | <b>-440</b>        | <b>-477</b>  | <b>-509</b>       | <b>-490</b>  |             |
| Fastighetsskötsel och städning              | -75                | -100         | -116              | -102         |             |
| Reparationer                                | -46                | -68          | -98               | -76          |             |
| Taxebundet totalt                           | -81                | -99          | -115              | -103         |             |
| <i>Fastighetsel</i>                         | -26                | -32          | -39               | -34          |             |
| <i>Vattenförbrukning</i>                    | -36                | -44          | -50               | -45          |             |
| <i>Sophantering</i>                         | -19                | -23          | -26               | -24          |             |
| Uppvärmning                                 | -99                | -110         | -121              | -112         |             |
| Fastighetsanknuten administration           | -50                | -74          | -89               | -74          |             |
| Övrigt                                      | -17                | -24          | -31               | -24          |             |
| <b>Underhållskostnader totalt</b>           | <b>-118</b>        | <b>-161</b>  | <b>-205</b>       | <b>-157</b>  |             |
| <b>Markavgifter</b>                         | <b>0</b>           | <b>-1</b>    | <b>-1</b>         | <b>-1</b>    |             |
| <b>Fastighetskatt totalt</b>                | <b>-16</b>         | <b>-18</b>   | <b>-21</b>        | <b>-18</b>   |             |
| <b>Driftnetto</b>                           | <b>271</b>         | <b>347</b>   | <b>422</b>        | <b>352</b>   |             |
| <b>Central administration</b>               | <b>-27</b>         | <b>-35</b>   | <b>-47</b>        | <b>-35</b>   |             |
| <b>Fastighetsvärden</b>                     |                    |              |                   |              |             |
| Taxeringsvärden                             | 4 645              | 5 719        | 7 042             | 5 836        |             |
| Bokfört värde                               | 3 855              | 4 708        | 5 432             | 4 840        |             |
| Bedömt marknadsvärde fastigheter            | 8 033              | 8 925        | 10 281            | 9 088        |             |

## Nyckeltal kr/kvm, Företag i kommuner med mer än 75 000 inv (18 ftg)

|                                             | Undre<br>kvartilen | Median       | Övre<br>kvartilen | Medelvärde   | Egna värden |
|---------------------------------------------|--------------------|--------------|-------------------|--------------|-------------|
| <b>Marknadsmässiga nyckeltal</b>            |                    |              |                   |              |             |
| Flyttningsfrekvens                          | 12,4%              | 14,4%        | 14,8%             | 14,2%        |             |
| Varav omflyttningar inom beståndet          | 2,7%               | 2,8%         | 3,9%              | 3,0%         |             |
| Hysesbortfall % bostäder                    | 0,3%               | 0,5%         | 0,6%              | 0,5%         |             |
| Hysesbortfall % lokaler                     | 1,0%               | 3,4%         | 7,7%              | 4,7%         |             |
| <b>Finansiell balans - kort sikt</b>        |                    |              |                   |              |             |
| Likviditet                                  | 12,9%              | 17,8%        | 42,0%             | 14,5%        |             |
| Räntetäckningsgrad                          | 218,9%             | 347,5%       | 484,1%            | 514,9%       |             |
| Skuldtäckningsgrad                          | 138,0%             | 155,1%       | 232,4%            | 238,6%       |             |
| <b>Finansiell balans - lång sikt</b>        |                    |              |                   |              |             |
| Soliditet, synlig                           | 20,9%              | 25,3%        | 33,6%             | 30,9%        |             |
| Skuldsättningsgrad                          | 2,0                | 3,0          | 3,8               | 2,2          |             |
| Belåningsgrad fastigheter                   | 63,3%              | 68,5%        | 74,1%             | 65,7%        |             |
| Avskrivning % av produktionskostnad         | 1,9%               | 2,2%         | 2,5%              | 2,2%         |             |
| <b>Lönsamhet</b>                            |                    |              |                   |              |             |
| Avkastning på totalt kapital                | 2,6%               | 3,6%         | 4,9%              | 6,2%         |             |
| Avkastning på eget kapital                  | 5,5%               | 8,5%         | 15,1%             | 15,2%        |             |
| Avkastning på sysselsatt kapital            | 2,8%               | 3,9%         | 5,2%              | 6,7%         |             |
| Direktavkastning fastigheter, bokfört värde | 6,5%               | 7,5%         | 8,0%              | 7,1%         |             |
| Överskottsgrad                              | 33,1%              | 36,6%        | 39,5%             | 38,2%        |             |
| <b>Finansiering / Kapitalanskaffningar</b>  |                    |              |                   |              |             |
| Genomsnittlig skuldränta                    | 1,3%               | 1,6%         | 1,7%              | 1,7%         |             |
| Låneränta, räntebärande skulder             | 1,3%               | 1,7%         | 1,9%              | 1,9%         |             |
| <b>Förvaltningsintäkter totalt</b>          | <b>974</b>         | <b>1 031</b> | <b>1 097</b>      | <b>1 072</b> |             |
| Bruttohyra bostäder                         | 952                | 1 015        | 1 070             | 1 065        |             |
| Bruttohyra lokaler                          | 907                | 950          | 1 004             | 971          |             |
| <b>Driftkostnader totalt</b>                | <b>-411</b>        | <b>-437</b>  | <b>-480</b>       | <b>-457</b>  |             |
| Fastighetsskötsel och städning              | -77                | -87          | -98               | -85          |             |
| Reparationer                                | -55                | -69          | -80               | -69          |             |
| Taxebundet totalt                           | -76                | -82          | -90               | -84          |             |
| <i>Fastighetsel</i>                         | -26                | -28          | -31               | -27          |             |
| <i>Vattenförbrukning</i>                    | -29                | -32          | -34               | -34          |             |
| <i>Sophantering</i>                         | -20                | -22          | -25               | -23          |             |
| Uppvärmning                                 | -99                | -108         | -115              | -108         |             |
| Fastighetsanknuten administration           | -45                | -66          | -93               | -77          |             |
| Övrigt                                      | -19                | -28          | -36               | -34          |             |
| <b>Underhållskostnader totalt</b>           | <b>-139</b>        | <b>-177</b>  | <b>-230</b>       | <b>-181</b>  |             |
| <b>Markavgifter</b>                         | <b>0</b>           | <b>-2</b>    | <b>-5</b>         | <b>-2</b>    |             |
| <b>Fastighetskatt totalt</b>                | <b>-19</b>         | <b>-22</b>   | <b>-24</b>        | <b>-23</b>   |             |
| <b>Driftnetto</b>                           | <b>309</b>         | <b>389</b>   | <b>401</b>        | <b>409</b>   |             |
| <b>Central administration</b>               | <b>-37</b>         | <b>-52</b>   | <b>-73</b>        | <b>-57</b>   |             |
| <b>Fastighetsvärden</b>                     |                    |              |                   |              |             |
| Taxeringsvärden                             | 5 785              | 7 836        | 9 778             | 8 882        |             |
| Bokfört värde                               | 4 620              | 5 124        | 6 190             | 5 798        |             |
| Bedömt marknadsvärde fastigheter            | 10 073             | 12 868       | 16 033            | 14 599       |             |

## Bilaga 2: Riket, K3, tre år

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

|                                                              | 2017       | 2016       | 2015 Kommentar                    |
|--------------------------------------------------------------|------------|------------|-----------------------------------|
| Antal bostäder 31 dec                                        | 680 402    | 665 890    | 705 801                           |
| Area bostäder 31 dec                                         | 43 937 467 | 42 992 416 | 45 805 372                        |
| Area lokaler 31 dec                                          | 6 275 091  | 6 142 053  | 6 738 008                         |
| Area för bostäder och lokaler (mv)                           | 50 099 736 | 49 280 395 | 52 469 632                        |
| Genomsnittlig area per lgh 31 dec                            | 65         | 65         | 65                                |
| <b>Andel lägenheters värdeår</b>                             |            |            |                                   |
| t o m 1964                                                   | 21%        | 22%        | 22%                               |
| 1965 - 1974                                                  | 31%        | 31%        | 31%                               |
| 1975 - 1984                                                  | 16%        | 16%        | 17%                               |
| 1985 - 1994                                                  | 18%        | 18%        | 18%                               |
| 1995 -                                                       | 14%        | 13%        | 12%                               |
| Medelvärdeår                                                 | 1977       | 1976       | 1976                              |
| <b>Marknadsmässiga nyckeltal</b>                             |            |            |                                   |
| Flyttningsfrekvens                                           | 14,1%      | 14,6%      | 14,1% Uppgift från vissa företag  |
| Varav omflyttningar inom beståndet                           | 3,0%       | 2,8%       | 3,1%                              |
| Hysesbortfall % bostäder                                     | 0,7%       | 0,7%       | 0,8%                              |
| Hysesbortfall % lokaler                                      | 3,6%       | 3,9%       | 4,1%                              |
| Fastighetsskatt / Taxvärde                                   | 0,2%       | 0,2%       | 0,3%                              |
| Taxeringsvärde kr/m <sup>2</sup>                             | 8 762      | 8 718      | 7 632                             |
| Bedömt marknadsvärde fastigheter kr/m <sup>2</sup>           | 14 094     | 13 246     | 12 091 Uppgift från vissa företag |
| Bokfört värde fastigheter kr/m <sup>2</sup>                  | 5 889      | 5 525      | 5 361                             |
| <b>Finansiell balans– kort sikt</b>                          |            |            |                                   |
| Likviditet                                                   | 20,8%      | 25,9%      | 26,3%                             |
| Räntetäckningsgrad                                           | 317,6%     | 343,2%     | 246,5%                            |
| Skuldtäckningsgrad                                           | 169,8%     | 183,3%     | 155,5%                            |
| <b>Finansiell balans – lång sikt</b>                         |            |            |                                   |
| Soliditet, synlig                                            | 32,7%      | 32,9%      | 31,7%                             |
| Skuldsättningsgrad                                           | 2,1        | 2,0        | 2,2                               |
| Belåningsgrad fastigheter                                    | 64,6%      | 65,8%      | 66,1%                             |
| Avskrivning % av produktionskostnad                          | 2,3%       | 2,3%       | 2,3%                              |
| <b>Lönsamhet</b>                                             |            |            |                                   |
| Avkastning på totalt kapital                                 | 3,8%       | 4,5%       | 3,8%                              |
| Avkastning på eget kapital                                   | 7,1%       | 8,5%       | 5,9%                              |
| Avkastning på sysselsatt kapital                             | 4,1%       | 4,8%       | 4,1%                              |
| Direktavkastning fastigheter, bokfört värde                  | 6,8%       | 7,2%       | 7,4%                              |
| Överskottsgrad                                               | 37,5%      | 37,3%      | 38,3%                             |
| <b>Finansiering / Kapitalanskaffning</b>                     |            |            |                                   |
| Genomsnittlig skuldränta                                     | 1,8%       | 1,9%       | 2,3%                              |
| Låneränta, räntebärande skulder                              | 1,9%       | 2,0%       | 2,5%                              |
| Genomsnittlig räntebindning, år                              | 2,5        | 2,5        | 2,5                               |
| Genomsnittlig kapitalbindning, år                            | 2,6        | 2,5        | 2,3                               |
| <b>Operativa nyckeltal</b>                                   |            |            |                                   |
| Driftnetto, kr/m <sup>2</sup>                                | 403        | 395        | 397                               |
| Totalt förvaltningsnetto, kr/m <sup>2</sup>                  | 97         | 101        | 98                                |
| Förbrukningskostnader (värme, vatten, el), kr/m <sup>2</sup> | -183       | -183       | -175                              |
| Central administration, kr/m <sup>2</sup>                    | -46        | -43        | -40                               |
| Fastighetsanknuten administration, kr/m <sup>2</sup>         | -84        | -82        | -74                               |
| Fastighetsskötsel inklusive städning, kr/m <sup>2</sup>      | -100       | -96        | -92                               |
| Reparationer och underhållskostnader, kr/m <sup>2</sup>      | -225       | -226       | -221                              |
| Aktiverat "underhåll" i balansräkningen, kr/m <sup>2</sup>   | 242        | 205        | 187                               |

**RESULTATRÄKNING, kr/m² bostads- och lokalarea**

|                                   | 2017         | 2016         | 2015         | Kommentar                                 |
|-----------------------------------|--------------|--------------|--------------|-------------------------------------------|
| <b>INTÄKTER</b>                   |              |              |              |                                           |
| Bruttohyra inkl värme, bostäder   | 1 064        | 1 051        | 1 032        | Bostadsarea                               |
| Bruttohyra inkl värme, lokaler    | 1 015        | 984          | 984          | Lokalarea                                 |
| Intäkter garage o parkeringspl.   | 26           | 25           | 23           |                                           |
| Hyresrabatter                     | -11          | -11          | -12          | Bostadsarea                               |
| Hyresbortfall, bostäder           | -7           | -7           | -8           | Bostadsarea                               |
| Hyresbortfall, lokaler            | -36          | -39          | -41          | Lokalarea                                 |
| <b>Hyresbortfall, totalt</b>      | <b>-14</b>   | <b>-14</b>   | <b>-15</b>   | Bostads- och lokalarea                    |
| <b>Hyresintäkter totalt netto</b> | <b>1 063</b> | <b>1 048</b> | <b>1 026</b> |                                           |
| Andra intäkter från hyresgäster   | 12           | 12           | 12           |                                           |
| <b>Förvaltningsintäkter</b>       | <b>1 075</b> | <b>1 060</b> | <b>1 038</b> |                                           |
| <b>KOSTNADER</b>                  |              |              |              |                                           |
| <i>Driftkostnader</i>             |              |              |              |                                           |
| Fastighetsskötsel o städning      | -100         | -96          | -92          | Inkl. sotning, ovk. & hisskost.           |
| Reparationer                      | -72          | -69          | -66          |                                           |
| Fastighetsel                      | -31          | -30          | -30          |                                           |
| Vattenförbrukning                 | -40          | -39          | -38          |                                           |
| Sophämtning                       | -24          | -24          | -23          |                                           |
| Uppvärmning                       | -112         | -113         | -107         |                                           |
| Fastighetsförsäkringar            | -7           | -6           | -6           |                                           |
| Avskrivna hyres- o kundfordringar | -2           | -2           | -2           |                                           |
| Fastighetsanknuten administration | -84          | -82          | -74          |                                           |
| Medel till hyresgästorganisation  | -3           | -3           | -3           |                                           |
| Övriga driftkostnader             | -16          | -15          | -20          | Inkl. hushållsström & kabel-TV            |
| <b>Driftkostnader totalt</b>      | <b>-491</b>  | <b>-480</b>  | <b>-460</b>  | Exkl. markavgifter & central administrati |
| <i>Underhållskostnader</i>        |              |              |              |                                           |
| Lägenhetsunderhåll                | -75          | -78          | -83          | Bostadsarea, Uppgift från vissa ftg       |
| <b>Underhållskostnader totalt</b> | <b>-153</b>  | <b>-156</b>  | <b>-155</b>  |                                           |
| <b>Markavgifter</b>               | <b>-7</b>    | <b>-7</b>    | <b>-6</b>    |                                           |
| <i>Fastighetsskatt</i>            |              |              |              |                                           |
| Fastighetsavgift bostäder         | -20          | -19          | -18          | Bostadsarea                               |
| Fastighetsskatt lokaler           | -37          | -38          | -33          | Lokalarea                                 |
| <b>Fastighetsskatt totalt</b>     | <b>-22</b>   | <b>-21</b>   | <b>-20</b>   |                                           |
| <b>DRIFTNETTO</b>                 | <b>403</b>   | <b>395</b>   | <b>397</b>   |                                           |



| RESULTATRÄKNING FORTSÄTTNING, kr/m² bostads- och lokalarea |             |             |                              |
|------------------------------------------------------------|-------------|-------------|------------------------------|
|                                                            | 2017        | 2016        | 2015 Kommentar               |
| <i>Övrig förvaltning</i>                                   |             |             |                              |
| Övriga förvaltningsintäkter                                | 40          | 50          | 39                           |
| Övriga förvaltningskostnader                               | -25         | -26         | -27                          |
| <i>Avskrivningar</i>                                       |             |             |                              |
| Avskrivningar immateriella anläggningst.                   | -1          | -1          | 0                            |
| Avskrivningar byggnader och markan.                        | -173        | -164        | -158                         |
| Avskrivningar maskiner o inventarier                       | -7          | -7          | -6                           |
| Förändring av balanslåneposter                             | 0           | 0           | 0                            |
| <b>Avskrivningar totalt</b>                                | <b>-180</b> | <b>-172</b> | <b>-164</b>                  |
| Nedskrivningar                                             | -8          | -3          | -4                           |
| <b>BRUTTORESULTAT</b>                                      | <b>230</b>  | <b>245</b>  | <b>239</b>                   |
| Central administration                                     | -46         | -43         | -40                          |
| Vinst(+)/ förlust(-) vid försäljning av AT                 | 38          | 24          | 4 AT = Anläggningstillgångar |
| Övriga rörelseintäkter                                     | 9           | 5           | 3                            |
| Övriga rörelsekostnader                                    | -3          | -4          | -2 Inkl. rivningsarbeten     |
| Resultat av oberoende rörelsegrenar                        | -1          | 0           | 1                            |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                                     | <b>227</b>  | <b>227</b>  | <b>205</b>                   |
| <i>Finansiella poster</i>                                  |             |             |                              |
| Räntebidrag                                                | 0           | 0           | 0                            |
| Resultat värdepapper, aktier o andelar                     | 30          | 62          | 29                           |
| Övriga finansiella intäkter                                | 2           | 4           | 2                            |
| Räntekostnader inkl. borgensavgift                         | -79         | -80         | -95                          |
| Övriga finansiella kostnader                               | -2          | -5          | -1                           |
| <b>Finansiella poster netto</b>                            | <b>-49</b>  | <b>-20</b>  | <b>-65</b>                   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>                   | <b>178</b>  | <b>207</b>  | <b>141</b>                   |
| Netto extraordinära poster                                 | 1           | 0           | 0                            |
| Netto koncernbidrag                                        | -23         | -18         | -15                          |
| Netto bokslutsdispositioner                                | -5          | 17          | 17                           |
| Inkomstskatt                                               | -18         | -25         | -24                          |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                                      | <b>133</b>  | <b>181</b>  | <b>118</b>                   |

**BALANSRÄKNING, kr/m² bostads- och lokalarea**

|                                               | 2017         | 2016         | 2015 Kommentar                 |
|-----------------------------------------------|--------------|--------------|--------------------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |              |              |                                |
| <i>Anläggningstillgångar</i>                  |              |              |                                |
| Immateriella anläggningstillgångar            | 1            | 71           | 1                              |
| Byggnader anskaffningsvärde                   | 7 671        | 7 160        | 6 978 Inkl. investeringsbidrag |
| Ackumulerade avskrivningar                    | -2 324       | -2 180       | -2 126                         |
| Ackumulerade uppskrivningar                   | 131          | 135          | 121                            |
| Ackumulerade nedskrivningar                   | -154         | -156         | -142                           |
| <b>Byggnader bokfört värde</b>                | <b>5 323</b> | <b>4 958</b> | <b>4 831</b>                   |
| Mark och markanläggningar                     | 579          | 550          | 537                            |
| Pågående nyanläggningar inkl förskott         | 521          | 508          | 414                            |
| Balanslåneposter                              | 0            | 0            | 0                              |
| Inventarier, bilar mm                         | 42           | 41           | 38                             |
| Finansiella anläggningstillgångar             | 120          | 101          | 143                            |
| <b>Anläggningstillgångar totalt</b>           | <b>6 586</b> | <b>6 230</b> | <b>5 965</b>                   |
| <i>Omsättningstillgångar</i>                  |              |              |                                |
| Hyses- och kundfordringar                     | 17           | 14           | 10                             |
| Kortfristiga placeringar                      | 15           | 37           | 26                             |
| Likvida medel                                 | 104          | 89           | 95                             |
| Övriga omsättningstillgångar                  | 104          | 150          | 94                             |
| <b>Omsättningstillgångar totalt</b>           | <b>240</b>   | <b>291</b>   | <b>225</b>                     |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       | <b>6 826</b> | <b>6 520</b> | <b>6 190</b>                   |
| <b>SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>               |              |              |                                |
| <i>Eget kapital</i>                           |              |              |                                |
| Aktiekapital eller grundfond                  | 243          | 281          | 280                            |
| Överkursfond                                  | 7            | 2            | 3                              |
| Uppskrivningsfond                             | 38           | 38           | 34                             |
| Reservfond eller värdesäkringsfond            | 245          | 210          | 219                            |
| Koncernbidrag, netto erhållna (+) lämnade (-) | -1           | -7           | -7                             |
| Erhållna akiteägartillskott                   | 32           | 36           | 42                             |
| Balanserad vinst                              | 1 474        | 1 336        | 1 194                          |
| Årets resultat                                | 133          | 181          | 118                            |
| <b>Eget kapital totalt</b>                    | <b>2 171</b> | <b>2 079</b> | <b>1 883</b>                   |
| <i>Obeskattade reserver</i>                   |              |              |                                |
| Periodiseringsfonder                          | 50           | 50           | 68                             |
| Ackumulerade överavskrivningar                | 17           | 14           | 20                             |
| Övriga obeskattade reserver                   | 9            | 24           | 16                             |
| <b>Obeskattade reserver totalt</b>            | <b>76</b>    | <b>88</b>    | <b>104</b>                     |
| <b>Avsättningar (pensioner mm)</b>            | <b>115</b>   | <b>89</b>    | <b>85</b>                      |
| <b>Långfristiga skulder</b>                   | <b>3 306</b> | <b>3 143</b> | <b>3 262</b>                   |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                   |              |              |                                |
| Kortfristiga räntebärande skulder             | 841          | 814          | 560                            |
| Kortfristiga icke räntebärande skulder        | 317          | 307          | 295                            |
| <b>Kortfristiga skulder totalt</b>            | <b>1 158</b> | <b>1 122</b> | <b>856</b>                     |
| <b>S:A SKULDER O EGET KAPITAL</b>             | <b>6 826</b> | <b>6 520</b> | <b>6 190</b>                   |

# Bilaga 3: Riket, K2, tre år

## NYCKELTAL, kr/m<sup>2</sup> bostads- och lokalarea, K2

|                                                              | 2017    | 2016      | 2015      | Kommentar                  |
|--------------------------------------------------------------|---------|-----------|-----------|----------------------------|
| <b>NYCKELTAL</b>                                             |         |           |           |                            |
| Antal bostäder 31 dec                                        | 13 321  | 18 104    | 22 593    |                            |
| Area bostäder 31 dec                                         | 858 269 | 1 130 077 | 1 428 050 |                            |
| Area lokaler 31 dec                                          | 157 150 | 220 142   | 262 384   |                            |
| Area för bostäder och lokaler (mv)                           | 997 971 | 1 345 185 | 1 682 083 |                            |
| Genomsnittlig area per lgh 31 dec                            | 64      | 62        | 63        |                            |
| <b>Andel lägenheters värdeår</b>                             |         |           |           |                            |
| t o m 1964                                                   | 19%     | 20%       | 19%       |                            |
| 1965 - 1974                                                  | 34%     | 34%       | 35%       |                            |
| 1975 - 1984                                                  | 14%     | 16%       | 16%       |                            |
| 1985 - 1994                                                  | 23%     | 22%       | 25%       |                            |
| 1995 -                                                       | 9%      | 8%        | 5%        |                            |
| Medelvärdeår                                                 | 1976    | 1976      | 1976      |                            |
| <b>Marknadsmässiga nyckeltal</b>                             |         |           |           |                            |
| Flyttningsfrekvens                                           | 20,1%   | 19,5%     | 22,3%     | Uppgift från vissa företag |
| Varav omflyttningar inom beståndet                           | 2,5%    | 4,3%      | 3,5%      |                            |
| Hysesbortfall % bostäder                                     | 1,7%    | 2,3%      | 2,8%      |                            |
| Hysesbortfall % lokaler                                      | 3,3%    | 2,0%      | 3,8%      |                            |
| Fastighetsskatt / Taxvärde                                   | 0,4%    | 0,1%      | 0,4%      |                            |
| Taxeringsvärde kr/m <sup>2</sup>                             | 2 628   | 15 053    | 3 178     |                            |
| Bokfört värde fastigheter kr/m <sup>2</sup>                  | 4 492   | 4 210     | 4 082     |                            |
| <b>Finansiell balans– kort sikt</b>                          |         |           |           |                            |
| Likviditet                                                   | 38,8%   | 84,4%     | 110,9%    |                            |
| Räntetäckningsgrad                                           | 171,2%  | 190,9%    | 163,5%    |                            |
| Skuldtäckningsgrad                                           | 122,2%  | 134,5%    | 127,0%    |                            |
| <b>Finansiell balans – lång sikt</b>                         |         |           |           |                            |
| Soliditet, synlig                                            | 13,8%   | 14,4%     | 14,0%     |                            |
| Skuldsättningsgrad                                           | 6,3     | 5,9       | 6,1       |                            |
| Belåningsgrad fastigheter                                    | 87,2%   | 86,2%     | 91,6%     |                            |
| Avskrivning % av produktionskostnad                          | 1,9%    | 1,9%      | 1,9%      |                            |
| <b>Lönsamhet</b>                                             |         |           |           |                            |
| Avkastning på totalt kapital                                 | 1,8%    | 2,6%      | 2,6%      |                            |
| Avkastning på eget kapital                                   | 5,0%    | 8,2%      | 6,8%      |                            |
| Avkastning på sysselsatt kapital                             | 1,9%    | 2,8%      | 2,7%      |                            |
| Direktavkastning fastigheter, bokfört värde                  | 5,2%    | 6,1%      | 5,9%      |                            |
| Överskottsgrad                                               | 25,2%   | 26,4%     | 26,7%     |                            |
| <b>Finansiering / Kapitalanskaffning</b>                     |         |           |           |                            |
| Genomsnittlig skuldränta                                     | 1,2%    | 1,6%      | 1,8%      |                            |
| Låneränta, räntebärande skulder                              | 1,3%    | 1,7%      | 1,9%      |                            |
| Genomsnittlig räntebindning, år                              | 2,4     | 2,5       | 2,2       |                            |
| Genomsnittlig kapitalbindning, år                            | 2,4     | 2,5       | 2,3       |                            |
| <b>Operativa nyckeltal</b>                                   |         |           |           |                            |
| Driftnetto, kr/m <sup>2</sup>                                | 238     | 257       | 244       |                            |
| Totalt förvaltningsnetto, kr/m <sup>2</sup>                  | 17      | 18        | 19        |                            |
| Förbrukningskostnader (värme, vatten, el), kr/m <sup>2</sup> | -218    | -229      | -210      |                            |
| Central administration, kr/m <sup>2</sup>                    | -44     | -53       | -42       |                            |
| Fastighetsanknuten administration, kr/m <sup>2</sup>         | -57     | -69       | -60       |                            |
| Fastighetsskötsel inklusive städning, kr/m <sup>2</sup>      | -108    | -103      | -97       |                            |
| Reparationer och underhållskostnader, kr/m <sup>2</sup>      | -250    | -247      | -239      |                            |
| Aktiverat "underhåll" i balansräkningen, kr/m <sup>2</sup>   | 57      | 52        | 49        |                            |

**RESULTATRÄKNING, kr/m² bostads- och lokalarea**

|                                   | 2017        | 2016        | 2015        | Kommentar                           |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------------------------------|
| <b>INTÄKTER</b>                   |             |             |             |                                     |
| Bruttohyra inkl värme, bostäder   | 938         | 938         | 924         | Bostadsarea                         |
| Bruttohyra inkl värme, lokaler    | 962         | 1 175       | 909         | Lokalarea                           |
| Intäkter garage o parkeringspl.   | 15          | 12          | 13          |                                     |
| Hysesrabatter                     | -6          | -6          | -8          | Bostadsarea                         |
| Hysesbortfall, bostäder           | -16         | -22         | -26         | Bostadsarea                         |
| Hysesbortfall, lokaler            | -32         | -24         | -34         | Lokalarea                           |
| <b>Hysesbortfall, totalt</b>      | <b>-22</b>  | <b>-26</b>  | <b>-31</b>  | Bostads- och lokalarea              |
| <b>Hysesintäkter totalt netto</b> | <b>933</b>  | <b>962</b>  | <b>901</b>  |                                     |
| Andra intäkter från hyresgäster   | 10          | 10          | 13          |                                     |
| <b>Förvaltningsintäkter</b>       | <b>943</b>  | <b>972</b>  | <b>914</b>  |                                     |
| <b>KOSTNADER</b>                  |             |             |             |                                     |
| <i>Driftkostnader</i>             |             |             |             |                                     |
| Fastighetsskötsel o städning      | -108        | -103        | -97         | Inkl. sotning, ovk. & hisskost.     |
| Reparationer                      | -66         | -78         | -55         |                                     |
| Fastighetsel                      | -38         | -45         | -36         |                                     |
| Vattenförbrukning                 | -54         | -56         | -52         |                                     |
| Sophämtning                       | -23         | -23         | -22         |                                     |
| Uppvärmning                       | -126        | -128        | -121        |                                     |
| Fastighetsförsäkringar            | -11         | -9          | -9          |                                     |
| Avskrivna hyres- o kundfordringar | -4          | -3          | -2          |                                     |
| Fastighetsanknuten administration | -57         | -69         | -60         |                                     |
| Medel till hyresgästorganisation  | -3          | -3          | -3          |                                     |
| Övriga driftkostnader             | -18         | -18         | -16         | Inkl. hushållsström & kabel-TV      |
| <b>Driftkostnader totalt</b>      | <b>-508</b> | <b>-535</b> | <b>-473</b> | Exkl. markavgifter & central admini |
| <i>Underhållskostnader</i>        |             |             |             |                                     |
| Lägenhetsunderhåll                | -92         | -82         | -106        | Bostadsarea, Uppgift från vissa ftg |
| <b>Underhållskostnader totalt</b> | <b>-184</b> | <b>-169</b> | <b>-184</b> |                                     |
| <b>Markavgifter</b>               | <b>-1</b>   | <b>-1</b>   | <b>-2</b>   |                                     |
| <i>Fastighetsskatt</i>            |             |             |             |                                     |
| Fastighetsavgift bostäder         | -11         | -11         | -12         | Bostadsarea                         |
| Fastighetsskatt lokaler           | -13         | -10         | -13         | Lokalarea                           |
| <b>Fastighetsskatt totalt</b>     | <b>-12</b>  | <b>-11</b>  | <b>-12</b>  |                                     |
| <b>DRIFTNETTO</b>                 | <b>238</b>  | <b>257</b>  | <b>244</b>  |                                     |

**RESULTATRÄKNING FORTSÄTTNING, kr/m² bostads- och lokalarea**

|                                            | 2017        | 2016        | 2015        | Kommentar                  |
|--------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|----------------------------|
| <i>Övrig förvaltning</i>                   |             |             |             |                            |
| Övriga förvaltningsintäkter                | 67          | 66          | 62          |                            |
| Övriga förvaltningskostnader               | -46         | -36         | -53         |                            |
| <i>Avskrivningar</i>                       |             |             |             |                            |
| Avskrivningar immateriella anläggningst.   | 0           | -1          | 0           |                            |
| Avskrivningar byggnader och markan.        | -117        | -108        | -101        |                            |
| Avskrivningar maskiner o inventarier       | -8          | -6          | -7          |                            |
| Förändring av balanslåneposter             | 0           | -5          | 0           |                            |
| <b>Avskrivningar totalt</b>                | <b>-125</b> | <b>-120</b> | <b>-109</b> |                            |
| Nedskrivningar                             | 1           | 5           | -7          |                            |
| <b>BRUTTORESULTAT</b>                      | <b>134</b>  | <b>171</b>  | <b>137</b>  |                            |
| Central administration                     | -44         | -53         | -42         |                            |
| Vinst(+)/ förlust(-) vid försäljning av AT | 2           | 3           | 3           | AT = Anläggningstillgångar |
| Övriga rörelseintäkter                     | 2           | 5           | 21          |                            |
| Övriga rörelsekostnader                    | -5          | -3          | -2          | Inkl. rivningsarbeten      |
| Resultat av oberoende rörelsegrenar        | 0           | 0           | 0           |                            |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                     | <b>88</b>   | <b>124</b>  | <b>117</b>  |                            |
| <i>Finansiella poster</i>                  |             |             |             |                            |
| Räntebidrag                                | 0           | 0           | 0           |                            |
| Resultat värdepapper, aktier o andelar     | 2           | 2           | 4           |                            |
| Övriga finansiella intäkter                | 1           | 1           | 1           |                            |
| Räntekostnader inkl. borgensavgift         | -51         | -66         | -74         |                            |
| Övriga finansiella kostnader               | -2          | 0           | -1          |                            |
| <b>Finansiella poster netto</b>            | <b>-50</b>  | <b>-64</b>  | <b>-70</b>  |                            |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>   | <b>38</b>   | <b>60</b>   | <b>47</b>   |                            |
| Netto extraordinära poster                 | 1           | 0           | 0           |                            |
| Netto koncernbidrag                        | 0           | 0           | -1          |                            |
| Netto bokslutsdispositioner                | -4          | -3          | -11         |                            |
| Inkomstskatt                               | -3          | -4          | -2          |                            |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                      | <b>32</b>   | <b>54</b>   | <b>33</b>   |                            |

## BALANSRÄKNING, kr/m² bostads- och lokalarea

|                                               | 2017         | 2016         | 2015         | Kommentar                |
|-----------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |              |              |              |                          |
| <i>Anläggningstillgångar</i>                  |              |              |              |                          |
| Immateriella anläggningstillgångar            | 0            | 5            | 2            |                          |
| Byggnader anskaffningsvärde                   | 6 101        | 5 612        | 5 352        | Inkl. investeringsbidrag |
| Ackumulerade avskrivningar                    | -1 841       | -1 654       | -1 567       |                          |
| Ackumulerade uppskrivningar                   | 23           | 32           | 28           |                          |
| Ackumulerade nedskrivningar                   | -97          | -105         | -104         |                          |
| <b>Byggnader bokfört värde</b>                | <b>4 186</b> | <b>3 885</b> | <b>3 709</b> |                          |
| Mark och markanläggningar                     | 384          | 341          | 394          |                          |
| Pågående nyanläggningar inkl förskott         | 105          | 167          | 79           |                          |
| Balanslåneposter                              | 1            | 1            | 2            |                          |
| Inventarier, bilar mm                         | 35           | 28           | 33           |                          |
| Finansiella anläggningstillgångar             | 17           | 21           | 189          |                          |
| <b>Anläggningstillgångar totalt</b>           | <b>4 728</b> | <b>4 448</b> | <b>4 408</b> |                          |
| <i>Omsättningstillgångar</i>                  |              |              |              |                          |
| Hyses- och kundfordringar                     | 32           | 38           | 25           |                          |
| Kortfristiga placeringar                      | 2            | 1            | 1            |                          |
| Likvida medel                                 | 265          | 239          | 246          |                          |
| Övriga omsättningstillgångar                  | 27           | 36           | 51           |                          |
| <b>Omsättningstillgångar totalt</b>           | <b>326</b>   | <b>313</b>   | <b>323</b>   |                          |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       | <b>5 055</b> | <b>4 761</b> | <b>4 731</b> |                          |
| <b>SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>               |              |              |              |                          |
| <i>Eget kapital</i>                           |              |              |              |                          |
| Aktiekapital eller grundfond                  | 161          | 139          | 131          |                          |
| Överkursfond                                  | 3            | 3            | 2            |                          |
| Uppskrivningsfond                             | 10           | 22           | 26           |                          |
| Reservfond eller värdesäkringsfond            | 114          | 101          | 89           |                          |
| Koncernbidrag, netto erhållna (+) lämnade (-) | 0            | 4            | 0            |                          |
| Erhållna akiteägartillskott                   | 153          | 113          | 90           |                          |
| Balanserad vinst                              | 190          | 218          | 263          |                          |
| Årets resultat                                | 32           | 54           | 33           |                          |
| <b>Eget kapital totalt</b>                    | <b>663</b>   | <b>653</b>   | <b>634</b>   |                          |
| <i>Obeskattade reserver</i>                   |              |              |              |                          |
| Periodiseringsfonder                          | 12           | 13           | 17           |                          |
| Ackumulerade överavskrivningar                | 14           | 16           | 13           |                          |
| Övriga obeskattade reserver                   | 17           | 13           | 9            |                          |
| <b>Obeskattade reserver totalt</b>            | <b>43</b>    | <b>41</b>    | <b>40</b>    |                          |
| <b>Avsättningar (pensioner mm)</b>            | <b>10</b>    | <b>12</b>    | <b>8</b>     |                          |
| <b>Långfristiga skulder</b>                   | <b>3 498</b> | <b>3 684</b> | <b>3 758</b> |                          |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                   |              |              |              |                          |
| Kortfristiga räntebärande skulder             | 577          | 104          | 74           |                          |
| Kortfristiga icke räntebärande skulder        | 264          | 267          | 218          |                          |
| <b>Kortfristiga skulder totalt</b>            | <b>842</b>   | <b>371</b>   | <b>291</b>   |                          |
| <b>S:A SKULDER O EGET KAPITAL</b>             | <b>5 055</b> | <b>4 761</b> | <b>4 730</b> |                          |

Bilaga 4: Riket och storleksgrupper

| NYCKELTAL, kr/m² bostads- och lokalorea          |            |                 |           |           |            |            |            |            |           |            |            |            |            |
|--------------------------------------------------|------------|-----------------|-----------|-----------|------------|------------|------------|------------|-----------|------------|------------|------------|------------|
|                                                  | Riket      | Företagsstorlek |           |           |            |            |            | Ortsgrupp  |           |            |            |            |            |
|                                                  |            | 1-499           | 500-999   | 1000-1999 | 2000-4999  | 5000-9999  | >10000     | Stor-Sthlm | Stor-Gbg  | Stor-Malmö | <25000 inv | 25-75000   | >75000 inv |
| NYCKELTAL                                        |            |                 |           |           |            |            |            |            |           |            |            |            |            |
| Antal bostäder 31 dec                            | 680 402    | 6 893           | 25 756    | 74 166    | 150 868    | 154 120    | 268 599    | 141 244    | 89 202    | 18 285     | 90 675     | 174 859    | 166 137    |
| Area bostäder 31 dec                             | 43 937 467 | 467 126         | 1 661 051 | 4 750 057 | 9 746 142  | 10 193 308 | 17 119 783 | 9 433 933  | 5 671 546 | 1 289 534  | 5 803 738  | 11 097 402 | 10 641 314 |
| Area lokaler 31 dec                              | 6 275 091  | 114 803         | 370 736   | 906 205   | 1 676 727  | 1 357 663  | 1 848 957  | 1 359 519  | 519 971   | 307 831    | 1 199 914  | 1 788 631  | 1 099 225  |
| Area för bostäder och lokaler (mv)               | 50 099 736 | 558 220         | 2 027 086 | 5 653 518 | 11 369 138 | 11 526 015 | 18 965 760 | 10 760 803 | 6 182 845 | 1 566 313  | 6 983 400  | 12 858 836 | 11 747 541 |
| Genomsnittlig area per lgh 31 dec                | 65         | 68              | 64        | 64        | 65         | 66         | 64         | 67         | 64        | 71         | 64         | 63         | 64         |
| Andel lägenhetens värdeår                        |            |                 |           |           |            |            |            |            |           |            |            |            |            |
| t o m 1964                                       | 21%        | 16%             | 18%       | 19%       | 20%        | 19%        | 24%        | 27%        | 23%       | 10%        | 22%        | 19%        | 17%        |
| 1965 - 1974                                      | 31%        | 34%             | 33%       | 35%       | 31%        | 32%        | 29%        | 27%        | 28%       | 35%        | 34%        | 33%        | 32%        |
| 1975 - 1984                                      | 16%        | 23%             | 18%       | 16%       | 16%        | 14%        | 16%        | 11%        | 16%       | 19%        | 15%        | 16%        | 18%        |
| 1985 - 1994                                      | 18%        | 19%             | 21%       | 21%       | 20%        | 21%        | 14%        | 13%        | 19%       | 18%        | 20%        | 20%        | 18%        |
| 1995 -                                           | 14%        | 8%              | 10%       | 10%       | 13%        | 14%        | 17%        | 21%        | 14%       | 17%        | 9%         | 11%        | 14%        |
| Medelvärdeår                                     | 1977       | 1976            | 1977      | 1976      | 1977       | 1978       | 1977       | 1977       | 1977      | 1980       | 1975       | 1977       | 1978       |
| Marknadsmässiga nyckeltal                        |            |                 |           |           |            |            |            |            |           |            |            |            |            |
| Flyttningsfrekvens                               | 14,1%      | 18,5%           | 18,4%     | 16,4%     | 14,3%      | 16,3%      | 11,8%      | 10,0%      | 9,7%      | 10,3%      | 17,8%      | 18,5%      | 14,2%      |
| Varav omflyttningar inom beståndet               | 3,0%       | 3,3%            | 3,3%      | 3,2%      | 2,5%       | 4,2%       | 2,5%       | 1,7%       | 2,4%      | 3,0%       | 3,7%       | 4,0%       | 3,0%       |
| Hysesbortfall % bostäder                         | 0,7%       | 2,1%            | 1,3%      | 1,0%      | 0,7%       | 0,6%       | 0,5%       | 0,6%       | 0,4%      | 0,3%       | 1,2%       | 0,8%       | 0,5%       |
| Hysesbortfall % lokaler                          | 3,6%       | 1,6%            | 2,8%      | 2,7%      | 2,6%       | 3,4%       | 5,4%       | 6,0%       | 2,8%      | 1,0%       | 2,9%       | 2,3%       | 4,7%       |
| Fastighetsskatt / Taxavärde                      | 0,2%       | 0,4%            | 0,3%      | 0,3%      | 0,3%       | 0,3%       | 0,2%       | 0,2%       | 0,2%      | 0,3%       | 0,3%       | 0,3%       | 0,3%       |
| Taxeringsvärde kr/m²                             | 8 774      | 3 874           | 4 131     | 5 056     | 6 591      | 8 571      | 11 968     | 13 211     | 12 086    | 9 014      | 4 087      | 5 884      | 8 882      |
| Bedömt marknadsvärde fastigheter kr/m²           | 14 304     | 8 852           | 7 908     | 8 977     | 11 339     | 13 572     | 18 708     | 21 737     | 17 681    | 12 626     | 7 750      | 9 555      | 14 599     |
| Bokfört värde fastigheter kr/m²                  | 5 889      | 4 305           | 4 633     | 4 692     | 5 414      | 5 655      | 6 856      | 8 105      | 6 001     | 5 876      | 4 458      | 4 840      | 5 798      |
| Finansiell balans- kort sikt                     |            |                 |           |           |            |            |            |            |           |            |            |            |            |
| Likviditet                                       | 20,8%      | 113,3%          | 100,3%    | 77,5%     | 45,0%      | 36,2%      | 7,5%       | 10,7%      | 14,2%     | 84,3%      | 99,3%      | 51,4%      | 14,5%      |
| Räntetäckningsgrad                               | 317,6%     | 282,9%          | 206,3%    | 210,2%    | 224,6%     | 288,8%     | 465,5%     | 316,4%     | 225,9%    | 237,0%     | 198,5%     | 267,6%     | 514,9%     |
| Skuldtäckningsgrad                               | 169,8%     | 157,0%          | 138,9%    | 142,4%    | 146,9%     | 162,9%     | 196,1%     | 151,3%     | 140,4%    | 146,7%     | 138,0%     | 160,7%     | 238,6%     |
| Finansiell balans – lång sikt                    |            |                 |           |           |            |            |            |            |           |            |            |            |            |
| Soliditet, synlig                                | 32,7%      | 16,2%           | 16,6%     | 19,5%     | 26,0%      | 31,5%      | 40,7%      | 45,9%      | 28,0%     | 23,8%      | 17,1%      | 27,7%      | 30,9%      |
| Skuldsättningsgrad                               | 2,1        | 5,2             | 5,0       | 4,1       | 2,9        | 2,2        | 1,5        | 1,2        | 2,6       | 3,2        | 4,8        | 2,6        | 2,2        |
| Belåningsgrad fastigheter                        | 64,6%      | 84,8%           | 85,6%     | 81,4%     | 73,2%      | 65,2%      | 55,2%      | 51,3%      | 66,4%     | 75,6%      | 83,9%      | 70,3%      | 65,7%      |
| Avskrivning % av produktionskostnad              | 2,3%       | 2,0%            | 2,2%      | 2,1%      | 2,2%       | 2,1%       | 2,4%       | 2,3%       | 2,5%      | 2,3%       | 2,1%       | 2,2%       | 2,2%       |
| Lönsamhet                                        |            |                 |           |           |            |            |            |            |           |            |            |            |            |
| Avkastning på totalt kapital                     | 3,8%       | 2,9%            | 3,0%      | 3,4%      | 3,4%       | 3,6%       | 4,2%       | 2,4%       | 3,0%      | 3,3%       | 3,3%       | 4,0%       | 6,2%       |
| Avkastning på eget kapital                       | 7,1%       | 9,6%            | 7,7%      | 8,0%      | 6,6%       | 6,5%       | 7,4%       | 3,0%       | 5,4%      | 6,2%       | 8,1%       | 7,9%       | 15,2%      |
| Avkastning på sysselsatt kapital                 | 4,1%       | 3,1%            | 3,2%      | 3,6%      | 3,7%       | 3,9%       | 4,5%       | 2,5%       | 3,3%      | 3,5%       | 3,5%       | 4,3%       | 6,7%       |
| Direktavkastning fastigheter, bokfört värde      | 6,8%       | 6,7%            | 7,3%      | 7,6%      | 7,0%       | 6,9%       | 6,5%       | 6,0%       | 6,8%      | 6,8%       | 7,7%       | 7,3%       | 7,1%       |
| Överskottsgrad                                   | 37,5%      | 33,1%           | 34,1%     | 35,2%     | 36,2%      | 36,6%      | 39,7%      | 41,3%      | 37,2%     | 36,2%      | 35,0%      | 34,5%      | 38,2%      |
| Finansiering / Kapitalanskaffning                |            |                 |           |           |            |            |            |            |           |            |            |            |            |
| Genomsnittlig skuldränta                         | 1,8%       | 1,2%            | 1,7%      | 2,0%      | 2,1%       | 1,8%       | 1,5%       | 1,4%       | 1,9%      | 1,8%       | 2,0%       | 2,0%       | 1,7%       |
| Låneränta, räntebärande skulder                  | 1,9%       | 1,3%            | 1,9%      | 2,2%      | 2,2%       | 1,9%       | 1,7%       | 1,4%       | 2,1%      | 2,0%       | 2,1%       | 2,2%       | 1,9%       |
| Genomsnittlig räntebindning, år                  | 2,5        | 2,3             | 2,6       | 2,5       | 2,6        | 2,4        | 2,6        | 2,4        | 2,6       | 2,7        | 2,6        | 2,6        | 2,5        |
| Genomsnittlig kapitalbindning, år                | 2,6        | 3,0             | 2,9       | 2,2       | 2,2        | 2,2        | 3,4        | 2,2        | 4,2       | 2,3        | 2,5        | 2,2        | 2,4        |
| Operativa nyckeltal                              |            |                 |           |           |            |            |            |            |           |            |            |            |            |
| Drifnetto, kr/m²                                 | 403        | 300             | 338       | 356       | 381        | 393        | 445        | 491        | 410       | 409        | 342        | 352        | 409        |
| Totalt förvaltningsnetto, kr/m²                  | 97         | 67              | 68        | 68        | 80         | 113        | 112        | 136        | 92        | 95         | 65         | 80         | 104        |
| Förbrukningskostnader (värme, vatten, el), kr/m² | -183       | -185            | -212      | -202      | -193       | -182       | -169       | -186       | -158      | -203       | -206       | -190       | -169       |
| Central administration, kr/m²                    | -46        | -56             | -46       | -49       | -40        | -39        | -52        | -54        | -33       | -29        | -49        | -35        | -57        |
| Fastighetsanknuten administration, kr/m²         | -84        | -91             | -91       | -67       | -81        | -82        | -91        | -109       | -77       | -111       | -72        | -77        | -77        |
| Fastighetsskattel inklusive städning, kr/m²      | -100       | -97             | -104      | -100      | -96        | -101       | -101       | -113       | -108      | -76        | -100       | -102       | -85        |
| Reparationer och underhållskostnader, kr/m²      | -225       | -199            | -180      | -215      | -230       | -236       | -224       | -187       | -263      | -248       | -190       | -234       | -250       |
| Aktiverat "underhåll" i balansräkningen, kr/m²   | 242        | 72              | 221       | 161       | 170        | 221        | 330        | 423        | 203       | 114        | 174        | 192        | 210        |

RESULTA TRÄKNING, kr/m² bostads- och lokalarea

|                                   | Riket | Företagsstorlek |         |           |           |           | Ortsgrupp |            |          |            |            |          |            |
|-----------------------------------|-------|-----------------|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|----------|------------|------------|----------|------------|
|                                   |       | 1-499           | 500-999 | 1000-1999 | 2000-4999 | 5000-9999 | >10000    | Stor-Sthlm | Stor-Gbg | Stor-Malmö | <25000 inv | 25-75000 | >75000 inv |
| INTÄKTER                          |       |                 |         |           |           |           |           |            |          |            |            |          |            |
| Bruttohyra inkl värme, bostäder   | 1 064 | 904             | 969     | 999       | 1 038     | 1 048     | 1 119     | 1 177      | 1 087    | 1 089      | 971        | 1 000    | 1 065      |
| Bruttohyra inkl värme, lokaler    | 1 015 | 877             | 1 000   | 994       | 1 019     | 1 067     | 995       | 1 074      | 969      | 1 220      | 946        | 1 023    | 971        |
| Intäkter garage o parkeringspl.   | 26    | 16              | 12      | 19        | 24        | 27        | 29        | 33         | 34       | 19         | 16         | 22       | 26         |
| Hyresrabatter                     | -11   | -4              | -5      | -7        | -8        | -11       | -14       | -10        | -11      | -15        | -7         | -10      | -13        |
| Hyresbortfall, bostäder           | -7    | -19             | -13     | -10       | -8        | -6        | -5        | -7         | -5       | -3         | -12        | -8       | -5         |
| Hyresbortfall, lokaler            | -36   | -14             | -28     | -26       | -26       | -37       | -54       | -64        | -27      | -12        | -27        | -23      | -45        |
| Hyresbortfall, totalt             | -14   | -21             | -19     | -15       | -13       | -13       | -13       | -17        | -10      | -8         | -18        | -13      | -12        |
| Hyresintäkter totalt netto        | 1 063 | 893             | 967     | 1 000     | 1 042     | 1 058     | 1 114     | 1 174      | 1 095    | 1 117      | 962        | 1 006    | 1 061      |
| Andra intäkter från hyresgäster   | 12    | 14              | 23      | 12        | 12        | 16        | 9         | 13         | 6        | 14         | 15         | 13       | 11         |
| Förvaltningsintäkter              | 1 075 | 907             | 991     | 1 011     | 1 054     | 1 074     | 1 122     | 1 187      | 1 101    | 1 131      | 977        | 1 019    | 1 072      |
| KOSTNADER                         |       |                 |         |           |           |           |           |            |          |            |            |          |            |
| Driftkostnader                    |       |                 |         |           |           |           |           |            |          |            |            |          |            |
| Fastighetskötsel o städning       | -100  | -97             | -104    | -100      | -96       | -101      | -101      | -113       | -108     | -76        | -100       | -102     | -85        |
| Reparationer                      | -72   | -54             | -54     | -84       | -75       | -81       | -65       | -82        | -62      | -62        | -68        | -76      | -69        |
| Fastighetsel                      | -31   | -35             | -38     | -35       | -35       | -31       | -27       | -34        | -26      | -24        | -36        | -34      | -27        |
| Vattenförbrukning                 | -40   | -41             | -51     | -50       | -45       | -41       | -32       | -35        | -38      | -35        | -50        | -45      | -34        |
| Sophämtning                       | -24   | -22             | -22     | -24       | -24       | -25       | -24       | -24        | -28      | -24        | -23        | -24      | -23        |
| Uppvärmning                       | -112  | -109            | -123    | -117      | -114      | -110      | -110      | -117       | -95      | -143       | -120       | -112     | -108       |
| Fastighetsförsäkringar            | -7    | -8              | -7      | -9        | -8        | -7        | -5        | -7         | -7       | -9         | -8         | -6       | -6         |
| Avskrivna hyres- o kundfordringar | -2    | -1              | -1      | -2        | -3        | -2        | -2        | -2         | -2       | -2         | -2         | -2       | -2         |
| Fastighetsanknuten administration | -84   | -61             | -91     | -67       | -81       | -82       | -91       | -109       | -77      | -111       | -72        | -74      | -77        |
| Medel till hyresgästorganisation  | -3    | -2              | -3      | -3        | -3        | -4        | -3        | -3         | -2       | -4         | -3         | -4       | -3         |
| Övriga driftkostnader             | -16   | -16             | -15     | -16       | -14       | -13       | -20       | -12        | -20      | -19        | -16        | -12      | -22        |
| Driftkostnader totalt             | -491  | -445            | -510    | -506      | -497      | -496      | -480      | -538       | -466     | -509       | -498       | -490     | -457       |
| Underhållskostnader               |       |                 |         |           |           |           |           |            |          |            |            |          |            |
| Lägenhetsunderhåll                | -75   | -71             | -80     | -65       | -73       | -79       | -76       | -50        | -126     | -82        | -74        | -80      | -64        |
| Underhållskostnader totalt        | -153  | -146            | -127    | -132      | -155      | -155      | -159      | -105       | -201     | -186       | -122       | -157     | -181       |
| Markavgifter                      | -7    | 0               | -1      | -2        | -1        | -6        | -13       | -26        | -1       | -1         | -1         | -1       | -2         |
| Fastighetsskatt                   |       |                 |         |           |           |           |           |            |          |            |            |          |            |
| Fastighetsavgift bostäder         | -20   | -17             | -15     | -14       | -18       | -21       | -22       | -21        | -22      | -23        | -14        | -18      | -22        |
| Fastighetskatt lokaler            | -37   | -13             | -14     | -24       | -22       | -38       | -61       | -72        | -39      | -37        | -16        | -23      | -23        |
| Fastighetskatt totalt             | -22   | -16             | -14     | -16       | -19       | -23       | -26       | -27        | -24      | -26        | -14        | -18      | -23        |
| DRIFTNETTO                        | 403   | 300             | 338     | 356       | 381       | 393       | 445       | 491        | 410      | 409        | 342        | 352      | 409        |



**RESULTATRÄKNING FORTSÄTTNING, kr/m² bostads- och lokalaria**

|                                            | Riket       | Företagsstorlek |             |             |             |             |             |             | Ortsgrupp   |             |             |             |
|--------------------------------------------|-------------|-----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|                                            |             | 1-499           | 500-999     | 1000-1999   | 2000-4999   | 5000-9999   | >10000      | Stor-Sthlm  | Stor-Gbg    | Stor-Malmö  | <25000 inv  | >75000 inv  |
| <i>Övrig förvaltning</i>                   | 40          |                 |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
| Övriga förvaltningsintäkter                | -25         | 102             | 147         | 72          | 67          | 15          | 16          | 13          | 19          | 25          | 105         | 59          |
| Övriga förvaltningskostnader               |             | -73             | -116        | -58         | -52         | -5          | 0           | -1          | -4          | 0           | -85         | -46         |
| <i>Avskrivningar</i>                       |             |                 |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
| Avskrivningar immateriella anläggningst.   | -1          | 0               | 0           | -3          | 0           | 0           | 0           | 0           | -1          | 0           | -2          | 0           |
| Avskrivningar byggnader och markan.        | -173        | -117            | -137        | -141        | -161        | -161        | -202        | -229        | -189        | -184        | -134        | -148        |
| Avskrivningar maskiner o inventarier       | -7          | -9              | -7          | -6          | -6          | -5          | -8          | -7          | -7          | -5          | -7          | -7          |
| Förändring av balansläneposter             | 0           | 0               | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           |
| <b>Avskrivningar totalt</b>                | <b>-180</b> | <b>-126</b>     | <b>-145</b> | <b>-151</b> | <b>-167</b> | <b>-167</b> | <b>-210</b> | <b>-236</b> | <b>-197</b> | <b>-190</b> | <b>-144</b> | <b>-155</b> |
| Nedskrivningar                             | -8          | -4              | -26         | -21         | -1          | -12         | -4          | -4          | -14         | -2          | -28         | -3          |
| <b>BRUTTORESULTAT</b>                      | <b>230</b>  | <b>200</b>      | <b>199</b>  | <b>198</b>  | <b>229</b>  | <b>225</b>  | <b>247</b>  | <b>263</b>  | <b>214</b>  | <b>243</b>  | <b>190</b>  | <b>207</b>  |
| Central administration                     | -46         | -56             | -46         | -49         | -40         | -39         | -52         | -54         | -33         | -29         | -49         | -35         |
| Vinst(+)/ förlust(-) vid försäljning av AT | 38          | -2              | 5           | 8           | 13          | 14          | 81          | 3           | 1           | -9          | 6           | 16          |
| Övriga rörelseintäkter                     | 9           | 6               | 9           | 21          | 12          | 4           | 6           | 13          | 2           | 12          | 14          | 12          |
| Övriga rörelsekostnader                    | -3          | -3              | -3          | -4          | -5          | -2          | -2          | -1          | 0           | -3          | -4          | -6          |
| Resultat av oberoende rörelsegränar        | -1          | 4               | -6          | -11         | 0           | 2           | 0           | 0           | 0           | 0           | -10         | 0           |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                     | <b>227</b>  | <b>149</b>      | <b>159</b>  | <b>163</b>  | <b>209</b>  | <b>204</b>  | <b>280</b>  | <b>223</b>  | <b>184</b>  | <b>214</b>  | <b>148</b>  | <b>193</b>  |
| <i>Finansiella poster</i>                  |             |                 |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
| Räntebidrag                                | 0           | 0               | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           |
| Resultat värdepapper, aktier o andelar     | 30          | 0               | 3           | 22          | 6           | 27          | 53          | -1          | 18          | 11          | 18          | 30          |
| Övriga finansiella intäkter                | 2           | 1               | 2           | 2           | 2           | 2           | 2           | 3           | 0           | 1           | 1           | 2           |
| Räntekostnader inkl. borgensavgift         | -79         | -52             | -79         | -88         | -95         | -74         | -71         | -64         | -88         | -95         | -84         | -82         |
| Övriga finansiella kostnader               | -2          | -1              | 0           | 0           | -2          | -7          | -1          | -7          | -2          | 0           | 0           | -2          |
| <b>Finansiella poster netto</b>            | <b>-49</b>  | <b>-52</b>      | <b>-75</b>  | <b>-65</b>  | <b>-88</b>  | <b>-51</b>  | <b>-17</b>  | <b>-69</b>  | <b>-72</b>  | <b>-84</b>  | <b>-65</b>  | <b>-52</b>  |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>   | <b>178</b>  | <b>96</b>       | <b>84</b>   | <b>97</b>   | <b>121</b>  | <b>152</b>  | <b>263</b>  | <b>154</b>  | <b>113</b>  | <b>130</b>  | <b>83</b>   | <b>141</b>  |
| Netto extraordinära poster                 | 1           | 0               | 0           | 0           | -1          | 0           | 4           | 0           | 10          | 0           | 0           | 0           |
| Netto koncernbidrag                        | -23         | -13             | -2          | -3          | -8          | -10         | -48         | -3          | -61         | -3          | -1          | -8          |
| Netto boks-lutsdispositioner               | -5          | -6              | -14         | -10         | -13         | -3          | 1           | -2          | -1          | 6           | -11         | -8          |
| Inkomstskatt                               | -18         | -17             | -15         | -12         | -12         | -20         | -23         | -24         | -12         | -29         | -12         | -16         |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                      | <b>133</b>  | <b>61</b>       | <b>53</b>   | <b>72</b>   | <b>87</b>   | <b>118</b>  | <b>197</b>  | <b>124</b>  | <b>49</b>   | <b>104</b>  | <b>59</b>   | <b>108</b>  |

## BALANSRÄKNING, kr/m² bostads- och lokalarea

|                                               | Riket        | Företagsstorlek |              |              |              |              |              | Ortsgrupp    |              |              |              |              |              |
|-----------------------------------------------|--------------|-----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                                               |              | 1-499           | 500-999      | 1000-1999    | 2000-4999    | 5000-9999    | >10000       | Stor-Sthlm   | Stor-Gbg     | Stor-Malmö   | <25000 inv   | 25-75000     | >75000 inv   |
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |              |                 |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
| <i>Anläggningstillgångar</i>                  | 1            | 0               | 1            | 1            | 1            | 2            | 2            | 2            | 5            | 0            | 1            | 1            | 0            |
| Immateriella anläggningstillgångar            |              |                 |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
| Byggnader anskaffningsvärde                   | 7 671        | 5 715           | 6 329        | 6 703        | 7 255        | 7 579        | 8 465        | 9 910        | 7 696        | 7 947        | 6 293        | 6 744        | 7 403        |
| Akkumulerade avskrivningar                    | -2 324       | -1 633          | -1 844       | -2 102       | -2 216       | -2 375       | -2 497       | -2 591       | -2 790       | -2 527       | -1 939       | -2 199       | -2 175       |
| Akkumulerade uppskrivningar                   | 131          | 0               | 147          | 131          | 68           | 40           | 225          | 53           | 434          | 15           | 158          | 71           | 106          |
| Akkumulerade nedskrivningar                   | -154         | -84             | -383         | -379         | -163         | -105         | -89          | -118         | -23          | -13          | -405         | -203         | -73          |
| <b>Byggnader bokfört värde</b>                | <b>5 323</b> | <b>3 998</b>    | <b>4 249</b> | <b>4 353</b> | <b>4 944</b> | <b>5 139</b> | <b>6 105</b> | <b>7 254</b> | <b>5 317</b> | <b>5 422</b> | <b>4 108</b> | <b>4 414</b> | <b>5 261</b> |
| Mark och markanläggningar                     | 579          | 491             | 395          | 341          | 495          | 529          | 753          | 875          | 693          | 570          | 363          | 436          | 533          |
| Pågående nyanläggningar inkl förskott         | 521          | 203             | 240          | 307          | 413          | 419          | 750          | 928          | 375          | 426          | 201          | 386          | 575          |
| Balanslämposter                               | 0            | 3               | 1            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 1            | 0            | 0            |
| Inventarier, bilar mm                         | 42           | 47              | 62           | 33           | 29           | 54           | 42           | 27           | 53           | 35           | 44           | 31           | 60           |
| Finansiella anläggningstillgångar             | 120          | 21              | 59           | 88           | 163          | 87           | 134          | 72           | 134          | 80           | 54           | 153          | 166          |
| <b>Anläggningstillgångar totalt</b>           | <b>6 586</b> | <b>4 762</b>    | <b>5 007</b> | <b>5 124</b> | <b>6 045</b> | <b>6 230</b> | <b>7 785</b> | <b>9 158</b> | <b>6 577</b> | <b>6 533</b> | <b>4 771</b> | <b>5 421</b> | <b>6 595</b> |
| <i>Omsättningstillgångar</i>                  |              |                 |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
| Hyses- och kundfordringar                     | 17           | 22              | 26           | 24           | 11           | 24           | 13           | 12           | 18           | 77           | 26           | 14           | 11           |
| Kortfristiga placeringar                      | 15           | 2               | 13           | 6            | 7            | 55           | 0            | 0            | 5            | 9            | 8            | 53           | 0            |
| Likvida medel                                 | 104          | 183             | 352          | 197          | 155          | 102          | 19           | 96           | 33           | 258          | 239          | 117          | 35           |
| Övriga omsättningstillgångar                  | 104          | 156             | 60           | 113          | 111          | 65           | 123          | 230          | 49           | 33           | 72           | 75           | 76           |
| <b>Omsättningstillgångar totalt</b>           | <b>240</b>   | <b>362</b>      | <b>451</b>   | <b>340</b>   | <b>284</b>   | <b>246</b>   | <b>155</b>   | <b>337</b>   | <b>104</b>   | <b>378</b>   | <b>344</b>   | <b>259</b>   | <b>122</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       | <b>6 826</b> | <b>5 125</b>    | <b>5 458</b> | <b>5 464</b> | <b>6 329</b> | <b>6 476</b> | <b>7 940</b> | <b>9 495</b> | <b>6 681</b> | <b>6 911</b> | <b>5 115</b> | <b>5 680</b> | <b>6 718</b> |
| <b>SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>               |              |                 |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
| <i>Eget kapital</i>                           |              |                 |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
| Aktiekapital eller grundfond                  | 243          | 178             | 149          | 176          | 136          | 300          | 305          | 599          | 54           | 116          | 157          | 122          | 218          |
| Överkursfond                                  | 7            | 15              | 20           | 10           | 7            | 15           | 1            | 1            | 0            | 0            | 12           | 21           | 0            |
| Uppskrivningsfond                             | 38           | 0               | 121          | 48           | 34           | 34           | 33           | 31           | 2            | 16           | 86           | 26           | 53           |
| Reservfond eller värdesäkringsfond            | 245          | 102             | 147          | 147          | 354          | 192          | 255          | 219          | 386          | 269          | 143          | 328          | 160          |
| Koncernbidrag, netto erhållna (+) lämnade (-) | -1           | 0               | 0            | -1           | -7           | 26           | -13          | -23          | 0            | -27          | 0            | -4           | 25           |
| Erhållna aktieägartillskott                   | 32           | 68              | 12           | 22           | 48           | 14           | 37           | 20           | 11           | 32           | 20           | 32           | 59           |
| Balanserad vinst                              | 1 474        | 384             | 347          | 551          | 912          | 1 295        | 2 347        | 3 282        | 1 290        | 1 032        | 363          | 889          | 1 274        |
| Årets resultat                                | 133          | 61              | 53           | 72           | 87           | 118          | 197          | 124          | 49           | 104          | 59           | 108          | 259          |
| <b>Eget kapital totalt</b>                    | <b>2 171</b> | <b>808</b>      | <b>850</b>   | <b>1 027</b> | <b>1 571</b> | <b>1 995</b> | <b>3 160</b> | <b>4 254</b> | <b>1 792</b> | <b>1 541</b> | <b>839</b>   | <b>1 522</b> | <b>2 048</b> |
| <i>Obskattade reserver</i>                    |              |                 |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
| Periodiseringsfonder                          | 50           | 25              | 33           | 40           | 35           | 37           | 73           | 128          | 37           | 119          | 30           | 29           | 12           |
| Akkumulerade överavskrivningar                | 17           | 7               | 37           | 4            | 23           | 17           | 16           | 4            | 57           | 11           | 15           | 9            | 20           |
| Övriga obskattade reserver                    | 9            | 0               | 1            | 8            | 34           | 0            | 1            | 2            | 4            | 0            | 3            | 30           | 0            |
| <b>Obskattade reserver totalt</b>             | <b>76</b>    | <b>31</b>       | <b>71</b>    | <b>53</b>    | <b>92</b>    | <b>54</b>    | <b>90</b>    | <b>134</b>   | <b>98</b>    | <b>130</b>   | <b>48</b>    | <b>68</b>    | <b>32</b>    |
| <b>Avsättningar (pensioner mm)</b>            | <b>115</b>   | <b>20</b>       | <b>50</b>    | <b>41</b>    | <b>85</b>    | <b>119</b>   | <b>163</b>   | <b>149</b>   | <b>252</b>   | <b>62</b>    | <b>43</b>    | <b>72</b>    | <b>108</b>   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                   | <b>3 306</b> | <b>3 946</b>    | <b>4 036</b> | <b>3 906</b> | <b>3 951</b> | <b>3 629</b> | <b>2 447</b> | <b>1 802</b> | <b>3 806</b> | <b>4 730</b> | <b>3 839</b> | <b>3 514</b> | <b>3 686</b> |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                   |              |                 |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
| Kortfristiga räntebärande skulder             | 841          | 31              | 146          | 166          | 333          | 340          | 1 751        | 2 848        | 432          | 124          | 82           | 169          | 501          |
| Kortfristiga icke räntebärande skulder        | 317          | 288             | 304          | 272          | 298          | 339          | 330          | 308          | 301          | 324          | 265          | 335          | 342          |
| <b>Kortfristiga skulder totalt</b>            | <b>1 158</b> | <b>320</b>      | <b>450</b>   | <b>438</b>   | <b>631</b>   | <b>679</b>   | <b>2 080</b> | <b>3 156</b> | <b>734</b>   | <b>448</b>   | <b>347</b>   | <b>504</b>   | <b>844</b>   |
| <b>S-A SKULDER O EGET KAPITAL</b>             | <b>6 826</b> | <b>5 125</b>    | <b>5 458</b> | <b>5 464</b> | <b>6 329</b> | <b>6 476</b> | <b>7 940</b> | <b>9 495</b> | <b>6 681</b> | <b>6 911</b> | <b>5 115</b> | <b>5 680</b> | <b>6 718</b> |

# EKONOMISK STATISTIK

## SABOS MEDLEMSFÖRETAG ÅR 2017

SABO är en bransch- och intresseorganisation för de allmännyttiga bostadsföretagen i Sverige. Tillsammans har SABOs medlemsföretag år 2017 cirka 813 000 bostäder med över en miljon hyresgäster. SABO erbjuder sina medlemmar stöd och service genom information, kompetens och erfarenhetsutbyte. SABO verkar också för att ge medlemsföretagen goda arbetsförutsättningar och hyresrätten en positiv utveckling. Sammantaget ska SABO medverka till att medlemsföretagen är långsiktiga och konkurrenskraftiga aktörer på sin bostadsmarknad och på så sätt bidrar till ökad tillväxt och välfärd i Sverige.

Sedan 1971 samlar SABO årligen in uppgifter om medlemsföretagens ekonomi. Denna rapport är en sammanställning av medlemsföretagens ekonomi år 2017. Rapporten är framtagen av Thorbjörn Nilsen och Elisabet Sundberger på SABO.

