

Ekonomisk statistik 2021

Utblick 2022–2023

Firar
50 år!

Sammanfattning

Sveriges Allmännytta är bransch- och intresseorganisation för de allmännyttiga bostadsföretagen i Sverige. Dessa består till övervägande del av kommunägda bostadsföretag, och äger sammanlagt 836 000 lägenheter. Marknadsvärdena uppgick vid utgången av 2021 till mer än 1 200 miljarder kronor, eller om man så vill, mer än 120 000 kronor per invånare i Sverige.

Uppgifterna i rapporten avser räkenskapsåret 2021 och kommer från den statistikinsamling som gjorts varje år sedan 1971. 259 företag har rapporterat in siffror. De nyckeltal som redovisas i rapporten avser om inte annat anges de 228 företag, vilka äger 92 procent av det allmännyttiga bostadsbeståndet, som tillämpar Bokföringsnämndens så kallade K3-regelverk. K2-företagens uppgifter ingår inte, men redovisas separat i bilagor. Sveriges Allmännytta har sedan några år även ett antal associerade medlemmar. Dessa ingår inte i statistiken.

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 och små marginaler å den andra. Ser man på företagen som grupp är ekonomin dock stabil och några dramatiska förändringar har inte skett jämfört med läget 2020.

Jämfört med 2020 försämrades driftnettona med 10 kronor per kvadratmeter eller 2,2 procent eftersom drift- och underhållskostnader ökade mer än intäkterna. Störst var ökningen av uppvärmningskostnaderna, som steg med 12 kronor per kvadratmeter eller 12 procent, vilket dock till viss del förklaras av att 2020 var ett milt år med ovanligt låga kostnader. Under 2022 har samhällsekonomin genomgått en dramatisk utveckling med ökad inflation och stigande räntor, vilket kommer att innebära försämrad ekonomi för merparten av de allmännyttiga bostadsföretagen.

Följande är några centrala nyckeltal på riksnivå:

Nyckeltal	2021	2020	Förändring	%
Hysesintäkter totalt netto, kr/m ²	1 169	1 143	26	2,3%
Bostadshyror brutto, kr/m ²	1 174	1 148	26	2,3%
Driftkostnader, kr/m ²	-554	-513	-41	-8,0%
Underhållskostnader, kr/m ²	-147	-153	6	-3,9%
Driftnetto, kr/m ²	452	462	-10	-2,2%
Avskrivningar	-225	-214	-11	-5,1%
Räntekostnader, kr/m ²	-57	-61	4	6,6%
Resultat efter finansiella poster, kr/m ²	236	180	56	31,1%
Fastigheter, bokfört värde, kr/m ²	7 167	6 846	321	4,7%
Fastigheter, marknadsvärde, kr/m ²	19 002	17 056	1 946	11,4%
Räntebärande skulder, kr/m ²	4 917	4 836	81	1,7%
Soliditet, bokförda värden	33%	32%	1%	
Soliditet, marknadsvärden	73%	70%	3%	
Direktavkastning, bokförda värden	6,3%	6,7%	-0,4%	
Direktavkastning, marknadsvärden	2,5%	2,8%	-0,3%	
Totalavkastning inklusive värdeförändringar	10,5%	6,4%	4,1%	

Innehåll

Sammanfattning.....	2
Ekonomisk översikt.....	5
Samhällsekonomin.....	5
Allmännyttans ekonomi	7
Ekonomisk statistik 2021	9
Fastigheterna	9
Soliditet	12
Avkastning	12
Driftnetto.....	14
Intäkter	14
Hysesintäkter	15
Kostnader	16
Driftkostnader	17
Underhåll	18
Avskrivningar.....	20
Nedskrivningar	21
Fastighetsförsäljningar	22
Finansiella kostnader.....	22
Inkomstskatt	24
Resultat och lönsamhet	24
Om statistiken	29
Undersökningsgrupper.....	30
Förklaringar och definitioner	31

Bilagor

Bilaga 1 Nyckeltal per undersökningsgrupp	35
Bilaga 2 Riket K3, tre år	48
Bilaga 3 Riket K2, tre år	52
Bilaga 4 Riket och storleksgrupper, K3	56



Ekonomisk översikt

Den ekonomiska statistiken kompletteras i år med en aktuell samhällsekonomisk utblick. Vår samlade bedömning är att fastighetsbranschen står inför stora utmaningar, som följd av kraftigt ökade kapital- och byggkostnader.

Samhällsekonomi

Inflationen har i stort sett legat på låga och stabila nivåer från mitten av 1990-talet och framåt. När covid-pandemin svepte in över världen och den ekonomiska aktiviteten i världsekonomin stannade av, föll inflationen initialt. För att bromsa det ekonomiska fallet, började världens centralbanker föra en mycket aktiv penningpolitik. Riksbanken höll räntan på noll procent och började köpa stora mängder värdepapper i form av bland annat statsobligationer, bostadsobligationer och kommunobligationer.

Syftet med att köpa värdepapper var att hålla nere det allmänna ränteläget och bidra till en fungerande kreditförsörjning. Det var en logisk strategi initialt. Men trots att ekonomin började vända uppåt redan under senare delen av 2020, fortsatte Riksbanken stimulera ekonomin. Det var ett misstag.

Den aktiva penningpolitiken har, tillsammans med bland annat ökade energipriser, tilltagande komponentbrist och krig, bidragit till kraftigt ökad inflation. I april 2020 låg inflationen i Sverige på minus 0,3 procent, för att ett år senare ligga på 2,5 procent. Trots att inflationen låg på Riksbankens mål fortsatte stimulanserna. Inflationen ökade kraftigt och låg i augusti 2022 på 8,0 procent, vilket är långt över Riksbankens mål på 2 procent.

Riksbankens räntebana

Vid den förra energikrisen, i slutet av 1970-talet, behövde många centralbanker höja styrräntorna kraftigt för att bromsa inflationen. Det resulterade i stagflation, dvs. lågkonjunktur i kombination med hög inflation. Det är en mycket besvärlig situation för en centralbank att hantera. För fastighetsbranschen skulle det innebära stigande kostnader, samtidigt som fastighetsvärdena faller.

Till skillnad från 1970-talet signalerar Riksbanken emellertid en väldigt måttlig räntehöjning. För att bromsa inflationen höjde Riksbanken i ett första skede reporäntan till 0,25 procent, för att sedan höja till 0,75 procent den 30 juni 2022. Riksbanken gör bedömningen att reporäntan kommer att ligga på 1,75 procent i januari 2023 för att sedan öka till 1,90 procent april 2023. Därefter kommer räntan ligga runt 2 procent.

Riksbanken har hittills underskattat kraften i inflationsuppgången och har därför succesivt skruvat upp sin räntebana, men gör bedömningen att de inte ska behöva höja styrräntan över 2 procent. Agerandet är på sätt och vis logiskt med tanke på att en stor del av den svenska inflationen är importerad. Det är mer centralt hur den amerikanska centralbanken agerar. Risken med denna räntepolitik är emellertid att inflationen kan bita sig fast och urholka förtroendet för den svenska penningpolitiken, vilket vore mycket negativt för såväl hushåll som företag.

Faller inte inflationen i den takt Riksbanken prognostiserat kommer Riksbanken behöva strama åt penningpolitiken mer än planerat. I annat fall kommer förtroendet för Riksbankens inflationsmål att undergrävas och inflationsförväntningarna öka.

Minskat innehav av värdepapper

Förutom höjd reporänta har Riksbanken signalerat minskat innehav av värdepapper. Den relativt korta löptiden på värdepappersinnehav gör att merparten kommer att förfalla inom tre år, om Riksbanken väljer att avsluta sitt återinvesteringsprogram.

Riksbanken har, som tidigare nämnts, köpt stora mängder värdepapper i form av bland annat statsobligationer och bostadsobligationer. Syftet är att pressa ner det allmänna ränteläget för att på så sätt stimulera ekonomin och inflationen.

Mellan 2012 och 2015 hade Riksbanken en relativt sett liten portfölj av statsobligationer i beredskapssyfte. Från 2015 ökade storleken på den portföljen då Riksbanken började köpa statsobligationer för att göra penningpolitiken mer expansiv. Portföljen utökades vid flera tillfällen under perioden 2015 till 2017. Då pandemin slog till 2020 ökade innehavet av värdepapper ytterligare då Riksbanken utökade innehavet av statsobligationer och också började köpa andra värdepapper. I februari 2020 var det totala innehavet drygt 300 miljarder, vilket växte till ca 900 miljarder i slutet på 2021.

De ekonomiska stimulanserna bidrog visserligen till att ekonomin fortsatte gå starkt trots pandemi, men köpen av värdepapper bidrog även till så kallad tillgångsinflation. Från februari 2020 till februari 2022 steg fastighetspriserna med 24 procent enligt HOX Valueguard. Det är en problematisk utveckling eftersom det bidragit till ökad skuldsättning och tilltagande svårigheter för unga och personer med lägre inkomster att komma ut på bostadsmarknaden. Den expansiva penningpolitiken har även bidragit till att de som inte äger sitt boende eller aktier inte fått ta del av förmögenhetsöverföringen, vilket bidragit till ökad ojämlikhet i samhället.

Dagens höga inflation har resulterat i att Riksbanken nu signalerat att de ska minska innehaven av värdepapper. Effekten av en minskning av Riksbankens innehav av värdepapper är svår att bedöma, men en studie av Melander (2021) undersökte köpen 2015 till 2017 och finner en effekt på ca 0,3 procentenheter på räntor på bostadsobligationer. Det är också i linje med vad andra studier av köpen funnit och även i linje med studier av andra centralbankers köp av statsobligationer. Det är därför rimligt att anta ett minskat innehav av värdepapper kommer att ha motsvarande effekt, dvs. att det allmänna ränteläget pressas upp ytterligare. I kombination med en svalare arbetsmarknad och minskade reallöner, är det rimligt att anta att priser på småhus och bostadsrätter kommer att falla tillbaka till den nivå de låg på innan covid-pandemin, dvs. en nedgång på runt 20 procent från toppnoteringarna.

Inflationen och reporäntans effekt på räntemarknaden

Inflation leder till att de pengar banken får tillbaka är mindre värda än de pengar som lånats ut. När inflationsförväntningarna ökar, höjer därför bankerna sina utlåningsräntor för att kompensera för pengarnas minskade värde. Hög inflation, höjd reporänta och minskat innehav av värdepapper, innebär att fastighetsbranschen får räkna med ökade kapitalkostnader kommande år.

Både den tvååriga och den femåriga bostadsobligationen, som styr bundna bolån, har stigit kraftigt under 2022 och ligger i augusti på samma nivåer som i början av 2010-talet. Denna ränteökning har alltså skett redan innan Riksbanken börjat avyttra värdepapper i någon större skala. Räntorna kommer därför förmodligen att stiga ytterligare, som följd av Riksbankens stramare penningpolitik.

De rörliga lånen påverkas i hög grad av STIBOR-räntan, som i sin tur påverkas av reporäntan. Även STIBOR-räntan förväntas stiga i takt med att Riksbanken höjer reporäntan, vilket kommer att pressa upp de rörliga bolånen till 3–4 procent inom bara något år.

Ökade byggkostnader pressar byggandet

Byggkostnadsindex för flerbostadshus har under 2021 och 2022 stigit mycket kraftigt och uppgick i augusti till 14,6 procent på årsbasis. Det är en mycket kraftig kostnadsökning och man får backa ända till augusti 1980 för att se en högre siffra.

Ökningen beror bland annat på råvarubrist och global efterfrågan samt högre transportkostnader. Det finns stora likheter mellan dagens energikris, och energikrisen i slutet av 1970-talet. Då steg den allmänna inflationen kraftigt vilket också spillde över i ökade byggkostnader. Byggkostnadsindex låg som högst på 14,8 procent i juni 1980.

De ökade kapitalkostnaderna i kombination med ökade byggpriser gör att byggandet kommer att bromsa kraftigt. År 2021 färdigställdes 39 500 lägenheter i flerbostadshus. Om byggandet avstannar i samma takt som vid tidigare kriser, kommer byggandet att halveras inom loppet av några år.

Allmännyttans ekonomi

Ekonomi i den svenska allmännyttan är överlag god, men mycket talar för att 2022 blir året då flera års positiv utveckling bryts. Stigande byggpriser har under ett antal år medfört att nyproduktion ofta varit olönsam och ibland behövt skrivas ned. Kostnader för underhåll och renoveringar har ökat av samma skäl och avskrivningarna har blivit en allt tyngre post i resultaträkningen. Även taxor och övriga driftkostnader har ökat något mer än inflationen.

Övannämnda faktorer har varit problematiska för företag på mindre orter med svag efterfrågan och begränsade möjligheter till hyreshöjningar, men för majoriteten av företagen har sjunkande räntor och avkastningskrav med åtföljande värdestegringar i hög grad vägt upp kostnadsökningarna.

Efter den ryska invasionen av Ukraina har inflation och räntor ökat kraftigt. Marknadsräntorna hade redan dessförinnan vänt uppåt, men nu lär dessa även ge utslag i resultaträkningarna och tillsammans med övriga kostnadsökningar sätta ökad press på företagens ekonomi. De begränsningar av den skattemässiga avdragsrätten för räntor som infördes 2019 har hittills haft begränsad påverkan på de allmännyttiga bostadsföretagen, men med stigande räntor kan man räkna med att fler utöver den nominella kostnadsökningen också drabbas av högre skattekostnader.

Högre räntor innebär också att fastigheter inte längre blir lika lockande investeringsobjekt, vilket kommer att få marknadens direktavkastningskrav att röra sig uppåt. Därmed blir det än svårare att räkna hem investeringar och risken för nedskrivningar av bokförda fastighetsvärden ökar.



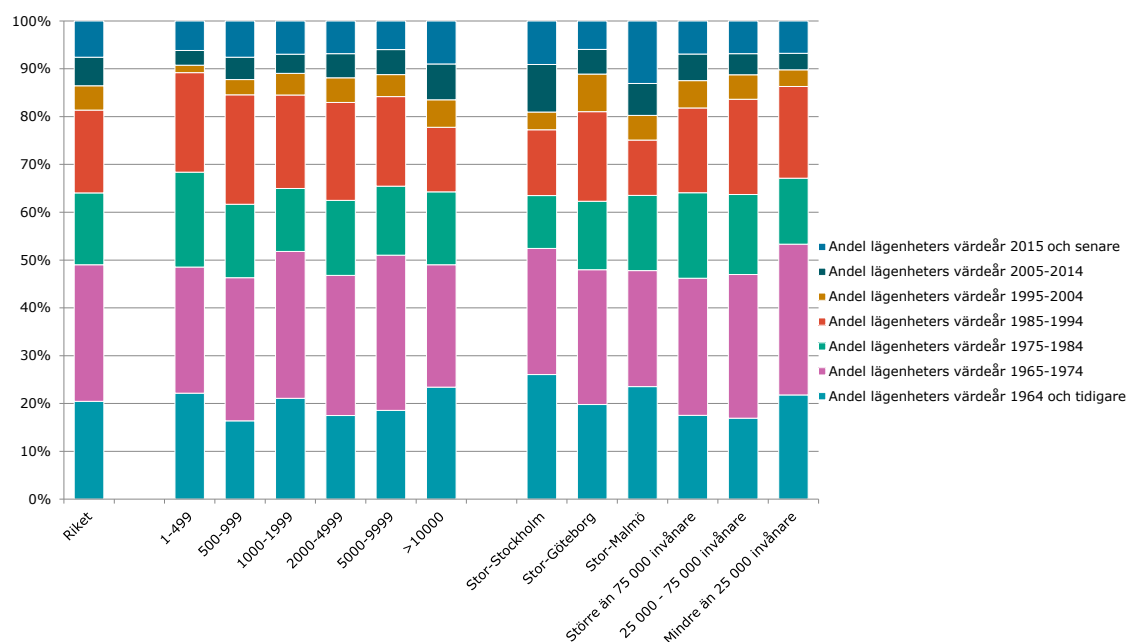
Ekonomisk statistik 2021

Fastigheterna

De allmännyttiga bostadsföretagen i Sverige består till övervägande del av kommun-ägda bostadsföretag, och äger sammanlagt 835 000 lägenheter. Under 2021 färdigställdes 7 200 nya lägenheter, cirka 200 färre än 2020. Det innebär investeringar för mer än 16 miljarder kronor. Försäljningarna uppgick till 3 500 (3 900) lägenheter och 289 (600) lägenheter revs.

Hälften av lägenheterna har taxeringsmässiga värdeår före 1975 varav nära 30 procent under miljonprogrammet åren 1965-1974. Eftersom mer genomgripande renoveringar medför att man får nyare värdeår är en ännu större del av beståndet i själva verket byggt före 1975. Bara 19 procent av lägenheterna är byggda 1995 och senare även om nyproduktionen ökat något under de senaste åren.

Figur 1, Andel lägenheters värdeår, storleks-/ortsgrupper

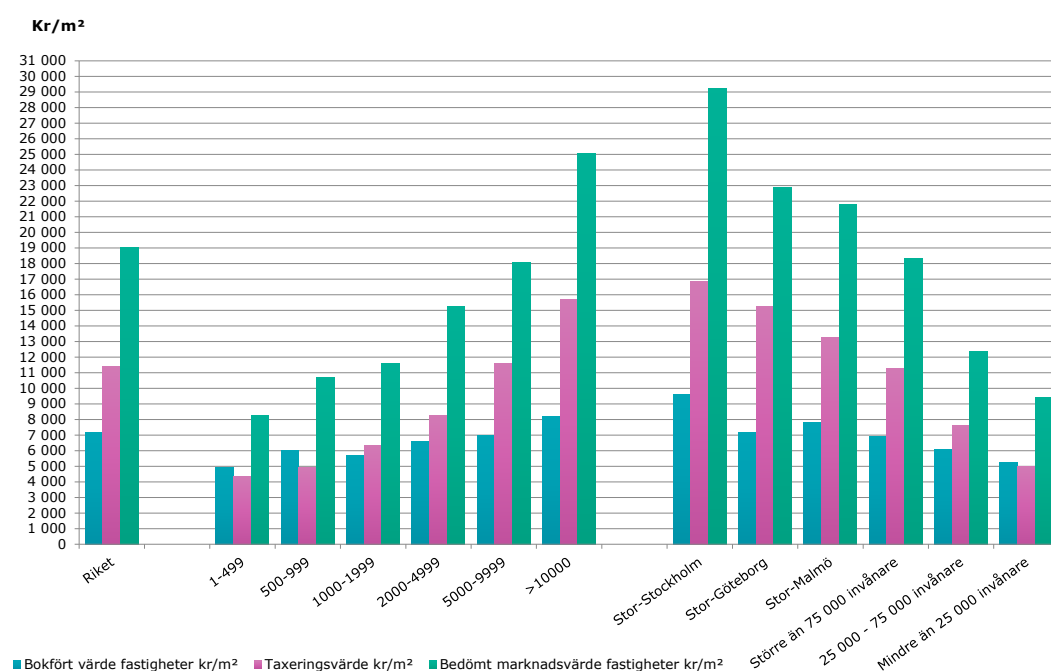


De bokförda fastighetsvärdena ökade under 2021 med 321 kronor per kvadratmeter till 7 167 kronor per kvadratmeter. Det genomsnittliga bokförda värdet är lika med fastigheternas anskaffningsvärde justerat med gjorda av-, ned- och uppskrivningar. Att siffran ökar beror på att investeringar i nyproduktion och renoveringar överstiger de av- och nedskrivningar som gjorts.

73 företag har rapporterat bruttoutgiften, det vill säga före avdrag för eventuellt investeringsbidrag och inklusive markkostnad, för senast färdigställda nyproduktion. Genomsnittlig bruttoutgift är 36 213 kronor per kvadratmeter, en ökning med fyra procent från 2020, med spridning från 16 000 till 60 000 kronor per kvadratmeter.

Marknadsvärdena har ökat med 11,4 (4,6) procent eller 1 946 kronor per kvadratmeter under året och uppgick vid årets slut till 19 002 kronor per kvadratmeter. Ungefär en fjärdedel av ökningen beror på investeringar medan resterande kan hänföras till marknadens utveckling med sjunkande avkastningskrav, vilka leder till höjda marknadsvärden.

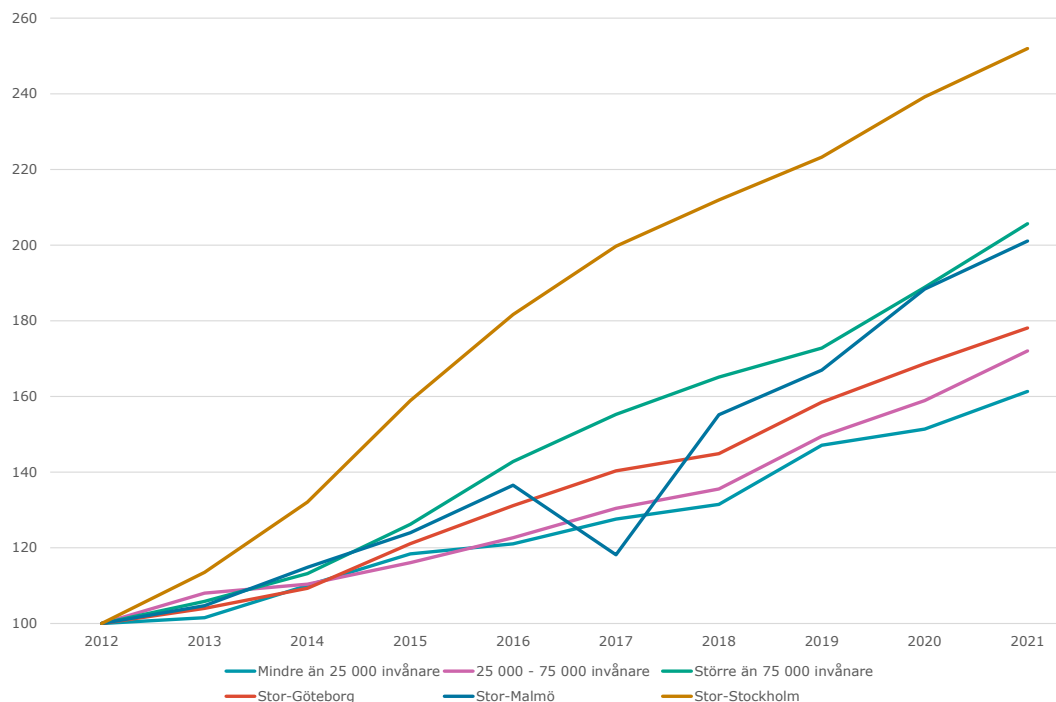
Figur 2, Fastighetsvärden, storleks-/ortsgrupper



Marknadsvärdena uppvisar 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 29 208 kronor per kvadratmeter, en uppgång med 14 procent, medan det i kommuner med mindre än 25 000 invånare är 9 435 kronor per kvadratmeter, en uppgång med 4 procent.

Skillnaderna i marknadsvärden mellan olika landsdelar har ökat under en lång följd av år. Som framgår av figur 3 har marknadsvärdena i framförallt Storstockholm ökat kraftigt under den senaste tioårsperioden, men även Stor-Malmö och i kommuner med fler än 75 000 invånare har värdena mer än fördubblats. Däremot har marknadsvärdena i kommuner med mindre än 25 000 invånare bara ökat med 60 procent de senaste tio åren. (Hacket i kurvan för Stor-Malmö förklaras av att ortsgruppen innehåller relativt få företag, och att bortfall av företag under enstaka år får stort genomslag i genomsnittssiffrorna.)

Figur 3, Marknadsvärden, förändring 2012-2021, ortsgupper, 2012=100

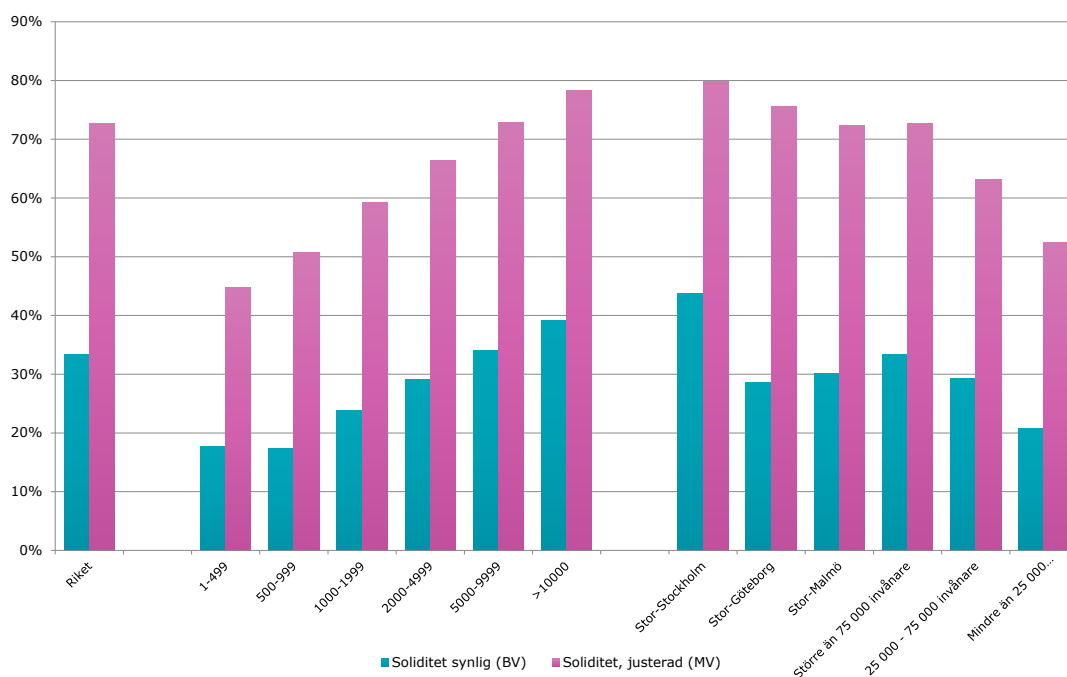


Tittar man på genomsnittliga marknadsvärden för ortsgrupperna blir bilden att oavsett var i landet man befinner sig så finns det en betryggande marginal mellan marknadsvärdena och de bokförda värdena, även om marknadsvärdena är betydligt lägre i de minsta kommunerna. Man ska emellertid ha klart för sig att gruppen kommuner med mindre än 25 000 invånare omfattar 112 företag, så där finns stora variationer även inom gruppen. Enstaka, ibland flera, fastigheter kan ha bokförda värden som överstiger marknadsvärdena, vilket kan föranleda behov av nedskrivning. Med nuvarande höga nyproduktionskostnader tenderar problemet framförallt att uppstå vid nyproduktion och omfattande upprustningar.

Soliditet

Den synliga soliditeten för riket som helhet är 33 (32) procent, medan den justerade, det vill säga med hänsyn tagen till övervärden i fastigheterna, uppgår till 73 (70) procent. Ser man till spridningen över landet så går mönstret från fastighetsvärdena igen, det vill säga områden med stark efterfrågan på bostäder uppvisar högst soliditet, såväl synlig som justerad.

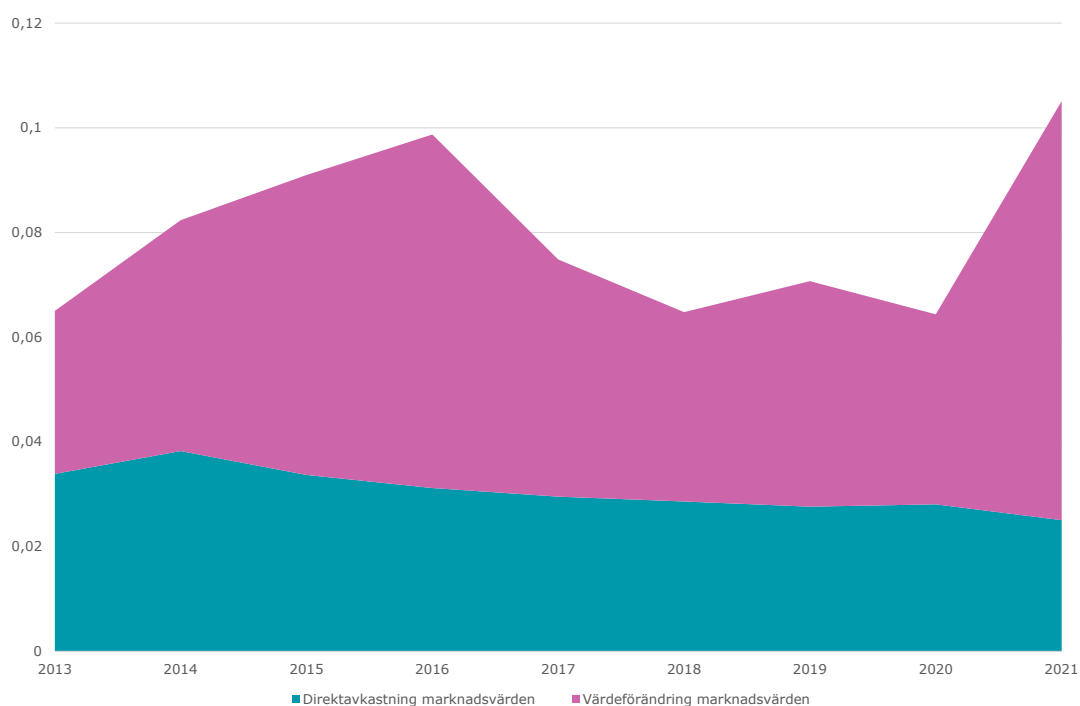
Figur 4, Soliditet, storleks- och ortsgupper



Avkastning

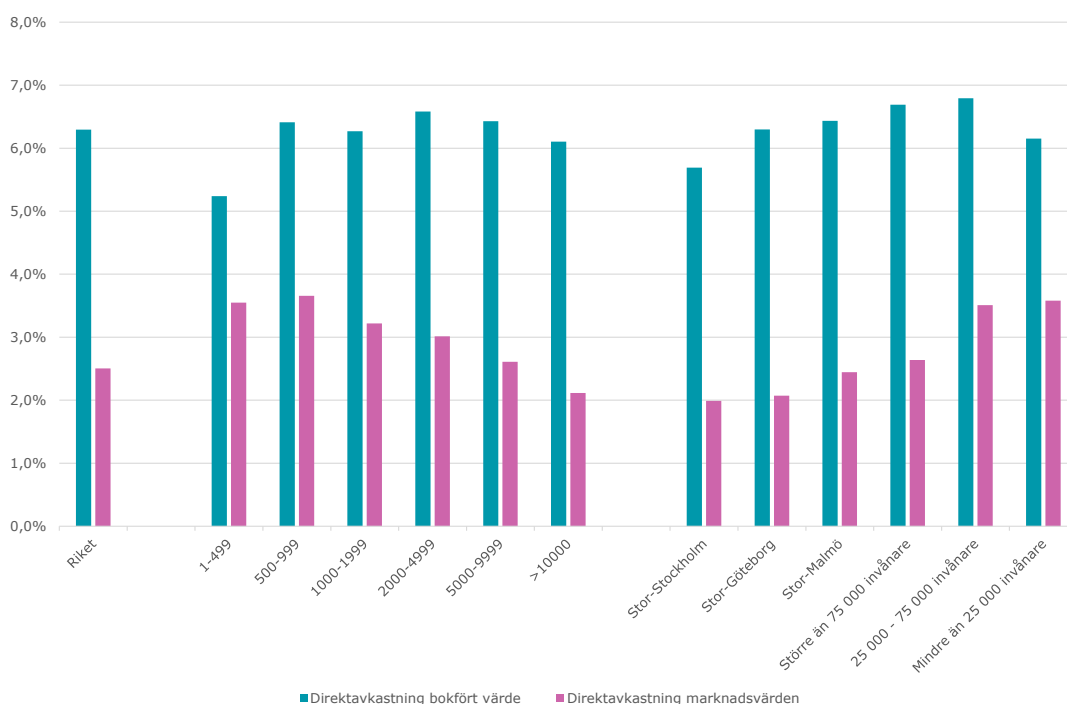
Det vanligaste måttet på avkastning i fastighetsbranschen är direktavkastning, definierat som driftnettot dividerat med fastigheternas värde, antingen det bokförda värdet eller marknadsvärdet. Läger man sedan till värdeförändringar får man en totalavkastning.

Figur 5, Totalavkastning 2013-2021



Direktavkastningen har uppvisat en svagt fallande trend de senaste åren, från 3,9 procent 2014 till 2,5 procent 2021. Detta beror inte på lägre driftnetton, utan på att marknadsvärdena, som driftnettot divideras med, stigit. Värt att notera är den uppgång som skedde från 2013 till 2014 (fig 5). Den förklaras av att det var 2014 som man gick över till komponentredovisning i samband med att K3-regelverket infördes. Det innebär att en

Figur 6, Direktavkastning, storleks- och ortsgupper



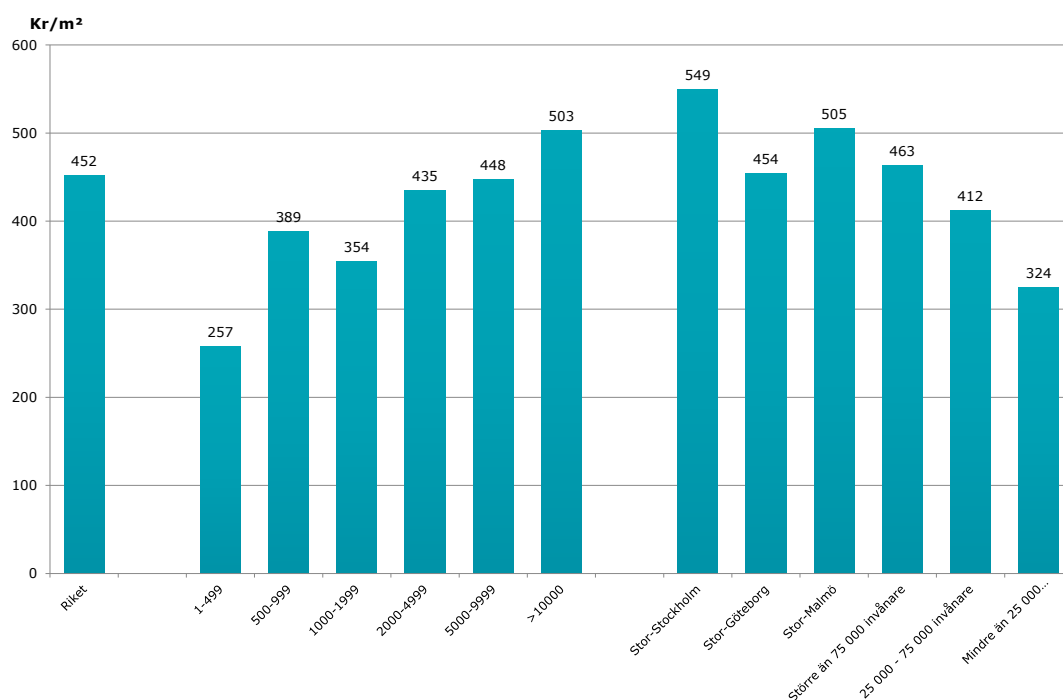
större del av underhållsutgifterna aktiverades och en mindre del kom att belasta driftnettot – se även fig 13! Den nedåtgående trend som värdestegringarna uppvisat de senaste åren bröts 2021. Värdeuppgången på 8,0 procent är den högsta efter finanskrisen 2008.

Direktavkastningen på bokförda värden är för riket 6,3 (6,7) procent, medan direktavkastning på marknadsvärden uppgår till 2,5 (2,8) procent. Eftersom de bokförda värdena är lägre än marknadsvärdena blir nämnaren lägre, vilket innebär högre avkastning, när man räknar fram direktavkastningen på bokfört värde jämfört med samma beräkning baserad på marknadsvärden. Svagare marknader, huvudsakligen mindre kommuner där företagen är små, uppvisar högre direktavkastning på marknadsvärdena eftersom driftnettot divideras med ett lägre fastighetsvärde.

Driftnetto

Det genomsnittliga driftnettot för riket är 452 konor per kvadratmeter, en minskning med 10 kronor eller 2,2 procent jämfört med 2020. Storstadsregionerna med sina högre hyresnivåer uppvisar också de högsta driftnettona. Notera att driftnetto här definieras som hyresintäkter och andra intäkter kopplade till uthyrningen minus bokförda drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt/-avgift och tomträttsavgälder. Ersättningsinvesteringar och utbyten av komponenter som aktiveras i balansräkningen belastar alltså inte driftnettot.

Figur 7, Driftnetton, storleks- och ortsgupper



Intäkter

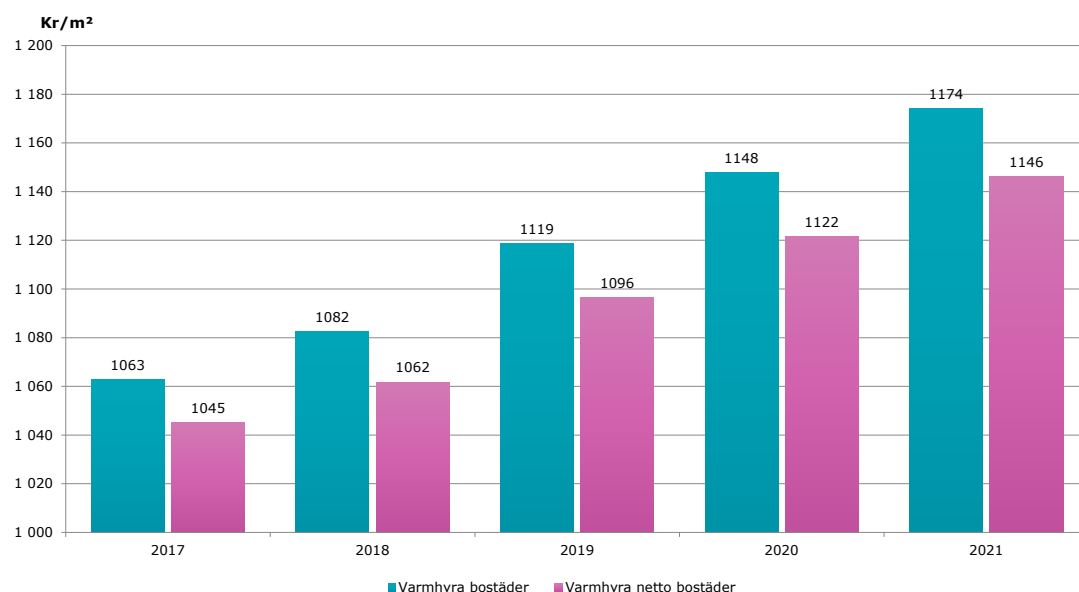
Alla företag som besvarat enkäten äger tillsammans 50 920 339 kvadratmeter bostadsyta 9 108 056 kvadratmeter lokalyta, och omfattar därmed 93 procent av ytan för samtliga medlemmar (exklusive associerade) i Sveriges Allmännytt. Deras samlade rörelseintäkter fördelar sig enligt följande (mnkr):

Bostadshyror	58 515	79%
Lokalhyror	10 060	13%
Hyra bilplatser och övriga intäkter från hyresgäster	2 691	4%
Övriga intäkter, inklusive externa förvalningsuppdrag	3 314	4%
Summa	74 580	100%

Hyresintäkter

Den dominerande delen av hyresintäkterna kommer från bostäder. Bruttohyrorna har jämfört med 2020 ökat med 26 (29) kronor per kvadratmeter eller 2,3 (2,7) procent. Hyreshöjningarna i allmännyttan uppgick 2021 till 1,39 (1,95) procent i genomsnitt medan resterande del av intäktsökningen kommer från nyproducerade och upprustade bostäder, där hyresnivån är högre än i det äldre beståndet. Med varmhyra netto avses hyra efter avdrag för hyresbortfall och hyresrabatter.

Figur 8, Bostadshyror 2017-2021

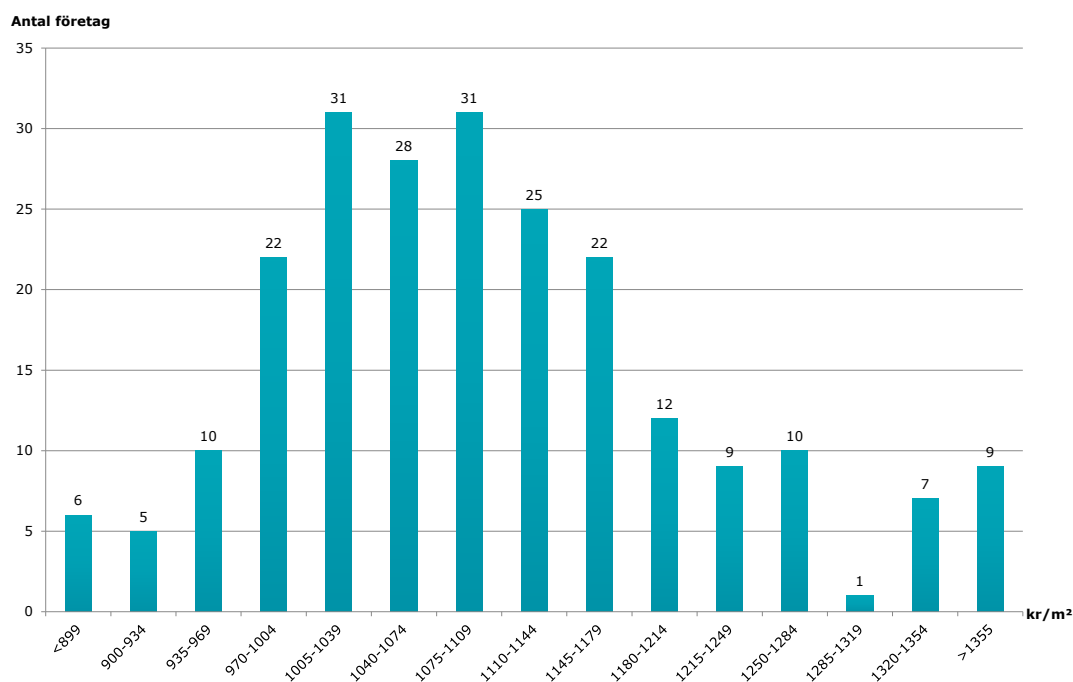


Genomsnittlig bostadshyra för riket är 1 174 kronor per kvadratmeter och år. För en lägenhet på 64 kvadratmeter, den genomsnittliga lägenhetsstorleken, motsvarar det 6 296 kronor per månad.

De högsta hyrorna hittar man inte oväntat i stockholmsregionen, medan hyrorna i små kommuner med svagare bostadsmarknad har den lägsta nivån. Skillnaden i hyresnivåer mellan olika delar av landet ökar kontinuerligt, framförallt som följd av att fler nya lägenheter med högre hyresnivå byggs.

Ser man till spridningen så har 90 procent av företagen en genomsnittshyra i spannet 935–1 354 kronor per kvadratmeter. Inom respektive företag finns självklart också en stor spridning, som påverkas av attraktiviteten på den lokala marknaden, byggår med mera.

Figur 9, Bruttohyror bostäder, spridning



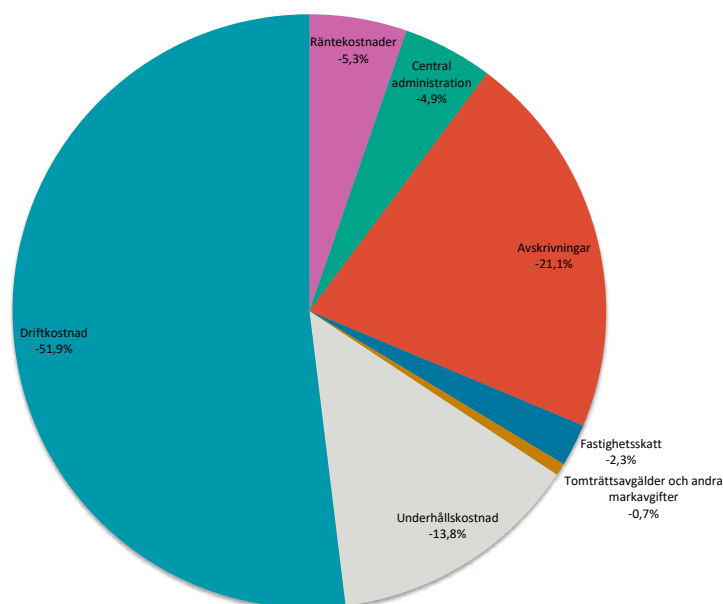
Genomsnittlig inflyttningshyra i nyproduktion är för de 80 företag som rapporterat in uppgifter 1 682 (1 650) kronor per kvadratmeter. Det begränsade antalet svar och det faktum att det varierar vilka företag som byggt nytt, vilka marknader man befinner sig på och huruvida man byggt med investeringsstöd gör att det är svårt att göra jämförelser mellan åren. Spridningen är stor, från 1 115 upp till 2 511 kronor per kvadratmeter, med de högsta nivåerna i stockholmsregionen.

Vakansgraden baserat på intäkter är på riksnivå 1,4 (och för lokaler 4,9 procent). I ett långsiktigt perspektiv är det knappast alarmerande tal, men noterbart är ändå att det för bostäder är de högsta nivåerna sedan 2011 och för lokaler under hela 2000-talet. Alla tre storstadsområden har en vakansgrad på 1,0 procent för bostäder, vilket man inte haft tidigare under hela 2000-talet.

Kostnader

Fastighetsförvaltningens totala kostnader uppgick till 1 067 1 023 kronor per kvadratmeter, en ökning med 44 kronor från 2020, och fördelade sig enligt figur 10.

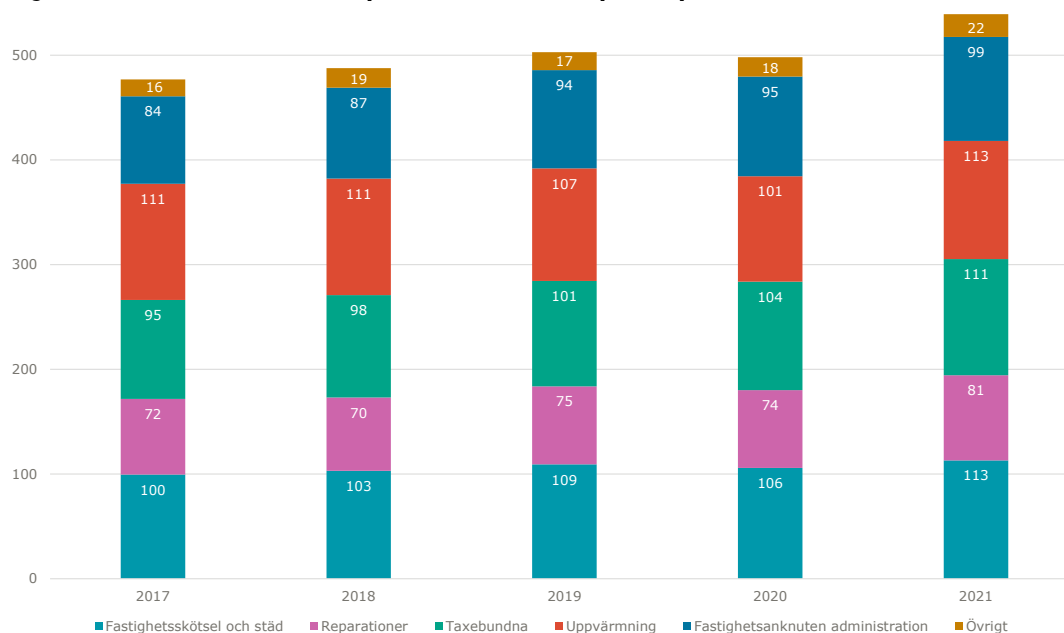
Figur 10, Totala kostnader



Driftkostnader

Driftkostnaderna ökade med 41 kronor (8,1 procent) till 554 kronor per kvadratmeter och fördelade sig enligt figur 11. Realt innebär detta en ökning med 6 procent, ett trendbrott jämfört med de fyra föregående åren, då driftkostnaderna totalt sett ökade ungefär i takt med inflationen. Det bör dock noteras att den blygsamma ökningen till stor del förklaras av sjunkande uppvärmningskostnader. Även denna utveckling bröts 2021, men kostnaden på 113 kronor per kvadratmeter är fortfarande bara två kronor högre än 2017 i löpande priser – realt sett en minskning med 8 procent. Bakom kostnadsminskningen ligger en kombination av energieffektiviseringar och högre utomhustemperaturer. Den stora ökningen av uppvärmningskostnaderna från förra året förklaras huvudsakligen med att 2020 var ett ovanligt varmt år.

Figur 11, Driftkostnader kronor per kvadratmeter, löpande priser



Figur 12, Taxebundna kostnader, kronor per kvadratmeter, löpande priser



Totalt ökade de taxebundna kostnaderna (exklusive uppvärmning) med 7 kronor per kvadratmeter eller 7 procent. Störst ökning uppvisar elkostnaderna, som ökade med 11 procent. Avfallskostnaderna ökade från 2020 med 7 procent och VA-kostnaderna med 5 procent.

Som jämförelse kan nämnas att den genomgång av taxor som redovisas i Nils Holgerssonrapporten, som årligen tas fram gemensamt av organisationer på bostadsmarknaden, visar att fjärrvärmetakorna från 2020 till 2021 ökade med 1,2 procent, el med 1,9, vatten och avlopp med 4,8 och avfall med 1,1 procent.

Sett över en femårsperiod har taxebundna kostnader totalt ökat med 4 procent utöver inflationen, huvudsakligen på grund av taxehöjningar.

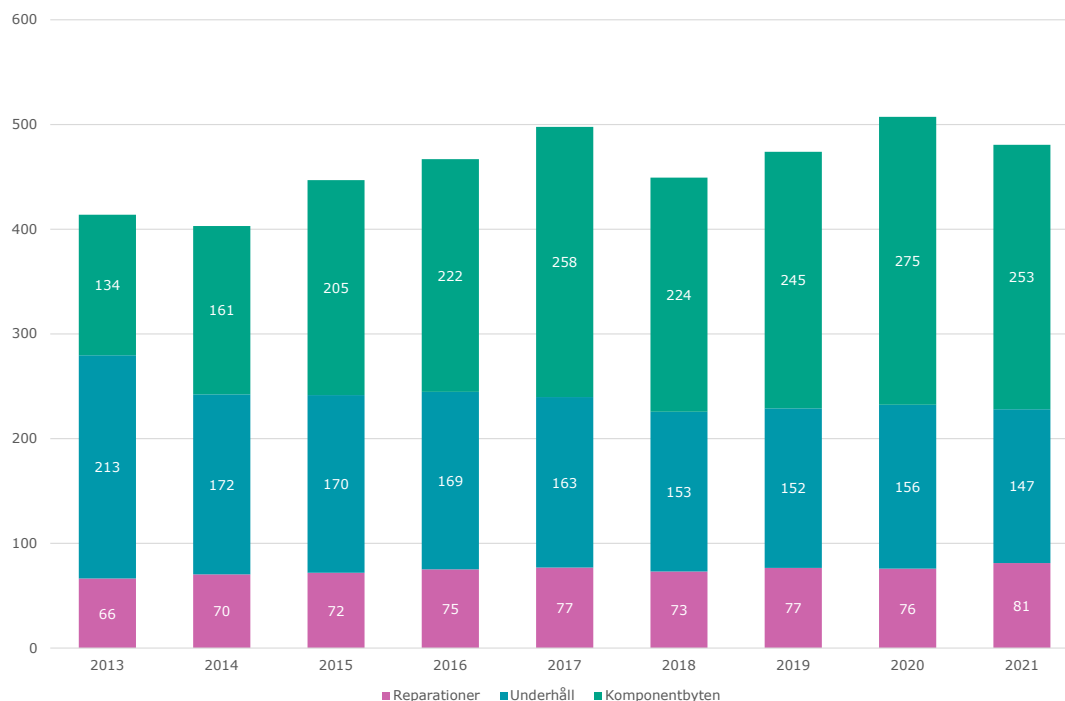
Underhåll

De bokförda underhållskostnaderna uppgick till 147 kronor per kvadratmeter, en minskning med 6 kronor eller 4 procent jämfört med 2020. Eftersom gränsdragningarna mellan reparation, underhåll samt vad som aktiveras som byggnadskomponenter är flytande och varierar mellan företag finns det anledning att se på dessa utgifter som en helhet. Summan av utgifterna uppgick 2021 till 480 kronor per kvadratmeter, vilket är en minskning med 16 kronor eller 3 procent jämfört med 2020.

Sett över en längre period har summan av utgifterna ökat i reala termer. Den främsta orsaken till detta är troligen att prisökningarna för byggnadsarbeten har varit större än inflationen, vilken är den faktor som ligger till grund för omräkningen till reala värden. I någon mån kan det även bero på fastigheternas ålder, som gör att nödvändigt underhåll inte längre kan skjutas upp. Det går också att skönja en svag trend mot att en större andel av utgifterna aktiveras och därmed inte belastar resultatet. Den förändring som skedde mellan 2013 och 2014 kan dock i första hand hänföras till

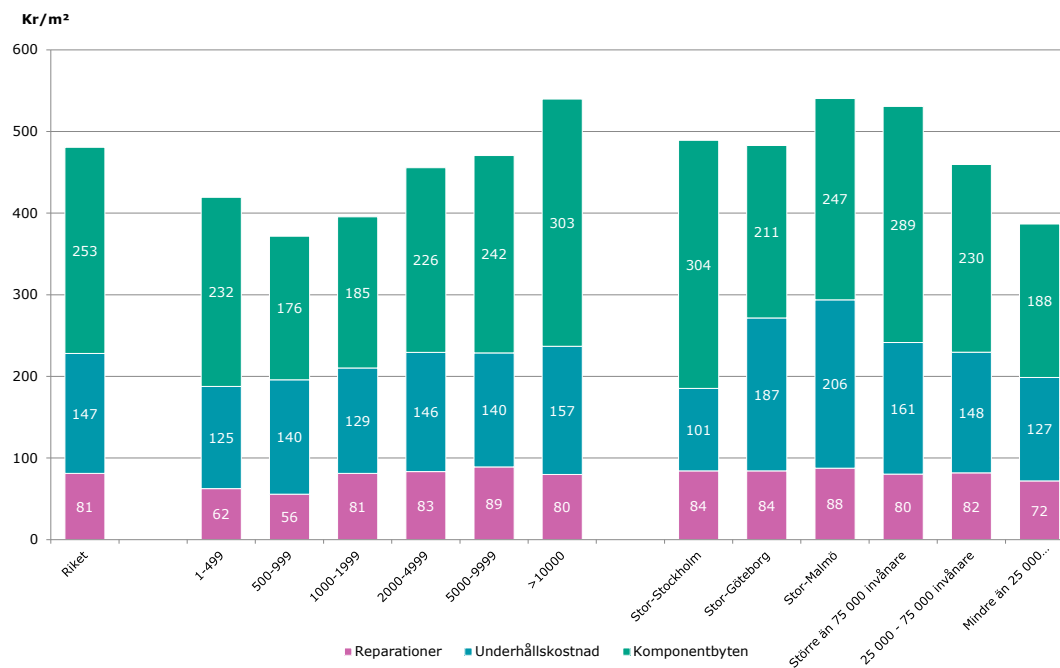
övergången till K3-regelverket, som innebar att komponentredovisning infördes, och gjorde att en större andel av utgifterna hamnade på balansräkningen.

Figur 13, Redovisning av underhållsutgifter, kronor per kvadratmeter, fasta priser



Utgifterna totalt är störst i de större företagen i växande kommuner. Orsaken till detta står sannolikt att finna i att betalningsviljan för upprustningar är större i dessa kommuner. Om den tekniska statusen på byggnaderna skulle styra så borde fördelningen snarare vara omvänd eftersom andelen äldre fastigheter är högre i mindre kommuner. Skillnaderna i rubricering av utgifterna mellan olika kommungrupper är svårare att förklara. Troligen avspeglar det helt enkelt att rutinerna för redovisning varierar mellan olika företag. För detta talar att fördelningen ser ungefär likadan ut år från år, exempelvis att en betydligt större del av utgifterna aktiveras i Storstockholm än i Stormalmö

Figur 14, Redovisning av underhållsåtgärder 2021, kronor per kvadratmeter, storleks- och ortsgupper

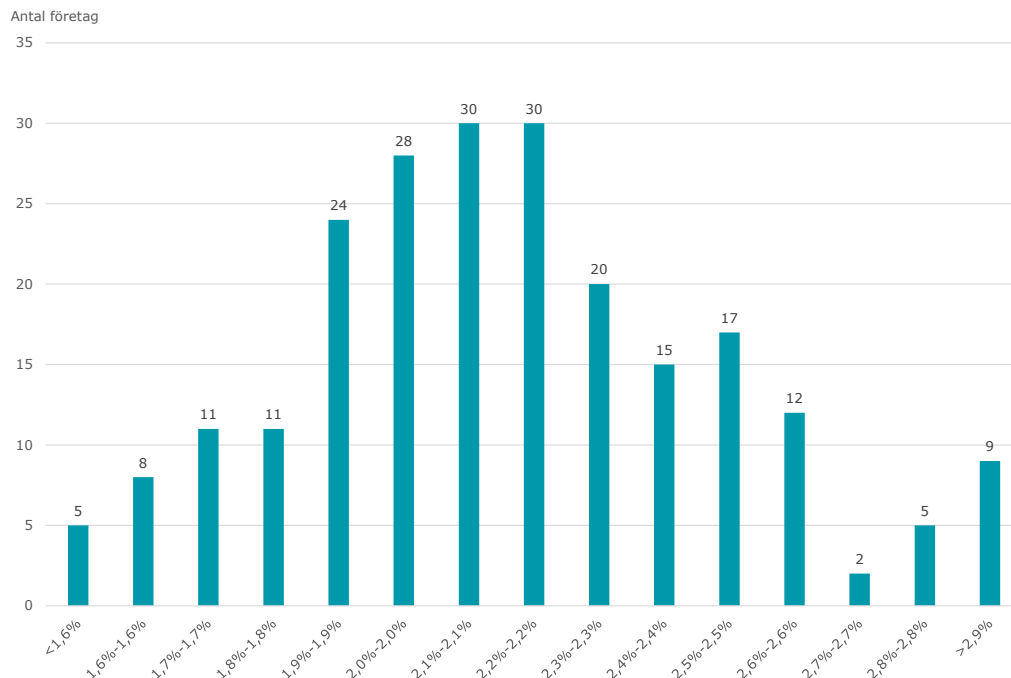


Avskrivningar

Uttryckt i kronor per kvadratmeter har avskrivningarna på samtliga tillgångar ökat med 11 kronor eller 5,2 procent från 2020 till 225 kronor per kvadratmeter, varav 215 (205) utgör byggnadsavskrivningar. Att avskrivningarna ökar är en naturlig följd av snabbt stigande byggpriser, mer installationstäta byggnader och att en allt större del av olika underhållsåtgärder aktiveras i form av komponentbyten.

Avskrivning som andel av byggnadernas anskaffningsvärde är i genomsnitt 2,3 procent och ligger för samtliga undersökningsgrupper mellan 2,2 och 2,4 procent. Tittar man på spridningen är däremot variationen större.

Figur 15, Avskrivningars andel av anskaffningsvärden, spridning



Procentsatsen påverkas av flera faktorer, såsom byggnadernas egenskaper, ålder på anskaffning med mera. Det är med andra ord svårt att dra någon definitiv slutsats om vad den stora spridningen beror på, men den indikerar att tillämpningen av K3-regelverket inom detta område varierar en hel del mellan olika företag. Noteras kan att ovan nämnda skillnad i redovisning av underhållsutgifterna mellan Storstockholm och Stormalmö följdriktigt avspeglas i en långsammare avskrivningstakt (2,4 procent av anskaffningsvärdena i Storstockholm och 2,2 procent i Stormalmö). En fortsatt trend med snabbt ökande byggpriser samtidigt som avskrivningarna görs på historiska anskaffningsvärden gör emellertid att det går att argumentera för att avskrivningstakten borde ökas för att tillräckligt med pengar ska fonderas för framtida underhåll och renoveringar.

Nedskrivningar

Av samtliga 259 företag som rapporterat in sina siffror redovisar 56 (90) nedskrivningar på totalt 613 (1 463) miljoner kronor under 2021. Oftast aktualiseras nedskrivning i samband med nyproduktion eller större renoveringar och nära hälften av de företag som gjort nedskrivningar har också rapporterat in uppgifter om nyproduktion. Omvänt kan sägas att av de 73 företag som rapporterat uppgifter om nyproduktion har 20 tvingats göra nedskrivningar.

Stigande marknadsvärden generellt har samtidigt inneburit att 45 (49) företag har kunnat återföra tidigare gjorda nedskrivningar på totalt 704 (677) miljoner kronor.

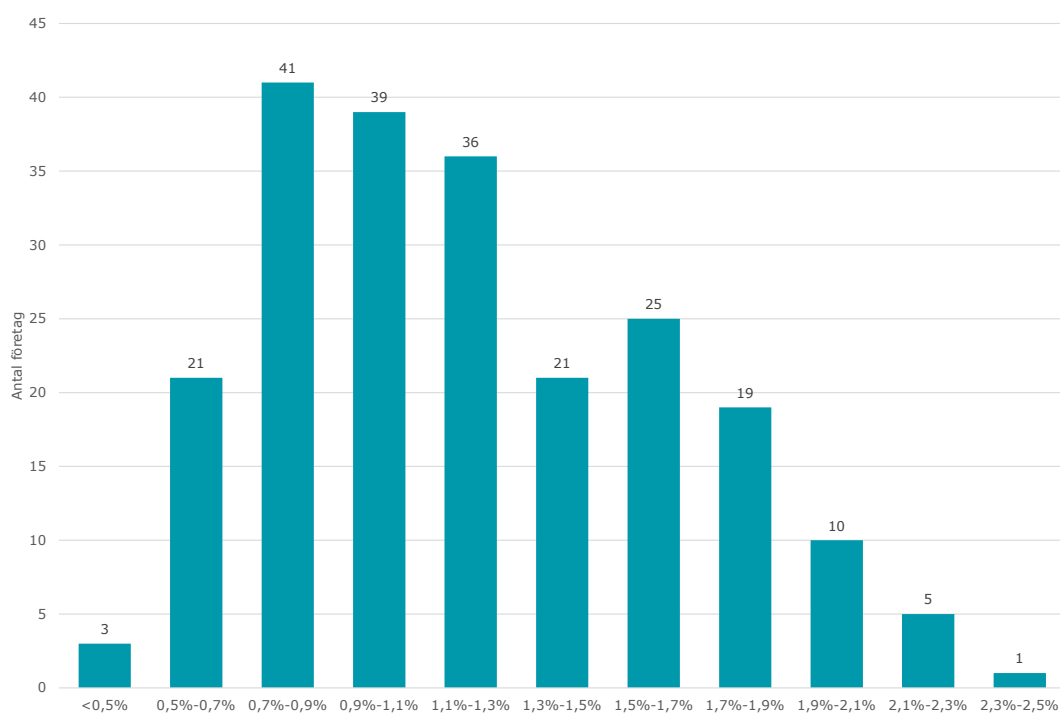
Fastighetsförsäljningar

Enligt Boverket sålde allmännyttiga bostadsföretag 3 500 (3 900) lägenheter under 2021. 91 (74) företag redovisar reavinster på totalt dryga 5,8 (3,4) miljarder kronor vid fastighetsförsäljningar. Av dessa gjordes 19 (11) i form av aktier/andelar i bolag. Samtidigt redovisar 48 (57) företag reaförluster på total 130 (125) miljoner kronor.

Finansiella kostnader

Redovisade räntekostnader inklusive borgensavgifter är 57 kronor per kvadratmeter, en minskning med 4 kronor trots att de räntebärande skulderna ökat med 81 kronor till 4 917 kronor per kvadratmeter. Den genomsnittliga låneräntan på räntebärande skulder, mätt som årets räntekostnad dividerad med årsgenomsnitt för räntebärande lån, var 1,2 (1,3) procent. Trots att marknadsräntorna började röra sig uppåt redan i slutet av 2020 har företagens räntekostnader alltså fortsatt sjunka beroende på den eftersläpning som finns innan detta slår igenom på hela låneportföljen.

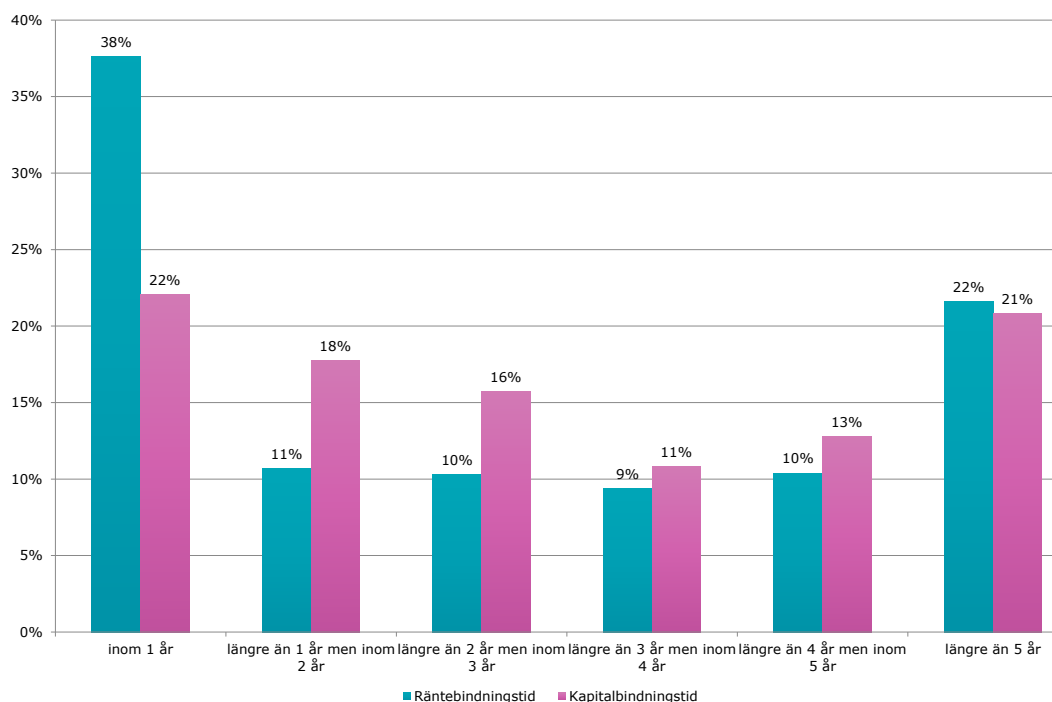
Figur 16, Genomsnittlig ränta på fastighetslån, spridning



Den genomsnittliga räntebindningstiden vid utgången av 2021 var 2,6 (2,4) år.

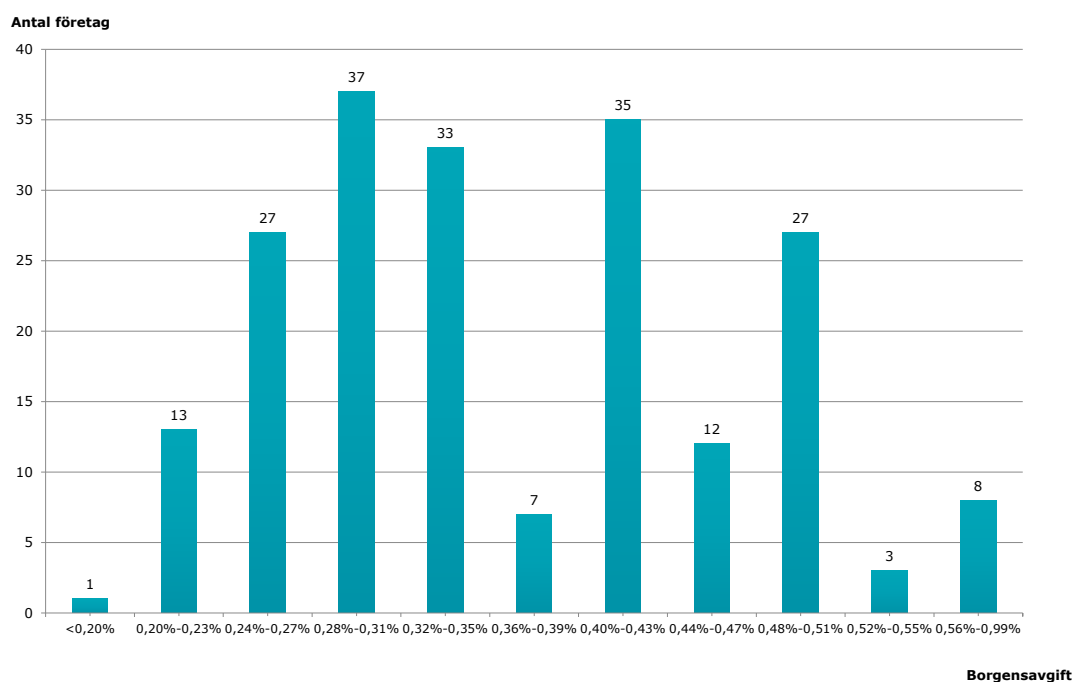
Av den samlade låneskulden hade 38 procent en räntebindning på mindre än ett år, vilket är oförändrat jämfört med 2020. Däremot har andelen som har en räntebindningstid på fem år eller mer ökat med tre procentenheter till 22 procent.

Figur 17, Lånens fördelning på räntebindnings- och kapitalbindningstider



För att inte bryta mot EUs statsstödsregler och Allbolagen (SFS 2010:879) måste kommuner som går i borgen för sina bostadsbolag ta ut en avgift. I genomsnitt uppgår denna avgift till 0,37 procent av upplåningen, vilket är oförändrat mot 2020, men spridningen är som framgår av figur 18 stor.

Figur 18, Borgensavgift, spridning



De sjunkande marknadsräntorna medför att borgensavgiften ökar som andel av de totala räntekostnaderna. I genomsnitt utgör den omkring en fjärdedel av räntekostnaderna, för vissa företag mer än hälften.

Inkomstskatt

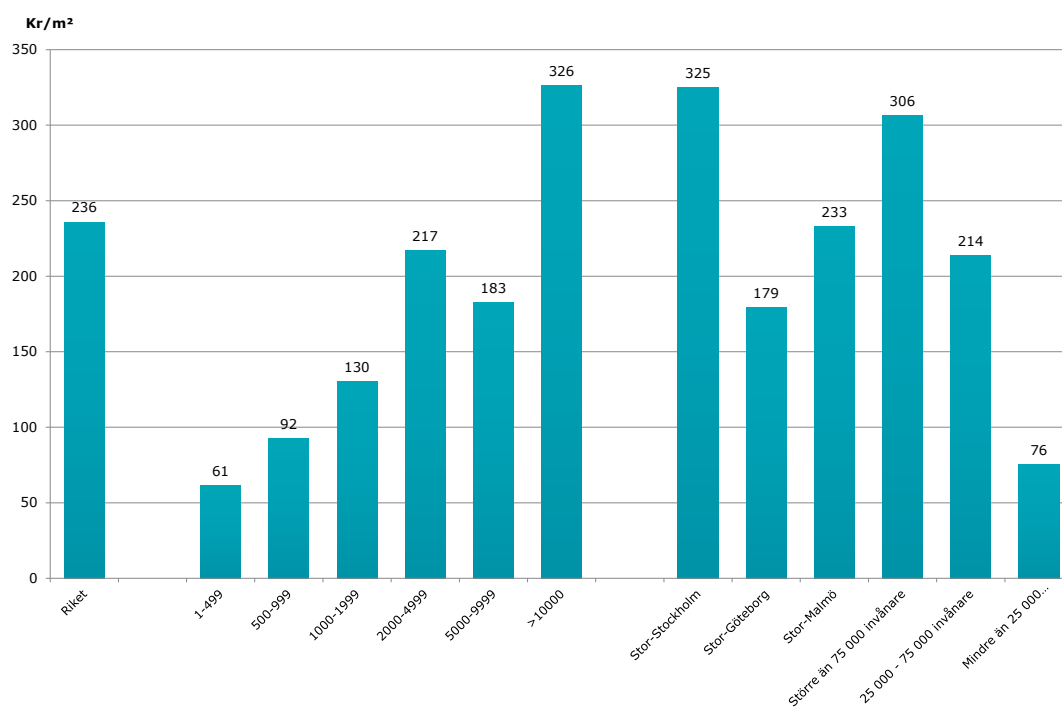
Redovisad kostnad för inkomstskatt uppgick till 34 kronor per kvadratmeter, en ökning med 6 kronor jämfört med 2020. Den redovisade skattekostnaden har ökat under flera års tid och i statistiken finns inte tillräckligt underlag för att fullt ut förklara denna ökning. Även balansposten Avsättningar, som innefattar uppskjuten skatt, har ökat under en följd av år och en möjlig orsak skulle kunna vara att införandet av komponentredovisning lett till en ökad diskrepans mellan bokförda och skattemässiga värden på fastigheterna.

Resultat och lönsamhet

Resultat efter finansiella poster uppgår för riket i genomsnitt till 236 (181) kronor per kvadratmeter. Om ”extraordinära poster” i form av reavinster/-förluster och nedskrivningar/återförda nedskrivningar samt oberoende rörelsegrenar rensas bort blir resultatet 139 (156) kronor per kvadratmeter. Nedgången fördelar sig till lika delar på lägre driftnetto och högre avskrivningar.

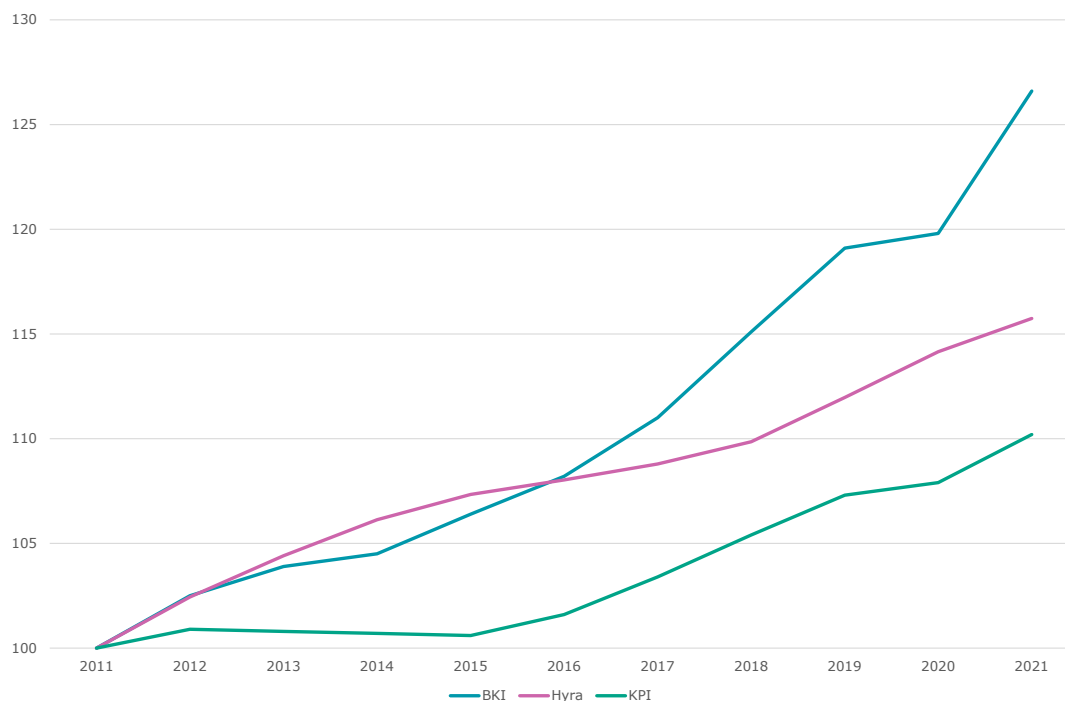
Tittar man på hur resultatet skiljer sig mellan olika ortsgrupper, så är det framförallt de små företagen i de minsta kommunerna som skiljer sig från övriga. Resultat efter finansiella poster i företag med färre än 500 lägenheter, 61 kronor per kvadratmeter, motsvarar endast 26 procent av genomsnittet för riket. Variationerna mellan övriga ortsgrupper förklaras till stor del av skillnader i reavinster och nedskrivningar.

Figur 19, Resultat efter finansiella poster, storleks- och ortsgrupper



Under det senaste decenniet har hyrorna sammantaget ökat något snabbare än inflationen. I konsumentprisindex, som är underlaget när man mäter inflation, ingår många kostnader som prissätts på en global marknad, såsom exempelvis elektronik och livsmedel. Vill man jämföra hyresutveckling med kostnadsutveckling i omvärlden måste därför inflation kompletteras med andra mått. Byggkostnadsindex, BKI (tidigare Faktorprisindex, FPI) för bostäder, som tas fram av SCB och är en sammanvägning av lönekostnader, material och transporter inom byggbranschen speglar på ett bättre sätt kostnadsutvecklingen för ett bostadsföretag. Som framgår av figur 21 ökade detta index kraftigt redan 2021, en utveckling som sedan accelererat ytterligare efter Rysslands attack på Ukraina i februari 2022.

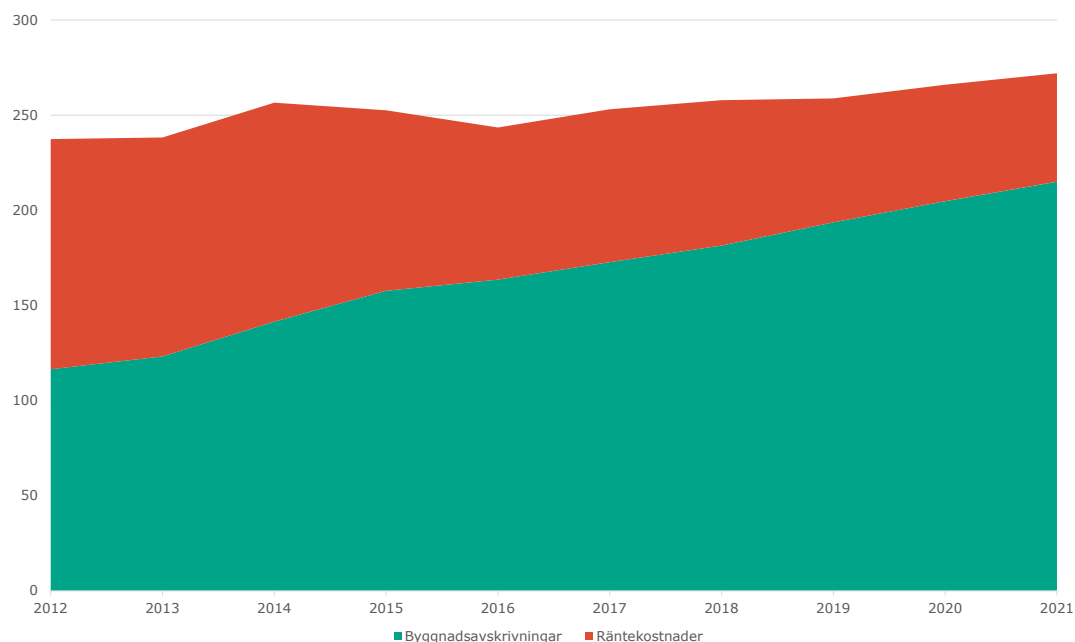
Figur 20, Hyreshöjningar och kostnadsindex 2012-2021, 2011=100



Hittills har fallande räntor kompenserat för kostnadsökningarna, men eftersom marknadsräntorna rört sig uppåt, måttligt under 2021 och kraftigt under 2022, kan man räkna med att företagens räntekostnader också vänder uppåt under 2022.

Ser man på kapitalkostnaderna som helhet, det vill säga som summan av räntekostnader och avskrivningar, så har dessa, trots fallande räntor, ökat under en lång följd av år.

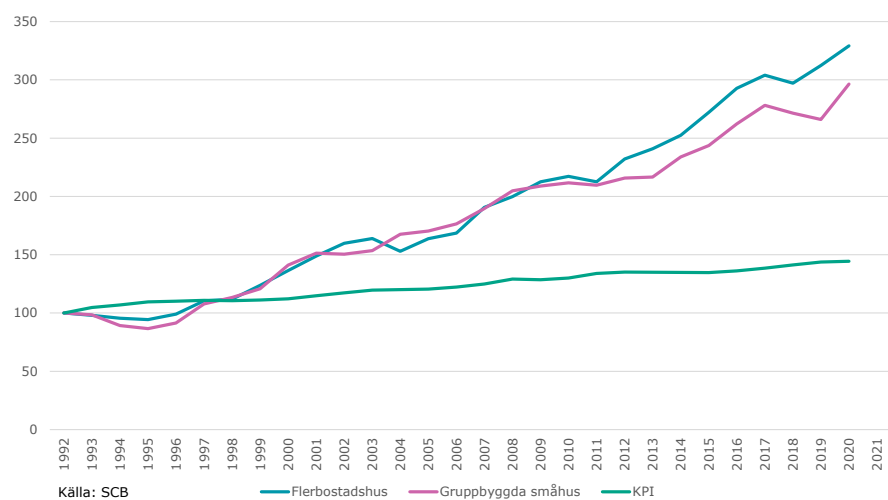
Figur 21, Avskrivningar och räntekostnader 2012-2021, genomsnitt för riket, löpande priser



Redovisade avskrivningar baseras på anskaffningsvärden för byggnader. Som framgår av figur 22 har byggpriserna ökat avsevärt snabbare än inflationen under en lång följd av år, vilket leder till att avskrivningarna blir större. Införandet av K3-regelverket 2014 fick också till följd att en större del av underhållsutgifterna aktiverades. Därigenom kom det redovisade resultat att förbättras, men istället ökade de årliga avskrivningarna. I kombination med fallande räntor leder detta till att avskrivningarna snabbt kommer att utgöra en allt större andel av de totala kapitalkostnaderna. Fortsätter byggpriserna att stiga i samma takt går det dessutom att argumentera för att avskrivningarna är för låga eftersom de baseras på historiska anskaffningsvärden. Byggnaderna består ju av komponenter som efter nyttjandeperiodens slut ska återanskaffas, och då till högre priser.

Figur 21 visar genomsnittssiffror för riket som helhet. I orter där det byggs fler nya bostäder blir utvecklingen mot högre kostnader för avskrivning än mer accentuerad.

Figur 22, Byggnadsprisindex med avdrag för bidrag (källa: SCB)



Om statistiken

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.

259 företag har rapporterat in siffror. De nyckeltal som redovisas i rapporten avser om inte annat anges de 228 företag som tillämpar Bokföringsnämndens så kallade K3-regelverk. Av de mindre företagen tillämpar 21 det så kallade K2-regelverket, och ingår inte i underlaget eftersom vissa uppgifter inte blir helt jämförbara. K2-företagens uppgifter redovisas dock separat i bilagor. Ytterligare 10 företag har undantagits eftersom de av andra skäl, till exempel att de huvudsakligen förvaltar studentbostäder eller lokaler, rapporterar avvikande siffror. Sammantaget omfattar det inrapporterade materialet 95 procent av bostäderna i Sveriges Allmännyttas K3-företagen, som huvuddelen av den presenterade statistiken baseras på, utgör 92 procent av det allmännyttiga bostadsbeståndet.

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.

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

Undersökningsgrupper

	Antal företag	Antal lägenheter 31/12	Bostadsarea (summa)	Bostads- och lokalarea (summa)
Riket (K3)	228	770 107	49 502 998	56 989 139
Riket (K2)	21	11 652	718 730	831 009
Storleksgrupp (K3)				
1–499 lgh	22	7 867	512 945	668 686
500–999 lgh	50	37 344	2 392 509	3 078 613
1 000–1 999 lgh	54	72 142	4 610 390	5 510 186
2 000–4 999 lgh	63	184 743	11 970 475	14 230 034
5 000–9 999 lgh	22	154 306	10 026 170	11 280 224
>10 000 lgh	17	313 705	19 990 510	22 221 397
Ortsgrupp (K3)				
Stor-Stockholm	23	159 315	10 520 749	12 044 654
Stor-Göteborg	13	99 828	6 321 508	7 172 909
Stor-Malmö	10	47 921	3 207 169	3 768 567
> 75 000 inv	20	197 014	12 570 169	14 017 906
25 000–75 000 inv	50	153 902	9 744 353	11 327 760
< 25 000 inv	112	112 127	7 139 052	8 657 343

Förklaringar och definitioner

Allmänt

Resultat- och balansposter som anges i kronor per kvadratmeter har beräknats genom att inrapporterade belopp dividerats med bostads- och lokalytor vid årets ingång plus bostads- och lokalytor vid årets utgång dividerat med två. Om större förändringar skett i beståndet under året innebär det att värden för balansposter kan avvika från en beräkning som görs genom att utgående balans divideras med ytorna vid bokslutstillfället. Nyckeltal som baseras på balansposter beräknas alltså på utgående balanser som dividerats med genomsnittlig bostads- och lokalyta, om inte annat anges.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster inklusive inkomstskatt delat med summan av eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för latent skatteskuld vid utgången av året.

Avkastning på totalt kapital

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

Avskrivning procent av produktionskostnaden

Avskrivningar för byggnader och markanläggningar dividerat med anskaffningsvärdet för byggnaderna.

Balansomslutning

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

Belåningsgrad fastigheter, bokfört värde

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

Belåningsgrad fastigheter, marknadsvärde

Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas bokförda värde (byggnad och mark) samt pågående nyanläggningar inklusive förskott, plus skillnad mellan fastigheternas utgående marknadsvärde och bokförda värde.

Bolagsskatt

I nyckeltal där obeskattade reserver ingår har skattedelen beräknats till 20,6 procent vilket är den skattesats som gäller från och med 2021.

Bruttohyra bostäder

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

Bruttohyra lokaler

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

Central administration

Kostnader för styrelse, VD och övrig ledningspersonal (till exempel ekonomichef, 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, bokfört värde

Driftnetto dividerat med bokfört värde för byggnader, mark och markanläggningar.

Direktavkastning fastigheter, marknadsvärde

Driftnetto dividerat med årsgenomsnitt av marknadsvärde för fastigheterna.

Driftnetto

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

Underhållsutgifter som aktiverats i balansräkningen belastar inte driftnettot.

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.

Medelvärde

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

Median

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

Räntetäckningsgrad

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

Skuldsättningsgrad

Skulder, avsättningar samt 20,6% av obeskattade reserver dividerat med eget kapital plus 79,4% av obeskattade reserver.

Soliditet

Eget kapital och 79,4 procent av obeskattade reserver dividerat med balansomslutning.

Soliditet, justerad

Eget kapital inklusive övervärde på fastigheter utan hänsyn till latent skatt plus 79,4 procent av obeskattade reserver dividerat med balansomslutning.

Taxebundna kostnader

Kostnader för fastighetsel, vattenförbrukning och sophantering.

Totalavkastning

Direktavkastning marknadsvärden plus värdeförändring.

Totalt förvaltningsnetto

Driftnetto minskat med avskrivningar, central administration och räntekostnader.

Undre kvartil

25 procent av företagen har ett lägre värde.

Värdeförändring

Utgående marknadsvärde minus ingående marknadsvärde minus komponentbyten och andra aktiverade upprustningsutgifter minus färdigställd till- och nybyggnad minus köpta fastigheter plus försäljningspris sålda fastigheter dividerat med genomsnittet av ingående och utgående marknadsvärde.

Överskottsgrad

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

Övre kvartil

25 procent av företagen har ett högre värde.



Bilaga 1: Nyckeltal per undersökningsgrupp

Nyckeltal kr/kvm, Riket (228 ftg)

	Undre kvartilen	Median	Övre kvartilen	Medelvärde (viktat)	Egna värden
Marknadsmässiga nyckeltal					
Flyttningsfrekvens	12,6%	16,8%	20,6%	12,8%	
Varav omflyttningar inom beståndet	2,2%	3,0%	4,5%	2,3%	
Hysesbortfall % bostäder	0,6%	1,3%	2,9%	1,4%	
Hysesbortfall % lokaler	1,4%	3,8%	7,4%	4,9%	
Finansiell balans					
Likviditet	22,7%	78,8%	146,8%	27,0%	
Räntetäckningsgrad	1,8	3,0	4,6	5,1	
Soliditet, synlig	15,5%	22,3%	33,8%	33,4%	
Soliditet, justerad	48,7%	59,1%	70,8%	72,6%	
Skuldsättningsgrad	2,0	3,5	5,5	2,0	
Belåningsgrad fastigheter	63,6%	76,9%	85,3%	63,0%	
Avskrivning % av produktionskostnad	2,0%	2,2%	2,4%	2,3%	
Lönsamhet					
Avkastning på totalt kapital	1,6%	2,6%	3,4%	3,6%	
Avkastning på eget kapital	2,9%	5,5%	8,7%	7,3%	
Direktavkastning fastigheter, bokfört värde	5,3%	6,3%	7,3%	6,3%	
Direktavkastning fastigheter, marknadsvärde	2,7%	3,2%	4,0%	2,5%	
Värdeförändring	-0,9%	2,8%	8,5%	8,0%	
Totalavkastning, marknadsvärden	2,8%	6,0%	11,8%	10,5%	
Överskottsgrad	29,2%	35,7%	41,1%	38,2%	
Finansiering/Kapitalanskaffningar					
Genomsnittlig skuldränta	0,8%	1,0%	1,4%	1,0%	
Låneränta, räntebärande skulder	0,9%	1,1%	1,6%	1,2%	
Förvaltningsintäkter totalt					
Bruttohyra bostäder	1 026	1 087	1 163	1 174	
Bruttohyra lokaler	881	1 026	1 213	1 144	
Driftkostnader totalt					
Fastighetsskötsel och städning	-87	-110	-134	-113	
Reparationer	-51	-71	-96	-81	
Taxebundet totalt	-94	-116	-141	-111	
Fastighetsel	-29	-37	-46	-36	
Vattenförbrukning	-42	-51	-62	-46	
Soppantering	-24	-28	-33	-29	
Uppvärmning och kyla	-103	-116	-133	-113	
Fastighetsanknuten administration	-62	-88	-114	-99	
Övrigt	-21	-30	-40	-37	
Underhållskostnader totalt					
Tomträttsavgifter och andra markavgifter	0	-1	-5	-7	
Fastighetskatt totalt					
Driftnetto	301	383	479	452	
Central administration	-30	-45	-66	-52	
Fastighetsvärden					
Taxeringsvärden	4 225	6 551	10 160	11 420	
Bokfört värde	4 667	5 834	7 379	7 167	
Bedömt marknadsvärde fastigheter	8 980	11 689	16 353	19 002	

Nyckeltal kr/kvm, Företag med 1–499 lägenheter (22 ftg)

	Undre kvartilen	Median	Övre kvartilen	Medelvärde (viktat)	Egna värden
Marknadsmässiga nyckeltal					
Flyttningsfrekvens	16,4%	20,3%	22,7%	19,9%	
Varav omflyttningar inom beståndet	2,3%	4,1%	4,6%	4,9%	
Hyresbortfall % bostäder	0,8%	2,3%	4,6%	3,1%	
Hyresbortfall % lokaler	0,0%	1,1%	6,0%	1,8%	
Finansiell balans					
Likviditet	59,6%	102,0%	157,3%	86,4%	
Räntetäckningsgrad	1,5	2,1	3,2	2,5	
Soliditet, synlig	13,4%	17,0%	28,1%	17,7%	
Soliditet, justerad	30,7%	38,0%	45,7%	44,7%	
Skuldsättningsgrad	2,6	4,9	6,5	4,7	
Belåningsgrad fastigheter	73,3%	85,3%	93,0%	84,9%	
Avskrivning % av produktionskostnad	1,7%	2,4%	2,6%	2,2%	
Lönsamhet					
Avkastning på totalt kapital	1,0%	1,5%	2,7%	1,8%	
Avkastning på eget kapital	2,5%	3,7%	7,0%	4,8%	
Direktavkastning fastigheter, bokfört värde	4,3%	5,1%	6,6%	5,2%	
Direktavkastning fastigheter, marknadsvärde	2,7%	3,2%	4,9%	3,5%	
Värdeförändring	-2,2%	0,0%	6,2%	1,3%	
Totalavkastning, marknadsvärden	0,9%	3,2%	9,5%	4,8%	
Överskottsgrad	18,4%	24,8%	37,6%	26,6%	
Finansiering/Kapitalanskaffningar					
Genomsnittlig skuldränta	0,7%	0,8%	1,0%	0,9%	
Låneränta, räntebärande skulder	0,6%	0,8%	1,1%	0,9%	
Förvaltningsintäkter totalt					
Bruttohyra bostäder	1 026	1 087	1 163	1 008	
Bruttohyra lokaler	881	1 026	1 213	868	
Driftkostnader totalt					
Fastighetsskötsel och städning	-87	-110	-134	-128	
Reparationer	-51	-71	-96	-62	
Taxebundet totalt	-94	-116	-141	-118	
Fastighetsel	-29	-37	-46	-40	
Vattenförbrukning	-42	-51	-62	-51	
Soppantering	-24	-28	-33	-27	
Uppvärmning och kyla	-103	-116	-133	-125	
Fastighetsanknuten administration	-62	-88	-114	-103	
Övrigt	-21	-30	-40	-39	
Underhållskostnader totalt					
Tomträttsavgifter och andra markavgifter	0	-1	-5	0	
Fastighetskatt totalt					
Driftnetto	301	383	479	257	
Central administration	-30	-45	-66	-36	
Fastighetsvärden					
Taxeringsvärden	1 946	4 111	5 918	4 316	
Bokfört värde	2 918	4 971	6 347	4 922	
Bedömt marknadsvärde fastigheter	5 035	8 413	10 828	8 256	

Nyckeltal kr/kvm, Företag med 500–999 lägenheter (50 ftg)

	Undre kvartilen	Median	Övre kvartilen	Medelvärde (viktat)	Egna värden
Marknadsmässiga nyckeltal					
Flyttningsfrekvens	12,7%	18,4%	22,7%	16,9%	
Varav omflyttningar inom beståndet	1,8%	3,0%	4,3%	3,5%	
Hyresbortfall % bostäder	0,5%	1,5%	4,0%	2,6%	
Hyresbortfall % lokaler	0,8%	2,5%	9,3%	4,3%	
Finansiell balans					
Likviditet	38,1%	84,6%	205,9%	61,6%	
Räntetäckningsgrad	1,4	2,1	3,7	2,3	
Soliditet, synlig	11,2%	15,5%	23,0%	17,4%	
Soliditet, justerad	42,7%	51,9%	57,7%	50,7%	
Skuldsättningsgrad	3,3	5,4	7,9	4,7	
Belåningsgrad fastigheter	77,3%	83,6%	89,9%	82,9%	
Avskrivning % av produktionskostnad	2,0%	2,1%	2,4%	2,3%	
Lönsamhet					
Avkastning på totalt kapital	1,2%	2,4%	3,5%	2,2%	
Avkastning på eget kapital	1,9%	5,6%	9,9%	6,3%	
Direktavkastning fastigheter, bokfört värde	5,2%	6,4%	7,2%	6,4%	
Direktavkastning fastigheter, marknadsvärde	2,9%	3,9%	4,3%	3,7%	
Värdeförändring	-3,0%	-0,6%	4,7%	1,1%	
Totalavkastning, marknadsvärden	1,2%	2,9%	8,7%	4,8%	
Överskottsgrad	28,4%	35,0%	43,0%	36,1%	
Finansiering/Kapitalanskaffningar					
Genomsnittlig skuldränta	0,8%	1,2%	1,5%	1,2%	
Låneränta, räntebärande skulder	0,9%	1,2%	1,6%	1,2%	
Förvaltningsintäkter totalt					
Bruttohyra bostäder	1 008	1 068	1 128	1 085	
Bruttohyra lokaler	825	949	1 209	1 093	
Driftkostnader totalt					
Fastighetsskötsel och städning	-84	-123	-137	-113	
Reparationer	-36	-53	-75	-56	
Taxebundet totalt	-101	-121	-162	-133	
<i>Fastighetsel</i>	-30	-40	-60	-50	
<i>Vattenförbrukning</i>	-48	-56	-70	-57	
<i>Soppantering</i>	-23	-25	-32	-26	
Uppvärmning och kyla	-105	-125	-145	-120	
Fastighetsanknuten administration	-52	-72	-96	-72	
Övrigt	-22	-30	-41	-42	
Underhållskostnader totalt					
Tomträttsavgifter och andra markavgifter	0	-1	-7	-1	
Fastighetskatt totalt					
Driftnetto	270	362	468	389	
Central administration	-33	-53	-79	-69	
Fastighetsvärden					
Taxeringsvärden	3 243	4 557	6 587	4 913	
Bokfört värde	4 174	5 777	7 522	6 042	
Bedömt marknadsvärde fastigheter	7 329	9 503	12 649	10 689	

Nyckeltal kr/kvm, Företag med 1 000–1 999 lägenheter (54 ftg)

	Undre kvartilen	Median	Övre kvartilen	Medelvärde (viktat)	Egna värden
Marknadsmässiga nyckeltal					
Flyttningsfrekvens	14,8%	18,7%	21,7%	18,5%	
Varav omflyttningar inom beståndet	2,2%	3,1%	4,7%	3,4%	
Hysesbortfall % bostäder	0,8%	1,6%	3,6%	2,7%	
Hysesbortfall % lokaler	1,4%	2,7%	6,2%	4,0%	
Finansiell balans					
Likviditet	48,9%	102,7%	157,3%	89,7%	
Räntetäckningsgrad	1,5	2,1	3,7	3,1	
Soliditet, synlig	16,8%	21,1%	28,5%	23,9%	
Soliditet, justerad	51,5%	55,9%	63,0%	59,3%	
Skuldsättningsgrad	2,5	3,7	5,0	3,2	
Belåningsgrad fastigheter	71,7%	79,0%	85,6%	78,1%	
Avskrivning % av produktionskostnad	1,9%	2,1%	2,4%	2,1%	
Lönsamhet					
Avkastning på totalt kapital	1,6%	2,1%	3,0%	2,9%	
Avkastning på eget kapital	1,4%	4,8%	8,4%	7,2%	
Direktavkastning fastigheter, bokfört värde	5,2%	6,2%	7,1%	6,3%	
Direktavkastning fastigheter, marknadsvärde	2,9%	3,2%	3,9%	3,2%	
Värdeförändring	-1,5%	1,4%	8,2%	4,2%	
Totalavkastning, marknadsvärden	2,0%	4,8%	12,0%	7,4%	
Överskottsgrad	28,3%	32,7%	37,4%	33,3%	
Finansiering/Kapitalanskaffningar					
Genomsnittlig skuldränta	0,8%	1,1%	1,5%	1,2%	
Låneränta, räntebärande skulder	0,9%	1,2%	1,7%	1,3%	
Förvaltningsintäkter totalt					
Bruttohyra bostäder	1 007	1 056	1 123	1 072	
Bruttohyra lokaler	883	1 035	1 242	1 078	
Driftkostnader totalt					
Fastighetsskötsel och städning	-86	-103	-140	-110	
Reparationer	-57	-73	-90	-81	
Taxebundet totalt	-96	-117	-145	-123	
Fastighetsel	-28	-35	-45	-38	
Vattenförbrukning	-45	-55	-68	-57	
Sophantering	-23	-27	-32	-27	
Uppvärmning och kyla	-112	-123	-136	-121	
Fastighetsanknuten administration	-65	-89	-116	-90	
Övrigt	-23	-32	-44	-37	
Underhållskostnader totalt					
Tomträttsavgälder och andra markavgifter	0	-1	-3	-2	
Fastighetskatt totalt					
Driftnetto	276	331	413	354	
Central administration					
	-27	-42	-61	-47	
Fastighetsvärden					
Taxeringsvärden	3 813	5 536	7 923	6 341	
Bokfört värde	4 415	5 240	6 753	5 664	
Bedömt marknadsvärde fastigheter	8 566	10 424	13 220	11 607	

Nyckeltal kr/kvm, Företag med 2 000–4 999 lägenheter (63 ftg)

	Undre kvartilen	Median	Övre kvartilen	Medelvärde (viktat)	Egna värden
Marknadsmässiga nyckeltal					
Flyttningsfrekvens	12,5%	15,2%	17,9%	15,1%	
Varav omflyttningar inom beståndet	1,9%	2,7%	4,2%	2,5%	
Hysesbortfall % bostäder	0,6%	1,1%	2,1%	1,6%	
Hysesbortfall % lokaler	2,0%	4,2%	7,1%	3,3%	
Finansiell balans					
Likviditet	19,1%	59,2%	126,3%	51,5%	
Räntetäckningsgrad	2,4	3,4	4,3	4,4	
Soliditet, synlig	18,7%	24,9%	34,6%	29,0%	
Soliditet, justerad	56,6%	63,6%	70,9%	66,4%	
Skuldsättningsgrad	1,9	3,0	4,3	2,4	
Belåningsgrad fastigheter	62,3%	72,6%	80,0%	70,4%	
Avskrivning % av produktionskostnad	2,1%	2,2%	2,4%	2,3%	
Lönsamhet					
Avkastning på totalt kapital	2,0%	2,8%	3,4%	3,6%	
Avkastning på eget kapital	3,8%	6,3%	9,2%	8,4%	
Direktavkastning fastigheter, bokfört värde	6,0%	6,6%	7,4%	6,6%	
Direktavkastning fastigheter, marknadsvärde	2,8%	3,2%	3,7%	3,0%	
Värdeförändring	0,6%	3,4%	8,3%	8,3%	
Totalavkastning, marknadsvärden	4,3%	6,5%	11,5%	11,3%	
Överskottsgrad	30,3%	36,2%	41,8%	37,8%	
Finansiering/Kapitalanskaffningar					
Genomsnittlig skuldränta	0,9%	1,1%	1,5%	1,2%	
Låneränta, räntebärande skulder	1,0%	1,3%	1,6%	1,3%	
Förvaltningsintäkter totalt					
Bruttohyra bostäder	1 045	1 099	1 164	1 131	
Bruttohyra lokaler	968	1 115	1 278	1 187	
Driftkostnader totalt					
Fastighetsskötsel och städning	-84	-107	-128	-111	
Reparationer	-57	-81	-103	-83	
Taxebundet totalt	-99	-112	-136	-120	
Fastighetsel	-32	-37	-43	-41	
Vattenförbrukning	-42	-48	-60	-50	
Soppantering	-25	-28	-33	-28	
Uppvärmning och kyla	-101	-110	-125	-112	
Fastighetsanknuten administration	-62	-92	-110	-95	
Övrigt	-18	-27	-36	-30	
Underhållskostnader totalt					
Tomträttsavgifter och andra markavgifter	0	-2	-5	-2	
Fastighetskatt totalt					
Driftnetto	343	404	491	435	
Central administration	-33	-40	-59	-50	
Fastighetsvärden					
Taxeringsvärden	5 604	7 702	10 191	8 263	
Bokfört värde	5 275	5 999	7 355	6 613	
Bedömt marknadsvärde fastigheter	10 389	12 693	17 072	15 237	

Nyckeltal kr/kvm, Företag med 5 000–9 999 lägenheter (22 ftg)

	Undre kvartilen	Median	Övre kvartilen	Medelvärde	Egna värden
Marknadsmässiga nyckeltal					
Flyttningsfrekvens	11,8%	14,8%	19,7%	15,5%	
Varav omflyttningar inom beståndet	2,2%	3,2%	4,9%	3,7%	
Hyresbortfall % bostäder	0,5%	1,0%	1,8%	1,2%	
Hyresbortfall % lokaler	2,8%	4,3%	7,1%	5,0%	
Finansiell balans					
Likviditet	18,3%	27,0%	96,1%	31,8%	
Räntetäckningsgrad	2,8	4,4	8,1	4,3	
Soliditet, synlig	22,7%	35,2%	44,5%	34,0%	
Soliditet, justerad	64,1%	70,5%	79,4%	72,8%	
Skuldsättningsgrad	1,3	1,9	3,4	1,9	
Belåningsgrad fastigheter	52,8%	59,6%	74,9%	61,6%	
Avskrivning % av produktionskostnad	2,1%	2,2%	2,3%	2,2%	
Lönsamhet					
Avkastning på totalt kapital	2,2%	3,0%	4,2%	3,0%	
Avkastning på eget kapital	4,0%	5,8%	8,0%	5,9%	
Direktavkastning fastigheter, bokfört värde	5,4%	6,5%	7,7%	6,4%	
Direktavkastning fastigheter, marknadsvärde	2,5%	2,8%	3,3%	2,6%	
Värdetförändring	3,1%	6,9%	9,1%	6,7%	
Totalavkastning, marknadsvärden	5,9%	9,3%	12,4%	9,3%	
Överskottsgrad	32,1%	39,3%	42,1%	38,3%	
Finansiering/Kapitalanskaffningar					
Genomsnittlig skuldränta	0,8%	1,0%	1,3%	1,1%	
Låneränta, räntebärande skulder	0,9%	1,1%	1,4%	1,2%	
Förvaltningsintäkter totalt					
Bruttohyra bostäder	1 085	1 142	1 198	1 142	
Bruttohyra lokaler	928	1 015	1 163	1 133	
Driftkostnader totalt					
Fastighetsskötsel och städning	-104	-111	-134	-121	
Reparationer	-58	-75	-116	-89	
Taxebundet totalt	-94	-110	-129	-113	
<i>Fastighetsel</i>	-29	-33	-41	-36	
<i>Vattenförbrukning</i>	-38	-46	-54	-45	
<i>Soppantering</i>	-27	-31	-34	-32	
Uppvärmning och kyla	-95	-104	-116	-105	
Fastighetsanknuten administration	-66	-83	-102	-87	
Övrigt	-21	-35	-41	-34	
Underhållskostnader totalt					
Tomträttsavgifter och andra markavgifter	-1	-2	-8	-6	
Fastighetskatt totalt					
Driftnetto	372	447	498	448	
Central administration	-32	-45	-77	-56	
Fastighetsvärden					
Taxeringsvärden	9 591	11 019	11 920	11 577	
Bokfört värde	5 755	6 922	7 607	6 959	
Bedömt marknadsvärde fastigheter	13 215	15 499	18 869	18 045	

Nyckeltal kr/kvm, Företag med mer än 10 000 lägenheter (17 ftg)

	Undre kvartilen	Median	Övre kvartilen	Medelvärde (viktat)	Egna värden
Marknadsmässiga nyckeltal					
Flyttningsfrekvens	10,0%	12,5%	17,0%	9,5%	
Varav omflyttningar inom beståndet	2,3%	2,8%	3,1%	1,3%	
Hyresbortfall % bostäder	0,4%	0,8%	1,2%	0,9%	
Hyresbortfall % lokaler	4,4%	7,1%	8,9%	7,2%	
Finansiell balans					
Likviditet	7,1%	19,8%	42,0%	9,7%	
Räntetäckningsgrad	3,6	5,0	7,7	7,2	
Soliditet, synlig	28,4%	40,0%	42,8%	39,1%	
Soliditet, justerad	74,9%	77,2%	79,6%	78,2%	
Skuldsättningsgrad	1,3	1,5	2,5	1,6	
Belåningsgrad fastigheter	50,3%	57,6%	67,5%	55,2%	
Avskrivning % av produktionskostnad	2,1%	2,3%	2,4%	2,3%	
Lönsamhet					
Avkastning på totalt kapital	2,7%	3,1%	3,6%	4,0%	
Avkastning på eget kapital	3,9%	5,8%	6,3%	7,5%	
Direktavkastning fastigheter, bokfört värde	5,4%	6,1%	6,9%	6,1%	
Direktavkastning fastigheter, marknadsvärde	1,9%	2,1%	2,8%	2,1%	
Värdetförändring	5,7%	9,3%	11,1%	9,3%	
Totalavkastning, marknadsvärden	8,6%	10,8%	13,1%	11,4%	
Överskottsgrad	35,6%	38,6%	45,1%	39,9%	
Finansiering/Kapitalanskaffningar					
Genomsnittlig skuldränta	0,8%	0,9%	1,1%	0,9%	
Låneränta, räntebärande skulder	0,9%	1,0%	1,3%	1,0%	
Förvaltningsintäkter totalt					
Bruttohyra bostäder	1 166	1 205	1 352	1 255	
Bruttohyra lokaler	934	1 111	1 232	1 168	
Driftkostnader totalt					
Fastighetsskötsel och städning	-85	-99	-127	-111	
Reparationer	-60	-91	-95	-80	
Taxebundet totalt	-87	-97	-109	-98	
Fastighetsel	-25	-28	-33	-30	
Vattenförbrukning	-34	-38	-44	-38	
Soppantering	-27	-31	-32	-30	
Uppvärmning och kyla	-105	-113	-120	-114	
Fastighetsanknuten administration	-78	-101	-144	-115	
Övrigt	-28	-34	-48	-42	
Underhållskostnader totalt					
Tomträttsavgifter och andra markavgifter	0	-2	-7	-13	
Fastighetskatt totalt					
Driftnetto	438	468	564	503	
Central administration	-35	-46	-68	-51	
Fastighetsvärden					
Taxeringsvärden	12 552	15 096	17 870	15 724	
Bokfört värde	6 356	7 556	8 927	8 221	
Bedömt marknadsvärde fastigheter	18 839	23 952	26 559	25 048	

Nyckeltal kr/kvm, Företag i Stor-Stockholm (23 ftg)

	Undre kvartilen	Median	Övre kvartilen	Medelvärde (viktat)	Egna värden
Marknadsmässiga nyckeltal					
Flyttningsfrekvens	9,8%	11,2%	12,2%	5,6%	
Varav omflyttningar inom beståndet	1,3%	2,4%	3,5%	1,3%	
Hyresbortfall % bostäder	0,3%	0,7%	1,1%	0,9%	
Hyresbortfall % lokaler	2,8%	4,4%	7,8%	6,1%	
Finansiell balans					
Likviditet	9,4%	42,9%	113,9%	13,1%	
Räntetäckningsgrad	3,6	4,3	8,0	7,2	
Soliditet, synlig	24,4%	36,1%	46,6%	43,8%	
Soliditet, justerad	67,6%	77,3%	82,7%	79,8%	
Skuldsättningsgrad	1,1	1,8	3,1	1,3	
Belåningsgrad fastigheter	46,8%	54,1%	74,2%	52,5%	
Avskrivning % av produktionskostnad	2,1%	2,2%	2,4%	2,4%	
Lönsamhet					
Avkastning på totalt kapital	2,3%	3,1%	3,8%	3,4%	
Avkastning på eget kapital	3,1%	5,3%	8,8%	5,3%	
Direktavkastning fastigheter, bokfört värde	5,1%	5,9%	7,0%	5,7%	
Direktavkastning fastigheter, marknadsvärde	1,8%	2,1%	2,6%	2,0%	
Värdeförändring	3,2%	8,6%	11,7%	10,4%	
Totalavkastning, marknadsvärden	5,7%	10,4%	13,6%	12,4%	
Överskottsgrad	34,8%	37,7%	44,2%	41,7%	
Finansiering/Kapitalanskaffningar					
Genomsnittlig skuldränta	0,7%	1,0%	1,3%	0,8%	
Låneränta, räntebärande skulder	0,8%	1,1%	1,5%	0,9%	
Förvaltningsintäkter totalt					
Bruttohyra bostäder	1 212	1 281	1 350	1 304	
Bruttohyra lokaler	947	1 252	1 469	1 246	
Driftkostnader totalt					
Fastighetsskötsel och städning	-101	-124	-142	-132	
Reparationer	-69	-88	-115	-84	
Taxebundet totalt	-96	-113	-156	-108	
Fastighetsel	-33	-36	-46	-37	
Vattenförbrukning	-34	-45	-73	-40	
Soppantering	-29	-33	-37	-31	
Uppvärmning och kyla	-106	-113	-134	-121	
Fastighetsanknuten administration	-97	-127	-159	-131	
Övrigt	-22	-33	-38	-34	
Underhållskostnader totalt					
Tomträttsavgifter och andra markavgifter	-2	-5	-45	-27	
Fastighetskatt totalt					
Driftnetto	460	512	584	549	
Central administration	-40	-55	-66	-56	
Fastighetsvärden					
Taxeringsvärden	11 420	12 196	17 546	16 866	
Bokfört värde	7 165	8 373	10 786	9 630	
Bedömt marknadsvärde fastigheter	19 379	23 393	31 169	29 208	

Nyckeltal kr/kvm, Företag i Stor-Göteborg (13 ftg)

	Undre kvartilen	Median	Övre kvartilen	Medelvärde (viktat)	Egna värden
Marknadsmässiga nyckeltal					
Flyttningsfrekvens	10,0%	12,0%	12,8%	11,6%	
Varav omflyttningar inom beståndet	1,5%	2,2%	2,6%	2,2%	
Hysesbortfall % bostäder	0,2%	0,5%	1,1%	0,9%	
Hysesbortfall % lokaler	0,7%	3,9%	6,5%	3,1%	
Finansiell balans					
Likviditet	21,8%	37,5%	69,6%	29,5%	
Räntetäckningsgrad	2,5	3,5	7,0	4,2	
Soliditet, synlig	21,3%	31,8%	34,3%	28,7%	
Soliditet, justerad	59,4%	72,6%	78,0%	75,5%	
Skuldsättningsgrad	1,9	2,1	3,7	2,5	
Belåningsgrad fastigheter	60,4%	69,3%	84,6%	68,1%	
Avskrivning % av produktionskostnad	2,2%	2,3%	2,5%	2,4%	
Lönsamhet					
Avkastning på totalt kapital	2,3%	2,7%	3,1%	2,9%	
Avkastning på eget kapital	4,4%	6,4%	8,8%	6,4%	
Direktavkastning fastigheter, bokfört värde	5,4%	6,5%	8,3%	6,3%	
Direktavkastning fastigheter, marknadsvärde	2,7%	2,9%	3,2%	2,1%	
Värdeförändring	2,8%	6,0%	9,3%	7,6%	
Totalavkastning, marknadsvärden	5,6%	8,6%	10,8%	9,7%	
Överskottsgrad	37,3%	41,1%	44,0%	37,1%	
Finansiering/Kapitalanskaffningar					
Genomsnittlig skuldränta	0,9%	1,0%	1,2%	1,0%	
Låneränta, räntebärande skulder	0,9%	1,1%	1,3%	1,0%	
Förvaltningsintäkter totalt					
Bruttohyra bostäder	1 154	1 192	1 225	1 203	
Bruttohyra lokaler	973	1 142	1 231	1 140	
Driftkostnader totalt					
Fastighetsskötsel och städning	-111	-126	-141	-132	
Reparationer	-45	-82	-110	-84	
Taxebundet totalt	-99	-112	-140	-110	
Fastighetsel	-27	-35	-44	-33	
Vattenförbrukning	-43	-44	-61	-45	
Soppantering	-29	-32	-36	-32	
Uppvärmning och kyla	-87	-100	-108	-101	
Fastighetsanknuten administration	-80	-98	-102	-90	
Övrigt	-26	-34	-38	-37	
Underhållskostnader totalt					
Tomträttsavgifter och andra markavgifter	-2	-2	-6	-1	
Fastighetskatt totalt					
Driftnetto	457	489	552	454	
Central administration	-37	-54	-104	-47	
Fastighetsvärden					
Taxeringsvärden	10 153	11 648	16 843	15 279	
Bokfört värde	5 822	7 358	7 845	7 167	
Bedömt marknadsvärde fastigheter	14 336	20 373	24 312	22 865	

Nyckeltal kr/kvm, Företag i Stor-Malmö (10 ftt)

	Undre kvartilen	Median	Övre kvartilen	Medelvärde (viktat)	Egna värden
Marknadsmässiga nyckeltal					
Flyttningsfrekvens	10,6%	11,8%	16,4%	14,5%	
Varav omflyttningar inom beståndet	1,4%	2,3%	2,7%	1,0%	
Hyresbortfall % bostäder	0,5%	0,6%	1,0%	1,0%	
Hyresbortfall % lokaler	0,7%	2,3%	5,5%	7,4%	
Finansiell balans					
Likviditet	81,7%	130,9%	297,8%	90,7%	
Räntetäckningsgrad	2,0	4,0	5,0	4,9	
Soliditet, synlig	19,6%	32,4%	37,7%	30,1%	
Soliditet, justerad	62,4%	71,1%	75,9%	72,4%	
Skuldsättningsgrad	1,7	2,1	4,2	2,3	
Belåningsgrad fastigheter	65,8%	70,3%	78,2%	67,8%	
Avskrivning % av produktionskostnad	2,1%	2,2%	2,3%	2,2%	
Lönsamhet					
Avkastning på totalt kapital	2,0%	2,7%	3,0%	3,2%	
Avkastning på eget kapital	2,5%	5,8%	8,5%	6,7%	
Direktavkastning fastigheter, bokfört värde	6,1%	6,3%	7,2%	6,4%	
Direktavkastning fastigheter, marknadsvärde	2,6%	2,9%	3,1%	2,4%	
Värdeförändring	2,7%	6,1%	10,6%	8,6%	
Totalavkastning, marknadsvärden	6,6%	9,1%	12,8%	11,1%	
Överskottsgrad	38,5%	41,1%	43,5%	38,7%	
Finansiering/Kapitalanskaffningar					
Genomsnittlig skuldränta	0,8%	0,9%	1,3%	0,9%	
Låneränta, räntebärande skulder	0,9%	1,0%	1,5%	1,0%	
Förvaltningsintäkter totalt					
Bruttohyra bostäder	1 100	1 154	1 241	1 257	
Bruttohyra lokaler	1 143	1 213	1 496	1 393	
Driftkostnader totalt					
Fastighetsskötsel och städning	-58	-81	-98	-75	
Reparationer	-75	-93	-95	-88	
Taxebundet totalt	-89	-107	-122	-104	
Fastighetsel	-31	-37	-41	-34	
Vattenförbrukning	-35	-44	-52	-41	
Soppantering	-22	-25	-29	-29	
Uppvärmning och kyla	-84	-105	-115	-105	
Fastighetsanknuten administration	-57	-123	-152	-153	
Övrigt	-18	-27	-34	-41	
Underhållskostnader totalt					
Tomträttsavgifter och andra markavgifter	-2	-4	-5	-3	
Fastighetskatt totalt					
Driftnetto	464	498	524	505	
Central administration	-46	-63	-97	-51	
Fastighetsvärden					
Taxeringsvärden	7 948	9 248	12 765	13 233	
Bokfört värde	6 821	7 614	8 042	7 810	
Bedömt marknadsvärde fastigheter	16 787	18 260	18 893	21 807	

Nyckeltal kr/kvm, Företag i kommuner med mindre än 25 000 invånare (112 ftg)

	Undre kvartilen	Median	Övre kvartilen	Medelvärde (viktat)	Egna värden
Marknadsmässiga nyckeltal					
Flyttningsfrekvens	15,7%	19,4%	22,8%	19,4%	
Varav omflyttningar inom beståndet	2,4%	3,6%	4,8%	4,0%	
Hysesbortfall % bostäder	1,0%	1,8%	4,6%	3,0%	
Hysesbortfall % lokaler	1,1%	2,9%	9,2%	4,7%	
Finansiell balans					
Likviditet	41,7%	89,6%	173,7%	62,0%	
Räntetäckningsgrad	1,5	2,0	3,4	2,2	
Soliditet, synlig	13,2%	17,9%	25,5%	20,7%	
Soliditet, justerad	40,8%	51,5%	58,1%	52,5%	
Skuldsättningsgrad	2,9	4,6	6,6	3,8	
Belåningsgrad fastigheter	74,7%	81,2%	88,5%	81,4%	
Avskrivning % av produktionskostnad	1,9%	2,2%	2,4%	2,2%	
Lönsamhet					
Avkastning på totalt kapital	1,2%	2,0%	2,9%	2,2%	
Avkastning på eget kapital	1,4%	4,9%	8,3%	4,8%	
Direktavkastning fastigheter, bokfört värde	4,9%	6,0%	7,1%	6,2%	
Direktavkastning fastigheter, marknadsvärde	3,0%	3,7%	4,3%	3,6%	
Värdeförändring	-2,3%	0,0%	5,4%	2,7%	
Totalavkastning, marknadsvärden	1,5%	3,8%	8,7%	6,3%	
Överskottsgrad	24,7%	31,1%	36,9%	31,6%	
Finansiering/Kapitalanskaffningar					
Genomsnittlig skuldränta	0,8%	1,0%	1,5%	1,2%	
Låneränta, räntebärande skulder	0,8%	1,1%	1,6%	1,3%	
Förvaltningsintäkter totalt					
Bruttohyra bostäder	991	1 047	1 095	1 048	
Bruttohyra lokaler	806	920	1 103	993	
Driftkostnader totalt					
Fastighetsskötsel och städning	-87	-118	-141	-114	
Reparationer	-43	-63	-85	-72	
Taxebundet totalt	-97	-119	-149	-125	
Fastighetsel	-29	-38	-51	-41	
Vattenförbrukning	-45	-55	-66	-57	
Soppantering	-23	-27	-33	-28	
Uppvärmning och kyla	-112	-127	-145	-127	
Fastighetsanknuten administration	-62	-82	-109	-85	
Övrigt	-23	-31	-43	-40	
Underhållskostnader totalt					
Tomträttsavgifter och andra markavgifter	0	-1	-2	-1	
Fastighetskatt totalt					
Driftnetto	241	319	392	324	
Central administration	-28	-42	-58	-42	
Fastighetsvärden					
Taxeringsvärden	3 210	4 523	5 988	4 984	
Bokfört värde	4 017	5 213	6 323	5 266	
Bedömt marknadsvärde fastigheter	7 104	9 265	11 038	9 435	

Nyckeltal kr/kvm, Företag i kommuner med mellan 25 000 och 75 000 invånare (50 ftg)

	Undre kvartilen	Median	Övre kvartilen	Medelvärde (viktat)	Egna värden
Marknadsmässiga nyckeltal					
Flyttningsfrekvens	14,6%	16,4%	18,8%	16,0%	
Varav omflyttningar inom beståndet	2,2%	3,4%	4,9%	3,0%	
Hyresbortfall % bostäder	0,7%	1,2%	2,3%	1,5%	
Hyresbortfall % lokaler	1,8%	3,8%	7,4%	3,9%	
Finansiell balans					
Likviditet	18,9%	68,4%	128,4%	67,4%	
Räntetäckningsgrad	2,5	3,4	4,7	4,8	
Soliditet, synlig	19,4%	25,6%	35,8%	29,3%	
Soliditet, justerad	57,5%	63,6%	70,0%	63,1%	
Skuldsättningsgrad	1,8	2,9	4,1	2,4	
Belåningsgrad fastigheter	58,9%	71,5%	79,5%	68,5%	
Avskrivning % av produktionskostnad	2,0%	2,1%	2,3%	2,2%	
Lönsamhet					
Avkastning på totalt kapital	1,8%	2,9%	3,8%	3,9%	
Avkastning på eget kapital	3,8%	6,1%	9,6%	9,5%	
Direktavkastning fastigheter, bokfört värde	6,1%	6,7%	7,4%	6,8%	
Direktavkastning fastigheter, marknadsvärde	3,0%	3,3%	3,7%	3,5%	
Värdeförändring	0,1%	3,4%	7,8%	6,2%	
Totalavkastning, marknadsvärden	3,7%	6,6%	11,4%	9,8%	
Överskottsgrad	30,2%	36,0%	41,8%	37,2%	
Finansiering/Kapitalanskaffningar					
Genomsnittlig skuldränta	0,9%	1,2%	1,4%	1,2%	
Låneränta, räntebärande skulder	1,0%	1,2%	1,6%	1,3%	
Förvaltningsintäkter totalt					
Bruttohyra bostäder	1 034	1 085	1 154	1 094	
Bruttohyra lokaler	950	1 113	1 253	1 155	
Driftkostnader totalt					
Fastighetsskötsel och städning	-88	-107	-125	-111	
Reparationer	-50	-71	-95	-82	
Taxebundet totalt	-96	-112	-129	-117	
Fastighetsel	-30	-36	-41	-38	
Vattenförbrukning	-42	-49	-57	-51	
Soppantering	-24	-27	-30	-28	
Uppvärmning och kyla	-102	-113	-124	-112	
Fastighetsanknuten administration	-61	-83	-107	-81	
Övrigt	-18	-26	-34	-27	
Underhållskostnader totalt					
Tomträttsavgifter och andra markavgifter	0	-1	-2	-1	
Fastighetskatt totalt					
Driftnetto	333	391	450	412	
Central administration	-31	-42	-64	-48	
Fastighetsvärden					
Taxeringsvärden	6 102	7 263	9 661	7 639	
Bokfört värde	5 118	5 859	7 244	6 083	
Bedömt marknadsvärde fastigheter	10 405	11 865	14 224	12 362	

Nyckeltal kr/kvm, Företag i kommuner med mer än 75 000 invånare (20 ftg)

	Undre kvartilen	Median	Övre kvartilen	Medelvärde (viktat)	Egna värden
Marknadsmässiga nyckeltal					
Flyttningsfrekvens	13,3%	15,2%	20,5%	15,8%	
Varav omflyttningar inom beståndet	2,3%	2,8%	3,2%	2,3%	
Hyresbortfall % bostäder	0,5%	0,9%	2,0%	1,2%	
Hyresbortfall % lokaler	1,4%	4,2%	6,9%	4,8%	
Finansiell balans					
Likviditet	13,1%	25,9%	46,3%	18,7%	
Räntetäckningsgrad	2,4	3,5	6,7	6,1	
Soliditet, synlig	20,4%	27,0%	40,2%	33,4%	
Soliditet, justerad	62,5%	68,9%	75,1%	72,8%	
Skuldsättningsgrad	1,5	2,7	3,9	2,0	
Belåningsgrad fastigheter	54,0%	64,9%	75,8%	59,6%	
Avskrivning % av produktionskostnad	2,0%	2,2%	2,3%	2,2%	
Lönsamhet					
Avkastning på totalt kapital	2,3%	2,9%	4,0%	4,6%	
Avkastning på eget kapital	4,0%	5,7%	7,6%	10,5%	
Direktavkastning fastigheter, bokfört värde	5,9%	6,8%	7,8%	6,7%	
Direktavkastning fastigheter, marknadsvärde	2,4%	2,8%	3,2%	2,6%	
Värdetförändring	2,7%	4,7%	10,6%	7,3%	
Totalavkastning, marknadsvärden	5,4%	7,7%	13,5%	10,0%	
Överskottsgrad	35,0%	38,9%	43,8%	39,6%	
Finansiering/Kapitalanskaffningar					
Genomsnittlig skuldränta	0,8%	1,0%	1,3%	1,2%	
Låneränta, räntebärande skulder	0,9%	1,2%	1,7%	1,3%	
Förvaltningsintäkter totalt					
Bruttohyra bostäder	1 094	1 147	1 203	1 164	
Bruttohyra lokaler	947	1 074	1 184	1 088	
Driftkostnader totalt					
Fastighetsskötsel och städning	-86	-101	-116	-99	
Reparationer	-60	-72	-99	-80	
Taxebundet totalt	-89	-99	-121	-102	
Fastighetsel	-28	-31	-41	-32	
Vattenförbrukning	-37	-39	-49	-41	
Soppantering	-24	-29	-31	-29	
Uppvärmning och kyla	-92	-101	-114	-106	
Fastighetsanknuten administration	-64	-76	-94	-86	
Övrigt	-23	-38	-46	-45	
Underhållskostnader totalt					
Tomträttsavgifter och andra markavgifter	0	-4	-8	-3	
Fastighetskatt totalt					
Driftnetto	416	442	477	463	
Central administration	-26	-58	-91	-63	
Fastighetsvärden					
Taxeringsvärden	8 158	10 578	12 161	11 283	
Bokfört värde	5 783	6 490	7 541	6 922	
Bedömt marknadsvärde fastigheter	12 788	16 146	19 665	18 336	

Bilaga 2: Riket, K3, tre år

Nyckeltal, kr/m² bostads- och lokalarea

	2021	2020	2019
NYCKELTAL			
Antal bostäder 31 dec	770 107	759 254	724 166
Area bostäder 31 dec	49 561 092	48 896 342	46 828 143
Area lokaler 31 dec	7 472 390	7 395 448	7 202 232
Area för bostäder och lokaler (mv)	56 989 139	56 131 440	53 783 336
Genomsnittlig area per lgh 31 dec	64	64	65
Andel lägenhetens värdeår			
t o m 1964	20%	21%	21%
1965 – 1974	29%	29%	30%
1975 – 1984	15%	15%	16%
1985 – 1994	17%	17%	17%
1995 – 2004	5%	-	-
2005 – 2014	6%	-	-
2015 –	8%	-	-
1995 –	-	17%	16%
Medelvärdeår	1980	1978	1978
Marknadsmässiga nyckeltal			
Flyttningsfrekvens	12,8%	14,6%	14,1%
Varav omflyttningar inom beståndet	2,3%	2,7%	2,7%
Hyresbortfall % bostäder	1,4%	1,2%	0,9%
Hyresbortfall % lokaler	4,9%	4,4%	3,8%
Taxeringsvärde kr/m ²	11 420	10 661	9 856
Bedömt marknadsvärde fastigheter kr/m ²	19 002	17 056	16 340
Bokfört värde fastigheter kr/m ²	7 167	6 846	6 545
Nyproduktion, inflyttningshyra, kr/m ²	1 682	1 665	1 651
Nyproduktion, bruttoutgift, kr/m ²	35 844	34 921	33 744
– varav mark, kr/m ²	2 006	2 137	1 848
Finansiell balans			
Räntetäckningsgrad	5,1	3,8	3,4
Soliditet, synlig	33%	32%	32%
Soliditet, justerad	73%	70%	70%
Skuldsättningsgrad	2,0	2,2	2,1
Belåningsgrad fastigheter	63%	64%	65%
Belåningsgrad fastigheter, marknadsvärden	25%	27%	28%
Avskrivning % av produktionskostnad	2,3%	2,3%	2,2%
Lönsamhet			
Avkastning på totalt kapital	3,6%	3,1%	3,0%
Avkastning på eget kapital	7,3%	6,1%	5,5%
Direktavkastning fastigheter, bokfört värde	6,3%	6,7%	6,6%
Direktavkastning fastigheter, marknadsvärden	2,5%	2,8%	2,8%
Värdeförändring	8,0%	3,6%	4,3%
Totalavkastning, marknadsvärden	10,5%	6,4%	7,1%
Överskottsgrad	38,2%	39,9%	38,7%
Finansiering/Kapitalanskaffning			
Genomsnittlig skuldränta	1,0%	1,2%	1,3%
Låneränta, räntebärande skulder	1,2%	1,3%	1,4%
Genomsnittlig räntebindning, år	2,6	2,4	2,3
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,9	2,8	2,8
Avgift kommunal borgen/internbank	0,37%	0,37%	0,36%
Operativa nyckeltal			
Driftnetto, kr/m ²	452	462	437
Totalt förvaltningsnetto, kr/m ²	117	136	121
Förbrukningskostnader (värme, vatten, el), kr/m ²	-194	-176	-182
Central administration, kr/m ²	-52	-51	-48
Fastighetsanknuten administration, kr/m ²	-99	-95	-94
Fastighetsskötsel inklusive städning, kr/m ²	-113	-106	-109
Reparationer och underhållskostnader, kr/m ²	-228	-227	-223
Aktiverat "underhåll" i balansräkningen, kr/m ²	254	269	239

Nyckeltal, kr/m² bostads- och lokalarea

	2021	2020	2019
INTÄKTER			
Bruttohyra inkl värme, bostäder	1 174	1 148	1 119
Bruttohyra inkl värme, lokaler	1 144	1 113	1 088
Intäkter garage o parkeringspl.	31	29	28
Hysesrabatter	-12	-13	-12
Hysesbortfall, bostäder	-16	-13	-10
Hysesbortfall, lokaler	-56	-49	-41
Hysesbortfall, totalt	-25	-22	-18
Hysesintäkter totalt netto	1 169	1 143	1 118
Andra intäkter från hyresgäster	16	16	14
Förvaltningsintäkter	1 185	1 159	1 132
KOSTNADER			
<i>Driftkostnader</i>			
Fastighetsskötsel o städning	-113	-106	-109
Reparationer	-81	-74	-75
Fastighetsel	-36	-32	-34
Vattenförbrukning	-46	-44	-40
Sophämtning	-29	-28	-26
Uppvärmning och kyla	-113	-101	-107
Fastighetsförsäkringar	-9	-8	-8
Avskrivna hyres- o kundfordringar	-3	-3	-3
Fastighetsanknuten administration	-99	-95	-94
Medel till hyresgästorganisation	-3	-4	-3
Övriga driftkostnader	-22	-18	-17
Driftkostnader totalt	-554	-513	-516
<i>Underhållskostnader</i>			
Lägenhetsunderhåll	-81	-81	-76
Underhållskostnader totalt	-147	-153	-148
Tomträttsavgälder och andra markavgifter	-7	-7	-7
<i>Fastighetsskatt</i>			
Fastighetsavgift bostäder	-23	-22	-21
Fastighetsskatt lokaler	-38	-43	-42
Fastighetsskatt totalt	-25	-24	-24
DRIFTNETTO	452	462	437

Resultaträkning fortsättning, kr/m² bostads- och lokalarea

	2021	2020	2019
<i>Övrig förvaltning</i>			
Övriga förvaltningsintäkter	49	45	58
Övriga förvaltningskostnader	-30	-27	-45
<i>Avskrivningar</i>			
Avskrivningar byggnader och markan.	-215	-205	-194
Avskrivningar maskiner o inventarier	-9	-8	-8
Avskrivning övriga tillgångar	-1	-1	-1
Avskrivningar totalt	-225	-214	-203
Nedskrivningar	-11	-22	-12
Återförda nedskrivningar	12	12	8
BRUTTORESULTAT	246	255	242
Central administration	-52	-51	-48
Vinst vid försäljning av fastigheter	33	19	4
Förlust vid försäljning av fastigheter	-2	-2	-1
Övriga rörelseintäkter	5	5	5
Övriga rörelsekostnader	-4	-5	-6
Resultat av oberoende rörelsegränar	1	1	-1
RÖRELSERESULTAT	227	222	196
<i>Finansiella poster</i>			
Resultat försäljning av paketerade fastigheter	63	17	24
Övriga finansiella intäkter	3	7	7
Räntekostnader inkl. borgensavgift	-57	-61	-65
Övriga finansiella kostnader	-1	-4	-1
Finansiella poster netto	9	-42	-35
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	236	180	161
Netto koncernbidrag	-16	-22	-17
Netto bokslutsdispositioner	3	3	5
Inkomstskatt	-34	-28	-25
ÅRETS RESULTAT	189	134	124

Balansräkning, kr/m² bostads- och lokalarea

	2021	2020	2019
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Immateriella anläggningstillgångar	4	4	2
Byggnader anskaffningsvärde	9 510	9 068	8 639
Ackumulerade avskrivningar	-2 989	-2 829	-2 641
Ackumulerade uppskrivningar	112	117	114
Ackumulerade nedskrivningar	-177	-177	-194
Byggnader bokfört värde	6 456	6 178	5 918
Mark och markanläggningar	716	688	657
Pågående nyanläggningar inkl förskott	627	637	649
Inventarier, bilar mm	44	45	42
Finansiella anläggningstillgångar	103	71	84
Anläggningstillgångar totalt	7 950	7 622	7 353
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Hyses- och kundfordringar	13	13	14
Kortfristiga placeringar	9	8	7
Likvida medel	140	132	109
Övriga omsättningstillgångar	133	137	128
Omsättningstillgångar totalt	295	289	259
SUMMA TILLGÅNGAR	8 245	7 911	7 611
SKULDER OCH EGET KAPITAL			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital eller grundfond	330	325	277
Överkursfond	12	12	13
Uppskrivningsfond	32	35	31
Reservfond eller värdesäkringsfond	211	216	221
Erhållna aktieägartillskott	43	39	97
Balanserad vinst	1 875	1 699	1 632
Årets resultat	189	134	124
Eget kapital totalt	2 692	2 460	2 396
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfonder	29	35	38
Ackumulerade överavskrivningar	17	21	18
Övriga obeskattade reserver	28	2	7
Obeskattade reserver totalt	75	58	64
Avsättningar (uppskjuten skatt, pensioner mm)	173	146	137
Långfristiga skulder	4 214	4 101	3 965
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig fastighetsfinansiering	701	735	723
Kortfristiga icke räntebärande skulder	391	412	322
Kortfristiga skulder totalt	1 092	1 146	1 045
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	8 245	7 911	7 607

Bilaga 3: Riket, K2, tre år

Nyckeltal, kr/m² bostads- och lokalarea

	2021	2020	2019
NYCKELTAL			
Antal bostäder 31 dec	11 652	13 596	10 698
Area bostäder 31 dec	719 008	849 673	661 358
Area lokaler 31 dec	112 559	141 596	103 344
Area för bostäder och lokaler (mv)	831 009	985 037	764 552
Genomsnittlig area per lgh 31 dec	62	62	62
Andel lägenhetens värdeår			
t o m 1964	19%	21%	19%
1965 – 1974	32%	30%	32%
1975 – 1984	18%	15%	16%
1985 – 1994	23%	24%	25%
1995 – 2004	2%	-	-
2005 – 2014	3%	-	-
2015 –	4%	-	-
1995 –	-	9%	9%
Medelvärdeår	1977	1977	1977
Marknadsmässiga nyckeltal			
Flyttningsfrekvens	20,5%	21,7%	20,8%
Varav omflyttningar inom beståndet	3,3%	5,3%	4,7%
Hysesbortfall % bostäder	3,9%	4,1%	3,2%
Hysesbortfall % lokaler	4,2%	3,7%	3,7%
Taxeringsvärde kr/m ²	3 993	3 315	3 473
Bedömt marknadsvärde fastigheter kr/m ²	8 745	7 475	5 899
Bokfört värde fastigheter kr/m ²	4 834	4 738	4 434
Nyproduktion, inflyttningshyra, kr/m ²	1 462	1 453	-
Nyproduktion, bruttoutgift, kr/m ²	47 382	36 149	-
– varav mark, kr/m ²	1 971	95	-
Finansiell balans			
Räntetäckningsgrad	1,5	1,5	1,3
Soliditet, synlig	15%	16%	17%
Soliditet, justerad	-	-	-
Skuldsättningsgrad	5,7	5,3	5,1
Belåningsgrad fastigheter	88%	88%	88%
Belåningsgrad fastigheter, marknadsvärden	-	-	-
Avskrivning % av produktionskostnad	1,9%	1,8%	1,9%
Lönsamhet			
Avkastning på totalt kapital	1,2%	1,2%	1,1%
Avkastning på eget kapital	2,3%	2,3%	1,3%
Direktavkastning fastigheter, bokfört värde	4,6%	5,4%	5,2%
Direktavkastning fastigheter, marknadsvärden	-	-	-
Värdeförändring	-	-	-
Totalavkastning, marknadsvärden	-	-	-
Överskottsgrad	21,9%	25,5%	23,5%
Finansiering/Kapitalanskaffning			
Genomsnittlig skuldränta	0,9%	1,0%	1,0%
Låneränta, räntebärande skulder	1,0%	1,0%	1,1%
Genomsnittlig räntebindning, år	2,3	2,4	2,2
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,6	2,8	2,9
Avgift kommunal borgen/internbank	0,33%	0,35%	0,31%
Operativa nyckeltal			
Driftnetto, kr/m ²	223	257	230
Totalt förvaltningsnetto, kr/m ²	-10	39	16
Förbrukningskostnader(värme,vatten,el), kr/m ²	-250	-223	-238
Central administration, kr/m ²	-48	-45	-46
Fastighetsanknuten administration, kr/m ²	-68	-79	-60
Fastighetsskötsel inklusive städning, kr/m ²	-133	-118	-126
Reparationer och underhållskostnader, kr/m ²	-263	-256	-247
Aktiverat "underhåll" i balansräkningen, kr/m ²	61	96	53

Resultaträkning, kr/m² bostads- och lokalarea

	2021	2020	2019
INTÄKTER			
Bruttohyra inkl värme, bostäder	1 045	1 022	989
Bruttohyra inkl värme, lokaler	1 039	959	912
Intäkter garage o parkeringspl.	18	16	19
Hyresrabatter	-8	-7	-4
Hyresbortfall, bostäder	-40	-41	-32
Hyresbortfall, lokaler	-42	-35	-33
Hyresbortfall, totalt	-44	-45	-37
Hyresintäkter totalt netto	1 014	983	961
Andra intäkter från hyresgäster	15	30	19
Förvaltningsintäkter	1 030	1 013	981
KOSTNADER			
Driftkostnader			
Fastighetsskötsel o städning	-133	-118	-126
Reparationer	-64	-69	-64
Fastighetsel	-43	-40	-47
Vattenförbrukning	-66	-61	-58
Sophämtning	-27	-27	-26
Uppvärmning och kyla	-141	-122	-133
Fastighetsförsäkringar	-14	-14	-14
Avskrivna hyres- o kundfordringar	-3	-4	-2
Fastighetsanknuten administration	-68	-79	-60
Medel till hyresgästorganisation	-3	-3	-3
Övriga driftkostnader	-29	-17	-20
Driftkostnader totalt	-591	-552	-553
<i>Underhållskostnader</i>			
Lägenhetsunderhåll	-110	-108	-116
Underhållskostnader totalt	-199	-187	-183
Tomträttsavgälder och andra markavgifter	-1	-1	-2
<i>Fastighetsskatt</i>			
Fastighetsavgift bostäder	-16	-14	-12
Fastighetsskatt lokaler	-19	-24	-22
Fastighetsskatt totalt	-16	-15	-13
DRIFTNETTO	223	257	230

Resultaträkning fortsättning, kr/m², riket K2

	2021	2020	2019
<i>Övrig förvaltning</i>			
Övriga förvaltningsintäkter	52	60	59
Övriga förvaltningskostnader	-31	-57	-36
<i>Avskrivningar</i>			
Avskrivningar byggnader och markan.	-133	-120	-115
Avskrivningar maskiner o inventarier	-7	-7	-6
Avskrivning övriga tillgångar	-1	-1	-2
Avskrivningar totalt	-142	-129	-122
Nedskrivningar	-3	-10	-31
Återförda nedskrivningar	2	8	1
BRUTTORESULTAT	101	128	100
Central administration	-48	-45	-46
Vinst vid försäljning av fastigheter	8	1	4
Förlust vid försäljning av fastigheter	-1	-3	-1
Övriga rörelseintäkter	3	5	5
Övriga rörelsekostnader	0	-22	-5
Resultat av oberoende rörelsegränar	0	0	0
RÖRELSERESULTAT	64	64	56
<i>Finansiella poster</i>			
Resultat försäljning av paketerade fastigheter	0	0	0
Övriga finansiella intäkter	3	4	1
Räntekostnader inkl. borgensavgift	-43	-44	-45
Övriga finansiella kostnader	0	0	0
Finansiella poster netto	-40	-40	-44
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	24	24	12
Netto koncernbidrag	4	1	0
Netto bokslutsdispositioner	3	-4	-2
Inkomstskatt	-4	-4	-1
ÅRETS RESULTAT	27	17	10

Balansräkning, kr/m², riket K2

	2021	2020	2019
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Immateriella anläggningstillgångar	1	2	1
Byggnader anskaffningsvärde	6 860	6 667	6 198
Ackumulerade avskrivningar	-2 279	-2 134	-1 953
Ackumulerade uppskrivningar	30	25	29
Ackumulerade nedskrivningar	-178	-168	-196
Byggnader bokfört värde	4 433	4 390	4 078
Mark och markanläggningar	403	378	357
Pågående nyanläggningar inkl förskott	215	172	306
Inventarier, bilar mm	40	36	40
Finansiella anläggningstillgångar	16	44	41
Anläggningstillgångar totalt	5 110	5 022	4 822
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Hyses- och kundfordringar	64	53	43
Kortfristiga placeringar	2	7	1
Likvida medel	351	337	375
Övriga omsättningstillgångar	52	43	53
Omsättningstillgångar totalt	469	439	472
SUMMA TILLGÅNGAR	5 578	5 461	5 294
SKULDER OCH EGET KAPITAL			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital eller grundfond	189	160	157
Överkursfond	0	0	0
Uppskrivningsfond	12	10	13
Reservfond eller värdesäkringsfond	176	144	169
Erhållna aktieägartillskott	74	66	25
Balanserad vinst	330	435	463
Årets resultat	27	17	10
Eget kapital totalt	807	831	837
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfonder	15	22	21
Ackumulerade överavskrivningar	18	10	7
Övriga obeskattade reserver	1	8	20
Obeskattade reserver totalt	33	40	48
Avsättningar (uppskjuten skatt, pensioner mm)	13	7	8
Långfristiga skulder	3 950	4 233	4 099
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig fastighetsfinansiering	513	99	91
Kortfristiga icke räntebärande skulder	262	251	211
Kortfristiga skulder totalt	775	350	302
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	5 578	5 461	5 294

Nyckeltal, kr/m² bostads- och lokalar

	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	770 107	7 867	37 344	72 142	184 743	154 306	313 705	159 315	99 828	47 921	112 127	153 902	197 014
Area bostäder 31 dec	49 561 092	512 134	2 401 895	4 602 954	11 952 849	10 049 342	20 041 918	10 541 250	6 354 628	3 229 406	7 152 455	9 707 560	12 575 793
Area lokaler 31 dec	7 472 390	154 916	686 078	897 070	2 260 751	1 240 893	2 232 682	1 519 806	861 668	561 092	1 514 494	1 581 607	1 433 723
Area för bostäder och lokaler (mv)	56 989 139	668 686	3 078 613	5 510 186	14 230 034	11 280 224	22 221 397	12 044 654	7 172 909	3 768 567	8 657 343	11 327 760	14 017 906
Genomsnittlig area per lgh 31 dec	64	65	64	64	65	65	64	66	64	67	64	63	64
Andel lägenheters värdeår													
tom 1964	20%	22%	16%	21%	17%	19%	23%	26%	20%	24%	22%	17%	18%
1965 - 1974	29%	26%	30%	31%	29%	32%	26%	26%	28%	24%	32%	30%	29%
1975 - 1984	15%	20%	15%	13%	16%	14%	15%	11%	14%	16%	14%	17%	18%
1985 - 1994	17%	21%	23%	20%	20%	19%	13%	14%	19%	12%	19%	20%	18%
1995 - 2004	5%	2%	4%	5%	5%	5%	6%	4%	8%	5%	4%	5%	6%
2005 - 2014	6%	3%	4%	4%	5%	5%	8%	10%	5%	7%	3%	4%	7%
2015 -	8%	6%	7%	7%	7%	6%	9%	9%	6%	13%	7%	7%	7%
Medelvärdeår	1980	1978	1980	1978	1980	1979	1980	1980	1980	1981	1978	1980	1980
Marknadsmässiga nyckeltal													
Flyttningsfrekvens	12,8%	19,9%	16,9%	18,5%	15,1%	15,5%	9,5%	5,6%	11,6%	14,5%	19,4%	16,0%	15,8%
Varav omflyttningar inom beståndet	2,3%	4,9%	3,5%	3,4%	2,5%	3,7%	1,3%	1,3%	2,2%	1,0%	4,0%	3,0%	2,3%
Hysesborfall % bostäder	1,4%	3,1%	2,6%	2,7%	1,6%	1,2%	0,9%	0,9%	0,9%	1,0%	3,0%	1,5%	1,2%
Hysesborfall % lokaler	4,9%	1,8%	4,3%	4,0%	3,3%	5,0%	7,2%	6,1%	3,1%	7,4%	4,7%	3,9%	4,8%
Taxeringsvärde kr/m²	11 420	4 316	4 913	6 341	8 263	11 577	15 724	16 866	15 279	13 233	4 984	7 639	11 283
Bedömt marknadsvärde fastigheter kr/m²	19 002	8 256	10 689	11 607	15 237	18 045	25 048	29 208	22 865	21 807	9 435	12 362	18 336
Bokfört värde fastigheter kr/m²	7 167	4 922	6 042	5 664	6 613	6 959	8 221	9 630	7 167	7 810	5 266	6 083	6 922
Nyproduktion, inflyttningshyra, kr/m²	1 682	-	1 553	1 480	1 689	1 791	1 840	2 147	1 837	1 676	1 566	1 616	1 678
Nyproduktion, brutoutgift, kr/m²	35 844	-	32 024	31 576	36 552	36 032	40 967	46 217	40 336	34 260	33 922	33 795	34 420
- varav mark, kr/m²	2 006	-	1 693	1 578	2 247	1 934	2 246	2 273	3 124	1 953	1 469	2 198	1 755
Finansiell balans													
Räntetäckningsgrad	5,1	2,5	2,3	3,1	4,4	4,3	7,2	7,2	4,2	4,9	2,2	4,8	6,1
Soliditet, synlig	33%	18%	17%	24%	29%	34%	39%	44%	29%	30%	21%	29%	33%
Soliditet, justerad	73%	45%	51%	59%	66%	73%	78%	80%	76%	72%	52%	63%	73%
Skuldsättningsgrad	2,0	4,7	4,7	3,2	2,4	1,9	1,6	1,3	2,5	2,3	3,8	2,4	2,0
Belåningsgrad fastigheter	63%	85%	82%	78%	70%	62%	55%	52%	68%	68%	81%	69%	60%
Belåningsgrad fastigheter, marknadsvärden	25%	55%	47%	40%	32%	25%	19%	18%	22%	26%	46%	35%	24%
Avskrivning % av produktionskostnad	2,3%	2,2%	2,3%	2,1%	2,3%	2,2%	2,3%	2,4%	2,4%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%
Lönsamhet													
Avkastning på totalt kapital	3,6%	1,8%	2,2%	2,9%	3,6%	3,0%	4,0%	3,4%	2,9%	3,2%	2,2%	3,9%	4,6%
Avkastning på eget kapital	7,3%	4,8%	6,3%	7,2%	8,4%	5,9%	7,5%	5,3%	6,4%	6,7%	4,8%	9,5%	10,5%
Direktavkastning fastigheter, bokfört värde	6,3%	5,2%	6,4%	6,3%	6,6%	6,4%	6,1%	5,7%	6,3%	6,4%	6,1%	6,7%	6,4%
Direktavkastning fastigheter, marknadsvärden	2,5%	3,5%	3,7%	3,2%	3,0%	2,6%	2,1%	2,0%	2,1%	2,4%	3,6%	3,5%	2,6%
Värdeförändring	8,0%	1,3%	0,7%	4,2%	8,3%	6,7%	9,3%	10,4%	7,6%	8,4%	2,7%	6,2%	7,3%
Totalavkastning, marknadsvärden	10,5%	4,8%	4,3%	7,4%	11,3%	9,3%	11,4%	12,4%	9,7%	10,9%	6,3%	9,8%	10,0%
Överskottsgrad	38,2%	26,6%	36,0%	33,3%	37,8%	38,3%	39,9%	41,7%	37,1%	38,7%	31,6%	37,2%	39,6%
Finansiering/Kapitalanskaffning													
Genomsnittlig skuldränta	1,0%	0,9%	1,2%	1,2%	1,2%	1,1%	0,9%	0,8%	1,0%	0,9%	1,2%	1,2%	1,2%
Låneränta, räntebärande skulder	1,2%	0,9%	1,2%	1,3%	1,3%	1,2%	1,0%	0,9%	1,0%	1,0%	1,3%	1,3%	1,3%
Genomsnittlig räntebindning, år	2,6	2,6	2,5	2,6	2,8	2,5	2,4	2,3	2,0	2,5	2,7	2,7	2,9
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,9	3,4	2,7	2,5	2,6	2,6	3,5	2,4	4,2	2,5	2,9	2,6	2,6
Avgift kommunal borgen/internt bank	0,37%	0,35%	0,36%	0,37%	0,39%	0,40%	0,35%	0,39%	0,32%	0,33%	0,37%	0,38%	0,41%
Operativa nyckeltal													
Drifnetto, kr/m²	452	257	388	354	435	448	503	549	454	505	324	412	463
Förbrukningskostnader (värme,vatten,el), kr/m²	-194	-216	-227	-216	-203	-186	-182	-198	-178	-180	-224	-201	-179
Central administration, kr/m²	-52	-36	-68	-47	-50	-56	-51	-56	-47	-51	-42	-48	-63
Fastighetsanknuten administration, kr/m²	-99	-103	-72	-90	-95	-87	-115	-131	-90	-153	-85	-81	-86
Fastighetsköskel inklusive städning, kr/m²	-113	-128	-113	-110	-111	-121	-132	-132	-132	-75	-114	-111	-99
Reparationer och underhållskostnader, kr/m²	-228	-188	-196	-210	-230	-229	-237	-185	-272	-294	-199	-230	-241
Aktiverat "underhåll" i balansräkningen, kr/m²	254	232	197	185	226	242	303	304	211	264	188	230	289

Resultaträkning, 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	1 174	1 008	1 085	1 072	1 131	1 142	1 255	1 304	1 203	1 257	1 048	1 094	1 164
Bruttohyra inkl värme, lokaler	1 144	868	1 093	1 078	1 188	1 133	1 168	1 246	1 140	1 393	993	1 156	1 088
Intäkter garage och parkeringspl.	31	16	17	20	30	35	34	41	39	27	19	25	30
Hysesrabatter	-12	-5	-7	-8	-9	-11	-16	-15	-8	-15	-7	-11	-15
Hyresbortfall, bostäder	-16	-31	-28	-29	-18	-14	-11	-12	-11	-13	-31	-17	-14
Hyresbortfall, lokaler	-56	-16	-47	-43	-40	-57	-84	-76	-36	-102	-46	-45	-52
Hyresbortfall, totalt	-25	-30	-35	-35	-25	-22	-22	-25	-17	-29	-37	-24	-20
Hyresintäkter totalt netto	1 169	961	1 067	1 055	1 141	1 148	1 247	1 305	1 214	1 265	1 018	1 097	1 155
Andra intäkter från hyresgäster	16	13	17	11	13	21	15	14	10	44	14	13	15
Förvaltningsintäkter	1 185	973	1 084	1 066	1 154	1 169	1 262	1 318	1 224	1 309	1 032	1 111	1 171
KOSTNADER													
Drifkostnader													
Fastighetskötsel och städning	-113	-128	-113	-110	-111	-121	-111	-132	-132	-75	-114	-111	-99
Reparationer	-81	-62	-56	-81	-83	-89	-80	-84	-84	-88	-72	-82	-80
Fastighetsel	-36	-40	-50	-38	-41	-36	-30	-37	-33	-34	-41	-38	-32
Vattenförbrukning	-46	-51	-57	-57	-50	-45	-38	-40	-45	-41	-57	-51	-41
Sophämtning	-29	-27	-26	-27	-28	-32	-30	-31	-32	-29	-28	-28	-29
Uppvärmning och kyla	-113	-125	-120	-121	-112	-105	-114	-121	-101	-105	-127	-112	-106
Fastighetsförsäkringar	-9	-13	-11	-10	-10	-8	-9	-9	-13	-7	-10	-8	-9
Avskrivna hyres- och kundfordringar	-3	-1	-3	-3	-3	-4	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-4
Fastighetsanknuten administration	-99	-103	-72	-90	-95	-87	-115	-131	-90	-153	-85	-81	-86
Medel till hyresgästorganisation	-3	-2	-2	-3	-3	-3	-2	-2	-1	-3	-3	-4	-3
Övriga drifkostnader	-22	-23	-26	-21	-14	-19	-28	-20	-20	-29	-24	-11	-30
Drifkostnader totalt	-554	-576	-537	-562	-550	-549	-560	-610	-555	-566	-563	-529	-518
Underhållskostnader													
Lägenhetsunderhåll	-81	-85	-75	-82	-66	-74	-93	-40	-129	-152	-72	-70	-84
Underhållskostnader totalt	-147	-125	-140	-129	-146	-140	-157	-101	-187	-206	-127	-148	-161
Tomträtsavgifter och andra markavgifter	-7	0	-1	-2	-2	-6	-13	-27	-1	-3	-1	-1	-3
Fastighetsskatt													
Fastighetsavgift bostäder	-23	-16	-17	-18	-21	-24	-25	-24	-25	-29	-16	-22	-23
Fastighetsavgift lokaler	-38	-13	-15	-21	-24	-51	-62	-77	-39	-22	-19	-18	-47
Fastighetskatt totalt	-25	-15	-17	-19	-21	-27	-29	-31	-26	-28	-17	-21	-26
DRIFTNETTO	452	257	388	354	435	448	503	549	454	505	324	412	463

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	25-75000	>75000 inv
Övrig förvaltning	49	194	172	100	53	19	27	26	35	23	144	49	23
Övriga förvaltningsintäkter	-30	-150	-146	-85	-42	-7	-1	-5	-8	-14	-125	-37	-4
Övriga förvaltningskostnader													
Avskrivningar	-215	-145	-185	-172	-203	-200	-248	-285	-228	-222	-165	-188	-200
Avskrivningar byggnader och markan.	-9	-16	-8	-8	-12	-7	-8	-7	-15	-8	-9	-9	-8
Avskrivningar maskiner och inventarier	-1	0	-1	-1	0	-1	-1	-1	0	-1	-1	-1	0
Avskrivning övriga tillgångar	-225	-161	-193	-182	-216	-208	-257	-293	-244	-230	-174	-198	-209
Avskrivningar totalt													
Nedskrivningar	-11	0	-14	-19	-11	-8	-10	-10	-12	0	-16	-13	-8
Återförda nedskrivningar	12	4	3	15	11	11	14	12	27	23	11	9	5
BRUTTORESULTAT	246	143	210	184	231	253	277	279	253	307	165	221	269
Central administration	-52	-36	-68	-47	-50	-56	-51	-56	-47	-51	-42	-48	-63
Vinst vid försäljning av fastigheter	33	4	15	5	16	9	66	119	14	4	8	11	9
Förlust vid försäljning av fastigheter	-2	-4	-7	-2	-2	-1	-1	-2	0	-2	-4	-1	-1
Övriga rörelseintäkter	5	9	11	11	7	3	3	2	6	4	10	5	5
Övriga rörelsekostnader	-4	-17	-12	-10	-4	-3	-2	-4	-2	-7	-9	-5	-3
Resultat av oberoende rörelsegrenar	1	0	2	-2	0	5	0	0	0	0	-1	0	4
RÖRELSERESULTAT	227	100	151	138	198	210	291	341	224	255	127	185	220
Finansiella poster													
Resultat försäljning paketerade fastigheter	63	0	7	52	77	25	85	30	9	35	7	84	144
Övriga finansiella intäkter	3	3	4	2	5	2	2	6	2	4	4	1	2
Räntekostnader inkl. borgensavgift	-57	-40	-67	-62	-63	-54	-52	-52	-55	-57	-60	-56	-60
Övriga finansiella kostnader	-1	-2	-3	0	-1	-1	-1	-1	-2	-3	-1	0	0
Finansiella poster netto	9	-38	-59	-8	19	-27	35	-16	-45	-22	-51	29	86
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	236	61	92	130	217	183	326	325	179	233	76	214	306
Netto koncernbidrag	-16	0	-5	0	-7	-10	-31	9	-48	-30	3	-17	-26
Netto bokslutsdispositioner	3	-6	-8	-4	-4	3	11	17	1	25	-5	-2	-6
Inkomstskatt	-34	-11	-13	-15	-27	-27	-50	-66	-27	-47	-14	-20	-30
ÅRETS RESULTAT	189	44	67	111	180	149	256	284	105	181	60	175	245

Balansräkning, 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	25-75000	>75000 inv
TILLGÅNGAR													
<i>Anläggningstillgångar</i>													
Immateriella anläggningstillgångar	4	1	2	1	1	1	9	7	2	19	1	1	3
Byggnader anskaffningsvärde	9 510	6 692	8 179	8 019	8 986	9 217	10 634	12 135	9 550	10 025	7 495	8 443	9 203
Akkumulerade avskrivningar	-2 989	-2 048	-2 415	-2 582	-2 829	-2 939	-3 325	-3 462	-3 417	-3 030	-2 380	-2 721	-2 944
Akkumulerade uppskrivningar	112	109	173	109	87	21	167	47	343	23	175	68	72
Akkumulerade nedskrivningar	-177	-246	-384	-358	-235	-125	-92	-168	-125	-30	-424	-227	-60
Byggnader bokfört värde	6 456	4 507	5 552	5 188	6 009	6 174	7 385	8 551	6 351	6 988	4 867	5 563	6 271
Mark och markanläggningar	716	403	508	465	597	791	856	1 092	859	868	405	499	647
Pågående nyanläggningar inkl förskott	627	351	444	339	462	574	863	997	538	761	262	440	694
Inventarier, bilar mm	44	52	64	56	41	46	38	38	48	37	50	42	46
Finansiella anläggningstillgångar	103	130	85	81	217	47	66	14	212	37	251	89	62
Anläggningstillgångar totalt	7 950	5 444	6 655	6 130	7 327	7 633	9 217	10 699	8 010	8 710	5 836	6 635	7 723
<i>Omsättningstillgångar</i>													
Hyres- och kundfordringar	13	36	32	30	15	7	7	9	6	13	30	15	7
Korrfästiga placeringar	9	23	1	51	1	16	1	3	0	42	19	2	10
Likvida medel	140	298	393	269	231	128	15	122	92	242	249	177	54
Övriga omsättningstillgångar	133	79	147	179	165	61	138	203	131	210	92	106	101
Omsättningstillgångar totalt	295	437	574	529	413	212	160	337	229	507	390	299	173
SUMMA TILLGÅNGAR	8 245	5 880	7 229	6 659	7 740	7 845	9 377	11 037	8 239	9 217	6 225	6 934	7 896
SKULDER OCH EGET KAPITAL													
<i>Eget kapital</i>													
Aktiekapital eller grundfond	330	132	170	183	195	342	475	613	57	465	145	180	426
Överkursfond	12	47	20	4	40	0	1	1	0	0	13	50	0
Uppskrivningsfond	32	97	110	55	33	29	15	26	3	6	95	25	28
Reservfond eller värdesäkringsfond	211	68	119	183	218	317	177	115	355	129	144	364	159
Erhållna aktieägarfillskott	43	302	48	62	35	84	14	-1	14	28	72	58	69
Balanserad vinst	1 875	319	654	945	1 410	1 709	2 703	3 744	1 774	1 940	587	1 146	1 687
Årets resultat	189	44	67	111	180	149	256	284	105	181	60	175	245
Eget kapital totalt	2 692	1 010	1 188	1 542	2 111	2 630	3 640	4 781	2 307	2 749	1 117	1 998	2 614
<i>Obeskattade reserver</i>													
Periodiseringsfonder	29	33	56	42	45	24	14	57	10	32	31	34	9
Akkumulerade överavskrivningar	17	2	25	13	23	21	13	5	56	3	13	12	20
Övriga obeskattade reserver	28	0	5	8	104	2	2	3	2	0	172	1	3
Obeskattade reserver totalt	75	36	87	63	172	47	28	64	67	35	216	47	32
<i>Avsättningar (uppskjuten skatt, pensioner mm)</i>													
Avsättningar (uppskjuten skatt, pensioner mm)	173	30	83	75	143	181	228	213	267	172	82	112	194
Långfristiga skulder	4 214	4 300	4 940	4 389	4 513	4 319	3 822	3 396	4 820	5 701	4 182	4 334	4 130
<i>Korrfästiga skulder</i>													
Korrfästiga fastighetsfinansiering	701	169	425	288	463	327	1 200	2 188	460	118	325	124	403
Korrfästiga icke räntebärande skulder	391	336	506	302	339	341	458	394	317	441	304	320	523
Korrfästiga skulder totalt	1 092	505	931	590	801	668	1 658	2 582	777	559	629	444	926
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	8 245	5 880	7 229	6 659	7 740	7 845	9 377	11 037	8 239	9 217	6 225	6 934	7 896



Sveriges Allmännytta är bransch- och intresseorganisation för allmännyttiga bostadsföretag, som till största delen ägs och kontrolleras av kommuner. Medlemsföretagen äger och förvaltar 836 000 lägenheter med marknadsvärden på 1 200 miljarder och hyresintäkter på 76 miljarder kronor. I rapporten beskrivs hur ekonomin för allmännyttan ser ut 2021, med analyser, diagram och tabeller som i detalj beskriver situationen för olika företagsstorlekar och geografiska områden.

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