

Privatvårdarnas ekonomi 2022

En analys av fastighetsbranschens villkor

Madeleine Olausson och Peter Olsén



Bakgrund

Vi har tagit fram denna rapport för att analysera utvecklingen av intäkter och kostnader i fastighetsbranschen, samt hur förutsättningarna för att äga och förvalta hyresfastigheter har förändrats under de senaste åren.

Med hjälp av företagens egna finansiella rapporter visar vår rapport att fastighetsbranschen är välmående. Under en lång rad av år har fastighetsbranschen gynnats av höga vinstnivåer och ökade marknadsvärden. Att äga fastigheter är en långsiktigt stabil och trygg investering.

I år står hela samhället inför ett tufft ekonomiskt läge. Samtidigt har fastighetsbranschen varit lönsam under många år och är så även idag. Hyresförhandlingarna för 2023 resulterade i en hyreshöjning som var tre gånger så hög som snittet de tio föregående åren. Det är inte en hållbar utveckling. Hyresrätten måste också vara trygg och stabil för Sveriges hyresgäster. Ökade kostnader här och nu kan inte ensidigt belasta hyresgästerna.

Vi ser en dubbelhet i fastighetsägarnas agerande: Ena stunden krävs rekordhöga hyreshöjningar för att "rädda hyresrätten". I nästa stund redovisas goda resultat i avrapporteringen till företagets ägare. Vi ställer oss frågan: varför ska hyrorna chockhöjas när deras ekonomi under så lång tid varit så stark?

Innehåll

Förord	4
Sammanfattning	5
1. Analys av årsredovisningar	7
1.1. Undersökta fastighetsföretag	7
1.2. Driftnetto	9
1.3. Finansnetto.....	9
1.4. Marknadsvärde.....	11
1.5. Överskottsgrad	13
1.6.1. Räntebärande skulder	13
1.6.2. Belåningsgrad.....	14
1.7. Totalt resultat.....	15
1.8. Vinst per hyreskrona för samtliga bolag	18
1.9. Vinst per hyreskrona efter redovisningsprincip.....	19
1.10. Årsvinst per typlägenhet för samtliga bolag	20
2. Jämförelse - Svenskt Fastighetsindex	22
2.1. Driftnetto	22
2.2. Marknadsvärde	23
2.3. Överskottsgrad.....	24
3. Analys av halvårsrapporter	26
3.1.1 Driftnetto för samtliga fastighetsföretag	26
3.1.2. Driftnetto för Malmöföretagen.....	26
3.2. Vinst per hyreskrona.....	27
Slutsats	30
Citat ur företagens finansiella rapporter	31
Metod	32
Källor	33
Bilaga 1	34
Bilaga 2	40
Bilaga 3	47

Förord

Går det att bedriva ett privat fastighetsföretag, med vinst, i Sverige idag? Av debatten får vi lätt intrycket av att det är en omöjlighet, och att boven i dramat är det svenska bruksvärdes- och förhandlingssystemet.

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

I en internationell jämförelse är hyresrätter genom stora privata fastighetsföretag undantaget snarare än regeln. Ute i Europa, och särskilt i länder med mer liberal hyreslagstiftning, är det betydligt vanligare att hyresmarknaden domineras av privatpersoner som hyr ut enskilda lägenheter. Det svenska systemet har skapat förutsättningar för professionella hyresvärdar med stora bestånd, rationell fastighetsförvaltning och en generellt hög boendestandard.

Den resa från minusränta till mer normala nivåer som drabbat hela ekonomin slår förstås särskilt mot fastighetssektorn, en erkänt kapitalintensiv bransch. I rapporten kan vi visa att de mer expansiva företagen har haft högre vinstnivåer än övriga under de goda åren, men att deras fall nu också är större, vilket från vissa företag resulterat i krav på särskilda hyresökningar vid halvårsskiftet i år. Utöver en diskussion om hyresförhandlingarnas praxis med ettåriga överenskommelser, reser det även frågan om hushållen, som inte fick ta del av vinsterna i goda tider, ska vara med och bära förlusterna i dåliga.

I granskningen ingår också halvårsrapporterna för 2023, för att vi på bästa sätt ska kunna fånga det som sker här och nu. Även om vinsten per hyreskrona sjunker gentemot föregående år, så är branschen fortsatt lönsam. Det kan vara bra att hålla i minnet när kraven på kraftiga hyresökningar står som spön i backen.

Martin Hofverberg

Chefekonom Hyresgästföreningen

Sammanfattning

Genom denna rapport kan vi dra vissa slutsatser om de privata fastighetsföretagens ekonomi.

- Den operativa verksamheten, mätt genom driftnettot, fortsätter att visa på tydliga överskott år efter år. Under perioden 2018 – 2022 har **driftnettot ökat med 23 procent**. Den positiva utvecklingen för företagen har fortsatt under första halvåret 2023 där driftnettot har ökat med 14 procent, jämfört med föregående år.
- Den samlade **vinsten uppgår till 143 miljarder** kronor under perioden.
- Under perioden har företagens samlade **lånevolym ökat med 99 procent**. Bakom inlåningen ligger en offensiv strategi för förvärv och konceptrenovering.
- Följaktligen har **räntekostnaderna ökat** kraftigt.
- **Vinsten per hyreskrona uppgår till 28 procent** i genomsnitt under perioden 2018–2022.

Sammantaget ser vi att äga och förvalta fastigheter fortsätter att vara en stabil och långsiktigt lönsam verksamhet.



1. Analys av årsredovisningar

I denna rapport avser vi att beskriva den ekonomiska utvecklingen hos de privata fastighetsföretagen under de senaste fem åren, 2018 – 2022. För vissa av företagen kan vi även se hur ekonomin har utvecklats under första halvåret 2023. Vi har granskat ett stort antal nyckeltal, men vi sätter särskilt fokus på:

- Hur det operativa resultatet utvecklats. Det vill säga i vilken mån hyresintäkterna följer driftskostnaderna.
- Förändringar i belåning.
- Förändringar av marknadsvärde.
- Hur vinsten per hyreskrona har utvecklats.

1.1. Undersökta fastighetsföretag

I analysen ingår totalt 28¹ fastighetsföretag som tillsammans äger och förvaltar 200 795 hyreslägenheter. Det motsvarar 19 procent² av de privata fastighetsägarnas bestånd i landet. Urvalet innehåller såväl stora som mindre fastighetsägare, och med en geografisk spridning över hela landet.

Givetvis finns det variationer mellan företagen med hänsyn till marknadsläge och bestånd. Det finns även stora skillnader i affärsmodell:

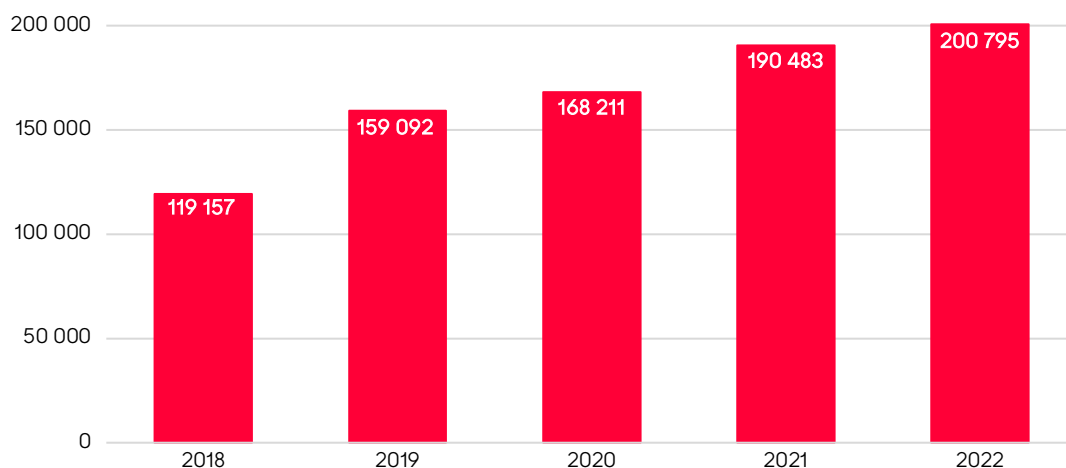
- Från traditionella fastighetsföretag som i stort sett bara förvaltar sitt bestånd *till*
- Företag med en offensiv ambition att växa i storlek och öka marknadsvärdet genom förvärv och konceptrenoveringar.

Det samlade urvalet är så pass brett att vi kan hävda att rapporten med god träffsäkerhet speglar branschens villkor för att äga och förvalta fastigheter.

Totalt har de analyserade företagen ökat sitt lägenhetsbestånd med drygt 81 000 lägenheter under de senaste fem åren, se figur 1. Det motsvarar en ökning på cirka 68 procent. Redan här ser vi tecken på en bransch med stor framtidstro och offensiva ambitioner.

¹ KlaraBo Sverige AB är inte inkluderad i analysen för år 2018 då företaget var nybildat vid tidpunkten. Studentbostäder i Norden AB är inte heller inkluderat i analysen för 2018 då det ingick avtal om sammanslagning med Prime Living AB vid tidpunkten.

² Totalt finns det strax under 1,1 miljoner privata hyresrätter i Sverige under 2022 (SCB, 2023).

Figur 1: Antal hyresrätter i fastighetsföretagens bestånd 2018-2022

Källa: Fastighetsföretagens finansiella rapporter 2018–2022.

Se mer om urvalet och hur vi har utfört analysen under **Metod**. I tabell 1 återfinns de fastighetsföretag som ingår i undersökningen.

Tabell 1: Urval av fastighetsföretag

Fastighetsbolag	Säte	Redovisningsprincip	Antal lägenheter 2022
Rikshem AB	Stockholm	IFRS	29 230
Heimstaden Sverige	Malmö	IFRS	44 785
Willhem AB	Göteborg	IFRS	28 451
Fastighets AB Balder	Göteborg	IFRS	16 172*
Trianon AB	Malmö	IFRS	4 819
Wallenstam AB	Göteborg	IFRS	11 300
John Mattson AB	Stockholm	IFRS	4 515
K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB	Stockholm	IFRS	5 012
Heba Fastighets AB	Stockholm	IFRS	3 942
KlaraBo Sverige AB	Malmö	IFRS	6 533
K-fastigheter AB	Hässleholm	IFRS	3 708
Einar Mattson Fastighets AB	Stockholm	K3	5 963
KAB Fastigheter AB	Göteborg	K3	1 733
Fortinova AB	Varberg	IFRS	2 562
BoTrygg AB	Linköping	K3	3 170
Robert Dickson Stiftelse	Göteborg	K3	1 476
Ernst Rosén AB	Göteborg	K3	2 222*
Aranäs AB	Kungsbacka	K3	2 287
Rosengård Fastighets AB	Malmö	IFRS	1 680
Ivar Kjellberg Fastighets AB	Göteborg	K3	1 367*
Varbergs Stenfastigheter AB	Göteborg	IFRS	622
SBF Bostad AB	Stockholm	IFRS	2 434
Studentbostäder i Norden AB	Uppsala	K3	4 838*
Wählin Fastigheter AB	Solna	K3	3 630
Solporten Fastighets AB	Solna	K3	1 003
HSB Sundsfastigheter AB	Malmö	K3	2 443
Stena Fastigheter Väst AB	Göteborg	K3	1 560
Olov Lindgren AB	Stockholm	K3	3 338
Totalt antal lägenheter			200 795

Anm. *Antalet lägenheter i tabellen baseras på beståndet som återfinns i Sverige. I resterande del av rapporten används redovisade uppgifter gällande hela koncernen. Källa: Fastighetsföretagens finansiella rapporter 2018–2022.

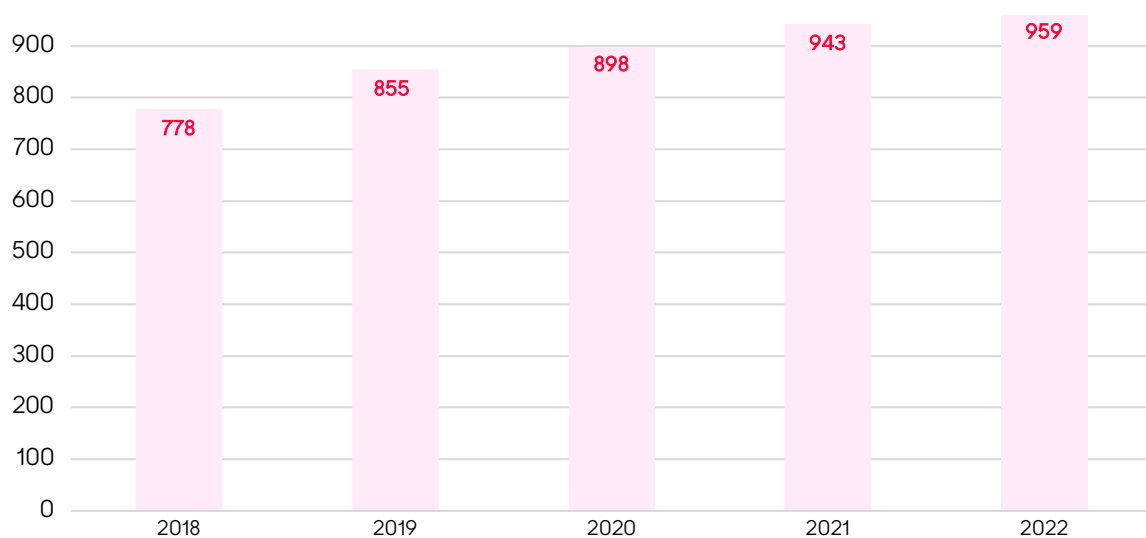
1.2. Driftnetto

Driftnetto är det ekonomiska överskott som återstår efter att alla kostnader för drift och underhåll har dragits av från hyresintäkterna. Driftnetto mäter alltså överskottet av den operativa verksamheten. I driftnettet ingår inte kostnader för räntor eller eventuellt förändrade fastighetsvärden.

Driftnettet är kanske det bästa och mest använda nyckeltalet för att beskriva ett fastighetsföretags operativa lönsamhet.

Under de senaste fem åren ser vi en stadigt positiv utveckling av driftnettet. Den operativa verksamheten har således mer än väl lyckats bära driftskostnadsutvecklingen, även under 2022. Under perioden 2018 – 2022 har driftnettet ökat med cirka 23 procent, se figur 2.

Figur 2: Driftnetto i kronor per kvm 2018-2022



Källa: Fastighetsföretagens finansiella rapporter 2018–2022.

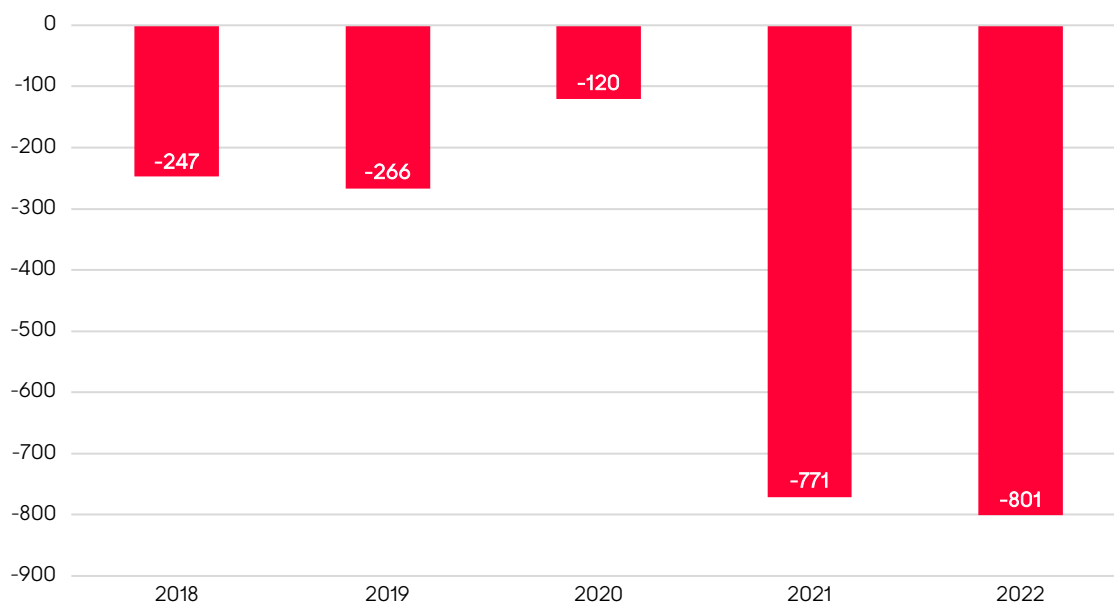
1.3. Finansnetto

Finansnettot är skillnaden mellan företagets finansiella kostnader och dess intäkter (räntor). Finansnettot är avhängigt:

- Allmän ränteutveckling i landet.
- Företagets totala lånevolym.
- Företagets ambitioner att växa genom lånefinansiering.
- Företagets förmåga till effektiv finansförvaltning.

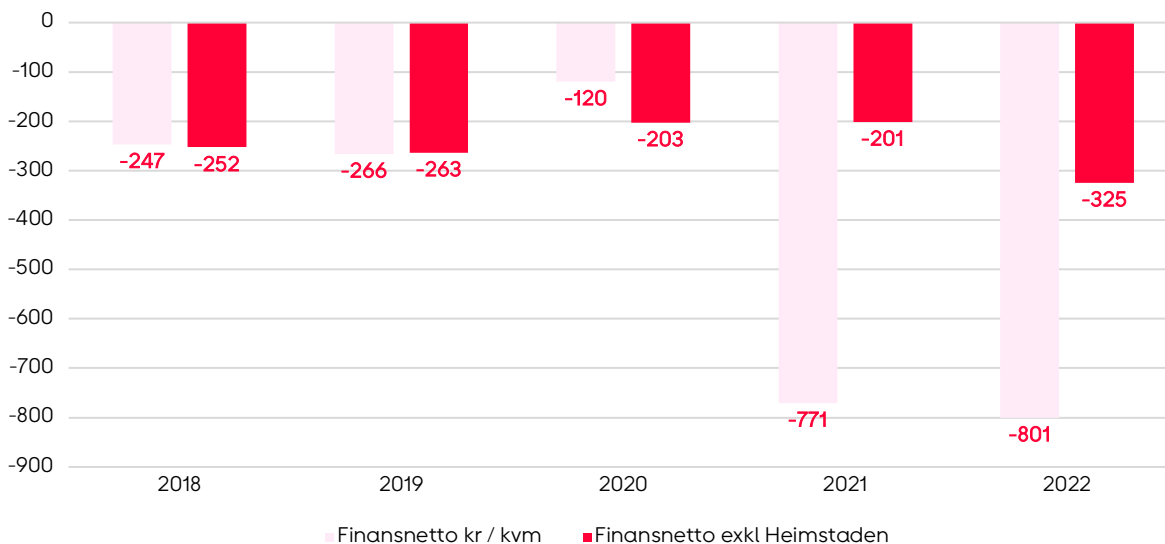
Fastighetsbranschen är en kapitalintensiv bransch, vilket gör att företagen uppvisar ett samlat negativt finansnetto. Det är inte något som är specifikt för de undersökta bolagen i denna rapport, utan ett signum för branscher som kräver mycket kapital.

Finansnettot var sjunkande fram till 2020, främst beroende på allt lägre marknadsräntor. Under 2021 skedde ett trendbrott till stora delar motiverat av högre marknadsräntor, se figur 3.

Figur 3: Finansnetto i kronor per kvm 2018–2022

Källa: Fastighetsföretagens finansiella rapporter 2018–2022.

Vi kan se att en aktör sticker ut särskilt mycket, och det är Heimstaden. Om vi exkluderar Heimstaden ser vi att finansnettot förbättras avsevärt i figur 4.

Figur 4: Finansnetto i kronor per kvm, totalt och exkl. Heimstaden 2018–2022

Källa: Fastighetsföretagens finansiella rapporter 2018–2022.

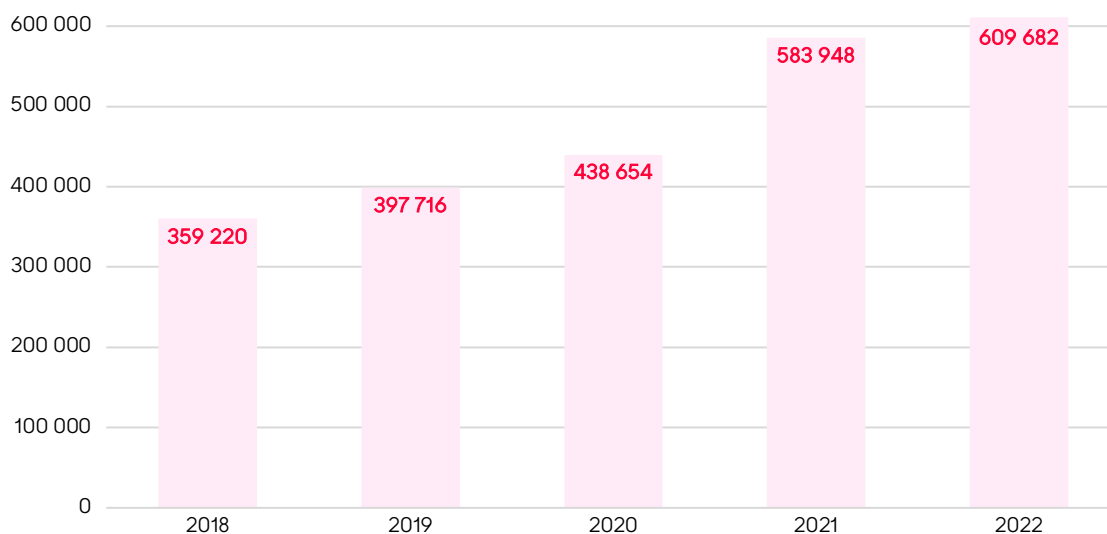
En stor del av urvalets försämrade finansnetto härrör till Heimstadens verksamhet. Det totala finansnettot hamnar på ett underskott om – 14,7 miljarder kronor under 2022. Av dessa kommer – 9,8 miljarder kronor från Heimstaden, se bilaga 1, tabell B.1.1 för detaljer. Det betyder att Heimstaden står för två tredjedelar av urvalets försämrade finansnetto. Övriga företag har visserligen även haft försämrade finansnetton, men inte tillnärmelsevis i samma nivå som Heimstaden.

1.4. Marknadsvärde

Under perioden har det skett en kraftig ökning av det totala marknadsvärdet. Sedan 2018 har det totala marknadsvärdet ökat med 70 procent, se figur 5. Detta är hänförligt till att antalet lägenheter har ökat med 68 procent samt att värdet per kvm ökat med 27 procent under perioden (figur 6).

Att det har skett en så kraftig ökning av marknadsvärdet kan förklaras av att vi under lång tid haft ett lågt och sjunkande ränteläge, kombinerat med ett ökat driftnetto. De låga räntorna har drivit upp marknadsvärdet, och lett till sjunkande avkastningskrav. Resultatet har blivit att fastighetsbranschen länge setts som en attraktiv och stabil investering som attraherat starka investerare, exempelvis pensionsfonder.

Figur 5: Totalt marknadsvärde (mkr) 2018-2022

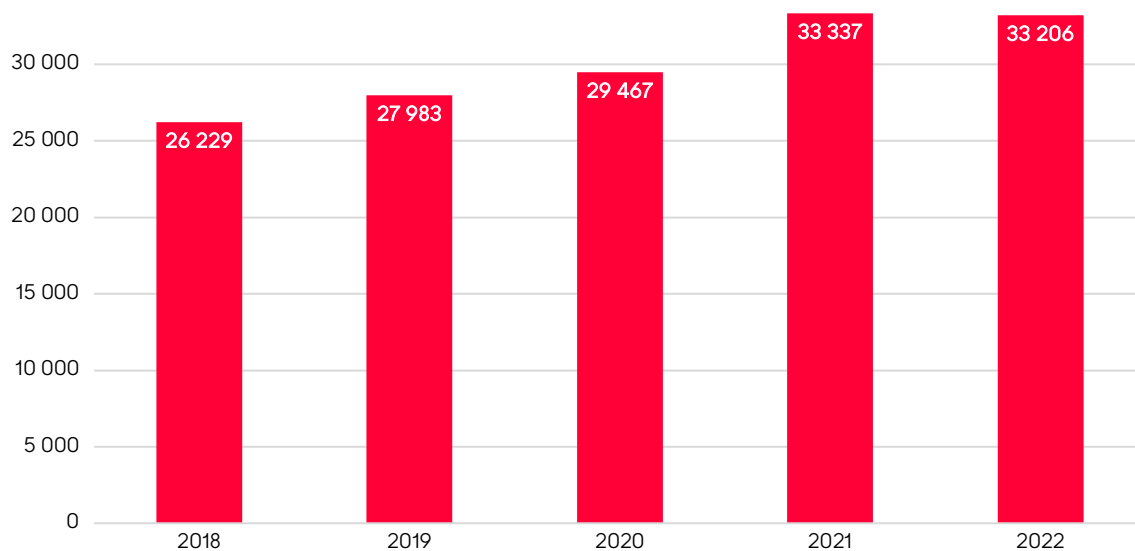


Anm. Stena Fastigheter Väst AB är inte inkluderat då marknadsvärde inte redovisas i de finansiella rapporterna. Källa: Fastighetsföretagens finansiella rapporter 2018–2022.

Om vi i stället tittar på utvecklingen av marknadsvärdet per kvm har det skett en stadigt positiv utveckling fram till 2022. Där ser vi i stället att marknadsvärdet sjunker med $-0,4$ procent, se figur 6. Det kan jämföras med att marknadsvärdet i genomsnitt ökat med $8,4$ procent per år under perioden 2018–2021.

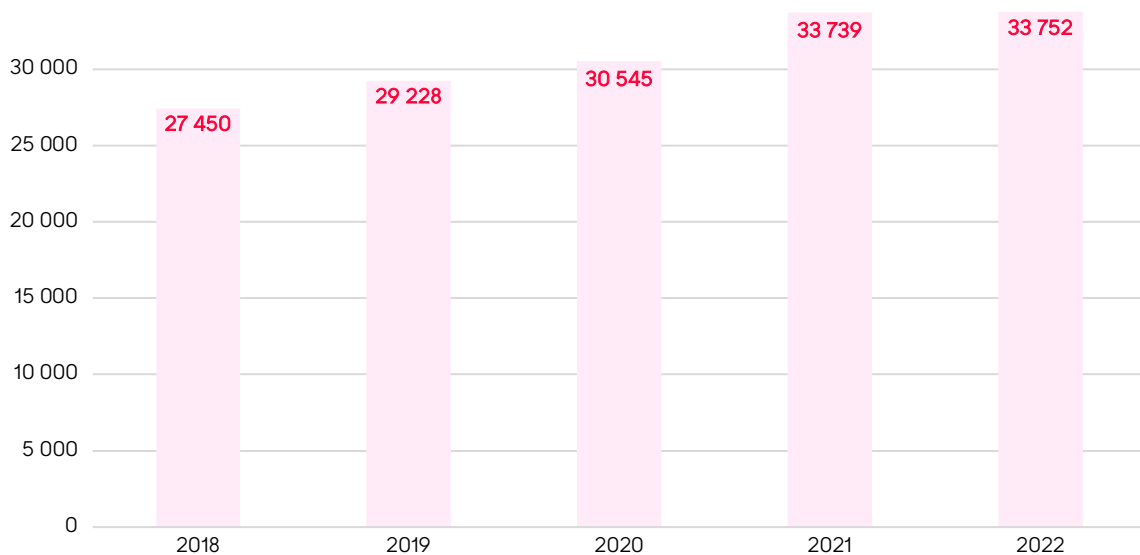
Den marginella värdeinsnkningen under 2022 kan förklaras av det höjda ränteläget. Den högre räntan har i sin tur resulterat i ökade avkastningskrav som haft en återhållsam effekt på marknadsvärdet, varpå vi inte ser samma värdeökning under året.

Framöver är det oklart hur marknadsvärdet kommer att utvecklas. En viktig faktor i detta är hur ränteutvecklingen kommer att se ut.

Figur 6: Marknadsvärde i kronor per kvm 2018-2022

Anm. Stena Fastigheter Väst AB är inte inkluderat då marknadsvärde inte redovisas i de finansiella rapporterna. Källa: Fastighetsföretagens finansiella rapporter 2018-2022.

Under 2021 förvärvade Heimstaden Akelius bestånd. Året därefter började Heimstaden att skriva ner värdet på förvärvet. Om vi exkluderar Heimstaden ser vi att nedgången i marknadsvärdet under 2022 är helt hänförligt till det bolaget (figur 7), och marknadsvärdet förblir i stort sett oförändrat mellan 2021 och 2022.

Figur 7: Marknadsvärde i kronor per kvm, exkl. Heimstaden, 2018-2022

Anm. Stena Fastigheter Väst AB är inte inkluderat då marknadsvärde inte redovisas i de finansiella rapporterna. Källa: Fastighetsföretagens finansiella rapporter 2018-2022.

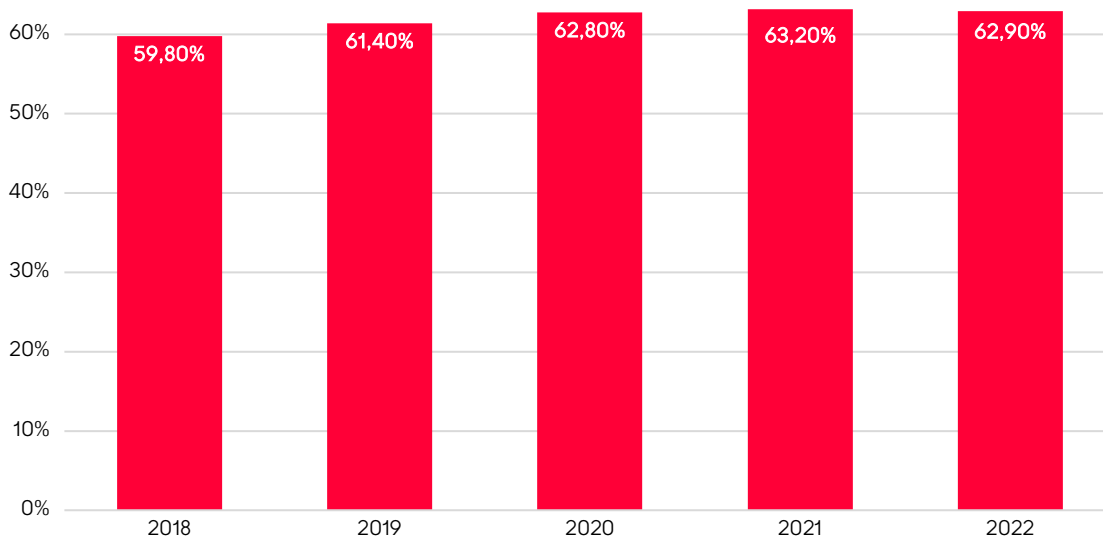
Trots konsekvenserna av det förhöjda ränteläget ser vi påfallande stabila marknadsvärden under 2022.

1.5. Överskottsgrad

Överskottsgraden motsvarar hur stor del av hyresintäkterna som återstår efter avdrag för operativa fastighetskostnader kopplade till underhåll och drift. Det ger ett mått för fastighetsföretagens intjäningsförmåga.

Överskottsgraden har varit stabil och ökande under flertalet år. Under 2022 sker en måttlig tillbakagång, se figur 8. Den marginella nedgången kan kopplas till ökade kostnader för, exempelvis, taxor och byggmaterial.

Figur 8: Överskottsgrad 2018-2022



Källa: Fastighetsföretagens finansiella rapporter 2018–2022.

1.6.1. Räntebärande skulder

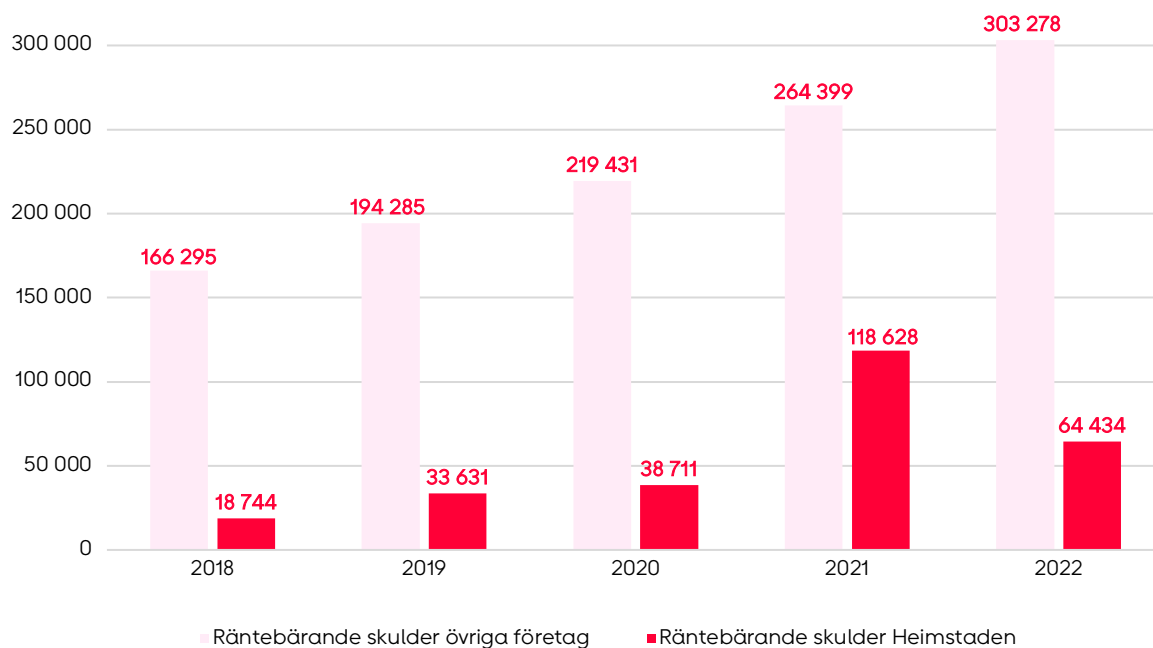
Räntebärande skulder innefattar kort- och långfristiga skulder hos kreditinstitut.

Även när det gäller detta nyckeltal måste vi titta på Heimstaden respektive övriga 27 företag. Förvärvet av Akelius bestånd under 2021 bidrog till att drastiskt öka företagets skuldportfölj. Heimstadens låneportfölj har ökat med drygt 3,5 gånger mellan 2018–2022. Företaget har bedrivit en synnerligen offensiv expansionsstrategi, genom till stora delar lånefinansierade investeringar i förvärv, nyproduktion och bruksvärdeshöjande åtgärder av befintligt bestånd.

Även övriga företag har kraftigt ökat sina räntebärande skulder under perioden, från 166 till 303 miljarder kronor, en ökning med över 80 procent, se figur 9.

Den totala lånevolymen (inklusive Heimstaden) har ökat från 185 till 368 miljarder kronor mellan 2018–2022, vilket motsvarar en nästintill fördubblad inlåning (99 procent).

Den kraftiga ökningen av räntebärande skulder över tid kan ses som att fastighetsföretagen har förlitat sig på det, tidigare, låga ränteläget. Den höga belåningen riskerar att göra fastighetsföretagen mer sårbara för räntehöjningar, något vi kan se har fått genomslag i finansnettot i figur 3 ovan.

Figur 9: Räntebärande skulder (mkr) 2018-2022

Källa: Fastighetsföretagens finansiella rapporter 2018–2022.

1.6.2. Belåningsgrad

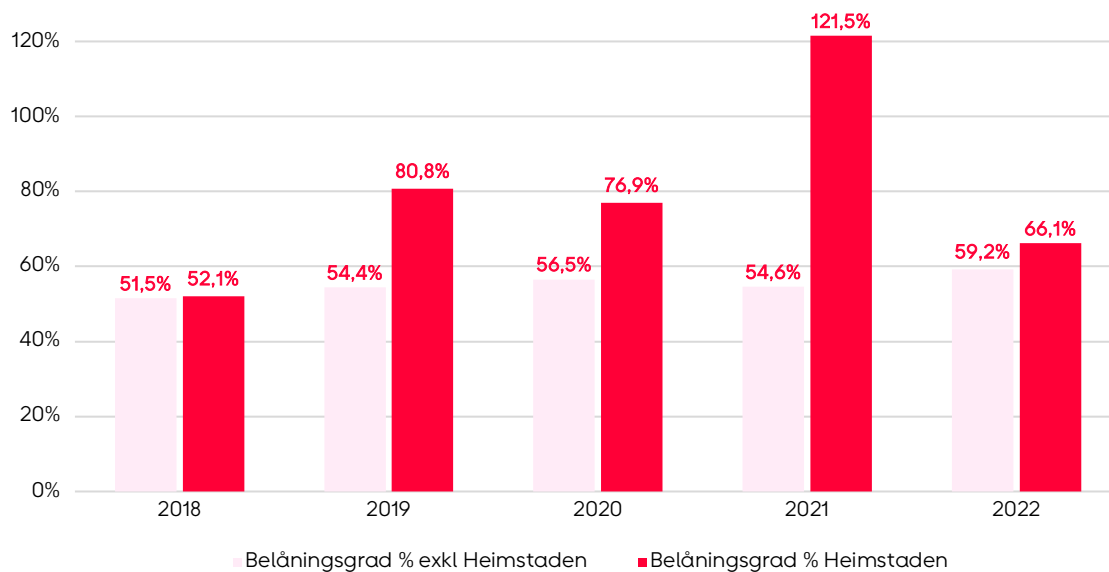
Belåningsgrad är relationen mellan räntebärande skulder och marknadsvärde.

Sett över tid kan vi se att belåningsgraden stadigt ökat. Det kan förklaras av att vi tidigare sett att de räntebärande skulderna ökat med över 80 procent (figur 9) medan marknadsvärdena har ökat med cirka 70 procent (figur 5).

Belåningsgraden för Heimstaden ligger långt över resten av branschen. Under 2021 är belåningsgraden uppe i 122 procent, vilket är klart över marknadsvärdet. Detta är en konsekvens av turbulensen kring förvärvet av Akelius.

En hög belåningsgrad kan vara synonymt med en ökad känslighet för ett förhöjt ränteläge och fallande marknadsvärde. Med tanke på riskerna för fortsatt höjda räntor och sänkta marknadsvärden kan belåningsgraden komma att utgöra en riskfaktor för vissa fastighetsföretag.

En hög belåning kan försämra möjligheterna till att förhandla fördelaktiga villkor om ytterligare belåning vid investeringar och nyproduktion.

Figur 10: Belåningsgrad för Heimstaden och övriga fastighetsföretag 2018-2022

Anm. Stena Fastigheter Väst AB är inte inkluderat då belåningsgrad inte redovisas i de finansiella rapporterna. Källa: Fastighetsföretagens finansiella rapporter 2018–2022.

1.7. Totalt resultat

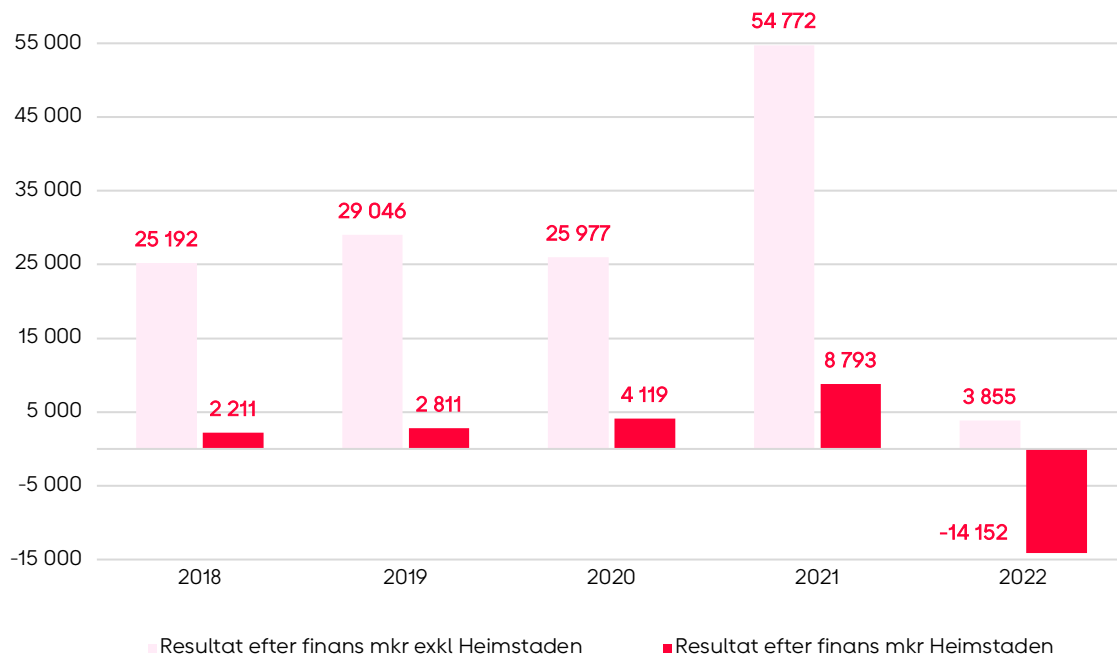
Med totalt resultat avses resultaträkningens resultat efter finans. Under 2022 har det skett en märkbar försämring av fastighetsföretagens totalresultat, se figur 11.

En period som sticker ut är 2021, där vi ser en kraftig ökning av det samlade totalresultatet, jämfört med föregående perioder. En stor del av resultatförbättringen under året kommer från förhöjda marknadsvärden, som slog igenom i resultaträkningen. Något vi även kunde se i figur 5 ovan, med en tydlig uppgång i det samlade marknadsvärdet för 2021.

Även om vi ser ett sjunkande totalresultat under 2022 är det ackumulerade resultatet under femårsperioden 143 miljarder kronor. Det motsvarar mer än vad som budgeterats för utveckling av den statliga transportinfrastrukturen i statsbudgeten under samma period.

Heimstadens totala resultat för 2022 rasar starkt. Av det negativa resultatet kan nästan 7 miljarder kronor hänföras till värdeförändringar av förvaltningsfastigheter i den svenska sektorn. Totalt över femårsperioden har Heimstaden dock genererat en vinst på 3,8 miljarder kronor.

Figur 11: Totalresultat (mkr) för Heimstaden och övriga fastighetsföretag 2018-2022



Källa: Fastighetsföretagens finansiella rapporter 2018–2022.



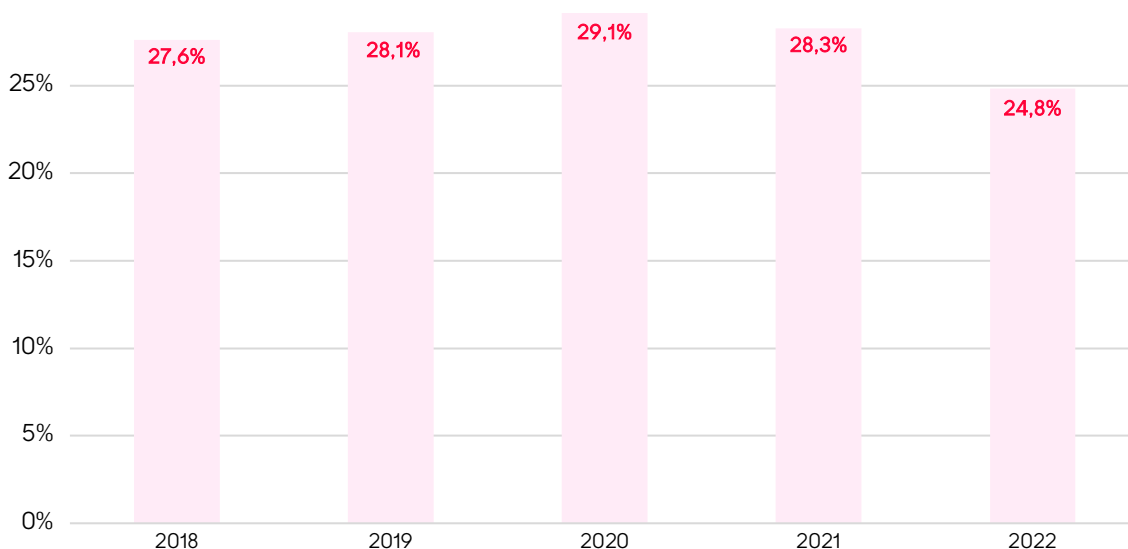
1.8. Vinst per hyreskrona för samtliga bolag

Vinst per hyreskrona är ett mått på fastighetsföretagens lönsamhet. Det sätter fastighetsföretagens resultat efter finans i relation till deras hyresintäkter. För att göra företagen jämförbara över tid, och ge en mer rättvis bild av lönsamheten mellan företagen, har vi justerat deras resultat för jämförelsestörande poster³. Se bilaga 2 för mer detaljer och värden.

Under 2022 uppgår den genomsnittliga vinsten per hyreskrona till 25 procent för samtliga fastighetsföretag⁴, se figur 12. Det innebär att för varje 100 kronor de får in från hyresintäkter är en fjärdedel av dessa vinster.

Vinsten per hyreskrona har genomgående varit såväl hög, som stabil, de senaste fem åren. Vilket är ett ytterligare tecken på lönsamheten i att äga och förvalta hyresfastigheter. Det går däremot att se en nedgång med 3,5 procentenheter under 2022, relativt till 2021.

Figur 12: Vinst per hyreskrona 2018-2022



Källa: Fastighetsföretagens finansiella rapporter 2018–2022 samt egna beräkningar.

Samtliga bolag ser ökade hyresintäkter under 2022, relativt till föregående period (se bilaga, tabell B.2.2–2.3.). Vilket även är synligt i att vi tidigare såg ett ökat driftnetto per kvm under året (figur 2). Nedgången i vinst per hyreskrona kan förklaras av att företagen samtidigt ser ett minskat resultat efter finans mellan åren, vilket vi tidigare såg i figur 11. Vad som driver nedgången i resultaträkningen kan skilja sig åt mellan företagen, men övergripande kan det förklaras av en rad faktorer som vi har undersökt tidigare i denna rapport:

- En negativ utveckling av **finansnettot** (figur 4) på grund av högre marknadsräntor, vilket leder till att räntekostnaderna blir större än intäkterna.
- Att finansnettot utvecklats negativt hänger även ihop med en ökning av de **räntebärande skulderna** som är synlig i figur 9.

³ Jämförelsestörande poster inkluderar, bland annat, realiserade och orealiserade värdeförändringar, nedskrivningar, resultat från värdepappershandel, valutakursdifferenser och lämnade koncernbidrag.

⁴ Vid analys av vinst per hyreskrona, samt årsvinst per typlägenhet, är 27 av de ursprungliga 28 fastighetsföretagen inkluderade. K-fastigheter AB är exkluderade då svårigheter med årsredovisningarna gjorde att det inte gick att utvärdera lönsamheten efter metodiken i denna rapport.

- Ökade kostnader för underhåll och drift, vilket är synligt i en måttlig tillbakagång i **överskottsgraden** i figur 8.
- Samtliga fastighetsföretag som redovisar värdeförändringar i förvaltningsfastigheter har gjort nedjusteringar av värdet under 2022 på grund av, exempelvis, sjunkande fastighetspriser eller ökade räntor. Det är till viss del synligt i en återhållsam utveckling av **marknadsvärdet** per kvm i figur 6.

Det ska dock sägas att negativa värdeförändringar hos bolagens fastigheter inte är oförenligt med att vi ser att marknadsvärdet i stort sett är oförändrat. Marknadsvärdet kan öka genom nyförvärv och investeringar i befintligt bestånd, vilket vi bland annat kan se i att antalet lägenheter ökat över tid i figur 1.

Den nedgång vi ser i vinst per hyreskrona är trots allt marginell, och under perioden har det varit ett stabilt och högt vinstresultat. Sammantaget hamnar vinsten per hyreskrona på 28 procent i snitt under den senaste femårsperioden.

1.9. Vinst per hyreskrona efter redovisningsprincip

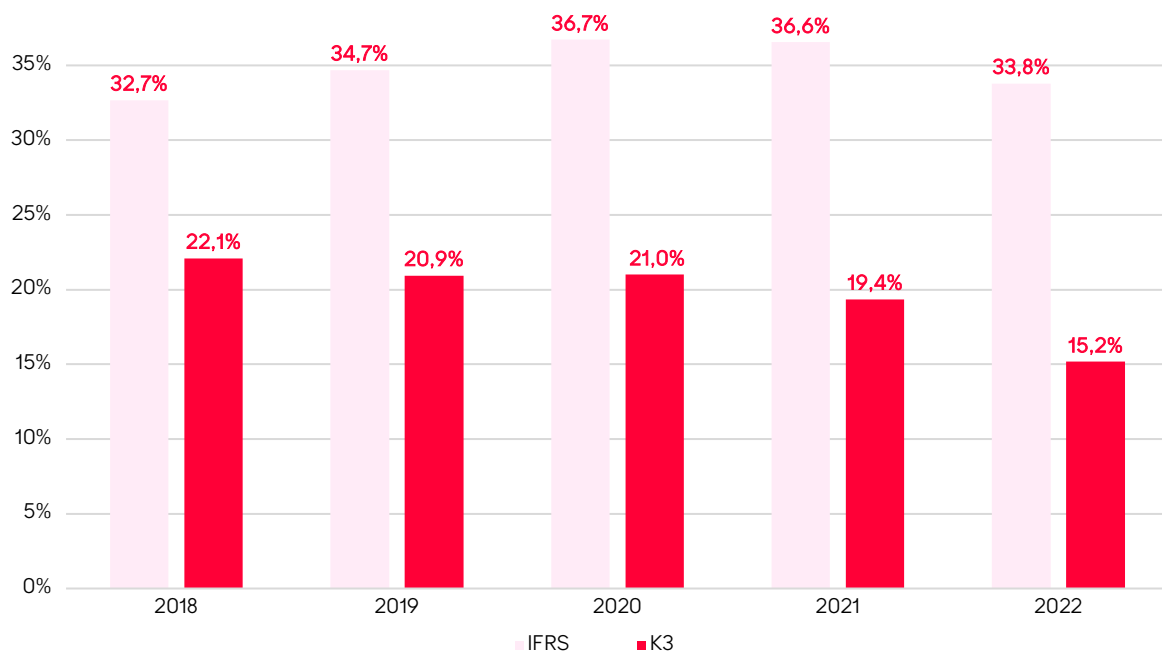
Drygt hälften av de undersökta bolagen redovisar enligt den internationella redovisningsstandarden IFRS, se tidigare tabell 1. En majoritet av de största fastighetsföretagen vi undersöker följer IFRS, och mer än 80 procent av det totala beståndet återfinns hos dessa företag.

De två redovisningsprinciperna har olika effekt på totalresultaten. Enligt IFRS ska värdeförändringar redovisas till verkligt värde (marknadsvärde). De övriga företagen redovisar enligt K3, en redovisningsprincip där värdeförändringar, till skillnad från IFRS, vanligtvis inte får genomslag i resultaträkningen.

Större företag har även en mer expansiv ambition med sitt ägande, utöver att endast förvalta befintligt bestånd. Det finns därför anledning att undersöka hur vinsten per hyreskrona skiljer sig åt mellan företag med olika strategier och mål med sin verksamhet.

Vid en uppdelning av företag efter redovisningsprincip ser vi att det framträder skillnader i vinstnivåerna, se figur 13. Genomgående under femårsperioden är vinsterna märkvärt högre för IFRS-företagen.

Vinsterna under 2022 sjunker även mer för K3-företagen, med fyra procentenheter relativt till perioden innan (3 procentenheter för IFRS). Större företag kan vara mindre känsliga för kostnadsökningar och har ett bättre förhandlingsläge gentemot leverantörer. Vi kan även se att gapet mellan de olika typerna har ökat över tid.

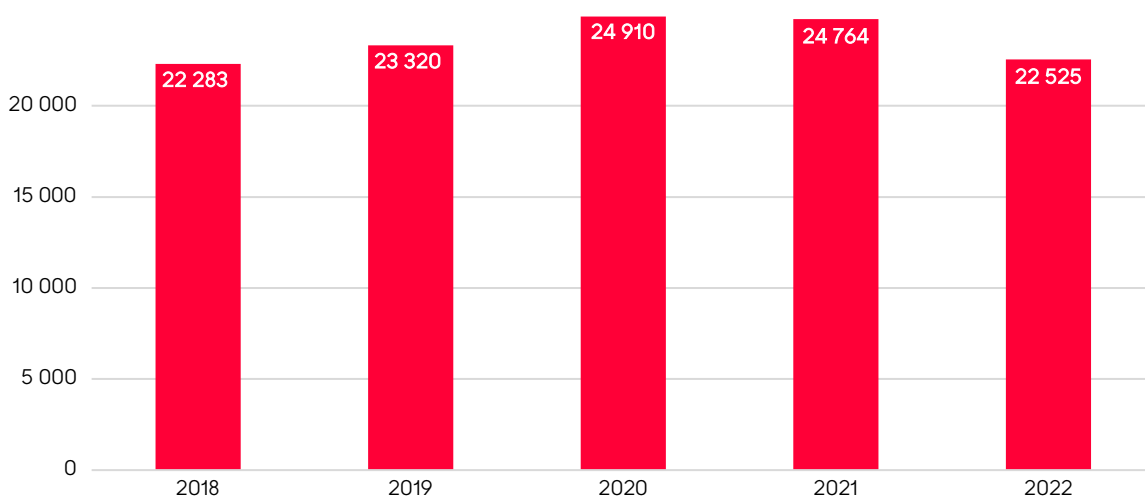
Figur 13: Vinst per hyreskrona efter redovisningsprincip 2018-2022

Källa: Fastighetsföretagens finansiella rapporter 2018-2022 samt egna beräkningar.

1.10. Årsvinst per typlägenhet för samtliga bolag

Fastighetsföretagens lönsamhet kan även mätas genom deras årliga vinst per typlägenhet. Årsvinsten baseras på genomsnittshyran i en typlägenhet (70 kvm). Då de undersökta bolagens bestånd har en geografisk spridning finns det en mindre variation i deras hyresnivåer. Se bilaga 2, tabell B.2.1 för detaljer om vilka hyror vi har baserat analysen på.

Den genomsnittliga årsvinsten per typlägenhet var 22 525 kronor under 2022, se figur 14. Det är en nedgång med nio procent relativt till föregående år. Trots nedgången fortsätter företagen att generera höga vinster per typlägenhet.

Figur 14: Årsvinst per typlägenhet (kr) 2018-2022

Källa: Fastighetsföretagens finansiella rapporter 2018-2022, SCB (2022) samt egna beräkningar.



2. Jämförelse - Svenskt Fastighetsindex

För att verifiera våra resultat i denna rapport har vi valt att relatera några av våra utfall till annan ekonomisk statistik över fastighetsförvaltning. Underlaget för jämförelsen kommer från finansbolaget MSCI:s Svenskt Fastighetsindex, och omfattar den svenska sektorn för privata hyresbostäder under perioden 1997–2022.

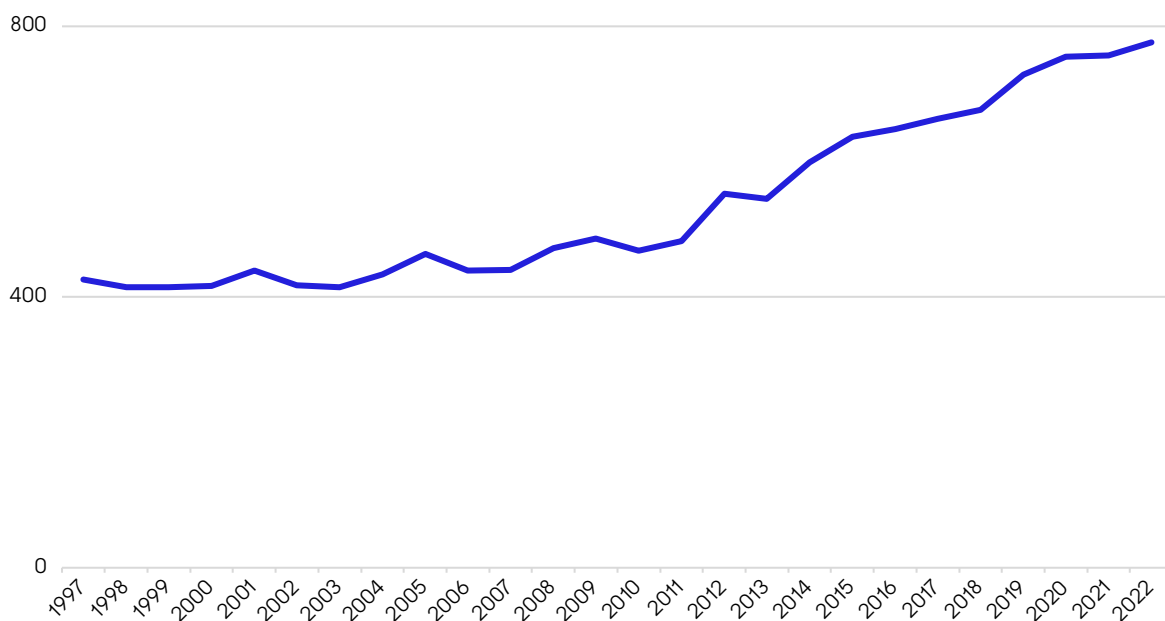
Antalet hyresfastigheter som indexet grundas på varierar något över tid, men ger en bra bild av den privata svenska hyressektorn.

2.1. Driftnetto

Under perioden 1997–2022 har driftnettet, uttryckt i kronor per kvm, haft en positiv utveckling. Indexet visar på stabila uppåtgående värden nästan genomgående i över 25 års tid. Mellan 1997 och 2022 har driftnettet ökat med över 80 procent, se figur 15.

Under de senaste fem åren, 2018–2022, är det genomsnittliga driftnettet drygt 740 kronor per kvm enligt MSCI. Det kan jämföras med vårt urval av fastighetsföretag, som har ett genomsnitt om 887 kronor per kvm under samma period. Underlaget från MSCI specificerar inte vilka fastighetsföretag som är inkluderade, och urvalet kan därför skilja sig åt från vårt. Men det vi ser vid en jämförelse är att driftnettet uppvisar samma tendenser med stabila, och snarlika, uppåtgående värden.

Figur 15: Driftnetto i kronor per kvm i den svenska sektorn för hyresbostäder 1997-2022



Källa: MSCI (2023).

2.2. Marknadsvärde

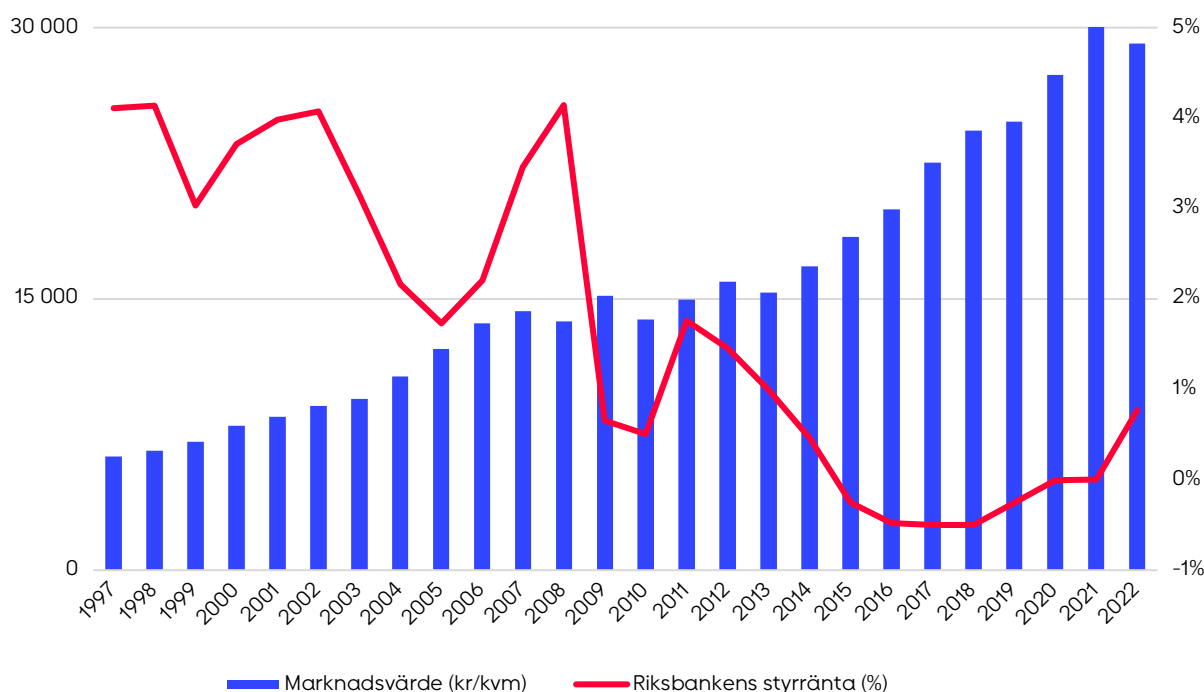
Även marknadsvärdet per kvm uppvisar en väldigt stabil utveckling över hela perioden. Mellan 1997 och 2022 har marknadsvärdet per kvm nästan fördubblats, med en ökning på över 360 procent, se figur 16.

Likt vad vi diskuterade i sektion 1.4 kan det kraftigt stigande marknadsvärdet förklaras av långa perioder av ett lågt ränteläge, kombinerat med ett ökat driftnetto. Från år 2013 och framåt har marknadsvärdet haft en konstant positiv utveckling, och har hunnit fördubblas fram till 2021. Den snabba utvecklingen hänger ihop med att Riksbankens styrränta har varit på låga (och stundtals negativa) nivåer under samma period.

Under den senaste femårsperioden har marknadsvärdet i genomsnitt varit cirka 27 260 kronor per kvm enligt MSCI. Vårt urval uppvisar ett liknande genomsnitt på drygt 30 040 kronor per kvm.

Likt utfallet för fastighetsföretagen i denna rapport uppvisar marknadsvärdet, enligt MSCI, en liten nedgång under 2022. Samtidigt som vi ser att styrräntan ökade något. Dock är minskningen av hyressektorns värde endast marginell, och marknadsvärdet är under året på den näst högsta nivån, sett till hela den 26-åriga perioden.

Figur 16: Marknadsvärdet i den svenska sektorn för hyresbostäder och Riksbankens styrränta 1997-2022



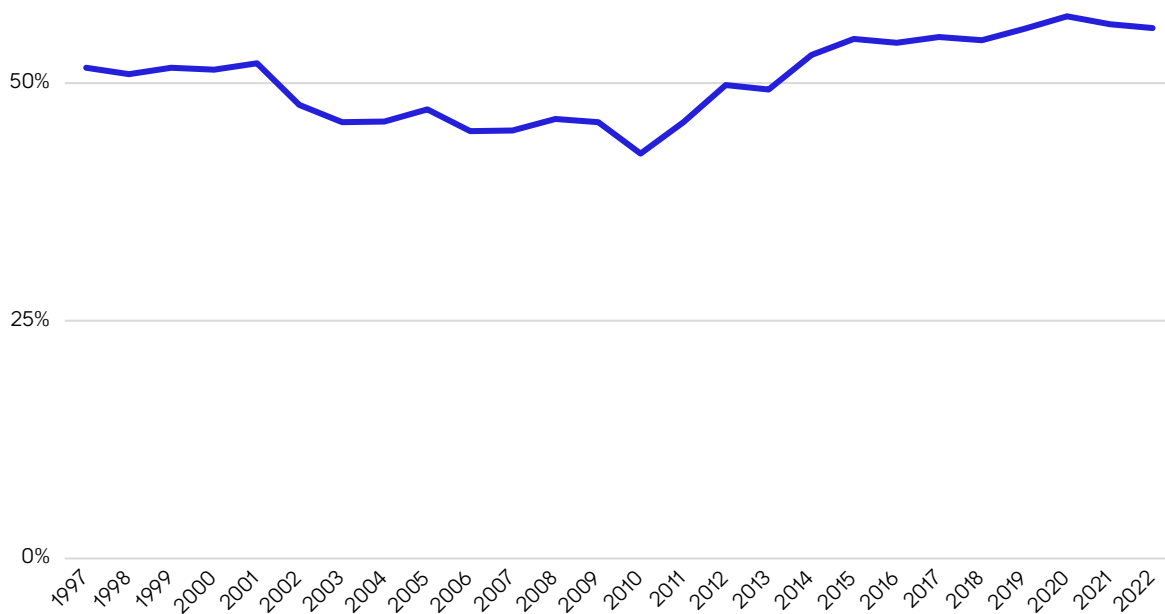
Anm. Riksbankens styrränta är beräknat som ett årligt genomsnitt. Källa: MSCI (2023) och Riksbanken (2023).

2.3. Överskottsgrad

Likt driftnettot och marknadsvärdet uppvisar även överskottsgraden höga och stabila utfall under hela tidsperioden, se figur 17.

Under åren 2018–2022 ligger den genomsnittliga överskottsgraden på 56 procent, enligt MSCI. Fastighetsföretagen i denna rapport uppvisar ett snarlikt, om något högre, genomsnitt på 62 procent under samma period.

Figur 17: Överskottsgrad (%) i den svenska sektorn för hyresbostäder 1997-2022



Källa: MSCI (2023) och egna beräkningar.

Sammanfattningsvis bekräftar underlaget från MSCI våra resultat av de privata fastighetsägarna ekonomi i denna rapport. Samtliga utfall uppvisar liknande resultat för femårsperioden 2018–2022. Vidare kan vi se på en god lönsamhet i att äga och förvalta fastigheter i över 25 år.



3. Analys av halvårsrapporter

I denna del av rapporten vill vi fånga upp hur ekonomin ser ut det första halvåret 2023. I analysen är 12 av de ursprungliga 28 fastighetsföretagen inkluderade. Urvalet bygger på vilka av de analyserade företagen som lämnar ut offentliga kvartalsrapporter. Kvartalsrapporterna tenderar att vara mindre detaljerade än årsredovisningen, men ger ändå en bra bild över ekonomi. Utifrån tillgänglighet har vi valt att analysera driftnettot och vinst per hyreskrona.

3.1.1 Driftnetto för samtliga fastighetsföretag

Mellan 2022 och 2023 har driftnettot ökat med 13,7 procent det första halvåret, se tabell 2. Detta betyder att hyresintäkterna har ökat med 13,7 procent **mer** än driftskostnaderna. I det här avseendet kan vi således inte se någon större påverkan av inflation och ökade byggkostnader.

Tabell 2: Driftnetto (mkr) för samtliga företag första halvåret 2022–2023

Fastighetsföretag	Q1-Q2 2023	Q1-Q2 2022
Fastighets AB Balder	2 963	2 519
Heba Fastighets AB	202	169
Heimstaden Sverige	674	597
John Mattson AB	213	202
K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB	150	111
K-Fastigheter AB	151	117
KlaraBo Sverige AB	163	126
Rikshem AB	920	867
Studentbostäder i Norden AB	128	83
Fortinova AB	91	73
Trianon AB	240	208
Wallenstam AB	972	942
Willhem AB	900	820
Totalt	7 767	6 834

Källa: Fastighetsföretagens finansiella halvårsrapporter 2022–2023.

3.1.2. Driftnetto för Malmöföretagen

Hyresförhandlingarna i Malmö under 2022 resulterade i en generell hyreshöjning om fem procent. Detta var i sig en av de högsta nivåerna i landet. Trots det valde fyra företag i Malmö att påkalla om en ytterligare hyreshöjning om två procent. Detta med motiveringen av höjda räntor och hög inflation. Dessa företag är:

- Heimstaden Sverige
- Willhem AB
- Trianon AB
- Victoriahem AB

Vi har tittat på hur driftnettot har utvecklats för dessa företag under första halvåret 2023, jämfört med motsvarande period 2022. Victoriahem presenterar ingen publik redovisning så detta företag ingår inte i analysen.

Tabell 3: Driftnetto (mkr) för Malmöföretagen första halvåret 2022–2023

Fastighetsföretag	Q1-Q2 2023	Q1-Q2 2022	Differens 2023–2022
Heimstaden Sverige	674	597	12,9%
Willhem AB	900	820	9,8%
Trianon AB	240	208	15,4%
Totalt	1 814	1 625	11,6%

Källa: Fastighetsföretagens finansiella halvårsrapporter 2022–2023.

"Malmöföretagen" har under första halvåret 2023 ökat sitt driftnetto med 11,6 procent. De övriga företagen i analysen ökade sitt driftnetto med 11,4 procent mellan 2022 och 2023, se tabell 3. Samtliga "Malmöföretag" i analysen har alltså haft en likvärdigt positiv utveckling som övriga företag. Visserligen är alla aktörer verksamma på fler orter än Malmö. Men det finns inget som tyder på att utvecklingen av räntor och inflation är högre i just Malmö än i resten av landet. Samtidigt har det företag med störst koppling till Malmö, Trianon, den starkaste driftnettoökningen (15,4 procent) av "Malmöföretagen". Omkring 85 procent av Trianons bestånd återfinns i Malmö.

3.2. Vinst per hyreskrona

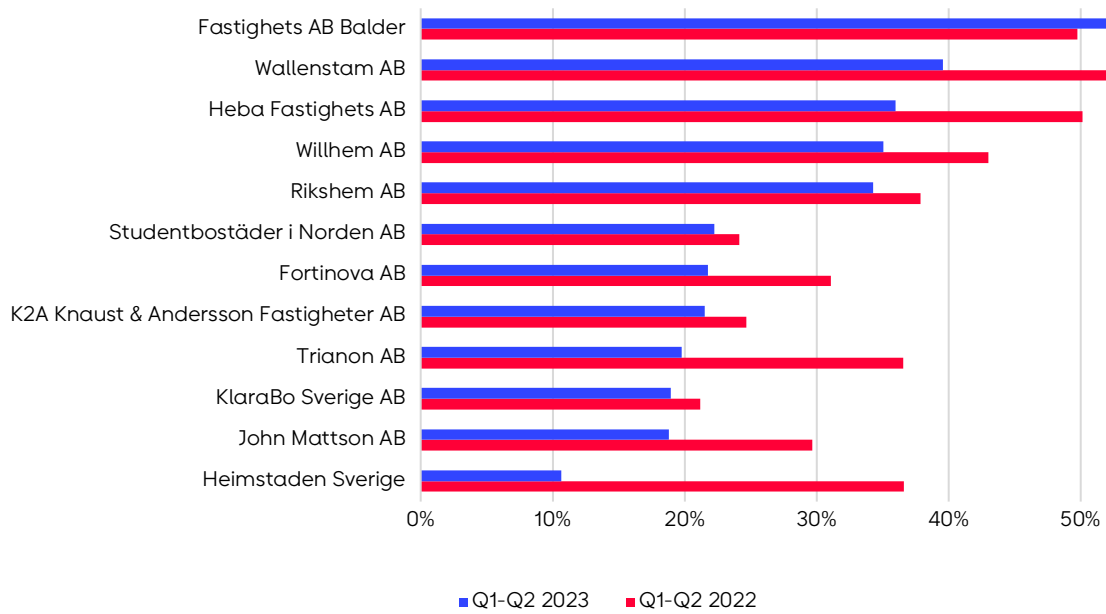
Under det första halvåret 2023 uppvisar fastighetsföretagen en genomsnittlig vinst per hyreskrona om 27,8 procent. Det är en nedgång med drygt nio procentenheter jämfört med samma period föregående år⁵. Se bilaga 3 för detaljer om underlag.

Heimstaden är det bolag med det absolut största vinsttappet mellan perioderna, om 26 procentenheter, grundat i bland annat stora nedjusteringar i verkligt värde av förvaltningsfastigheter och höga finansiella kostnader. Balder är det enda fastighetsföretag som ser en ökad vinst per hyreskrona under 2023, relativt till 2022.

Även om den breda trenden är att vinsten per hyreskrona minskar för en majoritet av bolagen är det samtidigt värt att poängtera att skillnaderna bolagen emellan är stora. Vissa har än så länge klarat sig relativt bra, medan siffrorna för exempelvis Heimstaden, Trianon och Heba visar på betydande nedgångar i vinst per hyreskrona. Sammantaget uppvisar bolagen, trots detta, en fortsatt hög genomsnittlig vinst per hyreskrona under det första halvåret 2023.

⁵ I Hyresgästföreningens rapportserie Hyresgästernas Lägesrapport i utgåvan hösten 2022 analyserades vinsten per hyreskrona för det andra kvartalet 2020–2022 för 10 av de 12 fastighetsföretagen (Fortinova AB och Studentbostäder i Norden var inte inkluderade). I denna rapport har vi i stället valt att analysera det första halvåret för perioden 2022–2023. I lägesrapporten uppvisade de tio företagen en genomsnittlig vinst per hyreskrona om 40 procent för det andra kvartalet 2022. Sett till det andra kvartalet under 2023 resulterar vinsten per hyreskrona i 35 procent för dessa företag. Vid en analys av samtliga tolv bolag resulterar vinsten per hyreskrona i 38 procent under det andra kvartalet 2022, och 33 procent för motsvarande period under 2023.

Figur 18: Vinst per hyreskrona det första halvåret 2023-2022



Källa: Fastighetsföretagens finansiella halvårsrapporter 2022–2023 samt egna beräkningar.



Slutsats

I den här rapporten har vi analyserat 28 fastighetsföretag med över 200 000 lägenheter. Analysen täcker perioden 2018 – 2022, samt första halvåret 2023. Vi har tittat på i stort sett alla relevanta nyckeltal som används för att beskriva företagens ekonomiska villkor. Vi kan beskriva utvecklingen i tre huvudspår:

1. **Den operativa verksamheten** i fastighetsföretagen är stabil och har utvecklats gynnsamt under lång tid. Driftnettot för företagen har stadigt förbättrats – ett tecken på att ökade hyresintäkter mer än väl har täckt ökade driftskostnader. Tendensen med förbättrade driftnetton förstärks under det första halvåret 2023.
2. **Den finansiella verksamheten** har under lång till gynnats av ett fördelaktigt ränteläge. Ett flertal företag har utnyttjat förmånliga räntor för att utveckla en offensiv affärsmodell: Lånefinansierade investeringar genom förvärv och nyproduktion för att öka lägenhetsbeståndet storlek. Konzeptrenoveringar bidrar till att stärka marknadsvärden, vilket i sin tur används som grund för nya förvärv. I ett läge med ökande räntor blottläggs nu de högbelånade företagens sårbarhet, som är en konsekvens av ägarnas strategiska risktagande.
3. **Hyresrätten som investering** fortsätter att vara en lönsam affär. Det rådande läget i samhällsekonomin har inte satt några djupa spår i fastighetsföretagens genomsnittliga vinster. Tvärtom genererar varje hyresintäkt en fjärdedel i vinst. Över tid ser vi att det är de största (och mest expansiva) företagen som genererat de högsta vinsterna per hyreskrona. Samtidigt kan vi nu se att det även är några av dessa företag som upplever det absolut största vinsttappet, på grund av nedjusteringar, värdeförändringar och hög belåning som resulterat i förhöjda räntekostnader.

Sammantaget kan vi se att fastighetsföretagen bedriver sin verksamhet under stabila och lönsamma förutsättningar.

Vi kan även konstatera att denna rapport visar att **förhandlingssystemet** i sig fungerar väl, i det avseendet att det ger fastighetsföretagen goda förutsättningar att bedriva en ekonomiskt bärkraftig verksamhet.

Citat ur företagens finansiella rapporter

Trianon AB

"Vi går mot ljusare tider."

Olof Andersson, VD Trianon, Q1 2023

Rikshem AB

"Ränteläget har förändrat spelplanen och vi räknar med en fortsatt utmanande fastighetsmarknad."

Anette Frumerie, VD Rikshem AB, Q2 2023

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB

"Samtidigt som 2022 var ett turbulent år för fastighetsbranschen och för K2A så var det vårt operationellt bästa år någonsin."

Johan Knaust, VD K2A, 2022

Heba Fastighets AB

"Innan vi kan se en stabilisering på fastighetsmarknaden talar mycket för att vi behöver se utkomsten av fastighetskollegors pressade ekonomiska situation. Min bedömning är att 2023 kommer bli ett tufft år för både företag och privatpersoner innan det börjar vända under 2024."

Patrik Emanuelsson, Heba Fastighets AB, Q2 2023

Wallenstam AB

"Vi har en stabil och trygg finansiell ställning som ger oss handlingsutrymme."

Hans Wallenstam, VD Wallenstam, Q2 2023

Heimstaden Sverige

"Trots osäkerheten på marknaden förväntar vi oss en stabilisering under 2023 då inflationstrycket planar ut och det blir tydligare var räntorna kommer att lägga sig."

Helge Krogsbøl, VD Heimstaden Sverige, 2022

Willhem AB

"Willhem står stabilt och redovisar ett ökat driftnetto."

Mariette Hilmersson, VD Willhem Q2 2023

Studentbostäder i Norden AB

"Det första halvåret 2023 har präglats av finansiella utmaningar medan fastighetsverksamheten fortsatt går mycket bra."

Rebecka Eidenert; VD Studentbostäder i Norden AB, Q2 2023

Metod

Rapportens urval bygger på:

- Företag med publika årsredovisningar med en tillräcklig detaljnivå.
- Företag som i huvudsak bedriver förvaltning av hyreslägenheter. I urvalet har vi valt ut de företag vars bestånd utgörs av minst 50 procent hyreslägenheter. Antagandet baseras främst på hyresrätters andel av hyresintäkterna, alternativt fastighetsvärde eller area om det förstnämnda inte är tillgängligt.
- I den mån företagen har verksamhet i andra länder redovisar vi de värden som tydligt avser just Sverige. Undantagen vinst per hyreskrona och årsvinst per typlägenhet, vilket omfattar hela koncernen.
- Vinst per hyreskrona och årsvinst per typlägenhet baseras på resultaträkningen för koncernen som helhet. Detta då det inte är möjligt att utläsa samtliga jämförelsestörande poster i företagens segmentsredovisningar. Det innebär att bestånd i utlandet kan komma att ingå. Beståndet kan till viss del även bestå av lokaler, samhällsfastigheter och kommersiella lokaler.
- I urvalet finns företag som redovisar enligt IFRS och K3. Detta får främst betydelse i redovisning av marknadsvärden. Företag som redovisar enligt IRFS låter förändringar av marknadsvärden slå igenom i resultaträkningen (vilket inte sker för företag som redovisar enligt K3). Detta påverkar jämförbarheten mellan företagen, bland annat när det gäller resultatet efter finans.
- Rapporten redovisar i huvudsak värden på ett aggregerat plan.

Källor

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

MSCI (2023). *Svenskt Fastighetsindex*. Licensdata.

Riksbanken (2023). *Styrränta, in- och utlåningsränta*. <https://www.riksbank.se/sv/statistik/sok-rantor--valutakurser/styrranta-in--och-utlaningsranta/>

SCB (2023). *Bostadsbestånd*. <https://www.scb.se/bo0104>

SCB (2022). *Hyrer i bostadslägenheter*. <https://www.scb.se/bo0406>

Bilaga 1

Tabell B.1.1: Fastighetsföretagens redovisade värden 2022

Fastighetsföretag	Driftnetto (mkr)	Överskottsgrad (%)	Marknadsvärde (mkr)	Räntebärande skulder (mkr)	Belåningsgrad (%)	Finansnetto (mkr)	Resultat efter finans (mkr)
Rikshem AB	1 760	55,5	59 423	25 525	43,0	-445	230
Heimstaden Sverige	2 262	53,8	97 429	64 434	66,1	-9 767	-14 152
Willhem AB	1 695	63,6	59 886	34 194	57,1	-575	1 764
Fastighets AB Balder	5 317	75,8	141 610	130 310	47,9	-2 031	10 989
Trianon AB	356	66,8	9 199	7 107	77,3	-152	202
SBF Bostad AB	129	63,0	3 500	1 930	55,2	-41	-93
HSB Sundsfastigheter AB	167	59,0	5 874	1 919	32,7	-50	38
BoTrygg AB	387	75,1	10 596	4 609	43,5	44	242
Ernst Rosén AB	136	26,8	11 696	4 089	35,0	-71	203
Stena Fastigheter Väst AB	67	44,6	-	1 463	-	-33	16
Wallenstam AB	1 888	75,8	62 593	23 151	37,0	-364	2 341
John Mattson AB	398	64,1	15 695	10 576	67,4	-185	193
Fortinova AB	210	57,0	4 516	2 466	54,6	-58	278
Wählin Fastigheter AB	152	35,9	8 989	3 581	39,8	-52	75
K-Fastigheter AB	361	75,9	10 488	8 461	80,7	-161	907
K2A Khaust & Andersson Fastigheter AB	243	64,9	10 150	7 343	72,3	-128	214
Heba Fastighets AB	362	70,9	15 718	7 535	47,9	-79	-136
Rosengård Fastighets AB	78	49,4	1 917	798	41,6	-16	-177
Varbergs Stenfastigheter AB	33	64,1	865	584	67,5	-9	51
Aranäs AB	215	55,4	7 347	3 500	47,6	-55	15
Olov Lindgren AB	393	48,3	24 187	4 369	18,1	-62	165
Einar Mattson Fastighets AB	368	57,1	15 640	5 013	32,1	-103	77
Solporten Fastighets AB	58	70,5	2 297	777	33,8	-14	16
Ivar Kjellberg Fastighets AB	68	34,6	4 264	1 063	24,9	-21	44
KAB Fastigheter AB	92	36,5	5 657	2 393	42,3	-46	46
Robert Dickson Stiftelse	17	13,6	3 445	1 626	47,2	-21	-3
Studentbostäder i Norden AB	170	57,8	7 531,0	3 997	53,1	-83	126
KlaraBo Sverige AB	232	47,3	9 171,0	4 898	53,4	-123	184

Tabell B.1.2: Fastighetsföretagens redovisade värden 2021

Fastighetsföretag	Driftnetto (mkr)	Överskottsgrad (%)	Marknadsvärde (mkr)	Räntebärande skulder (mkr)	Belåningsgrad (%)	Finansnetto (mkr)	Resultat efter finans (mkr)
Rikshem AB	1 768	57,7	58 780	24 649	41,9	-472	5 934
Heimstaden Sverige	1 376	48,6	97 645	118 628	121,5	-10 607	8 793
Willhem AB	1 544	62,0	56 560	29 937	52,9	-551	9 227
Fastighets AB Balder	4 502	77,6	127 749	108 734	47,4	-1 067	19 584
Trianon AB	322	64,8	9 204	6 867	74,6	-90	1 666
SBF Bostad AB	91	61,1	2 938	1 506	51,3	-19	7
HSB Sundsfastigheter AB	160	59,0	5 929	1 921	32,4	-41	36
BoTrygg AB	328	73,8	10 391	4 315	41,5	-55	109
Ernst Rosén AB	111	22,1	11 768	3 943	33,5	-55	106
Stena Fastigheter Väst AB	71	48,9	-	1 155	-	-21	35
Wallenstam AB	1 763	75,9	63 949	21 351	33,4	-235	1 630
John Mattson AB	250	61,2	15 899	11 044	69,5	-90	1 692
Fortinova AB	114	58,0	3 631	1 478	40,7	-21	380
Wählin Fastigheter AB	213	54,0	9 029	3 356	37,2	-33	155
K-Fastigheter AB	238	74,9	7 664	5 944	77,6	-73	1 044
K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB	184	67,4	8 458	5 802	68,6	-86	942
Heba Fastighets AB	313	69,6	14 673	6 025	41,1	-41	1 475
Rosengård Fastighets AB	75	50,2	2 086	768	36,8	-10	330
Varbergs Stenfastigheter AB	32	64,8	907	616	67,9	-7	109
Aranäs AB	193	54,2	7 233	3 250	44,9	-42	28
Olov Lindgren AB	380	50,0	24 487	4 342	17,7	-49	170
Einar Mattson Fastighets AB	356	56,6	16 498	5 322	32,3	-95	74
Solporten Fastighets AB	64	69,8	2 151	682	31,7	-12	19
Ivar Kjellberg Fastighets AB	79	48,5	4 515	1 013	22,4	-19	68
KAB Fastigheter AB	138	59,2	5 190	2 143	41,3	-41	97
Robert Dickson Stiftelse	32	27,9	3 259	1 365	41,9	-17	18
Studentbostäder i Norden AB	131	56,2	5 636	2 987	53	-63,0	217
KlaraBo Sverige AB	145	43,0	7 719	3 884	50,3	-69,0	825

Tabell B.1.3: Fastighetsföretagens redovisade värden 2020

Fastighetsföretag	Driftnetto (mkr)	Överskottsgrad (%)	Marknadsvärde (mkr)	Räntebärande skulder (mkr)	Belåningsgrad (%)	Finansnetto (mkr)	Resultat efter finans (mkr)
Rikshem AB	1 760	58,0	51 750,0	25 011,0	48,3	-463	2 481
Heimstaden Sverige	1 223	48,9	50 312,0	38 711,0	76,9	793	4 119
Willhem AB	1 487	62,6	46 347,0	27 058,0	58,4	-259	3 453
Fastighets AB Balder	3 897	78,2	91 950,0	85 476,0	46,1	-1212	9 083
Trianon AB	249	65,4	6 178,0	5 546,0	85,3	-86	537
SBF Bostad AB	50	54,0	1 984,0	1 220,0	61,5	-9	2
HSB Sundsfastigheter AB	163	62,3	5 505,0	1 910,0	34,7	-43	45
BoTrygg AB	321	75,9	8 639,0	3 979,0	46,1	-49	120
Ernst Rosén AB	146	29,4	10 991,0	3 473,0	33,8	-56	282
Stena Fastigheter Väst AB	68	48,4	-	1 158,0	-	-21	36
Wallenstam AB	1 613	75,7	57 933,0	20 885,0	36,1	-243	2 393
John Mattson AB	196	66,7	8 015,0	4 546,0	56,7	-59	608
Fortinova AB	77	56,7	2 261,0	1 091,0	48,2	-23	103
Wählin Fastigheter AB	141	40,1	8 135,0	3 171,0	39,0	-33	86
K-Fastigheter AB	215	74,1	5 793,0	3 848,0	66,4	-51	475
K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB	140	69,0	4 438,0	4 183,0	94,3	-62	267
Heba Fastighets AB	274	69,5	12 046,0	4 915,0	50,9	-47	718
Rosengård Fastighets AB	72	48,8	1 639,0	750,0	45,8	-11	147
Varbergs Stenfastigheter AB	31	69,2	760,0	528,0	69,4	-7	33
Aranäs AB	109	32,0	6 863,0	3 011,0	43,9	-44	42
Olov Lindgren AB	386	52,2	22 131,0	3 899,0	17,6	-50	174
Einar Mattson Fastighets AB	367	59,4	14 119,0	4 921,0	34,9	-98	88
Solporten Fastighets AB	65	71,8	2 067,0	683,0	36,8	-13	22
Ivar Kjellberg Fastighets AB	68	42,4	4 243,0	964,0	25,8	-19	55
KAB Fastigheter AB	77	34,6	4 691,0	2 143,0	45,7	-38	39
Robert Dickson Stiftelse	27	23,9	2 849,0	1 301,0	45,7	18	6
Studentbostäder i Norden AB	75	51,0	3 563,0	1 755,0	49,3	-29	122
KlaraBo Sverige AB	73	41,2	3 452,0	2 004,0	58,1	-37	441

Tabell B.1.4: Fastighetsföretagens redovisade värden 2019

Fastighetsföretag	Driftnetto (mkr)	Överskottsgrad (%)	Marknadsvärde (mkr)	Räntebärande skulder (mkr)	Belåningsgrad (%)	Finansnetto (mkr)	Resultat efter finans (mkr)
Rikshem AB	1 586	54,4	49 307	23 646	48,0	-444	2 244
Heimstaden Sverige	1 084	48,6	41 630	33 631	80,8	-577	2 811
Willhem AB	1 368	60,6	40 075	23 326	58,2	-460	3 102
Fastighets AB Balder	3 460	75,1	87 353	77 590	48,4	-1 170	14 185
Trianon AB	198	63,7	4 861	5 272	108,5	-99	388
SBF Bostad AB	30	58,3	947	554	58,5	-11	40
HSB Sundsfastigheter AB	162	62,7	5 282	1 810	34,3	-47	47
BoTrygg AB	312	75,5	7 923	3 125	39,4	-42	117
Ernst Rosén AB	206	41,6	10 929	3 291	30,1	-52	154
Stena Fastigheter Väst AB	76	54,9	-	1 160	-	-25	40
Wallenstam AB	1 529	75,5	52 354	19 998	38,2	-206	3 464
John Mattson AB	153	60,4	6 367	3 407	53,5	-65	235
Fortinova AB	71	56,7	1 725	939	54,4	-21	99
Wählin Fastigheter AB	61	18,3	7 600	2 616	34,4	-30	58
K-Fastigheter AB	198	73,2	5 456	2 644	48,5	-47	365
K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB	98	66,1	4 023	2 597	51,9	-46	282
Heba Fastighets AB	134	34,5	12 077	3 359	27,8	-53	780
Rosengård Fastighets AB	66	46,6	1 443	721	50,0	-10	220
Varbergs Stenfastigheter AB	26	63,7	697	494	70,9	-8	49
Aranös AB	140	41,1	6 637	2 053	30,9	-39	39
Olov Lindgren AB	379	52,6	20 373	3 843	18,9	-52	219
Einar Mattson Fastighets AB	320	57,2	13 661	4 675	34,2	-96	62
Solporten Fastighets AB	57	67,3	1 920	592	30,9	-12	17
Ivar Kjellberg Fastighets AB	65	41,5	4 020	935	23,2	-18	54
KAB Fastigheter AB	248	105,3	4 286	1 953	45,6	-36	212
Robert Dickson Stiftelse	24	23,1	2 780	1 327	47,7	-15	11
Studentbostäder i Norden AB	53	52,1	2 091	1 090	52,1	-93	-421
KlaraBo Sverige AB	55	56,1	1 900	1 268	66,7	-12	174

Tabell B.1.5: Fastighetsföretagens redovisade värden 2018

Fastighetsföretag	Driftnetto (mkr)	Överskottsgrad (%)	Marknadsvärde (mkr)	Räntebärande skulder (mkr)	Belåningsgrad (%)	Finansnetto (mkr)	Resultat efter finans (mkr)
Rikshem AB	1 524	54,6	45 687	24 578	53,8	-458	2 489
Heimstaden Sverige	985	48,3	36 005	18 744	52,1	-417	2 211
Willhem AB	1 272	59,1	36 265	21 960	60,6	-466	2 654
Fastighets AB Balder	2 929	74,4	87 259	63 609	49,9	-1 076	12 065
Trianon AB	145	65,3	3 541	3 757	106,1	-78	307
SBF Bostad AB	18	56,9	479	288	60,0	-7	7
HSB Sundsfastigheter AB	156	63,3	4 855	1 810	37,3	-34	53
BoTrygg AB	311	77,5	7 848	3 425	43,6	-43	120
Ernst Rosén AB	185	38,8	10 276	2 961	28,8	-73	113
Stena Fastigheter Väst AB	74	49,3	-	1 237	-	-18	47
Wallenstam AB	1 429	74,8	45 811	12 699	27,7	-231	3 081
John Mattson AB	103	47,3	5 976	3 233	54,1	-24	233
Fortinova AB	68	65,9	1 535	944	61,5	-19	62
Wählin Fastigheter AB	112	34,6	7 310	2 263	31,0	-30	172
K-Fastigheter AB	62	64,4	2 536	1 995	78,7	-29	245
K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB	74	65,4	3 105	2 088	67,2	-30	211
Heba Fastighets AB	143	37,5	9 656	3 538	36,6	-52	724
Rosengård Fastighets AB	65	46,8	1 217	726	59,7	-11	135
Varbergs Stenfastigheter AB	24	62,7	676	493	72,9	-3	21
Aranäs AB	123	37,1	6 185	1 998	32,3	-43	43
Olov Lindgren AB	363	52,7	17 968	3 853	21,4	-56	200
Einar Mattson Fastighets AB	263	53,1	12 238	4 171	34,1	-92	61
Solporten Fastighets AB	53	64,7	1 858	537	28,9	-12	14
Ivar Kjellberg Fastighets AB	70	45,9	3 740	935	25,0	-37	34
KAB Fastigheter AB	89	40,0	4 416	1 957	44,3	-40	-120
Robert Dickson Stiftelse	21	22,9	2 780	1 239	44,6	-10	11
Studentbostäder i Norden AB	-	-	-	-	-	-	-
KlaraBo Sverige AB	-	-	-	-	-	-	-

Bilaga 2

Tabell B.2.1. Genomsnittshyra för en typlägenhet (70 kvm) per år och geografiskt område, 2022–2018

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

Anm. Fastighetsföretagens geografiska bestånd är baserat på uppgifter från årsredovisningar för 2022. Källa: SCB (2022).

Tabell B.2.2: Fastighetsföretagens vinst per hyreskrona och årsvinst per typlägenhet 2022

Fastighetsföretag	Hyesintäkter (mkr)	Jämförelsestörande poster (mkr)	Justerat resultat före skatt (mkr)	Månadshyra (kr)	Vinst per hyreskrona	Årsvinst per typlägenhet (kr)
Rikshem AB	3 169	-902	1 221	7 473	38,5%	34 549
Heimstaden Sverige	13 204	-12 088	5 093	7 476	38,6%	34 603
Willhem AB	2 664	649	1 115	7 476	41,9%	37 548
Fastighets AB Balder	10 521	6 823	6 165	7 476	58,6%	52 569
Trianon AB	688	-22	224	7 910	32,5%	30 822
Wallenstam AB	2 490	-538	1 249	7 910	50,2%	47 612
John Mattson AB	621	40	154	8 330	24,8%	24 777
K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB	375	116	98	7 327	26,2%	23 042
Heba Fastighets AB	510	-377	238	7 327	46,7%	41 086
KlaraBo Sverige AB	491	70	113	7 187	23,1%	19 902
Einar Mattson Fastighets AB	643	-34	77	8 330	12,0%	11 971
KAB Fastigheter AB	253	7	39	6 930	15,5%	12 894
Fortinova AB	369	159	118	7 047	32,0%	27 087
BoTrygg AB	1 297	34	246	7 700	19,0%	17 526
Robert Dickson Stiftelse	126	1	-4	7 490	-3,0%	-2 662
Ernst Rosén AB	505	146	57	7 490	11,3%	10 173
Aranäs AB	389	0	15	7 490	3,7%	3 357
Rosengård Fastighets AB	158	-256	34	7 910	21,7%	20 638
Ivar Kjellberg Fastighets AB	167	-7	51	7 490	30,4%	27 312
Varbergs Stenfastigheter AB	52	38	13	6 370	24,7%	18 896
SBF Bostad AB	205	-296	28	7 187	13,5%	11 680
Studentbostäder i Norden AB	289	74	52	7 476	18,0%	16 164
Wählin Fastigheter AB	423	2	98	8 330	23,2%	23 150
Solporten Fastighets AB	96	0	16	7 350	16,6%	14 650
HSB Sundsfastigheter AB	283	-53	38	7 910	13,3%	12 634
Stena Fastigheter Väst AB	150	-12	16	7 490	10,9%	9 776
Olov Lindgren AB	809	0	214	8 330	26,4%	26 412
Genomsnittlig vinst					24,8%	22 525

Tabell B.2.3: Fastighetsföretagens vinst per hyreskrona och årsvinst per typlägenhet 2021

Fastighetsföretag	Hyresintäkter (mkr)	Jämförelsestörande poster (mkr)	Justerat resultat före skatt (mkr)	Månadshyra (kr)	Vinst per hyreskrona	Årsvinst per typlägenhet (kr)
Rikshem AB	3 062	6 201	1 146	7 210	37,4%	32 381
Heimstaden Sverige	9 027	20 583	3 611	7 224	40,0%	34 677
Willhem AB	2 491	8 173	1 054	7 224	42,3%	36 680
Fastighets AB Balder	8 956	17 568	5 213	7 224	58,2%	50 458
Trianon AB	618	1 413	253	7 630	40,9%	37 492
Wallenstam AB	2 324	4 094	1 277	7 665	54,9%	50 542
John Mattson AB	408	1 587	105	8 050	25,8%	24 937
K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB	273	863	79	7 070	29,2%	24 733
Heba Fastighets AB	450	1 545	229	7 070	50,9%	43 194
KlaraBo Sverige AB	338	748	76	6 930	22,6%	18 819
Einar Mattson Fastighets AB	629	56	74	8 050	11,8%	11 410
KAB Fastigheter AB	233	51	46	6 720	19,5%	15 764
Fortinova AB	197	304	75	6 813	38,1%	31 153
BoTrygg AB	915	256	160	7 443	17,5%	15 656
Robert Dickson Stiftelse	115	13	8	7 280	6,7%	5 820
Ernst Rosén AB	475	75	54	7 280	11,4%	9 933
Aranäs AB	356	0	29	7 280	8,1%	7 063
Rosengård Fastighets AB	150	385	33	7 630	21,7%	19 836
Ivar Kjellberg Fastighets AB	164	0	68	7 280	41,9%	36 589
Varbergs Stenfastigheter AB	49	94	15	6 160	30,2%	22 332
SBF Bostad AB	149	442	29	6 930	19,5%	16 176
Studentbostäder i Norden AB	209	177	40	7 224	19,0%	16 512
Wählin Fastigheter AB	394	67	113	8 050	28,6%	27 602
Solporten Fastighets AB	91	0	19	7 105	20,4%	17 410
HSB Sundsfastigheter AB	272	-50	36	7 630	13,4%	12 247
Stena Fastigheter Väst AB	145	254	35	7 280	24,2%	21 133
Olov Lindgren AB	757	0	220	8 050	29,1%	28 070
Genomsnittlig vinst					28,3%	24 764

Tabell B.2.4: Fastighetsföretagens vinst per hyreskrona och årsvinst per typlägenhet 2020

Fastighetsföretag	Hyresintäkter (mkr)	Jämförelsestörande poster (mkr)	Justerat resultat före skatt (mkr)	Månadshyra (kr)	Vinst per hyreskrona	Årsvinst per typlägenhet (kr)
Rikshem AB	3 032	1 788	1 219	7 035	40,2%	33 941
Heimstaden Sverige	6 600	8 163	2 477	7 042	37,5%	31 715
Willhem AB	2 374	2 459	994	7 042	41,9%	35 382
Fastighets AB Balder	8 134	4 437	4 646	7 042	57,1%	48 267
Trianon AB	553	427	224	7 420	40,5%	36 086
Wallenstam AB	2 131	1 259	1 134	7 455	53,2%	47 606
John Mattson AB	294	513	95	7 840	32,2%	30 304
K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB	202	195	73	6 907	35,9%	29 758
Heba Fastighets AB	394	723	187	6 907	47,6%	39 414
KlaraBo Sverige AB	177	406	36	6 767	20,3%	16 451
Einar Mattson Fastighets AB	618	-44	88	7 840	14,2%	13 342
KAB Fastigheter AB	223	2	37	6 545	16,7%	13 127
Fortinova AB	135	59	44	6 650	32,5%	25 932
BoTrygg AB	794	38	134	7 257	16,9%	14 678
Robert Dickson Stiftelse	111	2	9	7 070	7,8%	6 604
Ernst Rosén AB	500	202	84	7 070	16,8%	14 252
Aranäs AB	339	-1	43	7 070	12,8%	10 867
Rosengård Fastighets AB	147	148	38	7 420	25,8%	22 965
Ivar Kjellberg Fastighets AB	160	-5	60	7 070	37,4%	31 759
Varbergs Stenfastigheter AB	45	16	17	6 020	37,7%	27 252
SBF Bostad AB	92	133	11	6 767	11,6%	9 408
Studentbostäder i Norden AB	148	88	33	7 042	22,6%	19 085
Wählin Fastigheter AB	352	2	106	7 840	30,1%	28 311
Solporten Fastighets AB	90	0	22	6 930	24,2%	20 154
HSB Sundsfastigheter AB	262	-59	45	7 420	17,2%	15 333
Stena Fastigheter Väst AB	141	-38	36	7 070	25,3%	21 470
Olov Lindgren AB	737	0	228	7 840	30,9%	29 110
Genomsnittlig vinst					29,1%	24 910

Tabell B.2.5: Fastighetsföretagens vinst per hyreskrona och årsvinst per typlägenhet 2019

Fastighetsföretag	Hyresintäkter (mkr)	Jämförelsestörande poster (mkr)	Justerat resultat före skatt (mkr)	Månadshyra (kr)	Vinst per hyreskrona	Årsvinst per typlägenhet (kr)
Rikshem AB	2 916	1 802	1 042	6 808	35,7%	29 191
Heimstaden Sverige	4 863	6 068	1 635	6 846	33,6%	27 621
Willhem AB	2 256	2 179	923	6 846	40,9%	33 611
Fastighets AB Balder	7 609	9 788	4 397	6 846	57,8%	47 473
Trianon AB	446	210	177	7 140	39,7%	34 030
Wallenstam AB	2 026	2 362	1 102	7 315	54,4%	47 746
John Mattson AB	253	170	65	7 630	25,7%	23 523
K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB	148	230	52	6 697	35,5%	28 494
Heba Fastighets AB	388	602	179	6 697	46,0%	36 975
KlaraBo Sverige AB	98	147	26	6 533	26,9%	21 105
Einar Mattson Fastighets AB	560	-82	62	7 630	11,1%	10 180
KAB Fastigheter AB	236	158	54	6 405	22,7%	17 458
Fortinova AB	125	59	40	6 487	31,8%	24 725
BoTrygg AB	764	420	120	7 093	15,7%	13 343
Robert Dickson Stiftelse	103	3	9	7 000	8,4%	7 032
Ernst Rosén AB	495	98	140	7 000	28,2%	23 679
Aranäs AB	342	0	75	7 000	22,0%	18 512
Rosengård Fastighets AB	142	185	35	7 140	24,8%	21 229
Ivar Kjellberg Fastighets AB	157	6	48	7 000	30,8%	25 854
Varbergs Stenfastigheter AB	40	36	12	5 810	30,7%	21 417
SBF Bostad AB	52	39	1	6 533	2,1%	1 609
Studentbostäder i Norden AB	102	75	19	6 846	18,7%	15 354
Wählin Fastigheter AB	332	1	56	7 630	17,0%	15 559
Solporten Fastighets AB	84	0	17	6 720	20,1%	16 218
HSB Sundsfastigheter AB	258	-57	47	7 140	18,1%	15 515
Stena Fastigheter Väst AB	139	-24	40	7 000	29,0%	24 367
Olov Lindgren AB	719	0	219	7 630	30,4%	27 823
Genomsnittlig vinst					28,1%	23 320

Tabell B.2.6: Fastighetsföretagens vinst per hyreskrona och årsvinst per typlägenhet 2018

Fastighetsföretag	Hyresintäkter (mkr)	Jämförelsestörande poster (mkr)	Justerat resultat före skatt (mkr)	Månadshyra (kr)	Vinst per hyreskrona	Årsvinst per typlägenhet (kr)
Rikshem AB	2 792	1 921	1 001	6 598	35,9%	28 384
Heimstaden Sverige	3 393	2 693	1 052	6 622	31,0%	24 638
Willhem AB	2 152	1 848	806	6 622	37,5%	29 762
Fastighets AB Balder	6 714	8 373	3 692	6 622	55,0%	43 697
Trianon AB	345	177	130	7 000	37,7%	31 649
Wallenstam AB	1 910	2 433	1 012	7 035	53,0%	44 729
John Mattson AB	218	210	24	7 350	10,9%	9 576
K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB	113	176	35	6 463	31,2%	24 177
Heba Fastighets AB	381	556	168	6 463	44,2%	34 314
KlaraBo Sverige AB	-	-	-	-	-	-
Einar Mattson Fastighets AB	494	185	61	7 350	12,4%	10 937
KAB Fastigheter AB	222	-166	46	6 195	20,5%	15 256
Fortinova AB	103	27	35	6 253	34,1%	25 573
BoTrygg AB	764	189	201	6 813	26,3%	21 520
Robert Dickson Stiftelse	90	1	11	6 720	12,1%	9 722
Ernst Rosén AB	477	9	103	6 720	21,7%	17 464
Aranäs AB	332	-1	61	6 720	18,4%	14 847
Rosengård Fastighets AB	140	89	36	7 000	25,5%	21 442
Ivar Kjellberg Fastighets AB	152	-1	35	6 720	23,0%	18 519
Varbergs Stenfastigheter AB	38	14	8	5 670	20,8%	14 184
SBF Bostad AB	32	4	3	6 347	8,2%	6 214
Studentbostäder i Norden AB	-	-	-	-	-	-
Wählin Fastigheter AB	324	67	105	7 350	32,3%	28 479
Solporten Fastighets AB	82	0	14	6 510	16,5%	12 909
HSB Sundsfastigheter AB	246	-49	53	7 000	21,5%	18 089
Stena Fastigheter Väst AB	151	-66	47	6 720	31,3%	25 266
Olov Lindgren AB	685	0	200	7 350	29,2%	25 715
Genomsnittlig vinst					27,6%	22 283

Bilaga 3

Tabell B.3.1. Fastighetsföretagens vinst per hyreskrona det första halvåret (Q1-Q) 2023–2022

Fastighetsbolag	År	Vinst per hyreskrona	Resultat före skatt (mkr)	Jämförelse- störande poster (mkr)	Justerat resultat före skatt (mkr)	Hyresintäkter (mkr)
Rikshem AB	2023	34,3%	-2 047	-2 632	585	1 706
	2022	37,9%	1 870	1 275	595	1 571
Heimstaden Sverige	2023	10,7%	-24 036	-24 836	800	7 499
	2022	36,6%	11 859	9 498	2 361	6 446
Willhem AB	2023	35,1%	-3 521	-4 018	497	1 417
	2022	43,0%	2 791	2 224	567	1 318
Fastighets AB Balder	2023	55,4%	-1 737	-4 972	3 235	5 838
	2022	49,7%	11 090	8 575	2 515	5 057
Trianon AB	2023	19,8%	108	35	73	371
	2022	36,6%	450	325	125	342
Wallenstam AB	2023	39,6%	-119	-649	530	1 339
	2022	52,7%	2 527	1 876	651	1 236
John Mattson AB	2023	18,8%	-551	-609	58	310
	2022	29,6%	598	506	92	312
K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB	2023	21,5%	-299	-347	48	222
	2022	24,7%	516	473	43	173
Heba Fastighets AB	2023	36,0%	-535	-639	104	289
	2022	50,1%	465	343	122	243
KlaraBo Sverige AB	2023	18,9%	-239	-294	55	293
	2022	21,2%	303	252	51	239
Fortinova AB	2023	21,8%	-108	-144	35	162
	2022	31,1%	190	148	42	136
Studentbostäder i Norden AB	2023	22,3%	-287	-327	40	180
	2022	24,1%	167	134	33	136
Genomsnittlig vinst	2023	27,8%				
	2022	36,4%				



Hyresgästföreningen

För mer information, besök oss på
hyresgastforeningen.se