

Privatvårdarnas ekonomi 2025

Bilaga med nyckeltal på bolagsnivå.





Frågor om innehåll kan ställas till rapportens författare:

Madeleine Olausson

Hyresgästföreningen - Riksförbundet

E-post: madeleine.olausson@hyresgastforeningen.se

Oktober 2026

Innehåll

Bilaga 1, Kapitel 2: Fastighetsförvaltningen blev starkare år efter år	4
Bilaga 2, Kapitel 3: Det var finansieringen som skapade problemen.....	13
Bilaga 3, Kapitel 4: Kassaflöde, investeringar och expansion.....	19
Bilaga 4, Kapitel 5: Fastighetsvärden och avkastning	23
Bilaga 5, Kapitel 6: Skulder och risk.....	27
Bilaga 6, Figurer.....	33

Bilaga 1, Kapitel 2: Fastighetsförvaltningen blev starkare år efter år

Fastighetsbolag	Nyckeltal	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Willhem	Hysesintäkter per m2	1 037	943	1 103	1 178	1 251	1 278	1 324	1 371	1 447	1 506	1 593
	Fastighetskostnader per m2	-456	-406	-456	-475	-492	-477	-503	-499	-505	-529	-565
	Driftnetto per m2	581	537	647	703	759	800	821	872	941	976	1 029
	Driftkostnader per m2	-281	-257	-285	-306	-306	-297	-319	-328	-346	-361	-373
	Reparation & underhåll per m2	-87	-70	-77	-72	-77	-74	-70	-61	-45	-52	-67
	Fastighetsadministration per m2	-62	-54	-65	-74	-85	-82	-89	-84	-89	-90	-96
	Fastighetsskatt per m2	-27	-26	-29	-22	-25	-25	-26	-26	-27	-27	-28
	Överskottsgrad	56%	57%	59%	60%	61%	63%	62%	64%	65%	65%	65%
Rikshem	Hysesintäkter per m2	1 033	1 138	1 201	1 228	1 272	1 358	1 382	1 415	1 547	1 639	1 730
	Fastighetskostnader per m2	-429	-487	-500	-558	-580	-570	-584	-629	-674	-695	-734
	Driftnetto per m2	604	651	701	670	692	789	798	786	873	944	996
	Driftkostnader per m2	-287	-311	-316	-325	-336	-330	-353	-390	-394	-415	-433
	Reparation & underhåll per m2	-74	-98	-97	-135	-134	-125	-112	-119	-152	-147	-145
	Fastighetsadministration per m2	-54	-63	-70	-80	-92	-97	-99	-99	-107	-113	-135
	Fastighetsskatt per m2	-14	-16	-16	-18	-18	-19	-19	-21	-21	-20	-21
	Överskottsgrad	58%	57%	58%	55%	54%	58%	58%	56%	56%	58%	58%
Wallenstam	Hysesintäkter per m2	1 467	1 496	1 486	1 610	1 687	1 726	1 747	1 836	1 967	2 071	2 147
	Fastighetskostnader per m2	-384	-392	-370	-395	-414	-420	-422	-444	-526	-497	-518
	Driftnetto per m2	1 082	1 104	1 115	1 216	1 273	1 305	1 326	1 392	1 441	1 574	1 629
	Driftkostnader per m2	-177	-225	-209	-229	-231	-234	-246	-255	-334	-306	-312
	Reparation & underhåll per m2	-148	-99	-99	-103	-109	-115	-108	-111	-115	-112	-125
	Fastighetsadministration per m2											
	Fastighetsskatt per m2	-60	-68	-63	-62	-73	-71	-68	-78	-77	-79	-82
	Överskottsgrad	74%	74%	75%	75%	75%	76%	76%	76%	73%	76%	76%

Fastighetsbolag	Nyckeltal	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
K-fastigheter	Hysesintäkter per m2			957	921	1 202	1 203	1 243	1 335	1 324	1 681	1 502
	Fastighetskostnader per m2			-318	-332	-379	-398	-435	-503	-495	-576	-492
	Driftnetto per m2			639	589	822	805	808	832	828	1 105	1 010
	Driftkostnader per m2			-144	-147	-180	-195	-244	-339	-289	-372	-312
	Reparation & underhåll per m2			-53	-43	-57	-63	-58	-47	-42	-32	-55
	Fastighetsadministration per m2			-104	-117	-115	-113	-106	-88	-135	-147	-100
	Fastighetsskatt per m2			-17	-26	-28	-27	-27	-29	-29	-25	-25
	Överskottsgrad			67%	64%	68%	67%	65%	62%	63%	66%	67%
Klarabo	Hysesintäkter per m2					710	846	810	985	1156	1240	1273
	Fastighetskostnader per m2					-321	-393	-370	-447	-506	-537	-563
	Driftnetto per m2					389	454	440	539	650	703	709
	Driftkostnader per m2					-243	-262	-248	-320	-376	-396	-410
	Reparation & underhåll per m2					-44	-69	-62	-55	-49	-55	-64
	Fastighetsadministration per m2					-19	-41	-42	-48	-55	-62	-63
	Fastighetsskatt per m2					-16	-19	-17	-23	-26	-25	-26
	Överskottsgrad					55%	54%	54%	55%	56%	57%	56%
Studentbostäder i Norden	Hysesintäkter per m2					1 180	1 224	1 593	1 821	2 305	2 438	2 632
	Fastighetskostnader per m2					-565	-620	-785	-784	-859	-915	-994
	Driftnetto per m2					615	603	808	1 037	1 445	1 523	1 638
	Driftkostnader per m2					-344	-404	-521	-490	-645	-658	-693
	Reparation & underhåll per m2					-99	-84	-86	-50	-59	-50	-62
	Fastighetsadministration per m2					-96	-108	-140	-190	-102	-173	-219
	Fastighetsskatt per m2					-27	-25	-38	-54	-54	-34	-21
	Överskottsgrad					52%	49%	51%	57%	63%	62%	62%

Fastighetsbolag	Nyckeltal	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
John Mattson	Hysesintäkter per m2		1 352	1 399	1 291	1 475	1 362	1 147	1 726	1 781	1 862	1 968
	Fastighetskostnader per m2		-660	-780	-681	-584	-454	-444	-620	-505	-530	-544
	Driftnetto per m2		691	619	610	892	908	703	1 106	1 276	1 332	1 424
	Driftkostnader per m2		-275	-285	-277	-335	-295	-275	-393	-361	-375	-384
	Reparation & underhåll per m2		-260	-360	-256	-113	-57	-71	-98	-45	-61	-68
	Fastighetsadministration per m2		-103	-110	-124	-110	-79	-78	-92	-59	-61	-52
	Fastighetsskatt per m2		-22	-25	-24	-26	-23	-21	-38	-40	-33	-40
	Överskottsgrad		51%	44%	47%	60%	67%	61%	64%	72%	72%	72%
Trianon	Hysesintäkter per m2		1 104	1 174	1 267	1 309	1 376	1 267	1 402	1 611	1 570	1 925
	Fastighetskostnader per m2		-394	-435	-484	-491	-466	-466	-557	-554	-514	-643
	Driftnetto per m2		709	739	783	818	910	800	845	1 057	1 056	1 282
	Driftkostnader per m2		-241	-247	-320	-327	-264	-291	-353	-341	-334	-419
	Reparation & underhåll per m2		-110	-135	-108	-111	-105	-90	-118	-112	-88	-114
	Fastighetsadministration per m2						-41	-40	-43	-50	-45	-55
	Fastighetsskatt per m2		-42	-53	-56	-53	-55	-46	-44	-50	-47	-55
	Överskottsgrad		64%	63%	62%	62%	66%	63%	60%	66%	67%	67%
Heba	Hysesintäkter per m2	1 295	1 337	1 413	1 522	1 585	1 634	1 723	1 802	1 985	2 186	2 302
	Fastighetskostnader per m2	-474	-494	-481	-497	-520	-499	-524	-524	-574	-615	-631
	Driftnetto per m2	821	843	932	1 025	1 066	1 135	1 199	1 278	1 411	1 571	1 671
	Driftkostnader per m2	-408	-441	-436	-451	-476	-455	-482	-487	-541	-586	-599
	Reparation & underhåll per m2	-45	-30	-22	-24	-21	-21	-19	-13	-12	-9	-12
	Fastighetsadministration per m2											
	Fastighetsskatt per m2	-22	-23	-22	-22	-23	-23	-22	-24	-21	-20	-20
	Överskottsgrad	63%	63%	66%	67%	67%	69%	70%	71%	71%	72%	73%

Fastighetsbolag	Nyckeltal	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Fortinova	Hysesintäkter per m2				902	1 026	922	868	1 374	1 153	1 283	1 302
	Fastighetskostnader per m2				-308	-444	-399	-365	-591	-443	-497	-490
	Driftnetto per m2				594	581	523	504	783	710	786	812
	Driftkostnader per m2				-172	-242	-202	-176	-312	-247	-278	-264
	Reparation & underhåll per m2				-114	-145	-140	-131	-182	-121	-144	-137
	Fastighetsadministration per m2					-33	-33	-33	-71	-50	-49	-60
	Fastighetsskatt per m2				-22	-24	-23	-25	-25	-26	-27	-28
	Överskottsgrad				66%	57%	57%	58%	57%	62%	61%	62%
K2A Knaust	Hysesintäkter per m2	1 051	1 198	1 762	1 849	1 792	1 817	1 811	2 002	2 371	3 719	2 714
	Fastighetskostnader per m2	-337	-404	-666	-639	-608	-559	-587	-698	-737	-1 159	-748
	Driftnetto per m2	714	794	1 096	1 210	1 185	1 258	1 224	1 304	1 634	2 560	1 966
	Driftkostnader per m2	-301	-270	-332	-420	-446	-386	-414	-472	-490	-713	-469
	Reparation & underhåll per m2			-40	-36	-34	-35	-56	-79	-77	-147	-92
	Fastighetsadministration per m2	-35	-133	-276	-163	-117	-129	-100	-125	-149	-273	-174
	Fastighetsskatt per m2			-19	-20	-10	-8	-18	-21	-22	-25	-13
	Överskottsgrad	68%	66%	62%	65%	66%	69%	68%	65%	69%	69%	72%
Rosengård fastigheter	Hysesintäkter per m2			259	1 049	1 067	1 104	1 128	1 194	1 272	1 351	1 400
	Fastighetskostnader per m2			-120	-559	-569	-566	-562	-604	-604	-579	-632
	Driftnetto per m2			139	491	497	538	566	590	668	771	768
	Driftkostnader per m2			-81	-380	-398	-391	-416	-444	-450	-427	-457
	Reparation & underhåll per m2			-34	-158	-149	-152	-124	-137	-130	-127	-149
	Fastighetsadministration per m2											
	Fastighetsskatt per m2			-5	-20	-22	-22	-23	-23	-24	-25	-27
	Överskottsgrad			54%	47%	47%	49%	50%	49%	53%	57%	55%

Fastighetsbolag	Nyckeltal	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
SBF Bostad	Hysesintäkter per m2			754	917	718	733	1 076	1 075	1 219	1 268	2 146
	Fastighetskostnader per m2			-412	-395	-300	-337	-419	-397	-479	-491	-834
	Driftnetto per m2			342	522	419	396	657	678	740	776	1 312
	Driftkostnader per m2			-352	-301	-234	-253	-330	-329	-410	-428	-717
	Reparation & underhåll per m2			-59	-94	-66	-84	-88	-69	-69	-63	-117
	Fastighetsadministration per m2											
	Fastighetsskatt per m2											
	Överskottsgrad			45%	57%	58%	54%	61%	63%	61%	61%	61%
Einar Mattsson	Hysesintäkter per m2	1 328	1 405	1 389	1 501	1 636	1 775	1 808	1 823	1 881	2 022	2 081
	Fastighetskostnader per m2	-591	-644	-627	-681	-678	-685	-747	-744	-726	-870	-814
	Driftnetto per m2	737	761	762	820	957	1 089	1 061	1 079	1 155	1 153	1 267
	Driftkostnader per m2	-445	-474	-447	-469	-499	-513	-552	-542	-539	-618	-595
	Reparation & underhåll per m2	-113	-132	-141	-172	-136	-128	-147	-148	-133	-200	-164
	Fastighetsadministration per m2											
	Fastighetsskatt per m2	-32	-39	-39	-40	-42	-44	-48	-54	-54	-51	-55
	Överskottsgrad	56%	54%	55%	55%	59%	61%	59%	59%	61%	57%	61%
Olov Lindgren	Hysesintäkter per m2			1 808	1 853	1 947	1 996	1 993	2 134	2 232	2 409	2 534
	Fastighetskostnader per m2			-794	-873	-916	-959	-991	-1 097	-1 153	-1 110	-1 131
	Driftnetto per m2			1 014	980	1 032	1 037	1 002	1 036	1 080	1 299	1 403
	Driftkostnader per m2			-424	-483	-474	-449	-450	-494	-532	-540	-554
	Reparation & underhåll per m2			-279	-300	-335	-403	-435	-474	-491	-439	-440
	Fastighetsadministration per m2											
	Fastighetsskatt per m2			-91	-91	-107	-108	-106	-129	-130	-130	-136
	Överskottsgrad	60%	53%	56%	53%	53%	52%	50%	49%	48%	54%	55%

Fastighetsbolag	Nyckeltal	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Stena Fastigheter Väst	Hysesintäkter per m2	1 008	1 031	1 046	1 222	1 123	1 140	1 173	1 210	1 322	1 389	1 430
	Fastighetskostnader per m2	-531	-552	-567	-602	-505	-588	-598	-669	-640	-613	-692
	Driftnetto per m2	477	479	480	620	618	552	575	541	682	776	738
	Driftkostnader per m2	-344	-384	-368	-370	-296	-298	-329	-349	-371	-381	-388
	Reparation & underhåll per m2	-168	-147	-177	-139	-116	-194	-175	-229	-175	-138	-207
	Fastighetsadministration per m2				-67	-59	-59	-59	-59	-59	-66	-67
	Fastighetsskatt per m2	-20	-22	-22	-26	-34	-35	-35	-32	-35	-28	-30
	Överskottsgrad	47%	46%	46%	51%	55%	48%	49%	45%	52%	56%	52%
Aranäs	Hysesintäkter per m2		1 398	1 435	1 439	1 446	1 404	1 454	1 512	1 656	1 777	1 962
	Fastighetskostnader per m2		-551	-561	-576	-587	-605	-667	-674	-679	-792	-924
	Driftnetto per m2		846	874	863	859	799	787	837	977	985	1 039
	Driftkostnader per m2		-364	-377	-392	-405	-422	-460	-477	-487	-590	-824
	Reparation & underhåll per m2		-135	-132	-130	-131	-141	-146	-139	-130	-140	-43
	Fastighetsadministration per m2											
	Fastighetsskatt per m2		-52	-53	-54	-50	-42	-62	-58	-61	-62	-57
	Överskottsgrad		61%	61%	60%	59%	57%	54%	55%	59%	55%	53%
Ivar Kjellberg	Hysesintäkter per m2	1 369	1 351	1 432	1 476	1 523	1 553	1 588	1 602	1 664	1 800	1 871
	Fastighetskostnader per m2	-496	-459	-433	-444	-469	-512	-566	-578	-646	-566	-523
	Driftnetto per m2	874	892	1 000	1 032	1 054	1 041	1 022	1 023	1 018	1 234	1 348
	Driftkostnader per m2	-310	-288	-277	-282	-285	-281	-317	-322	-325	-344	-331
	Reparation & underhåll per m2	-146	-140	-125	-131	-152	-200	-217	-225	-291	-194	-159
	Fastighetsadministration per m2											
	Fastighetsskatt per m2	-40	-30	-31	-31	-31	-32	-32	-31	-30	-29	-33
	Överskottsgrad	64%	66%	70%	70%	69%	67%	64%	64%	61%	69%	72%

Fastighetsbolag	Nyckeltal	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Stena Fastigheter Öst	Hysesintäkter per m2	1 285	1 343	1 408	1 355	1 430	1 522	1 518	1 652	1 750	1 827	1 921
	Fastighetskostnader per m2	-562	-544	-641	-656	-548	-570	-541	-682	-709	-766	-707
	Driftnetto per m2	723	799	767	699	881	952	977	970	1 041	1 062	1 214
	Driftkostnader per m2	-334	-375	-381	-369	-372	-393	-368	-442	-449	-481	-493
	Reparation & underhåll per m2	-195	-133	-223	-254	-139	-139	-134	-194	-212	-238	-162
	Fastighetsadministration per m2				-1		-2	-3	-3	-3	-4	-4
	Fastighetsskatt per m2	-34	-36	-37	-32	-37	-36	-37	-43	-44	-44	-48
	Överskottsgrad	56%	60%	54%	52%	62%	63%	64%	59%	59%	58%	63%
Solporten	Hysesintäkter per m2	1 022	1 048	1 077	1 087	1 111	1 186	1 203	1 250	1 345	1 384	1 497
	Fastighetskostnader per m2	-370	-394	-356	-385	-365	-338	-364	-379	-406	-403	-416
	Driftnetto per m2	652	653	721	703	746	848	839	871	939	981	1 081
	Driftkostnader per m2	-288	-323	-302	-325	-304	-275	-307	-318	-337	-330	-321
	Reparation & underhåll per m2	-53	-41	-26	-31	-28	-33	-26	-27	-33	-37	-30
	Fastighetsadministration per m2											
	Fastighetsskatt per m2	-28	-30	-28	-29	-32	-31	-31	-34	-36	-36	-28
	Överskottsgrad	64%	62%	67%	65%	67%	71%	70%	70%	70%	71%	72%
Poseidon	Hysesintäkter per m2	1 070	1 102	1 116	1 131	1 158	1 186	1 208	1 259	1 323	1 404	1 480
	Fastighetskostnader per m2	-671	-700	-705	-712	-681	-741	-831	-906	-925	-898	-970
	Driftnetto per m2	398	401	411	420	476	446	377	352	398	507	510
	Överskottsgrad	37%	36%	37%	37%	41%	38%	31%	28%	30%	36%	34%
Stockholmshem	Hysesintäkter per m2	1 053	1 088	1 131	1 174	1 228	1 281	1 318	1 376	1 439	1 505	1 591
	Fastighetskostnader per m2	-553	-580	-609	-648	-661	-637	-664	-759	-822	-907	-875
	Driftnetto per m2	501	509	522	525	567	644	655	618	618	598	716
	Överskottsgrad	48%	47%	46%	45%	46%	50%	50%	45%	43%	40%	45%
MKB	Hysesintäkter per m2	1 088	1 212	1 160	1 202	1 242	1 285	1 316	1 356	1 455	1 530	1 602
	Fastighetskostnader per m2	-577	-658	-597	-590	-640	-659	-702	-750	-814	-789	-836
	Driftnetto per m2	510	554	563	612	601	626	614	606	641	741	766
	Överskottsgrad	47%	46%	49%	51%	48%	49%	47%	45%	44%	48%	48%

Fastighetsbolag	Nyckeltal	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Örebrobostäder	Hysesintäkter per m2	955	969	994	1 027	1 054	1 079	1 094	1 135	1 190	1 264	1 341
	Fastighetskostnader per m2	-570	-575	-595	-624	-638	-616	-636	-654	-684	-704	-740
	Driftnetto per m2	384	394	399	403	415	463	458	481	506	560	601
	Överskottsgrad	40%	41%	40%	39%	39%	43%	42%	42%	43%	44%	45%
Gavlegårdarna	Hysesintäkter per m2	940	958	980	999	1 012	1 043	1 062	1 093	1 152	1 243	1 321
	Fastighetskostnader per m2	-571	-658	-674	-728	-709	-670	-812	-766	-800	-834	-896
	Driftnetto per m2	370	301	305	271	302	373	250	327	351	409	425
	Överskottsgrad	39%	31%	31%	27%	30%	36%	24%	30%	30%	33%	32%
Genomsnitt privat totalt	Hysesintäkter per m2	1 190	1 242	1 241	1 315	1 324	1 358	1 393	1 526	1 649	1 821	1 897
	Fastighetskostnader per m2	-463	-491	-501	-530	-517	-521	-547	-606	-621	-663	-680
	Driftnetto per m2	726	751	740	785	808	837	846	920	1 028	1 158	1 217
	Driftkostnader per m2	-317	-325	-310	-334	-337	-330	-355	-393	-413	-447	-467
	Reparation & underhåll per m2	-114	-116	-122	-128	-110	-118	-118	-129	-125	-124	-121
	Fastighetsadministration per m2	-50	-88	-125	-89	-81	-71	-72	-82	-78	-98	-93
	Fastighetsskatt per m2	-31	-34	-34	-35	-36	-35	-37	-41	-42	-40	-41
	Överskottsgrad	61%	60%	59%	59%	60%	61%	60%	60%	62%	63%	64%
Median privat totalt	Hysesintäkter per m2	1 168	1 337	1 389	1 279	1 291	1 360	1 353	1 463	1 633	1 729	1 923
	Fastighetskostnader per m2	-465	-487	-481	-527	-512	-505	-532	-598	-589	-578	-637
	Driftnetto per m2	718	761	739	703	820	827	808	872	998	1 059	1 240
	Driftkostnader per m2	-306	-311	-316	-325	-331	-298	-330	-371	-385	-405	-426
	Reparation & underhåll per m2	-113	-121	-99	-122	-112	-110	-99	-114	-114	-120	-115
	Fastighetsadministration per m2	-54	-83	-104	-80	-92	-79	-78	-84	-59	-66	-67
	Fastighetsskatt per m2	-28	-30	-28	-26	-28	-27	-31	-32	-35	-29	-28
	Överskottsgrad	60%	60%	59%	60%	60%	62%	61%	60%	61%	62%	63%

Fastighetsbolag	Nyckeltal	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Genomsnitt allmännyttan	Hysesintäkter per m2	1 021	1 066	1 076	1 107	1 139	1 175	1 200	1 244	1 312	1 389	1 467
	Fastighetskostnader per m2	-588	-634	-636	-660	-666	-665	-729	-767	-809	-826	-864
	Driftnetto per m2	433	432	440	446	473	510	471	477	503	563	604
	Överskottsgrad	42%	40%	41%	40%	41%	43%	39%	38%	38%	40%	41%
Median allmännyttan	Hysesintäkter per m2	1 053	1 088	1 116	1 131	1 158	1 186	1 208	1 259	1 323	1 404	1 480
	Fastighetskostnader per m2	-571	-658	-609	-648	-661	-659	-702	-759	-814	-834	-875
	Driftnetto per m2	398	401	411	420	476	463	458	481	506	560	601
	Överskottsgrad	40%	41%	40%	39%	41%	43%	42%	42%	43%	40%	45%

Anm. Tomma fält innebär att uppgiften inte särredovisas i bolagets årsredovisning. Källa: Bolagens årsredovisningar samt egna beräkningar.

Bilaga 2, Kapitel 3: Det var finansieringen som skapade problemen

Fastighetsbolag	Nyckeltal	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Willhem	Finansbörda	17%	15%	16%	18%	16%	17%	16%	18%	25%	25%	24%
	Förvaltningsresultat per m2	248	353	444	405	462	616	480	528	528	508	563
	Förvaltningsmarginal	24%	37%	40%	34%	37%	48%	36%	38%	36%	34%	35%
	Räntenetto per m2	-177	-139	-172	-212	-205	-215	-206	-242	-359	-382	-385
	Genomsnittlig ränta, %	2,2	1,6	1,9	1,5	1,5	1,4	1,2	2,1	2,6	2,5	2,6
Rikshem	Finansbörda	26%	14%	16%	16%	15%	15%	15%	14%	18%	19%	20%
	Förvaltningsresultat per m2	292	460	478	440	455	528	540	517	517	561	583
	Förvaltningsmarginal	28%	40%	40%	36%	36%	39%	39%	37%	33%	34%	34%
	Räntenetto per m2	-266	-148	-189	-196	-186	-195	-204	-188	-267	-301	-332
	Genomsnittlig ränta, %	1,6	1,5	2,0	1,7	1,6	1,7	1,5	2,0	2,6	2,7	2,8
Wallenstam	Finansbörda	17%	15%	15%	11%	10%	12%	11%	15%	26%	28%	24%
	Förvaltningsresultat per m2	636	682	704	852	923	916	962	923	749	815	891
	Förvaltningsmarginal	43%	46%	47%	53%	55%	53%	55%	50%	38%	39%	42%
	Räntenetto per m2	-256	-232	-217	-174	-162	-211	-192	-279	-518	-580	-517
	Genomsnittlig ränta, %	2,2	2,0	1,9	1,1	1,2	1,2	1,2	2,2	3,2	2,5	2,4
K-fastigheter	Finansbörda			18%	17%	23%	23%	28%	32%	46%	47%	42%
	Förvaltningsresultat per m2			389	336	420	347	423	288	177	228	286
	Förvaltningsmarginal			41%	36%	35%	29%	34%	22%	13%	14%	19%
	Räntenetto per m2			-169	-156	-271	-281	-350	-433	-607	-782	-629
	Genomsnittlig ränta, %			1,3	1,7	1,9	1,8	1,9	2,7	3,2	3,7	3,5

Fastighetsbolag	Nyckeltal	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Klarabo	Finansbörda					17%	20%	20%	21%	28%	28%	27%
	Förvaltningsresultat per m2					192	171	183	225	249	272	286
	Förvaltningsmarginal					27%	20%	23%	23%	22%	22%	22%
	Räntenetto per m2					-118	-170	-164	-207	-325	-347	-340
	Genomsnittlig ränta, %						2,1	1,9	3,3	3,5	3,3	3,7
Studentbostäder i Norden	Finansbörda					20%	20%	28%	28%	47%	49%	48%
	Förvaltningsresultat per m2					221	276	107	347	272	102	252
	Förvaltningsmarginal					19%	23%	7%	19%	12%	4%	10%
	Räntenetto per m2					-240	-243	-450	-505	-1 084	-1 204	-1 273
	Genomsnittlig ränta, %						2,3	2,2	3,8	5,1	4,1	4,1
John Mattson	Finansbörda		20%	23%	19%	20%	20%	21%	30%	41%	33%	31%
	Förvaltningsresultat per m2		318	193	140	380	439	290	428	389	565	652
	Förvaltningsmarginal		24%	14%	11%	26%	32%	25%	25%	22%	30%	33%
	Räntenetto per m2		-276	-325	-249	-290	-272	-241	-515	-738	-621	-616
	Genomsnittlig ränta, %		2,7	2,4	1,9	1,9	1,5	1,4	2,5	3,4	2,8	3,0
Trianon	Finansbörda		5%	8%	14%	14%	15%	14%	20%	37%	36%	30%
	Förvaltningsresultat per m2		525	540	495	520	558	519	455	354	362	531
	Förvaltningsmarginal		48%	46%	39%	40%	41%	41%	32%	22%	23%	28%
	Räntenetto per m2		-58	-94	-172	-187	-207	-176	-285	-591	-567	-580
	Genomsnittlig ränta, %		2,0	2,1	2,6	2,4	2,3	1,9	2,2	3,9	3,9	3,4

Fastighetsbolag	Nyckeltal	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Heba	Finansbörda	14%	14%	15%	14%	13%	12%	9%	17%	26%	25%	27%
	Förvaltningsresultat per m2	552	546	580	673	729	777	880	828	950	839	843
	Förvaltningsmarginal	43%	41%	41%	44%	46%	48%	51%	46%	48%	38%	37%
	Räntenetto per m2	-176	-193	-213	-214	-200	-203	-161	-301	-518	-536	-629
	Genomsnittlig ränta, %	2,2	2,0	1,8	1,4	1,3	1,1	0,9	2,3	2,2	2,8	2,7
Fortinova	Finansbörda				17%	15%	15%	10%	16%	27%	27%	24%
	Förvaltningsresultat per m2				307	325	300	331	440	298	316	351
	Förvaltningsmarginal				34%	32%	32%	38%	32%	26%	25%	27%
	Räntenetto per m2				-157	-156	-134	-90	-214	-309	-349	-308
	Genomsnittlig ränta, %				2,3	2,0	2,0	1,6	2,5	3,6	3,9	3,4
K2A Knaust	Finansbörda	22%	16%	22%	27%	31%	31%	31%	34%	42%	57%	50%
	Förvaltningsresultat per m2	395	512	603	604	490	583	523	530	547	342	295
	Förvaltningsmarginal	38%	43%	34%	33%	27%	32%	29%	27%	23%	9%	11%
	Räntenetto per m2	-231	-194	-395	-493	-554	-556	-570	-684	-1 004	-2 104	-1 366
	Genomsnittlig ränta, %			2,5	2,8	2,6	2,4	2,0	3,1	3,2	3,7	4,4
Rosengård fastigheter	Finansbörda			12%	7%	6%	7%	6%	9%	23%	23%	16%
	Förvaltningsresultat per m2			54	272	264	285	244	260	189	273	347
	Förvaltningsmarginal			21%	26%	25%	26%	22%	22%	15%	20%	25%
	Räntenetto per m2			-31	-76	-69	-77	-72	-109	-286	-307	-229
	Genomsnittlig ränta, %			1,6	1,3	1,4	1,3	1,3	4,0	5,4	3,9	2,9

[illegible]

Fastighetsbolag	Nyckeltal	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Aranäs	Finansbörda		13%	13%	13%	11%	13%	12%	14%	21%	23%	20%
	Förvaltningsresultat per m2		565	603	593	584	514	504	493	483	458	448
	Förvaltningsmarginal		40%	42%	41%	40%	37%	35%	33%	29%	26%	23%
	Räntenetto per m2		-184	-185	-185	-166	-183	-170	-215	-344	-412	-398
	Genomsnittlig ränta, %											
Ivar Kjellberg	Finansbörda	17%	19%	17%	20%	9%	8%	8%	9%	12%	12%	13%
	Förvaltningsresultat per m2	509	468	587	496	719	697	690	680	536	840	814
	Förvaltningsmarginal	37%	35%	41%	34%	47%	45%	43%	42%	32%	47%	44%
	Räntenetto per m2	-228	-250	-238	-301	-138	-126	-125	-152	-197	-214	-234
	Genomsnittlig ränta, %											
Stena Fastigheter Öst	Finansbörda	5%	5%	7%	9%	15%	17%	17%	50%	32%	25%	17%
	Förvaltningsresultat per m2	642	712	654	553	651	668	705	576	455	577	863
	Förvaltningsmarginal	50%	53%	46%	41%	46%	44%	46%	35%	26%	32%	45%
	Räntenetto per m2	-64	-69	-94	-127	-213	-263	-254	-822	-557	-455	-321
	Genomsnittlig ränta, %											
Solporten	Finansbörda	18%	18%	18%	15%	14%	14%	13%	14%	20%	25%	23%
	Förvaltningsresultat per m2	291	247	303	329	372	454	437	438	321	361	458
	Förvaltningsmarginal	28%	24%	28%	30%	33%	38%	36%	35%	24%	26%	31%
	Räntenetto per m2	-181	-191	-189	-163	-161	-165	-162	-176	-275	-344	-339
	Genomsnittlig ränta, %	3,2	3,0	2,6	2,6	2,0	1,8	1,8	2,4	3,2	2,9	2,8

Fastighetsbolag	Nyckeltal	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Poseidon	Finansbörda	8%	8%	6%	5%	4%	4%	4%	4%	7%	9%	8%
	Förvaltningsresultat per m2	307	244	339	355	421	396	330	295	300	374	395
	Förvaltningsmarginal	28%	22%	30%	31%	36%	33%	27%	23%	22%	26%	26%
Stockholmshem	Finansbörda	8%	7%	6%	5%	4%	4%	3%	4%	9%	11%	11%
	Förvaltningsresultat per m2	381	408	425	548	500	574	588	549	480	442	534
	Förvaltningsmarginal	35%	36%	36%	45%	39%	44%	43%	39%	32%	28%	32%
MKB	Finansbörda	4%	3%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	8%	7%	9%
	Förvaltningsresultat per m2	340	354	351	386	359	381	400	346	311	401	408
	Förvaltningsmarginal	30%	28%	29%	31%	28%	28%	29%	24%	20%	25%	24%
Örebrobostäder	Finansbörda	10%	9%	9%	9%	8%	9%	7%	9%	14%	15%	12%
	Förvaltningsresultat per m2	142	169	163	163	189	226	232	235	198	216	290
	Förvaltningsmarginal	15%	17%	16%	16%	18%	21%	21%	21%	17%	17%	22%
Gavlegårdarna	Finansbörda	8%	6%	5%	5%	4%	7%	2%	3%	6%	7%	6%
	Förvaltningsresultat per m2	235	234	230	181	244	285	186	268	316	329	324
	Förvaltningsmarginal	25%	24%	24%	18%	24%	27%	18%	25%	27%	26%	25%
Genomsnitt privat totalt	Finansbörda	15%	14%	15%	15%	16%	15%	15%	20%	29%	29%	26%
	Förvaltningsresultat per m2	446	483	454	462	475	505	494	491	424	456	529
	Förvaltningsmarginal	37%	39%	35%	34%	34%	36%	35%	31%	25%	26%	28%
	Räntenetto per m2	-186	-176	-186	-202	-205	-208	-215	-313	-484	-560	-508
	Genomsnittlig ränta, %	2,28	2,11	2,00	1,89	1,80	1,75	1,59	2,62	3,53	3,41	3,22
Median privat totalt	Finansbörda	17%	15%	16%	16%	15%	15%	14%	17%	27%	25%	24%
	Förvaltningsresultat per m2	448	512	489	485	458	521	492	474	422	454	509
	Förvaltningsmarginal	38%	39%	40%	36%	36%	37%	36%	33%	25%	26%	31%
	Räntenetto per m2	-195	-191	-185	-179	-187	-199	-173	-256	-459	-433	-393
	Genomsnittlig ränta, %	2,20	2,00	1,95	1,72	1,90	1,77	1,60	2,37	3,24	3,50	3,00
Genomsnitt allmännyttan	Finansbörda	8%	6%	6%	6%	5%	5%	4%	5%	9%	10%	9%
	Förvaltningsresultat per m2	281	282	302	327	343	372	347	338	321	352	390
	Förvaltningsmarginal	27%	26%	27%	28%	29%	31%	28%	26%	24%	25%	26%
Median allmännyttan	Finansbörda	8%	7%	6%	5%	4%	4%	4%	4%	8%	9%	9%
	Förvaltningsresultat per m2	307	244	339	355	359	381	330	295	311	374	395
	Förvaltningsmarginal	28%	24%	29%	31%	28%	28%	27%	24%	22%	26%	25%

Anm. Tomma fält innebär att uppgiften inte särredovisas i bolagets årsredovisning. Källa: Bolagens årsredovisningar samt egna beräkningar.

Bilaga 3, Kapitel 4: Kassaflöde, investeringar och expansion

Fastighetsbolag	Nyckeltal	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Willhem	Investeringar per m2	1 196	3 783	3 789	982	1 141	2 046	1 469	2 262	930	841	1 232
	Nettoinvesteringar per m2	966	3 737	3 496	467	660	1 956	1 361	2 262	930	841	1 232
	Kassaflöde per m2	371	370	437	467	499	541	576	536	491	492	498
	Total uthyrningsbar yta (tusen m2)					1 803	1 858	1 881	1 943	1 977	2 002	2 041
	Antal lägenheter					25 783	26 625	27 134	28 451	29 095	29 645	30 408
Rikshem	Investeringar per m2	2 829	2 474	1 437	1 262	1 068	845	1 075	1 321	899	488	784
	Nettoinvesteringar per m2	2 528	1 791	682	1 117	908	281	686	1 151	665	9	-233
	Kassaflöde per m2	259	463	479	414	446	549	524	465	535	443	498
	Total uthyrningsbar yta (tusen m2)					2 292	2 232	2 216	2 240	2 245	2 217	2 108
	Antal lägenheter					29 214	28 730	28 514	29 230	29 650	29 907	28 788
Wallenstam	Investeringar per m2	2 866	2 090	2 137	2 150	3 148	3 520	2 696	3 260	1 666	1 598	3 708
	Nettoinvesteringar per m2	1 044	1 167	1 618	2 126	2 947	3 520	1 718	956	1 332	1 493	2 267
	Kassaflöde per m2	677	681	706	218	982	906	876	979	808	821	897
	Total uthyrningsbar yta (tusen m2)					1 201	1 235	1 330	1 356	1 388	1 411	1 433
	Antal lägenheter					9 354	9 946	11 394	11 291	11 808	12 173	12 655
K-fastigheter	Investeringar per m2			6 247	8 094	8 149	11 145	7 755	9 437	6 512	4 777	14 842
	Nettoinvesteringar per m2			4 187	7 892	7 961	11 082	7 531	9 698	5 790	1 464	12 672
	Kassaflöde per m2			202	457	532	327	681	461	277	334	208
	Total uthyrningsbar yta (tusen m2)					130	170	214	288	363	359	708
	Antal lägenheter					1 711	2 237	2 723	3 708	4 876	4 985	7 520
Klarabo	Investeringar per m2					12 447	5 577	8 830	2 779	558	458	1 785
	Nettoinvesteringar per m2					12 447	5 577	8 830	2 779	558	177	1 783
	Kassaflöde per m2					168	177	129	211	203	237	246
	Total uthyrningsbar yta (tusen m2)					138	209	417	499	500	499	556
	Antal lägenheter					1 819	2 682	5 412	6 533	6 604	6 694	7 434

Fastighetsbolag	Nyckeltal	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Studentbostäder i Norden	Investeringar per m2					12 954	11 447	14 237	11 738	5 364	1 429	-197
	Nettoinvesteringar per m2					12 954	11 447	14 237	11 711	5 364	797	-293
	Kassaflöde per m2					258	222	-50	351	173	257	433
	Total uthyrningsbar yta (tusen m2)					87	121	131	159	162	184	182
	Antal lägenheter					2 900	4 251	4 605	5 563	6 292	6 645	6 581
John Mattsson	Investeringar per m2		997	2 380	6 454	934	4 979	17 998	2 783	1 018	286	534
	Nettoinvesteringar per m2		997	2 380	6 454	934	4 979	17 998	34	-2 348	12	131
	Kassaflöde per m2		343	222	149	384	436	286	442	395	567	672
	Total uthyrningsbar yta (tusen m2)					172	216	356	360	343	345	342
	Antal lägenheter					2 251	2 829	4 414	4 515	4 270	4 326	4 302
Trianon	Investeringar per m2		4 353	4 779	3 678	5 163	2 917	6 257	1 210	1 091	1 708	917
	Nettoinvesteringar per m2		4 353	4 779	3 678	5 163	2 731	5 249	1 210	-285	1 514	-1 853
	Kassaflöde per m2		382	416	371	444	489	436	686	328	359	440
	Total uthyrningsbar yta (tusen m2)					341	402	488	491	455	492	409
	Antal lägenheter					3 163	3 906	5 037	5 097	4 649	5 154	4 269
Heba	Investeringar per m2	1 423	3 248	3 912	1 309	2 472	4 843	5 710	5 825	1 149	3 456	1 053
	Nettoinvesteringar per m2	1 379	2 601	3 912	1 309	-575	4 843	4 353	5 825	-6 528	3 028	852
	Kassaflöde per m2	553	556	613	653	695	776	878	788	736	845	804
	Total uthyrningsbar yta (tusen m2)					245	241	261	283	285	257	263
	Antal lägenheter					3 085	3 372	3 479	3 942	3 148	3 110	3 092
Fortinova	Investeringar per m2				3 868	917	3 559	4 915	3 074	2 492	74	1 463
	Nettoinvesteringar per m2				3 868	917	3 369	4 775	3 074	2 168	-13	1 443
	Kassaflöde per m2				264	300	285	314	421	242	290	298
	Total uthyrningsbar yta (tusen m2)					122	147	227	269	288	286	302
	Antal lägenheter					1 385	1 759	2 313	2 562	2 839	2 819	3 081

[illegible]

Fastighetsbolag	Nyckeltal	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Poseidon	Total uthyrningsbar yta (tusen m2)					1 840	1 849	1 892	1 912	1 924	1 935	1 944
	Antal lägenheter					27 205	27 339	28 043	28 352	28 547	28 675	28 876
Stockholmshem	Total uthyrningsbar yta (tusen m2)					2 062	2 066	2 087	2 075	2 080	2 111	2 114
	Antal lägenheter					27 725	27 966	28 255	28 195	28 221	28 414	28 785
MKB	Total uthyrningsbar yta (tusen m2)					1 804	1 849	1 882	1 907	1 922	1 930	1 932
	Antal lägenheter					24 579	25 302	25 876	26 343	26 675	26 797	26 883
Örebrobostäder	Total uthyrningsbar yta (tusen m2)					1 619	1 617	1 608	1 623	1 621	1 622	1 614
	Antal lägenheter					22 397	22 176	22 044	22 098	22 054	22 042	21 980
Gavlegårdarna	Total uthyrningsbar yta (tusen m2)					1 062	1 062	1 063	1 062	1 078	1 085	1 079
	Antal lägenheter					14 036	14 064	14 110	14 116	14 236	14 359	14 322
Genomsnitt IFRS totalt	Investeringar per m2	5 046	4 302	5 307	3 778	4 826	5 606	6 821	4 480	2 268	1 648	2 050
	Nettoinvesteringar per m2	4 567	3 974	4 944	3 698	4 489	5 477	6 448	4 058	347	-1 420	550
	Kassaflöde per m2	646	499	356	322	382	466	422	471	378	403	405
Median IFRS totalt	Investeringar per m2	2 829	3 248	4 346	3 678	3 148	4 843	5 710	3 074	1 091	841	917
	Nettoinvesteringar per m2	1 379	2 601	4 050	3 678	2 947	4 843	4 775	2 779	558	274	421
	Kassaflöde per m2	553	463	426	268	384	436	434	442	328	359	433
Genomsnitt privat totalt	Total uthyrningsbar yta (tusen m2)					441	463	505	531	538	536	548
	Antal lägenheter					5 443	5 847	6 399	6 824	6 967	6 918	7 005
Median privat totalt	Total uthyrningsbar yta (tusen m2)					155	212	253	285	315	316	322
	Antal lägenheter					2 275	2 905	3 705	4 229	4 460	3 878	3 865
Genomsnitt allmännyttan	Total uthyrningsbar yta (tusen m2)					1 677	1 689	1 706	1 716	1 725	1 737	1 737
	Antal lägenheter					23 188	23 369	23 666	23 821	23 947	24 057	24 169
Median allmännyttan	Total uthyrningsbar yta (tusen m2)					1 804	1 849	1 882	1 907	1 922	1 930	1 932
	Antal lägenheter					24 579	25 302	25 876	26 343	26 675	26 797	26 883

Anm. Tomma fält innebär att uppgiften inte särredovisas i bolagets årsredovisning. Källa: Bolagens årsredovisningar samt egna beräkningar.

Bilaga 4, Kapitel 5: Fastighetsvärden och avkastning

Fastighetsbolag	Nyckeltal	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Willhem	Marknadsvärde per m2	13 733	15 791	18 135	19 850	22 222	24 947	30 068	30 824	28 582	28 848	29 657
	Direktavkastning	4,7%	3,6%	3,7%	3,8%	3,7%	3,4%	3,2%	2,8%	3,0%	3,4%	3,5%
	Värdeförändring	10,7%	6,5%	5,9%	5,9%	7,0%	6,1%	15,7%	-1,8%	-8,5%	-0,7%	0,4%
	Totalavkastning	15,3%	10,1%	9,6%	9,7%	10,6%	9,5%	18,8%	1,0%	-5,5%	2,6%	3,9%
Rikshem	Marknadsvärde per m2	16 207	17 359	18 494	20 091	21 513	23 185	26 525	26 528	25 006	25 519	26 506
	Direktavkastning	4,0%	4,0%	3,9%	3,5%	3,3%	3,5%	3,3%	2,9%	3,2%	3,7%	3,7%
	Värdeförändring	6,2%	5,5%	4,2%	4,8%	3,2%	3,7%	10,3%	-3,2%	-7,8%	0,7%	-0,4%
	Totalavkastning	10,1%	9,4%	8,1%	8,3%	6,5%	7,2%	13,7%	-0,3%	-4,6%	4,4%	3,4%
Wallenstam	Marknadsvärde per m2	30 388	34 036	36 166	38 626	43 592	46 909	48 082	46 160	45 454	46 483	49 156
	Direktavkastning	3,9%	3,6%	3,3%	3,3%	3,1%	2,8%	2,9%	2,9%	3,1%	3,4%	3,4%
	Värdeförändring	9,1%	11,0%	6,6%	4,2%	5,2%	2,4%	6,1%	-4,0%	-1,2%	0,6%	2,5%
	Totalavkastning	12,9%	14,6%	9,9%	7,4%	8,3%	5,2%	9,0%	-1,1%	1,9%	4,0%	5,9%
K-fastigheter	Marknadsvärde per m2			25 962	28 790	33 695	40 423	44 887	45 488	40 989	43 498	34 507
	Direktavkastning			3,1%	2,2%	2,6%	2,2%	2,0%	1,9%	2,0%	2,6%	2,9%
	Värdeförändring			26,8%	8,8%	8,4%	9,2%	13,5%	5,6%	-2,1%	0,9%	-0,4%
	Totalavkastning			29,9%	11,0%	11,0%	11,4%	15,5%	7,6%	-0,1%	3,5%	2,6%
Klarabo	Marknadsvärde per m2					13 806	18 086	18 843	18 389	18 082	18 525	17 242
	Direktavkastning					3,0%	3,1%	2,6%	2,9%	3,4%	3,8%	4,3%
	Värdeförändring					8,2%	13,6%	10,4%	-0,3%	-4,6%	1,2%	4,0%
	Totalavkastning					11,2%	16,7%	12,9%	2,6%	-1,2%	5,1%	8,2%
Studentbostäder i Norden	Marknadsvärde per m2					24 133	29 458	43 122	47 435	48 190	43 885	44 705
	Direktavkastning					2,6%	2,1%	1,9%	2,2%	2,8%	3,5%	3,8%
	Värdeförändring					3,7%	2,5%	3,7%	1,0%	-6,5%	0,8%	2,8%
	Totalavkastning					6,3%	4,6%	5,7%	3,2%	-3,7%	4,3%	6,5%

Fastighetsbolag	Nyckeltal	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
John Mattsson	Marknadsvärde per m2		30 830	35 336	35 716	37 115	36 859	44 710	43 635	39 578	40 839	42 513
	Direktavkastning		2,5%	1,9%	1,8%	2,5%	2,6%	1,7%	2,5%	2,9%	3,4%	3,4%
	Värdeförändring		11,2%	5,7%	3,6%	2,7%	7,0%	10,7%	-1,4%	-9,1%	3,0%	2,3%
	Totalavkastning		13,7%	7,5%	5,4%	5,1%	9,6%	12,5%	1,1%	-6,2%	6,4%	5,7%
Trianon	Marknadsvärde per m2		20 925	21 044	21 709	23 338	23 538	25 954	26 197	27 008	26 807	30 703
	Direktavkastning		3,9%	3,8%	3,7%	3,6%	4,0%	3,4%	3,2%	3,8%	4,0%	4,2%
	Värdeförändring		14,6%	7,3%	3,7%	3,8%	4,5%	11,5%	-1,8%	-2,2%	1,2%	1,5%
	Totalavkastning		18,5%	11,1%	7,5%	7,4%	8,5%	15,0%	1,4%	1,7%	5,2%	5,8%
Heba	Marknadsvärde per m2	30 394	34 048	37 008	38 622	41 369	49 984	56 219	55 541	44 818	52 876	53 244
	Direktavkastning	3,2%	2,6%	2,6%	2,8%	2,7%	2,4%	2,4%	2,2%	2,9%	3,0%	3,2%
	Värdeförändring	18,4%	4,5%	3,8%	6,1%	6,5%	6,6%	11,3%	-3,7%	-7,8%	0,3%	1,4%
	Totalavkastning	21,6%	7,1%	6,4%	8,9%	9,3%	9,0%	13,7%	-1,5%	-4,9%	3,3%	4,6%
Fortinova	Marknadsvärde per m2				13 418	14 117	15 394	15 998	16 815	16 714	17 098	17 873
	Direktavkastning				4,5%	4,3%	3,5%	3,4%	4,7%	4,0%	4,7%	4,6%
	Värdeförändring				1,8%	3,6%	2,7%	8,6%	1,3%	-6,4%	1,7%	1,4%
	Totalavkastning				6,3%	7,9%	6,1%	12,0%	6,0%	-2,4%	6,4%	6,0%
K2A Knaust	Marknadsvärde per m2	36 745	34 713	49 071	50 984	48 883	51 957	56 165	54 218	48 773	52 936	55 983
	Direktavkastning	2,3%	2,4%	2,5%	2,5%	2,6%	2,5%	2,4%	2,4%	3,2%	4,8%	3,6%
	Värdeförändring	20,3%	6,6%	13,0%	6,8%	7,0%	3,9%	9,6%	0,0%	-4,9%	-0,3%	3,1%
	Totalavkastning	22,7%	9,1%	15,5%	9,3%	9,6%	6,4%	12,0%	2,4%	-1,7%	4,5%	6,8%
Rosengård fastigheter	Marknadsvärde per m2			8 186	9 131	10 824	12 308	15 665	14 504	14 448	15 672	16 408
	Direktavkastning			1,8%	5,8%	5,3%	4,8%	4,4%	3,6%	4,5%	5,2%	4,8%
	Värdeförändring			8,1%	7,9%	14,7%	9,9%	22,6%	-11,8%	-3,5%	6,5%	2,3%
	Totalavkastning			9,9%	13,7%	20,0%	14,8%	27,1%	-8,2%	0,9%	11,7%	7,1%

[illegible]

Fastighetsbolag	Nyckeltal	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Stena Fastigheter Öst	Marknadsvärde per m2											
	Direktavkastning											
	Värdetförändring											
	Totalavkastning											
Solporten	Marknadsvärde per m2	18 694	19 452	21 863	24 562	25 374	27 315	28 415	29 903	31 616	34 630	32 464
	Direktavkastning											
	Värdetförändring											
	Totalavkastning											
Poseidon	Marknadsvärde per m2	17 251	18 474	19 371	20 683	22 322	23 596	26 019	25 400	24 155	26 105	27 500
Stockholms hem	Marknadsvärde per m2	19 683	21 597	23 523	25 365	26 785	28 365	32 138	31 027	28 946	30 068	31 148
MKB	Marknadsvärde per m2	15 736	18 067	18 966	20 173	21 799	22 830	25 630	25 055	24 124	25 240	26 093
Örebro bostäder	Marknadsvärde per m2	12 881	13 714	16 540	17 121	17 602	20 694	21 961	20 566	21 485	22 917	22 794
Gavlegårdarna	Marknadsvärde per m2	6 541	7 570	8 025	8 590	8 608	9 774	10 601	10 613	12 047	12 492	13 387
Genomsnitt privat totalt	Marknadsvärde per m2	24 596	26 251	28 102	29 008	29 739	32 568	36 708	36 147	34 252	35 251	35 610
	Direktavkastning	3,6%	3,3%	3,0%	3,4%	3,3%	3,0%	2,9%	2,9%	3,3%	3,8%	4,0%
	Värdetförändring	12,9%	7,6%	8,2%	4,8%	5,6%	5,4%	10,7%	-2,1%	-6,1%	1,3%	0,5%
	Totalavkastning	16,5%	10,9%	11,2%	8,2%	8,9%	8,5%	13,6%	0,8%	-2,8%	5,1%	4,5%
Median privat totalt	Marknadsvärde per m2	25 305	30 126	25 962	27 795	26 736	28 926	36 595	35 912	35 597	37 270	33 486
	Direktavkastning	3,9%	3,6%	3,1%	3,4%	3,1%	2,8%	2,8%	2,9%	3,2%	3,6%	3,7%
	Värdetförändring	10,7%	6,6%	6,6%	4,5%	4,5%	5,3%	10,5%	-1,8%	-6,4%	0,8%	1,5%
	Totalavkastning	15,3%	9,8%	9,9%	7,9%	8,1%	8,8%	13,3%	1,1%	-3,0%	4,6%	5,7%
Genomsnitt allmännyttan	Marknadsvärde per m2	14 419	15 884	17 285	18 386	19 423	21 052	23 270	22 532	22 151	23 364	24 184
Median allmännyttan	Marknadsvärde per m2	15 736	18 067	18 966	20 173	21 799	22 830	25 630	25 055	24 124	25 240	26 093

Anm. Tomma fält innebär att uppgiften inte särredovisas i bolagets årsredovisning. Källa: Bolagens årsredovisningar samt egna beräkningar.

Bilaga 5, Kapitel 6: Skulder och risk

Fastighetsbolag	Nyckeltal	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Willhem	Räntebärande skulder per m2	7 107	10 442	11 359	12 020	12 935	14 564	15 915	17 600	16 189	15 497	14 973
	Belåningsgrad	52%	66%	63%	61%	58%	58%	53%	57%	57%	54%	50%
	Räntetäckningsgrad	2,4	3,5	3,6	2,9	3,3	3,9	3,3	3,2	2,5	2,3	2,5
	Soliditet	43%	32%	32%	35%	36%	36%	40%	38%	37%	39%	41%
Rikshem	Räntebärande skulder per m2	10 649	10 715	10 864	11 675	10 414	11 711	12 070	12 891	13 041	13 065	12 319
	Belåningsgrad	66%	62%	59%	58%	48%	51%	46%	49%	52%	51%	46%
	Räntetäckningsgrad	2,1	4,1	3,5	3,2	3,4	3,7	3,6	3,7	2,9	2,9	2,8
	Soliditet	30%	33%	36%	37%	39%	41%	46%	45%	41%	42%	45%
Wallenstam	Räntebärande skulder per m2	14 349	15 338	16 333	17 912	19 884	22 098	20 926	20 857	20 947	21 544	23 221
	Belåningsgrad	47%	45%	45%	46%	46%	47%	44%	45%	46%	46%	47%
	Räntetäckningsgrad	3,5	4,0	4,3	6,0	6,7	5,3	6,0	4,3	2,4	2,3	2,7
	Soliditet	44%	45%	44%	45%	43%	42%	46%	47%	46%	45%	44%
K-fastigheter	Räntebärande skulder per m2			14 599	19 027	20 266	22 698	27 781	29 393	27 888	28 737	22 150
	Belåningsgrad			56%	66%	60%	56%	62%	65%	68%	66%	64%
	Räntetäckningsgrad			3,3	3,1	2,6	2,2	2,2	1,7	1,3	1,3	1,5
	Soliditet			34%	29%	42%	42%	37%	34%	30%	30%	30%
Klarabo	Räntebärande skulder per m2					8 998	9 599	9 323	9 822	9 767	9 800	8 721
	Belåningsgrad					65%	53%	49%	53%	54%	53%	51%
	Räntetäckningsgrad					2,6	2,0	2,1	2,1	1,8	1,8	1,8
	Soliditet					37%	40%	49%	45%	43%	46%	45%

Fastighetsbolag	Nyckeltal	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Studentbostäder i Norden	Räntebärande skulder per m2					15 109	16 166	27 357	30 995	33 776	30 159	29 838
	Belåningsgrad					63%	55%	63%	65%	70%	69%	67%
	Räntetäckningsgrad					1,9	2,1	1,2	1,7	1,3	1,1	1,2
	Soliditet					27%	39%	31%	27%	26%	26%	29%
John Mattson	Räntebärande skulder per m2		11 158	13 310	14 662	15 170	16 493	26 572	24 809	20 982	19 600	19 664
	Belåningsgrad		36%	38%	41%	41%	45%	59%	57%	53%	48%	46%
	Räntetäckningsgrad		2,2	1,6	1,6	2,3	2,6	2,2	1,8	1,5	1,9	2,1
	Soliditet		46%	45%	45%	46%	42%	32%	34%	38%	41%	42%
Trianon	Räntebärande skulder per m2		11 565	11 283	12 304	13 387	13 797	14 071	14 475	15 606	14 925	16 881
	Belåningsgrad		55%	54%	57%	57%	59%	54%	55%	58%	56%	55%
	Räntetäckningsgrad		10,1	6,7	3,9	3,8	3,7	3,9	2,6	1,6	1,6	1,9
	Soliditet		34%	37%	34%	35%	35%	39%	39%	37%	38%	39%
Heba	Räntebärande skulder per m2	8 775	10 863	10 606	8 612	13 710	20 394	23 084	26 626	19 749	23 646	24 616
	Belåningsgrad	29%	32%	29%	22%	33%	41%	41%	48%	44%	45%	46%
	Räntetäckningsgrad	4,1	3,8	3,7	4,1	4,6	4,8	6,5	3,8	2,8	2,6	2,3
	Soliditet	55%	53%	49%	50%	53%	48%	48%	43%	47%	46%	44%
Fortinova	Räntebärande skulder per m2				8 255	7 682	7 426	6 511	9 184	9 667	9 436	9 792
	Belåningsgrad				62%	54%	48%	41%	55%	58%	55%	55%
	Räntetäckningsgrad				3,0	3,1	3,2	4,7	3,1	2,0	1,9	2,1
	Soliditet				35%	40%	49%	57%	46%	41%	43%	42%

Fastighetsbolag	Nyckeltal	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
K2A Knaust	Räntebärande skulder per m2	19 268	20 309	30 426	34 281	31 550	37 587	38 527	39 227	35 855	36 799	35 443
	Belåningsgrad	52%	59%	62%	67%	65%	72%	69%	72%	74%	70%	63%
	Räntetäckningsgrad	2,7	3,6	2,5	2,2	1,9	2,0	1,9	1,8	1,5	1,2	1,2
	Soliditet	43%	37%	31%	28%	32%	27%	30%	26%	23%	29%	31%
Rosengård fastigheter	Räntebärande skulder per m2			5 447	5 449	5 407	5 635	5 766	6 036	6 360	6 338	6 542
	Belåningsgrad			67%	60%	50%	46%	37%	42%	44%	40%	40%
	Räntetäckningsgrad			2,7	4,6	4,8	4,7	4,4	3,4	1,7	1,9	2,5
	Soliditet			31%	36%	43%	46%	52%	48%	46%	49%	49%
SBF Bostad	Räntebärande skulder per m2			7 766	8 230	7 546	9 693	10 856	10 145	9 722	9 482	10 783
	Belåningsgrad			61%	60%	58%	62%	51%	56%	60%	59%	60%
	Räntetäckningsgrad			1,0	1,4	1,1	2,1	2,6	1,7	0,9	1,0	1,2
	Soliditet			50%	49%	47%	37%	48%	42%	39%	40%	45%
Einar Mattsson	Räntebärande skulder per m2	8 689	10 974	11 448	13 345	17 048	17 064	15 340	14 387	17 139	17 921	17 586
	Belåningsgrad	32%	36%	34%	36%	43%	42%	33%	33%	39%	41%	42%
	Räntetäckningsgrad	3,4	3,1	3,2	3,0	3,1	3,5	3,5	3,4	2,4	2,0	2,5
	Soliditet	7%	8%	8%	11%	8%	9%	11%	11%	10%	10%	9%
Olov Lindgren	Räntebärande skulder per m2			9 020	9 293	9 230	9 183	10 040	10 056	10 285	10 816	12 521
	Belåningsgrad	22%	21%	20%	19%	17%	15%	16%	16%	17%	18%	20%
	Räntetäckningsgrad	4,6	4,8	5,4	5,9	6,6	6,9	6,9	5,7	3,4	2,9	3,2
	Soliditet	15%	14%	15%	16%	17%	19%	18%	19%	19%	19%	18%

Fastighetsbolag	Nyckeltal	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Stena Fastigheter Väst	Räntebärande skulder per m2	7 674	8 205	8 205	10 016	9 323	9 323	9 323	11 821	11 958	12 426	12 330
	Belåningsgrad											
	Räntetäckningsgrad	6,7	4,7	4,7	4,3	3,0	3,2	3,4	2,0	1,4	2,4	3,0
	Soliditet	4%	17%	4%	3%	1%	1%	15%	1%	3%	1%	1%
Aranäs	Räntebärande skulder per m2		7 868	8 377	9 928	11 435	12 459	13 271	13 610	13 431	13 616	12 665
	Belåningsgrad		38%	35%	37%	41%	44%	45%	48%	50%	48%	48%
	Räntetäckningsgrad		4,1	4,3	4,2	4,5	3,8	4,0	3,3	2,4	2,1	2,1
	Soliditet		16%	16%	16%	15%	14%	14%	13%	13%	16%	16%
Ivar Kjellberg	Räntebärande skulder per m2	8 621	9 617	9 503	9 074	9 073	9 361	9 836	10 220	11 661	11 549	12 359
	Belåningsgrad	37%	32%	27%	25%	23%	23%	22%	25%	29%	29%	30%
	Räntetäckningsgrad	3,2	2,9	3,5	2,6	6,2	6,6	6,5	5,5	3,7	4,9	4,5
	Soliditet	21%	33%	30%	32%	34%	35%	35%	33%	31%	30%	29%
Stena Fastigheter Öst	Räntebärande skulder per m2	11 101	11 959	11 727	11 627	12 140	14 140	13 786	18 951	19 095	19 014	19 475
	Belåningsgrad											
	Räntetäckningsgrad	11,0	11,3	7,9	5,4	4,1	3,5	3,8	1,7	1,8	2,3	3,7
	Soliditet	12%	8%	9%	7%	6%	6%	6%	4%	3%	3%	2%
Solporten	Räntebärande skulder per m2	6 127	6 256	6 403	8 990	7 881	9 034	9 028	10 108	10 825	11 606	12 389
	Belåningsgrad	33%	32%	29%	37%	31%	33%	32%	34%	34%	34%	38%
	Räntetäckningsgrad	2,6	2,3	2,6	3,0	3,3	3,7	3,7	3,5	2,2	0,4	2,4
	Soliditet	32%	32%	33%	31%	29%	28%	29%	27%	25%	24%	23%

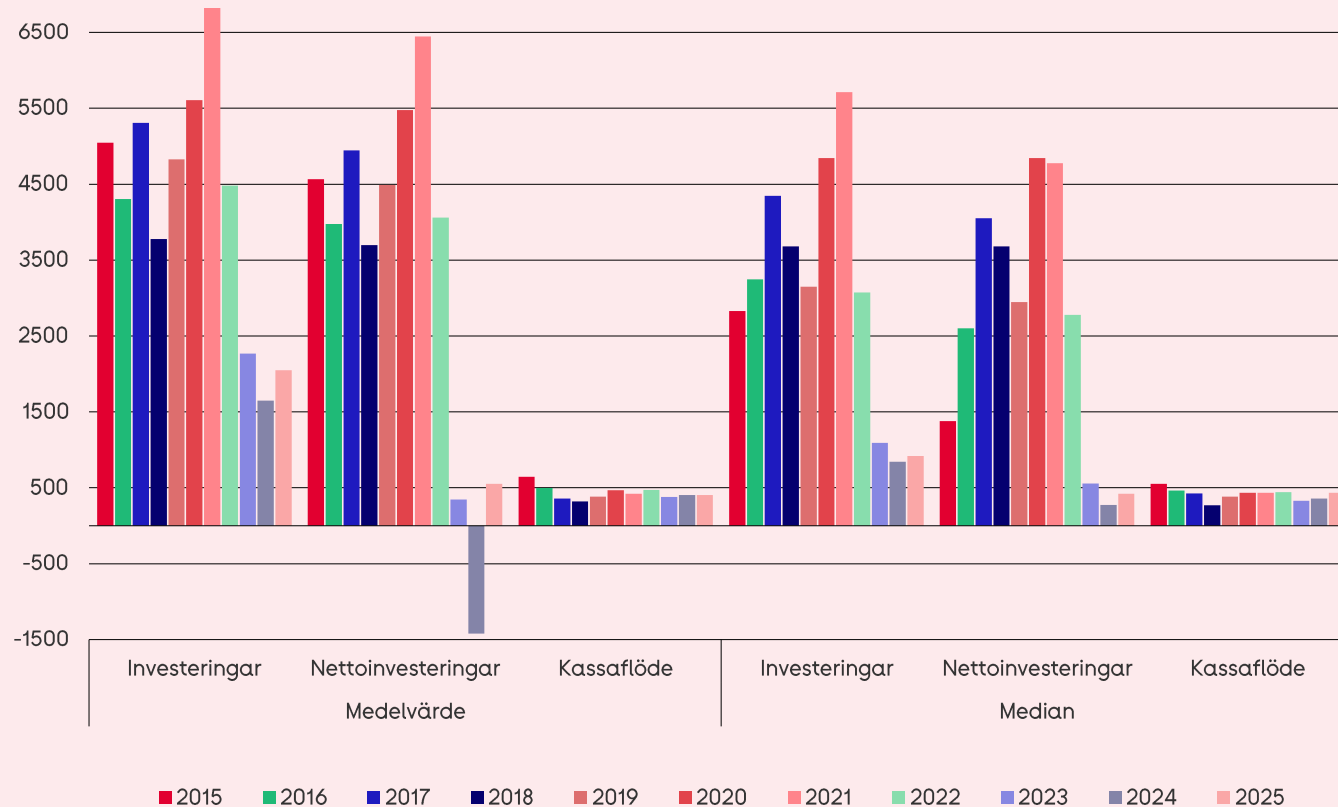
Fastighetsbolag	Nyckeltal	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Poseidon	Räntebärande skulder per m2	3 564	3 719	3 739	3 781	3 973	4 546	4 814	5 000	5 127	5 128	5 346
	Belåningsgrad	21%	20%	19%	18%	18%	19%	19%	20%	21%	20%	19%
	Räntetäckningsgrad	4,6	4,0	6,0	7,2	8,9	8,7	7,4	6,0	3,9	3,7	3,9
	Soliditet	36%	36%	37%	37%	37%	35%	34%	33%	33%	33%	33%
Stockholmshem	Räntebärande skulder per m2	4 748	5 131	5 723	6 331	6 469	6 792	6 540	5 887	6 139	6 475	6 662
	Belåningsgrad	24%	24%	24%	25%	24%	24%	20%	19%	21%	22%	21%
	Räntetäckningsgrad	5,4	6,7	7,4	9,8	10,3	12,2	14,3	12,3	4,7	3,6	4,0
	Soliditet	47%	45%	43%	41%	41%	41%	43%	47%	46%	45%	45%
MKB	Räntebärande skulder per m2	3 733	4 539	4 226	4 634	5 350	5 648	5 923	5 991	6 139	6 323	6 485
	Belåningsgrad	24%	25%	22%	23%	25%	25%	23%	24%	25%	25%	25%
	Räntetäckningsgrad	7,1	9,8	12,6	12,0	12,0	10,5	13,6	6,6	2,6	3,5	3,7
	Soliditet	32%	34%	36%	35%	32%	31%	30%	30%	30%	29%	29%
Örebrobostäder	Räntebärande skulder per m2	3 367	3 610	3 786	4 030	4 305	4 506	4 903	5 351	5 979	6 345	6 506
	Belåningsgrad	26%	26%	23%	24%	24%	22%	22%	26%	28%	28%	29%
	Räntetäckningsgrad	2,4	3,0	2,8	2,7	3,3	3,4	3,8	3,3	2,2	2,1	2,7
	Soliditet	25%	24%	25%	24%	23%	23%	22%	20%	18%	18%	18%
Gavlegårdarna	Räntebärande skulder per m2	2 170	2 189	1 874	1 865	2 495	2 683	2 867	3 210	3 196	3 072	2 969
	Belåningsgrad	33%	29%	23%	22%	29%	27%	27%	30%	27%	25%	22%
	Räntetäckningsgrad	4,0	5,3	5,6	4,8	6,4	5,0	8,1	8,2	5,6	4,9	5,0
	Soliditet	36%	36%	35%	43%	42%	42%	39%	36%	37%	39%	40%
Genomsnitt privat totalt	Räntebärande skulder per m2	10 236	11 175	11 569	12 483	12 909	14 421	15 969	17 061	16 697	16 799	16 714
	Belåningsgrad	41%	43%	45%	47%	47%	47%	45%	49%	50%	49%	48%
	Räntetäckningsgrad	4,2	4,6	3,8	3,6	3,7	3,7	3,8	3,0	2,1	2,0	2,4
	Soliditet	28%	29%	30%	30%	31%	32%	34%	31%	30%	31%	31%
Median privat totalt	Räntebärande skulder per m2	8 732	10 863	10 864	10 821	11 787	13 128	13 528	13 998	14 518	14 271	13 819
	Belåningsgrad	37%	37%	45%	52%	49%	48%	45%	51%	53%	50%	48%
	Räntetäckningsgrad	3,4	3,9	3,5	3,2	3,3	3,6	3,7	3,1	1,9	2,0	2,3
	Soliditet	30%	33%	32%	33%	35%	37%	36%	34%	34%	34%	35%

Fastighetsbolag	Nyckeltal	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Genomsnitt allmännyttan	Räntebärande skulder per m2	3 517	3 838	3 870	4 128	4 519	4 835	5 010	5 088	5 316	5 468	5 594
	Belåningsgrad	26%	25%	22%	22%	24%	23%	22%	24%	24%	24%	23%
	Räntetäckningsgrad	4,7	5,8	6,9	7,3	8,2	8,0	9,4	7,3	3,8	3,6	3,9
	Soliditet	35%	35%	35%	36%	35%	34%	34%	33%	33%	33%	33%
Median allmännyttan	Räntebärande skulder per m2	3 564	3 719	3 786	4 030	4 305	4 546	4 903	5 351	5 979	6 323	6 485
	Belåningsgrad	24%	25%	23%	23%	24%	24%	22%	24%	25%	25%	22%
	Räntetäckningsgrad	4,6	5,3	6,0	7,2	8,9	8,7	8,1	6,6	3,9	3,6	3,9
	Soliditet	36%	36%	36%	37%	37%	35%	34%	33%	33%	33%	33%

Anm. Tomma fält innebär att uppgiften inte särredovisas i bolagets årsredovisning. Källa: Bolagens årsredovisningar samt egna beräkningar.

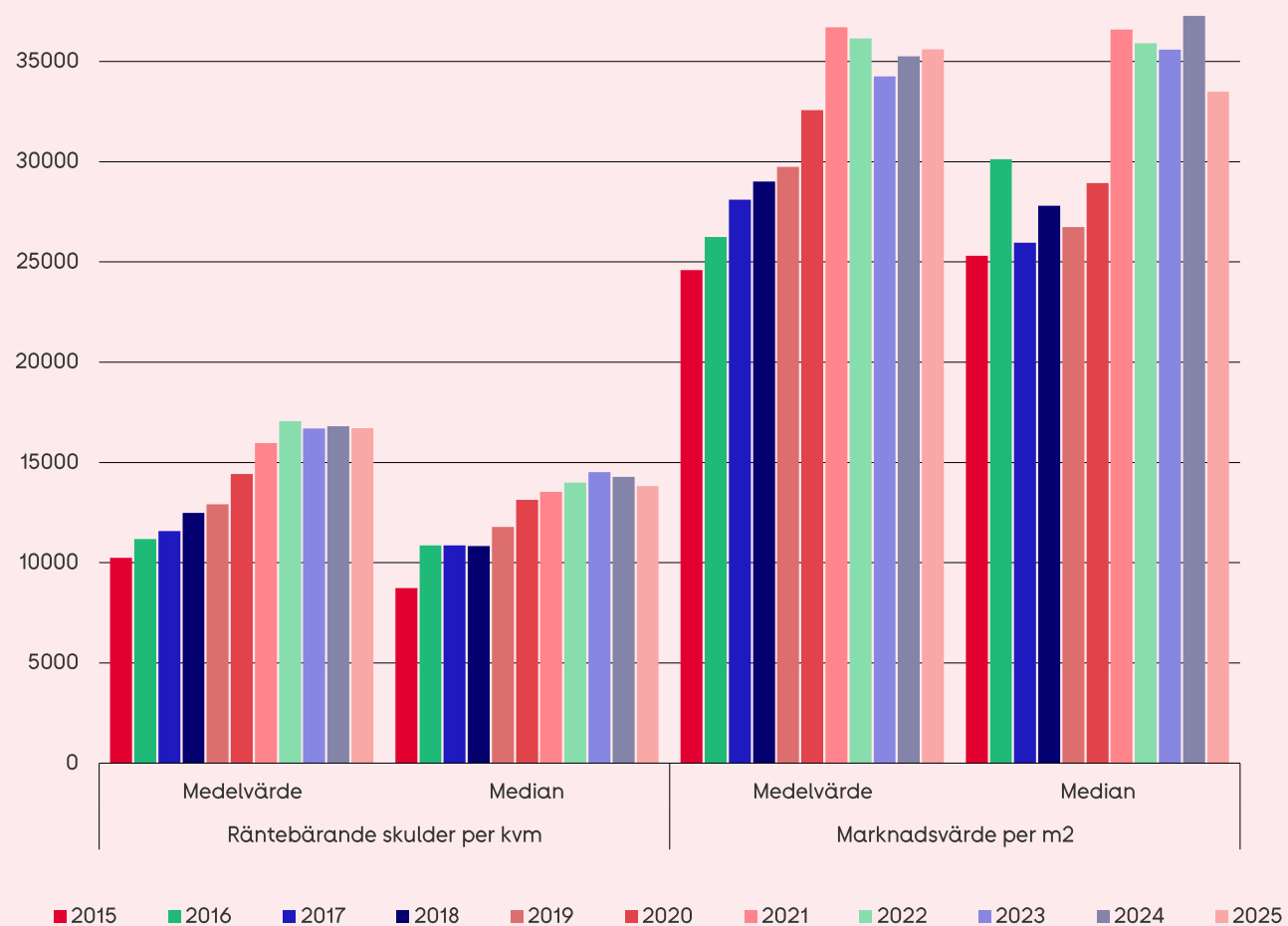
Bilaga 6, Figurer

Figur B.1. Investeringar och kassaflöde från löpande verksamhet, genomsnitt i kr per kvm.
Jämförelse mellan medelvärde och median.



Anm. Figuren baseras enbart på IFRS-bolag eftersom uppgifter om kassaflöde från den löpande verksamheten saknas för K3-bolagen i urvalet. Antalet bolag i underlaget varierar mellan åren: 2015 (5), 2016 (7), 2017 (10), 2018 (11) och 2019–2025 (13) för samtliga fastighetsekonomiska nyckeltal.
Källa: Bolagens årsredovisningar, SCB via Bostadsfakta (2026:D) samt egna beräkningar.

Figur B.2. Räntebärande skulder och marknadsvärde, kronor per kvadratmeter.
Jämförelse mellan medelvärde och median.



Anm. Antalet bolag i underlaget varierar mellan åren: 2015 (8), 2016 (11), 2017 (15), 2018 (16) och 2019–2025 (18) för marknadsvärde per kvm. 2015 (10), 2016 (13), 2017 (17), 2018 (18) och 2019–2025 (20) för räntebärande skulder per kvm.

Källa: Bolagens årsredovisningar samt egna beräkningar.