

NYCKELTALSRAPPORT 2022

Rapport över studentbostadsbranschens nyckeltal – en unik möjlighet till benchmark!

Rapporten är framtagen exklusivt för Studentbostadsföretagens medlemmar och avser endast studentbostäder, även i de fall medverkande företag har ett blandat bestånd. I årets rapport medverkar 23 företag, motsvarande ca 60 procent av det samlade studentbostadsbeståndet i föreningen. Bland inrapporterande företag finns såväl allmännyttan, privata bolag som stiftelser.

Modellen har utvecklats av PWC på uppdrag av Studentbostadsföretagen. Underlaget till denna nyckeltalsrapport är insamlat mellan april och juni 2022 men avser helåret 2021. Först i dokumentet finns en sammanfattning av nyckeltalen, därefter en fördjupning med jämförelsedata och grafer. I slutet hittar du definitioner av begreppen som används samt en lista över medverkande företag.

Hoppas att rapporten kommer till nytta för ditt företag. Tveka inte att höra av dig om det uppstår frågor eller om du har idéer på hur nyckeltalsrapporten kan vidareutvecklas!

Studentbostadsföretagens kansli
info@studentbostadsforetagen.se
031-780 45 70

Sammanställning av nyckeltal för studentbostadsbranschen



Riket, 2021

Riket

Beståndsinformation

Genomsnittlig area, korridorsrum	18,6	BOA
Genomsnittlig area, korridorsrum inkl. gemensamma utrymmen	26,0	BOA
Genomsnittlig area, studentlägenheter	32,0	BOA

Omflyttningsfrekvens, korridorsrum	54,5	%
Omflyttningsfrekvens, studentlägenheter	46,9	%

Genomsnittligt byggnadsår, korridorsrum	1971	år
Genomsnittligt byggnadsår, studentlägenheter	1998	år

Förbrukning

Genomsnittlig värmeförbrukning	120,1	kWh / kvm
Genomsnittlig vattenförbrukning	1,8	m3 / kvm
Genomsnittlig elförbrukning	55,1	kWh / kvm
Värmekostnad	-0,8	kr / kWh
Vattenkostnad	-21,9	kr / m3
Elkostnad	-1,5	kr / kWh

Marknadsvärde

Marknadsvärde	34 040	kr / kvm
Taxeringsvärde	20 705	kr / kvm

Intäkter

Hysesintäkt, korridorsrum (exkl. gemensamma ytor)	1 918	kr / kvm
Hysesintäkt, korridorsrum (inkl. gemensamma ytor)	1 369	kr / kvm
Hysesintäkt, studentlägenheter	1 838	kr / kvm

Kostnader

Elkostnad	-83	kr / kvm
Värmekostnad	-100	kr / kvm
Vattenkostnad	-42	kr / kvm
Fastighetsskötsel	-134	kr / kvm
Reparationer	-66	kr / kvm
Kostnadsfört underhåll	-151	kr / kvm

Resultat

Driftnetto	917	kr / kvm
Driftnettomarginal	53,4	%

Balansräkning

Direktavkastning (baseras på marknadsvärde)	2,6	%
Soliditet	21,0	%
Justerad soliditet	62,9	%
Kapitalbindningstid	2,2	år
Räntebindningstid	2,7	år
Hysesjustering	1,6	%

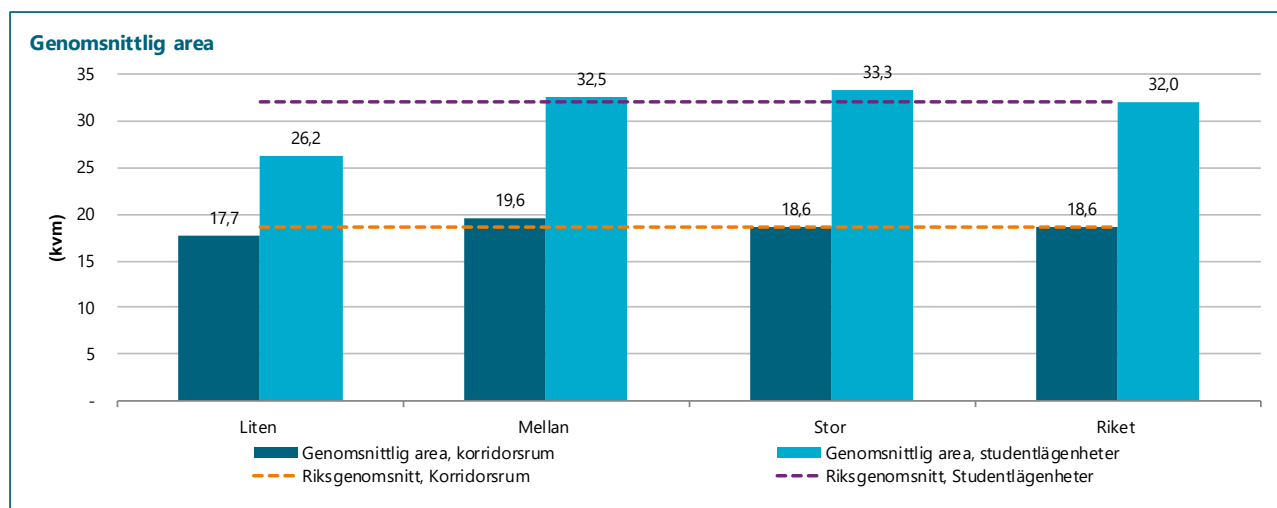
Investeringar

Investeringar i befintligt bestånd	406	kr / kvm
Operativt kassaflöde	347	kr / kvm

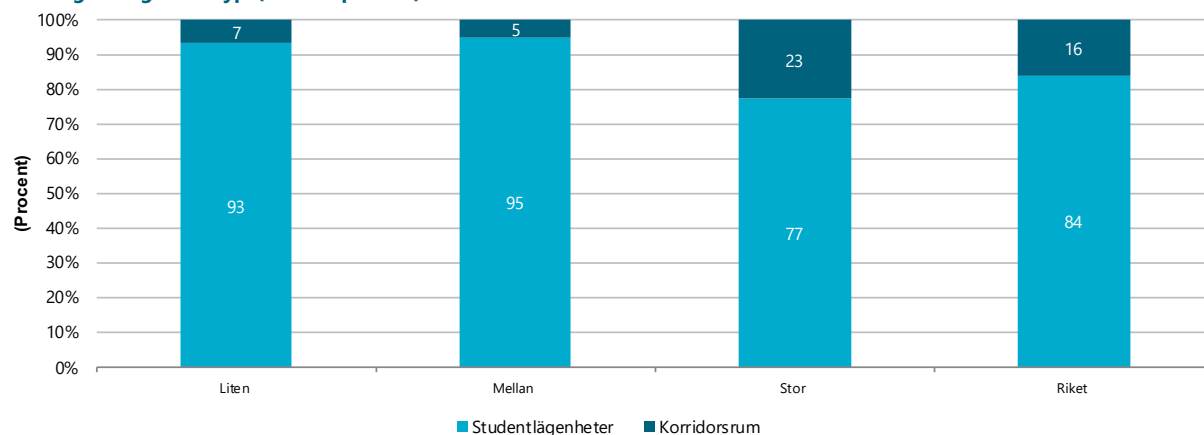
BESTÅNDSINFORMATION



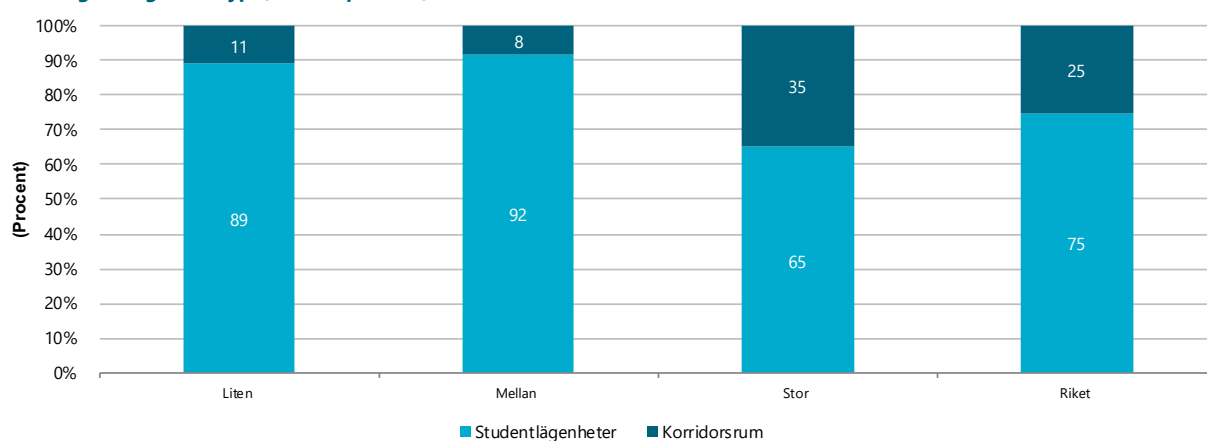
			Företagskategori (antal studentbostäder)			Riket
			Liten	Mellan	Stor	Riket
Nyckeltal						
Genomsnittlig area, korridorsrum	BOA		17,7	19,6	18,6	18,6
Genomsnittlig area, korridorsrum inkl. gemensamma utrymmen	BOA		36,6	25,2	25,7	26,0
Genomsnittlig area, studentlägenheter	BOA		26,2	32,5	33,3	32,0
Omflyttningsfrekvens, korridorsrum	%		70,4	84,0	51,0	54,5
Omflyttningsfrekvens, studentlägenheter	%		52,9	41,7	48,8	46,9
Ägda studentbostäder vid räkenskapsårets slut	antal		5 930	10 984	29 043	45 957
Antal inhyrda studentbostäder vid räkenskapsårets slut	antal		235	980	1 862	3 077
Korridorum vid räkenskapsårets slut	antal		655	924	10 108	11 687
Studentlägenheter vid räkenskapsårets slut	antal		5 277	10 468	19 024	34 769
Rumsarea korridorum vid räkenskapsårets slut	BOA		9 772	18 083	187 753	215 608
Rumsarea studentlägenheter vid räkenskapsårets slut	BOA		137 413	340 646	633 981	1 112 040
Gemensam area korridorum vid räkenskapsårets slut	BOA		8 722	5 188	71 701	85 611
Lokalarea	LOA		9 000	15 928	40 923	65 851



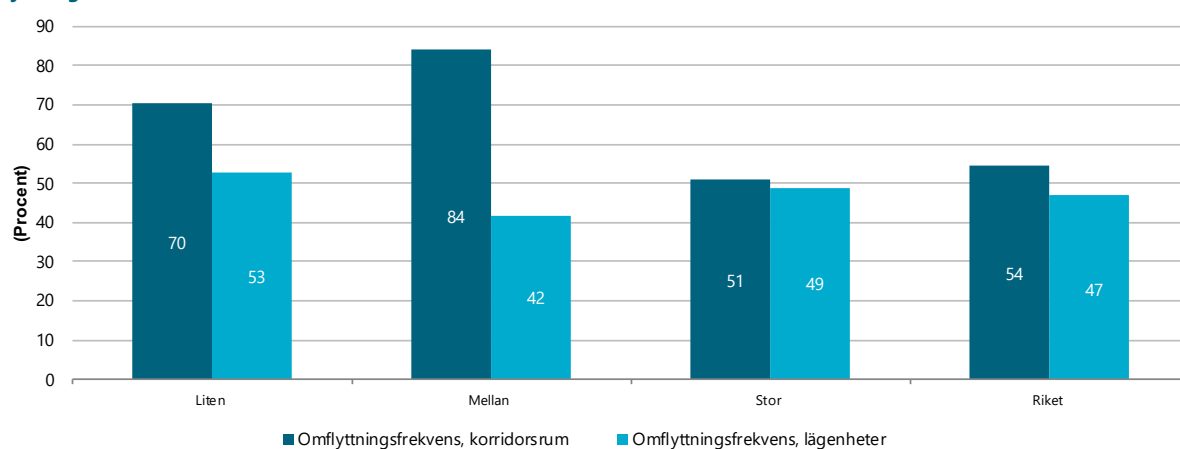
Fördelning av lägenhetstyp (baserat på kvm)



Fördelning av lägenhetstyp (baserat på antal)



Omflyttningsfrekvens

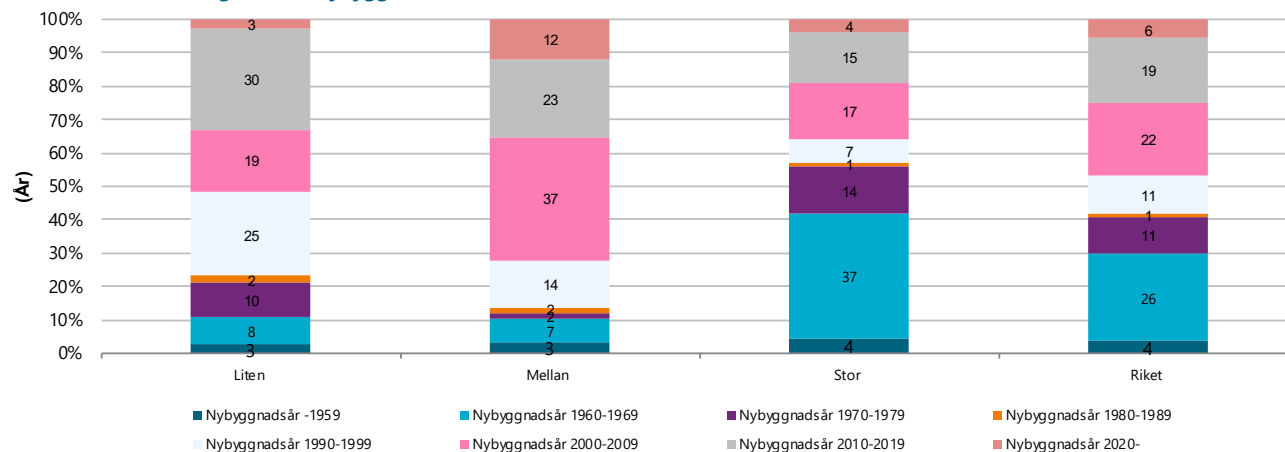


NYBYGGNADSÅR



			Företagskategori (antal studentbostäder)			Riket
			Liten	Mellan	Stor	Riket
Korridorrum, nybyggnadsår -1959	antal		102	168	483	753
Studentlägenheter, nybyggnadsår -1959	antal		56	215	804	1 075
Korridorrum, nybyggnadsår 1960-1969	antal		137	74	7 063	7 274
Studentlägenheter, nybyggnadsår 1960-1969	antal		345	702	3 770	4 817
Korridorrum, nybyggnadsår 1970-1979	antal		113	156	1 642	1 911
Studentlägenheter, nybyggnadsår 1970-1979	antal		494	78	2 563	3 135
Korridorrum, nybyggnadsår 1980-1989	antal		-	116	64	180
Studentlägenheter, nybyggnadsår 1980-1989	antal		133	70	213	416
Korridorrum, nybyggnadsår 1990-1999	antal		308	205	387	900
Studentlägenheter, nybyggnadsår 1990-1999	antal		1 182	1 370	1 631	4 183
Korridorrum, nybyggnadsår 2000-2009	antal		-	193	229	422
Studentlägenheter, nybyggnadsår 2000-2009	antal		1 105	4 016	4 712	9 833
Korridorrum, nybyggnadsår 2010-2019	antal		-	118	130	248
Studentlägenheter, nybyggnadsår 2010-2019	antal		1 783	2 547	4 364	8 694
Korridorrum, nybyggnadsår 2020-	antal		-	14	12	26
Studentlägenheter, nybyggnadsår 2020-	antal		177	1 350	1 065	2 592
Genomsnittligt byggnadsår, korridorsrum	år		1980	1987	1969	1971
Genomsnittlig ålder, korridorsrum	år		42	35	53	51
Genomsnittligt byggnadsår, studentlägenheter	år		2000	2005	1993	1998
Genomsnittlig ålder, studentlägenheter	år		22	17	29	24

Beståndets fördelning utifrån nybyggnadsår

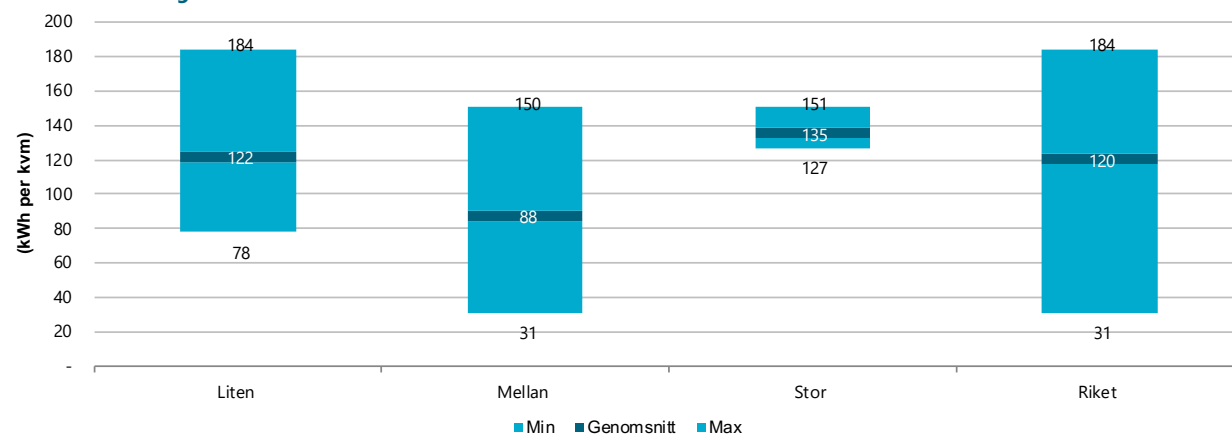


FÖRBRUKNING

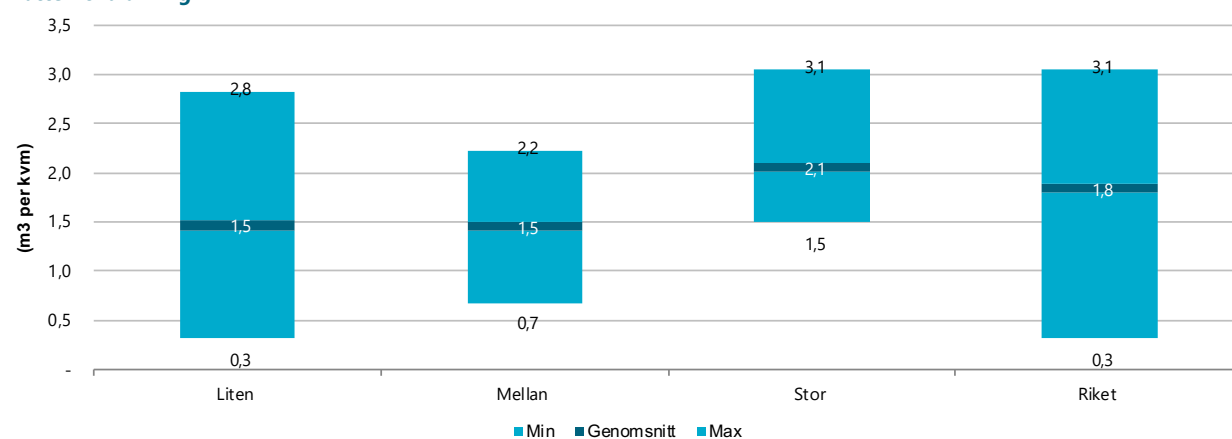


			Företagskategori (antal studentbostäder)			Riket
			Liten	Mellan	Stor	Riket
Nyckeltal						
Genomsnittlig värmeförbrukning	kWh / kvm		121,8	87,6	135,4	120,1
Genomsnittlig vattenförbrukning	m3 / kvm		1,5	1,5	2,1	1,8
Genomsnittlig elförbrukning	kWh / kvm		48,2	51,3	57,6	55,1
Värmekostnad	kr / kWh		-0,8	-0,9	-0,8	-0,8
Vattenkostnad	kr / m3		-31,5	-32,6	-17,6	-21,9
Elkostnad	kr / kWh		-1,5	-1,4	-1,5	-1,5
Max						
Värmeförbrukning	kWh / kvm		183,9	150,3	150,5	183,9
Vattenförbrukning	m3 / kvm		2,8	2,2	3,1	3,1
Elförbrukning	kWh / kvm		113,3	83,3	66,6	113,3
Min						
Värmeförbrukning	kWh / kvm		77,9	31,2	126,8	31,2
Vattenförbrukning	m3 / kvm		0,3	0,7	1,5	0,3
Elförbrukning	kWh / kvm		25,6	23,9	42,3	23,9
Genomsnitt						
Värme, Totalförbrukning	kWh		864	4 161	27 182	6 588
Vatten, Totalförbrukning	m3		9	69	413	97
Elektricitet, Totalförbrukning	kWh		309	2 434	11 565	2 893

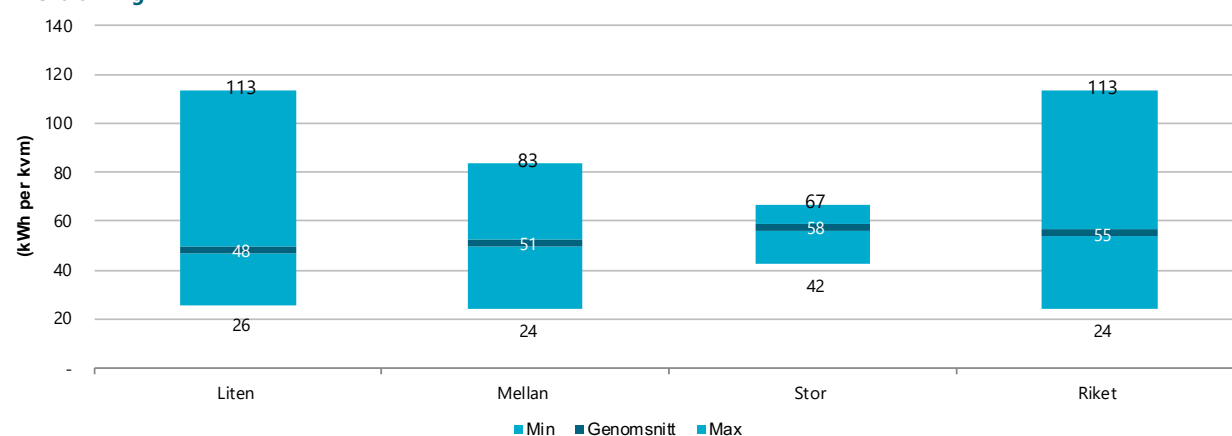
Värmeförbrukning



Vattenförbrukning



Elförbrukning

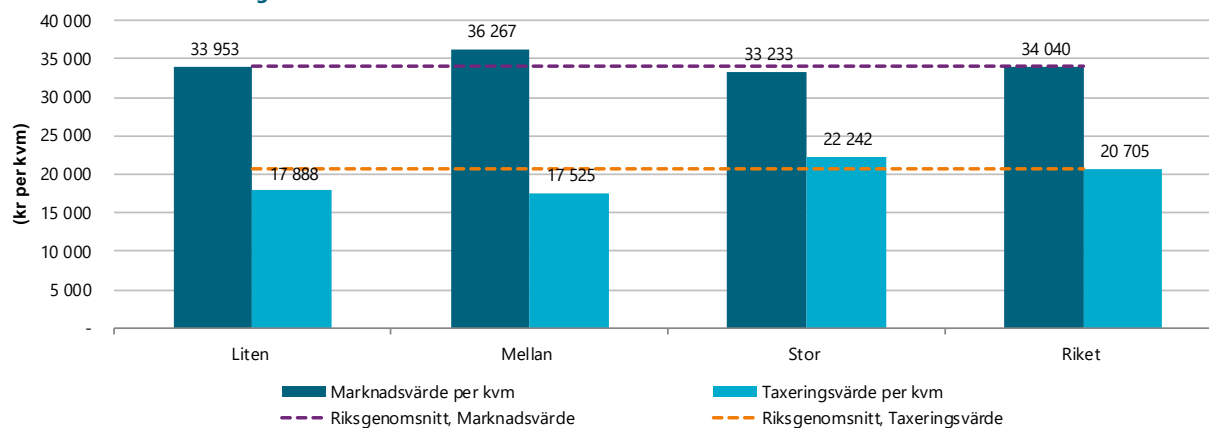


MARKNADS- OCH TAXERINGSVÄRDE



			Företagskategori (antal studentbostäder)			Riket
			Liten	Mellan	Stor	Riket
Nyckeltal						
Marknadsvärde	kr / kvm		33 953	36 267	33 233	34 040
Taxeringsvärde	kr / kvm		17 888	17 525	22 242	20 705
Marknadsvärde	mkr		3 504	12 427	31 051	46 982
Genomsnitt			292	1 775	6 210	1 958
Taxeringsvärde	mkr		1 486	5 574	17 866	24 926
Genomsnitt			124	796	4 466	1 084

Marknadsvärde och taxeringsvärde

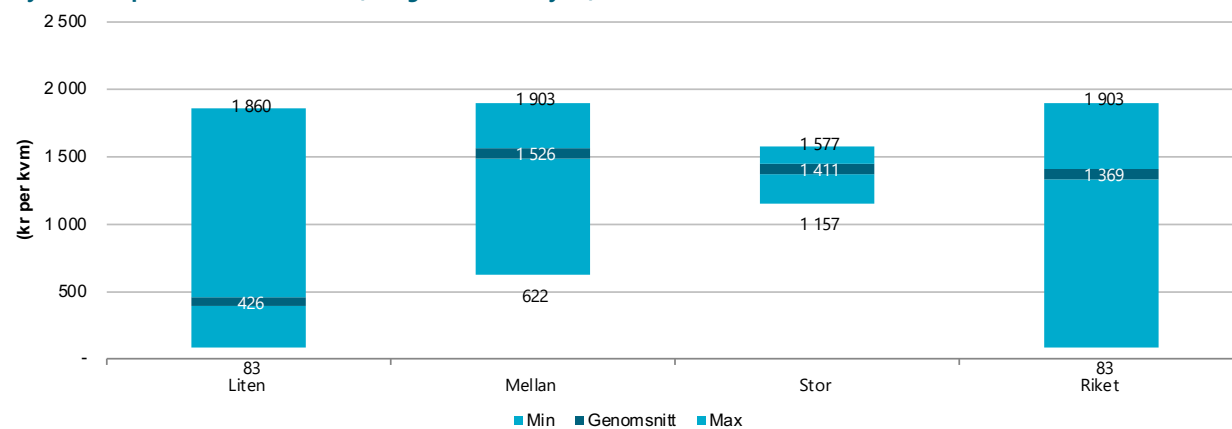


INTÄKTER

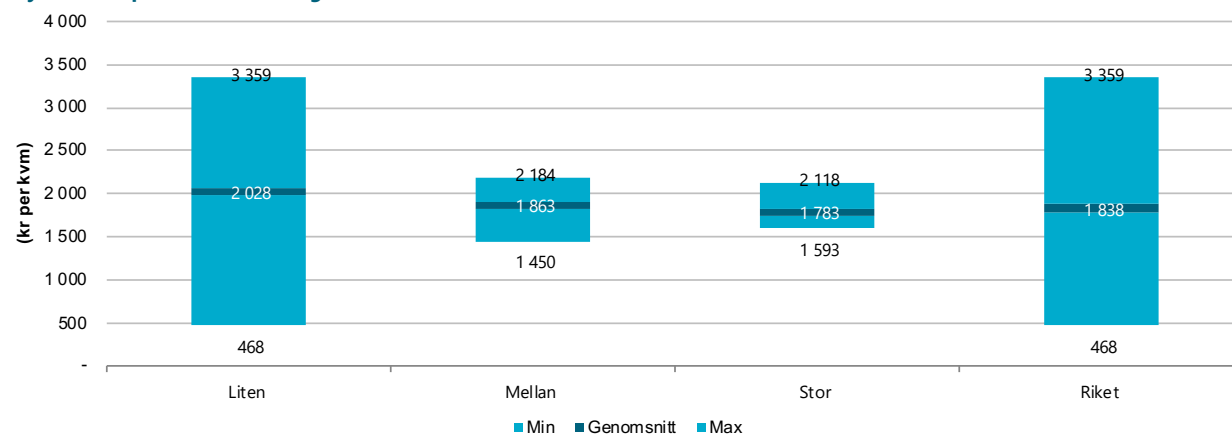


			Företagskategori (antal studentbostäder)			Riket
			Liten	Mellan	Stor	Riket
Nyckeltal						
Hyresintäkt, korridorsrum (exkl. gemensamma ytor)	kr / kvm		1 237	1 964	1 949	1 918
Hyresintäkt, korridorsrum (inkl. gemensamma ytor)	kr / kvm		426	1 526	1 411	1 369
Hyresintäkt, studentlägenheter	kr / kvm		2 028	1 863	1 783	1 838
Hyresintäkt per korridorsrum per månad	kr / kvm		36	127	118	114
Hyresintäkt per studentlägenhet per månad	kr / kvm		169	155	149	153
Max						
Hyresintäkt, korridorsrum	kr / kvm		1 860	1 903	1 577	1 903
Hyresintäkt, studentlägenheter	kr / kvm		3 359	2 184	2 118	3 359
Min						
Hyresintäkt, korridorsrum	kr / kvm		83	622	1 157	83
Hyresintäkt, studentlägenheter	kr / kvm		468	1 450	1 593	468
Total hyresintäkt, korridorsrum	tkr		15 969	35 511	365 994	417 474
Genomsnitt			939	4 439	73 199	13 916
Total hyresintäkt, studentlägenheter	tkr		280 772	634 665	1 130 277	2 045 714
Genomsnitt			15 598	79 333	226 055	65 991
Total hyresintäkt, lokaler	tkr		8 690	21 370	54 745	84 805
Genomsnitt			579	2 671	10 949	3 029
Summa intäkter			305 431	691 546	1 551 016	2 547 993

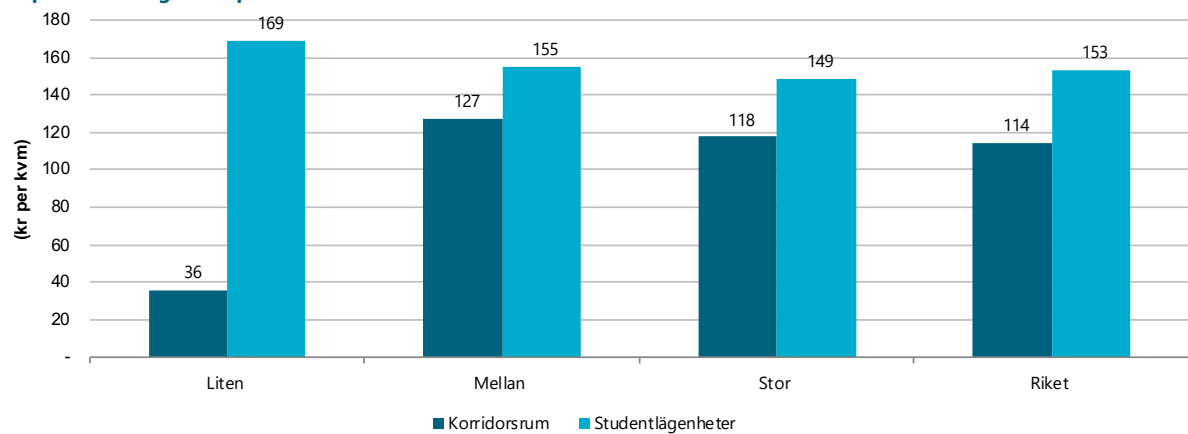
Hyresintäkt per kvm, korridorsrum (inkl gemensamma ytor)



Hyresintäkt per kvm, studentlägenheter



Intäkt per studentlägenhet per månad



KOSTNADER



KOSTNADER (1/2)

Företagskategori (antal studentbostäder)

Riket

		Liten	Mellan	Stor	Riket
Nyckeltal					
Elkostnad	kr / kvm	-78	-70	-89	-83
Värmekostnad	kr / kvm	-120	-79	-106	-100
Vattenkostnad	kr / kvm	-41	-48	-40	-42
Sophämtning	kr / kvm	-58	-35	-26	-31
Bredband	kr / kvm	-20	-6	-29	-24
Fastighetsskötsel	kr / kvm	-119	-95	-152	-134
Bevakning	kr / kvm	-9	-10	-9	-9
Försäkringar	kr / kvm	-9	-7	-8	-8
Fastighetsadministration	kr / kvm	-78	-81	-120	-107
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift	kr / kvm	-38	-32	-40	-38
Tomträttsavgäld	kr / kvm	-4	-19	-17	-17
Reparationer	kr / kvm	-106	-63	-63	-66
Kostnadsfört underhåll	kr / kvm	-99	-127	-167	-151

Max					
Elkostnad	kr / kvm	-181	-129	-113	-181
Värmekostnad	kr / kvm	-163	-107	-120	-163
Vattenkostnad	kr / kvm	-145	-71	-60	-145
Sophämtning	kr / kvm	-117	-44	-38	-117
Bredband	kr / kvm	-106	-18	-40	-106
Fastighetsskötsel	kr / kvm	-279	-195	-197	-279
Bevakning	kr / kvm	-15	-20	-13	-20
Försäkringar	kr / kvm	-44	-17	-14	-44
Fastighetsadministration	kr / kvm	-160	-151	-182	-182
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift	kr / kvm	-59	-63	-52	-63
Tomträttsavgäld	kr / kvm	-61	-59	-30	-61
Reparationer	kr / kvm	-585	-97	-104	-585
Kostnadsfört underhåll	kr / kvm	-201	-226	-313	-313
Min					
Elkostnad	kr / kvm	-22	-41	-60	-22
Värmekostnad	kr / kvm	-32	-47	-73	-32
Vattenkostnad	kr / kvm	-	-32	-31	-
Sophämtning	kr / kvm	-	-14	-22	-
Bredband	kr / kvm	-2	-	-13	-
Fastighetsskötsel	kr / kvm	-15	-63	-70	-15
Bevakning	kr / kvm	-	-5	-5	-
Försäkringar	kr / kvm	-2	-1	-4	-1
Fastighetsadministration	kr / kvm	-3	-11	-55	-3
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift	kr / kvm	-	-14	-30	-
Tomträttsavgäld	kr / kvm	-	-	-	-
Reparationer	kr / kvm	-	-25	-39	-
Kostnadsfört underhåll	kr / kvm	-	-5	-31	-

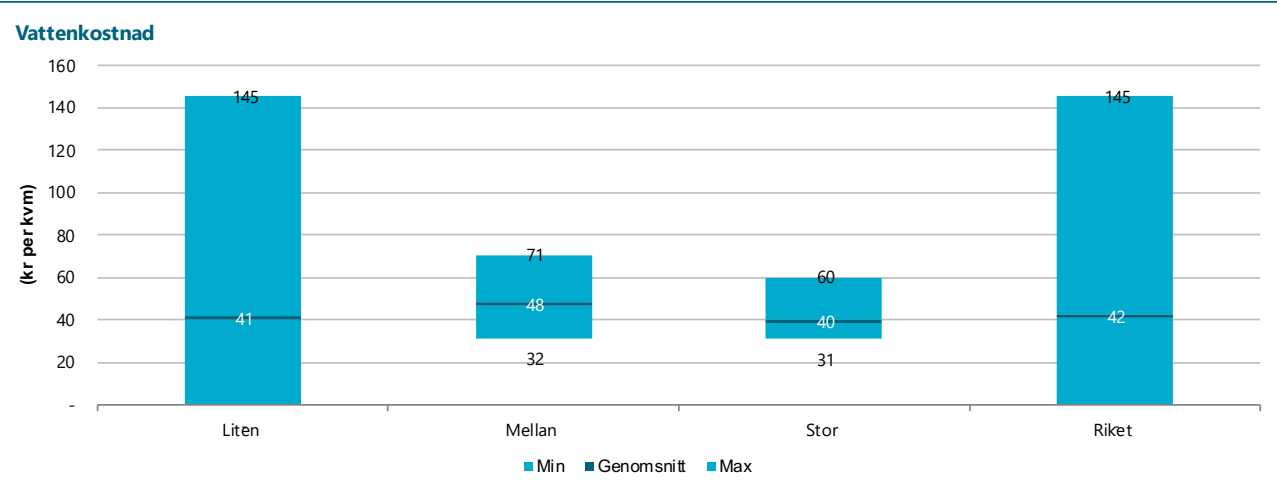
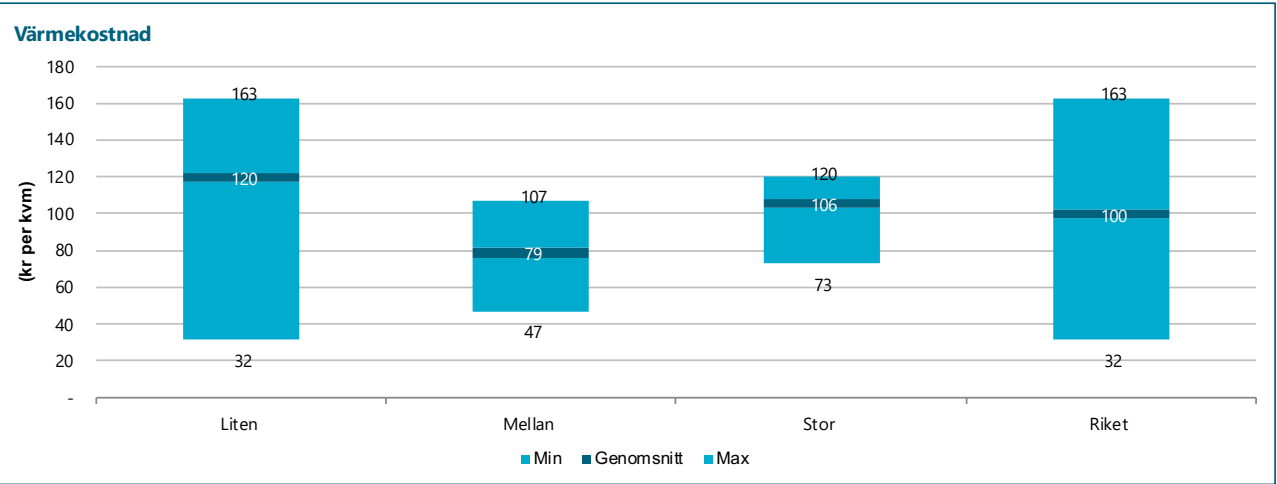
El	tkr	-9 839	-26 591	-83 237	-119 667
Genomsnitt		-703	-3 324	-16 647	-4 432
Värme	tkr	-15 224	-29 925	-98 952	-144 101
Genomsnitt		-1 087	-3 741	-19 790	-5 337
Vatten	tkr	-5 162	-18 052	-36 953	-60 167
Genomsnitt		-369	-2 257	-7 391	-2 228
Sophämtning	tkr	-7 031	-13 368	-24 549	-44 948
Genomsnitt		-502	-1 671	-4 910	-1 665
Bredband	tkr	-2 492	-1 306	-26 809	-30 607
Genomsnitt		-178	-327	-5 362	-1 331
Fastighetsskötsel inkl. städning	tkr	-13 136	-36 217	-142 026	-191 379
Genomsnitt		-1 010	-4 527	-28 405	-7 361
Försäkringar	tkr	-1 004	-2 823	-7 235	-11 062
Genomsnitt		-77	-353	-1 447	-425
Fastighetsadministration	tkr	-6 177	-27 502	-111 693	-145 372
Genomsnitt		-562	-3 929	-22 339	-6 321
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift	tkr	-4 783	-10 762	-37 461	-53 006
Genomsnitt		-342	-1 537	-7 492	-2 039
Tomträttsavgäld	tkr	-195	-7 247	-13 975	-21 417
Genomsnitt		-20	-906	-3 494	-974

KOSTNADER

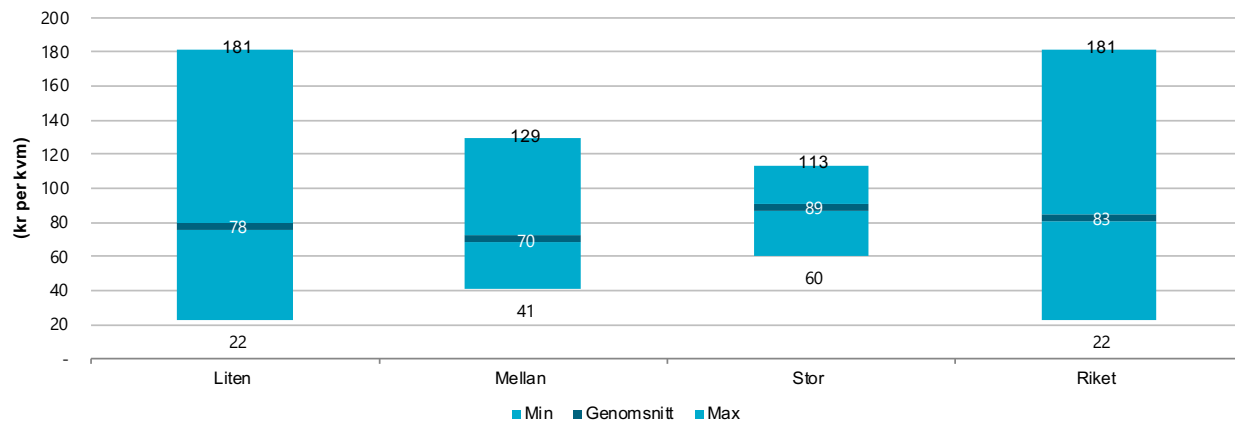


KOSTNADER (2/2)

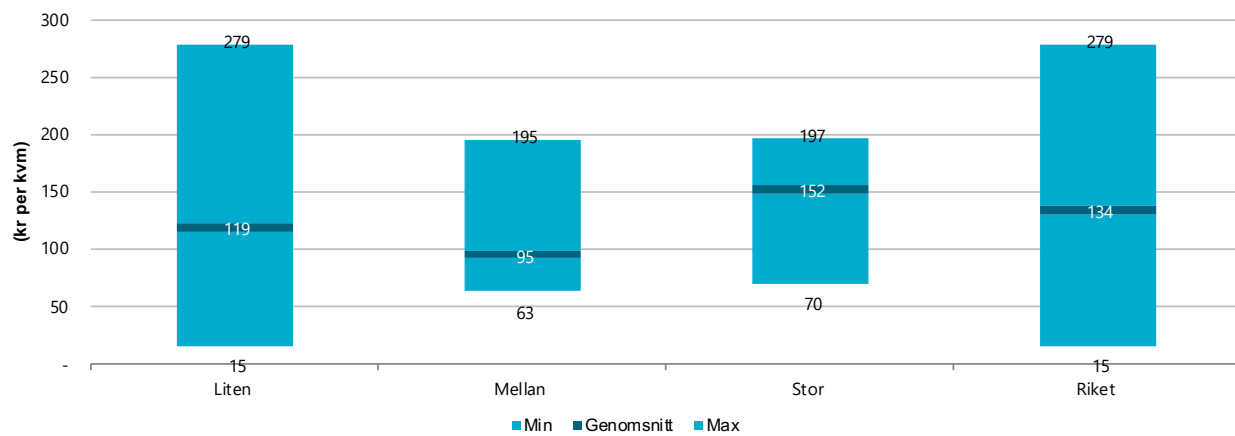
		Storlekskategori			Riket
		Liten	Mellan	Stor	Riket
Reparationer	tkr	-10 933	-23 775	-58 783	-93 491
Genomsnitt		-911	-2 972	-11 757	-3 740
Kostnadsfört underhåll	tkr	-12 728	-44 131	-156 124	-212 983
Genomsnitt		-909	-6 304	-31 225	-8 192
Central administration	tkr	-3 700	-28 029	-122 977	-154 706
Genomsnitt		-336	-5 606	-24 595	-7 367
Avskrivningar	tkr	-42 480	-130 956	-231 107	-404 543
Genomsnitt		-3 268	-16 370	-57 777	-16 182



Elkostnad



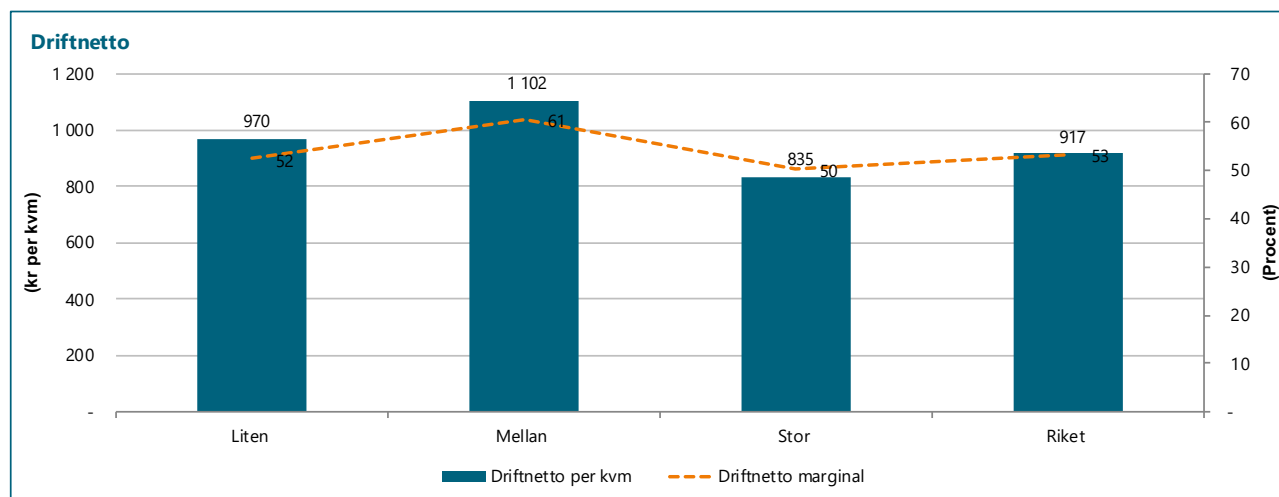
Fastighetsskötsel



RESULTATBERÄKNINGAR



		Företagskategori (antal studentbostäder)			Riket
		Liten	Mellan	Stor	Riket
Nyckeltal					
Driftnetto	kr / kvm	970	1 102	835	917
Driftnettomarginal	%	52	61	50	53
Genomsnittligt driftnetto	tkr	8 139	52 344	156 113	48 640
Genomsnittligt resultat före finansiella poster	tkr	3 607	33 186	71 635	26 407
Genomsnittligt resultat före dispositioner och skatt	tkr	1 944	23 703	81 242	24 859

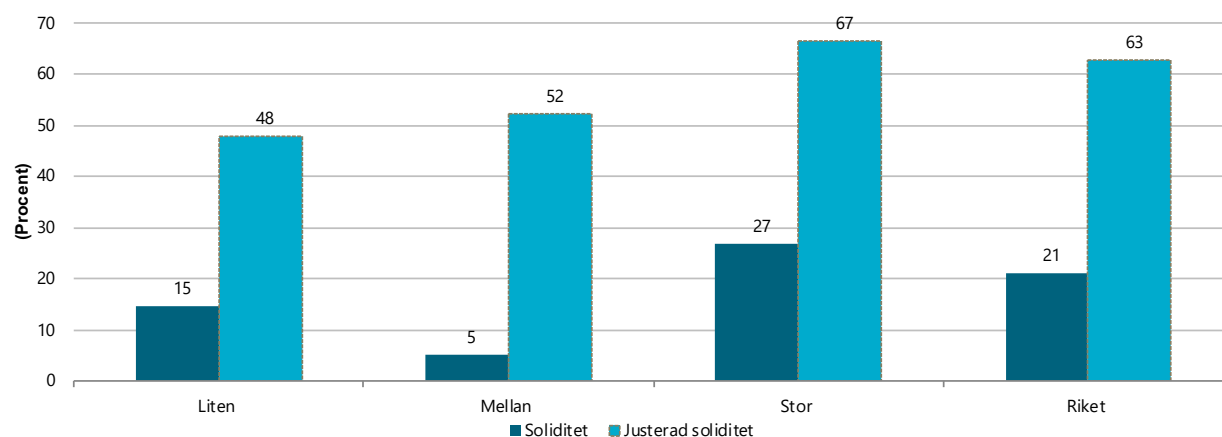


BALANSRÄKNING

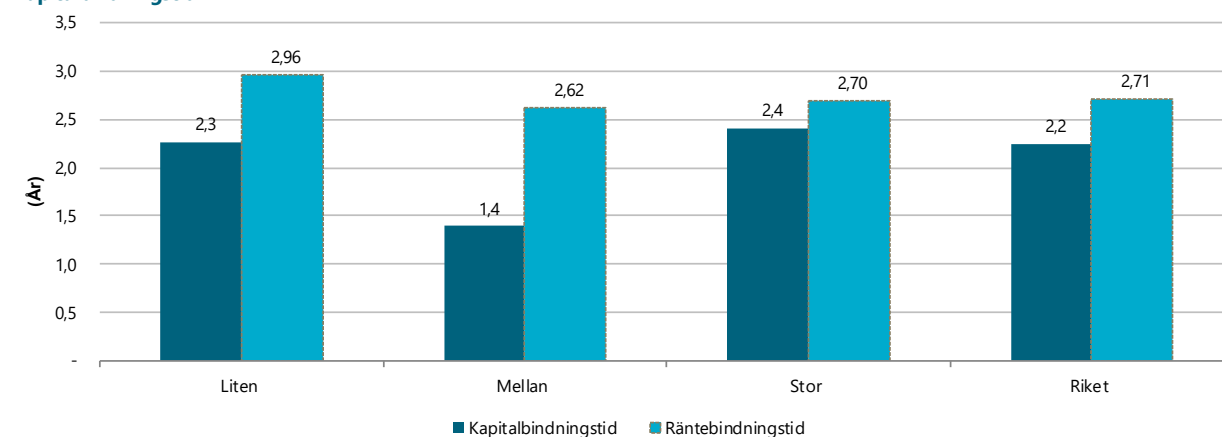


			Företagskategori (antal studentbostäder)			Riket
			Liten	Mellan	Stor	Riket
Nyckeltal						
Direktavkastning (baseras på marknadsvärde)	%		2,5	3,0	2,5	2,6
Soliditet	%		14,6	5,2	26,7	21,0
Justerad soliditet	%		47,9	52,3	66,5	62,9
Kapitalbindningstid	år		2,3	1,4	2,4	2,2
Räntebindningstid	år		3,0	2,6	2,7	2,7
Hysesjustering	%		1,6	1,2	1,8	1,6
Bokfört restvärde	mkr		1 928	6 271	13 611	21 810
Eget kapital	mkr		211	245	3 922	4 378
Balansomslutning	mkr		1 442	6 268	14 666	22 376
Justerade värden baserat på marknadsvärde						
Justerat eget kapital	mkr		1 110	4 121	21 362	26 593
Justerad balansomslutning	mkr		2 318	10 322	32 106	44 746

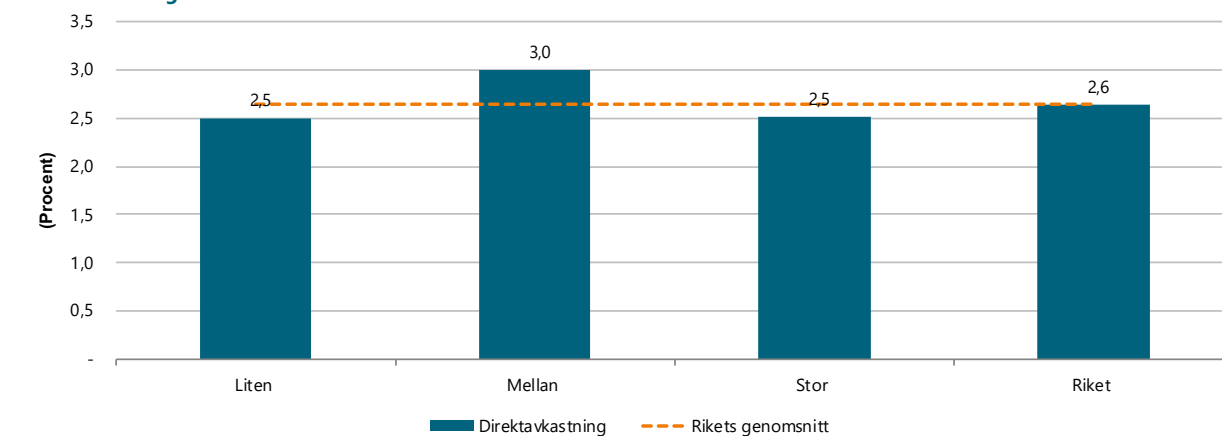
Soliditet



Kapitalbindningstid



Direktavkastning

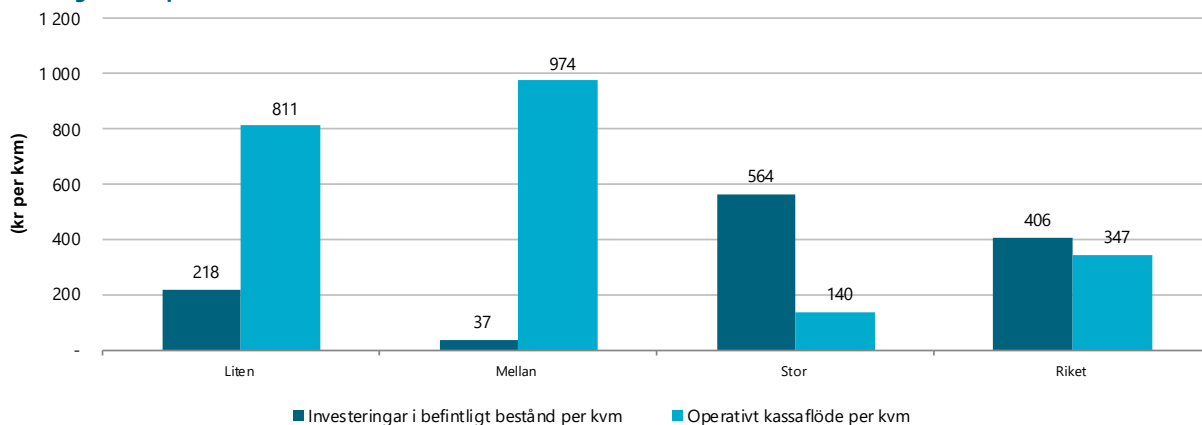


INVESTERINGAR OCH OPERATIVT KASSAFLÖDE



		Företagskategori (antal studentbostäder)			Riket
		Liten	Mellan	Stor	Riket
Nyckeltal					
Investeringar i befintligt bestånd	kr / kvm	218	37	564	406
Operativt kassaflöde	kr / kvm	811	974	140	347
Investeringar i befintligt bestånd	mkr	26,4	12,6	527,2	566,2
Genomsnitt		1,9	1,8	105,4	21,8
Investeringar i nyproduktion	mkr	-	899,1	740,7	1 639,8
Genomsnitt		-	112,4	148,1	63,1
Operativt kassaflöde	mkr	43,1	260,9	130,4	434,3
Genomsnitt		3,9	52,2	26,1	20,7

Investeringar och operativt kassaflöde



LISTA ÖVER MEDVERKANDE



Bolag	Kommun	Ägarkategori
AB Eidar	Trollhättan	Kommunalt bolag
AB Skövdebostäder	Skövde	Kommunalt bolag
AB Stockholmshem	Stockholm	Kommunalt bolag
AF Bostäder	Lund	Stiftelse
Bostads AB Mimer	Västerås	Kommunalt bolag
Campus X Bostäder AB	Umeå	Privat bolag
Chalmers Studenthem	Göteborg	Stiftelse
Grön Bostad	Flera	Privat bolag
HFAB	Halmstad	Kommunalt bolag
Huge Bostäder	Huddinge	Kommunalt bolag
Karlshamnshem	Karlshamn	Kommunalt bolag
Kopparstaden	Falun	Kommunalt bolag
K2A STH i Gävle AB	Gävle	Privat bolag
K2A Gävle Kungsbäck 2:29	Gävle	Privat bolag
K2A Karlstad Harklövern	Karlstad	Privat bolag
K2A STH i Kiruna AB	Kiruna	Privat bolag
K2A STH i Lund AB	Lund	Privat bolag
K2A STH i Lund 2 AB	Lund	Privat bolag
K2A STH i Vällingby AB	Stockholm	Privat bolag
K2A Umeå	Umeå	Privat bolag
K2A STH i Örebro AB	Örebro	Privat bolag
LAURENTIISTIFTELSEN	Lund	Stiftelse
MKB	Malmö	Kommunalt bolag
SBS	Flera	Privat bolag
SGS	Göteborg	Stiftelse
SSSB	Stockholm	Stiftelse
Stift. V-Dala	Uppsala	Stiftelse
Studentbo	Norrköping	Kommunalt bolag
Studentbostäder i Linköping	Linköping	Kommunalt bolag
Svenska Bostäder	Stockholm	Kommunalt bolag
Växjöbostäder	Växjö	Kommunalt bolag

Antal bostäder	Storleksindelning
< 1 000	Liten
1 001 - 3 000	Mellan
3001 <	Stor

Län	Regionindelning
Blekinge	Södra Sverige
Dalarna	Mellansverige
Gotland	Östra Sverige
Gävleborg	Mellansverige
Halland	Västsverige
Jämtland	Mellansverige
Jönköping	Västsverige
Kalmar	Södra Sverige
Kronoberg	Södra Sverige
Norrbottn	Norra Sverige
Skåne	Södra Sverige
Stockholm	Stockholmsregionen
Södermanland	Östra Sverige
Uppsala	Östra Sverige
Värmland	Västsverige
Västerbotten	Norra Sverige
Västernorrland	Mellansverige
Västmanland	Östra Sverige
Västra Götaland	Västsverige
Örebro	Östra Sverige
Östergötland	Östra Sverige

DEFINITIONER



Definitioner

Beskrivningar

Direktavkastning	Driftnettot genom marknadsvärdet
Driftnetto	Beräknas som: + Intäkter, Korridorsrum + Intäkter, Lägenheter + Intäkter, Lokaler - El - Värme - Vatten - Sophämtning - Bredband - Fastighetsskötsel - Bevakning - Försäkring - Fastighetsadministration - Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift - Tomträttsavgäld - Reparationer - Kostnadsfört underhåll
Driftnettomarginal	Driftnetto / Intäkt
Genomsnitt	Genomsnitt av alla inkluderade bolag exkl Bolag som har angivit att information saknas
Investeringar i befintligt bestånd	Beräknas som: + Kostnadsfört underhåll + Investeringar i befintligt bestånd
Justerad balansomslutning	Balansomslutning justerad för övervärdet på fastigheterna
Justerad soliditet	Justerat eget kapital delat med justerad balansomslutning
Justerat eget kapital	Eget kapital justerat för övervärdet (marknadsvärde minus bokförtvärde) på fastigheterna
Marknadsvärde	Marknadsvärdet motsvarar angivet belopp alternativt 33% över taxeringsvärdet
Observationer	I analyserna inkluderas bara information om det finns 3 eller fler observationer
Operativt kassaflöde	Beräknas som: + Driftnetto - Central administration - Investeringar i befintligt bestånd
Resultat före finansiella poster	Beräknas som: + Driftnetto - Central administration - Avskrivningar
Resultat före dispositioner och skatt	Beräknas som: + Resultat före finansiella poster - Räntekostnader + Ränteintäkter + Övrigt finansiellt netto (+/-)
Soliditet	Eget kapital delat med balansomslutningen