

## NYCKELTALSRAPPORT 2023

### 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 25 företag, motsvarande ca 70 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 2023 men avser helåret 2022. 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](mailto:info@studentbostadsforetagen.se)**  
**031-780 45 70**

# Sammanställning av nyckeltal för studentbostadsbranschen



Riket, 2022

## Riket

### Beståndsinformation

|                                                            |      |     |
|------------------------------------------------------------|------|-----|
| Genomsnittlig area, korridorsrum                           | 18,4 | BOA |
| Genomsnittlig area, korridorsrum inkl. gemensamma utrymmen | 25,7 | BOA |
| Genomsnittlig area, studentlägenheter                      | 32,4 | BOA |
| Omflyttningsfrekvens, korridorsrum                         | 61,5 | %   |
| Omflyttningsfrekvens, studentlägenheter                    | 49,6 | %   |
| Genomsnittligt byggnadsår, korridorsrum                    | 1971 | år  |
| Genomsnittligt byggnadsår, studentlägenheter               | 1996 | år  |

### Förbrukning

|                                 |       |           |
|---------------------------------|-------|-----------|
| Genomsnittlig värmeförbrukning  | 113,1 | kWh / kvm |
| Genomsnittlig vattenförbrukning | 1,7   | m3 / kvm  |
| Genomsnittlig elförbrukning     | 53,0  | kWh / kvm |
| Värmekostnad                    | -0,9  | kr / kWh  |
| Vattenkostnad                   | -26,6 | kr / m3   |
| Elkostnad                       | -2,0  | kr / kWh  |

### Marknadsvärde

|                |        |          |
|----------------|--------|----------|
| Marknadsvärde  | 33 171 | kr / kvm |
| Taxeringsvärde | 27 708 | kr / kvm |

### Intäkter

|                                                   |       |          |
|---------------------------------------------------|-------|----------|
| Hysesintäkt, korridorsrum (exkl. gemensamma ytor) | 2 012 | kr / kvm |
| Hysesintäkt, korridorsrum (inkl. gemensamma ytor) | 1 403 | kr / kvm |
| Hysesintäkt, studentlägenheter                    | 1 820 | kr / kvm |

### Kostnader

|                        |      |          |
|------------------------|------|----------|
| Elkostnad              | -108 | kr / kvm |
| Värmekostnad           | -101 | kr / kvm |
| Vattenkostnad          | -43  | kr / kvm |
| Fastighetsskötsel      | -158 | kr / kvm |
| Reparationer           | -63  | kr / kvm |
| Kostnadsfört underhåll | -134 | kr / kvm |

### Resultat

|                    |      |          |
|--------------------|------|----------|
| Driftnetto         | 934  | kr / kvm |
| Driftnettomarginal | 51,6 | %        |
| Räntetäckningsgrad | 2,8  | ggr      |

### Balansräkning

|                                             |      |    |
|---------------------------------------------|------|----|
| Direktavkastning (baseras på marknadsvärde) | 2,7  | %  |
| Soliditet                                   | 25,6 | %  |
| Justerad soliditet                          | 73,6 | %  |
| Kapitalbindningstid                         | 1,5  | år |
| Räntebindningstid                           | 2,7  | år |
| Genomsnittlig ränta                         | 2,1  | %  |
| Hysesjustering                              | 1,9  | %  |

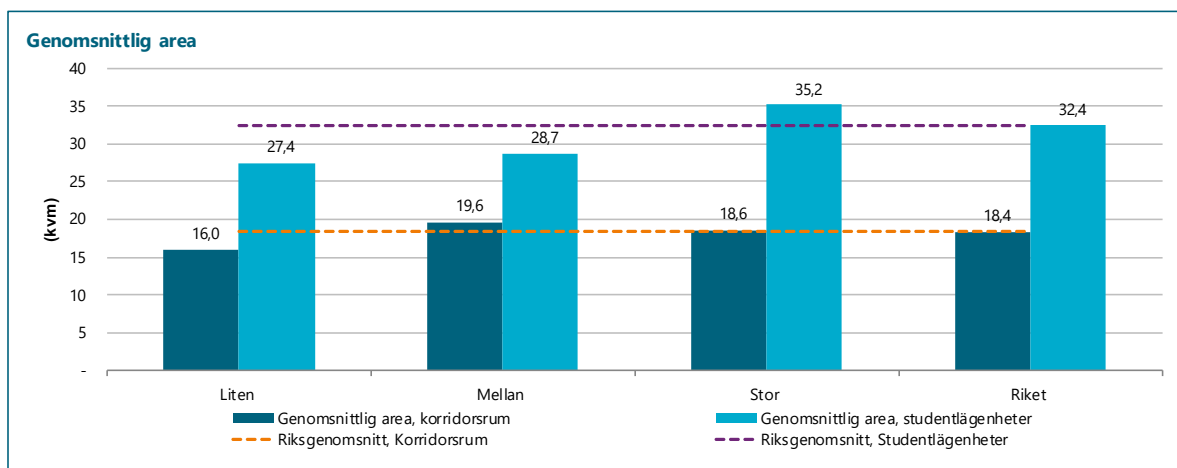
### Investeringar

|                                    |     |          |
|------------------------------------|-----|----------|
| Investeringar i befintligt bestånd | 467 | kr / kvm |
| Operativt kassaflöde               | 335 | kr / kvm |

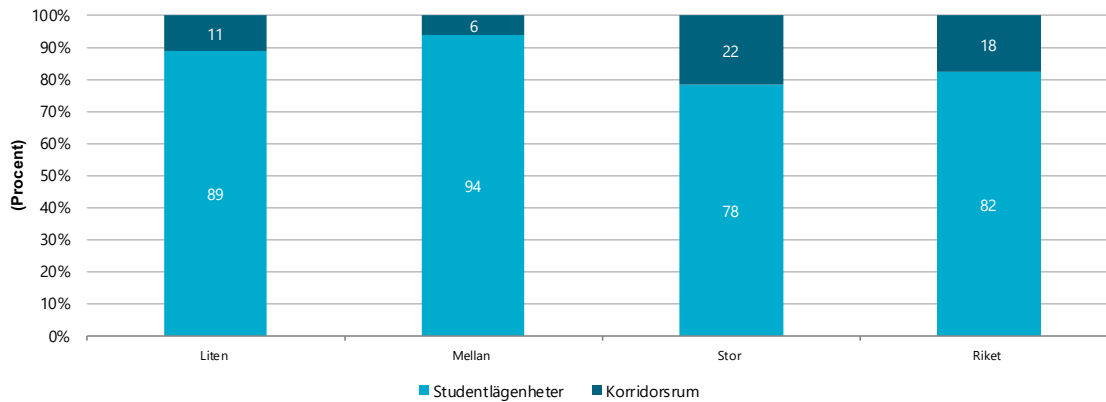
# BESTÅNDSINFORMATION



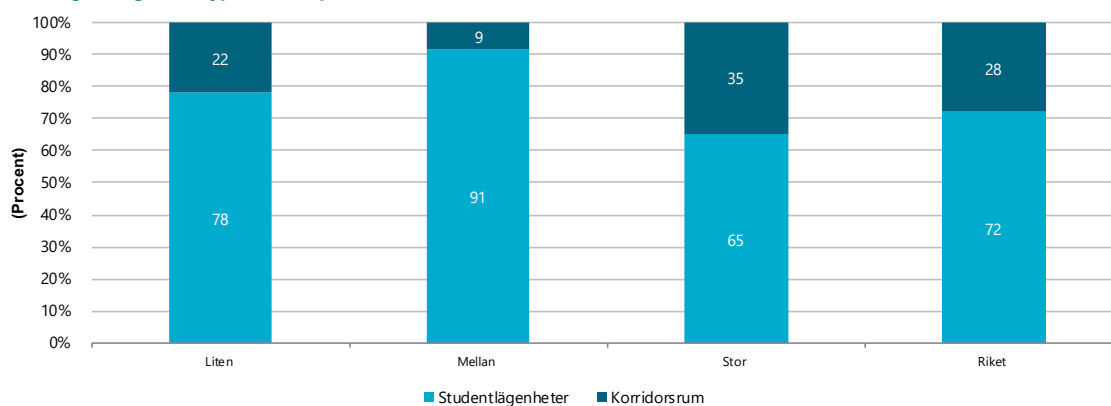
|                                                            |       |  | Företagskategori (antal studentbostäder) |         |         | Riket     |
|------------------------------------------------------------|-------|--|------------------------------------------|---------|---------|-----------|
|                                                            |       |  | Liten                                    | Mellan  | Stor    | Riket     |
| <b>Nyckeltal</b>                                           |       |  |                                          |         |         |           |
| Genomsnittlig area, korridorsrum                           | BOA   |  | 16,0                                     | 19,6    | 18,6    | 18,4      |
| Genomsnittlig area, korridorsrum inkl. gemensamma utrymmen | BOA   |  | 23,2                                     | 25,1    | 26,0    | 25,7      |
| Genomsnittlig area, studentlägenheter                      | BOA   |  | 27,4                                     | 28,7    | 35,2    | 32,4      |
| Omflytningsfrekvens, korridorsrum                          | %     |  | 62,6                                     | 85,6    | 59,0    | 61,5      |
| Omflytningsfrekvens, studentlägenheter                     | %     |  | 49,3                                     | 49,8    | 49,7    | 49,6      |
| Ägda studentbostäder vid räkenskapsårets slut              | antal |  | 8 507                                    | 9 381   | 38 255  | 56 143    |
| Antal inhyrda studentbostäder vid räkenskapsårets slut     | antal |  | 235                                      | 980     | 1 846   | 3 061     |
| Korridorsrum vid räkenskapsårets slut                      | antal |  | 1 875                                    | 882     | 13 270  | 16 027    |
| Studentlägenheter vid räkenskapsårets slut                 | antal |  | 6 628                                    | 9 479   | 25 058  | 41 165    |
| Rumsarea korridorsrum vid räkenskapsårets slut             | BOA   |  | 22 199                                   | 17 246  | 246 763 | 286 208   |
| Rumsarea studentlägenheter vid räkenskapsårets slut        | BOA   |  | 179 539                                  | 271 656 | 881 951 | 1 333 146 |
| Gemensam area korridorsrum vid räkenskapsårets slut        | BOA   |  | 7 587                                    | 4 881   | 70 985  | 83 453    |
| Lokalarea                                                  | LOA   |  | 10 768                                   | 34 256  | 60 485  | 105 509   |



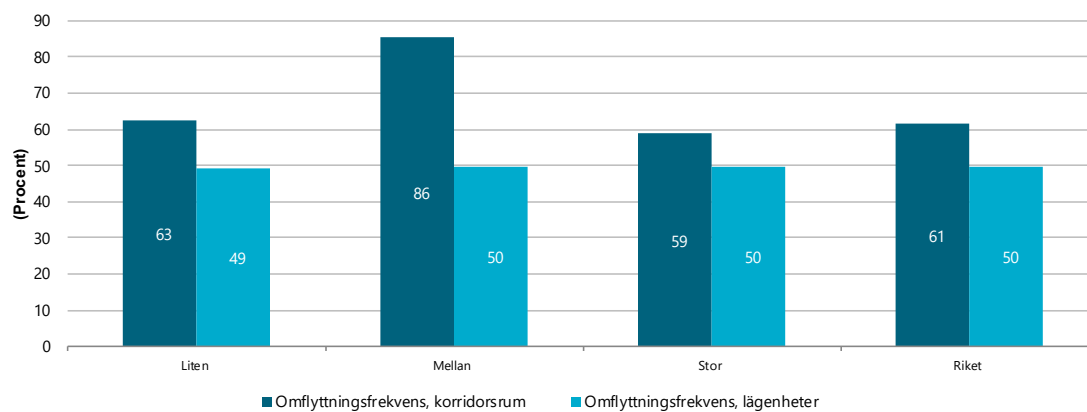
Fördelning av lägenhetstyp (baserat på kvm)



Fördelning av lägenhetstyp (baserat på antal)



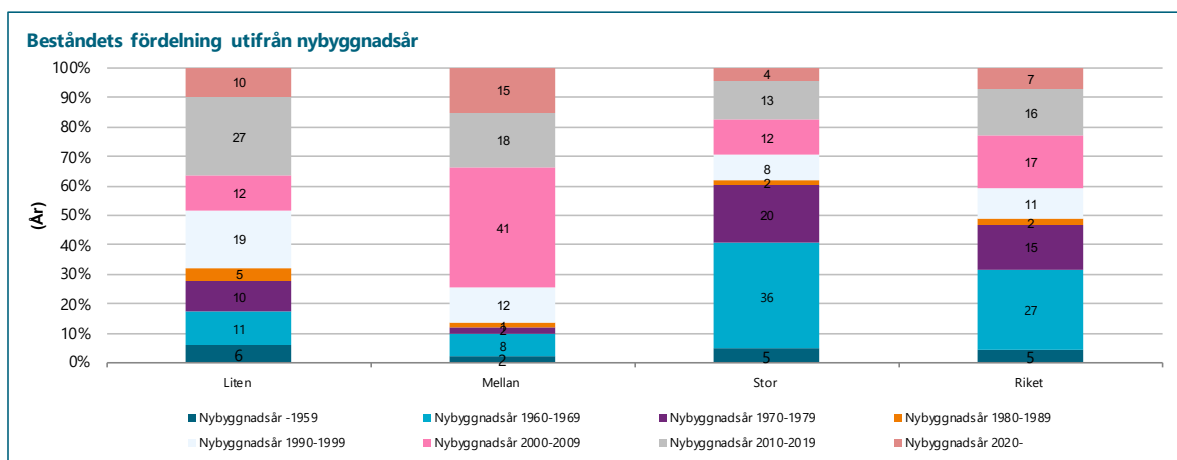
Omflyttningsfrekvens



# NYBYGGNADSÅR



|                                                     |           |  | Företagskategori (antal studentbostäder) |             |             | Riket       |
|-----------------------------------------------------|-----------|--|------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
|                                                     |           |  | Liten                                    | Mellan      | Stor        | Riket       |
| Korridorrum, nybyggnadsår -1959                     | antal     |  | 440                                      | 168         | 770         | 1 378       |
| Studentlägenheter, nybyggnadsår -1959               | antal     |  | 88                                       | 68          | 1 049       | 1 205       |
| Korridorrum, nybyggnadsår 1960-1969                 | antal     |  | 488                                      | 74          | 8 150       | 8 712       |
| Studentlägenheter, nybyggnadsår 1960-1969           | antal     |  | 483                                      | 710         | 5 600       | 6 793       |
| Korridorrum, nybyggnadsår 1970-1979                 | antal     |  | 529                                      | 156         | 3 294       | 3 979       |
| Studentlägenheter, nybyggnadsår 1970-1979           | antal     |  | 334                                      | 78          | 4 260       | 4 672       |
| Korridorrum, nybyggnadsår 1980-1989                 | antal     |  | 88                                       | 97          | 85          | 270         |
| Studentlägenheter, nybyggnadsår 1980-1989           | antal     |  | 301                                      | 50          | 520         | 871         |
| Korridorrum, nybyggnadsår 1990-1999                 | antal     |  | 358                                      | -           | 440         | 798         |
| Studentlägenheter, nybyggnadsår 1990-1999           | antal     |  | 1 264                                    | 1 270       | 2 809       | 5 343       |
| Korridorrum, nybyggnadsår 2000-2009                 | antal     |  | -                                        | 193         | 269         | 462         |
| Studentlägenheter, nybyggnadsår 2000-2009           | antal     |  | 1 046                                    | 4 025       | 4 450       | 9 521       |
| Korridorrum, nybyggnadsår 2010-2019                 | antal     |  | 6                                        | 118         | 61          | 185         |
| Studentlägenheter, nybyggnadsår 2010-2019           | antal     |  | 2 254                                    | 1 773       | 4 918       | 8 945       |
| Korridorrum, nybyggnadsår 2020-                     | antal     |  | -                                        | 76          | -           | 76          |
| Studentlägenheter, nybyggnadsår 2020-               | antal     |  | 823                                      | 1 505       | 1 653       | 3 981       |
| <b>Genomsnittligt byggnadsår, korridorsrum</b>      | <b>år</b> |  | <b>1973</b>                              | <b>1988</b> | <b>1969</b> | <b>1971</b> |
| Genomsnittlig ålder, korridorsrum                   | år        |  | 50                                       | 35          | 54          | 52          |
| <b>Genomsnittligt byggnadsår, studentlägenheter</b> | <b>år</b> |  | <b>2003</b>                              | <b>2005</b> | <b>1991</b> | <b>1996</b> |
| Genomsnittlig ålder, studentlägenheter              | år        |  | 20                                       | 18          | 32          | 27          |

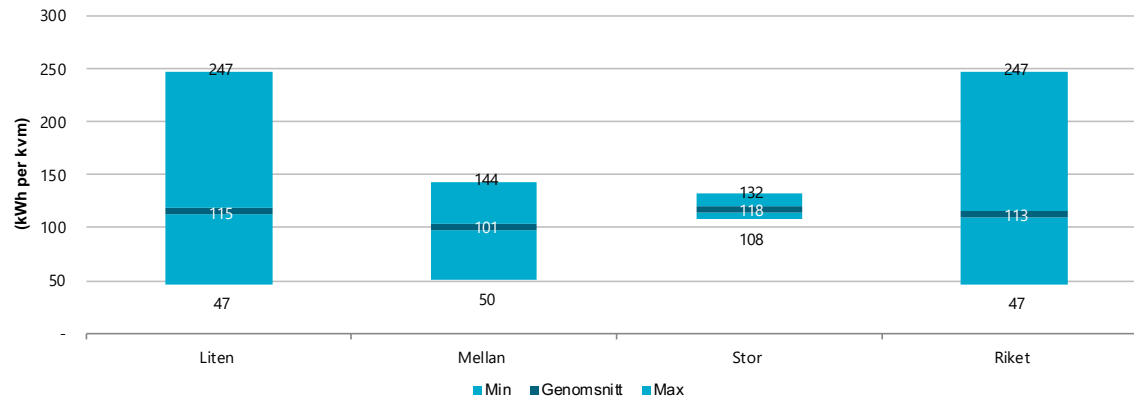


# FÖRBRUKNING

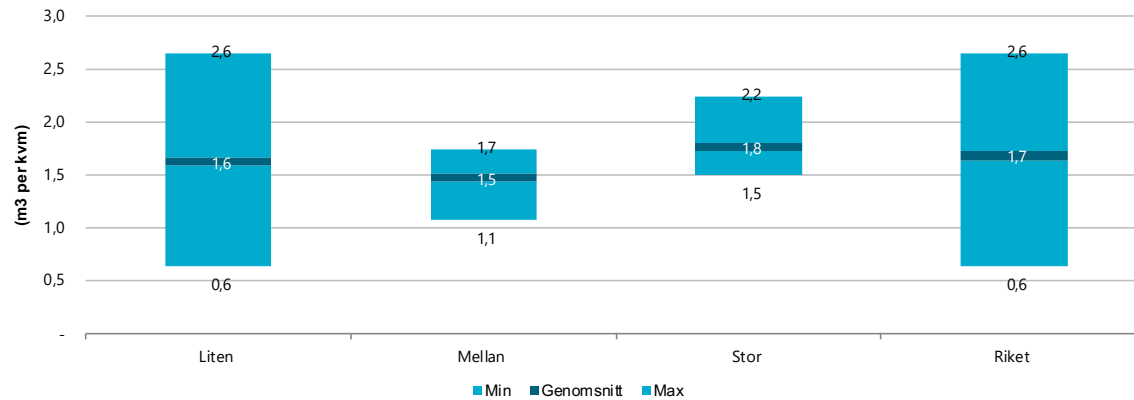


|                                 |           |  | Företagskategori (antal studentbostäder) |        |        | Riket |
|---------------------------------|-----------|--|------------------------------------------|--------|--------|-------|
|                                 |           |  | Liten                                    | Mellan | Stor   | Riket |
| <b>Nyckeltal</b>                |           |  |                                          |        |        |       |
| Genomsnittlig värmeförbrukning  | kWh / kvm |  | 115,4                                    | 100,9  | 117,6  | 113,1 |
| Genomsnittlig vattenförbrukning | m3 / kvm  |  | 1,6                                      | 1,5    | 1,8    | 1,7   |
| Genomsnittlig elförbrukning     | kWh / kvm |  | 56,4                                     | 47,0   | 54,9   | 53,0  |
| Värmekostnad                    | kr / kWh  |  | -1,0                                     | -0,9   | -0,9   | -0,9  |
| Vattenkostnad                   | kr / m3   |  | -30,7                                    | -33,7  | -24,4  | -26,6 |
| Elkostnad                       | kr / kWh  |  | -2,1                                     | -2,1   | -2,0   | -2,0  |
| <b>Max</b>                      |           |  |                                          |        |        |       |
| Värmeförbrukning                | kWh / kvm |  | 247,4                                    | 143,7  | 131,9  | 247,4 |
| Vattenförbrukning               | m3 / kvm  |  | 2,6                                      | 1,7    | 2,2    | 2,6   |
| Elförbrukning                   | kWh / kvm |  | 97,7                                     | 75,3   | 64,9   | 97,7  |
| <b>Min</b>                      |           |  |                                          |        |        |       |
| Värmeförbrukning                | kWh / kvm |  | 46,7                                     | 50,1   | 108,2  | 46,7  |
| Vattenförbrukning               | m3 / kvm  |  | 0,6                                      | 1,1    | 1,5    | 0,6   |
| Elförbrukning                   | kWh / kvm |  | 28,7                                     | 22,1   | 40,8   | 22,1  |
| <b>Genomsnitt</b>               |           |  |                                          |        |        |       |
| Värme, Totalförbrukning         | kWh       |  | 849                                      | 5 517  | 24 504 | 6 918 |
| Vatten, Totalförbrukning        | m3        |  | 11                                       | 81     | 335    | 85    |
| Elektricitet, Totalförbrukning  | kWh       |  | 366                                      | 2 571  | 9 494  | 2 491 |

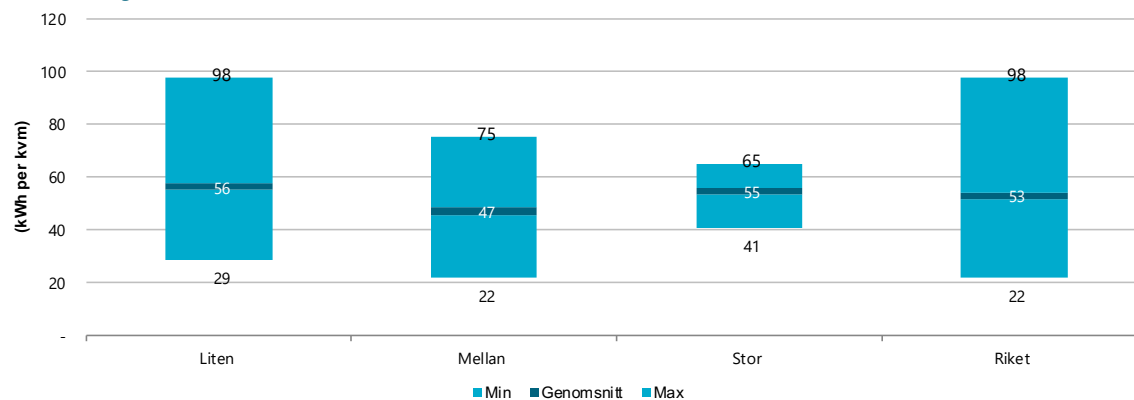
### Värmeförbrukning



### Vattenförbrukning



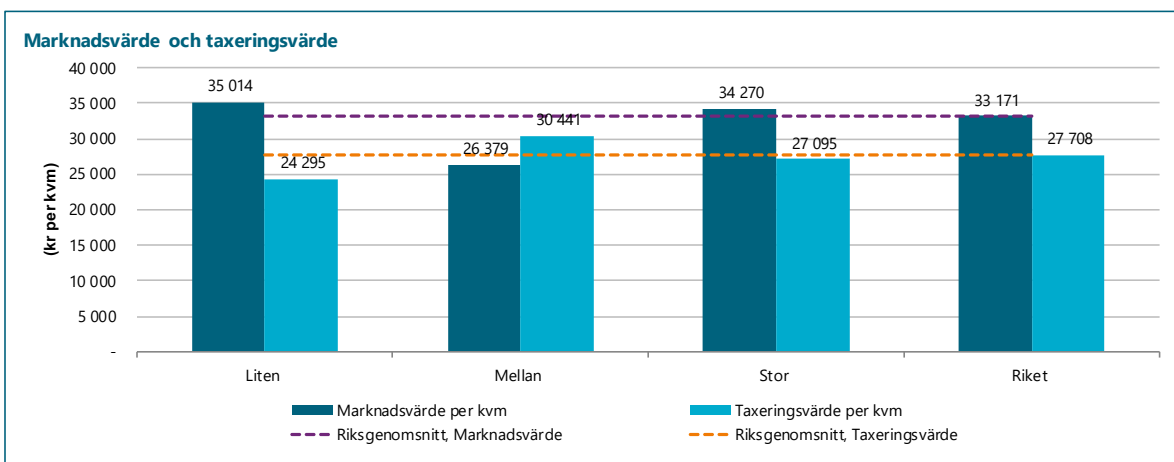
### Elförbrukning



# MARKNADS- OCH TAXERINGSVÄRDE



|                  |          | Företagskategori (antal studentbostäder) |        |        | Riket  |
|------------------|----------|------------------------------------------|--------|--------|--------|
|                  |          | Liten                                    | Mellan | Stor   | Riket  |
| <b>Nyckeltal</b> |          |                                          |        |        |        |
| Marknadsvärde    | kr / kvm | 35 014                                   | 26 379 | 34 270 | 33 171 |
| Taxeringsvärde   | kr / kvm | 24 295                                   | 30 441 | 27 095 | 27 708 |
| Marknadsvärde    | mkr      | 4 637                                    | 4 856  | 36 677 | 46 170 |
| Genomsnitt       |          | 258                                      | 1 619  | 6 113  | 1 710  |
| Taxeringsvärde   | mkr      | 3 722                                    | 9 986  | 25 842 | 39 550 |
| Genomsnitt       |          | 186                                      | 1 664  | 5 168  | 1 276  |

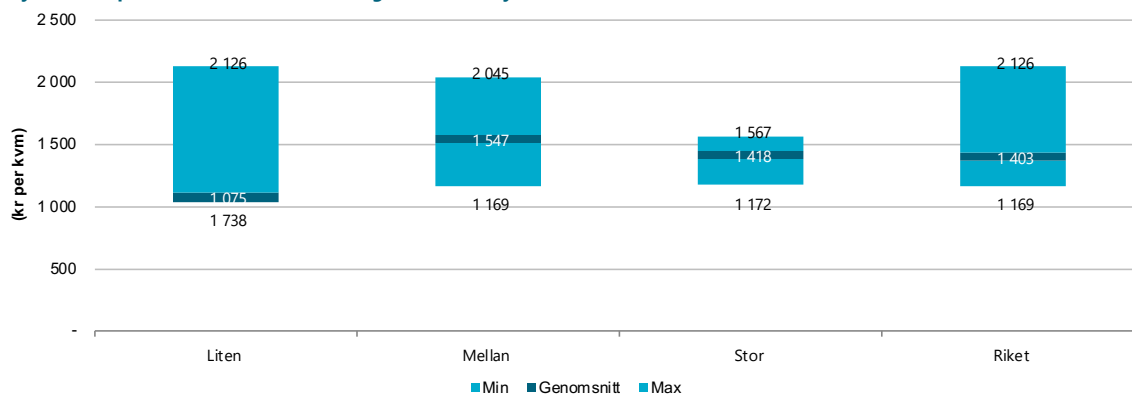


# INTÄKTER

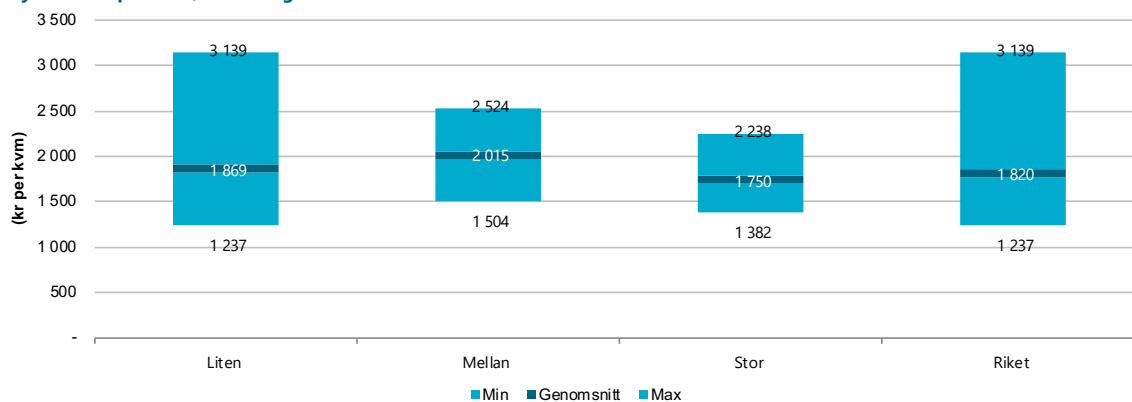


|                                                   |          |  | Företagskategori (antal studentbostäder) |                |                  | Riket            |
|---------------------------------------------------|----------|--|------------------------------------------|----------------|------------------|------------------|
|                                                   |          |  | Liten                                    | Mellan         | Stor             | Riket            |
| <b>Nyckeltal</b>                                  |          |  |                                          |                |                  |                  |
| Hysesintäkt, korridorsrum (exkl. gemensamma ytor) | kr / kvm |  | 1 827                                    | 1 985          | 2 030            | 2 012            |
| Hysesintäkt, korridorsrum (inkl. gemensamma ytor) | kr / kvm |  | 1 075                                    | 1 547          | 1 418            | 1 403            |
| Hysesintäkt, studentlägenheter                    | kr / kvm |  | 1 869                                    | 2 015          | 1 750            | 1 820            |
| Hysesintäkt per korridorsrum per månad            | kr / kvm |  | 90                                       | 129            | 118              | 117              |
| Hysesintäkt per studentlägenhet per månad         | kr / kvm |  | 156                                      | 168            | 146              | 152              |
| <b>Max</b>                                        |          |  |                                          |                |                  |                  |
| Hysesintäkt, korridorsrum                         | kr / kvm |  | 2 126                                    | 2 045          | 1 567            | 2 126            |
| Hysesintäkt, studentlägenheter                    | kr / kvm |  | 3 139                                    | 2 524          | 2 238            | 3 139            |
| <b>Min</b>                                        |          |  |                                          |                |                  |                  |
| Hysesintäkt, korridorsrum                         | kr / kvm |  | 1 738                                    | 1 169          | 1 172            | 1 169            |
| Hysesintäkt, studentlägenheter                    | kr / kvm |  | 1 237                                    | 1 504          | 1 382            | 1 237            |
| Total hyresintäkt, korridorsrum                   | tkr      |  | 40 558                                   | 34 228         | 500 991          | 575 777          |
| Genomsnitt                                        |          |  | 1 690                                    | 5 705          | 71 570           | 15 562           |
| Total hyresintäkt, studentlägenheter              | tkr      |  | 335 521                                  | 547 445        | 1 543 439        | 2 426 405        |
| Genomsnitt                                        |          |  | 13 980                                   | 91 241         | 220 491          | 65 579           |
| Total hyresintäkt, lokaler                        | tkr      |  | 16 469                                   | 26 541         | 72 028           | 115 038          |
| Genomsnitt                                        |          |  | 686                                      | 5 308          | 12 005           | 3 287            |
| <b>Summa intäkter</b>                             |          |  | <b>392 548</b>                           | <b>608 214</b> | <b>2 116 458</b> | <b>3 117 220</b> |

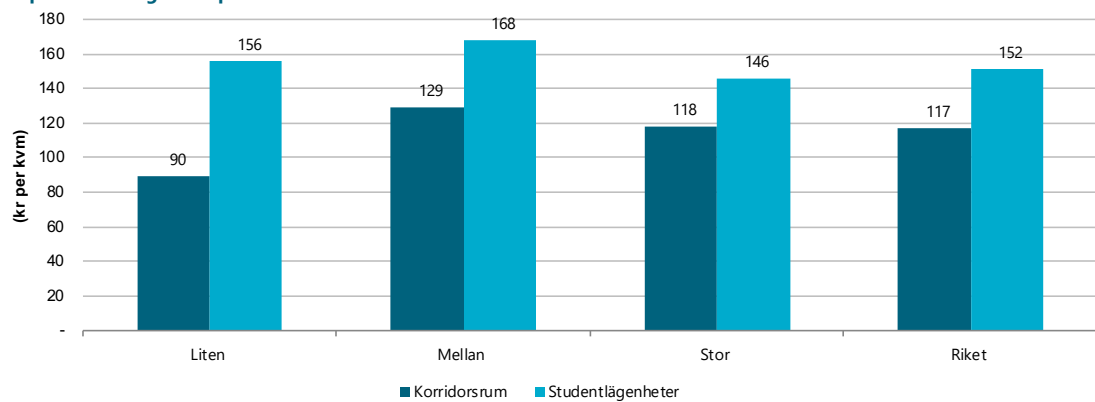
Hyresintäkt per kvm, korridorsrum (inkl gemensamma ytor)



Hyresintäkt per kvm, studentlägenheter



Intäkt per studentlägenhet per månad



# KOSTNADER



## KOSTNADER (1/2)

## Företagskategori (antal studentbostäder)

## Riket

|                                               |          |  | Liten   | Mellan  | Stor     | Riket    |
|-----------------------------------------------|----------|--|---------|---------|----------|----------|
| <b>Nyckeltal</b>                              |          |  |         |         |          |          |
| Elkostnad                                     | kr / kvm |  | -117    | -97     | -110     | -108     |
| Värmekostnad                                  | kr / kvm |  | -117    | -88     | -103     | -101     |
| Vattenkostnad                                 | kr / kvm |  | -47     | -50     | -39      | -43      |
| Sophämtning                                   | kr / kvm |  | -57     | -39     | -28      | -34      |
| Bredband                                      | kr / kvm |  | -36     | -3      | -29      | -25      |
| Fastighetsskötsel                             | kr / kvm |  | -131    | -95     | -185     | -158     |
| Bevakning                                     | kr / kvm |  | -5      | -10     | -8       | -8       |
| Försäkringar                                  | kr / kvm |  | -12     | -8      | -7       | -8       |
| Fastighetsadministration                      | kr / kvm |  | -112    | -113    | -150     | -139     |
| Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift | kr / kvm |  | -41     | -38     | -46      | -44      |
| Tomträttsavgäld                               | kr / kvm |  | -9      | -17     | -20      | -18      |
| Reparationer                                  | kr / kvm |  | -59     | -65     | -63      | -63      |
| Kostnadsfört underhåll                        | kr / kvm |  | -78     | -112    | -151     | -134     |
| <b>Max</b>                                    |          |  |         |         |          |          |
| Elkostnad                                     | kr / kvm |  | -275    | -182    | -146     | -275     |
| Värmekostnad                                  | kr / kvm |  | -355    | -106    | -113     | -355     |
| Vattenkostnad                                 | kr / kvm |  | -139    | -74     | -61      | -139     |
| Sophämtning                                   | kr / kvm |  | -120    | -56     | -38      | -120     |
| Bredband                                      | kr / kvm |  | -244    | -19     | -41      | -244     |
| Fastighetsskötsel                             | kr / kvm |  | -307    | -180    | -231     | -307     |
| Bevakning                                     | kr / kvm |  | -14     | -17     | -12      | -17      |
| Försäkringar                                  | kr / kvm |  | -81     | -19     | -11      | -81      |
| Fastighetsadministration                      | kr / kvm |  | -285    | -310    | -209     | -310     |
| Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift | kr / kvm |  | -73     | -53     | -63      | -73      |
| Tomträttsavgäld                               | kr / kvm |  | -119    | -32     | -32      | -119     |
| Reparationer                                  | kr / kvm |  | -165    | -143    | -103     | -165     |
| Kostnadsfört underhåll                        | kr / kvm |  | -274    | -317    | -284     | -317     |
| <b>Min</b>                                    |          |  |         |         |          |          |
| Elkostnad                                     | kr / kvm |  | -43     | -47     | -78      | -43      |
| Värmekostnad                                  | kr / kvm |  | 32      | -56     | -78      | 32       |
| Vattenkostnad                                 | kr / kvm |  | -2      | -29     | -30      | -2       |
| Sophämtning                                   | kr / kvm |  | -17     | -26     | -22      | -17      |
| Bredband                                      | kr / kvm |  | -2      | -       | -13      | -        |
| Fastighetsskötsel                             | kr / kvm |  | -45     | -68     | -114     | -45      |
| Bevakning                                     | kr / kvm |  | 0       | -2      | -4       | 0        |
| Försäkringar                                  | kr / kvm |  | -2      | -1      | -4       | -1       |
| Fastighetsadministration                      | kr / kvm |  | -1      | -12     | -74      | -1       |
| Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift | kr / kvm |  | -       | -19     | -34      | -        |
| Tomträttsavgäld                               | kr / kvm |  | -       | -       | -        | -        |
| Reparationer                                  | kr / kvm |  | -       | -11     | -38      | -        |
| Kostnadsfört underhåll                        | kr / kvm |  | -1      | -9      | -13      | -1       |
| El                                            | tkr      |  | -24 871 | -31 908 | -129 306 | -186 085 |
| Genomsnitt                                    |          |  | -1 036  | -5 318  | -18 472  | -5 029   |
| Värme                                         | tkr      |  | -25 248 | -28 716 | -139 873 | -193 837 |
| Genomsnitt                                    |          |  | -1 052  | -4 786  | -19 982  | -5 239   |
| Vatten                                        | tkr      |  | -10 544 | -16 370 | -55 955  | -82 870  |
| Genomsnitt                                    |          |  | -439    | -2 728  | -7 994   | -2 240   |
| Sophämtning                                   | tkr      |  | -11 734 | -12 900 | -38 075  | -62 709  |
| Genomsnitt                                    |          |  | -489    | -2 150  | -5 439   | -1 695   |
| Bredband                                      | tkr      |  | -6 201  | -714    | -34 736  | -41 651  |
| Genomsnitt                                    |          |  | -270    | -179    | -4 962   | -1 225   |
| Fastighetsskötsel inkl. städning              | tkr      |  | -30 143 | -31 160 | -204 740 | -266 044 |
| Genomsnitt                                    |          |  | -1 311  | -5 193  | -29 249  | -7 390   |
| Försäkringar                                  | tkr      |  | -2 122  | -2 619  | -8 728   | -13 469  |
| Genomsnitt                                    |          |  | -96     | -437    | -1 247   | -385     |
| Fastighetsadministration                      | tkr      |  | -20 003 | -32 541 | -179 109 | -231 653 |
| Genomsnitt                                    |          |  | -953    | -6 508  | -25 587  | -7 020   |
| Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift | tkr      |  | -9 124  | -10 984 | -55 749  | -75 856  |
| Genomsnitt                                    |          |  | -397    | -2 197  | -7 964   | -2 167   |
| Tomträttsavgäld                               | tkr      |  | -1 396  | -5 463  | -15 948  | -22 807  |
| Genomsnitt                                    |          |  | -63     | -911    | -2 658   | -671     |

# KOSTNADER



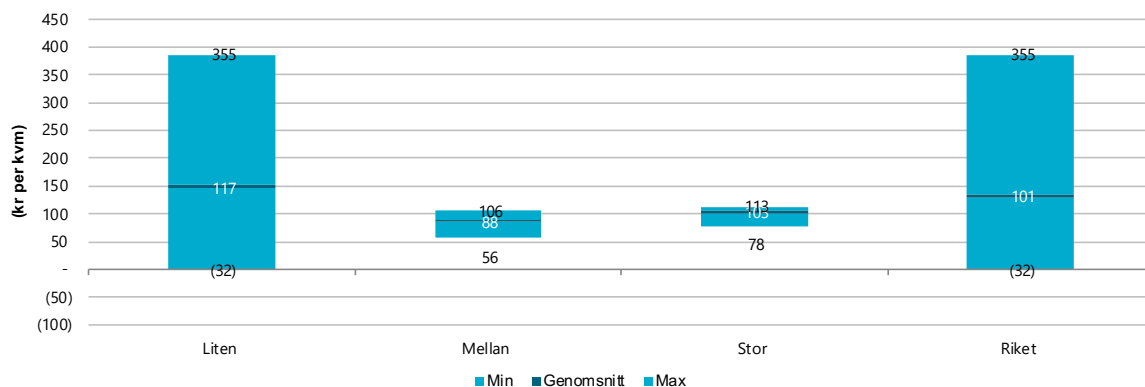
## KOSTNADER (2/2)

## Storlekskategori

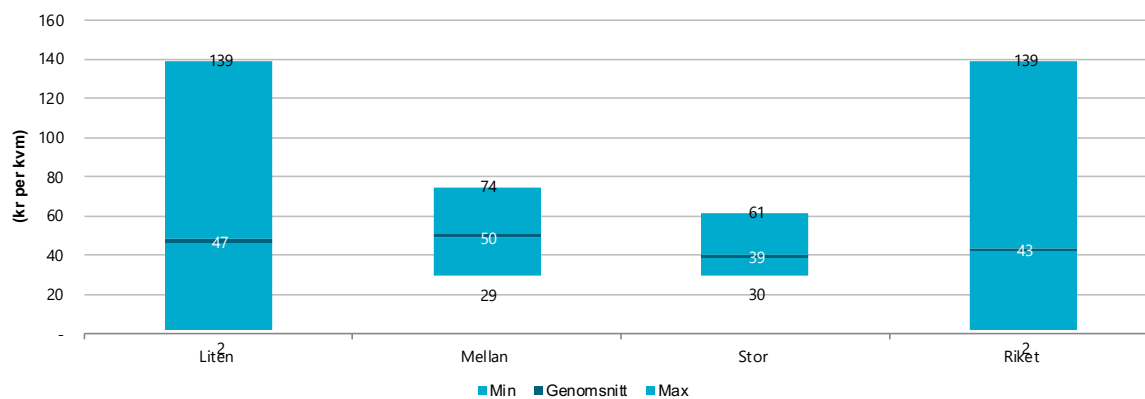
## Riket

|                        |     |  | Liten   | Mellan   | Stor     | Riket    |
|------------------------|-----|--|---------|----------|----------|----------|
| Reparationer           | tkr |  | -9 448  | -21 358  | -82 439  | -113 245 |
| Genomsnitt             |     |  | -450    | -3 560   | -11 777  | -3 331   |
| Kostnadsfört underhåll | tkr |  | -14 785 | -36 766  | -176 789 | -228 340 |
| Genomsnitt             |     |  | -643    | -6 128   | -25 256  | -6 343   |
| Central administration | tkr |  | -7 251  | -33 749  | -126 245 | -167 245 |
| Genomsnitt             |     |  | -382    | -8 437   | -21 041  | -5 767   |
| Avskrivningar          | tkr |  | -82 163 | -128 989 | -334 224 | -545 376 |
| Genomsnitt             |     |  | -3 572  | -21 498  | -66 845  | -16 040  |

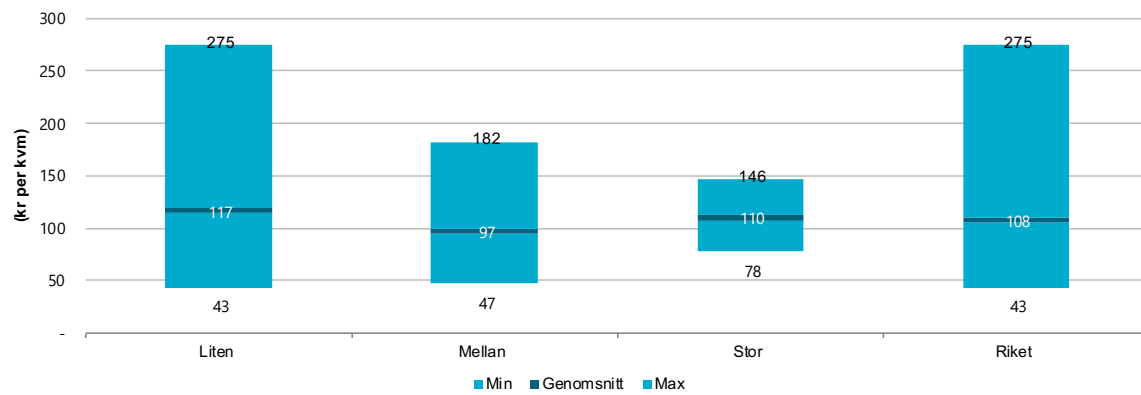
### Värmekostnad



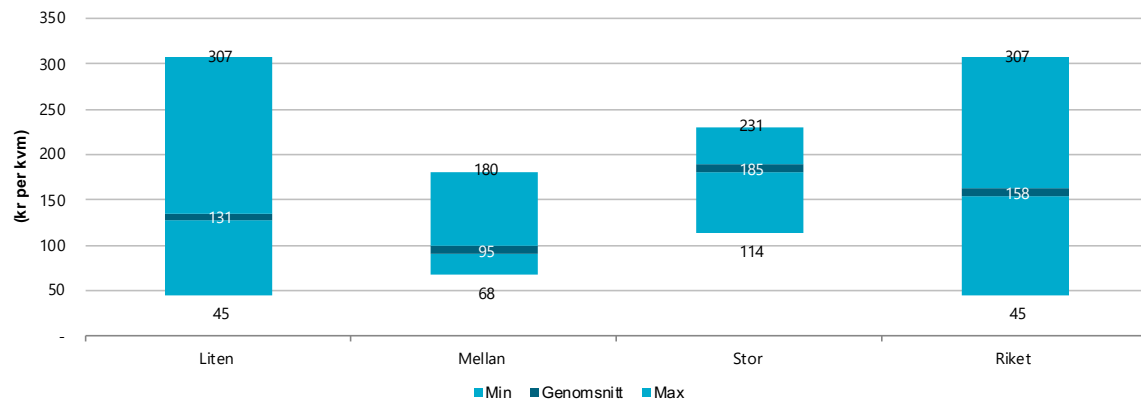
### Vattenkostnad



### Elkostnad



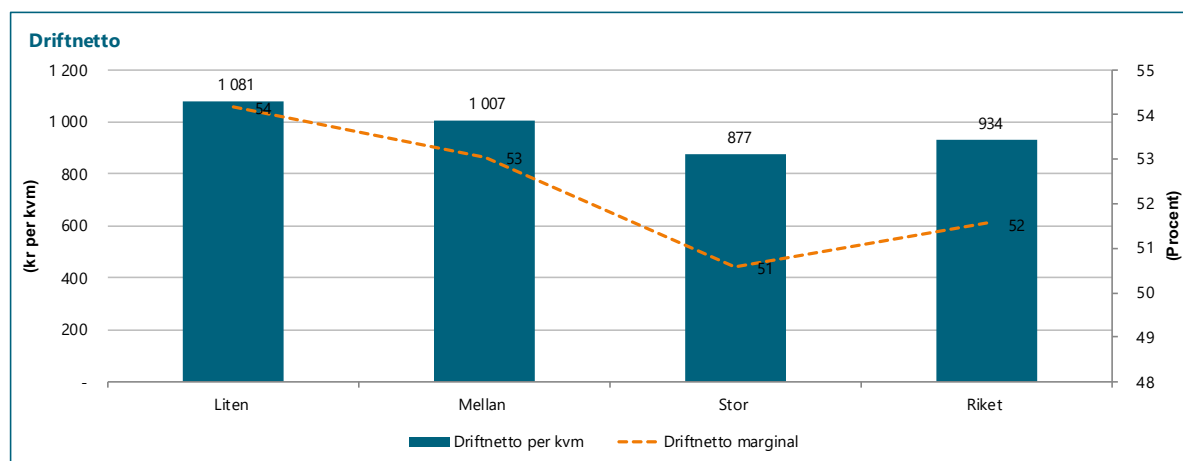
### Fastighetsskötsel



# RESULTATBERÄKNINGAR



|                                                      |          |  | Företagskategori (antal studentbostäder) |        |         | Riket  |
|------------------------------------------------------|----------|--|------------------------------------------|--------|---------|--------|
|                                                      |          |  | Liten                                    | Mellan | Stor    | Riket  |
| Nyckeltal                                            |          |  |                                          |        |         |        |
| Driftnetto                                           | kr / kvm |  | 1 081                                    | 1 007  | 877     | 934    |
| Driftnettomarginal                                   | %        |  | 54                                       | 53     | 51      | 52     |
| Räntetäckningsgrad                                   | ggr      |  | 2,6                                      | 2,4    | 2,9     | 2,8    |
| Genomsnittligt driftnetto                            | tkr      |  | 9 526                                    | 55 030 | 150 068 | 42 600 |
| Genomsnittligt resultat före finansiella poster      | tkr      |  | 3 931                                    | 32 019 | 75 069  | 20 615 |
| Genomsnittligt resultat före dispositioner och skatt | tkr      |  | 4 512                                    | 25 034 | 45 491  | 21 595 |

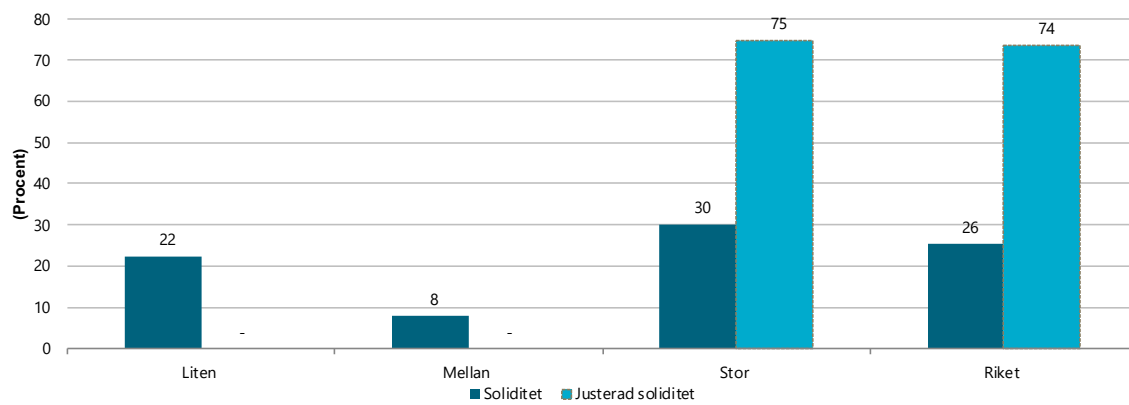


# BALANSRÄKNING

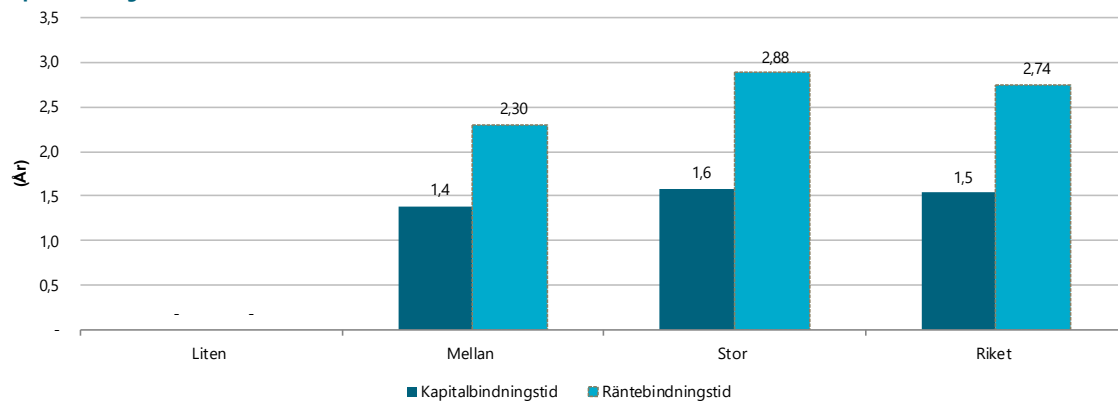


|                                                  |     |  | Företagskategori (antal studentbostäder) |        |        | Riket  |
|--------------------------------------------------|-----|--|------------------------------------------|--------|--------|--------|
|                                                  |     |  | Liten                                    | Mellan | Stor   | Riket  |
| <b>Nyckeltal</b>                                 |     |  |                                          |        |        |        |
| Direktavkastning (baseras på marknadsvärde)      | %   |  | 3,0                                      | 2,9    | 2,6    | 2,7    |
| Soliditet                                        | %   |  | 22,5                                     | 7,9    | 30,0   | 25,6   |
| Justerad soliditet                               | %   |  |                                          |        | 74,6   | 73,6   |
| Kapitalbindningstid                              | år  |  |                                          | 1,4    | 1,6    | 1,5    |
| Räntebindningstid                                | år  |  |                                          | 2,3    | 2,9    | 2,7    |
| Genomsnittlig ränta                              | %   |  |                                          |        | 2,2    | 2,1    |
| Hysesjustering                                   | %   |  | 1,6                                      | 1,9    | 1,9    | 1,9    |
|                                                  |     |  |                                          |        |        |        |
| Bokfört restvärde                                | mkr |  | 1 726                                    | 5 061  | 10 412 | 17 199 |
| Eget kapital                                     | mkr |  | 293                                      | 219    | 3 524  | 4 037  |
| Balansomslutning                                 | mkr |  | 972                                      | 2 772  | 11 755 | 15 500 |
| <b>Justerade värden baserat på marknadsvärde</b> |     |  |                                          |        |        |        |
| Justerat eget kapital                            | mkr |  |                                          |        | 24 236 | 26 931 |
| Justerad balansomslutning                        | mkr |  |                                          |        | 32 467 | 35 959 |

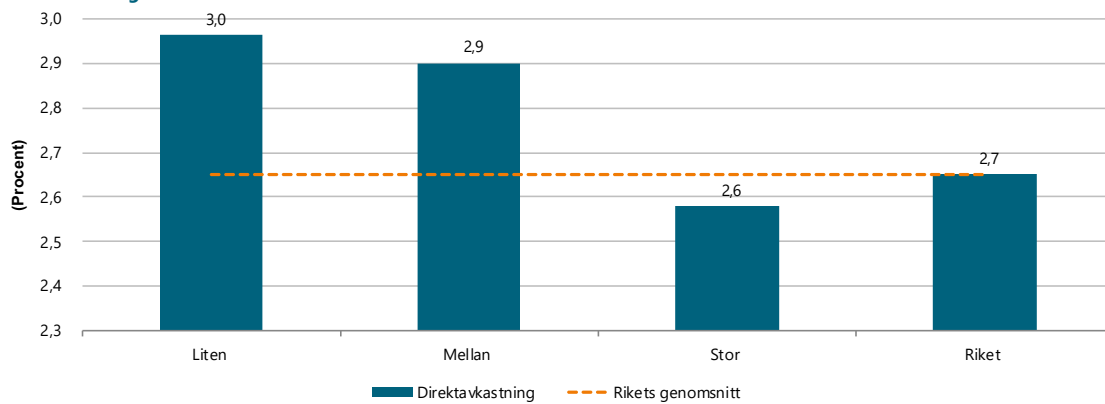
### Soliditet



### Kapitalbindningstid



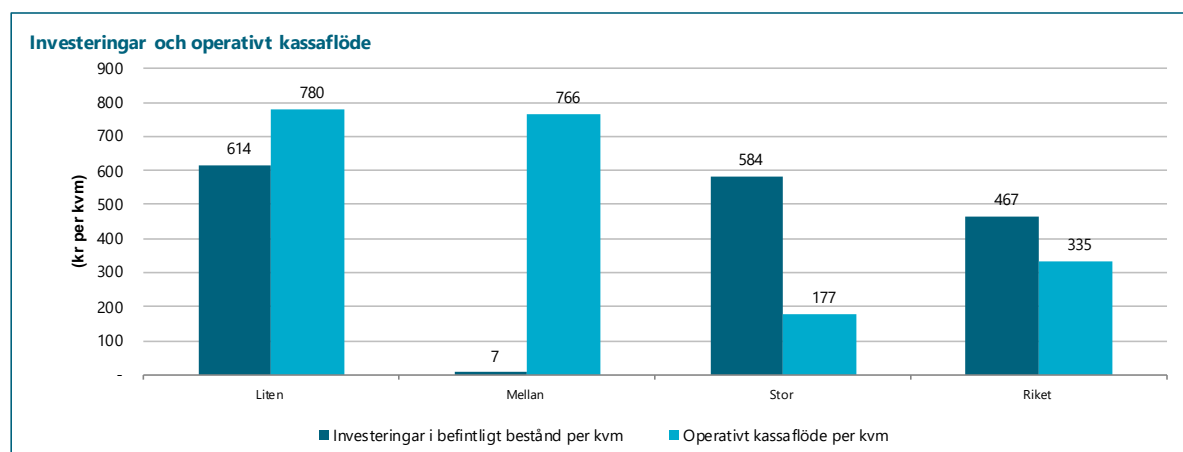
### Direktavkastning



# INVESTERINGAR OCH OPERATIVT KASSAFLÖDE



|                                    |          |  | Företagskategori (antal studentbostäder) |        |         | Riket   |
|------------------------------------|----------|--|------------------------------------------|--------|---------|---------|
|                                    |          |  | Liten                                    | Mellan | Stor    | Riket   |
| <b>Nyckeltal</b>                   |          |  |                                          |        |         |         |
| Investeringar i befintligt bestånd | kr / kvm |  | 614                                      | 7      | 584     | 467     |
| Operativt kassaflöde               | kr / kvm |  | 780                                      | 766    | 177     | 335     |
| Investeringar i befintligt bestånd | mkr      |  | 99,2                                     | 2,1    | 666,3   | 767,7   |
| Genomsnitt                         |          |  | 5,0                                      | 0,4    | 95,2    | 24,0    |
| Investeringar i nyproduktion       | mkr      |  | 99,3                                     | 833,9  | 1 381,6 | 2 314,8 |
| Genomsnitt                         |          |  | 5,0                                      | 139,0  | 197,4   | 70,1    |
| Operativt kassaflöde               | mkr      |  | 62,3                                     | 165,5  | 221,0   | 448,8   |
| Genomsnitt                         |          |  | 3,9                                      | 41,4   | 36,8    | 17,3    |



# LISTA ÖVER MEDVERKANDE



| Bolag                       | Kommun     | Ägarkategori    |
|-----------------------------|------------|-----------------|
| 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       |
| Heimstaden                  | Flera      | Privat bolag    |
| HFAB                        | Halmstad   | Kommunalt bolag |
| Huge Bostäder               | Huddinge   | Kommunalt bolag |
| JM                          | Nacka      | Privat bolag    |
| K2A STH i Gävle AB          | Gävle      | Privat bolag    |
| K2A STH i Gävle 2 AB        | Gävle      | Privat bolag    |
| K2A STH i Gävle 3 AB        | Gävle      | Privat bolag    |
| K2A STH i Karlstad AB       | Karlstad   | Privat bolag    |
| K2A STH i Karlstad 2 AB     | Karlstad   | Privat bolag    |
| K2A STH i Karlstad 3 AB     | 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 Sundsvall 2 AB    | Sundsvall  | Privat bolag    |
| K2A STH i Umeå AB           | Umeå       | Privat bolag    |
| K2A STH i Vällingby AB      | Stockholm  | Privat bolag    |
| K2A STH i Örebro AB         | Örebro     | Privat bolag    |
| K2A STH i Örebro 2 AB       | Örebro     | Privat bolag    |
| LAURENTIISTIFTELSEN         | Lund       | Stiftelse       |
| MKB                         | Malmö      | Kommunalt bolag |
| SBS                         | Flera      | Privat bolag    |
| SGS                         | Göteborg   | Stiftelse       |
| SSSB                        | Stockholm  | Stiftelse       |
| Stift. Norrlandsgårdarna    | Uppsala    | Stiftelse       |
| Stift. Snerikes             | Uppsala    | Stiftelse       |
| Stift. V-Dala               | Uppsala    | Stiftelse       |
| Studentbo                   | Norrköping | Kommunalt bolag |
| Studentbostäder i Linköping | Linköping  | Kommunalt bolag |
| Svenska Bostäder            | Stockholm  | Kommunalt bolag |
| Uppsalahem Studentstaden    | Uppsala    | Kommunalt bolag |
| Vidingehem                  | Växjö      | Kommunalt bolag |
| Vätterhem                   | Jönköping  | Kommunalt bolag |
| Östersundshem               | Östersund  | Kommunalt bolag |

| Antal bostäder | Storleksindelning |
|----------------|-------------------|
| < 1 000        | Liten             |
| 1 001 - 3 000  | Mellan            |
| 3 001 <        | 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                      | Driftnetto genom marknadsvärdet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Driftnetto                            | Beräknas som:<br>+ Intäkter, Korridorsrum<br>+ Intäkter, Lägenheter<br>+ Intäkter, Lokaler<br>- El<br>- Värme<br>- Vatten<br>- Sophämtning<br>- Bredband<br>- Fastighetsskötsel<br>- Bevakning<br>- Försäkring<br>- Fastighetsadministration<br>- Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift<br>- Tomträttsavgäld<br>- Reparationer<br>- 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:<br>+ Kostnadsfört underhåll<br>+ 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 analysen inkluderas bara information om det finns 3 eller fler observationer                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Operativt kassaflöde                  | Beräknas som:<br>+ Driftnetto<br>- Central administration<br>- Investeringar i befintligt bestånd                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Resultat före finansiella poster      | Beräknas som:<br>+ Driftnetto<br>- Central administration<br>- Avskrivningar                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Resultat före dispositioner och skatt | Beräknas som:<br>+ Resultat före finansiella poster<br>- Räntekostnader<br>+ Ränteintäkter<br>+ Övrigt finansiellt netto (+/-)                                                                                                                                                                                                                                     |
| Soliditet                             | Eget kapital delat med balansomslutningen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Räntetäckningsgrad                    | Beräknas som: (Resultat före finansiella poster + Ränteintäkter) / Räntekostnader                                                                                                                                                                                                                                                                                  |