



**REDOVISNINGSBYRÅN AB**  
REDOVISNING & RÅDGIVNING

BOLAGSANALYS

# Fastighet AB

556000-0004

AKTIV

---

Räkenskapsår 2026

**t.o.m. 2026-06-30**

## Bolagsfakta & branschtillhörighet

Bransch (SNI) 68.200 · Uthyrning och förvaltning av egna eller arrenderade fastigheter

Juridisk form Aktiebolag

Registrerad 2009-05-12

Säte Västerås

Storleksklass (anställda)

10-19 anställda

Omsättningsklass

50 000-99 999 tkr

Koncern

Nej

## Hälsoindex & nyckeltal

4 av 6 över median

92 / 100 **STARKT**



NYCKELTAL	VÄRDE	BEDÖMNING	BRANSCH
Soliditet	<b>66,0 %</b> 65,0 % bokfört	<b>STARK</b>	Median 18,0 %
Kassalikviditet	<b>152,2 %</b>	<b>STARK</b>	Median 115,0 %
Räntetäckningsgrad	<b>4,1 ggr</b> 3,7 ggr r12	<b>STARK</b>	Median 1,6 ggr
Rörelsemarginal	<b>45,5 %</b> 43,9 % r12	<b>STARK</b>	Median 32,1 %
Avkastn. tot. kapital	<b>1,7 %</b> 3,1 % r12	<b>KRITISK</b>	Median 4,5 %
Omsättning YoY	<b>+4,7 %</b> +5,9 % r12	<b>STABIL</b>	Median +5,0 %
Op. kassaflöde % av oms	<b>+47,9 %</b>	<b>STARK</b>	—
Altman Z' (konkursrisk)	<b>1,50</b>	<b>EJ I INDEX</b>	Ej tillämplig för fastighet

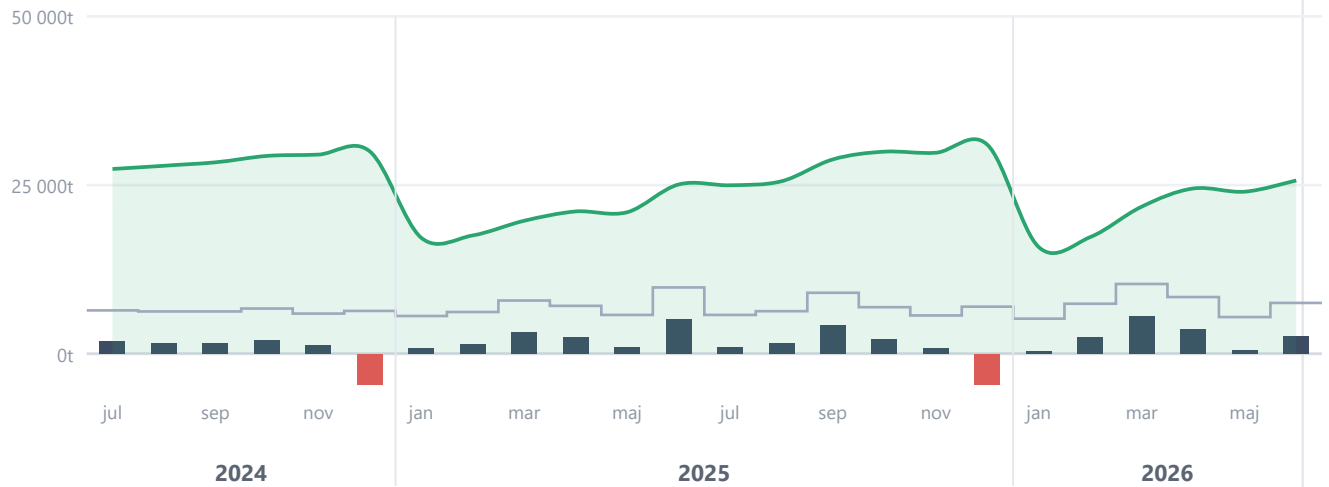
\* Medianvärden (SCB) baseras på jämförbar bransch och storlek · 2024. Saknas medianvärde visas "—".

## Ställning · 2026 t.o.m. 2026-06-30

Balansomslutning	1 206 888 tkr	Justerat eget kapital	796 251 tkr
Likvida medel	25 688 tkr	Nettoomsättning (YTD)	44 359 tkr
Rörelseresultat (YTD)	20 179 tkr	Årets resultat (YTD)	15 229 tkr

## Resultat, omsättning & likvida medel · per månad

■ Resultat (vinst) ■ Förlust — Omsättning ■ Likvida medel



## Koncentration · störst kund & leverantör (senaste 12 mån)

### Kunder · försäljning

Bostads AB Lindgården	13 %
Bostadsrätt Förvaltning Norr AB	12 %
Fastighets AB Tallhöjden	12 %
Hysesbostäder i Saxberga AB	12 %
Seniorboende Almen AB	11 %

### Leverantörer · inköp

Gråfors Energi Försäljning AB	11 %
Markskötsel & Trädgård AB	11 %
Värmebolaget Syd AB	9 %
Fastighetservice Gråfors AB	9 %
Norrbergs Elhandel AB	8 %

## AI-analys

Fråga: Gör en bolagsanalys inför bokslutsgenomgången: lönsamhet, likviditet, soliditet och kassaflöde med trend, plus de tre viktigaste punkterna att ta upp med klienten.

### Sammanfattning

Fastighet AB (556000-0004) har **mycket stark lönsamhet, god likviditet och hög soliditet**. Kassaflödet från verksamheten är starkt och räcker väl till både räntor och amorteringar. Utvecklingen över tid är stabilt positiv och bolaget ligger genomgående **klart över branschmedian**. Ingen kontrollbalansräkningsrisk syns.

### Bolagsfakta

- **Status:** AKTIV
- **Juridisk form:** Aktiebolag
- **Verksamhet:** Uthyrning och förvaltning av egna eller arrenderade fastigheter (SNI 68.200)
- **Ort:** Västerås
- **Registrerat:** 2009-05-12
- **Aktiekapital:** 2,0 MSEK

### Lönsamhet & tillväxt

- **Rörelsemarginal:** **45,5 %** hittills 2026 (branschmedian 32,1 %).
- Stabilt hög nivå över tid: ca 41–43 % under 2024–2025, upp mot 45 % under våren 2026.
- **Årets resultat 2026 (jan–jun):** ca **15,2 MSEK** på omsättning **44,4 MSEK**.
- **Avkastning på totalt kapital:** **1,7 %** hittills 2026 (3,1 % rullande 12).
- Låg i procent p.g.a. mycket stor balansomslutning (fastigheter), men fullt rimlig för branschen.
- **Omsättningstillväxt:** **4,7 %** hittills 2026 (5,9 % rullande 12).
- Trend: mycket stark tillväxt 2025 (höga procentsiffror från låg jämförelsebas), nu normaliserad till **5–15 %** per månad jämfört med föregående år.
- **Lönsam tillväxt:** Tillväxten sker med bibehållen eller förbättrad marginal – ingen tecken på att man "köper" tillväxt med ökade kostnader.

**Bedömning:** Lönsamheten är **mycket god** och stabil, med sund, måttlig tillväxt.

### Likviditet & kassaflöde

- **Kassalikviditet:** **152,24 %** vid 2026-06-30 (branschmedian 115 %).
- Har legat runt 130–170 % under 2024–2026, med tillfälliga dippar i samband med amorteringar.
- **Likvida medel:** ca **25,7 MSEK** per 2026-06-30 (upp från ca 17,2 MSEK vid årsskiftet).
- **Operativt kassaflöde:** ca **21,2 MSEK** hittills 2026, motsvarande **47,9 %** av omsättningen.
- Ligger stabilt runt 43–48 % över hela perioden – **hög kassaflödeskvalitet**.
- **Kassaflöde totalt 2026 (jan–jun):**
- Operativt: +21,2 MSEK
- Investeringar: 0
- Finansiering: -12,0 MSEK (amorteringar)
- **Nettoökning likvida:** +9,2 MSEK (stämmer mot balans, avstämning 0).

**Bedömning:** Likviditeten är **god** och kassaflödet från verksamheten **mycket starkt**. Bolaget klarar löpande amorteringar och räntor med god marginal.

### Soliditet & skuldsättning

- **Soliditet:** **66,0 %** per 2026-06-30 (branschmedian 18,0 %).
- Stabil uppåtgående trend: ca 63–65 % under 2024, 65–66 % under 2025–2026.
- **Justerat eget kapital:** ca **796 MSEK** av balansomslutning **1 206,9 MSEK**.
- **Räntetäckningsgrad:** **4,1 ggr** hittills 2026 (3,7 ggr rullande 12; branschmedian 1,6).
- Räntor är väl täckta av rörelseresultatet.
- **Amorteringar:** ca **2 MSEK per månad** på skulder till kreditinstitut (t.ex. 2026-01-27, 03-27, 04-27, 06-27).

- Skuldsättningen minskar löpande, vilket ytterligare stärker soliditet och ränteriskprofil.

**Bedömning:** Kapitalstrukturen är **mycket stark**. Ingen indikation på kontrollbalansräkningskyldighet; eget kapital ligger långt över halva aktiekapitalet.

## Branschjämförelse

Mot SNI 68 (fastigheter):

- **Rörelsemarginal:** 45,5 % vs median 32,1 % -> **klart över**.
- **Soliditet:** 66,0 % vs median 18,0 % -> **extremt stark**.
- **Kassalikviditet:** 152,24 % vs median 115,0 % -> **över median**.
- **Räntetäckningsgrad:** 4,1 vs median 1,6 -> **betydligt bättre**.
- **Omsättningstillväxt:** 4,7 % vs median 5,0 % -> i nivå med median, men med högre lönsamhet.

**Sammanfattning:** Bolaget ligger **klart över branschmedian** på samtliga centrala finansiella nyckeltal.

## Hälsoindex & Altman-trend

- **Hälsoindex: 92/100** – mycket stark helhetsbedömning.
- Soliditet: **15/15**
- Likviditet: **12/12**
- Räntetäckning: **10/10**
- Lönsamhet (marginal): **15/15**
- Avkastning totalt kapital: **6/13** (lägre p.g.a. stor balans, normalt för fastigheter)
- Tillväxt: **10/10**
- Operativt kassaflöde: **10/10**
- Altman-komponent: ej tillämplig (null).
- **Altman Z: 1,5** och relativt stabil (ca 1,3–1,5 över perioden).
- För fastighetsbolag med stora tillgångar och stabila kassaflöden är detta inte alarmerande, men bör följas över tid.

**Bedömning:** Övergripande finansiell hälsa är **mycket god**, med stabil trend.

## Avvikelser att följa upp

- ! **Stor skattebokning 2025-12-31**
- Kostnad på konto 8910 och skuld på 2510 om **6,8 MSEK** (beräknad skatt på årets resultat).
- Beloppet är stort men ser ut att vara en normal periodisering. Bra att säkerställa att slutlig skatt stämmer mot deklaration och att eventuell justering görs i 2026.
- ! **Hög amorteringstakt på bolån**
- Amorteringar om **2 MSEK per månad** (t.ex. okt–dec 2025 och jan, mar, apr, jun 2026).
- Kassaflödet klarar detta idag, men det är en betydande årlig amorteringstakt. Viktigt att stämma av mot långsiktig finansieringsstrategi och kommande underhållsbehov.
- ! **Drift & underhåll – återkommande stora fakturor**
- Leverantörsskulder ökar med ca **2,0 MSEK per månad** för "Drift & underhåll" (t.ex. 2026-01-25, 02-15, 05-18, 06-19).
- Bra att säkerställa att dessa kostnader är korrekt periodiserade och att det inte döljer större projekt som borde aktiveras (jämför med projekt som fasadrenovering, stambyte m.m.).

## Att bevaka framåt + punkter inför bokslutsdialogen

### Att bevaka framåt

- Fortsatt **balans mellan amorteringstakt och likviditetsbuffert**, särskilt om ränteläget förändras eller större investeringar planeras.
- **Drift- och underhållskostnader** samt projektkostnader (fasadrenovering, stambyte, laddstolpar) – säkerställ rätt klassificering mellan kostnad och investering.
- **Hyresintäkternas koncentration** till ett antal större kunder – bevaka kreditrisk och vakansrisk, även om kassaflödet idag är stabilt.

### Tre viktigaste punkter att ta upp med klienten

1. **Kapitalstruktur och amorteringsstrategi**

- Bolaget har mycket hög soliditet och starkt kassaflöde men amorterar 2 MSEK/mån. Diskutera om nuvarande amorteringstakt är optimal eller om det finns skäl att justera den för att frigöra utrymme för framtida investeringar eller utdelning.

## 2. Underhålls- och projektkostnader – aktivering vs kostnadsföring

- Gå igenom större poster på drift & underhåll och projekt (fasadrenovering, stambyte, laddstolpar) för att säkerställa korrekt redovisning (aktivering där det är investering, kostnad där det är löpande underhåll).

## 3. Resultat- och skattehantering 2025/2026

- Stäm av den stora beräknade skatten 2025-12-31 mot slutlig skatt och säkerställ att 2026 års resultat och skatt blir korrekt periodiserade, inklusive eventuell utdelningsplan och påverkan på eget kapital.

**Samlad bedömning:** Fastighet AB har en **mycket stark finansiell ställning** med hög lönsamhet, god likviditet och robust soliditet. Fokus i bokslutsdialogen bör ligga på finjustering av finansieringsstrategi, korrekt hantering av större underhålls-/investeringsprojekt och säker skatte- och resultatredovisning.

## **Bilaga · Så räknas siffrorna**

Allt baseras på de inlästa SIE-filerna; branschjämförelser på SCB-statistik och bolagsfakta på Bolagsverket.

## Nyckeltal

---

Flödesmått (marginal, tillväxt, kassaflöde) visas som YTD — ackumulerat från räkenskapsårets början t.o.m. vald period — med rullande 12 månader som grå sidosiffra. Ställningsmått (soliditet, likviditet, Altman) mäts vid periodens slut. Kontogrupperna avser BAS (tvåsiffrig nivå, t.ex. 30 = nettoomsättning).

### Soliditet

$\text{Justerat eget kapital} \div \text{balansomslutning}$

Hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital i stället för skulder. Visas både inkl. årets upparbetade resultat efter beräknad skatt (huvudsiffra) och som bokförd soliditet exkl. årets resultat.

Konton: Justerat EK = eget kapital (grupp 20) + årets resultat efter beräknad skatt (gällande bolagsskattesats, 20,6 % sedan 2021, matchad mot rätt räkenskapsår; redan bokförd skatt dubbelräknas inte, 0 vid förlust) + EK-andelen av obeskattade reserver (grupp 21 x (1 - skattesats)).

Balansomslutning = summan av positiva tillgångsgrupper (10–19).

Högre är mer motståndskraftigt. Jämförs mot SCB-median.

### Kassalikviditet

$(\text{Omsättningstillgångar} - \text{varulager}) \div \text{kortfristiga skulder}$

Förmågan att betala kortfristiga skulder med likvida och snabbt realiserbara tillgångar, utan att sälja lager.

Konton: Täljare = grupp 15, 16, 17 och 19 (positiv UB). Nämnare = grupp 24–29 (negativ UB). Varulager (14) och kortfristiga placeringar (18) räknas inte in.

100 % = kortfristiga skulder täcks precis. Under 100 % är en varningssignal.

### Räntetäckningsgrad

$(\text{Rörelseresultat} + \text{finansiella intäkter}) \div \text{finansiella kostnader}$

Hur många gånger resultatet räcker till att betala räntekostnaderna.

Konton: Rörelseresultat (grupp 30–79) + finansiella intäkter (grupp 80–83), delat med finansiella kostnader (grupp 84–86).

Under 1 ggr = resultatet täcker inte räntorna. Saknas räntekostnader är måttet ej tillämpligt.

### Rörelsemarginal

$\text{Rörelseresultat} \div \text{rörelsens intäkter}$

Hur många procent av intäkterna som blir kvar efter rörelsens kostnader, före finansiella poster och skatt.

Konton: Rörelseresultat = BAS-klass 3–7 (grupp 30–79). Rörelsens intäkter = BAS-klass 3 (grupp 30–39, dvs nettoomsättning 30–37 + övriga rörelseintäkter 38–39).

Negativ marginal = rörelsen går med förlust.

### Avkastning på totalt kapital

$\text{Resultat före räntekostnader} \div \text{genomsnittlig balansomslutning}$

Hur effektivt bolaget förräntar allt kapital som är bundet i verksamheten, oavsett finansiering.

Konton: Täljare = grupp 30–83 (rörelseresultat + finansiella intäkter). Nämnare = genomsnittlig balansomslutning (totala tillgångar) över rull-12.

Högre är bättre. Negativ = tillgångarna förstör värde under perioden.

### Omsättningstillväxt (YoY)

$(\text{Intäkter i år} - \text{samma period föregående år}) \div |\text{föregående år}|$

Förändring i rörelsens intäkter jämfört med motsvarande period föregående räkenskapsår.

Konton: Rörelsens intäkter = BAS-klass 3 (grupp 30–39), innevarande YTD mot föregående års YTD.

Positivt = växande, negativt = krympande.

### Operativt kassaflöde i % av omsättning

$\text{Operativt kassaflöde} \div \text{rörelsens intäkter}$

Hur stor del av intäkterna som blir verkligt kassaflöde från den löpande verksamheten.

Konton: Operativt kassaflöde = resultat (grupp 30–89, exkl. konto 8999) + återlagda avskrivningar (grupp 78) - förändring i rörelsekapital (grupp 15–18, 22, 24–29). Delas med rörelsens intäkter (grupp 30–39).

Negativt = rörelsen förbrukar likviditet. SCB publicerar ingen branschmedian för detta.

### Altman Z' (konkursrisk)

$0,717 \cdot (\text{RK}/\text{TT}) + 0,847 \cdot (\text{EK}/\text{TT}) + 3,107 \cdot (\text{EBIT}/\text{TT}) + 0,420 \cdot (\text{EK}/\text{skuld}) + 0,998 \cdot (\text{oms}/\text{TT})$

En sammanvägd konkursriskindikator (Z'-modellen för onoterade bolag). Ju lägre Z, desto högre finansiell stress.

Konton: RK (rörelsekapital) = oms.tillgångar (15–17, 19) - kortfr. skulder (24–29). EK = justerat eget kapital. EBIT = grupp 30–87 (exkl. 8999). Skuld = grupp 19, 22, 23, 24–29. Oms = nettoomsättning (30–37). TT = balansomslutning.

$Z > 2,9$  = låg risk ·  $1,23-2,9$  = osäker zon ·  $< 1,23$  = hög risk.

## Hälsoindex (0–100)

---

Ett sammanvägt index av åtta komponenter. Varje komponent ger poäng (faktiskt värde mot ett målvärde, kapat vid komponentens maxvikt) och summan normaliseras till 0–100. Mått som inte är tillämpliga för bolaget (t.ex. räntetäckning för ett skuldfritt bolag) vägs bort så att bolaget bara bedöms på det som gäller det.

### Komponenter och vikter

Soliditet 15 · Kassalikviditet 12 · Räntetäckning 10 · Rörelsemarginal 15 · Avkastning tot. kapital 13 · Tillväxt 10 · Operativt kassaflöde 10 · Altman Z' 15 (summa 100)

Varje komponent når full poäng vid ett målvärde: soliditet 40 %, kassalikviditet 150 %, räntetäckning 5 ggr, rörelsemarginal 10 %, avkastning +15 %, tillväxt +5 %, op. kassaflöde +5 %, Altman 2,9. Bygger på samma underlag som nyckeltalen ovan.

### Fastighetsbolag (SNI 68)

För fastighetsbolag exkluderas Altman Z' ur hälsoindexet — modellen är konstruerad för rörelse-/tillverkningsbolag och underskattar systematiskt fastighet (EBIT- och omsättningstermerna är små relativt fastighetsvärdet, så även ett ~skuldfritt fastighetsbolag når bara Z' ~2,6). Altmans vikt fördelas om på övriga komponenter. Målvärdena för avkastning (full poäng vid 5 % i st.f. 15 %) och räntetäckning (2,5x i st.f. 5x) sänks till sektorns normalnivå.

Altman Z' visas fortfarande som nyckeltal, men märks "ej i index" och påverkar inte poängen.

### Zoner

Indexet färgsätts: 75–100 starkt · 50–74 stabilt · 30–49 svagt · 0–29 kritiskt.

Indexet är en snabb sammanfattning — läs alltid de enskilda nyckeltalen för nyansen.

## Kund- och leverantörskoncentration

Visar de största motparterna sett till de senaste 12 månaderna, hämtade ur de SIE-utvunna reskontratexterna.

### Andel

Motpartens belopp ÷ summan av alla motparter (12 mån)

Kunder = försäljning per kund, leverantörer = inköp per leverantör. Samma motpart med olika fakturanummer slås ihop, och generiska texter (faktura, påminnelse, ränta m.m.) filtreras bort.

Konton: Kunder = reskontratexter på intäktsrader (kontorubrik klass 3). Leverantörer = reskontratexter på kostnadsrader (kontorubrik klass 4–6).

Hög andel hos en enskild motpart = koncentrationsrisk: att tappa den kunden, eller ett beroende av den leverantören, slår hårt.

## Branschjämförelse (SCB-median)

### Medianvärde

Jämförelsen baseras på SCB:s branschstatistik för bolagets näringsgren (SNI) och storleksklass. 'X av N över median' räknar hur många nyckeltal som ligger på eller över branschens median.

Saknas median visas '—' — antingen för att SNI inte kunnat fastställas, för att branschen inte finns i SCB-underlaget, eller för mått (op. kassaflöde, Altman) där SCB inte publicerar median.

### Bedömning (STARK · STABIL · SVAG · KRITISK)

Färgmarkeringen vid varje nyckeltal visar läget mot branschmedian: STARK = på eller över median; STABIL = nära median eller över en absolut trygg nivå; SVAG = tydligt under median; KRITISK = långt under (eller negativt).

Tillväxt (omsättning YoY) bedöms på absolut nivå i stället för mot median — en mindre nedgång är SVAG, inte KRITISK; endast ett brant fall flaggas KRITISK.