

BOLAGSANALYS

Fastighet AB

556000-0004

AKTIV

Räkenskapsår 2026

t.o.m. 2026-04-30

Bolagsfakta & branschtillhörighet

Bransch (SNI)	68.200 · Uthyrning och förvaltning av egna fastigheter	Storleksklass (anställda)	100-199 anställda
Juridisk form	Aktiebolag	Omsättningsklass	200 000 - 499 999 tkr
Registrerad	2015-03-20	Koncern	Nej
Säte	Stockholm		

Hälsoindex & nyckeltal

4 av 6 över median

92 / 100 **STARKT**



NYCKELTAL	VÄRDE	BEDÖMNING	BRANSCH
Soliditet	55,4 % 23,9 % bokfört	STARK	Median 18,0 %
Kassalikviditet	233,6 %	STARK	Median 115,0 %
Räntetäckningsgrad	17,3 ggr 11,6 ggr r12	STARK	Median 1,6 ggr
Rörelsemarginal	18,1 % 12,9 % r12	STABIL	Median 32,1 %
Avkastn. tot. kapital	33,5 % 73,1 % r12	STARK	Median 4,5 %
Omsättning YoY	-4,5 % +5,3 % r12	KRITISK	Median +5,0 %
Op. kassaflöde % av oms	+3,5 %	STABIL	—
Altman Z' (konkursrisk)	7,96	LÄG	—

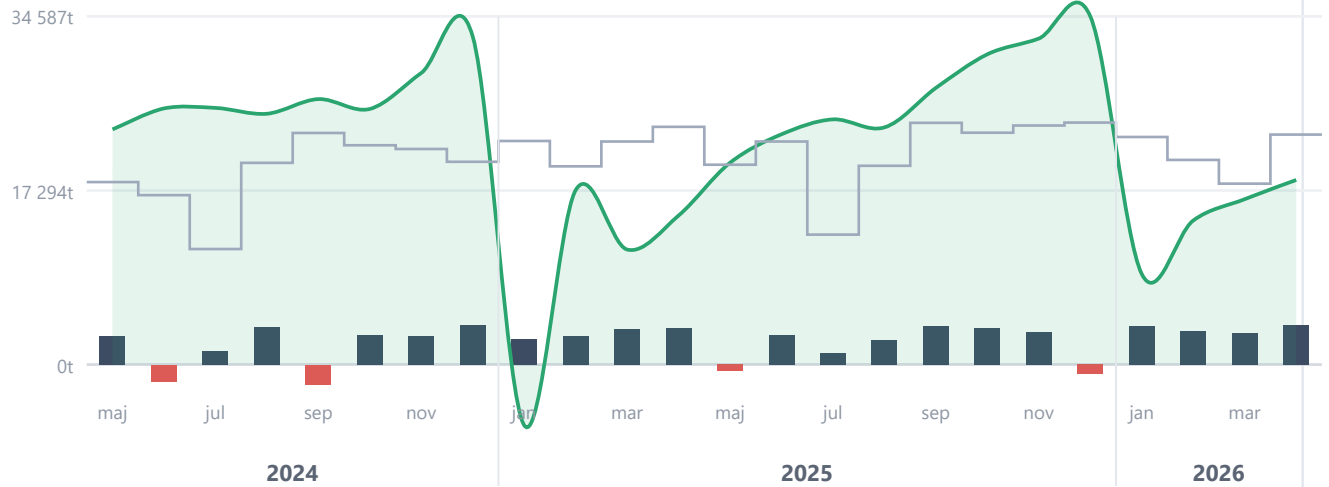
* Medianvärden (SCB) baseras på jämförbar bransch och storlek · 2024. Saknas medianvärde visas "—".

Ställning · 2026 t.o.m. 2026-04-30

Balansomslutning	45 296 tkr	Justerat eget kapital	25 108 tkr
Likvida medel	18 343 tkr	Nettoomsättning (YTD)	83 759 tkr
Rörelseresultat (YTD)	15 169 tkr	Årets resultat (YTD)	14 294 tkr

Resultat, omsättning & likvida medel · per månad

■ Resultat — Omsättning ■ Likvida medel



Koncentration · störst kund & leverantör (senaste 12 mån)

Kunder · försäljning

Sundabo kommun	9 %
Klippa Bostads AB	7 %
Sandvik Kommun	6 %
Söderba Handel AB	6 %
Mörnum kommun	5 %

Leverantörer · inköp

Ljungsala Bygg & Entreprenad AB	11 %
Bergmästarna Bygg AB	9 %
Tjärnbo Träförädling AB	7 %
Söderba Byggservice AB	7 %
Hägern Distribution AB	7 %

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

- **Mycket stark finansiell ställning:** hög soliditet (**55 %**), mycket god likviditet (**kassalikviditet 234 %**) och stark räntetäckning (**11–17 ggr**).
- **Stabilt lönsam fastighetsverksamhet:** rörelsemarginal runt **13 %** och avkastning på totalt kapital långt över branschmedian.
- **Hög kvalitet i siffrorna:** positivt operativt kassaflöde, inga tecken på kontrollbalansräkningsproblematik, hälsoindex **92/100** och Altman Z **7,96**.

Bolagsfakta

- **Status:** AKTIV
- **Juridisk form:** Aktiebolag
- **Verksamhet/SNI:** 68.200 – Uthyrning och förvaltning av egna fastigheter
- **Registrerat:** 2015-03-20
- **Ort:** Stockholm
- **Aktiekapital:** 2,0 MSEK

Lönsamhet & tillväxt

- **Omsättning:**
- YTD (jan–apr 2026): **83,8 MSEK**
- Rullande 12 mån: **253,3 MSEK**
- Tillväxt: omsättningstillväxt **+5,3 %** (rullande 12) men **-4,5 %** YTD mot föregående års YTD -> något svagare start på året, men ingen dramatik.
- **Rörelsemarginal:**
- YTD 2026: **18,1 %**
- Rullande 12: **12,9 %**
- Branschmedian SNI 68: **32,1 %** -> bolaget ligger **under branschens marginalnivå**, men ändå på en god absolut nivå.
- **Avkastning på totalt kapital:**
- YTD: **33,5 %**
- Rullande 12: **73,1 %**
- Branschmedian: **4,5 %** -> **extremt hög avkastning**, tyder på effektiv kapitalanvändning (troligen hög beläggning och/eller värdeskapande projekt).
- **Räntetäckningsgrad:**
- YTD: **17,3 ggr**
- Rullande 12: **11,6 ggr**
- Branschmedian: **1,6 ggr** -> **mycket god buffert mot räntehöjningar**.
- **Trend (24 mån):**
- Rörelsemarginal har legat stabilt runt **12–14 %**.
- Tillväxttakten har normaliserats från mycket höga nivåer 2025 (effekt av låg jämförelsebas) till mer normala **5–10 %** under 2026.

Bedömning: Lönsamheten är god och stabil, men marginalen ligger under branschmedian. Avkastningen på totalt kapital är däremot mycket stark.

Likviditet & kassaflöde

- **Likviditet vid cutoff (2026-04-30):**
- Kassalikviditet: **233,6 %** (branschmedian 115 %) -> **mycket god kortsiktig betalningsförmåga**.
- Likvida medel: **18,3 MSEK**.
- **Operativt kassaflöde:**

- YTD: **2,9 MSEK**, motsvarar **3,5 %** av omsättningen.
- Trend 2025–2026: operativt kassaflöde i relation till omsättning har legat kring **9–15 %** större delen av perioden, nu **9,0 %** i april 2026 (trendserien).
- **Kassaflödeskvalitet:**
- Rörelseresultat YTD: **15,2 MSEK**
- Operativt kassaflöde YTD: **2,9 MSEK** -> kassaflödet är positivt men **lägre än resultatet**, vilket tyder på kapital bundet i rörelsekapital (kundfordringar/projekt, leverantörsskulder).
- Kassaflödesavstämning: residual **0** -> kassaflödesrapporten är konsistent.
- **Månadsutveckling likvida medel (trend/graf):**
- Likvida medel har generellt **ökat kraftigt** från ca **9 MSEK** (jan 2026) till **18 MSEK** (apr 2026).
- Tidigare period (2025) visar också en stark uppbyggnad av kassa.

Bedömning: Likviditeten är mycket stark. Kassaflödet från verksamheten är positivt men lägre än resultatet, vilket motiverar en genomgång av kundfordringar och projektbindning.

Soliditet & skuldsättning

- **Soliditet vid cutoff:**
- Justerad soliditet: **55,4 %**
- Branschmedian: **18 %** -> **klart över bransch**, stark balansräkning.
- Balansomslutning: **45,3 MSEK**
- Justerat eget kapital: **25,1 MSEK**
- **Bokfört EK exkl årets resultat:**
- Soliditet bokfört: **23,9 %** -> skillnaden mot 55,4 % är årets vinst, vilket är normalt då bokslut inte är stängt.
- **Trend 24 mån:**
- Soliditet har huvudsakligen legat **40–60 %**.
- Tydliga "studsar" ned vid räkenskapsårsskiften (jan 2025, jan 2026) beror på **ej stängt bokslut**, inte på kapitalförlust.
- Ingen period där eget kapital varit under halva aktiekapitalet -> **ingen kontrollbalansräkningskyldighet har uppstått**.
- **Skuldsättning & räntekänslighet:**
- Hög soliditet + stark räntetäckning (**11–17 ggr**) -> låg finansiell risk.
- Altman Z **7,96** -> mycket låg konkursrisk enligt modellen.

Bedömning: Balansräkningen är stark med god motståndskraft mot både ränte- och intäktsnedgångar.

Branschjämförelse

Mot SCB-median för SNI 68 (uthyrning av fastigheter):

- **Lönsamhet:**
- Rörelsemarginal **12,9 %** vs bransch **32,1 %** -> **lägre marginal** än typiska fastighetsbolag, trots god absolut nivå.
- Avkastning på totalt kapital **73,1 %** vs **4,5 %** -> **exceptionellt hög** avkastning.
- **Kapitalstruktur:**
- Soliditet **55,4 %** vs **18 %** -> betydligt mer egenkapitalfinansierat än branschmedian.
- **Likviditet:**
- Kassalikviditet **233,6 %** vs **115 %** -> **överlikvid** jämfört med median.
- **Räntetäckning:**
- **11,6 ggr** vs **1,6 ggr** -> mycket stark räntetäckning.

Sammanfattning bransch: Bolaget har **lägre marginal men mycket högre avkastning, soliditet och likviditet** än branschmedian. Det tyder på effektiv kapitalanvändning och låg riskprofil, men också på att prissättning/kostnadsstruktur kan ses över om man vill närma sig branschens marginalnivå.

Hälsoindex & Altman-trend

- **Hälsoindex: 92/100**
- Högsta poäng på soliditet, lönsamhet, ROA och Altman.
- Något lägre poäng på tillväxt (4/?) och operativt kassaflöde (8/?) – fortfarande godkänt.

- **Altman Z:**
- Vid cutoff: **7,96** (mycket starkt).
- Trend 24 mån: huvudsakligen **5–9**, med toppar över **8** under 2025–2026 -> stabilt stark finansiell hälsa.

Bedömning: Sammanvägda riskindikatorer bekräftar en **mycket god finansiell hälsa**.

Avvikelse att följa upp

! Lägre rörelsemarginal än bransch

- Marginal **12–18 %** vs branschmedian **32 %**.
- Kostnadsbildens domineras av löner (**20,4 MSEK**), frakter/inköp (**12,1 + 6,8 + 2,6 MSEK**) och lokal-/driftskostnader.
- Viss negativ resultatpåverkan i vissa enheter/projekt:
- Kundservice **-7,6 MSEK**, Marknadsföring **-2,8 MSEK** (dimension dima).
- Projekt med stora negativa belopp: t.ex. **Utveckling Av Mixed-Use Projekt -10,5 MSEK**, **Skapande Av Grönområden -9,3 MSEK**, **Uppföljning Av Byggkostnader -6,6 MSEK** (dimb).

! Resultat > kassaflöde från drift

- Rörelseresultat YTD **15,2 MSEK** vs operativt kassaflöde **2,9 MSEK**.
- Indikerar kapital bundet i kundfordringar/projekt eller senarelagda leverantörsbetalningar.
- Stora kundfordringar mot kommunala/bostadsaktörer (t.ex. Sundabo kommun, Sandvik Kommun, Klippa Bostads AB) och stora leverantörsfakturor under 2025–2026 (bygg/entreprenad, IT, distribution).

! Stora projekt- och leverantörsexponeringar

- Enskilda leverantörer med stora belopp (t.ex. Ljungsala Bygg & Entreprenad AB, Bergmästarna Bygg AB, Tjärnbo Träförädling AB m.fl.) och stora fakturor nära cutoff (t.ex. Östansviks Byggentreprenad AB, Termobau Sverige AB).
- Projekt som "Utveckling Av Mixed-Use Projekt" och "Skapande Av Grönområden" visar betydande negativa belopp -> bör följas upp avseende budget, kalkyl och framtida intäkter.

Att bevaka framåt + punkter inför bokslutsdialogen

1. Marginal och kostnadsstruktur per enhet/projekt

- Gå igenom:
- Enheter med svag lönsamhet: **Kundservice, Marknadsföring, Förvaltning Malmö, Fastighet Örebro**.
- Projekt med stora negativa belopp: **Mixed-Use, Grönområden, Uppföljning av byggkostnader, Ombyggnation av offentliga byggnader**.
- Syfte: säkerställa att dessa är **medvetna investeringar** (framtida intäkter/värdeökning) och inte strukturellt olönsamma delar av verksamheten.
- Diskutera om **prissättning, hyresnivåer eller kostnadskontroll** kan stärkas för att närma sig branschens marginalnivå.

2. Kassaflöde vs resultat och rörelsekapital

- Stäm av:
- **Kundfordringar** mot större kunder (kommuner/bostadsbolag) – betalningstider, ev. förfallna poster.
- **Leverantörsskulder** mot större bygg- och IT-leverantörer – betalningsplaner, rabatter, risk för koncentration.
- Syfte: säkerställa att **starkt resultat också omsätts i kassaflöde**, samt att projektfakturering och betalningsvillkor är optimalt strukturerade.

3. Kapitalstruktur och strategisk användning av stark balans

- Med soliditet **55 %** och kassalikviditet **234 %** finns **betydande finansiell kapacitet**.
- Diskutera strategiskt:
- Om nuvarande **överlikviditet** ska behållas som buffert, användas för **nya investeringar/projekt**, eller om viss **omstrukturering av finansiering** (t.ex. mer lånefinansiering för att frigöra kapital) är aktuell.
- Hur bolaget vill balansera **risk (soliditet) vs avkastning** framåt, givet mycket stark Altman Z och hälsoindex.

Samlad bedömning: Fastighet AB har **mycket god finansiell hälsa, stark balansräkning och stabil lönsamhet**. Fokus i bokslutsdialogen bör ligga på **marginalförbättring per enhet/projekt, kassaflödeskvalitet och strategisk användning av den starka balansräkningen**.

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 resultat (huvudsiffra) och som bokförd soliditet exkl. årets resultat.

Konton: Justerat EK = eget kapital (grupp 20) + årets resultat + EK-andelen av obeskattade reserver (grupp 21 x 0,794). 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.

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.