Studentbostäder i Norden AB

Delårsrapport januari-september 2026

STUDENTBOSTÄDER
I NORDEN AB

Innehållsförteckning

Perioden i korthet 4
Väsentliga händelser 5
VD har ordet 6
Investera i Nordens framtid 8
SBS-konceptet 10
Intjäningsförmåga 13
Förvaltningsfastigheter 14
Finansiering 18
Aktien 19
Hållbarhet 20
Koncernens rapport över totalresultat 22
Kommentarer till rapport över totalresultat 23
Koncernens rapport över finansiell ställning 25
Kommentarer till koncernens rapport över finansiell ställning 26
Koncernens rapport över förändring av eget kapital 27
Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag 28
Segmentrapportering 29
Nyckeltal per kvartal 31
Nyckeltal helår 32
Moderbolagets resultaträkning i sammandrag 33
Totalresultat för moderbolaget 33
Moderbolagets balansräkning i sammandrag 33
Händelser och övriga upplysningar 34
Kalendarium och undertecknande 35
Revisors granskningsrapport 36
Definitioner 37
Beräkning av alternativa nyckeltal 38
Kontakt 41

Januari – september 2026

INTÄKTER, JÄMFÖRBART BESTÅND

369 MSEK

▲ Ökning med 4%

DRIFTSÖVERSKOTT, JÄMFÖRBART BESTÅND

228 MSEK

▲ Ökning med 3%

ÖVERSKOTTSGRAD, JÄMFÖRBART BESTÅND

62%

▼ -1 procentenhet

FÖRVALTNINGSRESULTAT

31 MSEK

▲ Ökning med 14%

FASTIGHETSVÄRDE

8 162 MSEK

▼ Värdeförändring -1%

SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

3,74 SEK

▶ Förändring med 0%

Perioden i korthet

PERIODEN JAN-SEP

- Intäkterna ökade med 4 procent till 368 MSEK (353)
- Driftsöverskottet ökade med 3 procent till 226 MSEK (220)
- Överskottsgraden uppgick till 61 procent (62)
- Förvaltningsresultatet ökade 14 procent till 31 MSEK (27)
- Värdeförändringen för fastigheterna uppgick till -58 MSEK (218)
- Resultat per aktie uppgick till -0,09 SEK (0,33)
- Långsiktigt substansvärde per aktie uppgick till 3,74 SEK (3,74)

PERIODEN JUL-SEP

- Intäkterna ökade med 3 procent till 118 MSEK (115)
- Driftsöverskottet uppgick till 74 MSEK (74)
- Överskottsgraden uppgick till 63 procent (65)
- Förvaltningsresultatet minskade 12 procent till 7 MSEK (8)
- Värdeförändringen för fastigheterna uppgick till 39 MSEK (71)
- Resultat per aktie uppgick till 0,04 SEK (0,09)

	2026 jan - sep	2025 jan - sep	2026 jul - sep	2025 jul - sep	2025 okt - 2026 sep	2025 jan - dec
Förändring hyresintäkter, jämförbart bestånd, %	4,4	4,8	3,1	5,4	4,6	4,9
Förändring driftsöverskott jämförbart bestånd, %	3,3	3,9	-0,1	9,5	3,8	5,0
Intäkter, MSEK	368	353	118	115	500	485
Driftsöverskott, MSEK	226	220	74	74	311	304
Överskottsgrad, %	61,4	62,2	62,9	64,8	62,1	62,7
Förvaltningsresultat, MSEK	31	27	7	8	50	46
Värdeförändring fastigheter, MSEK	-58	218	39	71	-57	218
Periodens resultat, MSEK	-64	212	26	65	-61	214
Uthyrningsgrad rullande 12 månader, %	96,0	95,6	96,0	95,6	96,0	96,1
Antal studentbostäder under förvaltning	6 581	6 581	6 581	6 581	6 581	6 581
Verkligt värde fastigheter, MSEK	8 162	8 158	8 162	8 158	8 162	8 126
Avkastning på eget kapital, %	-3,5	12,4	4,5	10,7	-2,5	9,5
Soliditet, %	28,7	29,2	28,7	29,2	28,7	29,1
Förvaltningsresultat, SEK per aktie	0,04	0,04	0,01	0,01	0,07	0,07
Resultat, SEK per aktie	-0,09	0,33	0,04	0,09	-0,09	0,33
Långsiktigt substansvärde, SEK per aktie	3,74	3,73	3,74	3,73	3,74	3,74
Förändring substansvärde %	0,0	-3,2	2,3	2,9	0,0	-3,2
Räntetäckningsgrad, ggr					1,20	1,16
Belåningsgrad, %	67,1	66,7	67,1	66,7	67,1	66,9

Se definitioner på sida 37

Väsentliga händelser

UNDER PERIODEN JULI - SEPTEMBER

6 juli
Länsstyrelsen har beslutat om ett fullständigt återkrav av ett statligt investeringsstöd om totalt 81,6 MSEK. Bolaget anser att beslutet är felaktigt och har överklagat det till Boverket samt ansökt om anstånd med betalningen. Ingen avsättning har gjorts, för mer information se sida 34.

26 juli
SBS tecknar blockhyresavtal om 40 lägenheter med Blekinge flygflottilj. Avtalet omfattar två byggnader som under en längre period har varit vakanta. Det årliga hyresvärdet uppgår till 3,5 MSEK och avtalet löper på 3+3 år.

31 augusti
SBS genomför en organisationsförändring som stärker förvaltningsorganisationen. Victoria Lenander tillträder rollen Chief Operating Officer (COO) och Samira Mchaiter har valt att lämna ledningsgruppen och bolaget i samband med förändringen.

23 september
Den extra bolagstämman beslutade enligt förslag framlagt på stämman om omval av Leiv Synnes, Per Strimbold, Yaron Zaltsman och Bo Netz samt nyval av David Uddare Sevelin till ordinarie styrelseledamöter. Vidare beslutade bolagsstämman om omval av Per Strimbold som styrelseordförande för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

EFTER PERIODEN

15 oktober
Styrelsen beslutade att Rebecka Eidenert ska lämna bolaget och rollen som verkställande direktör. Sebastian Schönström, bolagets vice verkställande direktör, tillträdde den 15 oktober 2026 som tillförordnad verkställande direktör.

2 november
David Juhlin har valt att avsluta sin tjänst som CFO. David kvarstår i sin roll under sin uppsägningstid om sex månader.

VD har ordet

Ett starkare och mer fokuserat bolag

Studentbostäder i Norden har under de senaste åren stärkts både operationellt och finansiellt genom ett målmedvetet arbete i hela organisationen. Nu är ambitionen att öka takten i förbättringsarbetet. Vår målbild är tydlig: högre lönsamhet, lägre finansiell risk och en mer koncentrerad fastighetsportfölj. För att nå dit behöver vi fortsätta förbättra den löpande verksamheten, stärka kassaflödet och koncentrera fastighetsbeståndet till färre orter där vi ser bäst långsiktiga förutsättningar att skapa värde.

Hyresintäkterna steg med 4,4 procent, i jämförbart bestånd

Hyresintäkterna ökade under perioden med 4,4 procent till 363 MSEK. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 4,4 procent. Utvecklingen drevs av de årliga hyresförhandlingarna i kombination med en förbättrad uthyrning. Uthyrningsgraden uppgick till 96 procent på rullande tolv månader och till 98 procent vid kvartalets utgång.

Efterfrågan på våra bostäder är fortsatt stark. Att vi vid kvartalets utgång hade en uthyrningsgrad om 98 procent är ett bra kvitto på fastigheternas attraktivitet, vår marknadsposition och det arbete som våra medarbetare gör varje dag.

”Förvaltningsresultatet ökade, justerat för jämförelsestörande poster, med 34 procent.”

Driftsöverskottet ska växa snabbare än intäkterna

I jämförbart bestånd ökade driftsöverskottet med 3,3 procent till 228 MSEK. Fastighetskostnaderna steg samtidigt med 6,4 procent. Det beror bland annat på en hyresförlust om 5 MSEK hänförlig till en blockhyresgästs konkurs samt högre taxebundna kostnader. Överskottsgraden i jämförbart bestånd uppgick till 61,6 procent, jämfört med 62,4 procent föregående år.

Här finns det tydliga möjligheter att bli bättre. Målet är att driftöverskottet över tid ska växa snabbare än intäkterna. Det kräver god kostnadskontroll och investeringar som betalar sig, inte minst sådana som sänker energianvändningen. Under tredje kvartalet minskade energianvändningen i våra svenska och danska fastigheter med cirka 3,2 procent jämfört med motsvarande period föregående år.



Förvaltningsresultatet ökade med 14 procent

Förvaltningsresultatet steg till 31 MSEK, från 27 MSEK motsvarande period föregående år, en ökning med 14 procent. Förbättringen drevs framför allt av ett högre driftsöverskott och ett förbättrat finansnetto. Finansnettot förbättrades till -174 MSEK från -177 MSEK.

Justerat för jämförelsestörande poster ökade förvaltningsresultatet med 34 procent. Skillnaden mot den redovisade ökningen förklaras av att jämförelsestörande positiva poster uppgick till 4 MSEK under årets period, jämfört med 7 MSEK föregående år. Den underliggande resultatutvecklingen är därmed starkare än vad den redovisade ökningen på 14 procent visar.

Värdeutveckling -0,7 procent

Fastighetsvärdet uppgick vid periodens utgång till 8 162 MSEK. Den orealiserade värdeförändringen under perioden var -58 MSEK, motsvarande -0,7 procent. Nedgången var hänförlig till två enskilda fastigheter, den ena påverkades av högre bedömda framtida kostnader för drift och underhåll, vilket medfört ett lägre normaliserat driftnetto och marknadsvärde och den andra av förändrade förutsättningar då permanent bygglov inte kan erhållas.

Över tid är jag övertygad om att hög uthyrning, stigande hyresintäkter och ett förbättrat driftsöverskott skapar förutsättningar för en positiv värdeutveckling i fastighetsbeståndet.

Lägre skuldsättning är fortsatt prioriterat

Belåningsgraden uppgick vid kvartalets utgång till 67,1 procent. Vid utgången av 2024 var motsvarande nivå 70,3 procent. På knappt två år har belåningsgraden därmed minskat med 3,2 procentenheter. Vi har tagit steg i rätt riktning, men arbetet är inte klart. Lägre skuldsättning är en central prioritering eftersom den både minskar bolagets finansiella risk och skapar bättre förutsättningar för lägre finansieringskostnader.

Vårt långsiktiga mål är en belåningsgrad om högst 60 procent.

Fastigheter i färre städer

Vi ska nu öka tempot i portföljomställningen. Studentbostäder i Norden ska gå från en geografiskt bred portfölj till ett mer fokuserat fastighetsbolag med färre orter och större lokala kluster.

Vår grundprincip är enkel: först stad, sedan mikroläge och därefter byggnad.

Fastigheter som saknar en tydlig långsiktig roll i portföljen ska avyttras när marknadsförutsättningarna är rätt. Frigjort kapital ska i första hand användas för att minska skuldsättningen och stärka balansräkningen.

Idag finns bolaget på 18 orter i Sverige, Norge och Danmark. Stockholm svarar för 31 procent av fastighetsvärdet och Öresundsregionen för 29 procent. Tillsammans med Göteborg är 64 procent av fastighetsvärdet redan koncentrerat till de regioner som i rapporten definieras som prioriterade.

Genom att fortsätta koncentrera portföljen till utvalda universitets- och tillväxtstäder vill vi skapa ett bolag som är effektivare att driva och bättre positionerat för långsiktigt värdeskapande.

En tydlig målbild

Det är med stort engagemang och respekt för uppgiften som jag kliver in som tillförordnad VD för Studentbostäder i Norden.

Vi har goda grundförutsättningar. Fastighetsbeståndet omfattar 6 581 studentbostäder till ett värde om 8,2 miljarder kronor. Vi har hög uthyrningsgrad och 186 000 personer registrerade i vår bostadskö. Det visar både styrkan i efterfrågan och potentialen i vår plattform.

Nu ska vi omsätta de förutsättningarna i högre lönsamhet, starkare kassaflöde och lägre finansiell risk. Vi ska fortsätta förbättra den operativa verksamheten, minska skuldsättningen och renodla portföljen.

Målbilden är ett starkare och mer fokuserat Studentbostäder i Norden med en tydlig väg till långsiktigt värdeskapande för våra aktieägare, hyresgäster och medarbetare.

Sebastian Schönström
Tillförordnad VD Studentbostäder i Norden



Investera
i Nordens framtid

Studentbostäder i Norden erbjuder möjligheten att investera i en stabil och växande fastighetsportfölj med fokus på studentbostäder. Marknaden för studentbostäder kännetecknas av naturligt kort boendetid, vilket ställer särskilda krav på effektiv uthyrning och förvaltning. SBS möter detta genom en tydlig strategi med egen bostadskö, digitaliserade processer och en organisation som är särskilt anpassad för studentbostäder.

Affärsidé
Att skapa en långsiktigt hållbar fastighetsportfölj genom strategiska investeringar i nyproduktion, förvärv och befintliga fastigheter.

Strategi
Äga, utveckla och förvärva kostnadseffektiva studentbostäder i de nordiska universitets- och högskolestäderna där det finns en hög och växande efterfrågan.

Genom att implementera en digitalt driven förvaltningsstrategi i framkant säkerställer vi en effektiv drift som genererar stabilt kassaflöde. Detta möjliggör kontinuerlig tillväxt genom ytterligare förvärv, nyproduktion och investeringar i det befintliga beståndet.

SBS strävar efter att erbjuda attraktiva studentbostäder där fokus ligger på att skapa en trygg, trivsam och hållbar boendemiljö. Vi prioriterar gemenskap och främjar fysisk aktivitet för att stödja studenternas välmående.

Genom att integrera moderna lösningar och tjänster för både boende och förvaltning, skapar vi en bostadsupplevelse som både lockar och behåller hyresgäster över tid.

Finansiella mål

10%

Tillväxten i substansvärdet per aktie ska uppgå till minst 10 procent per år.

1,75

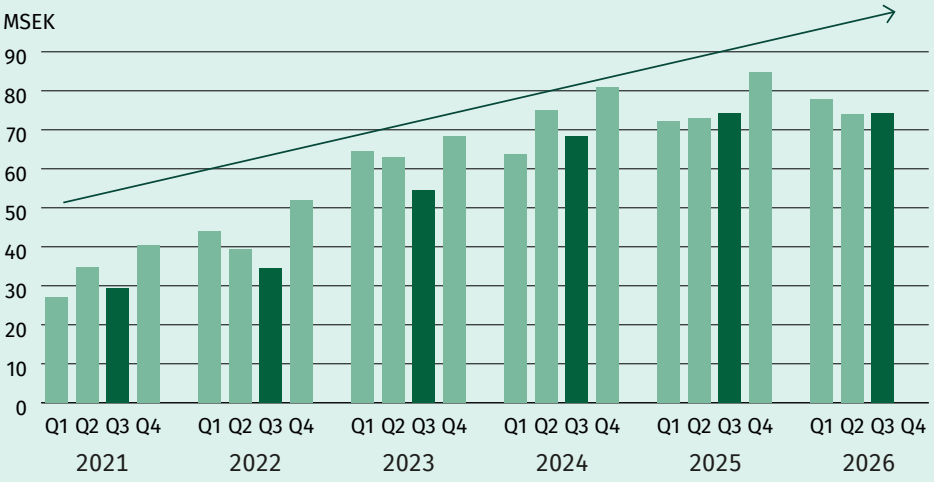
Räntetäckningsgraden ska långsiktigt uppgå till minst 1,75 gånger.

60%

Belåningsgrad ska långsiktigt inte överstiga 60 procent.



TILLVÄXT ÖVER TID AV DRIFTSÖVERSKOTTET



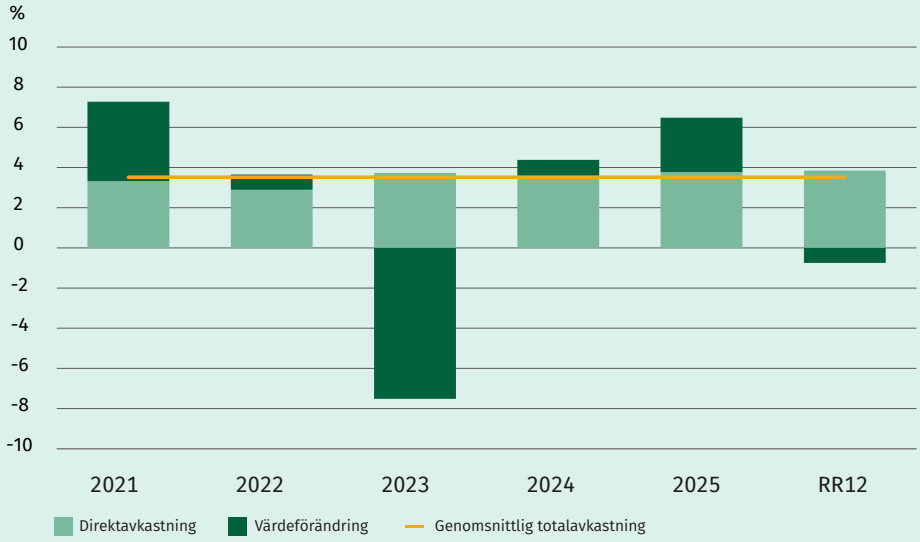
DRIFTSÖVERSKOTT UPP 148 PROCENT

Driftsöverskottet har ökat med 148 procent jämfört med perioden januari-september 2021 och uppgick till 226 MSEK under perioden 2026. Genom aktiv förvaltning och ett konsekvent fokus på lönsamhet har SBS successivt stärkt driftsöverskottet över tid, med förbättringar år för år.

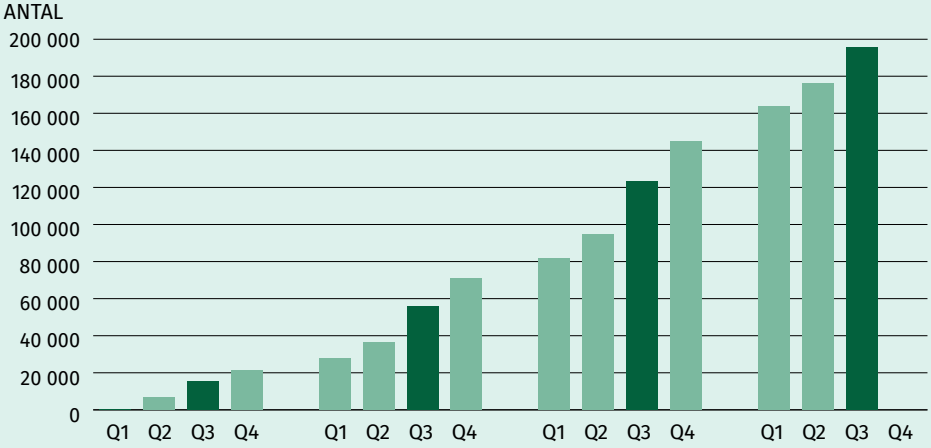
TOTALAVKASTNING FÖR FÖRVALTNINGSPORTFÖLJEN

Fastighetsportföljen skapar aktieägarvärde genom en kombination av stabil direktavkastning och långsiktig värdetillväxt. Sammantaget utgör detta portföljens totalavkastning, som i genomsnitt uppgått till 3,52 procent per år sedan 2021. Perioden innefattar stora värdenedgångar under 2023 vilket påverkat den genomsnittliga totalavkastningen negativt. Över längre tidsperioder ska fastighetsvärdena emellertid utvecklas positivt och skapa högre totalavkastning.

TOTALAVKASTNING



186 000 I SBS BOSTADSKÖ



KOMMANDE STUDENTER I BOSTADSKÖN

Sedan lanseringen 2023 har SBS bostadskö vuxit kraftigt och uppgår nu till 186 000 registrerade sökande. Kön möjliggör en kostnadseffektiv och snabb uthyrningsprocess vid uppsägningar, genom att bolaget kan marknadsföra objekt direkt till den egna kön och därmed minimera behovet av externa förmedlingskanaler.

Studentliv 2.0

Dagens studenter efterfrågar en egen bostad, med privat kök och badrum till en rimlig hyra. Från det att Studentbostäder i Norden grundades har vi arbetat för att bemöta studenternas krav på en attraktiv studentbostad.

Studenternas efterfrågan kan vi tillgodose med våra välplanerade studentbostäder, med en boendeyta från 16 kvm med platsbyggda möbler och förvaring som upplevs ha samma rymd som en större lägenhet. Detta bidrar även till ökad hållbarhet då det blir fler studenter per kvm.

Under de senaste åren har det också varit stort fokus på trygghet och psykisk ohälsa, vilket vi har fäst stor vikt vid och bemöter med att skapa gemensamma utrymmen som bidrar till ökad trygghet och minskad risk för social ohälsa. Våra gemensamma ytor ingår i hyran och kan till exempel vara lounger för att studera ensam eller tillsammans, större kök för att bjuda in till gemenskap, biorum eller gym. Vår vision med de gemensamma ytorna är att studenterna snabbt ska lära känna sina grannar och för oss innebär detta att våra hyresgäster bor kvar längre hos oss. För att hjälpa våra hyresgäster att lära känna varandra och få en fin gemenskap ordnar vi olika event och aktiviteter, framförallt i anslutning till inflyttningen vid höstterminen men också under året som går. Vårt fokus är att kvalitet och ekonomi ska gå hand i hand, och att både vi och våra hyresgäster ska vinna på vårt koncept.



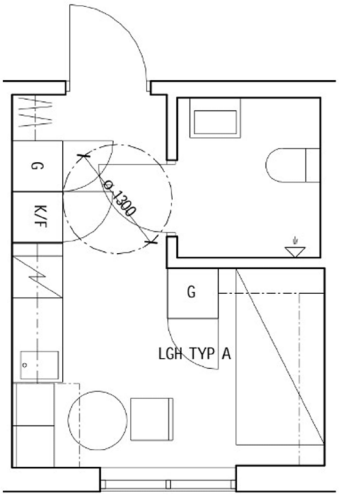


Attraktiva gemensamma utrymmen ingår i hyran

- **Fullt utrustade gemensamma kök** med matplats för olika ändamål som att baka, middagsbjudning eller mingel.
- **Lounge- och studierum** för socialt umgänge och studier, erbjuder miljöombyte från den egna bostaden.
- **Gym** för hälsa och trivsel.
- **Biorum** för fritid och gemenskap.
- **Multicourt** för fysisk aktivitet.

Välplanerade studentbostäder

- **Små, välplanerade student-bostäder** (från 16 kvm).
- **Platsbyggda möbler** och förvaring som förenklar in- och utflytt.
- **Eget badrum och kök**, höjer standard och attraktivitet.
- **Rimlig hyra** för studenten.







Campus Star, Stockholm

Målgrupp och efterfrågan

- Passar studenter som prioriterar en **prisvärd boendelösning** med hög standard.
- Lockar både svenska och internationella studenter som söker en **modern, social livsstil.**
- Delade utrymmen ger mer **attraktivitet och högre uthyrningsgrad.**

Kostnads- och intäktsoptimering

- **Lägre individuell hyra** per student jämfört med traditionella lägenheter.
- **Högre hyra per kvadratmeter** enligt hyresgästföreningens modell för hyresförhandling.

Fördelar med SBS-konceptet

Hög avkastning
Små enheter ger högre intjäning per kvm.

Låg tröskel för studenter
Billigare än traditionella bostäder.

Social gemenskap
Stärker trivsel och attraktivitet.

Effektiv förvaltning
Digitala lösningar anpassade för studenterna.

Intjäningsförmåga

Intjäningsförmåga	MSEK/antal
Hyresintäkter brutto	535
Vakans, rullande 12 månader	-21
Fastighetskostnader	-182
Driftsöverskott	**332**
Central administration	-30
Räntekostnader	-222
Förvaltningsresultat	**80**
Antal aktier	693 802 723
Förvaltningsresultat per aktie	0,12
Räntetäckningsgrad	1,36

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Intjäningsförmågan avser koncernens årliga förvaltningsresultat på proformabasis. Beräkningen baseras på hyresvärdet per den 30 september 2026, justerat för en rullande 12-månaders genomsnittlig vakans om 4,0 procent. Eftersom vakansgraden för studentbostäder uppvisar tydliga säsongsvariationer har säsongseffekten neutraliserats genom ett bakåtblickande genomsnitt.

Per den 30 september 2026 var 100 procent av hyreshöjningarna för 2026 fastställda och inkluderade i hyresvärdet. I Sverige uppgick hyreshöjningarna i genomsnitt till 3,34 procent och i Danmark till 2,25 procent.

Fastighetskostnaderna baseras på kostnadsnivån för ett normalår samt administrationskostnader hänförliga till aktuell organisationsstruktur per den 30 september 2026.

Räntekostnaderna baseras på koncernens räntebärande skulder, justerat för likvida medel om 91 MSEK vid periodens utgång. Räntenivån utgår från genomsnittlig ränta per den 30 september 2026 om 4,05 procent och räntebärande skulder om 5 568 MSEK.

OM INTJÄNINGSFÖRMÅGAN

Intjäningsförmågan avser uteslutande befintliga förvaltningsfastigheter och inkluderar inte framtida nyproduktion. För information om hyresvärde hänförligt till ej påbörjade projekt, se sidan 17. Det är viktigt att understryka att intjäningsförmågan inte ska tolkas som en prognos. Måttet innehåller exempelvis inga antaganden avseende framtida hyresutveckling, vakansnivåer, kapitalstruktur, valutakurser eller marknadsräntor. Studentbostäder i Nordens resultat och intjäning kan därutöver påverkas av framtida, ännu ej avtalade, fastighetsförvärv och/eller -försäljningar samt investeringar i nyproduktion och i det befintliga fastighetsbeståndet, vilka inte har beaktats i beräkningen av intjäningsförmågan.



Campus Star, Stockholm

VERKSAMHET I

3 länder

Sverige, Norge och Danmark

EFTERFRÅGAN

186 000

i bostadskö

TILLGÄNGLIGHET

6 581

studentbostäder



NÄRVARO

18 orter

Stockholm (31%), Göteborg (4%), Öresundsregionen (29%)

Fördelningen visar var Studentbostäder i Nordens fastighetsvärde är koncentrerat, baserat på verkligt värde per region. Närvaro i storstadsregionerna ger närhet till stora lärosäten, stabil efterfrågan och goda förutsättningar att utveckla fler studentbostäder där behovet är som störst.

FASTIGHETSBESTÅNDET
Koncernens fastighetsbestånd omfattade vid utgången av perioden 40 fastigheter (40) med 181 853 kvadratmeter (181 768) uthyrningsbar area. Det sammanlagda värdet uppgick till 8 162 MSEK (8 126), vilket motsvarar 44 880 SEK per kvadratmeter (44 704).

Den orealiserade värdeförändringen uppgick till -58 MSEK (218), vilket motsvarar en värdenedgång om 0,71 procent. De negativa värdeförändringarna hänför sig till två fastigheter. En fastighet har skrivits ned till följd av högre bedömda framtida driftskostnader. De justerade kostnadsantagandena baseras på bedömda marknadsmässiga nivåer för jämförbara fastigheter och innebär ett lägre normaliserat driftnetto, vilket har påverkat fastighetens bedömda marknadsvärde negativt.

För en annan fastighet har förutsättningarna förändrats då permanent bygglov inte kan erhållas. Bolaget har i stället erhållit en markanvisning i området Backa i Göteborg som kompensation, se sida 17 för mer information. Vid utgången av perioden var markanvisningen inte upptagen till något värde i balansräkningen, eftersom projektet befinner sig i en tidig utvecklingsfas. Markanvisningen förväntas dock få ett värde i takt med att projektet utvecklas.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet för förvaltningsbeståndet uppgick till 4,90 procent (4,90). En förändring av direktavkastningskravet, allt annat lika, med 0,25 procentenheter motsvarar en förändring av fastighetsvärdet om +439/-396 MSEK. Samtliga fastigheter exklusive markanvisningar värderas kvartalsvis av extern fastighetsvärderare. Per den 30 september 2026 har fastigheterna värderats av Newsec, Forum, Novier och CBRE.

Antalet studentbostäder i förvaltning vid utgången av perioden uppgick till 6 581 studentbostäder (6 581) varav 384 studentbostäder (203) var vakanta.

Justerat för 233 studentbostäder (200) vilka tomställts inför förädling uppgick reell vakans till 2,3 procent (0) vid utgången av perioden. Rullande 12 månader uppgick reell vakans till 4,0 procent (4,4). Av de 151 reellt vakanta studentbostäderna (3) återfinns 99 i en norsk fastighet som varit helt vakant sedan hyresgästens konkurs i januari 2026. Inför kommande nybyggnation och renoveringar tomställs lägenheter löpande inför byggstart, vilket är en naturlig del i projektprocessen.

FÖRVALTNINGSPORTFÖLJEN

KSEK	Förvaltning	Utveckling	Förvaltningsportföljen
Ingående värde 2026-01-01	**5 557 028**	**2 568 662**	**8 125 689**
Investering	2 259	5 784	8 044
Värdeförändring	61 412	-119 148	-57 736
Valutaförändring	77 245	8 292	85 538
Utgående värde 2026-09-30	**5 697 944**	**2 463 590**	**8 161 534**
Värdeförändring	*1,11%*	*-4,64%*	*-0,71%*
Intäkter*	236 020	133 455	369 475
Fastighetskostnader*	-79 496	-62 218	-141 714
Driftsöverskott*	156 524	71 236	227 761
Överskottsgrad	66,3%	53,4%	61,6%
Direktavkastning	3,71%	3,77%	3,73%
Totalavkastning	217 936	-47 911	170 025
Totalavkastning procent	5,16%	-2,54%	2,78%
Direktavkastningskrav	4,79%	5,15%	4,90%
Kalkylränta	6,79%	6,87%	6,81%
Uthyrningsbar area	98 752	83 101	181 853
Värde i kr/kvm	57 699	29 646	44 880
Antal studentbostäder	3 571	3 010	6 581

**Exklusive koncerngemensamma poster och elimineringar.*


Campus Elsa,
Norrköping


Campus Star,
Stockholm


Campus Aviator,
Köpenhamn


Campus Träbyn,
Jönköping


Campus Artisten,
Karlstad

Projektportfölj

Bygglov för studentbostäder i Lund
Under andra kvartalet 2026 beviljades SBS bygglov för 55 studentbostäder på fastigheten Snillet 3 i Brunnshög. Projektet bedöms ge ett hyresvärde om 5 MSEK.

Projektet ska projekteras enligt SBS:s bostadskoncept Studentliv 2.0, där yteffektiva bostäder kombineras med gemensamma boendemiljöer. Konceptet omfattar bland annat en gemensam takterrass, en lokal i huvudbyggnaden och ett fristående orangeri på gården. SBS påbörjar nu detaljprojektering inför kommande byggnation. Efterfrågan på studentbostäder i Lund är fortsatt hög, och bostäderna blir ett välbehövligt tillskott på en marknad med stort behov.

Direktanvisning av mark i Göteborg
Under andra kvartalet 2026 tilldelade exploateringsnämnden i Göteborgs Stad SBS en direktanvisning som ersättningsmark för fastigheten på Beryllgatan där det idag är ett tillfälligt bygglov fram till 2030. Området ligger i Hisings Backa, cirka 7 kilometer norr om stadskärnan. En ny detaljplan ska tas fram för området i samråd med planavdelningen.

Planarbetet har startat under det tredje kvartalet 2026 och planen bedöms preliminärt kunna färdigställas under fjärde kvartalet 2029.

Under detaljplanearbetet ska SBS verka för att optimera byggrätten och skapa en effektiv fördelning av lägenhetsstorlekar och antal studentbostäder. Markanvisningsavtalet utgår från 170 studentbostäder, samtidigt som målet i planskedet är att pröva möjligheten att öka antalet till upp till 300. Projektet stärker SBS:s möjlighet att bidra med fler studentbostäder i en attraktiv studentstad med fortsatt hög efterfrågan.

Projekt med löpande kassaflöde
Resterande kommande projekt har idag byggnader med hyresgäster som ger ett positivt kassaflöde. Det är en trygghet att ha ett positivt kassaflöde på kommande projektfastigheter. För att SBS ska stå redo för nästa tillväxtfas arbetar bolaget med att ta fram färdiga bygglov för kommande projekt.

Ort	Fastighet	Status	Antal nyproducerade studentbostäder (brutto)	Area (Kvm) BOA	Area (Kvm) LOA	Hyresvärde (MSEK)	Hyresvärde/kvm (BOA)
Lund	Snillet 3	Beviljat bygglov	55	1 161	49	5	4 565
Göteborg	Backa	Detaljplaneskede	170-300	3 200-6 950	100-980	15-30	4 317-4 688
Trollhättan	Kuratorn 2	Bygglovsskede	441	11 168	-	32	2 865
Karlskrona	Grenadjären 57	Detaljplaneskede	358	8 426	245	27	3 204
Lund	Stråken 1	Bygglovsskede	162	2 535	100	12	4 734
Växjö	Utfarten 3	Detaljplaneskede	271	5 983	20	19	3 176
Kristianstad	Löjtnanten & Kaptenen	Detaljplaneskede	504	14 268	-	40	2 803



Snillet 3, visionsbild Lund

Finansiering

Per den 30 september 2026 uppgick SBS tillgångar till 8 325 MSEK (8 324). Dessa finansieras med eget kapital om 2 389 MSEK (2 423) och skulder om 5 936 MSEK (5 900). Räntebärande skulder uppgick till 4 953 MSEK (4 938) banklån, 492 MSEK (486) hållbara obligationslån och 123 MSEK (141) lån utan säkerhet.

LÅNESTRUKTUR

Vid periodens slut uppgick räntebärande skulder nominellt till 5 587 MSEK (5 575), vilket motsvarar en belåningsgrad om 67,1 procent (66,9) av fastigheternas marknadsvärde.

Banklånen är fördelade mellan nordiska storbanker. Skulder tillhörande våra fastigheter i Danmark och Norge upptas i lokal valuta för att minska effekten av valutafluktuationer.

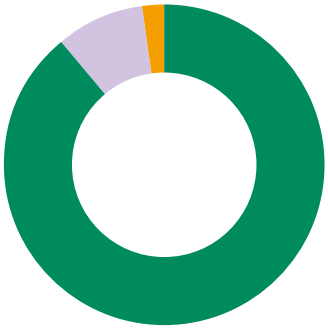
Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan, inklusive räntederivat, till 4,05 procent (4,09). För banklån var den genomsnittliga räntan 3,75 procent (3,48). För att hantera ränterisken har lån om 726 MSEK (569) med rörlig ränta säkrats genom räntederivat. Den genomsnittliga räntebindningen uppgick till 19 månader (21) och kapitalbindning uppgick till 25 månader (23).

Bolaget har låneförfall om totalt 1 643 MSEK under de kommande 12 månaderna, varav kreditbeslut om 723 MSEK redan har erhållits. Kreditbesluten som erhållits avser låneförfall som sker under fjärde kvartalet 2026 och första kvartalet 2027. Därefter återstår främst refinansiering av 332 MSEK under andra kvartalet 2027 och 517 MSEK under tredje kvartalet 2027.

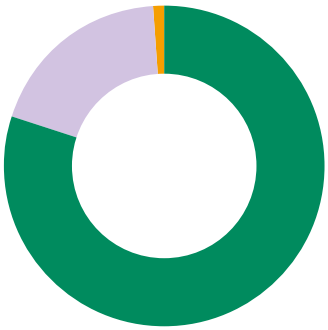
SBS har pågående fastighetstransaktioner i syfte att optimera fastighetsbeståndet och kapitalstrukturen, stärka den finansiella ställningen samt skapa förutsättningar för successivt lägre finansieringskostnader över tid.

Samtliga lån har en eller flera kovenanter gällande räntetäckningsgrad, belåningsgrad och soliditet hänförliga till fastighet, dotterbolag, holdingbolag eller koncernen beroende på låntagare och typ av lån. Inga kovenanter har brutits under perioden. Prövning av kovenanterna sker kvartals- eller halvårsvis.

SBS har som långsiktigt mål att minska belåningsgraden till högst 60 procent och uppnå en räntetäckningsgrad om 1,75. För att nå målen utvärderar bolaget regelbundet fastighetstransaktioner, refinansiering och optimering av kapitalstrukturen.



FINANSIERING
- Banklån 89%
- Obligationer 9%
- Lån utan säkerhet 2%



FÖRDELNING PER LAND
- Sverige 79%
- Danmark 20%
- Norge 1%

RÄNTESWAPPAR

MSEK Volym	Ränta	Löptid
190	1,89%	2027-09-15
379	2,09%	2028-10-07
157	2,50%	2029-05-11

FÖRFALLOSTRUKTUR

MSEK							Inklusive räntederivat		
Intervall	Kapitalbindning	Snittränta %	Andel %	Räntebindning	Snittränta %	Andel %	Räntebindning	Snittränta	Andel
<1 år	1 643	4,06%	29%	3 057	4,40%	55%	2 521	4,89%	45%
1–2 år	665	4,35%	12%	630	4,42%	11%	630	4,42%	11%
2–3 år	1 914	4,67%	34%	714	4,12%	13%	1 250	3,30%	22%
3–4 år	1 160	2,79%	21%	973	2,60%	17%	973	2,60%	17%
4–5 år	204	3,93%	4%	213	3,93%	4%	213	3,93%	4%
Total	**5 587**	**4,04%**	**100%**	**5 587**	**4,04%**	**100%**	**5 587**	**4,05%**	**100%**

Aktien

Bolagets aktie är upptagen till handel på Nasdaq First North Premier Growth Market.

Aktieinformation per 2026-09-30	
Börskurs stängning, SEK per aktie	1,21
Substansvärde, SEK per aktie	3,74
Börsvärde, KSEK	836 032
Genomsnitt antal omsatta aktier per börsdag	536 935
Genomsnitt omsättning per börsdag, SEK	716 706
Genomsnitt antal utestående aktier	693 802 723
Antal aktier vid utgången av perioden	693 802 723

AKTIEKURSUTVECKLING OCH HANDELN

Vid utgången av perioden uppgick aktiekursen till 1,21 SEK per aktie vilket motsvarar ett börsvärde om 836 MSEK. Genomsnittligt antal omsatta aktier per börsdag uppgick under perioden till 536 935 aktier eller 0,7 MSEK.

AKTIEKAPITALET

Vid utgången av perioden uppgick aktiekapitalet till 347 MSEK, fördelat på 693 802 723 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 0,5 SEK och berättigar till en röst.

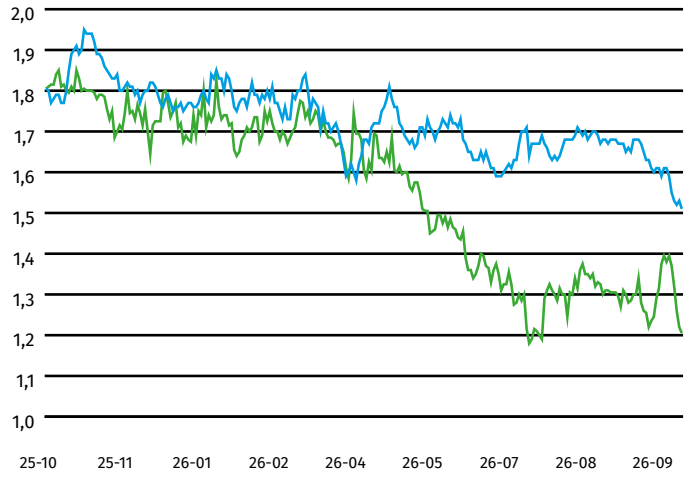
UTDELNING

Bolagets målsättning är att skapa den långsiktigt bästa totalavkastningen för aktieägarna. Bedömningen är att detta bäst uppnås genom att återinvestera vinsterna i verksamheten för att stärka bolagets finansiella ställning och möjliggöra fortsatt tillväxt. Utdelning förväntas därför vara låg eller utebli inom överskådlig framtid, så länge styrelsen bedömer att återinvestering ger högre värdeskapande för aktieägarna.

AKTIEINFORMATION

Kortnamn: STUDBO
ISIN-kod: SE0015657697

AKTIEUTVECKLING STUDENTBOSTÄDER I NORDEN



AKTIEÄGARE

Aktieägare	Antal aktier och röster	Andel av aktier och röster
Otre Fund LP	168 173 734	24,24%
Gösta Welandson med bolag	131 320 509	18,93%
Svea Bank AB	90 361 560	13,02%
Nordstjernan	70 598 843	10,18%
Vixar AB	27 575 049	3,97%
Amir Gal with companies	26 825 556	3,87%
Ristian Invest AB	22 930 707	3,31%
Lars Runby	9 189 718	1,32%
Henric Wiman privat och genom bolag	8 459 385	1,22%
Avanza Pension	6 759 320	0,97%
Summa 10 största ägare	**562 194 381**	**81,03%**
Övriga aktieägare	131 608 342	18,97%
Totalt	**693 802 723**	**100,00%**

Källa: Holdings, Modular Finance AB och aktieägarna.

Social hållbarhet

Gemenskap och delaktighet vid Campus Star

För oss handlar ett hållbart boende om mer än den fysiska bostaden. Minst lika viktigt är att skapa förutsättningar för gemenskap, delaktighet och trygghet. Sedan några år tillbaka arrangerar vi en inflyttningsfest i samband med den stora inflyttningen i augusti och september inför höstterminens start. Initiativet är en återkommande del av vårt arbete med social hållbarhet och syftar till att skapa möten mellan nya hyresgäster, stärka gemenskapen i boendet och bidra till en positiv start på studentlivet.

För många av studenterna innebär flytten starten på ett nytt kapitel i livet. De flyttar till en ny bostad, ofta till en ny stad, och möter för första gången sina grannar och andra boende i fastigheten. Vi ser därför de första veckorna som särskilt viktiga för att ge förutsättningar för nya kontakter.

Under kvällen finns våra medarbetare på plats för att välkomna de boende, svara på frågor och skapa en öppen dialog. En nära och tillgänglig relation till våra hyresgäster är en viktig del av vårt arbetssätt. Genom vår närvaro får vi en bättre förståelse för de boendes behov samtidigt som vi bygger förtroende och långsiktiga relationer.

AKTIVITETER SOM SKAPAR NYA MÖTEN

För att skapa naturliga mötespunkter erbjuder vi flera olika aktiviteter under kvällen. Studenterna kan bland annat prova Wipeout, basket och tävlingar med reaktionspinnar. Vinnarna belönas med biobiljetter och deltagarna bjuds på grillad korv, dryck och nypoppade popcorn. Genom variationen skapar vi en inkluderande miljö där det är enkelt att ta kontakt och inleda samtal.



Gemensamhetslokal Campus Star

“Det är ett fint boende och jag gillar verkligen aktiviteterna”

Flera av aktiviteterna genomförs i Campus Stars gemensamhetslokaler, där det bland annat finns gym, biorum, stora kök och studiesal. De gemensamma ytorna används dagligen av studenterna för studier, träning och sociala aktiviteter. Här skapas naturliga möten som kan bidra till nya kontakter och en starkare gemenskap i boendet.



Campus Star innergård.

HYRESGÄSTERNAS UPPLEVELSER

Responsen från deltagarna är positiv. Många lyfter fram möjligheten att träffa andra studenter som en av de största fördelarna med arrangemanget och uppskattar variationen av aktiviteter samt möjligheten att lära känna både grannar och personal.

En av deltagarna beskriver arrangemanget som trevligt och välorganiserat och lyfter särskilt fram gemenskapen mellan oss som hyresvärd och studenterna. En annan uttrycker uppskattning för vårt engagemang och den hjälp som finns att få när behov uppstår. Återkopplingen ger oss värdefulla insikter i hur våra insatser upplevs och hur vi kan fortsätta utveckla boendemiljön.

Ekologisk hållbarhet

ENERGIANVÄNDNING OCH UTSLÄPP FRÅN VÅRA FASTIGHETER
SBS fortsätter att leda utvecklingen av framtidens studentbostäder med ett starkt fokus på energieffektivitet och minskad klimatpåverkan. Under det tredje kvartalet 2026 uppgick den totala energianvändningen i våra fastigheter i Sverige och Danmark till cirka 15,55 kWh/m², vilket innebär en minskning med omkring 3,16 procent jämfört med motsvarande period föregående år.

Utsläppen av CO_2e (kg CO_2e/m^2) minskade med 3,6 procent jämfört med samma period föregående år.

HÅLLBARA AVTAL FÖR EL OCH FJÄRRVÄRME
SBS har fortsatt sitt avtal med Dalakraft om att leverera 100 procent förnybar elektricitet till fastighetsbeståndet i Sverige. I Danmark köper SBS sedan 2023 enbart CO_2-neutral elektricitet.

SBS har tecknat avtal på fyra orter (Stockholm, Norrköping, Örebro och Malmö) om att använda miljöcertifierad fjärrvärme.

OBLIGATIONSSTATUS
Under 2025 uppdaterade Studentbostäder i Norden sitt hållbara ramverk i enlighet med ICMA:s Green Bond Principles och Social Bond Principles, gemensamt benämnda Sustainable Bond Principles. Ramverket styr villkoren för hur likviden från hållbara obligationer, lån och andra skuldebrev får användas.

Baserat på detta ramverk har Studentbostäder i Norden under kvartal 1 emitterat en hållbar obligation om 500 MSEK inom ett rambelopp om 750 MSEK.

För en mer detaljerad beskrivning av den hållbara obligationen, se https://investor.sbsstudent.se/finansiellt#dokument.

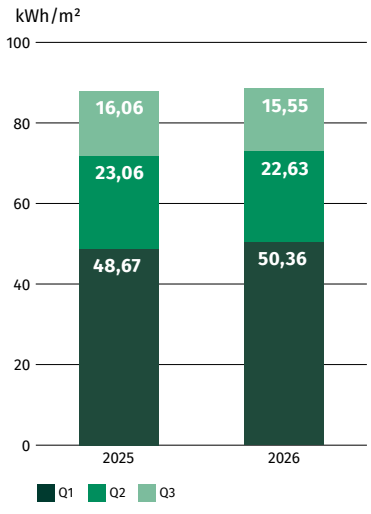
MSEK	Totalt allokerad volym	Obligationsemissioner	Icke allokerad volym
2026/2029	500	500	-
Utestående belopp	**500**	**500**	**-**

GRÖN ANDEL FJÄRRVÄRME
96 %

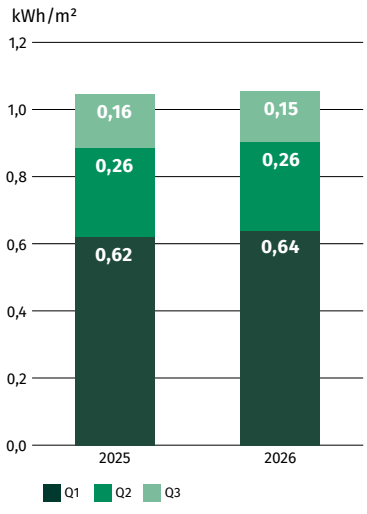
SOLCELLSPRODUKTION Q3
218
MWH

ANDEL FÖRNYBAR ELANVÄNDNING
100 %

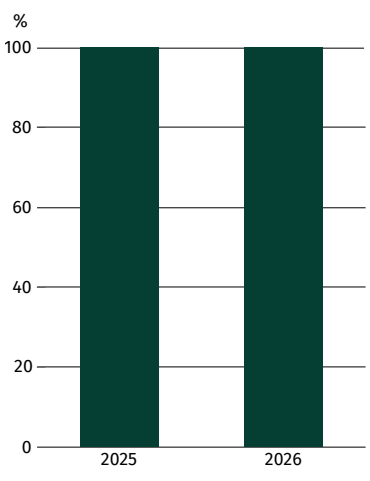
TOTAL ENERGI ATEMP



UTSLÄPP FRÅN ENERGI ATEMP



ANDEL FÖRNYBAR ELANVÄNDNING



Koncernens rapport över totalresultat

KSEK	jan - sep 2026	jan - sep 2025	jul - sep 2026	jul - sep 2025	jan - dec 2025
Hyresintäkter	363 094	347 934	116 267	112 816	478 450
Övriga intäkter	4 502	4 921	1 586	1 875	6 535
Summa intäkter	**367 596**	**352 856**	**117 853**	**114 691**	**484 985**
Fastighetskostnader	-141 714	-133 209	-43 740	-40 366	-180 660
Driftsöverskott	**225 882**	**219 646**	**74 113**	**74 325**	**304 325**
Central administration	-21 360	-15 755	-8 664	-8 407	-24 506
(varav jämförelsestörande)	*3 716*	*6 922*	-	-	*6 922*
Resultat före finansiella poster	**204 522**	**203 891**	**65 449**	**65 918**	**279 819**
Räntekostnader avseende nyttjanderätter	-1 597	-1 641	-532	-531	-2 172
Ränteintäkter och liknande resultatposter	1 555	3 033	142	1 119	5 026
Räntekostnader och liknande resultatposter	-173 540	-177 728	-58 211	-58 757	-236 405
Valutakursdifferenser	-62	-362	-16	-6	-380
Förvaltningsresultat	**30 877**	**27 193**	**6 831**	**7 743**	**45 887**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-57 736	217 836	39 193	71 379	218 249
Värdeförändring derivat	7 219	-4 047	8 308	2 437	-2 949
Resultat före skatt	**-19 640**	**240 982**	**54 331**	**81 559**	**261 187**
Aktuell skatt	-2 231	-4 111	-2 233	-2	-7 442
Uppskjuten skatt	-41 686	-24 963	-25 744	-16 965	-39 346
Periodens resultat	**-63 557**	**211 907**	**26 355**	**64 591**	**214 399**
Övrigt totalresultat					
Poster som senare kan komma att omföras till resultaträkningen;					
Omräkning av utländska dotterbolag	28 994	-22 019	13 918	-5 295	-35 765
Periodens totalresultat	**-34 563**	**189 888**	**40 273**	**59 296**	**178 634**
Periodens resultat hänförligt till;					
Moderföretagets aktieägare	-63 557	211 907	26 355	64 591	214 399
Årets totalresultat hänförligt till;					
Moderföretagets ägare	-34 563	189 888	40 273	59 296	178 634
Resultat per aktie	-0,09	0,33	0,04	0,09	0,33

Kommentarer till rapport över totalresultat

INTÄKTER
Koncernens intäkter uppgick under perioden till 368 MSEK (353). Hyresintäkterna ökade med 4,4 procent till 363 MSEK (348), till följd av de årliga hyresförhandlingarna och bättre uthyrningsgrad jämfört med föregående år.

För jämförbart bestånd ökade intäkterna med 4,5 procent under perioden jämfört med föregående år.

Under tredje kvartalet uppgick intäkterna till 118 MSEK (115), en ökning med 2,8 procent. Hyresintäkterna ökade med 3,1 procent till 116 MSEK (113).

FASTIGHETSKOSTNADER
Koncernens fastighetskostnader ökade med 6,4 procent till -142 MSEK (-133).

Kostnaderna avser främst taxebundna kostnader, drift och underhåll, fastighetsskatt samt fastighetsadministration. Ökningen var främst hänförlig till en hyresförlust om 5 MSEK på grund av en blockhyresgästs konkurs samt högre taxebundna kostnader.

För jämförbart bestånd ökade kostnaderna 6,4 procent.

Under tredje kvartalet ökade fastighetskostnaderna med 8,4 procent till -44 MSEK (-40). Ökningen under kvartalet var främst hänförlig till konkursen av blockhyresgästen varav 3 MSEK belastade kvartalets driftkostnader, som ökade med 18,3 procent till -21 MSEK (-18).

DRIFTSÖVERSKOTT
Driftsöverskottet uppgick till 226 MSEK (220), en ökning med 2,8 procent. Överskottsgraden uppgick till 61,4 procent (62,3).

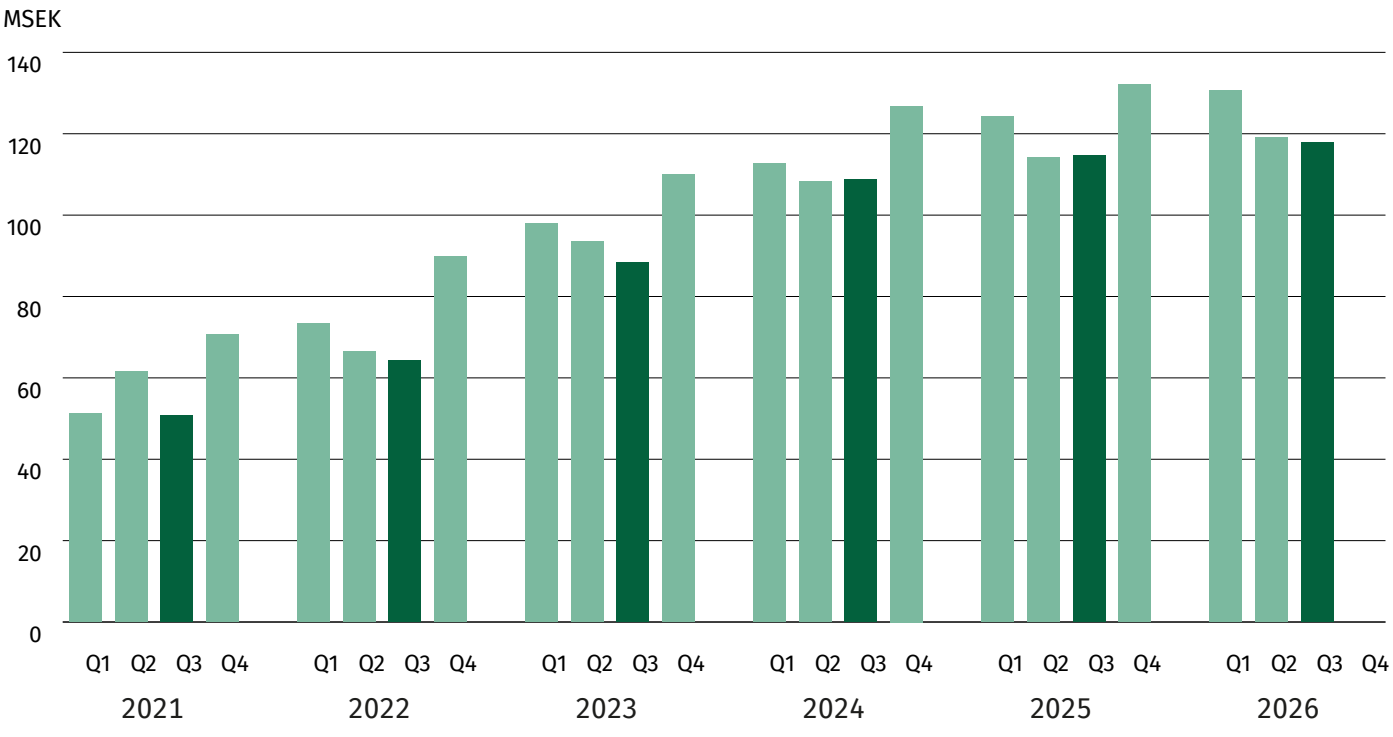
För jämförbart bestånd ökade driftsöverskottet med 3,3 procent till 228 MSEK (221), med en överskottsgrad om 61,6 procent (62,4)

Under tredje kvartalet uppgick driftsöverskottet till 74 MSEK (74), i nivå med föregående år. Överskottsgraden uppgick till 62,9 procent (64,8).

CENTRAL ADMINISTRATION
Kostnaderna för central administration uppgick till -21 MSEK (-16). Posten omfattar kostnader för affärsutveckling, transaktioner, finanshantering och kontor. Jämförelsestörande poster uppgick till 4 MSEK (7) och avsåg återvunnet skattetillägg efter omprövning av ett skattetillägg som bolaget betalade 2019 under namnet Prime Living. Exklusive jämförelsestörande poster uppgick central administration till -25 MSEK (-23).

Under tredje kvartalet uppgick central administration till -9 MSEK (-8), en ökning med 3,1 procent.

INTÄKTER



FINANSNETTO
Periodens finansnetto uppgick till -174 MSEK (-177). Utfallet bestod främst av räntekostnader om -170 MSEK (-176), övriga finansiella kostnader om -4 MSEK (-2) samt kostnader för nyttjanderätter om -2 MSEK (-2).

Under tredje kvartalet uppgick finansnettot till -59 MSEK (-58), vilket var i nivå med motsvarande kvartal föregående år.

Ränteintäkterna uppgick till 2 MSEK (3) för perioden och till 0 MSEK (1) för kvartalet.

FÖRVALTNINGSRESULTAT
Förvaltningsresultatet för perioden uppgick till 31 MSEK (27), en ökning med 14 procent. Förbättringen drevs främst av ett högre driftsöverskott och ett förbättrat finansnetto. Justerat för jämförelsestörande poster, som var positiva i båda perioderna, ökade förvaltningsresultatet med 34 procent.

För kvartalet uppgick förvaltningsresultatet till 7 MSEK (8), motsvarande en minskning med 12 procent. Kvartalet innehöll inga jämförelsestörande poster. Minskningen förklaras av ett lägre driftsöverskott främst hänförligt till kundförluster och ett något svagare finansnetto.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR
Värdeförändringarna för fastigheterna uppgick under perioden till -58 MSEK (218). Inga realiserade värdeförändringar redovisades under perioden (-1 MSEK).

Kvartalets värdeförändringar på fastigheter uppgick till 39 MSEK (71).

Värdeförändringen på derivat uppgick till 7 MSEK (-4) för perioden och 8 MSEK (2) för kvartalet.

SKATT
Periodens skatt uppgick till -44 MSEK (-29). Av detta avsåg -2 MSEK (-4) aktuell skatt och -42 MSEK (-25) uppskjuten skatt.

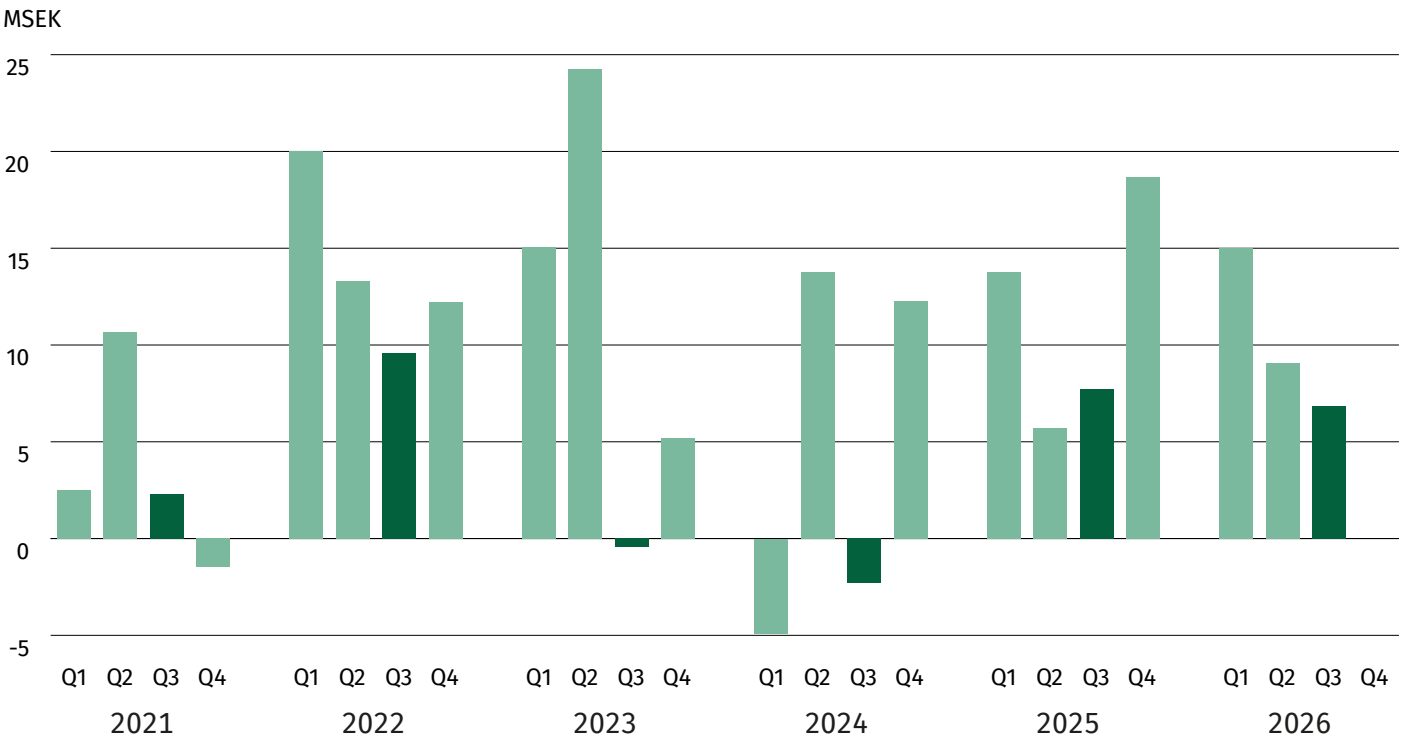
Kvartalets skatt uppgick till -28 MSEK (-17), varav aktuell skatt uppgick till -2 MSEK (0) och uppskjuten skatt till -26 MSEK (-17).

Uppskjuten skatt beräknas med den skattesats som gäller i respektive land.

PERIODENS RESULTAT
Periodens resultat uppgick till -64 MSEK (212). Periodens totalresultat uppgick till -35 MSEK (190).

Kvartalets resultat uppgick till 26 MSEK (65) och kvartalets totalresultat till 40 MSEK (59).

FÖRVALTNINGSRESULTAT



Koncernens rapport över finansiell ställning

KSEK	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	8 161 534	8 158 416	8 125 689
Inventarier	4 460	3 415	4 710
Immateriella anläggningstillgångar	-	47	31
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	29 466	16 152	32 746
Derivat	9 272	955	2 053
Uppskjuten skattefordran	-	1 175	-
Summa anläggningstillgångar	**8 204 732**	**8 180 161**	**8 165 229**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	3 546	6 766	5 428
Skattefordringar	1 702	5 178	-
Övriga fordringar	10 037	6 940	13 295
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 545	14 892	12 676
Likvida medel	90 782	135 239	127 332
Summa omsättningstillgångar	**120 613**	**169 016**	**158 731**
SUMMA TILLGÅNGAR	**8 325 344**	**8 349 177**	**8 323 960**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	346 901	346 901	346 901
Övrigt tillskjutet kapital	1 828 513	1 828 513	1 828 513
Reserver	48 233	32 985	19 239
Balanserat resultat, inklusive årets resultat	165 262	226 328	228 819
Summa eget kapital	**2 388 909**	**2 434 726**	**2 423 473**
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	212 417	157 340	170 270
Skulder till kreditinstitut	3 321 702	3 932 998	3 341 601
Obligationslån	492 409	425 353	-
Lån utan säkerhet	111 012	123 170	111 012
Leasingskulder	28 695	14 295	31 975
Övriga skulder	21 268	22 433	20 415
Upplupna kostnader	-	43 362	-
Summa långfristiga skulder	**4 187 503**	**4 718 951**	**3 675 274**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	1 630 990	1 043 514	1 596 457
Obligationslån	-	28 188	485 552
Lån utan säkerhet	12 158	24 315	30 394
Leasingskulder	771	1 857	771
Leverantörsskulder	7 121	8 918	11 288
Skatteskuld	2 647	10 130	5 117
Övriga skulder	12 731	11 583	11 843
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	82 514	66 995	83 791
Summa kortfristiga skulder	**1 748 932**	**1 195 500**	**2 225 214**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**8 325 344**	**8 349 177**	**8 323 960**

Kommentar till koncernens rapport över finansiell ställning

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
Per den 30 september 2026 uppgick fastigheternas värde till 8 162 MSEK (8 126). Värdeförändringen under perioden var -0,71 procent (2,71). Värdet på fastighetsbeståndet har fastställts genom externa värderingar utförda av Forum, Newsec, CBRE och Novier.

Värderingarna bygger på analyser av framtida kassaflöden för varje fastighet. I analyserna har hänsyn tagits till gällande hyresavtal, marknadsläge, hyresnivåer, drift, underhåll, förvaltningsadministration och investeringsbehov.

Värderingen baseras på ett viktat avkastningskrav om 4,90 procent (4,90). Verkligt värde har därmed bedömts enligt IFRS 13 nivå 3. Mer information om förvaltningsfastigheter finns på sida 15.

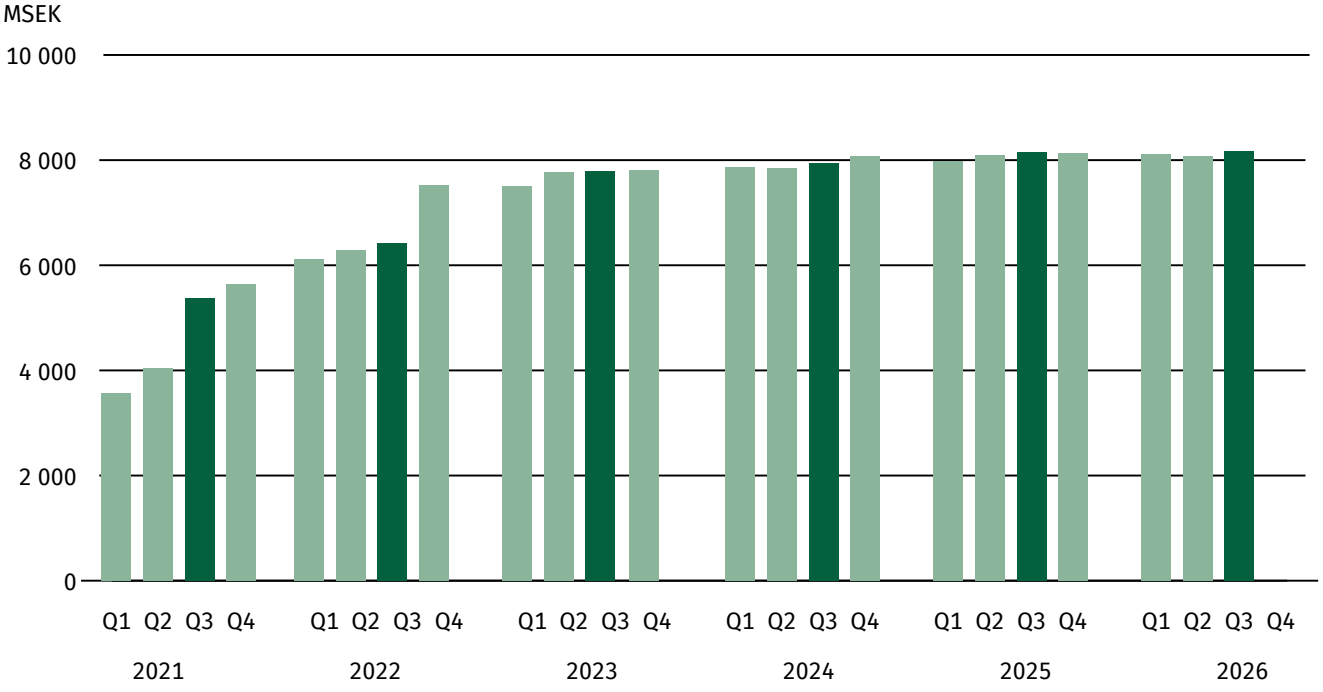
LIKVIDA MEDEL
Likvida medel uppgick vid kvartalets utgång till 91 MSEK (127).

EGET KAPITAL
Det egna kapitalet hänförligt till moderbolagets aktieägare har under perioden minskat med -35 MSEK till 2 389 MSEK (2 423).

UPPSKJUTEN SKATT
Uppskjuten skatt beräknas genom att gällande skattesats i respektive land tillämpas på skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder samt på underskottsavdrag. Den uppskjutna skatteskulden uppgick till 212 MSEK (170) och avsåg främst förvaltningsfastigheter och underskottsavdrag.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER
Räntebärande skulder uppgick till 5 568 MSEK (5 565) och omfattade skulder till kreditinstitut om 4 963 MSEK (4 948), obligationslån om 500 MSEK (486), lån utan säkerhet om 123 MSEK (141) samt upplåggningsavgifter och låneomkostnader om -18 MSEK (-10).

VERKLIGT VÄRDE



Koncernens rapport över förändring av eget kapital

KSEK Hänförligt till moderbolagets aktieägare	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Summa
Ingående eget kapital 2025-01-01	**289 084**	**1 745 041**	**55 004**	**14 420**	**2 103 549**
Periodens resultat jan–sep	-	-	-	211 907	211 907
Övrigt totalresultat jan–sep	-	-	-22 019	-	-22 019
Periodens totalresultat jan–sep	**-**	**-**	**-22 019**	**211 907**	**189 888**
Nyemission	57 817	86 725	-	-	144 542
Emissionskostnader	-	-4 097	-	-	-4 097
Skatteeffekt emissionskostnader	-	844	-	-	844
Utgående eget kapital 2025-09-30	**346 901**	**1 828 513**	**32 985**	**226 328**	**2 423 726**
Periodens resultat okt–dec	-	-	-	2 491	2 491
Övrigt totalresultat okt–dec	-	-	-13 745	-	-13 745
Periodens totalresultat okt–dec	**-**	**-**	**-13 745**	**2 491**	**-11 254**
Utgående eget kapital 2025-12-31	**346 901**	**1 828 513**	**19 239**	**228 819**	**2 423 473**
Ingående eget kapital 2026-01-01	**346 901**	**1 828 513**	**19 239**	**228 819**	**2 423 473**
Periodens resultat jan–sep	-	-	-	-63 557	-63 557
Övrigt totalresultat jan–sep	-	-	28 994	-	28 994
Periodens totalresultat jan–sep	**-**	**-**	**28 994**	**-63 557**	**-34 563**
Utgående eget kapital 2026-09-30	**346 901**	**1 828 513**	**48 233**	**165 262**	**2 388 909**

Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag

KSEK	jan - sep 2026	jan - sep 2025	jul - sep 2026	jul - sep 2025	jan - dec 2025
Den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat	30 877	27 193	6 831	7 743	45 887
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet;	1 005	27 982	267	11 850	39 747
Betald skatt	-6 531	-3 774	-2 639	-70	-6 862
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	**25 352**	**51 401**	**4 459**	**19 523**	**78 772**
Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar	5 375	3 169	-400	3 415	-663
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder	-5 532	-15 528	17 979	9 783	-2 299
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**25 195**	**39 042**	**22 038**	**32 721**	**75 810**
Investeringsverksamheten					
Investeringar i förvaltningsfastigheter och inventarier	-8 757	-4 912	-4 358	-2 097	-13 314
Avyttring förvaltningsfastighet	-	14 790	-	-	14 790
Förändring av transaktionsrelaterade fordringar	-1 831	-2 790	-1 061	-884	-4 067
Förändring av transaktionsrelaterade skulder	-	-	-	-89	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-10 588**	**7 088**	**-5 419**	**-3 069**	**-2 590**
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	-	144 542	-	-	144 542
Upptagna lån	1 684 738	351 213	226 695	-	415 341
Amortering av låneskulder	-1 736 817	-432 981	-246 423	-18 628	-532 527
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-52 079**	**62 774**	**-19 728**	**-18 628**	**27 356**
Periodens kassaflöde	**-37 472**	**108 904**	**-3 109**	**11 024**	**100 575**
Likvida medel vid periodens början	127 332	26 365	93 452	124 148	26 365
Kursdifferens i likvida medel	922	-30	439	67	392
Likvida medel vid periodens slut	**90 782**	**135 239**	**90 782**	**135 239**	**127 332**

Segmentrapportering

SBS har genomfört en förändring av segmentrapporteringen för att bättre återspegla hur verksamheten följs upp och styrs internt. Den nya indelningen ger även en mer rättvisande bild av bolagets långsiktiga syn på fastighetsportföljen och dess strategiska utveckling. Segmenten har förändrats från en geografisk indelning i Norr, Mitt och Syd till en indelning baserad på fastigheternas karaktär och strategiska funktion, Förvaltning respektive Utveckling. Denna struktur bedöms bättre spegla hur bolaget styr, utvärderar och utvecklar portföljen över tid. Fördelningen av fastigheterna mellan segmenten framgår nedan. På följande sida presenteras den nya uppställningen med omräknade jämförelsetal, tillsammans med den tidigare uppställningen för jämförelse.

Fastighet	Land	Nytt segment	Tidigare segment	Ort	Värdeår	Antal lägenheter	Yta
Bergviken 5:38	Sverige	Förvaltning	Norr	Luleå	2011/2012/2016	331	8 691
Porsön 1:425	Sverige	Förvaltning	Norr	Luleå	1994	92	2 815
Porsön 1:427	Sverige	Förvaltning	Norr	Luleå	1996	109	3 114
Porsön 1:428	Sverige	Förvaltning	Norr	Luleå	1997	104	2 846
Porsön 1:431	Sverige	Förvaltning	Norr	Luleå	2001/2020	230	6 478
Porsön 1:433	Sverige	Förvaltning	Norr	Luleå	2002	112	3 304
Porsön 1:436	Sverige	Förvaltning	Norr	Luleå	2006	208	6 160
Porsön 1:437	Sverige	Förvaltning	Norr	Luleå	2016/2017	291	8 573
Akka 10	Sverige	Förvaltning	Mitt	Stockholm	2000	182	7 005
Ferdinand 14	Sverige	Förvaltning	Mitt	Stockholm	2023/2024	1 043	20 483
Ferdinand 8	Sverige	Förvaltning	Mitt	Stockholm	2019/2020	291	8 104
Mungigan 1	Sverige	Utveckling	Mitt	Karlstad	2022	208	5 543
Ankarstocken 27	Sverige	Utveckling	Mitt	Norrköping	2023	198	4 627
Kryddkrassen 1	Sverige	Utveckling	Mitt	Örebro	2014	92	2 415
Lindholmen 6:9	Sverige	Utveckling	Syd	Göteborg	2017	157	4 082
Tynnered 761:733	Sverige	Utveckling	Syd	Göteborg	2018	208	5 010
Vikingen 1	Sverige	Utveckling	Syd	Jönköping	2021/2022	419	11 333
Löjan 1	Sverige	Utveckling	Syd	Karlshamn	Endast mark	-	-
Grenadjären 57	Sverige	Utveckling	Syd	Karlskrona	2010	117	4 482
Gullbernahult 7	Sverige	Utveckling	Syd	Karlskrona	1955	117	2 808
Kaptenen 1	Sverige	Utveckling	Syd	Kristianstad	2004	16	464
Kaptenen 2	Sverige	Utveckling	Syd	Kristianstad	2004	24	751
Kaptenen 3	Sverige	Utveckling	Syd	Kristianstad	2005	36	1 044
Löjtnanten 1	Sverige	Utveckling	Syd	Kristianstad	2006	62	1 798
Löjtnanten 2	Sverige	Utveckling	Syd	Kristianstad	2007	48	1 632
Stråken 1	Sverige	Utveckling	Syd	Lund	2009	86	2 924
Träpanelen 1	Sverige	Utveckling	Syd	Malmö	2016	336	8 836
Träpanelen 6	Sverige	Utveckling	Syd	Malmö	2015	84	1 944
Träpanelen 8	Sverige	Utveckling	Syd	Malmö	2015	128	3 584
Holje 182:2	Sverige	Utveckling	Syd	Olofström	2003	7	602
Ronneby 25:19	Sverige	Utveckling	Syd	Ronneby	1996/2000	78	2 264
Ronneby 25:22	Sverige	Utveckling	Syd	Ronneby	1990/1991	54	1 894
Ronneby 25:23	Sverige	Utveckling	Syd	Ronneby	1995/2000	99	3 037
Ronneby 25:36	Sverige	Utveckling	Syd	Ronneby	1998	84	1 848
Ronneby 25:37	Sverige	Utveckling	Syd	Ronneby	2001	25	1 028
Kuratorn 2	Sverige	Utveckling	Syd	Trollhättan	2009	108	3 672
Utfarten 3	Sverige	Utveckling	Syd	Växjö	2006	72	2 088
Merdeveien 1	Norge	Utveckling	Mitt	Notodden	2018/2019	48	1 080
Hangarveien 21C, 21D	Norge	Utveckling	Mitt	Sandefjord	2017/2020	99	2 311
Engvej 155;159;163;167	Danmark	Förvaltning	Syd	Köpenhamn	2021	578	21 180
Totalt						**6 581**	**181 853**

NYA SEGMENT

jan–sep 2026 KSEK	Förvaltning	Utveckling	Koncern-gemensamt	Elimineringar	Koncernen
Externa intäkter	235 499	132 097	-	-	367 596
Interna intäkter	521	1 357	-	-1 878	-
Fastighetskostnader	-79 496	-62 218	-	-	-141 714
Driftsöverskott	**156 524**	**71 236**	**-**	**-1 878**	**225 882**
Central administration exkl. jämförelsestörande poster	-	-	-25 076	-	-25 076
Jämförelsestörande poster	-	-	3 716	-	3 716
Resultat före finansiella poster	**156 524**	**71 236**	**-21 361**	**-1 878**	**204 522**
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	**5 697 944**	**2 463 590**			**8 161 534**

jan–sep 2025 KSEK	Förvaltning	Utveckling	Koncern-gemensamt	Elimineringar	Koncernen
Externa intäkter	223 089	128 813	954	-	352 856
Interna intäkter	426	1 404	-	-1 830	-
Fastighetskostnader	-72 625	-60 584	-	-	-133 209
Driftsöverskott	**150 890**	**69 632**	**954**	**-1 830**	**219 646**
Central administration exkl. jämförelsestörande poster	-	-	-22 677	-	-22 677
Jämförelsestörande poster	-	-	6 922	-	6 922
Resultat före finansiella poster	**150 890**	**69 632**	**-14 801**	**-1 830**	**203 891**
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	**5 576 479**	**2 581 937**			**8 158 416**

TIDIGARE SEGMENT

jan–sep 2026 KSEK	Norr	Mitt	Syd	Koncern-gemensamt	Elimineringar	Koncernen
Externa intäkter	65 350	130 871	171 375	-	-	367 596
Interna intäkter	224	409	1 245	-	-1 878	-
Fastighetskostnader	-27 920	-48 347	-65 447	-	-	-141 714
Driftsöverskott	**37 654**	**82 933**	**107 174**	**-**	**-1 878**	**225 882**
Central administration exkl. jämförelsestörande poster	-	-	-	-25 076	-	-25 076
Jämförelsestörande poster	-	-	-	3 716	-	3 716
Resultat före finansiella poster	**37 654**	**82 933**	**107 174**	**-21 361**	**-1 878**	**204 522**
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	**1 342 900**	**3 253 600**	**3 565 034**			**8 161 534**

jan–sep 2025 KSEK	Norr	Mitt	Syd	Koncern-gemensamt	Elimineringar	Koncernen
Externa intäkter	59 657	127 968	164 277	954	-	352 856
Interna intäkter	155	376	1 298	-	-1 830	-
Fastighetskostnader	-27 676	-39 039	-66 494	-	-	-133 209
Driftsöverskott	**32 137**	**89 304**	**99 081**	**954**	**-1 830**	**219 646**
Central administration exkl. jämförelsestörande poster	-	-	-	-22 677	-	-22 677
Jämförelsestörande poster	-	-	-	6 922	-	6 922
Resultat före finansiella poster	**32 137**	**89 304**	**99 081**	**-14 801**	**-1 830**	**203 891**
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	**1 302 300**	**3 167 347**	**3 688 769**			**8 158 416**

Nyckeltal per kvartal

Fastighetsrelaterade uppgifter	2026 Q3	2026 Q2	2026 Q1	2025 Q4	2025 Q3	2025 Q2	2025 Q1	2024 Q4	2024 Q3	2024 Q2	2024 Q1
Intäkter, MSEK	118	119	131	132	115	114	124	127	109	108	113
Driftsöverskott, MSEK	74	74	78	85	74	73	72	81	68	75	64
Förvaltningsresultat, MSEK	7	9	15	19	8	6	14	12	-2	14	-5
Värdeförändringar fastighet, MSEK	39	-54	-43	0	71	69	77	84	9	53	-85
Periodens resultat, MSEK	26	-59	-31	2	65	55	92	71	-3	39	-88
Verkligt värde fastigheter, MSEK	8 162	8 078	8 107	8 126	8 158	8 100	7 985	8 068	7 947	7 852	7 867
Fastigheter exklusive nyproduktion, MSEK	8 162	8 078	8 107	8 126	8 158	8 100	7 985	8 068	7 947	5 993	6 078
Verkligt värde, kronor per kvadratmeter	44 880	44 416	44 585	44 704	44 909	44 586	43 955	43 885	43 258	37 805	37 281
Antal studentbostäder under förvaltning	6 581	6 581	6 581	6 581	6 581	6 581	6 581	6 645	6 645	6 645	6 804
Antal studentbostäder projektportfölj, netto	1 455	1 455	1 155	1 155	1 155	1 155	1 155	1 302	1 240	1 240	1 240
Antal studentbostäder projektportfölj, brutto	2 024	2 024	1 724	1 724	1 724	1 724	1 724	1 935	1 873	1 873	2 404
Antal studentbostäder förvärvsportfölj	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt antal studentbostäder inkl förvärvs- och projektportfölj	8 036	8 036	7 736	7 736	7 736	7 736	7 736	7 947	7 885	7 885	8 044
Area förvaltningsportföljen, kvm	181 853	181 860	181 840	181 768	181 666	181 663	181 663	183 840	183 717	183 718	187 100
Uthyrningsgrad utgången av perioden, %	98	89	96	99	100	88	95	97	99	84	89
Uthyrningsgrad rullande 12 månader, %	96	96	96	96	96	95	94	92	91	91	93
Överskottsgrad, %	63	62	60	64	65	64	58	64	63	69	57
Direktavkastning, %	3,7	3,7	3,9	4,2	3,7	3,6	3,6	4,0	3,5	3,7	3,6
Finansiella uppgifter											
Avkastning på eget kapital, %	4,5	-9,9	-5,2	0,4	10,7	9,7	17,3	13,8	-0,5	7,8	-17,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, MSEK	4	8	13	27	20	18	14	28	8	5	7
Belåningsgrad, %	67,1	67,7	67,3	66,9	66,7	67,7	70,0	70,3	70,9	71,2	71,3
Medelränta, %	4,1	3,9	3,9	4,1	4,0	4,1	4,0	4,1	4,4	4,5	4,8
Soliditet, %	28,7	28,5	28,9	29,1	29,2	28,7	26,8	25,8	25,2	25,2	25,1
Aktierelaterade uppgifter, kr/aktie											
Förvaltningsresultat	0,01	0,01	0,02	0,03	0,01	0,01	0,02	0,02	0,00	0,02	-0,01
Periodens resultat	0,04	-0,08	-0,05	0,00	0,09	0,08	0,16	0,12	0,00	0,07	-0,15
Eget kapital	3,44	3,39	3,46	3,49	3,51	3,42	3,74	3,64	3,50	3,50	3,46
Substansvärde	3,74	3,65	3,71	3,74	3,73	3,63	3,96	3,86	3,68	3,66	3,58
Tillväxt i substansvärde per aktie, %	2,29	-1,42	-0,81	0,02	2,92	-8,39	2,64	4,96	0,39	2,42	-3,28

För definitioner av dessa nyckeltal, se sida 37. Beräkningar av alternativa nyckeltal, finns på sida 38.

Nyckeltal per helår

Fastighetsrelaterade uppgifter	2025 okt - 2026 sep	2025	2024	2023	2022	2021	2020
Intäkter MSEK	500	485	456	390	294	234	150
Driftsöverskott, MSEK	311	304	288	250	170	131	75
Förvaltningsresultat, MSEK	50	46	19	44	55	14	33
Värdeförändringar fastighet, MSEK	-57	218	61	-539	71	203	88
Periodens resultat, MSEK	-61	214	20	-351	76	114	91
Verkligt värde fastigheter, MSEK	8 162	8 126	8 068	7 806	7 531	5 636	3 563
Fastigheter exklusive nyproduktion, MSEK	8 162	8 126	8 068	6 089	6 590	4 787	3 124
Verkligt värde, kronor per kvadratmeter	44 880	44 704	43 885	37 590	41 508	36 509	25 827
Antal studentbostäder under förvaltning	6 581	6 581	6 645	6 292	5 563	4 605	4 251
Antal studentbostäder projektportfölj, netto	1 455	1 155	1 302	1 752	2 481	2 963	2 216
Antal studentbostäder projektportfölj, brutto	2 024	1 724	1 935	2 916	3 114	3 731	2 883
Antal studentbostäder förvärvsportfölj	-	-	-	173	173	430	430
Totalt antal studentbostäder inkl förvärvs- och projektportfölj	8 036	7 736	7 947	8 217	8 217	7 998	6 897
Area förvaltningsportföljen, kvm	181 853	181 768	183 840	161 976	158 754	131 107	120 959
Uthyrningsgrad vid utgången av perioden, %	98	99	97	95	99	96	89
Uthyrningsgrad rullande 12 månader, %	96	96	92	95	96	91	91
Överskottsgrad, %	62	63	63	64	58	56	50
Direktavkastning, %	3,9	3,8	3,5	3,7	2,9	3,3	2,9
Finansiella uppgifter							
Avkastning på eget kapital, %	-2,5	9,5	1,0	-16,8	3,9	6,8	8,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, MSEK	53	79	47	28	56	-7	27
Belåningsgrad, %	67,1	66,9	70,4	70,8	65,8	62,8	51,1
Medelränta, %	4,1	4,1	4,1	5,1	3,8	2,2	2,3
Räntetäckningsgrad, ggr	1,20	1,16	1,15	1,21	1,67	1,64	2,14
Soliditet, %	28,7	29,1	25,8	26,0	27,0	30,6	39,2
Aktierelaterade uppgifter, kr/aktie							
Förvaltningsresultat	0,07	0,07	0,03	0,16	0,27	0,08	0,35
Periodens resultat	-0,09	0,33	0,03	-1,27	0,37	0,63	0,96
Eget kapital	3,44	3,49	3,64	3,57	9,57	9,51	8,05
Substansvärde	3,74	3,74	3,86	3,70	10,46	10,27	9,15
Tillväxt i substansvärde per aktie, %	0,04	-3,21	4,38	-64,64	1,85	12,20	-

För definitioner av dessa nyckeltal, se sida 37. Beräkningar av alternativa nyckeltal, finns på sida 38.

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

KSEK	jan - sep 2026	jan - sep 2025	jul - sep 2026	jul - sep 2025	jan - dec 2025
Rörelsens intäkter	-	-	-	-	-
Rörelsens kostnader	-20 396	-18 137	-6 765	-6 135	-26 337
Rörelseresultat	**-20 396**	**-18 137**	**-6 765**	**-6 135**	**-26 337**
Resultat från finansiella poster	19 767	-46 538	13 085	-11 603	-68 766
Resultat efter finansiella poster	**-629**	**-64 675**	**6 320**	**-17 738**	**-95 103**
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	20 000
Resultat före skatt	**-629**	**-64 675**	**6 320**	**-17 738**	**-75 103**
Skatt på periodens resultat	-12 736	10 474	-6 369	-77	7 911
Periodens resultat	**-13 365**	**-54 201**	**-49**	**-17 815**	**-67 191**
Totalresultat för moderbolaget					
Periodens resultat enligt resultaträkningen	-13 365	-54 201	-49	-17 815	-67 191
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	**-13 365**	**-54 201**	**-49**	**-17 815**	**-67 191**

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

KSEK	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
TILLGÅNGAR			
Andelar i koncernföretag	1 546 720	1 546 720	1 546 720
Fordringar hos koncernföretag	791 654	1 495 337	745 470
Uppskjuten skattefordran	87 629	102 928	100 365
Summa anläggningstillgångar	**2 426 003**	**3 144 984**	**2 392 555**
Fordringar hos koncernföretag	289 151	277 357	273 159
Övriga omsättningstillgångar	5 170	7 978	4 905
Likvida medel	25 224	81 989	60 157
Summa omsättningstillgångar	**319 544**	**367 325**	**338 221**
SUMMA TILLGÅNGAR	**2 745 548**	**3 512 309**	**2 730 776**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	346 901	346 901	346 901
Fritt eget kapital	1 635 099	1 661 454	1 648 464
Summa eget kapital	**1 982 000**	**2 008 356**	**1 995 365**
Långfristiga skulder	579 356	1 312 065	72 429
Kortfristiga skulder	184 191	191 888	662 982
Summa skulder	**763 547**	**1 503 953**	**735 410**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**2 745 548**	**3 512 309**	**2 730 776**

Händelser och övriga upplysningar

MODERBOLAGET
Moderbolagets verksamhet består främst av att utföra koncerngemensam administration och ledning av verksamheten. Omsättningen i moderbolaget uppgick under perioden till - KSEK (-).

JÄMFÖRELSETAL
Jämförelsetal inom parentes för resultatposter avser utfall för motsvarande period 2025. Jämförelsetal inom parentes för balansposter avser utfall vid utgången av föregående år.

REDOVISNINGSPRINCIPER
Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering. Vidare har tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen och lagen om värdepappersmarknaden tillämpats.

IFRS 18 som ersätter IAS 1 utformning av finansiella rapporter träder i kraft för räkenskapsår som börjar 1 januari 2027 och gäller också för jämförelseinformation. Den största förändringen som IFRS 18 medför är en mer standardiserad uppdelning av resultatet i obligatoriska huvudkategorier: Rörelsen, Investeringar, Finansiering, Inkomstskatt och Avvecklad verksamhet. Studentbostäder i Nordens analys och implementering pågår, inklusive framtagande av jämförelseinformation för 2026. Standarden bedöms inte påverka redovisning eller värdering av koncernens tillgångar, skulder eller resultat.

Moderbolaget har upprättat sina finansiella rapporter i enlighet med årsredovisningslagen, lagen om värdepappersmarknaden och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. För fullständiga redovisningsprinciper hänvisas till Studentbostäder i Nordens årsredovisning för 2025 som finns tillgänglig på www.sbsstudent.se.

Redovisningsprinciper och värderingsgrund är oförändrade jämfört med årsredovisningen för 2025.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE
Studentbostäder i Norden har inte genomfört några transaktioner med närstående under perioden utöver utbetalning av lön.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER
Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa beskrivs mer utförligt i årsredovisningen för 2025.

Bolaget har identifierat ett konstruktionsfel i en av sina fastigheter. En teknisk och juridisk utredning pågår för närvarande i syfte att klarlägga orsaken till felet, dess omfattning samt eventuella ekonomiska konsekvenser. Parallellt förs en dialog med säljaren av fastigheten avseende ansvarsförhållanden och möjliga åtgärder. Baserat på den information som finns tillgänglig vid tidpunkten för denna kvartalsrapports upprättande har någon tillförlitlig uppskattning av en eventuell ekonomisk påverkan inte kunnat göras. Bolaget kommer att beakta utfallet av den pågående utredningen i kommande finansiella rapportering när tillräckligt underlag föreligger. I väntan på den slutgiltiga rapporten har styrelsen beslutat att gå vidare med ärendet genom ett skiljeförfarande.

Efter att bolaget mottagit Länsstyrelsens beslut om återkrav av investeringsstöd om 81,6 MSEK och genom pressmeddelande den 6 juli 2026 kommunicerat att återkravet ska påverka resultatet för det andra kvartalet 2026, har bolaget tillsammans med externa juridiska rådgivare genomfört en fördjupad analys av beslutet. Den genomförda analysen har stärkt bolagets initiala bedömning att beslutet är felaktigt och att det finns starka skäl för en ändring vid överprövning. Mot denna bakgrund har bolaget omprövat den preliminära redovisningsbedömningen och inte redovisat någon kostnad hänförlig till återkravet i delårsrapporten. Per balansdagen bedöms återkravet fortsatt utgöra en eventualförpliktelse och har därför inte redovisats som en avsättning i de finansiella rapporterna. Under tredje kvartalet erhöll SBS ett inhibitionsbeslut i väntan på Boverkets prövning.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR
Upplysningar enligt IAS 34.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna även i övriga delar av delårsrapporten. Avrundningsdifferenser kan göra att tabeller inte summerar.

Denna rapport har varit föremål för översiktlig granskning av Studentbostäder i Norden AB:s (publ) revisor.
Rapporten lämnades för offentliggörande den 12 november 2026 klockan 07:15.

Kalendarium och undertecknande

KALENDARIUM

Bokslutskommuniké 2026	2027-02-11
Årsredovisning 2026	vecka 15 2027
Delårsrapport jan-mar 2027	2027-05-05
Årsstämma	2027-05-05
Delårsrapport jan-jun 2027	2027-07-15
Delårsrapport jan-sep 2027	2027-11-11

STYRELSENS FÖRSÄKRAN

Stockholm den 12 november 2026
Studentbostäder i Norden AB (publ)

Sebastian Schönström
Tillförordnad VD

Per Strimbold
Styrelseordförande

Bo Netz
Styrelseledamot

Leiv Synnes
Styrelseledamot

David Uddare Sevelin
Styrelseledamot

Yaron Zaltsman
Styrelseledamot

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att denna delårsrapport ger en rättvisande översikt av bolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som bolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Revisors granskningsrapport

STUDENTBOSTÄDER I NORDEN AB (PUBL),
ORG.NR 556715-7929

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Studentbostäder i Norden AB (publ) per 30 september 2026 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

SLUTSATS

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 12 november 2026
Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

Definitioner

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL
Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

BELÅNINGSGRAD
Räntebärande skuld efter avdrag för likvida medel i relation till fastigheternas verkliga värde.

BOSTÄDER UNDER FÖRVALTNING
Avser alla bostäder som är tillgängliga för uthyrning i både förvaltnings- och projektportföljen.

DIREKTAVKASTNING FÖRVALTNINGSPORTFÖLJEN
Driftsöverskottet i förvaltningsportföljen på årsbasis i relation till genomsnittligt verkligt värde fastigheter exklusive pågående nyproduktion. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

DIREKTAVKASTNINGSKRAV
Avkastningskravet på restvärdet vid värdering av verkligt värde.

DRIFTSÖVERSKOTT
Intäkter reducerat med fastighetskostnader.

EGET KAPITAL, PER AKTIE
Eget kapital vid periodens slut i relation till totala antalet utestående aktier.

FÖRVALTNINGSPORTFÖLJ
Samtliga fastigheter exklusive pågående nyproduktion.

FÖRVALTNINGSRESULTAT
Driftsöverskott med avdrag för administrativa kostnader och finansnetto.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE
Förvaltningsresultat i relation till genomsnittligt antal aktier.

GENOMSNITTLIGT DIREKTAVKASTNINGSKRAV
Det krav på avkastning som en möjlig köpare har på sin investering.

GENOMSNITTLIG RÄNTA
Vägd genomsnittlig ränta per balansdagen för totala räntebärande skulder för koncernen.

GENOMSNITTLIG RÄNTA FÖRVALTNINGSPORTFÖLJEN
Vägd genomsnittlig ränta per balansdagen för räntebärande skulder, exklusive finansiering för pågående nyproduktion.

JÄMFÖRBART BESTÅND
Avser fastigheter som ägts och redovisats under förvaltnings-portföljen under hela perioden föregående år.

KAPITALBINDNING
Det viktade genomsnittet av återstående kapitalbindningstid avseende räntebärande skulder.

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE, PER AKTIE
Eget kapital vid periodens slut med återläggning av värde för derivat och uppskjuten skatt i relation till totala antalet utestående aktier.

PROJEKTPORTFÖLJ, BRUTTO
Pågående och kommande projekt där brutto avser antal studentbostäder som kommer att nyproduceras i samband med projekten.

PROJEKTPORTFÖLJ, NETTO
Pågående och kommande projekt där netto avser antal tillkommande studentbostäder efter rivning av befintliga och nyproducerade studentbostäder.

RÄNTEBINDNING
Det viktade genomsnittet av återstående räntebindningstid avseende räntebärande skulder.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD, TOTAL
Förvaltningsresultat med återläggning av jämförelsestörande poster och räntekostnader i relation till räntekostnader.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD, SÄKERSTÄLLD SKULD
Förvaltningsresultat med återläggning av räntekostnader i relation till räntekostnader exklusive räntekostnader hänförliga till icke säkerställd skuld.

SOLIDITET
Eget kapital i relation till balansomslutningen vid periodens utgång.

TILLVÄXT I LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE, PER AKTIE
Substansvärde per aktie vid utgången av perioden i relation till substansvärde per aktie vid ingången av period.

TOTALAVKASTNING
Driftsöverskottet plus orealiserad och realiserad värde-förändring på årsbasis i relation till genomsnittligt verkligt värde fastigheter. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

UTHYRNINGSGRAD
Antal uthyrda studentbostäder i relation till antalet uthyrningsbara studentbostäder. Visas både vid utgången av perioden och som rullande 12 månader.

VÄRDETILLVÄXT
Värdeförändring under perioden i förhållande till ingående balans.

ÖVERSKOTTSGRAD
Driftsöverskott i procent av redovisade intäkter.

Beräkning av alternativa nyckeltal

ÖVERSKOTTSGRAD

KSEK	2026 jan - sep	2025 jan - sep	2026 jul- sep	2025 jul - sep	2025 okt - 2026 sep	2025 jan-dec
Intäkter	367 596	352 856	117 853	114 691	499 725	484 985
Driftsöverskott	225 882	219 646	74 113	74 325	310 561	304 325
Överskottsgrad	**61,4%**	**62,2%**	**62,9%**	**64,8%**	**62,1%**	**62,7%**

DEFINITION
Driftsöverskott i relation till intäkter.

MOTIVERING
Anges för att belysa löpande intjäning i förvaltningsverksamheten.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE

KSEK	2026 jan - sep	2025 jan - sep	2026 jul- sep	2025 jul - sep	2025 okt - 2026 sep	2025 jan-dec
Förvaltningsresultat för perioden	30 877	27 193	6 831	7 743	49 572	45 887
Antal aktier i genomsnitt	693 802 723	647 549 208	693 802 723	693 802 723	693 802 723	658 223 096
Förvaltningsresultat per aktie	**0,04**	**0,04**	**0,01**	**0,01**	**0,07**	**0,07**

DEFINITION
Förvaltningsresultat fastigheter i relation till genomsnittligt antal aktier.

MOTIVERING
Används för att belysa avkastning på aktierna.

PERIODENS RESULTAT PER AKTIE

KSEK	2026 jan - sep	2025 jan - sep	2026 jul- sep	2025 jul - sep	2025 okt - 2026 sep	2025 jan-dec
Periodens resultat	-63 557	211 907	26 355	64 591	-61 065	214 399
Antal aktier i genomsnitt	693 802 723	647 549 208	693 802 723	693 802 723	693 802 723	658 223 096
Periodens resultat per aktie	**-0,09**	**0,33**	**0,04**	**0,09**	**-0,09**	**0,33**

DEFINITION
Periodens resultat i relation till genomsnittligt antal aktier.

MOTIVERING
Används för att belysa avkastning på aktierna.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

KSEK	2025 okt - 2026 sep	2025 jan-dec
Förvaltningsresultat fastigheter	49 572	45 887
Jämförelsestörande poster	-3 716	-6 922
Räntekostnader	232 217	236 405
Summa	**278 073**	**275 370**
Räntetäckningsgrad	**1,20**	**1,16**

DEFINITION
Förvaltningsresultat med återläggning av jämförelsestörande poster och räntekostnader i relation till räntekostnader.

MOTIVERING
Anges för att belysa bolagets känslighet för ränteförändringar.

DIREKTAVKASTNING FÖRVALTNINGSPORTFÖLJEN

KSEK	2026 jan - sep	2025 jan - sep	2026 jul- sep	2025 jul - sep	2025 okt - 2026 sep	2025 jan-dec
Driftsöverskott för period	227 135	220 522	75 366	74 795	314 296	305 804
Värde vid periodens ingång	8 125 689	8 067 785	8 077 595	8 099 648	8 158 416	8 067 785
Värde vid periodens utgång	8 161 534	8 158 416	8 161 534	8 158 416	8 161 534	8 125 689
Värde i genomsnitt	**8 143 612**	**8 113 101**	**8 119 565**	**8 129 032**	**8 159 975**	**8 096 737**
Direktavkastning	**3,71%**	**3,62%**	**3,71%**	**3,68%**	**3,85%**	**3,78%**

DEFINITION
Driftsöverskottet på årsbasis i relation till genomsnittligt verkligt värde fastigheter exkl. pågående nyproduktion. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

MOTIVERING
Anges för att belysa fastighetsbeståndets förmåga att generera avkastning.

TOTALAVKASTNING

KSEK	2026 jan - sep	2025 jan - sep	2026 jul- sep	2025 jul - sep	2025 okt - 2026 sep	2025 jan-dec
Driftsöverskott för period	225 882	219 646	74 113	74 325	310 561	304 325
Värdeförändring för perioden	-57 736	217 836	39 193	71 379	-57 324	218 249
Totalavkastning	**168 146**	**437 482**	**113 305**	**145 703**	**253 237**	**522 574**
Värde vid periodens ingång	8 125 689	8 067 785	8 077 595	8 099 648	8 158 416	8 067 785
Värde vid periodens utgång	8 161 534	8 158 416	8 161 534	8 158 416	8 161 534	8 125 689
Värde i genomsnitt	**8 143 612**	**8 113 101**	**8 119 565**	**8 129 032**	**8 159 975**	**8 096 737**
Totalavkastning	**2,75%**	**7,17%**	**5,58%**	**7,17%**	**3,10%**	**6,45%**

DEFINITION
Driftsöverskottet plus orealiserad och realiserad värdeförändring på årsbasis i relation till genomsnittligt verkligt värde fastigheter. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

MOTIVERING
Anges för att belysa fastighetsbeståndets förmåga att generera avkastning.

EGET KAPITAL PER AKTIE

KSEK	2026 30 sep	2025 30 sep	2025 okt- 2026 sep	2025 31 dec
Eget kapital	2 388 909	2 434 726	2 388 909	2 423 473
Antal aktier	693 802 723	693 802 723	693 802 723	693 802 723
Eget kapital SEK per aktie	**3,44**	**3,51**	**3,44**	**3,49**

DEFINITION
Eget kapital i relation till antal aktier.

MOTIVERING
Används för att belysa bolagets värde per aktie.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

KSEK	2026 jan - sep	2025 jan - sep	2026 jul- sep	2025 jul - sep	2025 okt - 2026 sep	2025 jan-dec
Periodens resultat	-63 557	211 907	26 355	64 591	-61 065	214 399
Ingående eget kapital	2 423 473	2 103 549	2 348 636	2 375 624	2 434 726	2 103 549
Utgående eget kapital	2 388 909	2 434 726	2 388 909	2 434 726	2 388 909	2 423 473
Genomsnittligt eget kapital	**2 406 191**	**2 269 138**	**2 368 773**	**2 405 175**	**2 411 818**	**2 263 511**
Avkastning på eget kapital	**-3,51%**	**12,42%**	**4,45%**	**10,74%**	**-2,53%**	**9,47%**

DEFINITION
Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

MOTIVERING
Visar på bolagets förmåga att generera avkastning på ägarnas investerade kapital.

SOLIDITET

KSEK	2026 30 sep	2025 30 sep	2025 okt-2026 sep	2025 31 dec
Eget kapital	2 388 909	2 434 726	2 388 909	2 423 473
Balansomslutning	8 325 344	8 349 177	8 325 344	8 323 960
Soliditet	**28,7%**	**29,2%**	**28,7%**	**29,1%**

DEFINITION
Eget kapital i relation till balansomslutning.

MOTIVERING
Anges för att belysa bolagets finansiella ställning.

BELÅNINGSGRAD

KSEK	2026 30 sep	2025 30 sep	2025 okt-2026 sep	2025 31 dec
Räntebärande skulder	5 568 271	5 577 538	5 568 271	5 565 016
Kassa	90 782	135 239	90 782	127 332
Nettobelåning	**5 477 488**	**5 442 299**	**5 477 488**	**5 437 684**
Förvaltningsfastigheter	8 161 534	8 158 416	8 161 534	8 125 689
Belåningsgrad	**67,1%**	**66,7%**	**67,1%**	**66,9%**

DEFINITION
Räntebärande skuld efter avdrag för likvida medel i relation till summan av fastigheternas verkliga värde.

MOTIVERING
Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

KSEK	2026 30 sep	2025 30 sep	2025 okt-2026 sep	2025 31 dec
Eget kapital	2 388 909	2 434 726	2 388 909	2 423 473
Derivat	-9 272	-955	-9 272	-2 053
Uppskjuten skatteskuld	212 417	157 340	212 417	170 270
Substansvärde	**2 592 055**	**2 591 111**	**2 592 055**	**2 591 690**
Antal aktier	693 802 723	693 802 723	693 802 723	693 802 723
Substansvärde SEK per aktie	**3,74**	**3,73**	**3,74**	**3,74**

DEFINITION
Eget kapital med återläggning av värde för derivat och uppskjuten skatt i relation till antal aktier.

MOTIVERING
Används för att belysa bolagets värde per aktie.

TILLVÄXT I LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE

SEK	2026 jan - sep	2025 jan - sep	2026 jul- sep	2025 jul - sep	2025 okt - 2026 sep	2025 jan-dec
Långsiktigt substansvärde utgången av föregående år	3,74	3,86	3,65	3,63	3,73	3,86
Långsiktigt substansvärde periodens utgång	3,74	3,73	3,74	3,73	3,74	3,74
Tillväxt	**0,01%**	**-3,23%**	**2,29%**	**2,92%**	**0,04%**	**-3,21%**

DEFINITION
Substansvärde per aktie vid utgången av perioden i relation till långsiktigt substansvärde per aktie vid ingången av perioden.

MOTIVERING
Används för att belysa bolagets förmåga att generera avkastning på ägarnas investerade kapital.

Kontakt

Sebastian Schönström, tf VD
sebastian.schonstrom@sbsstudent.se
+46 722 50 27 72

David Juhlin, CFO
david.juhlin@sbsstudent.se
+46 725 41 74 20

Certified Adviser

FNCA SWEDEN AB

Box 5807
102 48 Stockholm, Sverige
Mail: info@fnca.se
Hemsida: www.fnca.se

Revisor

ERNST & YOUNG AB

Box 7850
103 99 Stockholm
Tel+46 8-520 590 00
Hemsida: www.ey.com

STUDENTBOSTÄDER I NORDEN AB