



STUDENTBOSTÄDER  
I NORDEN AB

# Delårsrapport Q1

Delårsrapport januari – mars 2025

## Innehållsförteckning

Perioden i korthet .....	3
Väsentliga händelser .....	4
VD har ordet.....	5
Investera i Nordens framtid.....	7
SBS-konceptet.....	8
Intjäningsförmåga .....	11
Förvaltningsfastigheter .....	12
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
Segmentsrapportering .....	29
Nyckeltal per kvartal.....	30
Nyckeltal helår .....	31
Moderbolagets resultaträkning i sammandrag.....	32
Totalresultat för moderbolaget .....	32
Moderbolagets balansräkning i sammandrag.....	32
Händelser och övriga upplysningar.....	33
Kalendarium och undertecknande .....	34
Definitioner .....	35
Beräkning av alternativa nyckeltal.....	36
Kontakt.....	39

# Perioden i korthet

## JANUARI–MARS 2025

INTÄKTER	DRIFTS- ÖVERSKOTT	FÖRVALTNINGS- RESULTAT	PERIODENS RESULTAT	FASTIGHETS- VÄRDE	LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE /AKTIE
<b>124</b>	<b>72</b>	<b>14</b>	<b>92</b>	<b>7 985</b>	<b>3,96</b>
MSEK	MSEK	MSEK	MSEK	MSEK	SEK

### PERIODEN JAN–MARS

- Intäkterna ökade med 10 procent till 124 MSEK (113)
- Driftsöverskottet ökade 13 procent till 72 MSEK (64)
- Överskottsgraden uppgick till 58 procent (57)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 14 MSEK (-5)
- Värdeförändringen uppgick till 78 MSEK (-85) varav 45 MSEK avser ändrat anskaffningsvärde efter vinst i kammarrätten
- Resultat per aktie uppgick till 0,16 SEK (-0,15)
- Långsiktigt substansvärde per aktie uppgick till 3,96 SEK (3,86)

	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 apr- 2025 mar	2024 jan-dec
Förändring Hyresintäkter, jämförbart bestånd, %	3,3	5,4	4,3	2,6
Förändring Driftnetto, jämförbart bestånd, %	6,3	-13,9	2,5	-3,8
Förvaltningsresultat, MSEK	14	-5	37	19
Periodens resultat, MSEK	92	-88	200	20
Verkligt värde fastigheter, MSEK	7 985	7 867	7 985	8 068
Antal studentbostäder under förvaltning	6 581	6 804	6 581	6 645
Uthyrningsgrad, %	94,9	88,5	93,7	97,2
Överskottsgrad, %	58,2	56,6	63,4	63,1
Räntetäckningsgrad, ggr	-	-	1,14	1,15
Belåningsgrad, %	70,0	71,3	70,0	70,4
Avkastning på eget kapital, %	17,32	-17,23	9,6	1,0
Periodens förvaltningsresultat, SEK per aktie	0,02	-0,01	0,06	0,03
Periodens resultat, SEK per aktie	0,16	-0,15	0,35	0,03
Långsiktigt substansvärde, SEK per aktie	3,96	3,58	3,96	3,86
Tillväxt substansvärde, %	2,64	-3,28	7,13	4,38

Se definitioner på sida 35

# Väsentliga händelser

## VÄSENTLIGA HÄNDELSENER JANUARI – MARS

---

**17 MARS**

SBS avyttrar en projektfastighet i Karlstad.

**24 MARS**

SBS beslutar om att genomföra en företrädesemission om 145 MSEK.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSENER EFTER PERIODEN

---

**17 APRIL**

SBS genomför den aviserade företrädesemissionen om 145 MSEK.

**7 MAJ**

Kammarrätten beslutar till SBS fördel i skatteprocess avseende mervärdesskatt och skattetillägg motsvarande cirka 50 MSEK. I rapporten för det första kvartalet har domens påverkan inkluderats. Central administration påverkas positivt med 8 MSEK och värdeförändringar positivt med 45 MSEK.

## VD har ordet

# Fortsatt tillväxt och stärkt finansiell ställning

Jag är glad att kunna presentera ännu en rapport som uppvisar högre intäkter och driftsöverskott jämfört med föregående år. Intäkterna har ökat med över 10 procent och driftsöverskottet med hela 13 procent. För jämförbart bestånd har kostnaderna varit stabila medan intäkterna har ökat med 3,5 procent och driftsöverskottet med 6 procent. Förvaltningsresultatet uppgår till 14 MSEK jämfört med -5 MSEK föregående år.

Efter över tre års process dömde kammarrätten i vår favör gällande en momstvist mot Skatteverket om ca 50 MSEK inklusive skattetillägg. Även om vi hela tiden ansett att vi haft rätt är det otroligt skönt att kunna lägga detta bakom oss och nu blicka framåt. Vi får en positiv effekt i resultat- och balansräkning då vi 2023 valde att reservera hela beloppet efter dom i förvaltningsrätten.

I vår bokslutskommuniké nämnde jag att vi haft tre kvartal med positiva värdeförändringar på våra fastigheter, och denna trend fortsätter även under 2025. Värdetillväxten för våra fastigheter uppgick till 78 MSEK under kvartalet varav 45 MSEK är effekten av vinsten i kammarrätten mot skatteverket.

### FÖRBÄTTRAD VAKANSGRAD OCH NYTT REKORD FÖR HÖGSKOLEPROVET

Uthyrningsgraden vid utgången av kvartalet uppgick till 95 procent under en tid på året då inga nya studenter påbörjar sina studier. Det är en betydande förbättring jämfört med samma period föregående år då uthyrningsgraden uppgick till 89 procent. Denna förbättring är ett resultat av ökad efterfrågan och effektivt riktad marknadsföring, vilket har lett till att fler studenter har hittat oss.

Framåt ser det positivt ut då vi nu har 86 000 personer i vår studentbostadskö. Trenden att studera vidare fortsätter och över 93 000 personer var anmälda till vårens



högskoleprov – vilket är det högsta antalet på 30 år. Detta visar att fler och fler väljer att studera vidare och därmed ökar också efterfrågan på välplanerade och moderna studentbostäder.

### FÖRBÄTTRADE FINANSIELLA NYCKELTAL

I en utmanande omvärld har vi under en tid arbetat med att sänka vår belåningsgrad och stärka soliditeten, med ett uttalat mål att förbättra våra nyckeltal. Nu ser vi effekten av detta arbete.

Förbättringen sker trots en negativ valutaeffekt om -31 MSEK på eget kapital och -5 MSEK som påverkar intäkterna i vår intjäningsförmåga.

Utöver operativa förbättringar har vi efter kvartalets utgång slutfört en företrädesemission om 145 MSEK, vilket ger en soliditet på 28 procent och en belåningsgrad på 68 procent allt annat lika. Dessa medel är avsedda att möjliggöra fortsatt tillväxt och stärka våra finansiella nyckeltal. Efter kvartalets utgång har vi avtalat om refinansiering av samtliga låneförfall under 2025. Ett av våra mål är nu att påbörja byggnationen av Snillet 3 i Lund under 2025.

### **POSITIV INFÖR FORTSÄTTNINGEN AV ÅRET**

Efter ett framgångsrikt första kvartal ser jag positivt på bolagets utveckling och möjligheter att fortsätta växa

intäkterna och intjäningen framåt. Det går inte att vara annat än ödmjuk inför de snabba förändringarna i vår omvärld för tillfället, men med en förstärkt kassa och ökat kassaflöde står vi redo att ta vara på de möjligheter som uppstår trots en orolig omvärld.

Väl mött,



**Rebecka Eidenert, VD**

Campus Star, Stockholm



# Investera i Nordens framtid

Studentbostäder i Norden erbjuder en unik möjlighet att investera i en stabil och växande fastighetsportfölj för Nordens framtid. Utmaningen med studentbostäder är den intensiva omflytten, och för att parera detta arbetar vi enligt en tydlig strategi. Vi har vår egna bostadskö och en effektiv förvaltning med en digitaliserad plattform där organisationen är specialiserad för studentbostäder.



## AFFÄRSIDÉ

Att skapa en långsiktig 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, trivsamt och hållbar boendemiljö. Vi prioriterar gemenskap och främjar fysisk aktivitet för att stödja studenternas välmående.

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

## FINANSIELLA MÅL

- Tillväxten i substansvärdet per aktie ska uppgå till minst 10 procent per år.
- Räntetäckningsgraden ska långsiktigt uppgå till minst 1,75 gånger.
- Belåningsgrad ska långsiktigt inte överstiga 60 procent.

# SBS- konceptet

Från det att SBS grundades har vi arbetat för att bemöta studenternas krav på studentbostad. En stor andel av Sveriges studentbostäder är byggda på 1960- och 70-talet, och levnadssättet har förändrats radikalt sedan de byggdes.

Dagens studenter efterfrågar en egen bostad, med privat kök och badrum till en rimlig hyra. Detta kan vi tillgodose med våra välplanerade studentbostäder, med en boendeyta från 16 kvm med platsbyggda möbler och förvaring som ger samma rymd som en större lägenhet. Detta bidrar även till ökad hållbarhet för planeten 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

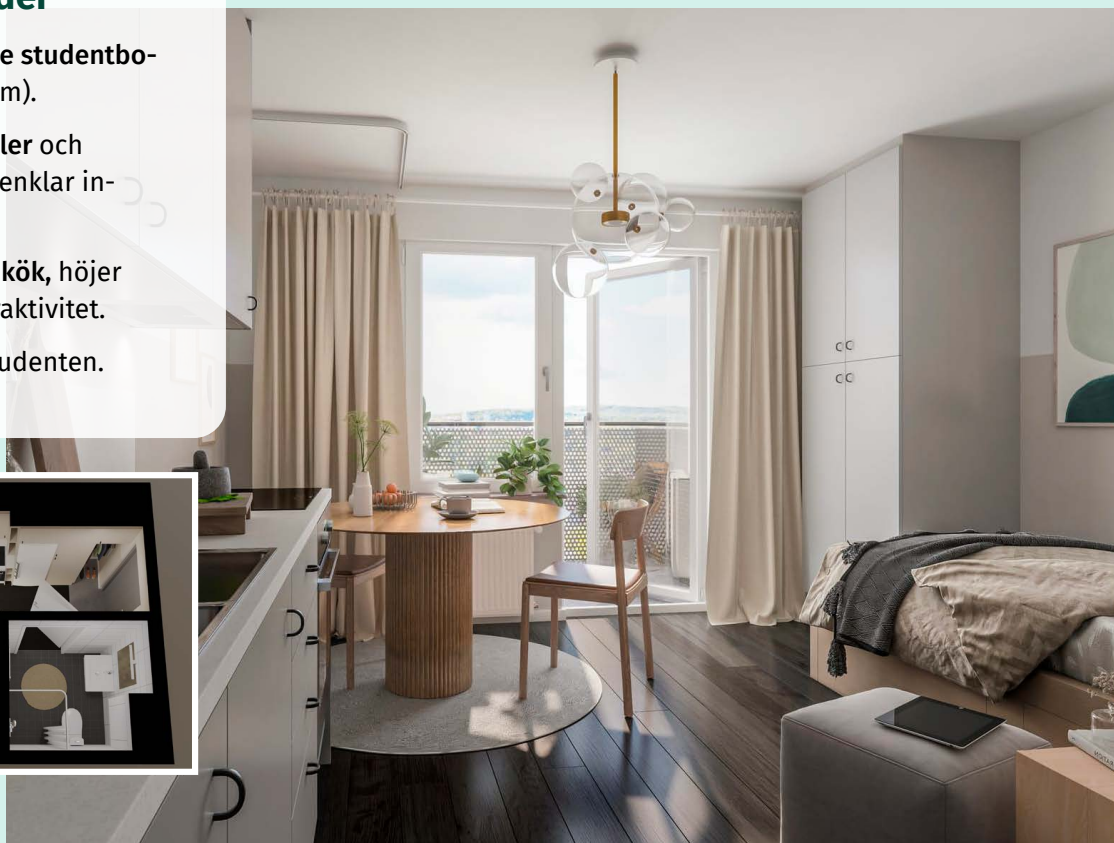
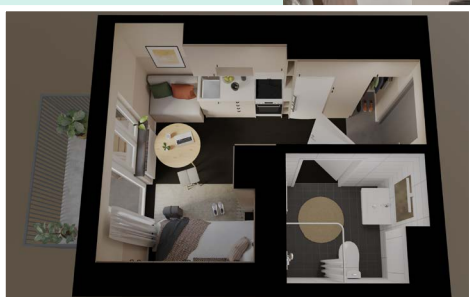
hyran och kan till exempel vara lounges för att studera en och en eller tillsammans, större kök för att bjuda in till gemenskap, biorum eller gym. Vår vision med de gemensamma ytorna är att studenterna snabbt ska lära känna sina grannar och för oss innebär detta att våra hyresgäster bor kvar längre hos 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.





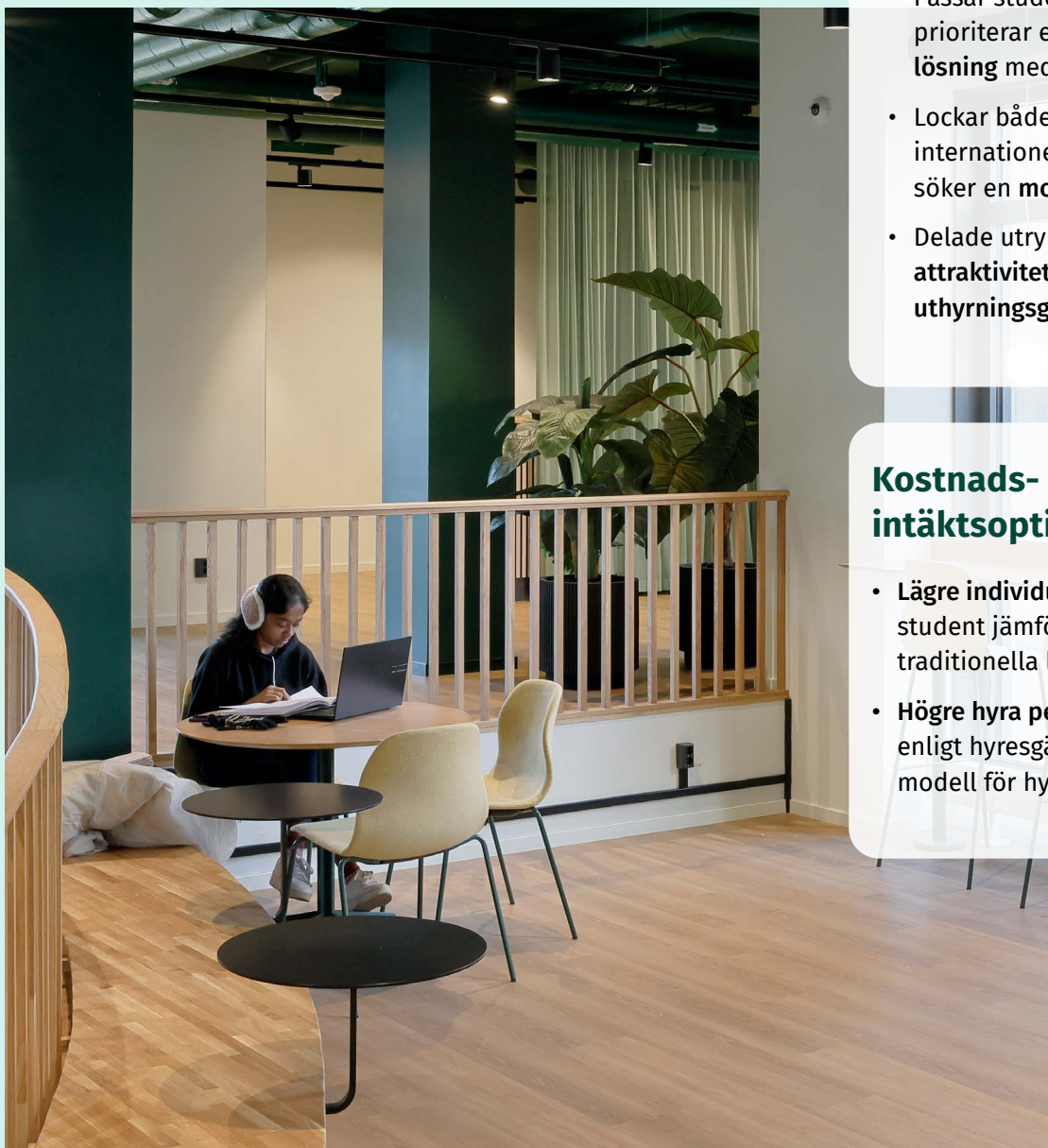
## Välplanerade studentbostäder

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



## 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.



## Målgrupp och efterfrågan

- Passar studenter som prioriterar en **prisivärd 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
Hysesintäkter brutto	503
Vakans, rullande 12	-20
Fastighetskostnader	-171
<b>Driftsöverskott</b>	<b>312</b>
Central administration	-30
Räntekostnader	-225
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>57</b>
Antal aktier	578 168 936
Förvaltningsresultat per aktie	0,10
Räntetäckningsgrad	1,25



Ankarstocken, Norrköping

## INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Intjäningsförmågan avser årligt förvaltningsresultat för koncernen. Intjäningsförmågan baseras på hyresvärdet per den 31 mars 2025 justerad enligt faktisk ekonomisk vakans rullande 12 månader för jämförbart bestånd, vilket innebär 3,9 procent vakans.

Då vakansgraden varierar relativt mycket för studentbostäder under året justeras säsongeffekten genom användande av bakåtblickande genomsnittlig vakans.

Intjäningsförmågan saknar hyreshöjningar för 49 procent av fastighetsbeståndet för 2025 då dessa ännu inte är färdigförhandlade. Genomsnittlig höjning har uppgått till 4,60 procent för fastighetsbeståndet i Sverige, 0,6 procent i Danmark och 2,2 procent i Norge.

Hyreshöjningar inkluderas endast efter att hyresnivån är slutförhandlad eller direktaviserad till hyresgästen. Om de resterande 49 procenten skulle förhandlas till 4,60 procent motsvarar detta ytterligare 10 MSEK i ökat hyresvärde under 2025.

Fastighetskostnader utgår från kostnader under ett normalår samt kostnader för administration baserat på aktuell organisationsstruktur per 31 mars.

Räntekostnaderna har baserats på koncernens räntebärande skulder justerat för de likvida medel koncernen hade vid periodens utgång. Räntan baseras på genomsnittlig räntenivå per den 31 mars 2025, vilken var 4,02 procent och räntebärande skulder om 5 593 MSEK.

## OM INTJÄNINGSFÖRMÅGAN

Intjäningsförmågan innefattar inte kommande nyproduktion som ej har påbörjats, se sidan 17 för mer information om ej påbörjade projekts hyresvärde.

Det är viktigt att notera att intjäningsförmågan inte ska jämföras med en prognos. Intjäningsförmågan innehåller exempelvis inga bedömningar avseende framtida hyresutveckling, vakanser, kapitalstruktur, valutakurser eller marknadsräntor. Studentbostäder i Nordens resultat och intjäning påverkas dessutom av framtida ej avtalade fastighetsförvärv och/eller försäljningar och investeringar i nyproduktion samt befintligt fastighetsbestånd, vilket inte har beaktats i intjäningsförmågan.

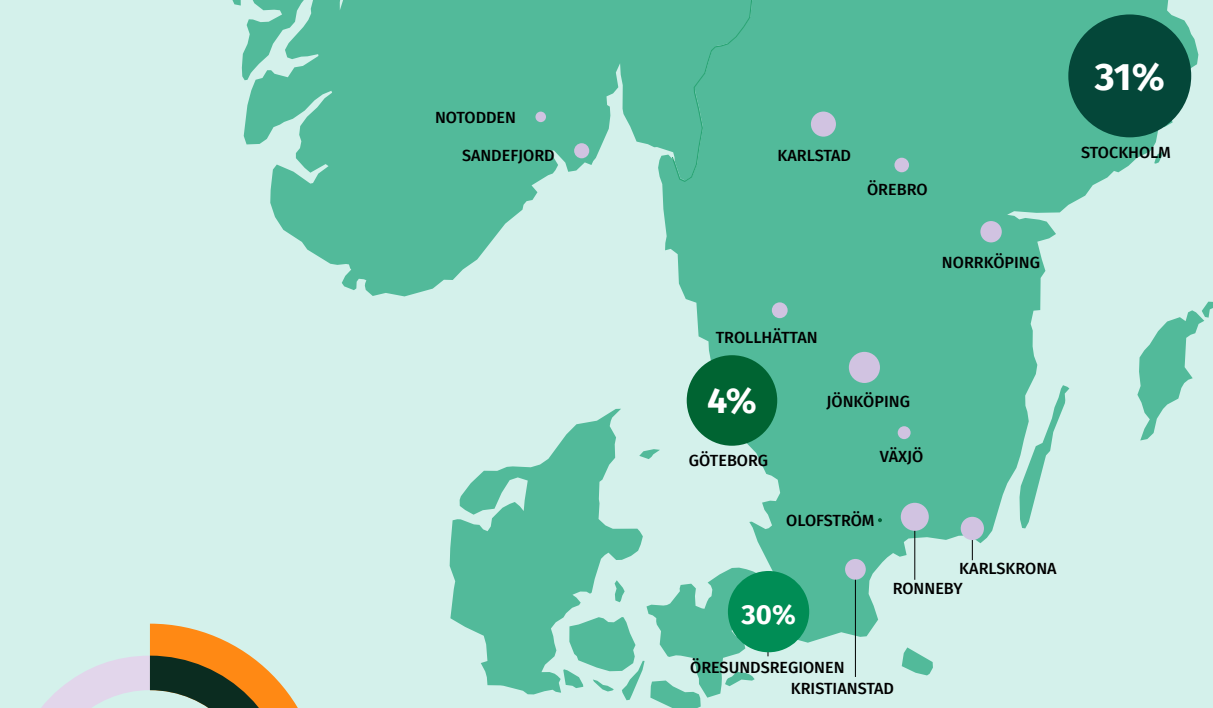
# Förvaltningsfastigheter

3 länder

18 orter

6 581 student-  
bostäder

85 000 i  
bostadskö



## ANDEL AV FASTIGHETSVÄRDET

64 procent av fastighetsvärdet lokaliserat i Sveriges och Danmarks största regioner

- Stockholm
- Göteborg
- Öresundregionen
- Andra



# Stockholm – en ledande studentstad med behov av fler studentbostäder



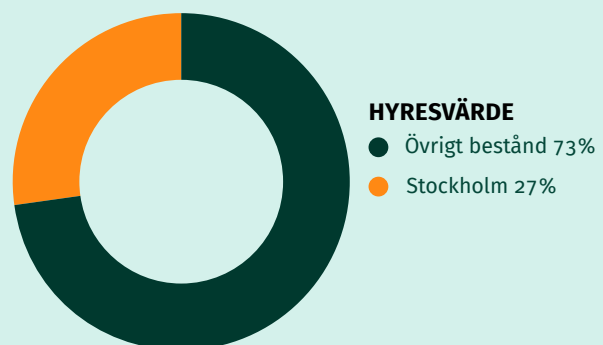
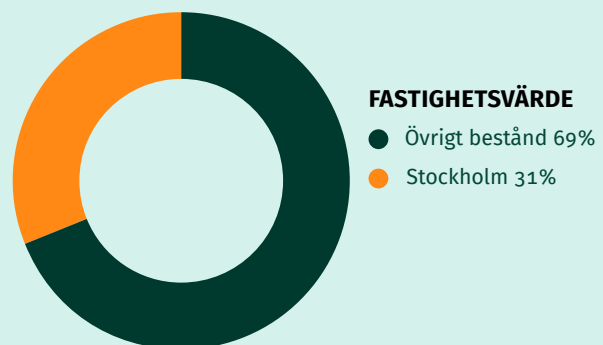
Stockholm är Sveriges största studentstad, och dessutom en av världens vackraste huvudstäder. Här finns det 19 universitet och högskolor, vilket innebär att staden erbjuder ett brett och internationellt konkurrenskraftigt utbildningsutbud. Våren 2024 var drygt 110 000 studenter registrerade vid dessa lärosäten, vilket motsvarar cirka en fjärdedel av samtliga registrerade studenter i Sverige. Stockholm är dessutom hem för några av Nordens mest framstående universitet - både Karolinska Institutet (KI) och Kungliga Tekniska högskolan (KTH) rankas återkommande bland världens 100 främsta lärosäten. Detta gör Stockholm till ett nav för internationella studenter som söker högkvalitativ utbildning i en attraktiv storstadsmiljö.

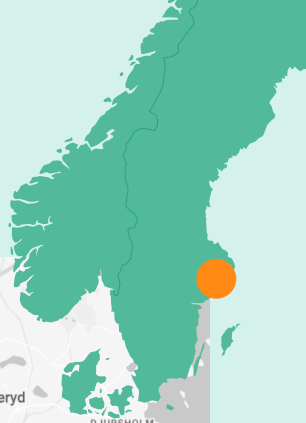
I dag bor det drygt 1 888 200 människor i Stor-Stockholm, och antalet invånare fortsätter att stiga. Fram till år 2040 väntas befolk-

ningen ha ökat med 5,7 %, vilket innebär att tätorten då närmar sig tvåmiljonersstrecket. Särskilt tydlig är tillväxten bland unga vuxna i åldern 20–29 år, där antalet beräknas öka med hela 12 % under samma period.

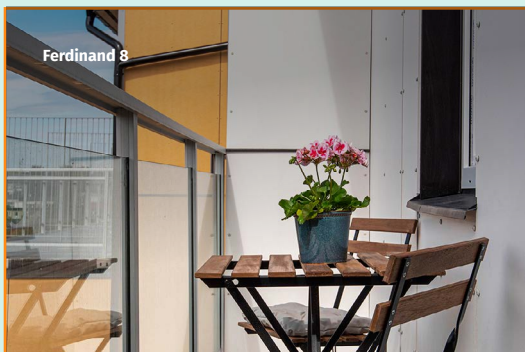
Trots Stockholms akademiska tyngd och tillväxt råder det sedan länge en betydande brist på studentbostäder. År 2023 fanns det endast 22 266 studentbostäder i Stockholms tätort, vilket innebär att det gick cirka 4,9 registrerade studenter per studentbostad.

Vi har under de senaste åren gjort strategiska investeringar i Stockholm. Med färdigställandet av Ferdinand 14 erbjuder vi nu 1 516 moderna studentbostäder i Stockholm. Idag utgör detta 31 % av bolagets totala fastighetsvärde.





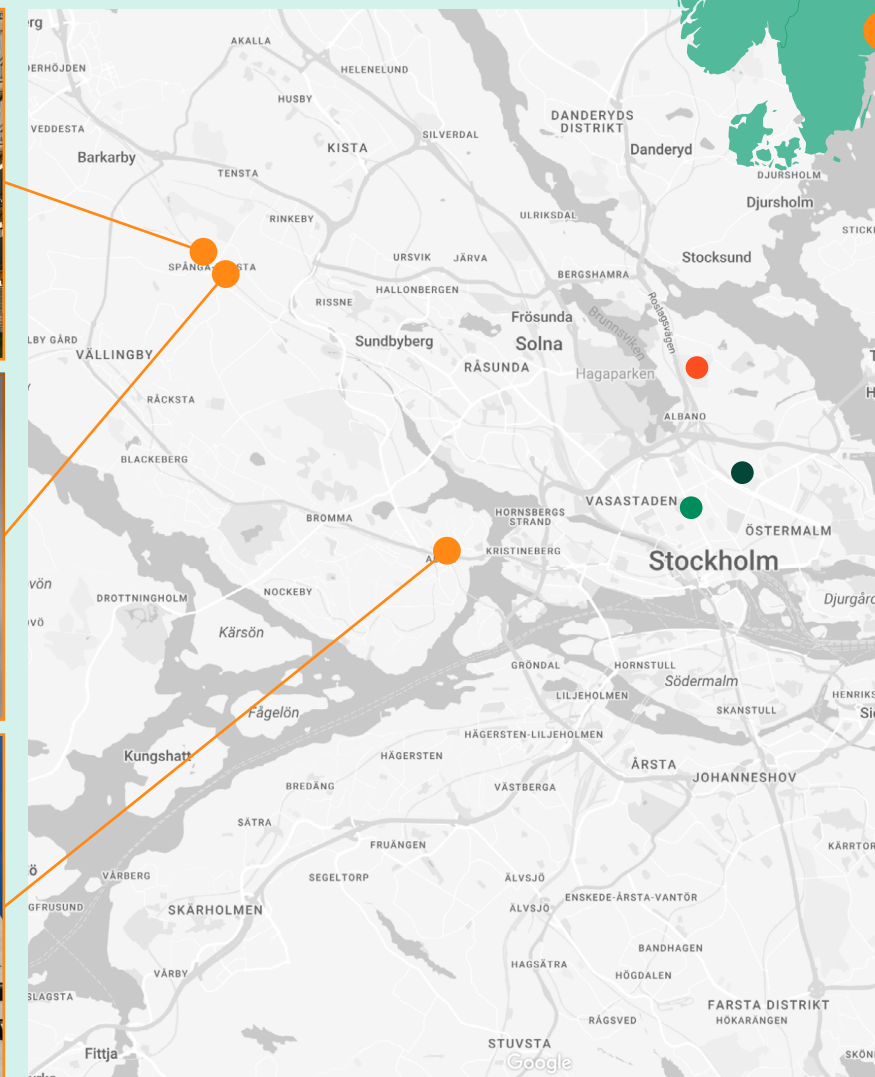
Ferdinand 14



Ferdinand 8



AKKA



● Stockholms universitet ● Kungliga Tekniska Högskolan ● Handelshögskolan

FASTIGHETER

3<sup>ST</sup>

LÄGENHETER

1 516<sup>ST</sup>

AREA

35 599<sup>KVM</sup>

HYRESVÄRDE

137<sup>MSEK</sup>

FASTIGHETSVÄRDE

31%

MARKNADSSTATUS

BRIST



## FASTIGHETSBESTÅNDET

Koncernens fastighetsbestånd omfattade vid utgången av perioden 40 fastigheter (41) med 181 663 kvadratmeter (183 840) uthyrningsbar area. Det sammanlagda värdet uppgick till 7 985 MSEK (8 068), vilket motsvarar 43 955 SEK per kvadratmeter (43 885).

Den realiserade värdeförändringen uppgick till 78 MSEK (-85), vilket motsvarar en värdeuppgång med 0,96 procent varav 45 MSEK är härnförligt till förändrat anskaffningsvärde för en fastighet efter kammarrättens beslut gällande en tvist med skatteverket sedan 2021. Direktavkastningen uppgick till 3,61 procent (3,46) för fastighetsportföljen.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet för portföljen uppgick till 4,91 procent (4,98). En förändring av direktavkastningskravet, allt annat lika, med 0,25 procentenheter motsvarar en förändring av fastighetsvärdet om +426/-384 MSEK. Samtliga fastigheter värderas kvartalsvis av extern fastighetsvärderare. Per den 31 mars 2025 har fastigheterna värderats av Newsec, Forum, Novier och CBRE.

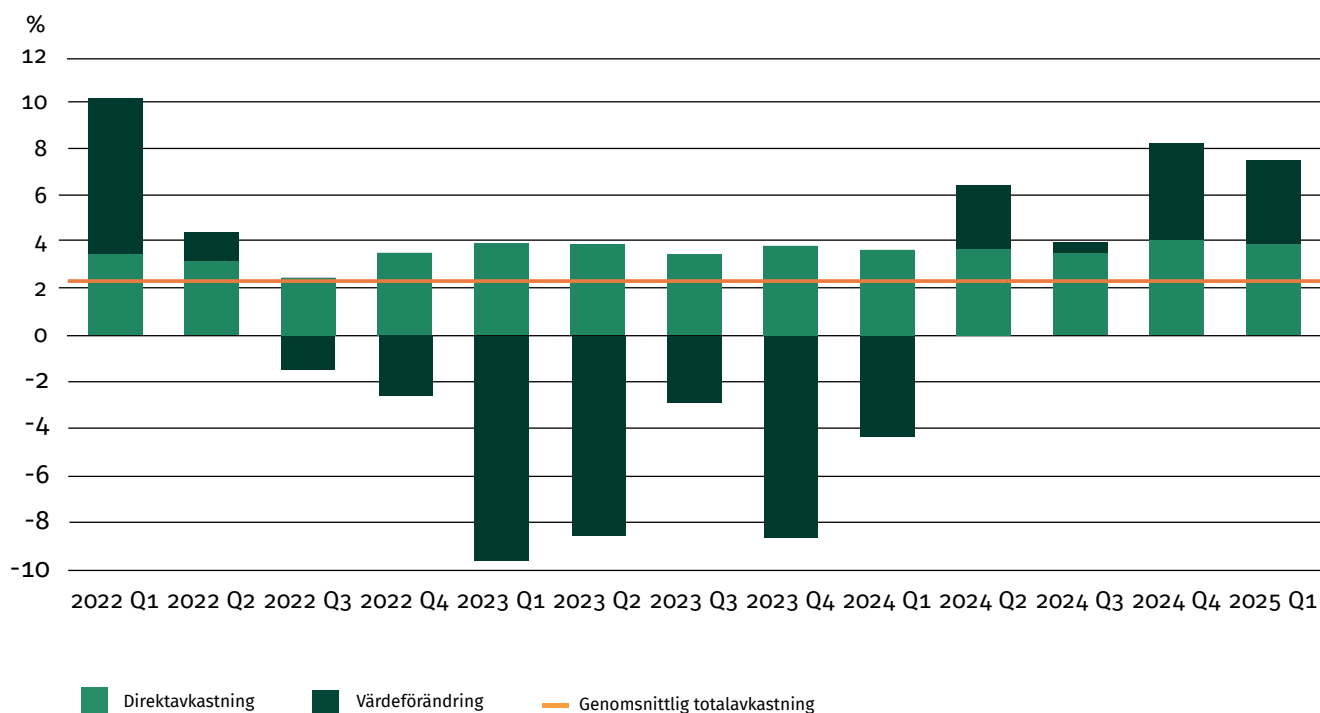
Antalet studentbostäder i förvaltning vid utgången av perioden uppgick till 6 581 studentbostäder (6 645) varav 553 studentbostäder (440) var vakanta. Justerat för 197 studentbostäder (256) vilka tomställdes inför förädling uppgick reell vakans till 5,11 procent (11,52). Inför kommande nybyggnation och renoveringar tomställs lägenheter löpande inför byggstart, vilket är en naturlig del i projektprocessen.

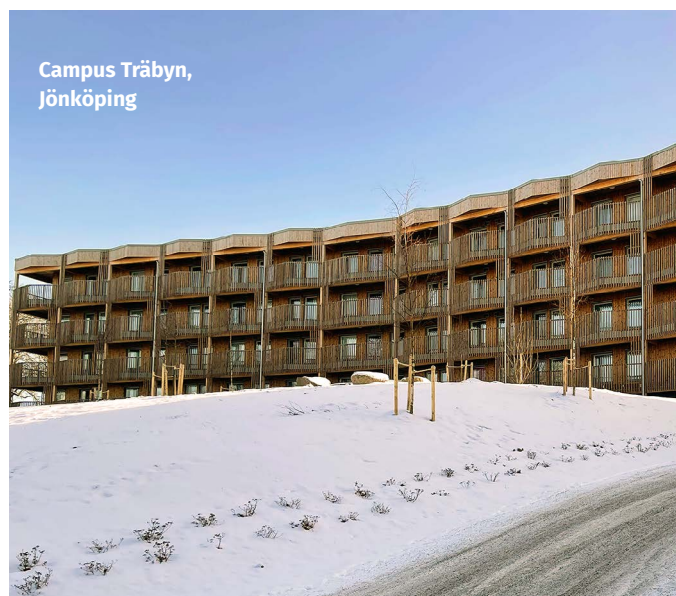
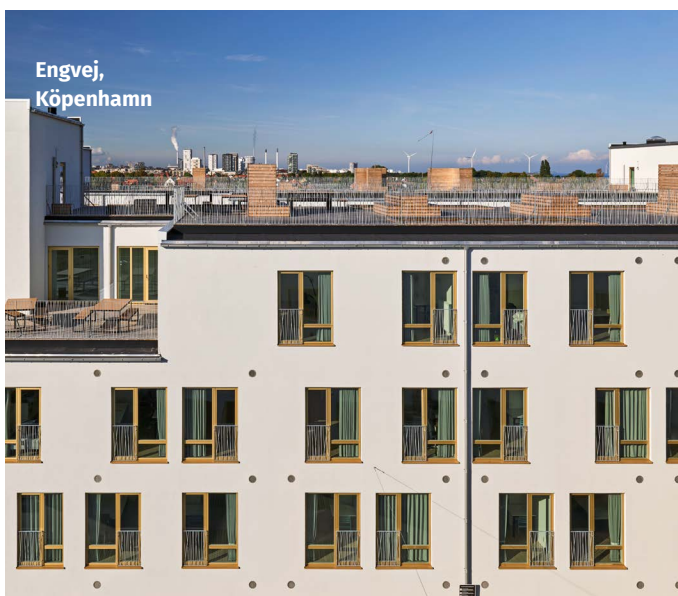
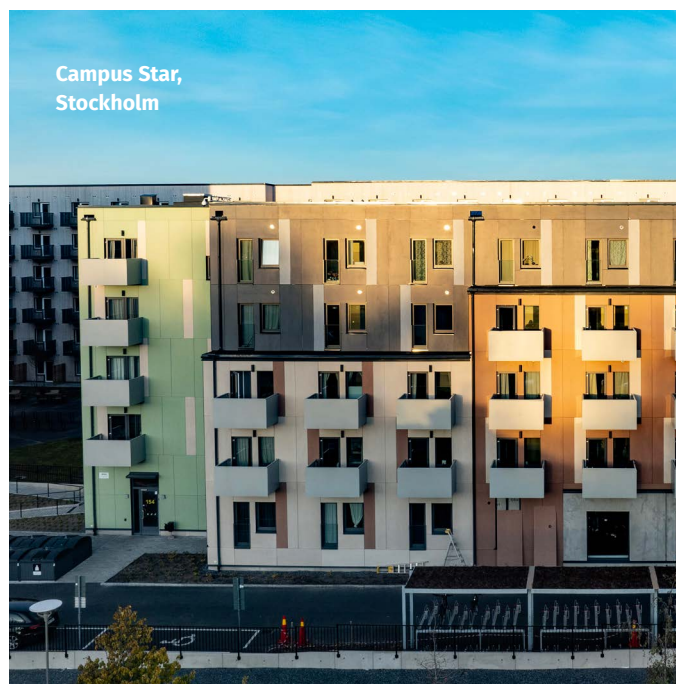
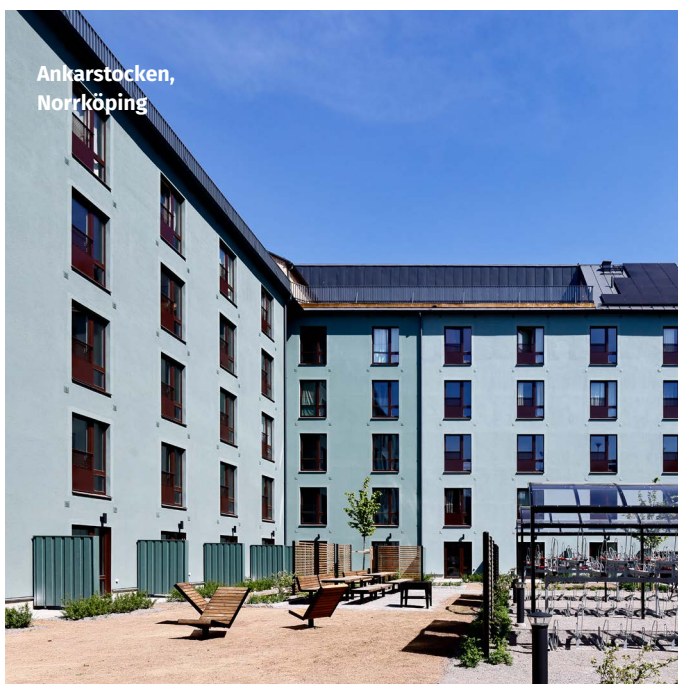
## TRANSAKTIONER

Under kvartalet har projektfastigheten Munspelet 1 i Karlstad avyttras. Fastigheten har 64 lägenheter med en yta om 2 176 kvadratmeter och var tomställd. Försäljningen skedde till bokfört värde och påverkar inte koncernens intäkter eller resultat nämnvärt.

KSEK	Fastighetsbeståndet
<b>Ingående värde 2025-01-01</b>	<b>8 067 785</b>
Investering	-45 642
Avyttring	-17 400
Orealiserad värdeförändring	77 796
Valutaförändring	-97 631
<b>Utgående värde 2025-03-31</b>	<b>7 985 029</b>
Värdeförändring	0,96%
Intäkter	124 270
Fastighetskostnader	-51 843
Driftsöverskott	72 427
Överskottsgrad	58,3%
Direktavkastning	3,61%
Totalavkastning	150 223
Totalavkastning procent	7,49%
Uthyrningsbar area	181 663
Värde i kr/kvm	43 955
Antal studentbostäder i förvaltning	6 581

## TOTALAVKASTNING





## FÖRVALTNINGSPORTFÖLJEN

KSEK	Norr	Mitt	Syd	Förvaltningsportföljen
<b>Ingående värde 2025-01-01</b>	<b>1 258 900</b>	<b>3 154 157</b>	<b>3 654 728</b>	<b>8 067 785</b>
Investering	-	-46 209	567	-45 642
Avyttring	-	-17 400	-	-17 400
Orealiserad värdeförändring	4 000	64 283	9 513	77 796
Valutaförändring	-	-1 842	-95 789	-97 631
<b>Utgående värde 2025-03-31</b>	<b>1 262 900</b>	<b>3 153 110</b>	<b>3 569 019</b>	<b>7 985 029</b>
Värdeförändring	0,32%	2,04%	0,26%	0,96%
Intäkter	24 328	42 920	57 021	124 270
Fastighetskostnader	-9 528	-16 805	-25 510	-51 843
Driftsöverskott	14 800	26 115	31 511	72 427
Direktavkastning	4,70%	3,31%	3,49%	3,61%
Totalavkastning	18 800	90 398	41 024	150 223
Totalavkastning procent	5,96%	11,47%	4,54%	7,49%
Uthyrningsbar area	41 783	51 575	88 305	181 663
Värde i kr/kvm	30 225	61 137	40 417	43 955
Antal lägenheter	1 477	2 161	2 943	6 581



# Projektportfölj

SBS har vunnit en markansvisning i Lund för fastigheten Snillet 3. Projektet beräknas tillskapa cirka 62 studentbostäder med ett hyresvärde om 5 MSEK. Bygglov förväntas beviljas under 2025. Efterfrågan på studentbostäder i Lund är hög och hyresnivån i orten möjliggör att SBS:s avkastningskrav kan överträffas.

Kommande projekt har idag byggnader med hyresgäster som ger ett positivt kassaflöde förutom Snillet 3 i Lund. Det är en trygghet att idag 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 lägenheter (brutto)	Area (Kvm) (BOA + LOA)	Hyresvärde (MSEK)	Hyresvärde/kvm (BOA)
Lund	Snillet 3	Markansvisning	62	1 298	5	4 128
Trollhättan	Kuratorn 2	Beviljat bygglov	441	11 236	31	2 759
Karlskrona	Grenadjären 57	Detaljplanskede	265	7 514	21	2 843
Lund	Stråken 1	Bygglovsskede	172	3 222	11	3 476
Växjö	Utfarten 3	Detaljplanskede	280	5 966	18	3 051
Kristianstad	Löjtnanten & Kaptenen	Detaljplanskede	504	14 264	38	2 657
<b>Summa</b>			<b>1 724</b>	<b>43 500</b>	<b>125</b>	<b>2 874</b>

## Snillet 3, visionsbild Lund



# Finansiering

Per den 31 mars 2025 uppgick SBS tillgångar till 7 985 MSEK (8 068) och finansieras dels genom eget kapital på 2 165 MSEK (2 104), dels skulder på 5 611 MSEK (5 704), varav 4 984 MSEK (5 077) avsåg banklån, 468 MSEK (468) avsåg hållbara obligationslån och 160 MSEK (160) avsåg säljarreverser.

## LÅNESTRUKTUR

De räntebärande skulderna består av traditionell bankupplåning kombinerat med räntederivat, obligationer och säljarreverser. Vid utgången av kvartalet uppgick de räntebärande skulderna nominellt till 5 623 MSEK (5 718) motsvarande 70,4 procent (70,4) av fastigheternas marknadsvärde. Lånen är fördelade mellan nordiska storbanker, där tillgångar och hänförliga skulder upptas i samma valuta för att begränsa risken för negativa valutafluktationer. Under det första kvartalet påverkades det egna kapitalet med -31 MSEK (20) på grund av förändring i valutakurser.

Den genomsnittliga räntan inklusive räntederivat var vid årsskiftet 4,02 procent (4,08). För att begränsa ränteriskerna har rörlig ränta på underliggande lån bundits med hjälp av räntederivat. Totalt har SBS räntederivat om 379 MSEK (379) vid kvartalets utgång. SBS genomsnittliga räntebindning uppgick till 25 månader (28). Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 30 månader (33). Kommande förfall inom 12 månader uppgår till 423 MSEK (525).

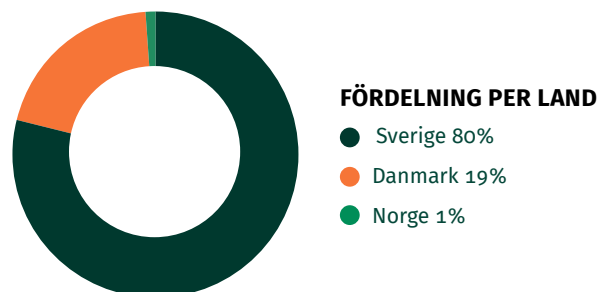
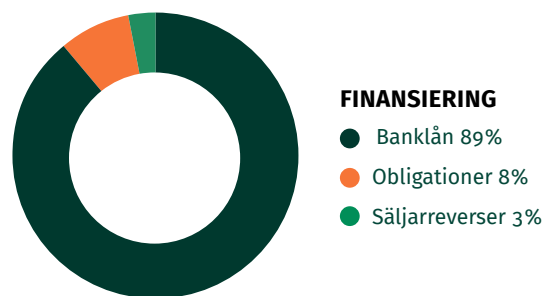
## OBLIGATIONER HÅLLBARHETS RAMVERK

Under 2021 upprättade SBS ett hållbarhetsramverk för seniora icke-säkerställda obligationer med ett rambelopp om 1 000 MSEK, varav 600 MSEK har emitterats med ursprungligt förfall under 2024.

Under 2023 genomfördes ett skriftligt förfarande varpå förfalldatum förlängdes till och med 15 november 2026, räntekomponenten ändrades från löpande betalning till att

ackumuleras och därigenom öka den nominella skulden samt en årlig amortering om 30 MSEK. Ursprungligt emitterad volym om 600 MSEK har minskats genom att 30 MSEK har återköpts av SBS och 150 MSEK har amorterats, samtidigt har ränta om 48 MSEK kapitaliserats.

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.



## SWAP

MSEK Volym	Ränta	Löptid
379	2,09	2028-10-07

## FÖRFALLOSTRUKTUR

Intervall	Kapitalbindning	Snittränta %	Andel %	Räntebindning	Snittränta %	Andel %	Inklusive räntederivat		
							Räntebindning	Snittränta	Andel
<1 år	423	2,10%	8%	2 330	3,76%	41%	1 951	4,00%	35%
1-2 år	2 172	4,99%	39%	967	5,85%	17%	967	5,85%	17%
2-3 år	920	4,24%	16%	396	4,51%	7%	396	4,51%	7%
3-4 år	979	4,28%	17%	987	4,34%	18%	1 366	3,72%	24%
4-5 år	1 129	2,63%	20%	943	2,43%	17%	943	2,43%	17%
<b>Total</b>	<b>5 623</b>	<b>4,05%</b>	<b>100%</b>	<b>5 623</b>	<b>4,05%</b>	<b>100%</b>	<b>5 623</b>	<b>4,02%</b>	<b>100%</b>

# Aktien

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

## Aktieinformation per 2025-03-31

Börskurs stängning, SEK per aktie	1,35
Substansvärde, SEK per aktie	3,96
Börsvärde, KSEK	777 637
Genomsnitt antal omsatta aktier per börsdag	212 710
Genomsnitt omsättning per börsdag, SEK	269 719
Genomsnitt antal utestående aktier	578 168 936
Antal aktier vid utgången av perioden	578 168 936

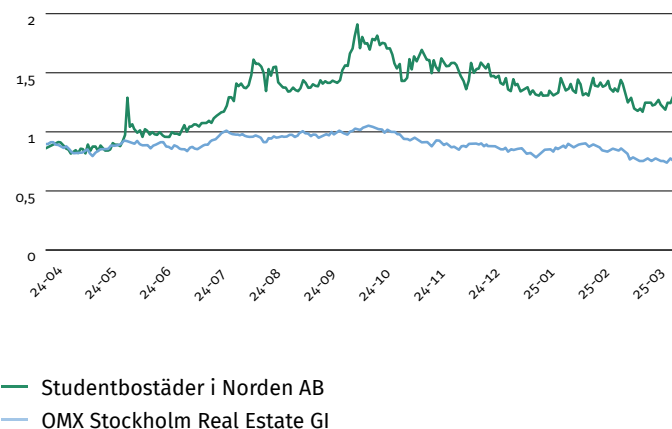
## AKTIEKURSUTVECKLING OCH HANDELN

Vid utgången av perioden uppgick aktiekursen till 1,35 SEK per aktie vilket motsvarar ett börsvärde om 778 MSEK. Genomsnittligt antal omsatta aktier per börsdag uppgick under perioden till 212 710 aktier eller 0,3 MSEK.

## AKTIEKAPITALET

Vid utgången av perioden uppgick aktiekapitalet till 289 MSEK, fördelat på 578 168 936 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 0,5 SEK och berättigar till en röst per aktie.

## AKTIEUTVECKLING STUDENTBOSTÄDER I NORDEN



## UTDELNING

Bolagets målsättning är att skapa den långsiktigt bästa totalavkastningen för aktieägarna. Bedömningen är att det bäst uppnås genom att återinvestera vinsterna i verksamheten för att skapa stabilitet och tillväxt. Utdelning förväntas därför att bli låg eller utebli så länge det finns goda tillväxtpöjligheter för verksamheten.

## AKTIEINFORMATION

Kortnamn: STUDBO  
ISIN-kod: SE0015657697

## AKTIEÄGARE

Ägare	Antal aktier och röster	Andel av aktier och röster
Gösta Welandson med bolag	106 633 202	18,4%
Otre Fund LP	88 628 876	15,3%
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	82 677 831	14,3%
Svea Bank AB	60 301 300	10,4%
Nordstjärnan	57 326 771	9,9%
Amir Gal med bolag	22 354 639	3,9%
Ristian Invest AB	19 108 923	3,3%
Vixar AB	13 812 541	2,4%
Lars Runby	9 156 964	1,6%
Avanza Pension	8 189 172	1,4%
<b>Summa 10 största ägare</b>	<b>468 190 219</b>	<b>81,0%</b>
Övriga aktieägare	109 978 717	19,0%
<b>Summa</b>	<b>578 168 936</b>	<b>100,0%</b>

Källa: Holdings, Modular Finance AB och aktieägarna.



# Vinterkicken i Luleå – en höjdardag på fjälltoppen

Den 29 januari blev en fantastisk dag för både skid- och snowboard-entusiaster när Vinterkicken i Luleå gick av stapeln. Med aktiviteter för alla nivåer, tävlingar, mat och en gemensam vilja att bidra till en god sak blev eventet en stor succé.

Efter att tidigare ha arrangerat konserter i Luleå var målet nu att skapa något helt nytt som utnyttjade stadens vintriga förhållanden.

– Vi är ju bara cirka 15 mil från polcirkeln, så vad kunde vara bättre än en vinteraktivitet i backen, säger Jonas Hallström, förvaltare på SBS och en av de ansvariga bakom eventet.



Studenterna fick lära sig grunderna i skidåkning.

## HÅLLBARHET I FOKUS

SBS sätter hyresgästerna i fokus och arbetar aktivt för att skapa positiva och inkluderande upplevelser för alla som bor i fastigheterna. Samtidigt är ett starkt engagemang för hållbarhet en självklar del av verksamheten, där både miljöhänsyn och socialt ansvar vägleder arbetet mot en mer hållbar framtid. Målet denna gång var att skapa ett event som vände sig till alla hyresgäster som bor i SBS bostäder i Luleå. Hyresgästerna fick möjlighet att låna skidutrustning utan kostnad och köpa biljetter för en symbolisk summa på 50 kronor. I biljettpriset ingick resa, liftkort, mat, skidhyra och skidskola. Den låga kostnaden var ett sätt att göra eventet tillgängligt för alla, oavsett en potentiellt ansträngd studentekonomi.

– Jag tyckte om skidåkningen och priset, det var verkligen mycket värde för pengarna, sammanfattar en av deltagarna sina intryck från dagen.

## AKTIVITETER FÖR ALLA

Dagen bjöd på ett fullspäckt program och det fanns något för alla att njuta av. En av de mest populära delarna var skidskolan, där deltagarna kunde få en introduktion eller förbättra sina tekniker.

– Introduktionerna var väldigt bra! Att vi började med 'the bare basics' och sedan gick vidare från det var perfekt, säger en deltagare. För de mer tävlingsinriktade erbjöds en Differensslalom, där

deltagarna gjorde två åk och försökte få så lika tider som möjligt. De bästa tiderna belönades med fina priser, och stämningen var hög. Och de som föredrog mer fri åkning fick hela skidsystemet i Måttsund "Fjället" öppet att utforska, vilket gav alla deltagare möjlighet att njuta av en hel dag i backen. Inte nog med att evenemanget erbjöd roliga aktiviteter och en fantastisk atmosfär – det var också för en god sak. Alla biljettintäkter skänktes till välgörenhetsorganisationen Project Our Winters, som arbetar för att bekämpa klimatförändringarna med fokus på vintern.

## MAT, TRANSPORT OCH AFTERSKI

För att göra dagen ännu mer tillgänglig var transporten en viktig aspekt. Bussar hämtade därför upp deltagarna på flera platser, vilket gjorde resan smidig och enkel.

– Det var toppen att bussarna gick från bostadsområdena, säger en av deltagarna som uppskattade den smidiga logistiken.

Under kvällen serverades grillade parisare direkt vid de utplacerade grillarna där deltagarna kunde samlas och umgås. Dagen avslutades med en härlig afterski på studentpuben STUK där tematävlingar och feststämning satte punkt för en fantastisk dag.

– Det blev en dag fylld av skratt, tävlingar och härlig gemenskap. Jag ser redan fram emot nästa års upplaga och hoppas på ännu fler deltagare och roliga aktiviteter, säger Jonas Hallström och blickar framåt.



Glada studenter samlades efter en härlig dag i backen.



Jonas Hallström, förvaltare på SBS i Luleå.

## ENERGIANVÄNDNING OCH UTSLÄPP FRÅN VÅRA FASTIGHETER

SBS fortsätter att leda utvecklingen av framtidens studentbostäder med ett starkt fokus på energieffektivitet och minskade klimatpåverkande utsläpp. Under första kvartalet 2025 uppgick den totala energiförbrukningen från våra fastigheter i Sverige och Danmark till cirka 47 kWh/m<sup>2</sup>, vilket innebär en minskning med cirka 7,6 procent jämfört med samma period föregående år.

Utsläppen av CO<sub>2</sub>e (kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>) minskade med 60,1 procent jämfört med samma period föregående år. Denna minskning kan till stor del tillskrivas våra nya avtal kring fjärrvärme samt ökad användning av värmepumpar i de nyproducerade husen i Stockholm, Norrköping och Karlstad.

## 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<sub>2</sub>-neutral elektricitet.

SBS har tecknat avtal på fyra orter (Stockholm, Norrköping, Örebro och Malmö) om att använda miljöcertifierad fjärrvärme, vilket innebär att 24,7 procent av all fjärrvärmekonsumtion räknas som koldioxidneutral.

## OBLIGATIONSSTATUS

Under 2021 utformade Studentbostäder i Norden ett hållbart ramverk i enlighet med ICMA's Green Bond Principle och Social Bond Principle,

tillsammans Sustainable Bond Principle. Detta ramverk styr villkoren för hur likviden från hållbara obligationer, lån och andra skuldebrev får användas. Baserat på detta ramverk har SBS emitterat en hållbar obligation om 600 MSEK i två trancher, där 500 MSEK emitterades under kvartal två 2021 och 100 MSEK under kvartal fyra 2021.

Under det fjärde kvartalet 2023 amorterades 120 MSEK av utestående volym. Under det tredje kvartalet 2024 amorterades 15 MSEK av det utestående beloppet i enlighet med obligationsavtalet. Under det fjärde kvartalet 2024 amorterades 15 MSEK av det utestående beloppet, samtidigt som 47,7 MSEK kapitaliserades i form av PIK-ränta, båda i enlighet med villkoren i obligationsavtalet.

MSEK	Obligationsemissioner	Totalt allokerad volym	Icke allokerad volym
Q2 2021	500	500	-
Q4 2021	100	100	-
Q4 2023	-120	-120	-
Q3 2024	-15	-15	-
Q4 2024	33	33	-
<b>Utestående belopp</b>	<b>498</b>	<b>498</b>	-

För en mer detaljerad beskrivning av den hållbara obligationen, se Studentbostäder i Nordens Impact Report 2023 som finns tillgänglig på [www.sbsstudent.se](http://www.sbsstudent.se).

### GRÖN ANDEL FJÄRRVÄRME

96 %

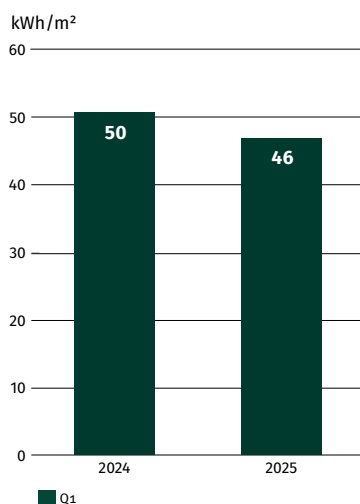
### SOLCELLS-PRODUKTION Q1

71 MWH

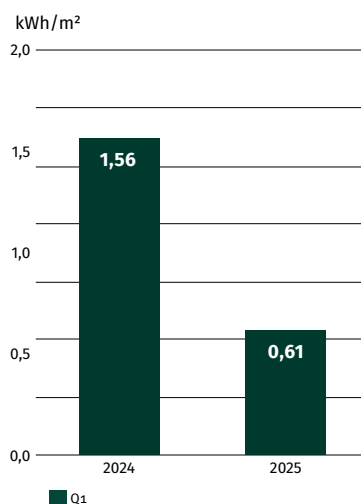
### ANDEL FÖRNYBAR ELANVÄNDNING

100 %

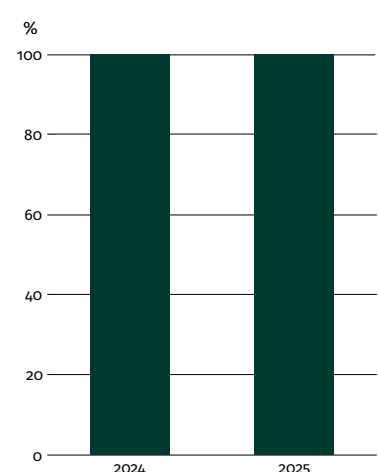
### TOTAL ENERGI ATEMP



### UTSLÄPP FRÅN ENERGI ATEMP



### ANDEL FÖRNYBAR ELANVÄNDNING



# Koncernens rapport över totalresultat

KSEK	jan-mar 2025	jan-mar 2024	jan-dec 2024
Hysesintäkter	122 563	111 354	448 172
Övriga intäkter	1 552	1 352	8 253
<b>Summa intäkter</b>	<b>124 115</b>	<b>112 706</b>	<b>456 426</b>
Fastighetskostnader	-51 843	-48 871	-168 221
<b>Driftsöverskott</b>	<b>72 272</b>	<b>63 835</b>	<b>288 204</b>
Central administration	736	-17 617	-44 527
(varav jämförelsestörande)	8 304	-10 930	-15 313
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>73 008</b>	<b>46 219</b>	<b>243 677</b>
Kostnader avseende nyttjanderätter	-580	-872	-3 063
Ränteintäkter och liknande resultatposter	824	740	3 787
Räntekostnader och liknande resultatposter	-59 158	-50 891	-225 192
Realiserade valutakursdifferenser	-348	-100	-395
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>13 746</b>	<b>-4 905</b>	<b>18 815</b>
Värdeförändring derivat	512	-	5 002
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	77 083	-84 580	61 694
<b>Resultat före skatt</b>	<b>91 341</b>	<b>-89 486</b>	<b>85 510</b>
Aktuell skatt	-88	67	67
Uppskjuten skatt	1 164	1 875	-65 507
<b>Periodens resultat</b>	<b>92 417</b>	<b>-87 544</b>	<b>20 070</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>			
Poster som senare kan komma att omföras till resultaträkningen;			
Omräkning av utländska dotterbolag	-31 410	19 804	17 257
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>61 007</b>	<b>-67 740</b>	<b>37 327</b>
<b>Periodens resultat hänförligt till;</b>			
Moderföretagets aktieägare	92 417	-87 544	20 070
<b>Årets totalresultat hänförligt till;</b>			
Moderföretagets ägare	61 007	-67 740	37 327
Resultat per aktie	0,16	-0,15	0,03

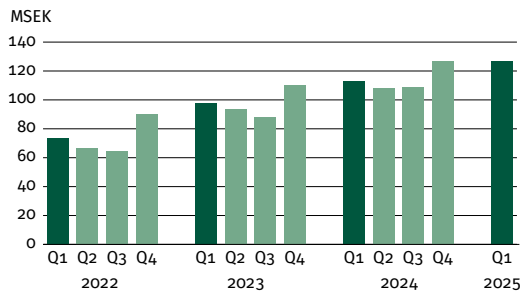
# Kommentarer till rapport över totalresultat

## INTÄKTER

Koncernens intäkter för det första kvartalet uppgick till 124 115 KSEK (112 706). Hyresintäkterna uppgick till 122 563 KSEK (111 354), vilket motsvarar en ökning med 10 procent. Ökningen berodde främst på ett större fastighetsbestånd, och högre uthyrningsgrad jämfört med föregående år.

För jämförbart bestånd ökade koncernens intäkter med 3,5 procent och hyresintäkterna ökade med 3,3 procent. Ökningen beror dels på högre uthyrningsgrad, dels på årets hyreshöjningar.

### INTÄKTER



## FASTIGHETSKOSTNADER

Koncernens fastighetskostnader för perioden uppgick till -51 843 KSEK (-48 871), vilket motsvarar en ökning med 6 procent. Ökningen berodde främst på ett större fastighetsbestånd. Fastighetskostnaderna bestod av taxebundna kostnader, drifts- och underhållskostnader, fastighetskatt och kostnader för fastighetsadministration.

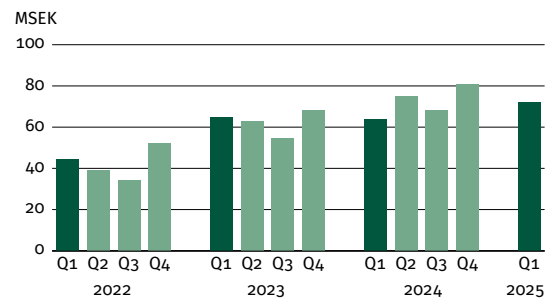
För jämförbart bestånd var kostnaderna i linje med föregående år tack vare effektiv förvaltning trots underliggande inflation.

## DRIFTSÖVERSKOTT

Driftsöverskottet för perioden uppgick till 72 272 KSEK (63 835), vilket motsvarar en ökning med 13 procent. Överskottsgraden för perioden uppgick till 58 procent (57). Uthyrningsgraden vid utgången av kvartalet uppgick till 95 procent (89).

För jämförbart bestånd har driftsöverskottet ökat med 6 procent på grund av högre intäkter och obefintlig kostnadsökning vilket resulterat i 57 procent (56) överskottsgrad.

### DRIFTSÖVERSKOTT



## CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaden för central administration uppgick till 736 KSEK (-17 617). Central administration avser kostnader för affärsutveckling, transaktion, finanshantering och kontor. Jämförelsestörande poster om 8 304 KSEK avser det belopp som reserverades under 2023 avseende skattetillägg efter dom i förvaltningsrätten. Efter kammarrättens dom till bolagets fördel återförs hela beloppet som en positiv post. Föregående år inkluderade jämförelsestörande poster om -10 930 KSEK.

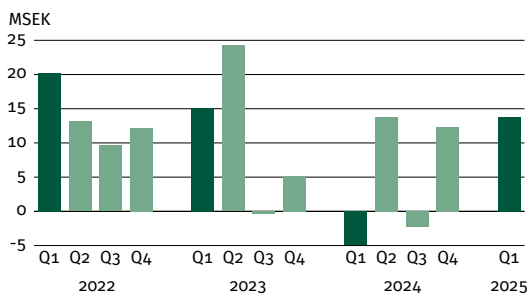
## FINANSNETTO

Periodens finansnetto uppgick till -59 261 KSEK (-51 124), vilket motsvarar en ökning med 16 procent. Finansnettot bestod främst av -59 158 KSEK (-50 891) i räntekostnader och -580 KSEK (-872) för tomträttsavgälder. Ränteintäkterna uppgick till 824 KSEK (740).

## FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet för kvartalet uppgick till 13 746 KSEK (-4 905).

### FÖRVALTNINGSRESULTAT



## VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Kvartalets värdeförändringar för fastigheterna uppgick till 77 083 KSEK (-84 580) varav realiserade värdeförändringar uppgick till -834 KSEK (-). Av värdeförändringarna avsåg 45 341 KSEK ändrat anskaffningsvärde för en fastighet efter en fördelaktig dom i kammarrätten. Värdeförändringar för derivat uppgick till 512 KSEK (-). För mer information om

fastighetsbeståndet se sida 15.

## SKATT

Periodens skatt uppgick till 1 076 SEK (1 942), varav aktuell skatt uppgick till -88 KSEK (67) och uppskjuten skatt till 1 164 KSEK (1 875). Vid beräkning av uppskjuten skatt tillämpas gällande skattesats i respektive land. På grund av regler för redovisning av uppskjuten skatt är skatten låg i förhållande till värdeförändringarna i resultaträkningen. Skillnaden beror på att negativa värdeförändringar på enskilda fastigheter inte minskar den uppskjutna skatten i de fall där den temporära skillnaden understiger temporär skillnad vid förvärvstidpunkten. Det motsatta gäller för fastigheter med temporära skillnader under förvärvade temporära skillnader när de ökar i värde med fortfarande efter värdeökningen understiger de temporära skillnader som fanns vid förvärvstidpunkten.

## PERIODENS RESULTAT

Periodens resultat uppgick till 92 417 KSEK (-87 544).  
Periodens totalresultat uppgick till 61 007 KSEK (-67 740).



# Koncernens rapport över finansiell ställning

KSEK	2025-03-31	2024-03-31*	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	7 985 029	7 866 958	8 067 785
Inventarier	3 772	3 999	2 862
Immateriella anläggningstillgångar	79	142	95
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	16 152	33 156	17 420
Derivat	5 513	-	5 002
Uppskjuten skattefordran	461	-	295
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>8 011 007</b>	<b>7 904 255</b>	<b>8 093 459</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar	9 958	7 337	11 739
Skattefordringar	5 184	79	-
Övriga fordringar	8 831	9 113	8 843
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 491	9 217	10 348
Likvida medel	17 608	23 840	26 365
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>53 071</b>	<b>49 586</b>	<b>57 295</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>8 064 078</b>	<b>7 953 840</b>	<b>8 150 754</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Aktiekapital	289 084	289 084	289 084
Övrigt tillskjutet kapital	1 745 041	1 745 041	1 745 041
Reserver	23 594	57 551	55 004
Balanserat resultat, inklusive årets resultat	106 837	-93 194	14 420
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 164 557</b>	<b>1 998 482</b>	<b>2 103 549</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjuten skatteskuld	131 176	69 086	132 768
Skulder till kreditinstitut	4 565 756	4 266 409	4 604 333
Obligationslån	439 447	422 813	439 447
Säljarreverser	111 012	111 012	135 328
Leasingskulder	14 295	30 019	15 441
Övriga skulder	21 172	879	22 001
Upplupna kostnader	18 851	-	6 409
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>5 301 710</b>	<b>4 900 217</b>	<b>5 355 725</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	417 880	714 835	472 430
Obligationslån	28 188	28 188	28 188
Säljarreverser	48 630	86 880	24 315
Leasingskulder	1 857	3 137	1 979
Leverantörsskulder	10 344	17 636	15 630
Skatteskuld	6 217	625	4 644
Övriga skulder	9 150	102 493	67 505
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	75 547	101 347	76 788
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>597 812</b>	<b>1 055 141</b>	<b>691 479</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>8 064 078</b>	<b>7 953 840</b>	<b>8 150 754</b>

\* På grund av ett tidigare fel i anläggningsregistret, vilket visade ett för högt skattemässigt restvärde för åtta fastigheter, har ingående balans 2024 omräknats. Balanserat vinst har minskats med 16 192 KSEK då den temporära skillnaden mellan marknadsvärdet och skattemässigt restvärde ökat.

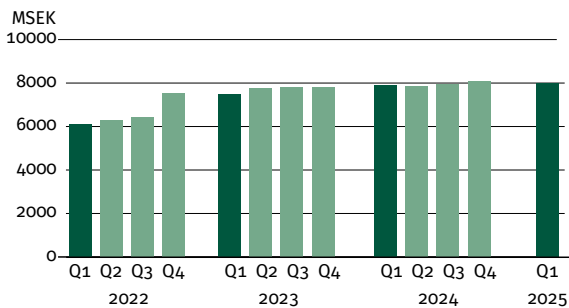
# Kommentar till koncernens rapport över finansiell ställning

## FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Värdet för fastigheterna uppgick per 2025-03-31 till 7 985 MSEK (8 068). Minskningen beror främst på valutakursförändringar som påverkat fastighetsvärdet negativt med 98 MSEK. Fastighetsbeståndets värde har baserats på externvärderingar gjorda av Forum, Newsec, CBRE och Novier.

Värderingarna har baserats på analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och förvaltningsadministrationskostnader samt behov av investeringar. I värderingen har ett viktat avkastningskrav på 4,91 procent (4,98) använts. Verkligt värde har således bedömts enligt IFRS 13 nivå 3. Se mer om förvaltningsfastigheter på sida 15.

## VERKLIGT VÄRDE



## LIKVIDA MEDEL

Likvida medel uppgick vid kvartalets utgång till 18 MSEK (26).

## EGET KAPITAL

Det egna kapitalet hänförligt till moderbolagets aktieägare har under kvartalet ökat med 61 MSEK genom totalresultatet.

## UPPSKJUTEN SKATT

När uppskjuten skatt beräknas tillämpas gällande skattesats i respektive land på skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på tillgångar och skulder samt underskottsavdrag. Den uppskjutna skatteskulden uppgick till 132 MSEK (133) och är till största del hänförlig till förvaltningsfastigheter och underskottsavdrag.

## RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Räntebärande skulder uppgår till 5 611 MSEK (5 704) och består av skulder till kreditinstitut 4 984 MSEK (5 077), obligationslån 468 MSEK (468) samt säljarreverser 160 MSEK (160). Minskningen beror främst på valutakursförändringar vilka påverkat lånen med -63 MSEK samt amorteringar om netto 30 MSEK.

# Koncernens rapport över förändring av eget kapital

KSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserad vinst inkl. årets resultat*	Summa*
<b>Hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>					
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01 (omarbetat)</b>	<b>289 084</b>	<b>1 745 437</b>	<b>37 747</b>	<b>-5 650</b>	<b>2 066 618</b>
Periodens resultat jan-mar	-	-	-	-87 544	-87 544
Övrigt totalresultat jan-mar	-	-	19 804	-	19 804
<b>Periodens totalresultat jan-mar</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>19 804</b>	<b>-87 544</b>	<b>-67 740</b>
Emissionskostnader	-	-499	-	-	-499
Skatteeffekt emissionskostnader	-	103	-	-	103
<b>Utgående eget kapital 2024-03-31</b>	<b>289 084</b>	<b>1 745 437</b>	<b>57 551</b>	<b>-93 194</b>	<b>1 998 482</b>
Periodens resultat april-dec	-	-	-	107 614	107 614
Övrigt totalresultat april-dec	-	-	-2 547	-	-2 547
<b>Periodens totalresultat april-dec</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-2 547</b>	<b>107 614</b>	<b>105 067</b>
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>289 084</b>	<b>1 745 041</b>	<b>55 004</b>	<b>14 420</b>	<b>2 103 549</b>
<b>Ingående eget kapital 2025-01-01</b>	<b>289 084</b>	<b>1 745 041</b>	<b>55 004</b>	<b>14 420</b>	<b>2 103 549</b>
Periodens resultat jan-mar	-	-	-	92 417	92 417
Övrigt totalresultat jan-mar	-	-	-31 410	-	-31 410
<b>Periodens totalresultat jan-mar</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-31 410</b>	<b>92 417</b>	<b>61 007</b>
<b>Utgående eget kapital 2025-03-31</b>	<b>289 084</b>	<b>1 745 041</b>	<b>23 594</b>	<b>106 837</b>	<b>2 164 557</b>

\* På grund av ett tidigare fel i anläggningsregistret, vilket visade ett för högt skattemässigt restvärde för åtta fastigheter, har ingående balans 2024 omräknats. Balanserad vinst har minskats med 16 192 KSEK då den temporära skillnaden mellan marknadsvärdet och skattemässigt restvärde ökat.

# Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag

KSEK	jan - mar 2025	jan - mar 2024*	jan - dec 2024
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Förvaltningsresultat	13 746	-4 905	18 815
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet;	3 899	14 035	25 989
Betald skatt	-3 698	-2 538	2 414
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>13 947</b>	<b>6 592</b>	<b>47 218</b>
Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar	1 951	-3 087	-21 835
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder	-7 734	10 017	7 358
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>8 164</b>	<b>13 522</b>	<b>32 741</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i förvaltningsfastigheter och inventarier	-1 053	-76 803	-246 210
Avyttring förvaltningsfastighet	17 400	-	-
Förvärv av dotterbolag	-	-	-25
Avyttring av dotterbolag	-	-	40 156
Förändring av transaktionsrelaterade fordringar	-633	24 203	24 010
Förändring av transaktionsrelaterade skulder	-2 610	-	2 610
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>13 103</b>	<b>-52 600</b>	<b>-179 459</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån	62 923	694 982	1 925 597
Amortering av låneskulder	-93 289	-688 195	-1 808 504
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-30 366</b>	<b>6 787</b>	<b>117 093</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-9 099</b>	<b>-32 291</b>	<b>-29 625</b>
Likvida medel vid periodens början	26 365	56 039	56 039
Kursdifferens i likvida medel	342	92	-49
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>17 608</b>	<b>23 840</b>	<b>26 365</b>

\* Jan-mar 2024 omarbetad på grund av hantering av PIK-ränta i obligationsavtal.

# Segmentrapportering

jan-mar 2025					
KSEK	Norr	Mitt	Syd	Koncern-gemensamt	Koncernen
Intäkter	24 328	42 920	57 021	-155	124 115
Fastighetskostnader	-9 528	-16 805	-25 510	-	-51 843
<b>Driftsöverskott</b>	<b>14 800</b>	<b>26 115</b>	<b>31 511</b>	<b>-155</b>	<b>72 272</b>
Central administration	-	-	-	-7 569	-7 569
Jämförelsestörande poster	-	-	-	8 304	8 304
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>14 800</b>	<b>26 115</b>	<b>31 511</b>	<b>581</b>	<b>73 008</b>
<b>Verkligt värde förvaltningsfastigheter</b>	<b>1 262 900</b>	<b>3 153 110</b>	<b>3 569 019</b>		<b>7 985 029</b>

jan-mar 2024					
KSEK	Norr	Mitt	Syd	Koncern-gemensamt	Koncernen
Intäkter	22 927	36 257	53 384	138	112 706
Fastighetskostnader	-11 834	-13 647	-23 389	-	-48 871
<b>Driftsöverskott</b>	<b>11 093</b>	<b>22 610</b>	<b>29 995</b>	<b>138</b>	<b>63 835</b>
Central administration	-	-	-	-6 687	-6 687
Jämförelsestörande poster	-	-	-	-10 930	-10 930
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>11 093</b>	<b>22 610</b>	<b>29 995</b>	<b>-17 479</b>	<b>46 219</b>
<b>Verkligt värde förvaltningsfastigheter</b>	<b>1 242 000</b>	<b>3 108 566</b>	<b>3 516 392</b>		<b>7 866 958</b>

# Nyckeltal per kvartal

	2025	2024	2024	2024	2024	2023	2023	2023	2023	2022
<b>Fastighetsrelaterade uppgifter</b>	<b>Q1</b>	<b>Q4</b>	<b>Q3</b>	<b>Q2</b>	<b>Q1</b>	<b>Q4</b>	<b>Q3</b>	<b>Q2</b>	<b>Q1</b>	<b>Q4</b>
Intäkter, MSEK	124	127	109	108	113	110	88	93	98	90
Driftsöverskott, MSEK	72	81	68	75	64	68	55	63	65	52
Förvaltningsresultat, MSEK	14	12	-2	14	-5	5	0	24	15	12
Direktavkastning förvaltningsportföljen, %	3,6	4,0	3,5	3,7	3,6	3,8	3,5	3,9	3,9	3,5
Värdeförändringar fastighet, MSEK	78	84	10	51	-85	-167	-47	-157	-169	-39
Periodens resultat, MSEK	92	71	-3	39	-88	-128	-71	5	-157	-33
Verkligt värde fastigheter, MSEK	7 985	8 068	7 947	7 852	7 867	7 806	7 790	7 761	7 497	7 531
Fastigheter exklusive nyproduktion, MSEK	7 985	8 068	7 947	5 993	6 078	6 089	6 249	6 355	6 442	6 590
Verkligt värde, SEK per kvadratmeter	43 955	43 885	43 258	37 805	37 281	37 590	38 579	39 236	39 961	41 508
Antal studentbostäder under förvaltning	6 581	6 645	6 645	6 645	6 804	6 292	6 094	5 563	5 563	5 563
Antal studentbostäder projektportfölj, netto	1 155	1 302	1 240	1 240	1 240	1 752	1 950	2 481	2 481	2 481
Antal studentbostäder projektportfölj, brutto	1 724	1 935	1 873	1 873	2 404	2 916	3 114	3 114	3 114	3 114
Antal studentbostäder förvävsportfölj	-	-	-	-	-	173	173	173	173	173
Totalt antal studentbostäder inkl. förvävs- och projektportfölj	7 736	7 947	7 885	7 885	8 044	8 217	8 217	8 217	8 217	8 217
Area förvaltningsportföljen, kvm	181 663	183 840	183 717	183 718	187 100	176 186	161 977	161 977	161 201	158 754
Uthyrningsgrad, %	95	97	99	84	89	95	97	91	95	99
Överskottsgrad, %	58	64	63	69	57	62	62	67	66	58

<b>Finansiella uppgifter</b>										
Avkastning på eget kapital, %	17,3	13,8	-0,5	7,8	-17,2	-25,8	-14,7	1,0	-31,0	-6,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, MSEK	14	28	8	5	7	10	-2	9	11	13
Belåningsgrad, %	70,0	70,3	70,9	71,2	71,3	70,8	73,1	71,6	69,1	65,8
Genomsnittlig ränta, %	4,0	4,1	4,4	4,5	4,8	5,1	5,2	4,5	4,3	3,8
Soliditet, %	26,8	25,8	25,2	25,2	25,1	26,0	23,7	25,2	25,5	27,0

<b>Aktierelaterade uppgifter, kr/aktie</b>										
Förvaltningsresultat	0,02	0,02	0,00	0,02	-0,01	0,01	0,00	0,11	0,07	0,06
Periodens resultat	0,16	0,12	0,00	0,07	-0,15	-0,32	-0,32	0,02	-0,71	-0,15
Eget kapital	3,74	3,64	3,50	3,50	3,46	3,57	8,57	8,94	8,81	9,57
Långsiktigt substansvärde	3,96	3,86	3,68	3,66	3,58	3,70	9,05	9,29	9,78	10,46
Tillväxt i långsiktigt substansvärde %	3	5	-1	-1	-3	-65	-13	-11	-7	2

# Nyckeltal helår

Fastighetsrelaterade uppgifter	2024 apr- 2025 mar	2024	2023	2022	2021	2020
Intäkter, MSEK	468	456	390	294	234	150
Driftsöverskott, MSEK	297	288	250	170	131	75
Förvaltningsresultat fastigheter, MSEK	37	19	44	55	14	33
Direktavkastning, %	3,7	3,5	3,7	2,9	3,3	2,2
Värdetförändringar fastighet, MSEK	223	60	-539	71	203	88
Periodens resultat, MSEK	200	20	-351	76	114	91
Verkligt värde fastigheter, MSEK	7 985	8 068	7 806	7 531	5 636	3 563
Fastigheter exklusive nyproduktion, MSEK	7 985	8 068	6 089	6 590	4 787	3 124
Verkligt värde, kronor per kvadratmeter	43 955	43 885	37 590	41 508	36 509	25 827
Totalt antal studentbostäder under förvaltning	6 581	6 645	6 292	5 563	4 605	4 251
Tillkommande studentbostäder projektportfölj, netto	1 155	1 302	1 752	2 481	2 963	2 216
Tillkommande studentbostäder projektportfölj, brutto	1 724	1 935	2 916	3 114	3 731	2 883
Tillkommande studentbostäder förvärvsportfölj	-	-	173	173	430	430
Totalt antal studentbostäder under förvaltning och projektportfölj	7 736	7 947	8 217	8 217	7 998	6 897
Area förvaltningsportföljen, kvm	181 663	183 840	161 976	158 754	131 107	120 959
Uthyrningsgrad	94	97	95	99	96	89
Överskottsgrad, %	63	63	64	58	56	50
<b>Finansiella uppgifter</b>						
Avkastning på eget kapital, %	9,6	1,0	-16,8	3,9	6,8	8,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, MSEK	58	47	28	56	-7	27
Belåningsgrad, %	70,0	70,3	70,8	65,8	62,8	51,1
Medelränta, %	4,0	4,1	5,1	3,8	2,2	2,3
Räntetäckningsgrad, ggr	1,1	1,15	1,21	1,67	1,64	2,14
Soliditet, %	26,8	25,8	26,0	27,0	30,6	39,2
<b>Aktierelaterade uppgifter, kr/stamaktie</b>						
Förvaltningsresultat	0,06	0,03	0,16	0,27	0,08	0,35
Periodens resultat	0,35	0,03	-1,27	0,37	0,63	0,96
Eget kapital	3,74	3,64	3,57	9,57	9,51	-
Substansvärde	3,96	3,86	3,70	10,46	10,27	9,15
Tillväxt i substansvärde per aktie, %	7,1	4,4	-64,6	1,8	12,2	0,0

För definitioner av dessa nyckeltal, se sida 35. Beräkningar av alternativa nyckeltal, finns på sida 36.

# Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

KSEK	jan - mar 2025	jan - mar 2024	jan - dec 2024
Rörelsens intäkter	-	-	-
Rörelsens kostnader	-7 112	-24 678	-44 058
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-7 112</b>	<b>-24 678</b>	<b>-44 058</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	2 162
Resultat från finansiella poster	-45 300	18 066	-4 426
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-52 412</b>	<b>-6 612</b>	<b>-46 322</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	132 100
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-52 412</b>	<b>-6 612</b>	<b>85 778</b>
Skatt på periodens resultat	6 698	-3 815	-21 620
<b>Periodens resultat</b>	<b>-45 714</b>	<b>-10 427</b>	<b>64 157</b>

## Totalresultat för moderbolaget

KSEK	jan - mar 2025	jan - mar 2024	jan - dec 2024
Periodens resultat enligt resultaträkningen	-45 714	-10 427	64 157
Övrigt totalresultat	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>-45 714</b>	<b>-10 427</b>	<b>64 157</b>

## Moderbolagets balansräkning i sammandrag

KSEK	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Materiella anläggningstillgångar	-	1	-
Andelar i koncernföretag	1 546 720	1 546 820	1 546 720
Fordringar hos koncernföretag	1 444 963	2 137 616	1 481 769
Uppskjuten skattefordran	98 307	109 415	91 610
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>3 089 989</b>	<b>3 793 852</b>	<b>3 120 098</b>
Fordringar hos koncernföretag	252 869	170 726	247 115
Övriga omsättningstillgångar	9 472	9 917	8 688
Likvida medel	702	890	1 370
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>263 042</b>	<b>181 534</b>	<b>257 173</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>3 353 032</b>	<b>3 975 386</b>	<b>3 377 271</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Bundet eget kapital	289 084	289 084	289 084
Fritt eget kapital	1 586 469	1 557 599	1 632 183
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 875 554</b>	<b>1 846 684</b>	<b>1 921 267</b>
Långfristiga skulder	1 299 773	1 957 018	1 284 430
Kortfristiga skulder	177 706	171 684	171 574
<b>Summa skulder</b>	<b>1 477 478</b>	<b>2 128 702</b>	<b>1 456 004</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>3 353 032</b>	<b>3 975 386</b>	<b>3 377 271</b>



# Händelser och övriga upplysningar

## MODERBOLAGET

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

## JÄMFÖRELSETAL

Jämförelsetal inom parentes för resultatposter avser utfall för motsvarande period 2024. 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. 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 2024 som finns tillgänglig på [www.sbsstudent.se](http://www.sbsstudent.se).

Redovisningsprinciper och värderingsgrund är oförändrade jämfört med årsredovisningen för 2024.

## TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Studentbostäder i Norden har inte genomfört några transaktioner med närstående under perioden.

## RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa beskrivs mer utförligt i årsredovisningen för 2024.

## 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 ej varit föremål för översiktlig granskning av Studentbostäder i Norden AB:s (publ) revisor.

Rapporten lämnades för offentliggörande den 8 maj 2025 klockan 07:15.

# Kalendarium och undertecknande

## KALENDARIUM

Årsstämma	2025-05-08
Delårsrapport Q2 2025	2025-07-17
Delårsrapport Q3 2025	2025-11-13

## STYRELSENS FÖRSÄKRAN

Stockholm den 8 maj 2025  
Studentbostäder i Norden AB (publ)

**Rebecka Eidenert**  
VD

**Tomas Lifvendahl**  
Styrelseordförande

**Charlotte Axelsson**  
Styrelseledamot

**Leiv Synnes**  
Styrelseledamot

**Amir Gal**  
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.

# 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.

## GENOMSNISSLIGT DIREKTAVKASTNINGSKRAV

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

## GENOMSNISSLIG RÄNTA

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

## GENOMSNISSLIG RÄNTA FÖRVALTNINGSPORTFÖLJEN

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

## JÄMFÖRBART BESTÅND

Avser fastigheter som ägts och redovisats under förvaltningsportföljen 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 balansslutningen 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 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.

## UTHYRNINGSGRAD

Antal uthyrda lägenheter i relation till antalet uthyrbars lägenheter.

## VÄRDETILLVÄXT

Värdeförändring under perioden i förhållande till ingående balans.

## ÖVERSKOTTSGRAD

Driftsöverskott i procent av redovisade intäkter.

# Beräkning av alternativa nyckeltal

## DIREKTAVKASTNING FÖRVALTNINGSPORTFÖLJEN

KSEK	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 apr- 2025 mar	2024 jan-dec
Driftsöverskott för period	72 427	55 483	261 529	244 739
<b>Verkligt värde exklusive projektfastigheter</b>				
Värde vid periodens ingång	8 067 785	6 088 658	6 077 958	6 088 658
Värde vid periodens utgång	7 985 029	6 077 958	7 985 029	8 067 785
<b>Värde i genomsnitt</b>	<b>8 026 407</b>	<b>6 083 308</b>	<b>7 031 494</b>	<b>7 078 222</b>
<b>Direktavkastning</b>	<b>3,61%</b>	<b>3,65%</b>	<b>3,72%</b>	<b>3,46%</b>

### 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	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 apr- 2025 mar	2024 jan-dec
Driftsöverskott för period	72 272	63 835	296 641	288 204
Värdetförändring för perioden	77 916	-84 580	222 945	60 449
<b>Totalavkastning</b>	<b>150 188</b>	<b>-20 745</b>	<b>519 587</b>	<b>348 653</b>
Värde vid periodens ingång	8 067 785	7 805 658	7 866 958	7 805 658
Värde vid periodens utgång	7 985 029	7 866 958	7 985 029	8 067 785
<b>Värde i genomsnitt</b>	<b>8 026 407</b>	<b>7 836 308</b>	<b>7 925 994</b>	<b>7 936 722</b>
<b>Totalavkastning</b>	<b>7,48%</b>	<b>-1,06%</b>	<b>6,56%</b>	<b>4,39%</b>

### DEFINITION

Driftsöverskottet plus orealiserad och realiserad värdetförändring 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.

## ÖVERSKOTTSGRAD

KSEK	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 apr- 2025 mar	2024 jan-dec
Intäkter	124 115	112 706	467 835	456 426
Driftsöverskott	72 272	63 835	296 641	288 204
<b>Överskottsgrad</b>	<b>58,2%</b>	<b>56,6%</b>	<b>63,4%</b>	<b>63,1%</b>

### DEFINITION

Driftsöverskott i relation till intäkter.

### MOTIVERING

Anges för att belysa löpande intjäning i förvaltningsverksamheten.

## AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

KSEK	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 apr- 2025 mar	2024 jan-dec
Periodens resultat	92 417	-87 544	200 031	20 070
Ingående eget kapital	2 103 549	2 066 618	1 998 482	2 066 618
Utgående eget kapital	2 164 557	1 998 482	2 164 557	2 103 549
<b>Genomsnittligt eget kapital</b>	<b>2 134 053</b>	<b>2 032 550</b>	<b>2 081 519</b>	<b>2 085 084</b>
<b>Avkastning på eget kapital</b>	<b>17,32%</b>	<b>-17,23%</b>	<b>9,61%</b>	<b>0,96%</b>

### 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.

**BELÅNINGSGRAD**

KSEK	2025 31 mar	2024 31 mar	2024 apr- 2025 mar	2024 31 dec
Räntebärande skulder	5 610 914	5 630 137	5 610 914	5 704 040
Kassa	17 608	23 840	17 608	26 365
<b>Nettobelåning</b>	<b>5 593 305</b>	<b>5 606 297</b>	<b>5 593 305</b>	<b>5 677 674</b>
Förvaltningsfastigheter	7 985 029	7 866 958	7 985 029	8 067 785
<b>Belåningsgrad</b>	<b>70,0%</b>	<b>71,3%</b>	<b>70,0%</b>	<b>70,4%</b>

**DEFINITION**

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

**MOTIVERING**

Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

**RÄNTETÄCKNINGSGRAD**

KSEK	2024 apr- 2025 mar	2024 jan-dec
Förvaltningsresultat fastigheter	37 466	18 815
Jämförelsestörande poster	-4 023	15 211
Räntekostnader	233 561	225 294
<b>Summa</b>	<b>267 004</b>	<b>259 319</b>
<b>Räntetäckningsgrad</b>	<b>1,14</b>	<b>1,15</b>

**DEFINITION**

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

**MOTIVERING**

Anges för att belysa bolagets känslighet för ränteförändringar.

**SOLIDITET**

KSEK	2025 31 mar	2024 31 mar	2024 apr- 2025 mar	2024 31 dec
Eget kapital	2 164 557	1 998 482	2 164 557	2 103 549
Balansomslutning	8 064 078	7 953 840	8 064 078	8 150 754
<b>Soliditet</b>	<b>26,8%</b>	<b>25,1%</b>	<b>26,8%</b>	<b>25,8%</b>

**DEFINITION**

Eget kapital i relation till balansomslutning.

**MOTIVERING**

Anges för att belysa bolagets finansiella ställning.

**FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE**

KSEK	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 apr- 2025 mar	2024 jan-dec
Förvaltningsresultat för perioden	13 746	-4 905	37 466	18 815
Antal aktier i genomsnitt	578 168 936	578 168 936	578 168 936	578 168 936
<b>Förvaltningsresultat per aktie</b>	<b>0,02</b>	<b>-0,01</b>	<b>0,06</b>	<b>0,03</b>

**DEFINITION**

Förvaltningsresultat fastigheter i relation till genomsnittligt antal aktier.

**MOTIVERING**

Används för att belysa avkastning på aktierna.

**PERIODENS RESULTAT PER AKTIE**

KSEK	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 apr- 2025 mar	2024 jan-dec
Periodens resultat	92 417	-87 544	200 031	20 070
Antal aktier i genomsnitt	578 168 936	578 168 936	578 168 936	578 168 936
<b>Periodens resultat per aktie</b>	<b>0,16</b>	<b>-0,15</b>	<b>0,35</b>	<b>0,03</b>

**DEFINITION**

Periodens resultat i relation till genomsnittligt antal aktier.

**MOTIVERING**

Används för att belysa avkastning på aktierna.

**EGET KAPITAL PER AKTIE**

KSEK	2025 31 mar	2024 31 mar	2024 apr- 2025 mar	2024 31 dec
Eget kapital	2 164 557	1 998 482	2 164 557	2 103 549
Antal aktier	578 168 936	578 168 936	578 168 936	578 168 936
<b>Eget kapital SEK per aktie</b>	<b>3,74</b>	<b>3,46</b>	<b>3,74</b>	<b>3,64</b>

**DEFINITION**

Eget kapital i relation till antal aktier.

**MOTIVERING**

Används för att belysa bolagets värde per aktie.

**LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE**

KSEK	2025 31 mar	2024 31 mar	2024 apr- 2025 mar	2024 31 dec
Eget kapital	2 164 557	1 998 482	2 164 557	2 103 549
Derivat	-5 513	-	-5 513	-5 002
Uppskjuten skatteskuld	131 176	69 086	131 176	132 768
<b>Substansvärde</b>	<b>2 290 219</b>	<b>2 067 567</b>	<b>2 290 219</b>	<b>2 231 316</b>
Antal aktier	578 168 936	578 168 936	578 168 936	578 168 936
<b>Substansvärde SEK per aktie</b>	<b>3,96</b>	<b>3,58</b>	<b>3,96</b>	<b>3,86</b>

**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	2025 31 mar	2024 31 mar	2024 apr- 2025 mar	2024 31 dec
Långsiktigt substansvärde utgången av föregående år	3,86	3,70	3,70	3,70
Långsiktigt substansvärde periodens utgång	3,96	3,58	3,96	3,86
<b>Tillväxt</b>	<b>2,6%</b>	<b>-3,3%</b>	<b>7,1%</b>	<b>4,4%</b>

**DEFINITION**

Substansvärde per aktie vid utgången av perioden i relation till långsiktigt substansvärde per aktie vid utgången av motsvarande period föregående år.

**MOTIVERING**

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

# Kontakt

**Rebecka Eidenert, VD**

rebecka.eidenert@sbsstudent.se

+46 707 86 54 54

**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](mailto:info@fnca.se)

Hemsida: [www.fnca.se](http://www.fnca.se)

Revisor

**ERNST & YOUNG AB**

Box 7850

103 99 Stockholm

Tel+46 8-520 590 00

Hemsida: [www.ey.com](http://www.ey.com)



**STUDENTBOSTÄDER  
I NORDEN AB**