



STUDENTBOSTÄDER  
I NORDEN AB

# Delårsrapport Q3

Delårsrapport januari–september 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 |
| Revisors granskningsrapport.....                                   | 35 |
| Definitioner .....                                                 | 36 |
| Beräkning av alternativa nyckeltal.....                            | 37 |
| Kontakt.....                                                       | 40 |

# Perioden i korthet

JANUARI–SEPTEMBER 2025

| INTÄKTER   | DRIFTS-<br>ÖVERSKOTT | FÖRVALTNINGS-<br>RESULTAT | PERIODENS<br>RESULTAT | FASTIGHETS-<br>VÄRDE | LÅNGSIKTIGT<br>SUBSTANSVÄRDE<br>/AKTIE |
|------------|----------------------|---------------------------|-----------------------|----------------------|----------------------------------------|
| <b>353</b> | <b>220</b>           | <b>27</b>                 | <b>212</b>            | <b>8 158</b>         | <b>3,73</b>                            |
| MSEK       | MSEK                 | MSEK                      | MSEK                  | MSEK                 | SEK                                    |

## PERIODEN JAN–SEP

- Intäkterna ökade med 7 procent till 353 MSEK (330)
- Driftsöverskottet ökade 6 procent till 220 MSEK (207)
- Överskottsgraden uppgick till 62 procent (63)
- Förvaltningsresultatet ökade till 27 MSEK (7)
- Värdeförändringen för fastigheterna uppgick till 218 MSEK (-22)
- Resultat per aktie uppgick till 0,33 SEK (-0,09)
- Långsiktigt substansvärde per aktie uppgick till 3,73 SEK (3,86)

## PERIODEN JUL–SEP

- Intäkterna ökade med 6 procent till 115 MSEK (109)
- Driftsöverskottet ökade med 9 procent till 74 MSEK (68)
- Överskottsgraden uppgick till 65 procent (63)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 8 MSEK (-2)
- Värdeförändringen för fastigheterna uppgick till 71 MSEK (10)
- Resultat per aktie uppgick till 0,09 SEK (0,00)

|                                                 | 2025<br>jan-sep | 2024<br>jan-sep | 2025<br>jul-sep | 2024<br>jul-sep | 2024 okt<br>-2025 sep | 2024<br>jan-dec |
|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
| Förändring Hyresintäkter, jämförbart bestånd, % | 4,8             | 2,8             | 5,4             | 4,3             | 4,6                   | 2,6             |
| Förändring Driftnetto, jämförbart bestånd, %    | 3,9             | -7,0            | 9,5             | 3,0             | 3,8                   | -3,8            |
| Förvaltningsresultat, MSEK                      | 27              | 7               | 8               | -2              | 39                    | 19              |
| Periodens resultat, MSEK                        | 212             | -51             | 65              | -3              | 283                   | 20              |
| Verkligt värde fastigheter, MSEK                | 8 158           | 7 947           | 8 158           | 7 947           | 8 158                 | 8 068           |
| Antal studentbostäder under förvaltning         | 6 581           | 6 645           | 6 581           | 6 645           | 6 581                 | 6 645           |
| Uthyrningsgrad rullande 12 månader, %           | 95,6            | 91,4            | 95,6            | 91,4            | 95,6                  | 92,2            |
| Överskottsgrad, %                               | 62,3            | 62,9            | 64,8            | 62,9            | 62,7                  | 63,1            |
| Räntetäckningsgrad, ggr                         | -               | -               | -               | -               | 1,14                  | 1,15            |
| Belåningsgrad, %                                | 66,7            | 70,9            | 66,7            | 70,9            | 66,7                  | 70,4            |
| Soliditet                                       | 29,2            | 25,2            | 29,2            | 25,2            | 29,2                  | 25,8            |
| Avkastning på eget kapital, %                   | 12,4            | -3,3            | 10,7            | -0,5            | 12,7                  | 1,0             |
| Periodens förvaltningsresultat, SEK per aktie   | 0,04            | 0,01            | 0,01            | 0,00            | 0,06                  | 0,03            |
| Periodens resultat, SEK per aktie               | 0,33            | -0,09           | 0,09            | 0,00            | 0,44                  | 0,03            |
| Långsiktigt substansvärde, SEK per aktie        | 3,73            | 3,68            | 3,73            | 3,68            | 3,73                  | 3,86            |
| Tillväxt substansvärde, %                       | -3,23           | -0,56           | 2,92            | 0,39            | 1,57                  | 4,38            |

Se definitioner på sida 36

# Väsentliga händelser

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE JANUARI-SEP

---

### 17 MARS

SBS avyttrar en projektfastighet i Karlstad med ett underliggande fastighetsvärde om 17,4 MSEK i linje med bokfört värde.

### 17 APRIL

SBS genomför den aviserade företrädesemissionen om 145 MSEK före emissionskostnader.

### 7 MAJ

Kammarrätten beslutar till SBS fördel i skatteprocess avseende mervärdesskatt och skattetillägg. Efter domen återfördes tidigare reserveringar vilket medförde att central administration påverkades positivt med 8 MSEK och värdeförändringar positivt med 45 MSEK i rapporten för det första kvartalet.

### 19 JUNI

SBS meddelar att Magnus Jägre lämnar sin roll som hållbarhets- och innovationschef.

### 11 SEPTEMBER

SBS meddelar att uthyrningsgraden uppgår till 100%.

VD har ordet

# Allt uthyrt!

**V**id utgången av september kunde jag stolt konstatera att samtliga våra studentbostäder var uthyrda, en uthyrningsgrad på 100 procent. Det är ett tydligt kvitto på den starka efterfrågan och den höga attraktionskraft våra studentbostäder har. Med en stark marknad och fantastiskt lagarbete når vi vår högsta uthyrningsgrad någonsin. Våra intäkter fortsätter att utvecklas positivt och har under årets tre första kvartal ökat med 7 procent till 353 MSEK.

## DRIFTSÖVERSKOTTET UPP 10 PROCENT

Under det tredje kvartalet ökade intäkterna för jämförbart bestånd med 5,4 procent, till 115 MSEK, jämfört med samma period föregående år. Driftsöverskottet stärktes med hela 10 procent, vilket till stor del kan tillskrivas vår förmåga att hålla kostnaderna under kontroll. Överskottsgraden förbättrades till 65 procent, upp från 63 procent föregående år. Ett resultat av ett målmedvetet arbete med effektivisering och kostnadskontroll efter att vi haft något högre kostnader under första halvåret.

## STOR BRIST PÅ ANPASSAT BOENDE FÖR STUDENTER

Statistik från Ungdomsbarometern och Studentbostadsföretagen visar att endast 31 procent av de studenter som flyttat hemifrån bor i en anpassad studentbostad med förstahandskontrakt. Det är en tydlig signal om att behovet av fler studentbostäder är stort. Vi ser det som en viktig samhällsutmaning och arbetar varje dag för att fler studenter ska få möjlighet till ett tryggt och prisvärt boende under sin studietid. Rapporten visar också att hälften av studenterna är beredda att betala upp till 6 000 kronor i månadshyra. Med en genomsnittlig CSN-nivå på 14 625 kronor per månad under terminerna och en medelhyra hos oss på 5 430 kronor för en etta, erbjuder vi ett attraktivt alternativ som möjliggör en hållbar vardag för våra hyresgäster. Att 43 procent av studenterna dessutom arbetar vid sidan av studierna understryker vikten av att erbjuda boenden som förenklar vardagen.



Tredje kvartalet är en intensiv period för oss som verkar inom studentbostadssektorn. Det är då tusentals nya studenter flyttar in och ska finna sig till rätta i sina nya hem. Vårt nya koncept, där studenter ges möjlighet att reservera sin bostad redan innan antagningsbeskedet, har tagits emot mycket väl. Det har bidragit till att minska stressen kring bostadsfrågan och skapat trygghet för många ungdomar i en viktig fas i livet.

## ÖKADE FASTIGHETSVÄRDEN OCH FÖRBÄTTRADE NYCKELTAL

Fastighetsmarknaden visar fortsatt styrka och våra tillgångar utvecklas positivt. Under årets tre första kvartal uppgick värdeförändringarna till 2,71 procent, motsvarande 218 MSEK. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 4,9 procent.

Vår strategi att fokusera på att förbättra kassaflöden i fastigheterna ger resultat. Genom ökade kassaflöden och vår nuvarande amorteringstakt har vi stärkt vår finansiella position. Vid kvartalets utgång uppgick soliditeten till 29 procent och belåningsgraden fortsätter att minska, nu till 66,7 procent.

Vi går in i årets sista kvartal med fortsatt stark tro på vår affärsmodell och vårt samhällsuppdrag. Tillsammans med våra medarbetare fortsätter vi att skapa framtidens studentboende med hållbara, trygga och tillgängliga studentbostäder.

Trevlig höst!



**Rebecka Eidenert**  
VD, Studentbostäder i Norden AB



# Investera i Nordens framtid

Studentbostäder i Norden erbjuder en unik möjlighet att investera i en stabil och växande fastighetsportfölj för Nordens framtid. Med en tydlig strategi hanterar vi studenternas förhållandevis korta boendetid. Vi har vår egen 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 byggdes på 1960- och 70-talet i form av korridorsboende, levnadssättet har förändrats radikalt sedan dess.

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.

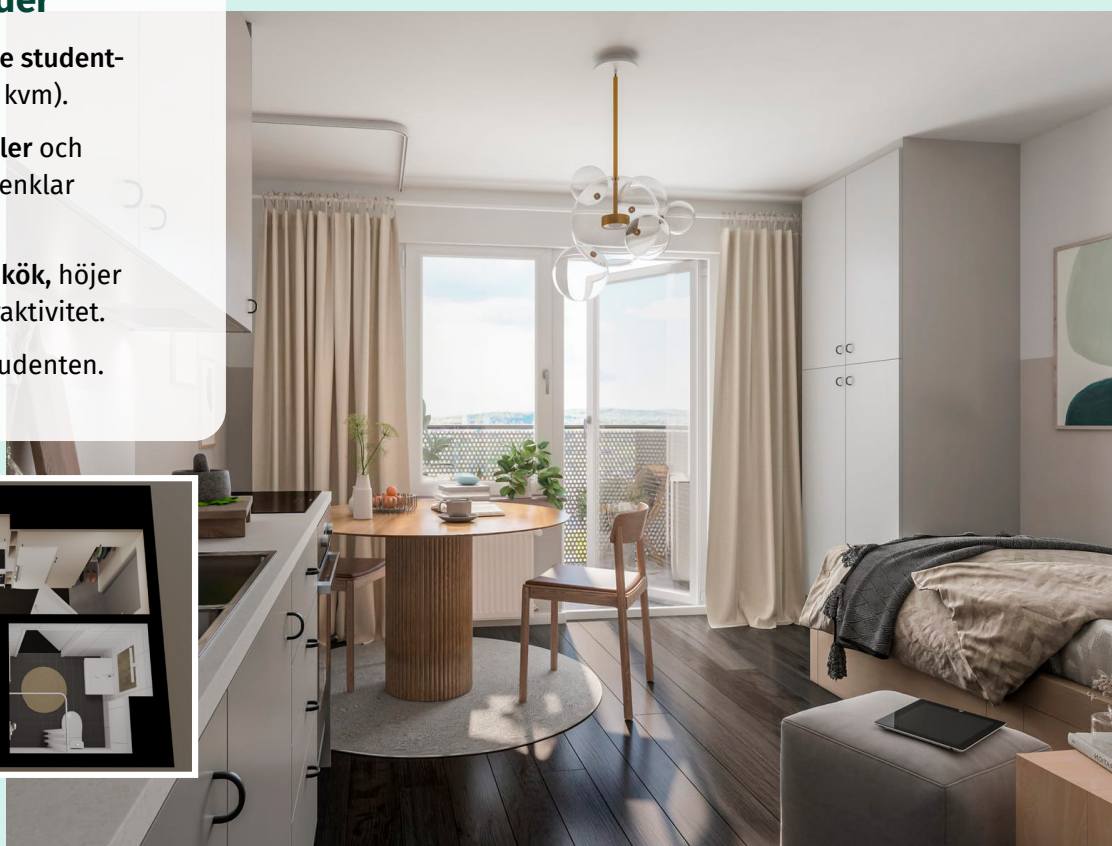
Under de senaste åren har det också varit stort fokus på trygghet och psykisk ohälsa, vilket vi har fäst stor vikt vid och bemöter med att skapa gemensamma utrymmen som bidrar till ökad trygghet och minskad risk för social ohälsa. Våra gemensamma ytor ingår i

hyran och kan till exempel vara loungers 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.



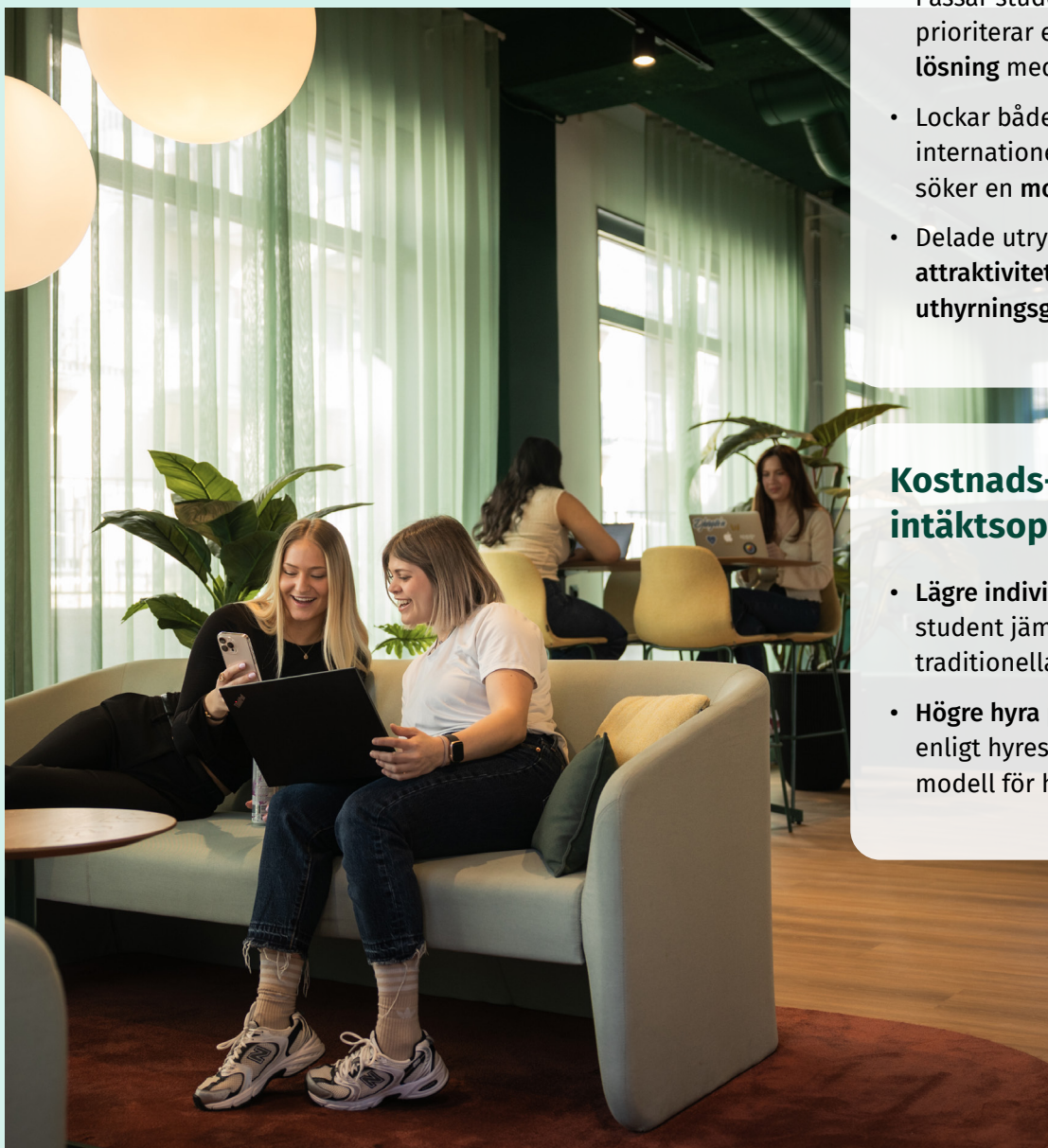
## Välplanerade studentbostäder

- 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           | 515         |
| Vakans, rullande 12 månader    | -23         |
| Fastighetskostnader            | -171        |
| <b>Driftsöverskott</b>         | <b>322</b>  |
| Central administration         | -30         |
| Räntekostnader                 | -217        |
| <b>Förvaltningsresultat</b>    | <b>74</b>   |
| Antal aktier                   | 693 802 723 |
| Förvaltningsresultat per aktie | 0,11        |
| Räntetäckningsgrad             | 1,34        |

## INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Intjäningsförmågan avser årligt förvaltningsresultat för koncernen. Intjäningsförmågan baseras på hyresvärdet per den 30 september 2025 justerad vakans rullande 12 månader, vilket innebär 4,4 procent vakans. Då vakansgraden varierar relativt mycket för studentbostäder under året justeras säsongseffekten genom användande av bakåtblickande genomsnittlig vakans. Samtliga hyresförhandlingar för 2025 är avslutade med en genomsnittlig höjning om 4,41 procent. För vårt svenska fastighetsbestånd uppgår årets höjningar till 4,82 procent.

Fastighetskostnader utgår från kostnader under ett normalår samt kostnader för administration baserat på aktuell organisationsstruktur per 30 september.

Räntekostnaderna har baserats på koncernens räntebärande skulder justerat för de likvida medel koncernen hade vid periodens utgång, 135 MSEK. Räntan baseras på genomsnittlig räntenivå per den 30 september 2025, vilken var 3,99 procent och räntebärande skulder om 5 578 MSEK.

## OM INTJÄNINGSFÖRMÅGAN

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. Se sidan 17 för mer information om ej påbörjade projekts hyresvärde.



# Förvaltningsfastigheter

**3 länder**

**18 orter**

**6 581 student-  
bostäder**

**123 000  
i bostadskö**

NOTODDEN

SANDEFJORD

KARLSTAD

ÖREBRO

STOCKHOLM

NORRKÖPING

TROLLHÄTTAN

JÖNKÖPING

GÖTEBORG

VÄXJÖ

OLOFSTRÖM

RONNEBY

KARLSKRONA

ÖRESUNDSREGIONEN

KRISTIANSTAD

31%

4%

30%

## ANDEL AV FASTIGHETSVÄRDET

64 procent av fastighetsvärdet lokaliserat i Sveriges och Danmarks största regioner

● Stockholm

● Göteborg

● Öresundsregionen

● Andra



# SBS studentliv i Göteborg



Göteborg är en av Sveriges största studentstäder med cirka 50 000 studenter vid Göteborgs universitet och Chalmers tekniska högskola. Stadens centrala campus, starka utbildningsmiljöer och närhet till näringslivet gör den till en attraktiv studieort för både svenska och internationella studenter.

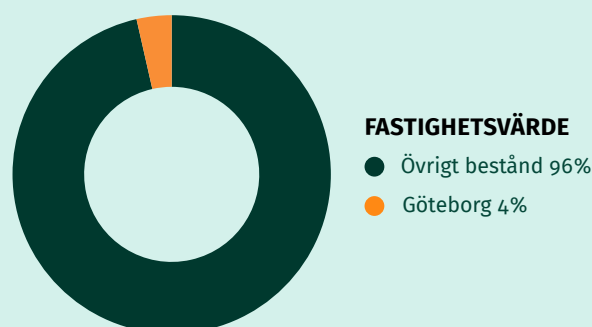
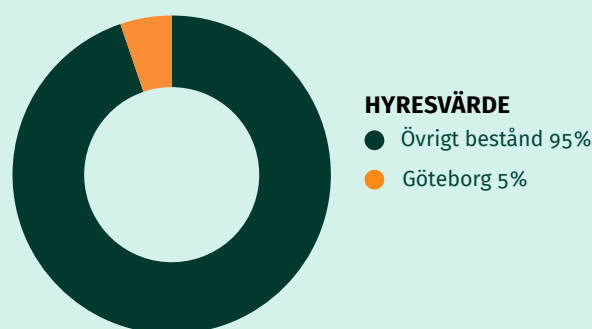
Trots detta råder en betydande bostadsbrist. Under 2024 fanns det endast omkring 12 000 studentbostäder i Göteborg, vilket innebär att det gick över fyra studenter per bostad. Situationen har medfört att Göteborg sedan 2009 varje år har klassats som rödlistad i SFS bostadsrapport. Det innebär att nya studenter inte kan räkna med att få ett tryggt boende under sin första termin.

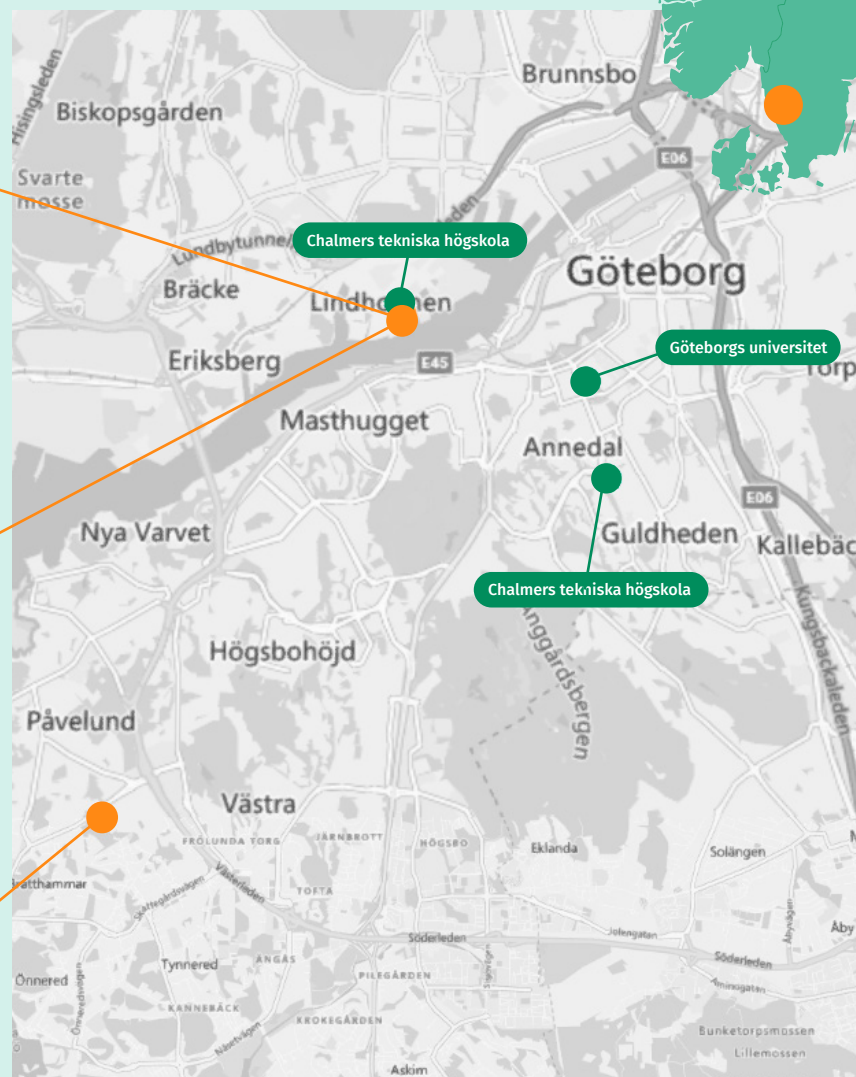
Kötiderna till studentbostäder är långa och uppgår ofta till mer än två år. Många studenter tvingas därför inleda sina studier i tillfälliga boenden, såsom andrahand eller inneboende. Det påverkar både studieron och möjligheten att etablera sig i staden. Enligt studentkårerna väljer många bort Göteborg som studieort på grund av svårigheten att hitta bostad.

Det politiska målet för perioden 2016 till 2026 har varit att bygga 7 000 nya studentbostäder. Till 2024 hade endast cirka 2 000 färdigställts. En rapport publicerad av Göteborgs Förenade Studentkårer visar att omkring 4 000 nya studentbostäder behöver tillkomma snarast för att täcka det grundläggande behovet. Behovet av fler bostäder är fortsatt stort, och varje nytt projekt har en viktig funktion för att minska trycket på marknaden.

Studentbostäder utgör en central del av stadens utbildningsinfrastruktur. Tillgången till trygga boenden är avgörande för att studenter ska kunna fullfölja sina utbildningar och för att Göteborg ska behålla sin position som en attraktiv studentstad. En ökad nyproduktion av studentbostäder bidrar inte bara till att förbättra situationen för dagens studenter, utan också till att långsiktigt stärka stadens attraktionskraft som utbildnings- och kunskapscentrum.

SBS arbetar aktivt för att vara en del av Göteborgs stads satsning, med ambition att öka vår närvaro i staden de kommande åren.





FASTIGHETER

2<sup>ST</sup>

STUDENTBOSTÄDER

365<sup>ST</sup>

AREA

9 042<sup>KVM</sup>

HYRESVÄRDE

27<sup>MSEK</sup>

UTHYRNINGSGRAD R12

100%

MARKNADSSTATUS

BRIST

Källa: SFS bostadsrapport.

## FASTIGHETSBESTÅNDET

Koncernens fastighetsbestånd omfattade vid utgången av perioden 40 fastigheter (41) med 181 666 kvadratmeter (183 840) uthyrningsbar area. Det sammanlagda värdet uppgick till 8 158 MSEK (8 068), vilket motsvarar 44 909 SEK per kvadratmeter (43 885).

Den realiserade värdet förändringen uppgick till 219 MSEK (-85), vilket motsvarar en värdeuppgång med 2,71 procent varav 45 MSEK är hänförligt till förändrat anskaffningsvärde för en fastighet efter kammarrättens beslut gällande en tvist med Skatteverket sedan 2021.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet för portföljen uppgick till 4,90 procent (4,98). En förändring av direktavkastningskravet, allt annat lika, med 0,25 procentenheter motsvarar en förändring av fastighetsvärdet om +439/-396 MSEK. Samtliga fastigheter värderas kvartalsvis av extern fastighetsvärderare. Per den 30 september 2025 har fastigheterna värderats av Newsec, Forum, Novier och CBRE.

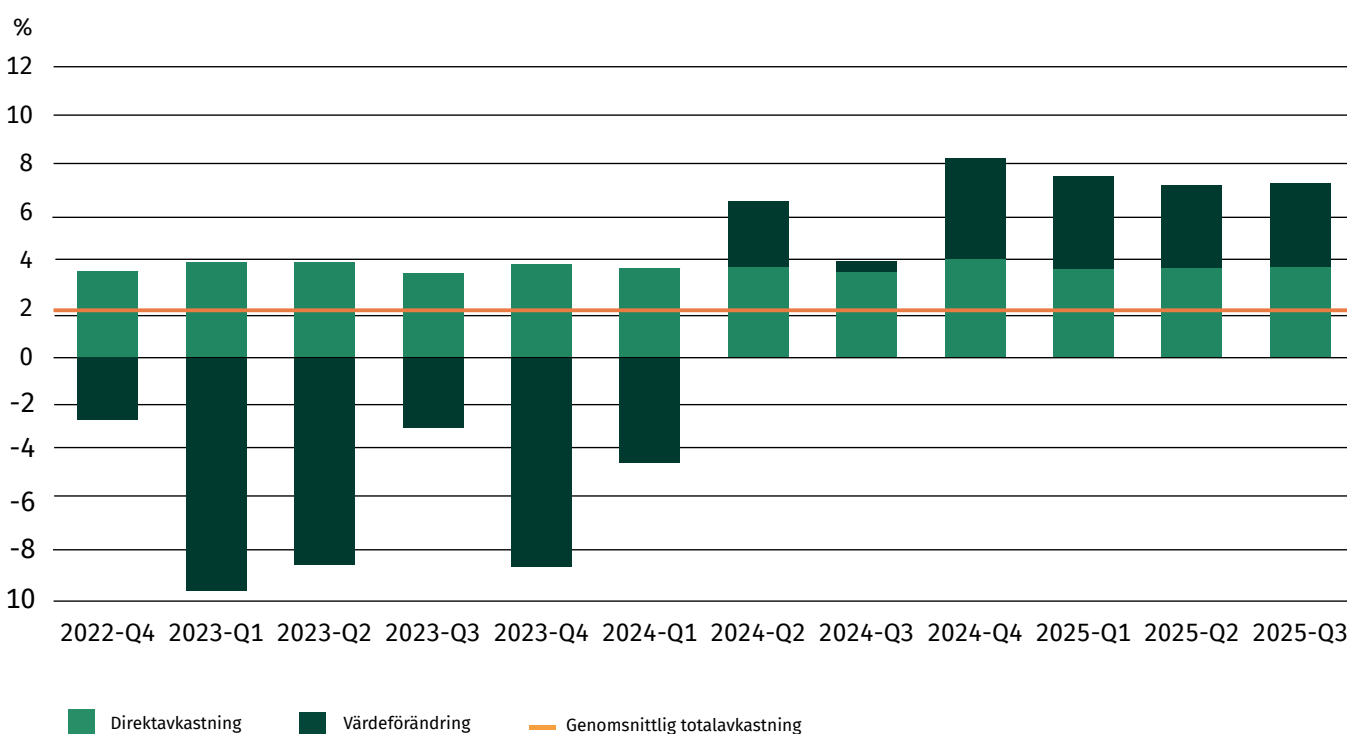
Antalet studentbostäder i förvaltning vid utgången av perioden uppgick till 6 581 (6 645) varav 203 (341) var vakanta. Justerat för 200 studentbostäder (262) vilka tomställdes inför förädling uppgick reell vakans till 0,0 procent (1,2) vid utgången av perioden. Rullande 12 månader uppgick reell vakans till 4,4 procent (8,5). Inför kommande nybyggnation och renoveringar tomställs studentbostäder löpande inför byggstart, vilket är en naturlig del i projektprocessen.

## TRANSAKTIONER

Under perioden har projektfastigheten Munspelet 1 i Karlstad avyttrats. Fastigheten hade 64 studentbostäder med en yta om 2 176 kvadratmeter och var tomställd. Försäljningen skedde till bokfört värde vilket motsvarar 17,4 MSEK och påverkar inte koncernens intäkter eller resultat nämnvärt.

| KSEK                                | Fastighetsbeståndet |
|-------------------------------------|---------------------|
| <b>Ingående värde 2025-01-01</b>    | <b>8 067 785</b>    |
| Investering                         | -42 412             |
| Avyttring                           | -17 400             |
| Orealiserad värdet förändring       | 218 627             |
| Valutaförändring                    | -68 184             |
| <b>Utgående värde 2025-09-30</b>    | <b>8 158 416</b>    |
| Värdet förändring                   | 2,71%               |
| Intäkter                            | 353 732             |
| Fastighetskostnader                 | -133 209            |
| Driftsöverskott                     | 220 523             |
| Överskottsgrad                      | 62,3%               |
| Direktavkastning                    | 3,62%               |
| Totalavkastning                     | 439 150             |
| Totalavkastning procent             | 7,20%               |
| Uthyrningsbar area                  | 181 666             |
| Värde i kr/kvm                      | 44 909              |
| 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                      | 64               | -44 655          | 2 179            | -42 412                |
| Avyttring                        | -                | -17 400          | -                | -17 400                |
| Orealiserad värdeförändring      | 43 336           | 77 713           | 97 578           | 218 627                |
| Valutaförändring                 | -                | -2 471           | -65 713          | -68 184                |
| <b>Utgående värde 2025-09-30</b> | <b>1 302 300</b> | <b>3 167 344</b> | <b>3 688 772</b> | <b>8 158 416</b>       |
| Värdeförändring                  | 3,44%            | 2,46%            | 2,67%            | 2,71%                  |
| Intäkter                         | 59 813           | 128 344          | 165 575          | 353 732                |
| Fastighetskostnader              | -27 675          | -39 040          | -66 494          | -133 209               |
| Driftsöverskott                  | 32 138           | 89 304           | 99 081           | 220 523                |
| Direktavkastning                 | 3,34%            | 3,76%            | 3,59%            | 3,62%                  |
| Totalavkastning                  | 75 474           | 167 017          | 196 659          | 439 150                |
| Totalavkastning procent          | 7,84%            | 7,03%            | 7,12%            | 7,20%                  |
| Uthyrningsbar area               | 41 786           | 51 575           | 88 305           | 181 666                |
| Värde i kr/kvm                   | 31 166           | 61 413           | 41 773           | 44 909                 |
| Antal studentbostäder            | 1 477            | 2 161            | 2 943            | 6 581                  |

# Projektportfölj

SBS har vunnit en markanvisning 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 studentbostäder (brutto) | Area (Kvm) (BOA + LOA) | Hyresvärde (MSEK) | Hyresvärde / kvm (BOA) |
|--------------|-----------------------|------------------|----------------------------------------------|------------------------|-------------------|------------------------|
| Lund         | Snillet 3             | Markanvisning    | 62                                           | 1 298                  | 5                 | 4 128                  |
| Trollhättan  | Kuratorn 2            | Beviljat bygglov | 441                                          | 11 236                 | 31                | 2 759                  |
| Karlskrona   | Grenadjären 57        | Detaljplaneskede | 265                                          | 7 514                  | 21                | 2 843                  |
| Lund         | Stråken 1             | Bygglovsskede    | 172                                          | 3 222                  | 11                | 3 476                  |
| Växjö        | Utfarten 3            | Detaljplaneskede | 280                                          | 5 966                  | 18                | 3 051                  |
| Kristianstad | Löjtnanten & Kaptenen | Detaljplaneskede | 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 30 september 2025 uppgick SBS tillgångar till 8 349 MSEK (8 151) och finansieras dels genom eget kapital på 2 435 MSEK (2 104), dels skulder på 5 578 MSEK (5 704), varav 4 987 MSEK (5 077) avsåg banklån, 454 MSEK (468) avsåg hållbara obligationslån och 147 MSEK (160) avsåg lån utan säkerhet.

## LÅNESTRUKTUR

Vid periodens utgång uppgick de räntebärande skulderna nominellt till 5 588 MSEK (5 718) motsvarande 66,7 procent (70,4) belåningsgrad. Lånen är fördelade mellan nordiska storbanker, där tillgångar och hänförliga skulder upptas i lokal valuta för att begränsa valutarisker.

Den genomsnittliga räntan inklusive räntederivat var vid periodens utgång 3,99 procent (4,08). För banklån var den genomsnittliga räntan 3,47 procent (3,64). För att begränsa ränteriskerna har rörlig ränta på underliggande lån bundits med hjälp av räntederivat. Totalt har SBS genom räntederivat säkrat lån om 569 MSEK (379) vid periodens utgång.

SBS genomsnittliga räntebindning uppgick till 23 månader (28). Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 26 månader (33). Kommande förfall inom 12 månader uppgår till 1 099 MSEK (523).

Den utestående obligationen har idag en ränta om 10 procent som ackumuleras årligen. Villkoren sattes i en högräntemiljö då bolagets finansiella situation var mer ansträngd med stora pågående nyproduktionsprojekt. Sedan villkorsändringen har projekt färdigställts, nyckeltalen förbättrats och banklån refinansierats, vilket ger ett stabilt kassaflöde. Bolaget ser goda möjligheter att förbättra villkoren vid refinansiering eller återbetala delar eller hela obligationen vid framtida fastighetsförsäljningar.

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.

Bolaget 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 fastighetsförsäljningar, refinansiering och optimering av kapitalstrukturen.



### FINANSIERING

- Banklån 89%
- Obligationer 8%
- Lån utan säkerhet 3%



### FÖRDELNING PER LAND

- Sverige 80%
- Danmark 19%
- Norge 1%

### RÄNTESWAPPAR

| MSEK Volym | Ränta | Löptid     |
|------------|-------|------------|
| 190        | 1,89% | 2027-09-15 |
| 379        | 2,09% | 2028-10-07 |

## FÖRFALLOSTRUKTUR

| Intervall    | Kapitalbindning | Snittränta % | Andel %     | Räntebindning | Snittränta % | Andel %     | Inklusive räntederivat |              |             |
|--------------|-----------------|--------------|-------------|---------------|--------------|-------------|------------------------|--------------|-------------|
|              |                 |              |             |               |              |             | Räntebindning          | Snittränta   | Andel       |
| <1 år        | 1 099           | 2,65%        | 20%         | 2 463         | 3,27%        | 44%         | 1 894                  | 3,62%        | 34%         |
| 1-2 år       | 2 212           | 5,24%        | 40%         | 1 039         | 6,78%        | 19%         | 1 229                  | 6,03%        | 22%         |
| 2-3 år       | 645             | 4,35%        | 12%         | 636           | 4,42%        | 11%         | 636                    | 4,42%        | 11%         |
| 3-4 år       | 500             | 4,13%        | 9%          | 493           | 4,26%        | 9%          | 872                    | 3,32%        | 16%         |
| 4-5 år       | 1 132           | 2,50%        | 20%         | 957           | 2,43%        | 17%         | 957                    | 2,43%        | 17%         |
| <b>Total</b> | <b>5 588</b>    | <b>4,00%</b> | <b>100%</b> | <b>5 588</b>  | <b>4,00%</b> | <b>100%</b> | <b>5 588</b>           | <b>3,99%</b> | <b>100%</b> |

# Aktien

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

## Aktieinformation per 2025-09-30

|                                             |             |
|---------------------------------------------|-------------|
| Börskurs stängning, SEK per aktie           | 1,81        |
| Substansvärde, SEK per aktie                | 3,73        |
| Börsvärde, KSEK                             | 1 252 314   |
| Genomsnitt antal omsatta aktier per börsdag | 212 308     |
| Genomsnitt omsättning per börsdag, SEK      | 304 847     |
| Genomsnitt antal utestående aktier          | 647 549 208 |
| Antal aktier vid utgången av perioden       | 693 802 723 |

## AKTIEKURSUTVECKLING OCH HANDELN

Vid utgången av perioden uppgick aktiekursen till 1,81 SEK per aktie vilket motsvarar ett börsvärde om 1 252 MSEK. Genomsnittligt antal omsatta aktier per börsdag uppgick under perioden till 212 308 aktier eller 0,3 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

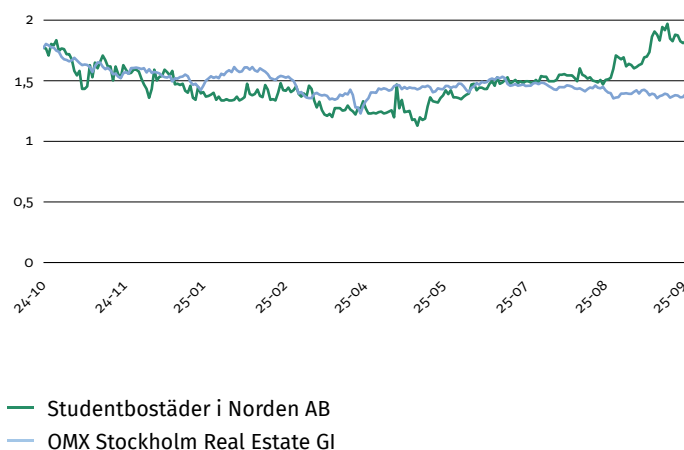
Bolagets målsättning är att skapa den långsiktigt bästa totalavkastningen för aktieägarna. Bedömningen är att det bäst uppnås genom att återinvestera vinsterna i verksamheten för att skapa stabilitet och tillväxt. Utdelning förväntas därför att bli låg eller utebli så länge det finns goda tillväxtmöjligheter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

## AKTIEINFORMATION

Kortnamn: STUDBO

ISIN-kod: SE0015657697

## AKTIEUTVECKLING STUDENTBOSTÄDER I NORDEN



## AKTIEÄGARE

| Ägare                               | Antal aktier och röster | Andel av aktier och röster |
|-------------------------------------|-------------------------|----------------------------|
| Gösta Welandson med bolag           | 131 320 509             | 18,93%                     |
| Otre Fund LP                        | 106 354 651             | 15,33%                     |
| Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB | 101 819 083             | 14,68%                     |
| Svea Bank AB                        | 72 361 560              | 10,43%                     |
| Nordstjärnan                        | 70 598 843              | 10,18%                     |
| Amir Gal med bolag                  | 26 825 556              | 3,87%                      |
| Ristian Invest AB                   | 22 930 707              | 3,31%                      |
| Vixar AB                            | 16 575 049              | 2,39%                      |
| Lars Runby                          | 9 189 718               | 1,32%                      |
| Henric Wiman privat och genom bolag | 8 409 385               | 1,21%                      |
| <b>Summa 10 största ägare</b>       | <b>561 914 144</b>      | <b>81,63%</b>              |
| Övriga aktieägare                   | 131 888 579             | 18,37%                     |
| <b>Summa</b>                        | <b>693 802 723</b>      | <b>100,00%</b>             |

Källa: Holdings, Modular Finance AB och aktieägarna.

# Social hållbarhet

## SBS Stadskamp 2025

Studenter från två av våra campusstäder möttes i årets Stadskamp, en dag fylld av skratt, tävlingsglöd och gemenskap. I år gick färden från Göteborg till Jönköping, där deltagarna bjöds på utmaningar, samarbete och nya vänner.

### DEN VÄNSKAPLIGA KAMPEN

Dagen inleddes med en gemensam paddlingstur längs Tidan där våra studenter fick chans att lära känna varandra i ett lugnt tempo innan tävlingarna drog igång på riktigt. I Stadskampen utmanades de i tre grenar som satte både samarbetsförmåga och kreativitet på prov. Taktisk dragkamp, en elduppgift som krävde precision och tålamod samt plankgång, där rytm och laganda avgjorde utgången. Den vänskapliga kampen skapade en stämning fylld av energi och nyfikenhet och la grunden för nya kontakter över stadsgränserna. Avslutningsvis samlades alla kring grillen, där samtalen fortsatte och dagens upplevelser summerades i värmen från elden.



En bra start på dagen för våra studenter i Jönköping och Göteborg

### ETT UPPSKATTAT EVENT

Mitt i skratt, tävlingsglöd och nya möten var det många som tog med sig fina minnen från dagen. Claudia från Göteborg sammanfattade upplevelsen så här;

”Jag älskade verkligen resan! Maten var fantastisk, utmaningarna var så roliga och kanotturen var ett så bra sätt att träffa nya människor på. Jag ser verkligen fram emot att vara med på fler evenemang som detta! Stort tack för allt.”

### MER ÄN BARA EN PLATS ATT BO PÅ

Genom initiativ som Stadskampen fortsätter vi att främja gemenskap, delaktighet och trivsel, viktiga byggstenar för social hållbarhet som gör våra studentboenden till mer än bara en plats att bo på.



Plankgång



Dragkamp



SBS Förvaltare Simon med studentambassadör Shashikala

# 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 2025 uppgick den totala energianvändningen i våra fastigheter i Sverige och Danmark till cirka 15,55 kWh/m<sup>2</sup>, vilket innebär en minskning med omkring 1,36 procent jämfört med motsvarande period föregående år.

Utsläppen av CO<sub>2</sub>e (kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>) minskade med hela 47,38 procent jämfört med samma period året innan. Denna betydande förbättring är främst ett resultat av nya fjärrvärmeavtal samt en ökad användning av värmepumpar i nyproducerade fastigheter 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 tilläggsavtal på fyra orter (Stockholm, Norrköping, Örebro och Malmö) om att använda miljöcertifierad fjärrvärme.

## OBLIGATIONSSTATUS

Under 2021 utformade Studentbostäder i Norden ett hållbart ramverk i enlighet med ICMA's Green Bond Principles och Social Bond Principles, tillsammans Sustainable Bond Principles. 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 den utestående volymen. Under det tredje kvartalet 2024 genomfördes ytterligare en amortering om 15 MSEK i enlighet med obligationsavtalet. I det fjärde kvartalet 2024 amorterades ytterligare 15 MSEK, samtidigt som 47,7 MSEK kapitaliserades i form av PIK-ränta. Under det andra kvartalet 2025 har ytterligare 15 MSEK amorterats i enlighet med avtalet.

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).

| MSEK                     | Totalt allokerad volym | Obligationsemissioner | Ikke allokerad volym |
|--------------------------|------------------------|-----------------------|----------------------|
| Q2 2021                  | 500                    | 500                   | -                    |
| Q4 2021                  | 100                    | 100                   | -                    |
| Q4 2023                  | -120                   | -120                  | -                    |
| Q3 2024                  | -15                    | -15                   | -                    |
| Q4 2024                  | 33                     | 33                    | -                    |
| Q2 2025                  | -15                    | -15                   | -                    |
| <b>Utestående belopp</b> | <b>483</b>             | <b>483</b>            | -                    |

### GRÖN ANDEL FJÄRRVÄRME

93 %

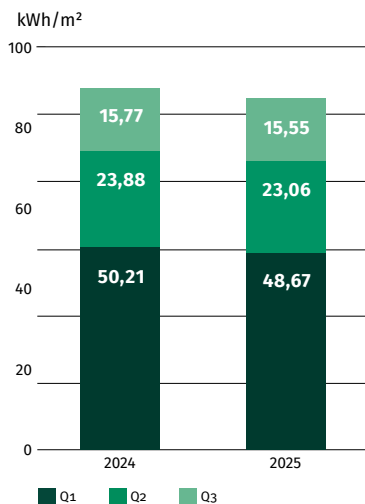
### SOLCELLS-PRODUKTION Q3

224 MWh

### ANDEL FÖRNYBAR ELANVÄNDNING

100 %

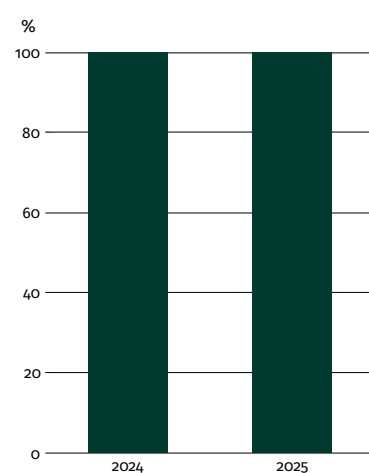
## TOTAL ENERGI ATEMP



## UTSLÄPP FRÅN ENERGI ATEMP



## ANDEL FÖRNYBAR ELANVÄNDNING



# Koncernens rapport över totalresultat

| KSEK                                                            | jan-sep 2025   | jan-sep 2024   | jul-sep 2025   | jul-sep 2024   | jan-dec 2024   |
|-----------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Hyresintäkter                                                   | 347 934        | 324 343        | 112 816        | 107 086        | 448 172        |
| Övriga intäkter                                                 | 4 921          | 5 262          | 1 875          | 1 611          | 8 253          |
| <b>Summa intäkter</b>                                           | <b>352 856</b> | <b>329 604</b> | <b>114 691</b> | <b>108 697</b> | <b>456 426</b> |
| Fastighetskostnader                                             | -133 209       | -122 366       | -40 366        | -40 316        | -168 221       |
| <b>Driftsöverskott</b>                                          | <b>219 646</b> | <b>207 239</b> | <b>74 325</b>  | <b>68 381</b>  | <b>288 204</b> |
| Central administration                                          | -15 755        | -36 326        | -8 407         | -11 937        | -44 527        |
| (varav jämförelsestörande)                                      | 6 922          | -15 226        | -              | -3 966         | -15 313        |
| <b>Resultat före finansiella poster</b>                         | <b>203 891</b> | <b>170 913</b> | <b>65 918</b>  | <b>56 444</b>  | <b>243 677</b> |
| Räntekostnader avseende nyttjanderätter                         | -1 641         | -2 476         | -531           | -725           | -3 063         |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter                       | 3 033          | 2 805          | 1 119          | 1 326          | 3 787          |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                      | -177 728       | -164 333       | -58 757        | -59 363        | -225 192       |
| Valutakursdifferenser                                           | -362           | -373           | -6             | 0              | -395           |
| <b>Förvaltningsresultat</b>                                     | <b>27 193</b>  | <b>6 535</b>   | <b>7 743</b>   | <b>-2 318</b>  | <b>18 815</b>  |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter                         | 217 836        | -22 175        | 71 379         | 9 543          | 61 694         |
| Värdeförändring derivat                                         | -4 047         | -              | 2 437          | -              | 5 002          |
| <b>Resultat före skatt</b>                                      | <b>240 982</b> | <b>-15 640</b> | <b>81 559</b>  | <b>7 225</b>   | <b>85 510</b>  |
| Aktuell skatt                                                   | -4 111         | 67             | -2             | 0              | 67             |
| Uppskjuten skatt                                                | -24 963        | -35 420        | -16 965        | -9 774         | -65 507        |
| <b>Periodens resultat</b>                                       | <b>211 907</b> | <b>-50 993</b> | <b>64 591</b>  | <b>-2 549</b>  | <b>20 070</b>  |
| <b>Övrigt totalresultat</b>                                     |                |                |                |                |                |
| Poster som senare kan komma att omföras till resultaträkningen; |                |                |                |                |                |
| Omräkning av utländska dotterbolag                              | -22 019        | 8 451          | -5 295         | 1 103          | 17 257         |
| <b>Periodens totalresultat</b>                                  | <b>189 888</b> | <b>-42 542</b> | <b>59 296</b>  | <b>-1 446</b>  | <b>37 327</b>  |
| <b>Periodens resultat hänförligt till;</b>                      |                |                |                |                |                |
| Moderföretagets aktieägare                                      | 211 907        | -50 993        | 64 591         | -2 549         | 20 070         |
| <b>Årets totalresultat hänförligt till;</b>                     |                |                |                |                |                |
| Moderföretagets ägare                                           | 189 888        | -42 542        | 59 296         | -1 446         | 37 327         |
| Resultat per aktie                                              | 0,33           | -0,09          | 0,09           | 0,00           | 0,03           |

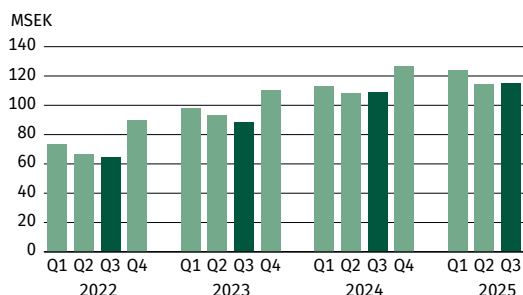
# Kommentarer till rapport över totalresultat

## INTÄKTER

Koncernens intäkter uppgick under perioden till 352 856 KSEK (329 604). Hyresintäkterna uppgick till 347 934 KSEK (324 343), vilket motsvarar en ökning med 7 procent och beror främst på årets hyreshöjningar och förbättrad uthyrningsgrad under perioden. För jämförbart bestånd ökade intäkterna 5 procent och uppgick till 286 123 KSEK (272 503).

För kvartalet ökade koncernens intäkter med 6 procent till 114 691 KSEK (108 697) tack vare högre uthyrningsgrad och årets hyreshöjningar. För jämförbart bestånd ökade intäkterna med 6,1 procent till 115 161 KSEK (108 574) under det tredje kvartalet.

## INTÄKTER



## FASTIGHETSKOSTNADER

Koncernens fastighetskostnader ökade under perioden med 9 procent till -133 209 KSEK (-122 366). Fastighetskostnaderna bestod av taxebundna kostnader, drifts- och underhållskostnader, fastighetskatt och kostnader för fastighetsadministration. För jämförbart bestånd ökade fastighetskostnader med 6,7 procent till -114 873 KSEK (-107 645).

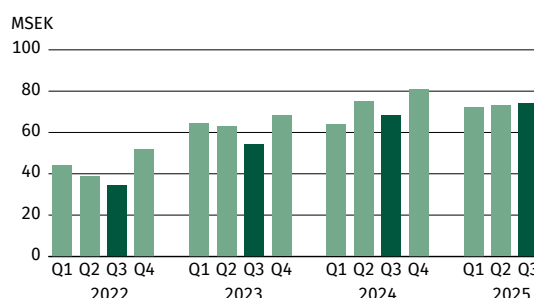
För kvartalet var fastighetskostnaderna oförändrade jämfört med föregående år och uppgick till -40 366 KSEK (-40 316). För jämförbart bestånd ökade kostnaderna 0,2 procent till -40 366 KSEK (-40 282).

## DRIFTSÖVERSKOTT

Driftsöverskottet för perioden uppgick till 219 646 KSEK (207 239), vilket motsvarar en ökning med 6 procent. Överskottsgraden för perioden uppgick till 62 procent (63). Uthyrningsgraden vid utgången av perioden uppgick till 100 procent (99). För jämförbart bestånd har driftsöverskottet ökat med 4 procent och överskottsgraden uppgick till 60 procent (60).

För kvartalet ökade driftnettot med 9 procent till 74 325 KSEK (68 381) jämfört med föregående år. Överskottsgraden uppgick till 65 procent (63). För jämförbart bestånd ökade driftsöverskottet med 10 procent till 75 795 KSEK (68 293) under det tredje kvartalet och överskottsgraden uppgick till 65 procent (63).

## DRIFTSÖVERSKOTT



## CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaden för central administration uppgick till -15 755 KSEK (-36 326). Central administration avser kostnader för affärsutveckling, transaktion, finanshantering och kontor. Jämförelsestörande poster uppgick till 6 922 KSEK (-15 226). Årets jämförelsestörande poster avser det belopp som reserverades under 2023 avseende skatte-tillägg efter dom i förvaltningsrätten samt kostnader för att driva processen. Efter kammarrättens dom till bolagets fördel återfördes hela beloppet som en positiv post.

För kvartalet uppgick central administration till -8 407 KSEK (-11 937).

## FINANSNETTO

Periodens finansnetto uppgick till -176 699 KSEK (-164 378), vilket motsvarar en ökning med 7 procent. Ökningen beror på att räntekostnader fullt ut belastar finansnettot efter att nyproduktion färdigställt under 2024. Finansnettot bestod främst av -175 843 KSEK (-162 941) i räntekostnader och -1 641 KSEK (-2 476) för tomträttsavgälder. Ränteintäkterna uppgick till 3 033 KSEK (2 805).

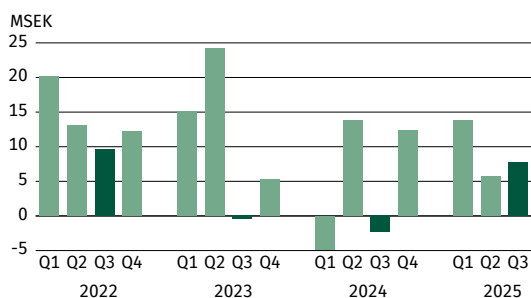
För kvartalet uppgick finansnettot till -58 175 KSEK (-58 762) vilket är en minskning med 1 procent.

## FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet för perioden uppgick till 27 193 KSEK (6 535). För kvartalet uppgick förvaltningsresultatet till 7 743 KSEK (-2 318).

Ökningen beror på högre driftöverskott och lägre central administration under både perioden och kvartalet.

### FÖRVALTNINGSRESULTAT



## VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Periodens värdeförändringar för fastigheterna uppgick till 217 836 KSEK (-22 175) varav realiserade värdeförändringar uppgick till -791 KSEK (1 077). Av värdeförändringarna avsåg 45 341 KSEK ändrat anskaffningsvärde för en fastighet efter en fördelaktig dom i kammarrätten. Värdeförändringar för derivat uppgick till -4 047 KSEK (-).

För kvartalet uppgick värdeförändringen för fastigheterna till 71 379 KSEK (9 543). För mer information om fastighetsbeståndet se sida 15. Värdeförändringen för derivat under kvartalet uppgick till 2 437 KSEK (-).

## SKATT

Periodens skatt uppgick till -29 075 KSEK (-35 353), varav aktuell skatt uppgick till -4 111 KSEK (67) och uppskjuten skatt till -24 963 KSEK (-35 420). 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 211 907 KSEK (-50 993). För kvartalet uppgick resultatet till 64 591 KSEK (-2 549).

Periodens totalresultat uppgick till 189 888 KSEK (-42 541). För kvartalet uppgick totalresultatet till 59 296 KSEK (-1 446).

# Koncernens rapport över finansiell ställning

| KSEK                                           | 2025-09-30       | 2024-09-30       | 2024-12-31       |
|------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |                  |                  |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |                  |                  |                  |
| Förvaltningsfastigheter                        | 8 158 416        | 7 947 203        | 8 067 785        |
| Inventarier                                    | 3 415            | 3 105            | 2 862            |
| Immateriella anläggningstillgångar             | 47               | 110              | 95               |
| Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar | 16 152           | 17 420           | 17 420           |
| Derivat                                        | 955              | -                | 5 002            |
| Uppskjuten skattefordran                       | 1 175            | -                | 295              |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             | <b>8 180 161</b> | <b>7 967 839</b> | <b>8 093 459</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |                  |                  |                  |
| Kundfordringar                                 | 6 766            | 12 753           | 11 739           |
| Skattefordringar                               | 5 178            | 621              | -                |
| Övriga fordringar                              | 6 940            | 9 008            | 8 843            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 14 892           | 9 093            | 10 348           |
| Likvida medel                                  | 135 239          | 32 280           | 26 365           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             | <b>169 016</b>   | <b>63 754</b>    | <b>57 295</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        | <b>8 349 177</b> | <b>8 031 593</b> | <b>8 150 754</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                |                  |                  |                  |
| Aktiekapital                                   | 346 901          | 289 084          | 289 084          |
| Övrigt tillskjutet kapital                     | 1 828 513        | 1 745 041        | 1 745 041        |
| Reserver                                       | 32 985           | 46 199           | 55 004           |
| Balanserat resultat, inklusive årets resultat  | 226 328          | -56 643          | 14 420           |
| <b>Summa eget kapital</b>                      | <b>2 434 726</b> | <b>2 023 681</b> | <b>2 103 549</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                    |                  |                  |                  |
| Uppskjuten skatteskuld                         | 157 340          | 102 153          | 132 768          |
| Skulder till kreditinstitut                    | 3 932 998        | 4 162 814        | 4 604 333        |
| Obligationslån                                 | 425 353          | 408 719          | 439 447          |
| Lån utan säkerhet                              | 123 170          | 141 406          | 135 328          |
| Leasingskulder                                 | 14 295           | 15 441           | 15 441           |
| Övriga skulder                                 | 22 433           | 21 513           | 22 001           |
| Upplupna kostnader                             | 43 362           | 42 358           | 6 409            |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              | <b>4 718 951</b> | <b>4 894 405</b> | <b>5 355 725</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                    |                  |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                    | 1 043 514        | 909 662          | 472 430          |
| Obligationslån                                 | 28 188           | 28 188           | 28 188           |
| Lån utan säkerhet                              | 24 315           | 18 236           | 24 315           |
| Leasingskulder                                 | 1 857            | 1 979            | 1 979            |
| Leverantörsskulder                             | 8 918            | 9 333            | 15 630           |
| Skatteskuld                                    | 10 130           | -                | 4 644            |
| Övriga skulder                                 | 11 583           | 64 870           | 67 505           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | 66 995           | 81 239           | 76 788           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              | <b>1 195 500</b> | <b>1 113 507</b> | <b>691 479</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          | <b>8 349 177</b> | <b>8 031 593</b> | <b>8 150 754</b> |

# Kommentar till koncernens rapport över finansiell ställning

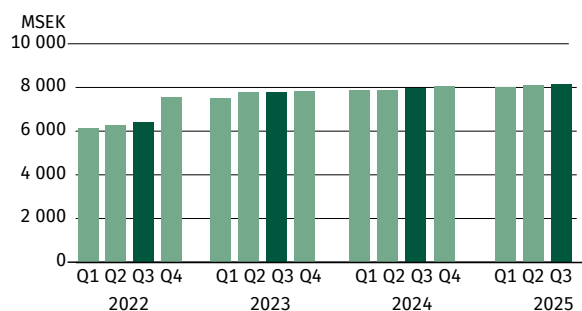
## FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Värdet för fastigheterna uppgick per 2025-09-30 till 8 158 MSEK (8 068). Ökningen beror huvudsakligen på värdeuppgångar vilka motsvarar 2,71 procent under perioden. 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 4,90 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 135 MSEK (26).

## EGET KAPITAL

Det egna kapitalet hänförligt till moderbolagets aktieägare har under perioden ökat med 331 MSEK, genom en nyemission, samt periodens totalresultat till 2 435 MSEK (2 104).

## 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 157 MSEK (133) och är till största del hänförlig till förvaltningsfastigheter.

## RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Räntebärande skulder uppgår till 5 578 MSEK (5 704) och består av skulder till kreditinstitut 4 987 MSEK (5 090), obligationslån 454 MSEK (468), lån utan säkerhet 147 MSEK (160) samt -11 (-13) i låneomkostnader. Minskningen beror främst på periodens amorteringar.

# Koncernens rapport över förändring av eget kapital

| KSEK<br>Hänförligt till moderbolagets aktieägare | Aktiekapital   | Övrigt tillskjutet kapital | Reserver       | Balanserad vinst inkl. årets resultat | Summa            |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------------------|----------------|---------------------------------------|------------------|
| <b>Ingående eget kapital 2024-01-01</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-sep                       | -              | -                          | -              | -50 993                               | -50 993          |
| Övrigt totalresultat jan-sep                     | -              | -                          | 8 451          | -                                     | 8 451            |
| <b>Periodens totalresultat jan-sep</b>           | <b>-</b>       | <b>-</b>                   | <b>8 451</b>   | <b>-50 993</b>                        | <b>-42 542</b>   |
| Emissionskostnader                               | -              | -499                       | -              | -                                     | -499             |
| Skatteeffekt emissionskostnader                  | -              | 103                        | -              | -                                     | 103              |
| <b>Utgående eget kapital 2024-09-30</b>          | <b>289 084</b> | <b>1 745 041</b>           | <b>46 199</b>  | <b>-56 643</b>                        | <b>2 023 681</b> |
| Periodens resultat okt-dec                       | -              | -                          | -              | 71 063                                | 71 063           |
| Övrigt totalresultat okt-dec                     | -              | -                          | 8 805          | -                                     | 8 805            |
| <b>Periodens totalresultat okt-dec</b>           | <b>-</b>       | <b>-</b>                   | <b>8 805</b>   | <b>71 063</b>                         | <b>79 868</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-sep                       | -              | -                          | -              | 211 907                               | 211 907          |
| Övrigt totalresultat jan-sep                     | -              | -                          | -22 019        | -                                     | -22 019          |
| <b>Periodens totalresultat jan-sep</b>           | <b>-</b>       | <b>-</b>                   | <b>-22 019</b> | <b>211 907</b>                        | <b>189 888</b>   |
| Nyemission                                       | 57 817         | 86 725                     | -              | -                                     | 144 542          |
| Emissionskostnader                               | -              | -4 097                     | -              | -                                     | -4 097           |
| Skatteeffekt emissionskostnader                  | -              | 844                        | -              | -                                     | 844              |
| <b>Utgående eget kapital 2025-09-30</b>          | <b>346 901</b> | <b>1 828 513</b>           | <b>32 985</b>  | <b>226 328</b>                        | <b>2 434 726</b> |

# Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag

| KSEK                                                                              | jan-sep 2025   | jan-sep 2024*   | jul-sep 2025   | jul-sep 2024*  | jan-dec 2024    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|-----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                   |                |                 |                |                |                 |
| Förvaltningsresultat                                                              | 27 193         | 6 535           | 7 743          | -2 318         | 18 815          |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet;                              | 27 982         | 15 977          | 11 850         | 10 352         | 25 989          |
| Betald skatt                                                                      | -3 774         | -2 938          | -70            | -166           | 2 414           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> | <b>51 401</b>  | <b>19 574</b>   | <b>19 523</b>  | <b>7 868</b>   | <b>47 218</b>   |
| Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar                                     | 3 169          | -20 091         | 3 415          | -3 525         | -21 835         |
| Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder                                        | -15 528        | 4 187           | 9 783          | 26 832         | 7 358           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   | <b>39 042</b>  | <b>3 670</b>    | <b>32 721</b>  | <b>31 175</b>  | <b>32 741</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                   |                |                 |                |                |                 |
| Investeringar i förvaltningsfastigheter och inventarier                           | -4 912         | -236 762        | -2 097         | -77 077        | -246 210        |
| Avyttring förvaltningsfastighet                                                   | 14 790         | -               | -              | -              | 2 610           |
| Förvärv av dotterbolag                                                            | -              | -25             | -              | -25            | -25             |
| Avyttring av dotterbolag                                                          | -              | 39 992          | -              | -645           | 40 156          |
| Förändring av transaktionsrelaterade fordringar                                   | -2 790         | 24 478          | -884           | 318            | 24 010          |
| Förändring av transaktionsrelaterade skulder                                      | -              | -               | -89            | -              | -               |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   | <b>7 088</b>   | <b>-172 317</b> | <b>-3 069</b>  | <b>-77 429</b> | <b>-179 459</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                  |                |                 |                |                |                 |
| Nyemission                                                                        | 144 542        | -               | -              | -              | -               |
| Upptagna lån                                                                      | 351 213        | 1 441 529       | -              | -              | 1 925 597       |
| Amortering av låneskulder                                                         | -432 981       | -1 296 567      | -18 628        | -28 151        | -1 808 504      |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  | <b>62 774</b>  | <b>144 962</b>  | <b>-18 628</b> | <b>-28 151</b> | <b>117 093</b>  |
| <b>Periodens kassaflöde</b>                                                       | <b>108 904</b> | <b>-23 685</b>  | <b>11 024</b>  | <b>-74 404</b> | <b>-29 625</b>  |
| Likvida medel vid periodens början                                                | 26 365         | 56 039          | 124 148        | 106 761        | 56 039          |
| Kursdifferens i likvida medel                                                     | -30            | -74             | 67             | -77            | -49             |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>                                           | <b>135 239</b> | <b>32 280</b>   | <b>135 239</b> | <b>32 280</b>  | <b>26 365</b>   |

\* Jan-sep 2024 omarbetad under kvartal 4 2024 på grund av hantering av PIK-ränta i obligationsavtal som flyttats från finansieringsverksamheten till justering för poster som inte ingår i kassaflödet.

# Segmentrapportering

| jan-sep 2025                                  |                  |                  |                  |                   |                  |
|-----------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|------------------|
| KSEK                                          | Norr             | Mitt             | Syd              | Koncern-gemensamt | Koncernen        |
| Intäkter                                      | 59 813           | 128 344          | 165 575          | -876              | 352 856          |
| Fastighetskostnader                           | -27 676          | -39 039          | -66 494          | -                 | -133 209         |
| <b>Driftsöverskott</b>                        | <b>32 137</b>    | <b>89 304</b>    | <b>99 081</b>    | <b>-876</b>       | <b>219 646</b>   |
| Central administration                        | -                | -                | -                | -22 677           | -22 677          |
| Jämförelsestörande poster                     | -                | -                | -                | 6 922             | 6 922            |
| <b>Resultat före finansiella poster</b>       | <b>32 137</b>    | <b>89 304</b>    | <b>99 081</b>    | <b>-16 631</b>    | <b>203 891</b>   |
| <b>Verkligt värde förvaltningsfastigheter</b> | <b>1 302 300</b> | <b>3 167 347</b> | <b>3 688 769</b> |                   | <b>8 158 416</b> |

| jan-sep 2024                                  |                  |                  |                  |                   |                  |
|-----------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|------------------|
| KSEK                                          | Norr             | Mitt             | Syd              | Koncern-gemensamt | Koncernen        |
| Intäkter                                      | 55 273           | 119 677          | 153 923          | 731               | 329 604          |
| Fastighetskostnader                           | -25 579          | -32 938          | -63 849          | -                 | -122 366         |
| <b>Driftsöverskott</b>                        | <b>29 694</b>    | <b>86 739</b>    | <b>90 074</b>    | <b>731</b>        | <b>207 239</b>   |
| Central administration                        | -                | -                | -                | -21 100           | -36 326          |
| Jämförelsestörande poster                     | -                | -                | -                | -15 226           | -15 226          |
| <b>Resultat före finansiella poster</b>       | <b>29 694</b>    | <b>86 739</b>    | <b>90 074</b>    | <b>-35 595</b>    | <b>170 913</b>   |
| <b>Verkligt värde förvaltningsfastigheter</b> | <b>1 247 000</b> | <b>3 094 926</b> | <b>3 605 278</b> |                   | <b>7 947 204</b> |

# Nyckeltal per kvartal

|                                                                  | 2025    | 2025    | 2025    | 2024    | 2024    | 2024    | 2024    | 2023    | 2023    | 2023    |
|------------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Fastighetsrelaterade uppgifter                                   | Q3      | Q2      | Q1      | Q4      | Q3      | Q2      | Q1      | Q4      | Q3      | Q2      |
| Intäkter, MSEK                                                   | 115     | 114     | 124     | 127     | 109     | 108     | 113     | 110     | 88      | 93      |
| Driftsöverskott, MSEK                                            | 74      | 73      | 72      | 81      | 68      | 75      | 64      | 68      | 55      | 63      |
| Förvaltningsresultat, MSEK                                       | 8       | 6       | 14      | 12      | -2      | 14      | -5      | 5       | 0       | 24      |
| Direktavkastning förvaltningsportföljen, %                       | 3,7     | 3,6     | 3,6     | 4,0     | 3,5     | 3,7     | 3,6     | 3,8     | 3,5     | 3,9     |
| Värdeförändringar fastighet, MSEK                                | 71      | 69      | 77      | 84      | 9       | 53      | -85     | -167    | -47     | -157    |
| Periodens resultat, MSEK                                         | 65      | 55      | 92      | 71      | -3      | 39      | -88     | -128    | -71     | 5       |
| Verkligt värde fastigheter, MSEK                                 | 8 158   | 8 100   | 7 985   | 8 068   | 7 947   | 7 852   | 7 867   | 7 806   | 7 790   | 7 761   |
| Fastigheter exklusive nyproduktion, MSEK                         | 8 158   | 8 100   | 7 985   | 8 068   | 7 947   | 5 993   | 6 078   | 6 089   | 6 249   | 6 355   |
| Verkligt värde, SEK per kvadratmeter                             | 44 910  | 44 586  | 43 955  | 43 885  | 43 258  | 37 805  | 37 281  | 37 590  | 38 579  | 39 236  |
| Antal studentbostäder under förvaltning                          | 6 581   | 6 581   | 6 581   | 6 645   | 6 645   | 6 645   | 6 804   | 6 292   | 6 094   | 5 563   |
| Antal studentbostäder projektportfölj, netto                     | 1 155   | 1 155   | 1 155   | 1 302   | 1 240   | 1 240   | 1 240   | 1 752   | 1 950   | 2 481   |
| Antal studentbostäder projektportfölj, brutto                    | 1 724   | 1 724   | 1 724   | 1 935   | 1 873   | 1 873   | 2 404   | 2 916   | 3 114   | 3 114   |
| Antal studentbostäder förvärvsportfölj                           | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | 173     | 173     | 173     |
| Totalt antal studentbostäder inkl. förvärvs- och projektportfölj | 7 736   | 7 736   | 7 736   | 7 947   | 7 885   | 7 885   | 8 044   | 8 217   | 8 217   | 8 217   |
| Area förvaltningsportföljen, kvm                                 | 181 666 | 181 663 | 181 663 | 183 840 | 183 717 | 183 718 | 187 100 | 176 186 | 161 977 | 161 977 |
| Uthyrningsgrad, vid utgången av perioden, %                      | 100     | 88      | 95      | 97      | 99      | 84      | 89      | 95      | 97      | 91      |
| Uthyrningsgrad, rullande 12 månader, %                           | 96      | 95      | 94      | 92      | 91      | 91      | 93      | 95      | 96      | 96      |
| Överskottsgrad, %                                                | 65      | 64      | 58      | 64      | 63      | 69      | 57      | 62      | 62      | 67      |

| Finansiella uppgifter                                                            |      |      |      |      |      |      |       |       |       |      |
|----------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|-------|------|
| Avkastning på eget kapital, %                                                    | 10,7 | 9,7  | 17,3 | 13,8 | -0,5 | 7,8  | -17,2 | -25,8 | -14,7 | 1,0  |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, MSEK | 20   | 18   | 14   | 28   | 8    | 5    | 7     | 10    | -2    | 9    |
| Belåningsgrad, %                                                                 | 66,7 | 67,7 | 70,0 | 70,3 | 70,9 | 71,2 | 71,3  | 70,8  | 73,1  | 71,6 |
| Genomsnittlig ränta, %                                                           | 4,0  | 4,1  | 4,0  | 4,1  | 4,4  | 4,5  | 4,8   | 5,1   | 5,2   | 4,5  |
| Soliditet, %                                                                     | 29,2 | 28,7 | 26,8 | 25,8 | 25,2 | 25,2 | 25,1  | 26,0  | 23,7  | 25,2 |

| Aktierelaterade uppgifter, kr/aktie    |      |      |      |      |      |      |       |       |       |      |
|----------------------------------------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|-------|------|
| Förvaltningsresultat                   | 0,01 | 0,01 | 0,02 | 0,02 | 0,00 | 0,02 | -0,01 | 0,01  | 0,00  | 0,11 |
| Periodens resultat                     | 0,09 | 0,08 | 0,16 | 0,12 | 0,00 | 0,07 | -0,15 | -0,32 | -0,32 | 0,02 |
| Eget kapital                           | 3,51 | 3,42 | 3,74 | 3,64 | 3,50 | 3,50 | 3,46  | 3,57  | 8,57  | 8,94 |
| Långsiktigt substansvärde              | 3,73 | 3,63 | 3,96 | 3,86 | 3,68 | 3,66 | 3,58  | 3,70  | 9,05  | 9,29 |
| Tillväxt i långsiktigt substansvärde % | 3    | -8   | 3    | 5    | 0    | 2    | -3    | -59   | -3    | -5   |

# Nyckeltal per helår

| Fastighetsrelaterade uppgifter                                                   | 2024 okt-<br>2025 sep | 2024    | 2023    | 2022    | 2021    | 2020    |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Intäkter, MSEK                                                                   | 480                   | 456     | 390     | 294     | 234     | 150     |
| Driftsöverskott, MSEK                                                            | 301                   | 288     | 250     | 170     | 131     | 75      |
| Förvaltningsresultat fastigheter, MSEK                                           | 39                    | 19      | 44      | 55      | 14      | 33      |
| Direktavkastning, %                                                              | 3,7                   | 3,5     | 3,7     | 2,9     | 3,3     | 2,2     |
| Värdetförändringar fastighet, MSEK                                               | 301                   | 61      | -539    | 71      | 203     | 88      |
| Periodens resultat, MSEK                                                         | 283                   | 20      | -351    | 76      | 114     | 91      |
| Verkligt värde fastigheter, MSEK                                                 | 8 158                 | 8 068   | 7 806   | 7 531   | 5 636   | 3 563   |
| Fastigheter exklusive nyproduktion, MSEK                                         | 8 158                 | 8 068   | 6 089   | 6 590   | 4 787   | 3 124   |
| Verkligt värde, kronor per kvadratmeter                                          | 44 910                | 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                                                 | 181 666               | 183 840 | 161 976 | 158 754 | 131 107 | 120 959 |
| Uthyrningsgrad, vid utgången av perioden, %                                      | 100                   | 97      | 95      | 99      | 96      | 89      |
| Uthyrningsgrad, rullande 12 månader, %                                           | 96                    | 92      | 95      | 96      | 91      | 91      |
| Överskottsgrad, %                                                                | 63                    | 63      | 64      | 58      | 56      | 50      |
| <b>Finansiella uppgifter</b>                                                     |                       |         |         |         |         |         |
| Avkastning på eget kapital, %                                                    | 12,7                  | 1,0     | -16,8   | 3,9     | 6,8     | 8,6     |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, MSEK | 79                    | 47      | 28      | 56      | -7      | 27      |
| Belåningsgrad, %                                                                 | 66,7                  | 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                                                          | 1,14                  | 1,15    | 1,21    | 1,67    | 1,64    | 2,14    |
| Soliditet, %                                                                     | 29,2                  | 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                                                               | 0,44                  | 0,03    | -1,27   | 0,37    | 0,63    | 0,96    |
| Eget kapital                                                                     | 3,51                  | 3,64    | 3,57    | 9,57    | 9,51    | 8,05    |
| Substansvärde                                                                    | 3,73                  | 3,86    | 3,70    | 10,46   | 10,27   | 9,15    |
| Tillväxt i substansvärde per aktie, %                                            | 1,57                  | 4,4     | -64,6   | 1,8     | 12,2    | 0,0     |

För definitioner av dessa nyckeltal, se sida 36. Beräkningar av alternativa nyckeltal, finns på sida 37.

# Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

| KSEK                                     | jan-sep 2025   | jan-sep 2024   | jul-sep 2025   | jul-sep 2024   | jan-dec 2024   |
|------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Rörelsens intäkter                       | -              | -              | -              | -              | -              |
| Rörelsens kostnader                      | -18 137        | -40 834        | -6 135         | -10 968        | -44 058        |
| <b>Rörelseresultat</b>                   | <b>-18 137</b> | <b>-40 834</b> | <b>-6 135</b>  | <b>-10 968</b> | <b>-44 058</b> |
| Resultat från andelar i koncernföretag   | -              | 2 162          | -              | 2 162          | 2 162          |
| Resultat från finansiella poster         | -46 538        | -8 725         | -11 603        | -3 819         | -4 426         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> | <b>-64 675</b> | <b>-47 397</b> | <b>-17 738</b> | <b>-12 625</b> | <b>-46 322</b> |
| Bokslutsdispositioner                    | -              | -              | -              | -              | 132 100        |
| <b>Resultat före skatt</b>               | <b>-64 675</b> | <b>-47 397</b> | <b>-17 738</b> | <b>-12 625</b> | <b>85 778</b>  |
| Skatt på periodens resultat              | 10 474         | -12 528        | -77            | -1 455         | -21 620        |
| <b>Periodens resultat</b>                | <b>-54 201</b> | <b>-59 925</b> | <b>-17 815</b> | <b>-14 080</b> | <b>64 157</b>  |

## Totalresultat för moderbolaget

| KSEK                                        | jan-sep 2025   | jan-sep 2024   | jul-sep 2025   | jul-sep 2024   | jan-dec 2024  |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---------------|
| Periodens resultat enligt resultaträkningen | -54 201        | -59 925        | -17 815        | -14 080        | 64 157        |
| Övrigt totalresultat                        | -              | -              | -              | -              | -             |
| <b>Periodens totalresultat</b>              | <b>-54 201</b> | <b>-59 925</b> | <b>-17 815</b> | <b>-14 080</b> | <b>64 157</b> |

# Moderbolagets balansräkning i sammandrag

| KSEK                                  | 2025-09-30       | 2024-09-30       | 2024-12-31       |
|---------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                     |                  |                  |                  |
| Andelar i koncernföretag              | 1 546 720        | 1 546 720        | 1 546 720        |
| Fordringar hos koncernföretag         | 1 495 337        | 2 175 116        | 1 481 769        |
| Uppskjuten skattefordran              | 102 928          | 100 702          | 91 610           |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>    | <b>3 144 984</b> | <b>3 822 537</b> | <b>3 120 098</b> |
| Fordringar hos koncernföretag         | 277 357          | 231 506          | 247 115          |
| Övriga omsättningstillgångar          | 7 978            | 11 614           | 8 688            |
| Likvida medel                         | 81 989           | 450              | 1 370            |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>    | <b>367 325</b>   | <b>243 571</b>   | <b>257 173</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>               | <b>3 512 309</b> | <b>4 066 108</b> | <b>3 377 271</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>       |                  |                  |                  |
| Bundet eget kapital                   | 346 901          | 289 084          | 289 084          |
| Fritt eget kapital                    | 1 661 454        | 1 508 101        | 1 632 183        |
| <b>Summa eget kapital</b>             | <b>2 008 356</b> | <b>1 797 185</b> | <b>1 921 267</b> |
| Långfristiga skulder                  | 1 312 065        | 2 111 678        | 1 284 430        |
| Kortfristiga skulder                  | 191 888          | 157 244          | 171 574          |
| <b>Summa skulder</b>                  | <b>1 503 953</b> | <b>2 268 922</b> | <b>1 456 004</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b> | <b>3 512 309</b> | <b>4 066 108</b> | <b>3 377 271</b> |

# 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 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 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 2024.

Bolaget för en dialog med Länsstyrelsen avseende tidigare erhållet investeringsstöd under perioden 2017-2018 i förhållande till en av bolagets fastigheter. Bolagets bedömning är att Länsstyrelsens eventuella återkrav inte är väsentliga för SBS.

## 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 13 november 2025 klockan 07:15.

# Kalendarium och undertecknande

## KALENDARIUM

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| Bokslutskommuniké 2025     | 2026-02-12 |
| Årsredovisning 2025        | vecka 15   |
| Delårsrapport jan-mar 2026 | 2026-05-07 |
| Årsstämma                  | 2026-05-07 |
| Delårsrapport jan-jun 2026 | 2026-07-16 |
| Delårsrapport jan-sep 2026 | 2026-11-12 |

## STYRELSENS FÖRSÄKRAN

Stockholm den 13 november 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.

# 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 2025 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 13 november 2025  
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.

## 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 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 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 studentbostäder i relation till antalet uthyrbarsa 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

## DIREKTAVKASTNING FÖRVALTNINGSPORTFÖLJEN

| KSEK                       | 2025<br>jan-sep  | 2024<br>jan-sep  | 2025<br>jul-sep  | 2024<br>jul-sep  | 2024 okt-<br>2025 sep | 2024<br>jan-dec  |
|----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------------|------------------|
| Driftsöverskott för period | 220 522          | 163 801          | 74 795           | 52 711           | 301 461               | 244 739          |
| Värde vid periodens ingång | 8 067 785        | 6 088 658        | 8 067 785        | 5 992 578        | 7 947 203             | 6 088 658        |
| Värde vid periodens utgång | 8 158 416        | 7 947 203        | 8 158 416        | 7 947 203        | 8 158 416             | 8 067 785        |
| <b>Värde i genomsnitt</b>  | <b>8 113 101</b> | <b>7 017 930</b> | <b>8 113 101</b> | <b>6 969 891</b> | <b>8 052 809</b>      | <b>7 078 222</b> |
| <b>Direktavkastning</b>    | <b>3,62%</b>     | <b>3,10%</b>     | <b>3,69%</b>     | <b>3,03%</b>     | <b>3,74%</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<br>jan-sep  | 2024<br>jan-sep  | 2025<br>jul-sep  | 2024<br>jul-sep  | 2024 okt-<br>2025 sep | 2024<br>jan-dec  |
|------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------------|------------------|
| Driftsöverskott för period   | 219 646          | 207 239          | 74 325           | 68 381           | 300 612               | 288 204          |
| Värdeförändring för perioden | 217 836          | -22 175          | 71 379           | 9 543            | 301 705               | 61 694           |
| <b>Totalavkastning</b>       | <b>437 482</b>   | <b>185 064</b>   | <b>145 703</b>   | <b>77 924</b>    | <b>602 317</b>        | <b>349 898</b>   |
| Värde vid periodens ingång   | 8 067 785        | 7 805 658        | 8 099 648        | 7 851 578        | 7 947 203             | 7 805 658        |
| Värde vid periodens utgång   | 8 158 416        | 7 947 203        | 8 158 416        | 7 947 203        | 8 158 416             | 8 067 785        |
| <b>Värde i genomsnitt</b>    | <b>8 113 101</b> | <b>7 876 430</b> | <b>8 129 032</b> | <b>7 899 391</b> | <b>8 052 809</b>      | <b>7 936 722</b> |
| <b>Totalavkastning</b>       | <b>7,17%</b>     | <b>3,12%</b>     | <b>7,17%</b>     | <b>3,95%</b>     | <b>7,48%</b>          | <b>4,41%</b>     |

### 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.

## ÖVERSKOTTSGRAD

| KSEK                  | 2025<br>jan-sep | 2024<br>jan-sep | 2025<br>jul-sep | 2024<br>jul-sep | 2024 okt-<br>2025 sep | 2024<br>jan-dec |
|-----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
| Intäkter              | 352 856         | 329 604         | 114 691         | 108 697         | 479 677               | 456 426         |
| Driftsöverskott       | 219 646         | 207 239         | 74 325          | 68 381          | 300 612               | 288 204         |
| <b>Överskottsgrad</b> | <b>62,2%</b>    | <b>62,9%</b>    | <b>64,8%</b>    | <b>62,9%</b>    | <b>62,7%</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<br>jan-sep  | 2024<br>jan-sep  | 2025<br>jul-sep  | 2024<br>jul-sep  | 2024 okt-<br>2025 sep | 2024<br>jan-dec  |
|------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------------|------------------|
| Periodens resultat                 | 211 907          | -50 993          | 64 591           | -2 549           | 282 970               | 20 070           |
| Ingående eget kapital              | 2 103 549        | 2 066 618        | 2 375 624        | 2 025 127        | 2 023 681             | 2 066 618        |
| Utgående eget kapital              | 2 434 726        | 2 023 681        | 2 434 726        | 2 023 681        | 2 434 726             | 2 103 549        |
| <b>Genomsnittligt eget kapital</b> | <b>2 269 138</b> | <b>2 045 150</b> | <b>2 405 175</b> | <b>2 024 404</b> | <b>2 229 204</b>      | <b>2 085 084</b> |
| <b>Avkastning på eget kapital</b>  | <b>12,42%</b>    | <b>-3,32%</b>    | <b>10,74%</b>    | <b>-0,50%</b>    | <b>12,69%</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<br>30 sep   | 2024<br>30 sep   | 2024 okt-<br>2025 sep | 2024<br>31 dec   |
|-------------------------|------------------|------------------|-----------------------|------------------|
| Räntebärande skulder    | 5 577 538        | 5 669 025        | 5 577 538             | 5 704 040        |
| Kassa                   | 135 239          | 32 280           | 135 239               | 26 365           |
| <b>Nettobelåning</b>    | <b>5 442 299</b> | <b>5 636 745</b> | <b>5 442 299</b>      | <b>5 677 674</b> |
| Förvaltningsfastigheter | 8 158 416        | 7 947 203        | 8 158 416             | 8 067 785        |
| <b>Belåningsgrad</b>    | <b>66,7%</b>     | <b>70,9%</b>     | <b>66,7%</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 okt-<br>2025 sep | 2024<br>jan-dec |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------|
| Förvaltningsresultat fastigheter | 39 472                | 18 815          |
| Jämförelsestörande poster        | -6 836                | 15 313          |
| Räntekostnader                   | 238 703               | 225 294         |
| <b>Summa</b>                     | <b>271 339</b>        | <b>259 421</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<br>30 sep | 2024<br>30 sep | 2024 okt-<br>2025 sep | 2024<br>31 dec |
|------------------|----------------|----------------|-----------------------|----------------|
| Eget kapital     | 2 434 726      | 2 023 681      | 2 434 726             | 2 103 549      |
| Balansomslutning | 8 349 177      | 8 031 593      | 8 349 177             | 8 150 754      |
| <b>Soliditet</b> | <b>29,2%</b>   | <b>25,2%</b>   | <b>29,2%</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<br>jan-sep | 2024<br>jan-sep | 2025<br>jul-sep | 2024<br>jul-sep | 2024 okt-<br>2025 sep | 2024<br>jan-dec |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
| Förvaltningsresultat för perioden     | 27 193          | 6 535           | 7 743           | -2 318          | 39 472                | 18 815          |
| Antal aktier i genomsnitt             | 647 549 208     | 578 168 936     | 693 802 723     | 578 168 936     | 647 549 208           | 578 168 936     |
| <b>Förvaltningsresultat per aktie</b> | <b>0,04</b>     | <b>0,01</b>     | <b>0,01</b>     | <b>0,00</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<br>jan-sep | 2024<br>jan-sep | 2025<br>jul-sep | 2024<br>jul-sep | 2024 okt-<br>2025 sep | 2024<br>jan-dec |
|-------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
| Periodens resultat                  | 211 907         | -50 993         | 64 591          | -2 549          | 282 970               | 20 070          |
| Antal aktier i genomsnitt           | 647 549 208     | 578 168 936     | 693 802 723     | 578 168 936     | 647 549 208           | 578 168 936     |
| <b>Periodens resultat per aktie</b> | <b>0,33</b>     | <b>-0,09</b>    | <b>0,09</b>     | <b>0,00</b>     | <b>0,44</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<br>30 sep | 2024<br>30 sep | 2024 okt-<br>2025 sep | 2024<br>31 dec |
|-----------------------------------|----------------|----------------|-----------------------|----------------|
| Eget kapital                      | 2 434 726      | 2 023 681      | 2 434 726             | 2 103 549      |
| Antal aktier                      | 693 802 723    | 578 168 936    | 693 802 723           | 578 168 936    |
| <b>Eget kapital SEK per aktie</b> | <b>3,51</b>    | <b>3,50</b>    | <b>3,51</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<br>30 sep   | 2024<br>30 sep   | 2024 okt-<br>2025 sep | 2024<br>31 dec   |
|------------------------------------|------------------|------------------|-----------------------|------------------|
| Eget kapital                       | 2 434 726        | 2 023 681        | 2 434 726             | 2 103 549        |
| Derivat                            | -955             | -                | -955                  | -5 002           |
| Uppskjuten skatteskuld             | 157 340          | 102 153          | 157 340               | 132 768          |
| <b>Substansvärde</b>               | <b>2 591 111</b> | <b>2 125 835</b> | <b>2 591 111</b>      | <b>2 231 316</b> |
| Antal aktier                       | 693 802 723      | 578 168 936      | 693 802 723           | 578 168 936      |
| <b>Substansvärde SEK per aktie</b> | <b>3,73</b>      | <b>3,68</b>      | <b>3,73</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<br>jan-sep | 2024<br>jan-sep | 2025<br>jul-sep | 2024<br>jul-sep | 2024 okt-<br>2025 sep | 2024<br>jan-dec |
|------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
| Långsiktigt substansvärde vid periodens ingång | 3,86            | 3,70            | 3,63            | 3,66            | 3,68                  | 3,70            |
| Långsiktigt substansvärde vid periodens utgång | 3,73            | 3,68            | 3,73            | 3,68            | 3,73                  | 3,86            |
| <b>Tillväxt</b>                                | <b>-3,23%</b>   | <b>-0,56%</b>   | <b>2,92%</b>    | <b>0,39%</b>    | <b>1,57%</b>          | <b>4,38%</b>    |

**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

**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**