

Studentbostäder i Norden AB

Årsredovisning &
hållbarhetsrapport 2025



STUDENTBOSTÄDER
I NORDEN AB

Innehåll

1.

Bolaget	4
Det här är Studentbostäder i Norden	5
Investera i Nordens framtid	6
VD har ordet	8
Året i korthet	11

2.

Verksamheten	12
Våra fastigheter.....	14
Fastighetsbestånd	17
Projektportfölj.....	18
Studentliv 2.0.....	20

3.

Finans	24
Finansiering	25
Intjäningsförmåga	26
Flerårsöversikt	27
Aktien	29

4.

Hållbarhetsrapport	30
Om rapporten	32
Värdekedjan.....	33
Hållbarhetsstrategi.....	35
Hållbarhetsstyrning.....	36
Riskhantering och interna kontrollsystem.....	37
Väsentliga hållbarhetsfrågor.....	38
Väsentlighetsanalys.....	38
Fokusområde 1: Utveckla miljömässigt hållbara bostäder	39
EU-taxonomi.....	43
Fokusområde 2: Socialt hållbara samhällen och områden	44
Sociala aktiviteter: En välkomnande start.....	49
Fokusområde 3: Upprätthålla affärsetik och styrning i alla led	50
Hållbarhetsdefinitioner	51

5.

Årsredovisning	52
Förvaltningsberättelse	54
Koncernens rapport över totalresultat	58
Koncernens rapport över finansiell ställning	59
Koncernens rapport över förändring i eget kapital	60
Koncernens rapport över kassaflöde	61
Moderbolagets resultaträkning	62
Moderbolagets rapport över totalresultat	62
Moderbolagets balansräkning	63
Moderbolagets rapport över förändring av eget kapital	64
Moderbolagets rapport över kassaflöde	65
Tilläggsupplysningar	67
Revisionsberättelse	93

6.

Bolagsstyrning	98
Bolagsstyrningsrapport	100
Styrelse	106
Ledning	107

7.

Övrig information	108
Övrig information	110
Definitioner	111
Beräkning av alternativa nyckeltal	112
Kontakt	115

1. Bolaget

Bolaget	4
Det här är Studentbostäder i Norden	5
Investera i Nordens framtid	6
VD har ordet	8
Året i korthet	11

Det här är

Studentbostäder i Norden

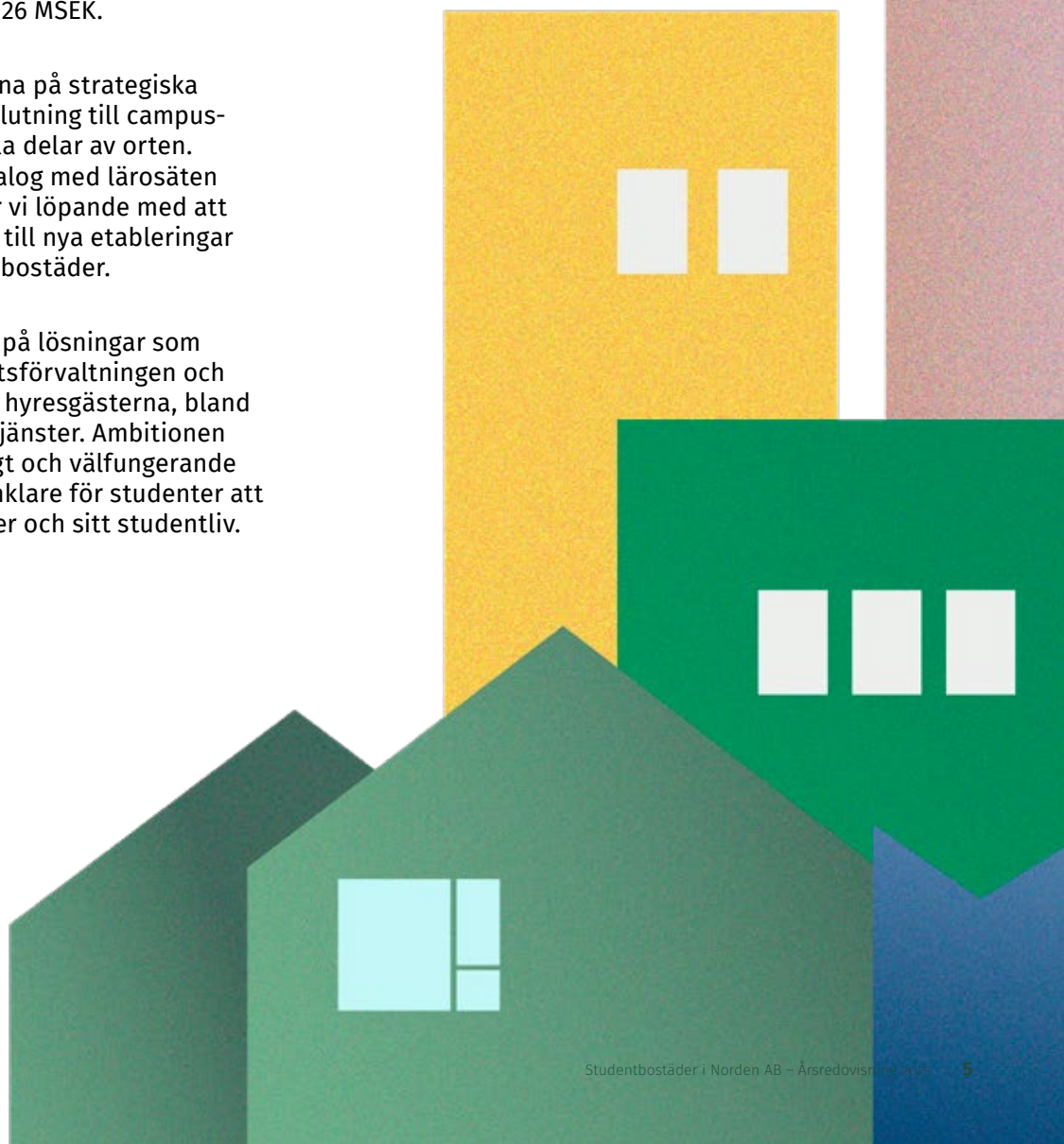
Studentbostäder i Norden (SBS) förvaltar, förvärvar, bygger och utvecklar studentbostäder. Bolaget bildades 2018 och fastighetsportföljen bestod initialt av 21 fastigheter med ett fastighetsvärde om cirka 950 MSEK. I dag omfattar portföljen 6 581 studentbostäder på 18 orter, med ett totalt fastighetsvärde om 8 126 MSEK.

Fastigheterna är belägna på strategiska platser, ofta i nära anslutning till campusområden eller i centrala delar av orten. Genom kontinuerlig dialog med lärosäten och kommuner arbetar vi löpande med att identifiera möjligheter till nya etableringar och förvärv av studentbostäder.

Vi satsar kontinuerligt på lösningar som effektiviserar fastighetsförvaltningen och förenklar vardagen för hyresgästerna, bland annat genom digitala tjänster. Ambitionen är att erbjuda ett tryggt och välfungerande boende som gör det enklare för studenter att fokusera på sina studier och sitt studentliv.

Genom att finnas där studenterna finns vill SBS bidra till en bättre start på vuxenlivet.

Vår vision är att vara en ledande aktör inom studentbostäder och att främja välmående och gemenskap under studietiden.



Investera i Nordens framtid

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

Affärsidé

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

Strategi

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

Genom att implementera en digitalt driven förvaltningsstrategi i framkant säkerställer vi en effektiv drift som genererar stabilt kassaflöde. Detta möjliggör kontinuerlig tillväxt genom

ytterligare förvärv, nyproduktion och investeringar i det befintliga beståndet.

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

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

Finansiella mål

10%

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

1,75

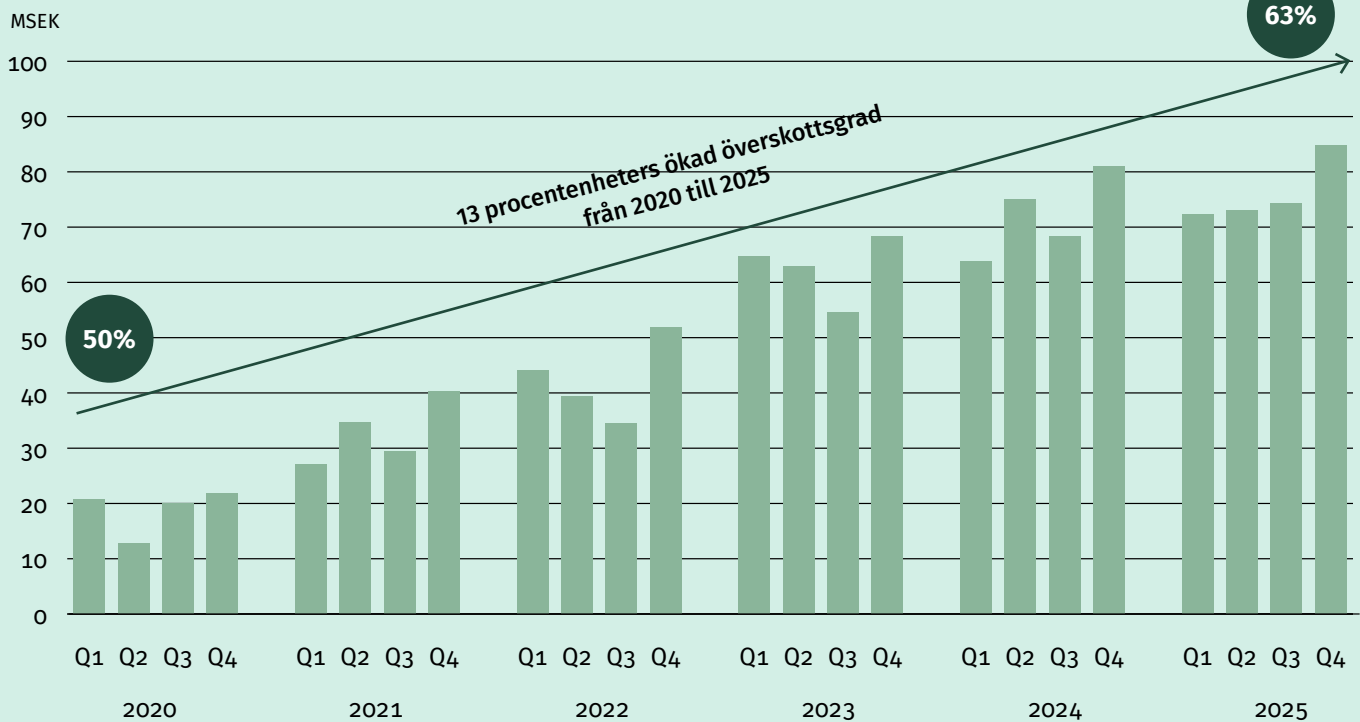
Räntetäckningsgraden ska långsiktigt uppgå till minst 1,75 gånger.

60%

Belåningsgrad ska långsiktigt inte överstiga 60 procent.



DRIFTSÖVERSKOTTET HAR VÄXT MED 32 PROCENT I GENOMSNITT



DRIFTSÖVERSKOTT UPP 303 PROCENT

Intäkterna har sedan 2020 vuxit med i genomsnitt 26 procent per år. Genom nyproduktion, förvärv och hyreshöjningar har SBS visat förmåga att öka intäkterna även i en utmanande marknad. Under samma period har driftsöverskottet ökat med i genomsnitt 32 procent per år, motsvarande totalt 303 procent, drivet av aktiv förvaltning och ett tydligt fokus på lönsamhet.

Bolagets kundgrupp bidrar till stabila kassaflöden, bland annat genom studenternas tillgång till studiemedel från CSN, samtidigt som årliga hyreshöjningar ger en successivt växande intäktsbas. Portföljen omfattar dessutom ett stort antal yteffektiva lägenheter, vilket är gynnsamt i den svenska hyressättningsmodellen.

Utvecklingen bekräftar den positiva underliggande marknadstrenden, där den potentiella kundbasen väntas fortsätta växa. Som det enda noterade studentbostadsbolaget i Sverige har SBS en stark

position för fortsatt expansion och långsiktig värdetillväxt. Ett ökat intresse för högre studier, i kombination med större årskullar under de kommande åren, talar för en fortsatt stark efterfrågan på studentbostäder.

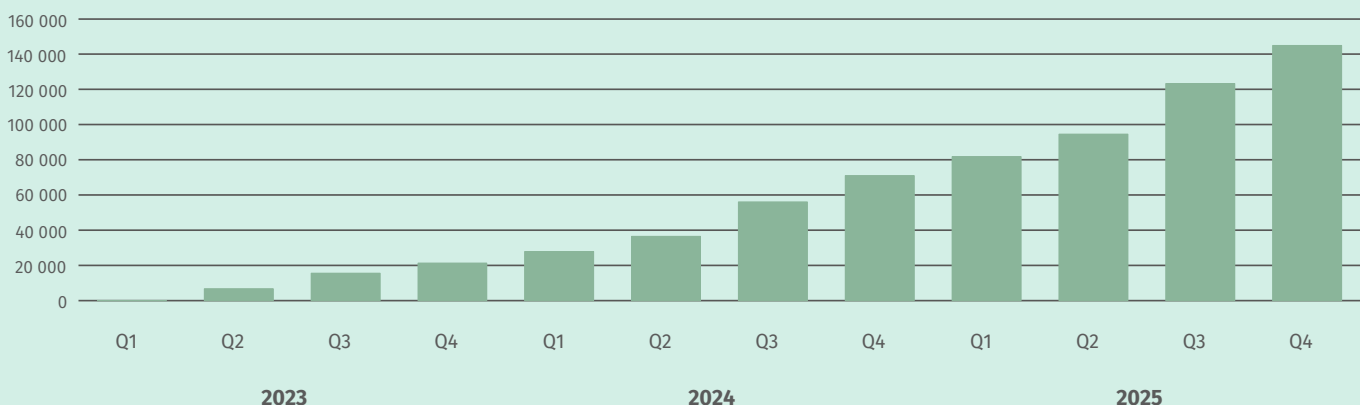
UNIK POSITION PÅ EN VÄXANDE MARKNAD

SBS har investerat i en digitaliserad plattform som skapar förutsättningar för kostnadseffektivitet och skalbarhet. Bolagets kundgrupp är ung, relativt homogen och van vid digitala tjänster, vilket möjliggör en högre grad av digitalisering än i många andra bostadsfastighetsbolag. Det ger effektivitetsvinster i den löpande verksamheten och stärker samtidigt attraktiviteten i erbjudandet till målgruppen.

Antalet sökande till högskoleutbildningar inför våren 2026 ökade med tre procent jämfört med föregående år, medan antalet behöriga sökande ökade med nio procent. Utvecklingen bekräftar en fortsatt positiv trend där SBS potentiella kundbas växer över tid.

145 000 I SBS BOSTADSKÖ

Antal sökande i kön



VD
har ordet

Studentbostäder som stärker Norden

Ett starkt resultat 2025, med förbättrad intjäning och stärkt balansräkning, stärkte positionen för Studentbostäder i Norden. I en marknad med fortsatt hög efterfrågan på studentbostäder finns goda förutsättningar att förena långsiktigt värdeskapande med en samhällsnytta som stärker Nordens kompetensförsörjning och attraktionskraft.

2025 blev ett år där vi tog tydliga steg mot ett finansiellt starkare Studentbostäder i Norden. Intäkterna ökade och driftöverskottet förbättrades till 304 MSEK, den högsta nivån i bolagets historia.

Förvaltningsresultatet ökade kraftigt jämfört med 2024. Justerat för jämförelsestörande poster motsvarar ökningen 14 procent, vilket visar att förbättringen inte bara är ett utslag av enskilda händelser utan också av en stabilare underliggande intjäning. Det är ett tydligt kvitto på att vår aktiva förvaltning och närhet till slutkunden fortsätter att fungera väl, även i ett marknadsläge som under flera år präglats av högre kostnader och snabba makroekonomiska svängningar.

Starkare balansräkning och lägre belåningsgrad

Parallellt med resultatutvecklingen har vi stärkt vår finansiella ställning. Under året sjönk belåningsgraden till 66,9 procent från 70,4 procent vid årets ingång. Vi rör oss därmed närmare vårt långsiktiga mål om en belåningsgrad om högst 60 procent. En nyemission om 145 MSEK bidrog till att stärka balansräkningen, liksom ett positivt utfall i en flerårig momstvist med Skatteverket. Domen påverkade central administration med 8 MSEK och värdeförändringar med 45 MSEK positivt.

Detta har bidragit till att soliditeten stärktes från 25,8 till 29,1 procent under året. Vi ser också en tydlig vändning i fastighetsvärdena. För sjunde kvartalet i rad redovisar vi positiva värdeförändringar. För helåret uppgår värdeförändringarna till 219 MSEK, motsvarande 2,72 procent.

Sammantaget pekar detta på en gradvis stabilisering efter en period av press på fastighetsmarknaden. Vårt fokus framåt är att fortsätta stärka kassaflödena genom aktiv förvaltning, god kostnadskontroll och en fortsatt hög operativ närvaro i beståndet.

”Intäkterna ökade och driftöverskottet förbättrades till 304 MSEK, den högsta nivån i bolagets historia.”

Studentbostäder som investering

Den finansiella utvecklingen ska samtidigt ses i ljuset av en marknad där efterfrågan på studentbostäder fortsatt är hög. Studentbostaden har i dag utvecklats långt bortom att vara en teknisk fråga om boende. Den har blivit ett strategiskt verktyg som påverkar vilka som ges möjlighet att studera, var framtidens kompetens formas och hur Norden kan fortsätta vara en stark kunskapsregion. Bristen på studentbostäder påverkar inte bara enskilda studenter, utan också samhällets utvecklingskraft genom kompetensförsörjning, regional attraktionskraft och jämlikhet i högre utbildning.



En trygg start på studietiden

I vår verksamhet blir detta särskilt tydligt under sommaren inför terminsstart, årets mest intensiva period, när nya studenter flyttar in och ska landa i en ny stad och en ny vardag. Under året har vi fortsatt utveckla vårt koncept där studenter kan reservera sin bostad redan innan antagningsbeskedet. Det har tagits emot väl och bidrar till en tryggare start på studierna.

Framåt ser jag fortsatt god potential för hyres-tillväxt och hög efterfrågan på studentbostäder, samtidigt som vi fortsätter hantera kostnadsökningar och andra utmaningar i beståndet. Det stärker kassaflödena och skapar förutsättningar för fortsatt värdeutveckling. Efter några turbulenta år med högre skuldsättning, har vi nu en plan för att gradvis sänka skuldsättningen i enlighet med de finansiella målen. Trots en fortsatt orolig omvärld, ser jag med tillförsikt på framtiden. Vägen framåt kommer sannolikt inte att vara spikrak, men med

vår strategi, starka ägare, hög operativ närvaro och en bostadskö som fortsätter växa är vi rustade att skapa långsiktigt värde.

Efter årets utgång har vi refinansierat vår obligation och fått kreditbeslut på ytterligare 1 881 MSEK. Hyresförhandlingarna som avslutats under första kvartalet har överträffat de i genomsnitt förhandlade hyresökningarna om 3,22 procent före årsskiftet. Tillsammans sänker detta våra räntekostnader och förbättrar vår intjäningsförmåga framåt.

Rebecka Eidenert

Verkställande direktör Studentbostäder i Norden

INTÄKTER

485 MSEK

▲ Ökning med 6%

DRIFTSÖVERSKOTT

304 MSEK

▲ Ökning med 6%

FASTIGHETSVÄRDE

8 126 MSEK

▲ Värdeförändring med 2,72%

SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

3,74 SEK

▼ Minskning med 3,21%

2025 i korthet

2025 var ett år av viktiga framsteg för SBS, med flera händelser som stärker bolaget framåt. Här sammanfattas några av årets viktigaste steg i bolagets utveckling.

2025

10 januari

SBS utsågs till en av tre finalister i Studentbostadspriset 2024 för Campus Star i Stockholm, som lyfts fram för en inkluderande och innovativ boendemiljö med fokus på hållbarhet.

7 maj

Kammarrätten beslutar till SBS fördel i skatteprocess avseende mervärdesskatt och skattetillegg. 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.

11 september

SBS meddelar att uthyrningsgraden uppgår till 100 procent.

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.

19 juni

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

2026

2. Verksamheten

Verksamheten	12
Våra fastigheter.....	14
Fastighetsbestånd	17
Projektportfölj	18
Studentliv 2.0	20

FASTIGHET
Engvej

ORT
Köpenhamn

STUDENTBOSTÄDER
578

BYGGÅR
2021



Våra fastigheter

Under de senaste fem åren har SBS bestånd vuxit kraftigt i de prioriterade regionerna Stockholm, Göteborg och Öresund. I dag står regionerna för 47 procent av antalet studentbostäder, 59 procent av hyresvärdet och 64 procent av fastighetsvärdet.

Sedan 2021 har SBS utöver de prioriterade orterna vuxit med 208 studentbostäder i Karlstad, 419 i Jönköping och 198 i Norrköping genom nyproduktion. Totalt har 2 446 moderna studentbostäder tillkommit, varav merparten har utvecklats enligt SBS-konceptet med yteffektiva bostäder av hög kvalitet och gemensamhetsytor som skapar förutsättningar för gemenskap.

Portföljen har därmed fått en tydlig tyngdpunkt i större studentregioner, där marknadsförutsättningarna är goda och verksamheten kan bedrivas med hög effektivitet. I Öresundsregionen ingår Köpenhamn, Malmö och Lund, tre orter med stark attraktionskraft och en stabil efterfrågan på studentbostäder.

Geografisk koncentration är en viktig del av SBS affärsmodell. När beståndet växer på redan etablerade orter stärks förutsättningarna för effektiv förvaltning, högre uthyrningsgrad och ett långsiktigt hållbart värdeskapande. Strategin handlar därför inte enbart om tillväxt, utan om att bygga skala där den gör störst skillnad, både operativt och kommersiellt.

Sedan starten 2018 har SBS målmedvetet arbetat för att koncentrera portföljen till större städer och samtidigt successivt övergå till egen förvaltning av hela beståndet. Det har bidragit till en portfölj med större sammanhållning, tydligare regional närvaro och bättre möjligheter att utveckla erbjudandet över tid. Tillväxt ska i första hand ske i SBS prioriterade regioner, Stockholm, Göteborg och Öresundsregionen. Lund är en ort där SBS ser särskilt stor potential och vill växa vidare under kommande år.

FASTIGHETSBESTÅND PER ORT

Land	Segment	Ort	Antal lägenheter i förvaltning	Procentuell andel	Hyresvärde MSEK	Hyresvärde andel
Sverige	Norr	Luleå	1 477	22%	90	17%
Sverige	Mitt	Karlstad	208	3%	14	3%
Sverige	Mitt	Norrköping	198	3%	12	2%
Sverige	Mitt	Stockholm	1 516	23%	142	27%
Sverige	Mitt	Örebro	92	1%	7	1%
Sverige	Syd	Göteborg	365	6%	27	5%
Sverige	Syd	Jönköping	419	6%	28	5%
Sverige	Syd	Karlshamn	0	0%	0	0%
Sverige	Syd	Karlskrona	234	4%	15	3%
Sverige	Syd	Kristianstad	186	3%	10	2%
Sverige	Syd	Lund	86	1%	6	1%
Sverige	Syd	Malmö	548	8%	39	7%
Sverige	Syd	Olofström	7	0%	1	0%
Sverige	Syd	Ronneby	340	5%	21	4%
Sverige	Syd	Trollhättan	108	2%	7	1%
Sverige	Syd	Växjö	72	1%	4	1%
Norge	Mitt	Notodden	48	1%	3	1%
Norge	Mitt	Sandefjord	99	2%	6	1%
Danmark	Syd	Köpenhamn	578	9%	90	17%
Totalt			6 581	100%	520	100%



VERKSAMHET I

3 länder

Sverige, Norge och Danmark



EFTERFRÅGAN

145 000

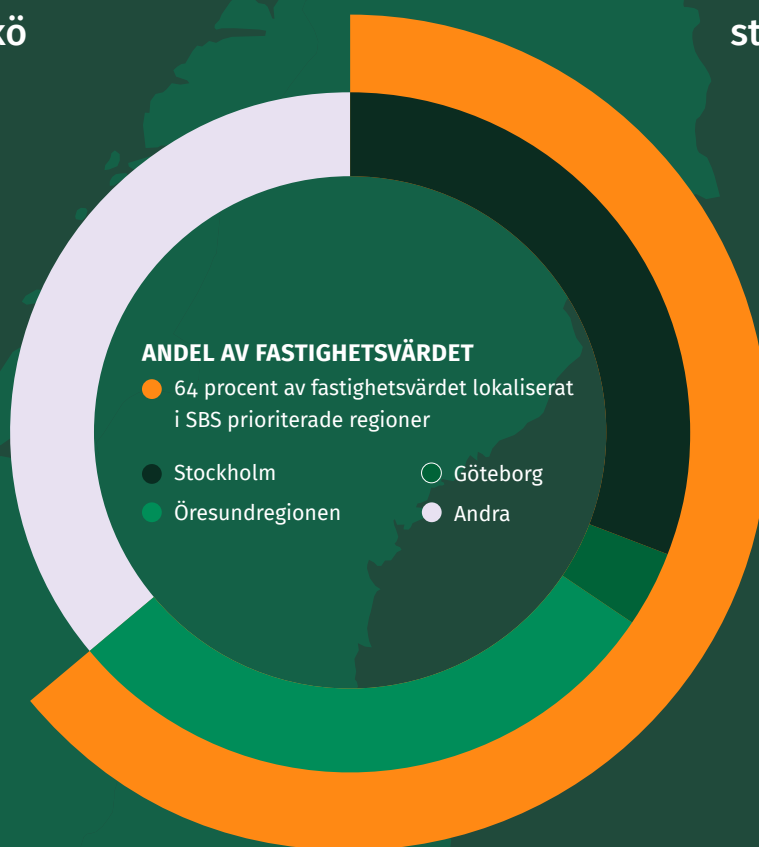
i bostadskö



TILLGÄNGLIGHET

6 581

studentbostäder



NÄRVARO

18 orter

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

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

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Land	Segment	Kommun	Fastighet	Värdeår	Antal lägenheter	Yta
Sverige	Norr	Luleå	Bergviken 5:38	2011/2012/2016	331	8 627
Sverige	Norr	Luleå	Porsön 1:425	1994	92	2 787
Sverige	Norr	Luleå	Porsön 1:427	1996	109	3 114
Sverige	Norr	Luleå	Porsön 1:428	1997	104	2 846
Sverige	Norr	Luleå	Porsön 1:431	2001/2020	230	6 478
Sverige	Norr	Luleå	Porsön 1:433	2002	112	3 304
Sverige	Norr	Luleå	Porsön 1:436	2006	208	6 160
Sverige	Norr	Luleå	Porsön 1:437	2016/2017	291	8 573
Sverige	Mitt	Karlstad	Mungigan 1	2022	208	5 543
Sverige	Mitt	Norrköping	Ankarstocken 27	2023	198	4 627
Sverige	Mitt	Stockholm	Akka 10	2000	182	7 005
Sverige	Mitt	Stockholm	Ferdinand 14	2023/2024	1 043	20 483
Sverige	Mitt	Stockholm	Ferdinand 8	2019/2020	291	8 111
Sverige	Mitt	Örebro	Kryddkrassen 1	2014	92	2 415
Sverige	Syd	Göteborg	Lindholmen 6:9	2017	157	4 082
Sverige	Syd	Göteborg	Tynnered 761:733	2018	208	5 010
Sverige	Syd	Jönköping	Vikingen 1	2021/2022	419	11 333
Sverige	Syd	Karlshamn	Löjan 1	Endast mark	–	–
Sverige	Syd	Karlskrona	Grenadjären 57	2010	117	4 482
Sverige	Syd	Karlskrona	Gullbernahult 7	1955	117	2 808
Sverige	Syd	Kristianstad	Kaptenen 1	2004	16	464
Sverige	Syd	Kristianstad	Kaptenen 2	2004	24	751
Sverige	Syd	Kristianstad	Kaptenen 3	2005	36	1 044
Sverige	Syd	Kristianstad	Löjtnanten 1	2006	62	1 798
Sverige	Syd	Kristianstad	Löjtnanten 2	2007	48	1 632
Sverige	Syd	Lund	Stråken 1	2009	86	2 924
Sverige	Syd	Malmö	Träpanelen 1	2016	336	8 836
Sverige	Syd	Malmö	Träpanelen 6	2015	84	1 944
Sverige	Syd	Malmö	Träpanelen 8	2015	128	3 584
Sverige	Syd	Olofström	Holje 182:2	2003	7	602
Sverige	Syd	Ronneby	Ronneby 25:19	1996/2000	78	2 264
Sverige	Syd	Ronneby	Ronneby 25:22	1990/1991	54	1 894
Sverige	Syd	Ronneby	Ronneby 25:23	1995/2000	99	3 037
Sverige	Syd	Ronneby	Ronneby 25:36	1998	84	1 848
Sverige	Syd	Ronneby	Ronneby 25:37	2001	25	1 028
Sverige	Syd	Trollhättan	Kuratorn 2	2009	108	3 672
Sverige	Syd	Växjö	Utfarten 3	2006	72	2 088
Norge	Mitt	Notodden	Merdeveien 1	2018/2019	48	1 080
Norge	Mitt	Sandefjord	Hangarveien 21C, 21D	2017/2020	99	2 311
Danmark	Syd	Köpenhamn	Engvej 155;159;163;167	2021	578	21 180
Totalt					6 581	181 768

FASTIGHETSBESTÅNDET

Koncernens fastighetsbestånd omfattade vid utgången av året 40 fastigheter (41) med 181 768 kvadratmeter (183 840) uthyrningsbar area. Det sammanlagda värdet uppgick till 8 126 MSEK (8 068), vilket motsvarar 44 704 SEK per kvadratmeter (43 885).

Den realiserade värdeförändringen uppgick till 219 MSEK (60), varav 45 MSEK är hänförligt till förändrat anskaffningsvärde för en fastighet efter kammarrättens beslut gällande en tvist med Skatteverket sedan 2021. De 219 MSEK motsvarar en värdeuppgång med 2,72 procent.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet för förvaltningsbeståndet uppgick till 4,90 procent (4,98). För 2024 uppgick avkastningskravet för förvaltningsbeståndet till 4,98 procent och projektfastigheter till 4,80 procent vilket gav ett genomsnitt om 4,94 för hela portföljen. En förändring av direktavkastningskravet, allt annat lika, med 0,25 procentenheter motsvarar en förändring av fastighetsvärdet om +437/-395 MSEK. Samtliga fastigheter värderas kvartalsvis av extern fastighetsvärderare. Per den 31 december 2025 har fastigheterna värderats av Newsec, Forum, Novier och CBRE.

Antalet studentbostäder i förvaltning vid utgången av perioden uppgick till 6 581 studentbostäder (6 645) varav 259 studentbostäder (440) var vakanta. Justerat för 209 studentbostäder (256) vilka tomställdes inför förädling uppgick reell vakans till 0,8 procent (2,77) vid utgången av perioden. Reell vakans uppgick till 3,9 procent rullande 12 månader. Inför kommande nybyggnation och renoveringar tomställs lägenheter löpande inför byggstart, vilket är en naturlig del i projektprocessen.

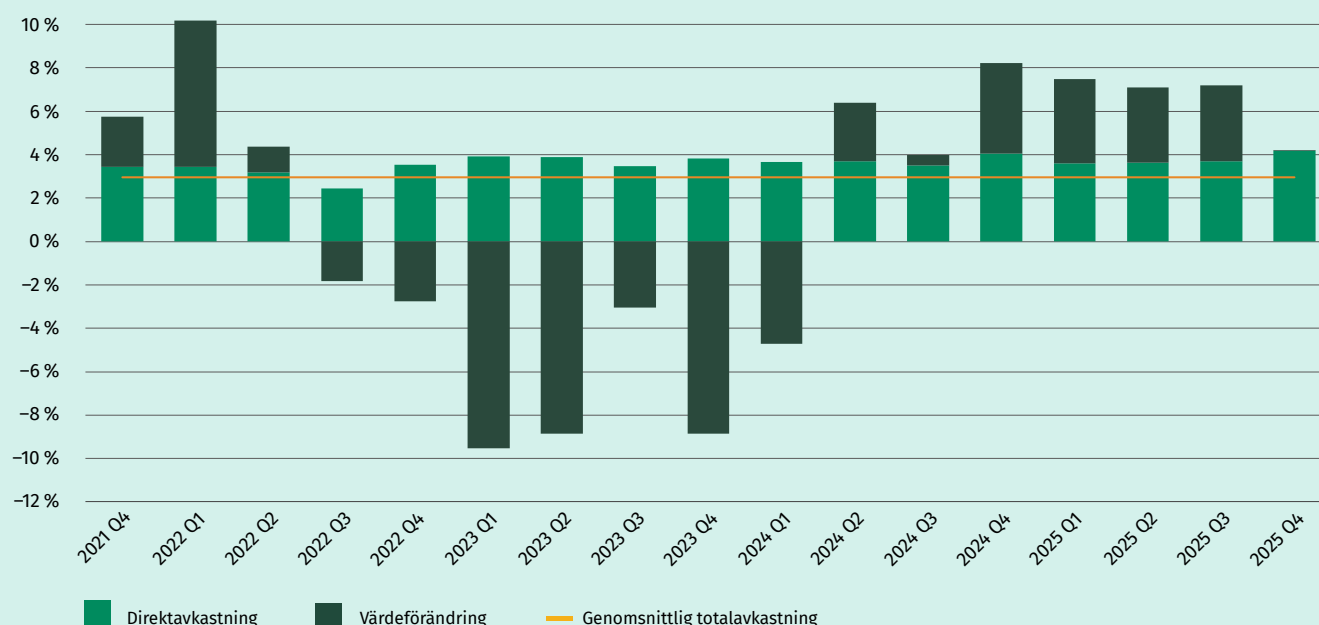
TRANSAKTIONER

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

FÖRÄNDRING AV VERKLIGT VÄRDE FÖR FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

KSEK	Värde
Ingående värde 2025-01-01	8 067 785
Investering	-35 884
Avyttring	-17 400
Realiserad värdeförändring	219 040
Valutaförändring	-107 852
Utgående värde 2025-12-31	8 125 689
Värdeförändring	2,72%
Intäkter	486 464
Fastighetskostnader	-180 660
Driftsöverskott	305 804
Överskottsgrad	62,9%
Direktavkastning	3,78%
Totalavkastning	524 845
Totalavkastning procent	6,48%
Uthyrningsbar area	181 768
Värde i kr/kvm	44 704
Antal studentbostäder i förvaltning	6 581

TOTALAVKASTNING PER KVARTAL



Projektportfölj

SBS vann en markanvisning i Lund för fastigheten Snillet 3. Projektet beräknas tillskapa 62 studentbostäder med ett hyresvärde om 5 MSEK.

Bygglovets för Snillet 3 som förväntats godkännas 2025 har försenats, främst till följd av andra etableringar i området och en utdragen bygglovsprocess. Förseningarna är kopplade till omständigheter i området som påverkar fastigheten, och SBS arbetar för att få bygglovets på plats så snart som möjligt.

Efterfrågan på studentbostäder i Lund är samtidigt hög, och hyresnivåerna på orten bedöms skapa goda förutsättningar

för att överträffa avkastningskraven. Övriga projektfastigheter har i dag befintliga byggnader med hyresgäster, vilket innebär att de genererar positivt kassaflöde under tiden projekten utvecklas.

Detta ger stabilitet i projektportföljen och skapar god beredskap inför nästa tillväxtfas, där arbetet pågår med att ta fram färdiga bygglov för kommande projekt.

PROJEKTPORTFÖLJEN

Ort	Fastighet	Status	Antal nyproducerade lägenheter (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
Summa			1 724	43 500	125	2 874



Campus Star, Stockholm

FÖRVALTNINGSPORTFÖLJEN

KSEK	Norr	Mitt	Syd	Förvaltningsportföljen
Ingående värde 2025-01-01	1 258 900	3 154 157	3 654 728	8 067 785
Investering	186	-40 691	4 621	-35 884
Avyttring	-	-17 400	-	-17 400
Orealiserad värdeförändring	51 314	76 496	91 230	219 040
Valutaförändring	-	-4 271	-103 581	-107 852
Utgående värde 2025-12-31	1 310 400	3 168 292	3 646 998	8 125 689
Värdeförändring	4,08%	2,43%	2,50%	2,72%
Intäkter	86 628	175 388	224 448	486 464
Fastighetskostnader	-37 197	-56 767	-86 696	-180 660
Driftöverskott	49 431	118 621	137 752	305 804
Direktavkastning	3,85%	3,75%	3,77%	3,78%
Totalavkastning	100 745	195 118	228 982	524 845
Totalavkastning procent	7,84%	6,17%	6,27%	6,48%
Uthyrningsbar area	41 888	51 575	88 305	181 768
Värde i kr/kvm	31 283	61 431	41 300	44 704
Antal studentbostäder	1 477	2 161	2 943	6 581

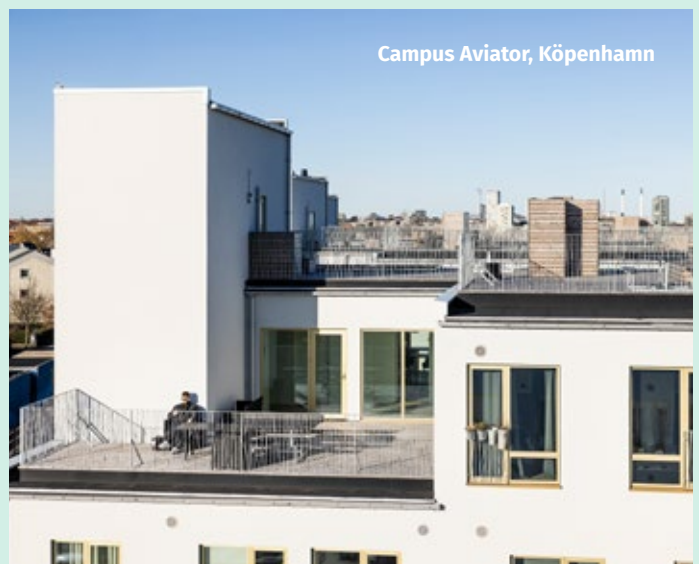
Campus Elsa, Norrköping



Campus Nova, Lund



Campus Aviator, Köpenhamn



Studentliv 2.0

För Studentbostäder i Norden är det viktigt att studentbostäderna både är enkla att hitta och lätta att leva i. Den egna bostaden, sociala ytor och smart service behöver hänga ihop. Studentliv 2.0 sammanfattar vår syn på hur studentlivet ska fungera – både i och utanför hemmet.

1. DITT EGET UTRYMME, PÅ RIKTIGT

Grunden i Studentliv 2.0 är det egna hemmet. SBS erbjuder moderna och trygga studentbostäder med en digital bostadskö för alla från 13 års ålder. Bostaden, med ett eget kök och badrum, blir en tydlig bas som gör det lättare att få struktur i vardagen, skapa rutiner och hitta studiero.

2. TRYGGHET I VARDAGEN

Trygghet handlar om att veta att hjälp finns nära när den behövs. Studentliv 2.0 bygger på digitala lösningar, snabb kommunikation och förvaltning med personal på plats i din vardag. Det ska vara enkelt att hitta information, enkelt att lyfta en fråga och tydligt vad nästa steg är när något behöver åtgärdas.

3. GEMENSKAP PÅ DINA VILLKOR

Studentlivet ser olika ut, men det gör skillnad att ha gemenskapen nära när den behövs. Lounger, gym, studierum och återkommande event skapar naturliga ytor för vänskap, aktivitet och gemensamt plugg. Det gör det lätt att vara med när det passar, och lika lätt att dra sig tillbaka när fokus behövs.

4. ALLT SKÖTS SMIDIGT I APPEN

Det praktiska ska vara just praktiskt. I SBS Boendeapp hanteras hyra, bokningar, felanmälan och information direkt i mobilen. Appen blir också ett nav inför inflyttning, där praktisk information kommer digitalt i god tid. Resultatet är en boende-resa med färre moment och mer överblick och trygghet.

”Studentliv 2.0 är helheten runt ditt studentboende. När boende, service och gemenskap fungerar blir studietiden enklare.”



Victoria Lenander,
Marknad- och försäljningschef,
Studentbostäder i Norden

Plugg, paus och gemenskap

Maja bor på Campus Star i Stockholm och läser heltid på Stockholms universitet. Vardagen är ett pussel av föreläsningar, extrajobb och plugg, men också av pauser som gör att veckan håller ihop. Det märks hur mycket boendet påverkar livet som student.

Morgonen börjar oftast hemma med kaffe och en snabb koll i boendeappen. Där får hon både praktisk information och koll på vad som händer i huset. Ibland är det en påminnelse om en bokning, ibland ett inlägg om en pluggträff eller fika i de gemensamma ytorna. Hon behöver inte leta efter information, den finns samlad och visar tydligt vad som behöver göras.

När Maja vill byta miljö går hon ner och sätter sig i studiemiljöerna eller loungen. Vissa dagar är det tyst och fokuserat, andra dagar pluggar flera tillsammans inför en tenta. Det blir en naturlig

gemenskap: där man småpratar, hälsar, byter tips och snabbt kan hitta någon att sitta bredvid när motivationen svajar. Samtidigt är det alltid okej att bara vara för sig själv.

En eftermiddag kärvar ett skåp i köket. Maja gör en felanmälan direkt i boendeappen och får återkoppling och en tid för åtgärd. När hon kommer hem senare är det fixat. Små saker, men i en stressig period gör det stor skillnad att boendet fungerar utan friktion.

Kvällarna varierar. Ibland blir det träningspass eller en filmkväll, ibland en spontan middag med grannarna. Ganska ofta får man frågan "ska du med och plugga en timme?", man ses i de gemensamma ytorna och går sedan tillbaka till sitt. För Maja är det just där Studentliv 2.0 blir tydligt. Ett boende som ger både eget utrymme och en enkel väg in i gemenskap, på hennes villkor.

Hitta
din bostad på
sbsstudent.se





Stadskamp med SBS längs Tidan

Stadskampen är ett av SBS gemensamma event för studenter från olika campusstäder. I år samlades ett 50-tal studenter från Jönköping och Göteborg längs ån Tidan i Jönköping för en dag med paddling, lagkamp och grillning.

Dagen började med gemensam lunch och fika innan ett tjugotal kanoter lades i vattnet. I ett långt led paddlade studenterna längs Tidan, i blandade lag. Här fanns möjlighet att träffa studenter från andra delar av landet. Väl tillbaka vid startplatsen drog själva Stadskampen i gång.

TRE GRENAR OCH MYCKET SKRATT

Tävlingen bestod av tre grenar: dragkamp, plankgång och en eldtävling där

lagen skulle lyckas få fyr på materialet så snabbt som möjligt. Dragkampen blev snabbt den mest prestigefyllda grenen, med fullt fokus, hejarop från kanten och tydliga vinnarskallar.

Plankgången fortsatte att dyka upp i snacket efteråt. Flera studenter skojade om att de fortfarande hörde "höger, vänster, höger, vänster" i huvudet långt efter att tävlingen var över. Kvällen avslutades med en stor grillning där många stannade kvar, åt tillsammans och fortsatte lära känna nya studentvänner.

GEMENSKAP SOM FÖLJER MED HEM

För SBS är Stadskampen ett konkret sätt att göra boendet mer socialt. Genom att

samla studenter från olika bostadsområden och orter skapas kontakter som lever vidare hemma på campus.

Efteråt tar SBS med sig erfarenheterna in i planeringen av framtida sociala aktiviteter. Stadskampen ska fortsätta utvecklas tillsammans med studenterna, som en återkommande tradition där grenar och upplägg kan variera. Kärnan är densamma: det ska vara lätt att haka på, lätt att känna sig delaktig, och lättare att säga hej när man ses hemma i korridoren.



Studentambassadören gör huset lite mer levande

På Vänortsvägen i Luleå är Linus en av Studentbostäder i Nordens studentambassadörer. Vid sidan av sina studier i digital tjänsteutveckling arbetar han med att skapa gemenskap i bostadsområdet och vara en länk mellan hyresgästerna och SBS.

FRUKOST, VINTERKICK OCH MÖTEN I VARDAGEN

Uppdraget som studentambassadör handlar om att planera och genomföra aktiviteter, fånga upp idéer och bidra till gemenskap mellan nya och gamla hyresgäster. Under höstterminen har Linus och hans kollega Linnea bland annat ordnat morgonträffar med nybryggt kaffe och frukostmackor och informerat grannarna om framtida aktiviteter.

Ett av årets större inslag är "vinterkicken", en heldag i skidbacken med buss, skidhyra, mat och skidskola för hyresgästerna. Syftet är både att erbjuda en härlig vinterupplevelse och att sänka tröskeln för dem som annars kanske inte skulle följa med.

FRÅN "BARA EN ADRESS" TILL GEMENSKAP

– Rollen som studentambassadör gör att vi kan fånga upp stämningar och behov snabbare, och samtidigt skapa fler tillfällen där man faktiskt träffar sina grannar. Det är viktigt som nyinflyttad student, där de sociala kontaktytorna kan vara ganska få i början, säger Linus.

Framöver ser han och SBS potential i fler gemensamma ytor för studenterna att träffas i, till exempel den kommande gemenskapslokalen som ska inredas i ett av husen på Vänortsvägen. Med en naturlig mötesplats öppnas möjligheter för flera mindre aktiviteter som adventsfika, spelkvällar och spontana pluggträffar; sådant som på sikt gör studentboendet till mer än bara en adress.

Fakta om Stadskampen

Studenter från två campusstäder möts i en trekamp. Årets Stadskamp mellan Göteborg och Jönköping hölls längs Tidan i Jönköping med dragkamp, plankgång och eldtävling på programmet.



Linus är studentambassadör i Luleå.

3. Finans

Finans	24
Finansiering.....	25
Intjäningsförmåga	26
Flerårsöversikt	27
Aktien.....	29

Finansiering

Per den 31 december 2025 uppgick SBS tillgångar till 8 324 MSEK (8 151). Dessa finansieras med eget kapital om 2 423 MSEK (2 104) och skulder om 5 565 MSEK (5 704). Av skulderna avsåg 4 948 MSEK (5 077) skulder till kreditinstitut, 486 MSEK (468) hållbara obligationslån och 141 MSEK (160) lån utan säkerhet.

LÅNESTRUKTUR

Vid årets slut uppgick räntebärande skulder nominellt till 5 575 MSEK (5 718), vilket motsvarar en belåningsgrad på 66,9 procent (70,4). Lånen är fördelade mellan nordiska storbanker. Skulder tillhörande våra fastigheter i Danmark och Norge upptas i lokal valuta för att minska effekten av valutafluktuationer.

Vid årets slut uppgick den genomsnittliga räntan, inklusive räntederivat, till 4,09 procent (4,08). För banklån var den genomsnittliga räntan 3,48 procent (3,64). För att minska ränterisken har lån om 569 MSEK (379) med rörlig ränta säkrats genom räntederivat. Den genomsnittliga räntebindningen uppgick till 21 månader (28) och kapitalbindning uppgick till 23 månader (33). Kommande förfall inom 12 månader uppgår till 2 114 MSEK (523) varav 486 MSEK avser hållbara obligationslån.

Den utestående hållbara obligationen hade en ränta om 10 procent vilken kostnadsfördes löpande, men som förfaller till betalning i samband med obligationens förfall november 2026. Villkoren sattes när ränteläget var högt och bolaget hade en mer pressad ekonomi med stora nyproduktionsprojekt. Sedan dess har samtliga projekt färdigställts, bolagets nyckeltal förbättrats och banklån refinansierats, vilket ger ett stabilt kassaflöde.

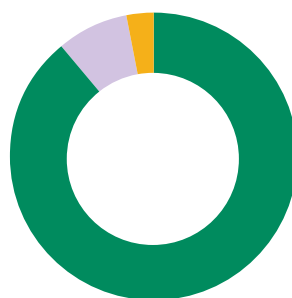
Efter årets utgång har bolaget refinansierat den hållbara obligationen med en ny hållbar obligation. Den nya hållbara obligationen om 500 MSEK löper på 3,25 år med en räntemarginal om 5 procent plus 3 månaders STIBOR. Under första kvartalet 2026 har SBS erhållit kreditbeslut om 1 881 MSEK. Bolaget har efter beslutet endast förfall om 60 MSEK under 2026 som ej refinansierats. Bolaget har pågående försäljningsprocesser av fastigheter med syfte att förbättra bolagets finansiella ställning och att optimera fastighetsinnehavet.

FÖRFALLOSTRUKTUR

MSEK	Intervall	Kapitalbindning	Snittränta %	Andel %	Räntebindning	Snittränta %	Andel %	Inklusive räntederivat		
								Räntebindning	Snittränta	Andel
	<1 år	2 114	4,76%	38%	2 927	4,42%	53%	2 358	5,04%	42%
	1-2 år	1 212	3,99%	22%	584	4,29%	10%	774	3,70%	14%
	2-3 år	646	4,34%	12%	635	4,42%	11%	1 014	3,55%	18%
	3-4 år	1 491	3,12%	27%	1 318	3,12%	24%	1 318	3,12%	24%
	4-5 år	111	3,00%	2%	111	3,00%	2%	111	3,00%	2%
	Total	5 575	4,07%	100%	5 575	4,07%	100%	5 575	4,09%	100%

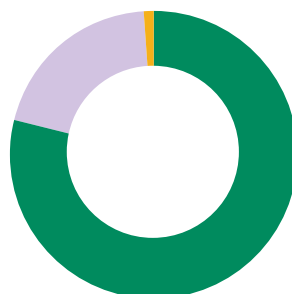
Samtliga lån har en eller flera kovenanter gällande räntetäckningsgrad, belåningsgrad och soliditet hänförliga till fastighet, dotterbolag, holdingbolag eller koncernen beroende på låntagare och typ av lån. Inga kovenanter har brutits under året. Prövning av kovenanterna sker kvartals- eller halvårsvis, se not 23 för mer information.

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



FINANSIERING

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



FÖRDELNING PER LAND

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

RÄNTESWAP

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

Intjäningsförmåga

Intjäningsförmåga	MSEK/antal
Hyresintäkter brutto	520
Vakans, rullande 12 månader	-20
Fastighetskostnader	-181
Driftsöverskott	318
Central administration	-30
Räntekostnader	-222
Förvaltningsresultat	66
Antal aktier	693 802 723
Förvaltningsresultat per aktie	0,10
Räntetäckningsgrad	1,30

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Intjäningsförmågan avser årligt förvaltningsresultat för koncernen. Intjäningsförmågan baseras på hyresvärdet per den 31 december 2025 justerat för vakans rullande 12 månader, vilket innebär 3,9 procent vakans. Då vakansgraden varierar relativt mycket för studentbostäder under året justeras säsongeffekten genom användande av bakåtblickande genomsnittlig vakans. 45 procent av hyreshöjningarna för 2026 är klara och ingår i hyresvärdet. I Sverige höjs hyrorna med i snitt 3,22 procent och i Danmark med 2,25 procent. Om återstående höjningar blir 3,22 procent motsvarar det 9 MSEK i hyresvärde.

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

Räntekostnaderna har baserats på koncernens räntebärande skulder justerat för de likvida medel koncernen hade vid utgången av året, 127 MSEK. Räntan baseras på genomsnittlig räntenivå per den 31 december 2025, vilken var 4,09 procent och räntebärande skulder om 5 565 MSEK.

OM INTJÄNINGSFÖRMÅGAN

Intjäningsförmågan omfattar enbart befintliga förvaltningsfastigheter och innefattar inte kommande nyproduktion, se sidan 18 för mer information om ej påbörjade projekts hyresvärde. Det är viktigt att notera att intjäningsförmågan inte ska jämföras med en prognos. Intjäningsförmågan innehåller exempelvis inga bedömningar avseende framtida hyresutveckling, vakanser, kapitalstruktur, valutakurser eller marknadsräntor. Studentbostäder i Nordens resultat och intjäning påverkas dessutom av framtida ej avtalade fastighetsförvärv och/eller försäljningar och investeringar i nyproduktion samt befintligt fastighetsbestånd, vilket inte har beaktats i intjäningsförmågan.



Campus Träbyn, Jönköping

Flerårsöversikt

Fastighetsrelaterade uppgifter	2025	2024	2023	2022	2021
Intäkter, MSEK	485	456	390	294	234
Driftsöverskott, MSEK	304	288	250	170	131
Förvaltningsresultat, MSEK	46	19	44	55	14
Direktavkastning förvaltningsportföljen, %	3,8	3,5	3,7	2,9	3,3
Värdeförändringar fastighet, MSEK	218	61	-539	71	203
Periodens resultat, MSEK	214	20	-351	76	114
Verkligt värde fastigheter, MSEK	8 126	8 068	7 806	7 531	5 636
Fastigheter exklusive nyproduktion, MSEK	8 126	8 068	6 089	6 590	4 787
Verkligt värde, SEK per kvadratmeter	44 704	43 885	37 590	41 508	36 509
Antal studentbostäder under förvaltning	6 581	6 645	6 292	5 563	4 605
Antal studentbostäder projektportfölj, netto	1 155	1 302	1 752	2 481	2 963
Antal studentbostäder projektportfölj, brutto	1 724	1 935	2 916	3 114	3 731
Antal studentbostäder förvärvsportfölj	-	-	173	173	430
Totalt antal studentbostäder inkl. förvärvs- och projektportfölj	7 736	7 947	8 217	8 217	7 998
Area förvaltningsportföljen, kvm	181 768	183 840	161 976	158 754	131 107
Uthyrningsgrad, vid utgången av perioden, %	99	97	95	99	96
Uthyrningsgrad, rullande 12 månader, %	96	92	95	96	91
Överskottsgrad, %	63	63	64	58	56

Finansiella uppgifter	2025	2024	2023	2022	2021
Avkastning på eget kapital, %	9,5	1,0	-16,8	3,9	6,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, MSEK	79	47	28	56	-7
Belåningsgrad, %	66,9	70,4	70,8	65,8	62,8
Genomsnittlig ränta, %	4,1	4,1	5,1	3,8	2,2
Räntetäckningsgrad, ggr	1,16	1,15	1,21	1,67	1,64
Soliditet, %	29,1	25,8	26,0	27,0	30,6

Aktierelaterade uppgifter, kr/stamaktie	2025	2024	2023	2022	2021
Förvaltningsresultat	0,07	0,03	0,16	0,27	0,08
Periodens resultat	0,33	0,03	-1,27	0,37	0,63
Eget kapital	3,49	3,64	3,57	9,57	9,51
Långsiktigt substansvärde	3,74	3,86	3,70	10,46	10,27
Tillväxt i långsiktigt substansvärde %	-3,2	4,4	-64,6	1,8	12,2

För definitioner av dessa nyckeltal, se sida 111. Beräkningar av alternativa nyckeltal finns på sida 112.

FASTIGHET
Ankarstocken 27

ORT
Norrköping

STUDENTBOSTÄDER
198

BYGGÅR
2023



Aktien

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

Aktieinformation per 2025-12-31

Börskurs stängning, SEK per aktie	1,80
Substansvärde, SEK per aktie	3,74
Börsvärde, KSEK	1 248 845
Genomsnitt antal omsatta aktier per börsdag	206 107
Genomsnitt omsättning per börsdag, SEK	300 144
Genomsnitt antal utestående aktier	658 223 096
Antal aktier vid utgången av perioden	693 802 723

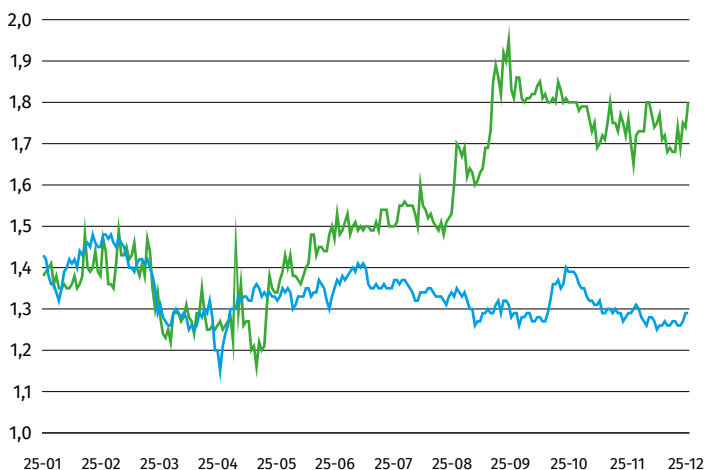
AKTIEKURSUTVECKLING OCH HANDEL

Vid utgången av perioden uppgick aktiekursen till 1,80 SEK per aktie vilket motsvarar ett börsvärde om 1 249 MSEK. Genomsnittligt antal omsatta aktier per börsdag uppgick under året till 206 107 aktier eller 0,3 MSEK.

AKTIEKAPITAL

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.

AKTIEUTVECKLING STUDENTBOSTÄDER I NORDEN



— Studentbostäder i Norden AB
— OMX Stockholm Real Estate GI

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 tillväxt-möjligheter för verksamheten.

AKTIEINFORMATION

Kortnamn: STUDBO
ISIN-kod: SE0015657697

AKTIEÄGARE

	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%
Nordstjernen	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%
Prfx AB	8 977 886	1,29%
Summa 10 största ägare	566 953 562	81,72%
Övriga aktieägare	126 849 161	18,28%
Totalt	693 802 723	100,00%

Källa: Holdings, Modular Finance AB och aktieägarna.

4. Hållbarhetsrapport

Hållbarhetsrapport	30
Om rapporten	32
Värdekedjan.....	33
Hållbarhetsstrategi	35
Hållbarhetsstyrning	36
Riskhantering och interna kontrollsystem	37
Väsentliga hållbarhetsfrågor.....	38
Fokusområde 1: Utveckla miljömässigt hållbara bostäder	39
EU-taxonomi	43
Fokusområde 2: Socialt hållbara samhällen och områden	44
Sociala aktiviteter: En välkomnande start	49
Fokusområde 3: Upprätthålla affärsetik och styrning i alla led.....	50
Hållbarhetsdefinitioner	51



Om rapporten

Detta är Studentbostäder i Nordens femte hållbarhetsrapport och markerar ett viktigt steg i arbetet för kontinuerligt ökad transparens kring hållbarhetsfrågor.

Den första hållbarhetsrapporten, som avsåg verksamhetsåret 2021, publicerades under 2022 och följde Global Reporting Initiative (GRI). Årets rapport har utformats med inspiration från European Sustainability Reporting Standards ("ESRS"), en EU-standard som syftar till att skapa enhetlig och jämförbar hållbarhetsinformation mellan aktörer.

Även om SBS inte i dagsläget omfattas av ESRS, har anpassningen för att linjera med utvecklingen och de senaste trenderna inom hållbarhetsrapportering påbörjats. SBS följer löpande nya lagkrav och rapporteringsstandarder som kan påverka verksamheten och framtida rapportering.

Hållbarhetsrapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

Allmän grund för hållbarhetsredovisningen

HUVUDDATA AVSER HELA VERKSAMHETEN

Denna hållbarhetsredovisning har upprättats på frivillig basis och bifogas i Studentbostäder i Nordens legala årsredovisning med publiceringsdatum 2026-04-09.

Rapporten omfattar hela verksamheten, såväl SBS egna verksamhet som värdekedjan, och avser perioden 1 januari 2025 till 31 december 2025. Se illustration av verksamheten, inklusive värdekedjan, på sida 33.

VÄSENTLIGHETSANALYSEN UTGÖR GRUNDEN FÖR HÅLLBARHETSREDOVISNINGEN

Innehållet i denna hållbarhetsredovisning baseras på den väsentlighetsanalys som genomfördes 2022, vars resultat återfinns på sida 38.

SBS väsentliga områden kopplades till ESRS-standarderna under 2024 med hjälp av en kartläggning och datarapporteringen har även anpassats för att bättre följa ESRS. Detta gör att SBS bättre kan jämföras gentemot branschkollegor och ta steg närmare den nya standarden.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Information om medarbetare anges i antal personer (headcount) och har hämtats från SBS lönesystem. Information och hållbarhetsdata till miljörelaterade nyckeltal har inhämtats från leverantörer, tredje partsleverantör och egna mätare.

Växthusgasutsläpp har beräknats med hjälp av emissionsfaktorer från avdelningen för miljö, livsmedel och landsbygdsfrågor (DEFRA), Energi-företagen, Trafikverket, Grexel (på uppdrag av Energi-marknadsinspektionen), Internationella energi-byrån (IEA), Association of Issuing Bodies (AIB), (ICAO) International Civil Aviation Organization och SJ. Växthusgasutsläpp redovisas enligt standarden GHG-protokollet uppdelat på scope 1, 2 och 3.

SBS jobbar kontinuerligt med att se över datakvaliteten för att säkerställa att den är i linje med marknadens krav.

Värdekedjan



”Vår värdekedja speglar de intressenter som påverkar och påverkas av vår verksamhet och utgör grunden för att identifiera var SBS har störst ansvar, påverkan och möjlighet att skapa långsiktigt värde”

Om Studentbostäder i Norden

Studentbostäder i Norden är ett fastighetsbolag som förvaltar, utvecklar och förvärvar studentbostäder i långsiktiga partnerskap med kommuner, regioner och lärosäten.

SBS vill driva en boendereform som gör det enklare för studenter att hitta ett hem under de avgörande studieåren. Vår ambition är att bli Nordens ledande studentbostadsbolag och det självklara valet för studenter på väg mot sitt drömyrke.

AFFÄRSIDÉ

SBS affärsidé är att äga och utveckla kostnads-effektiva studentbostäder, för studenter, i nordiska universitets- och högskolestäder där behovet är som störst.

VISION

Studentbostäder i Norden arbetar för att uppnå visionen om att fler studenter ska få tillgång till hållbara bostäder. Värdegrunden och hållbarhetsstrategin utgör tillsammans grunden för vårt arbete och ska leda både bolaget och branschen framåt. Genom att arbeta integrerat med såväl hållbarhet som samhällsengagemang i affären skapar vi mervärde i alla led.

Campus Träbyn,
Jönköping



Hållbarhetsstrategi

SBS hållbarhetsstrategi omfattar miljömässiga, sociala och affärsetiska frågor. Strategin lanserades 2022 och bygger på en väsentlighetsanalys som genomfördes samma år, med cirka 300 involverade intressenter. På följande sidor redovisas det strategiska hållbarhetsarbetet utifrån tre fokusområden.

Fokusområde 1

UTVECKLA MILJÖMÄSSIGT HÅLLBARA BOSTÄDER

Vår ambition är att driva en hållbar produktion av bostäder med låg energi- och vattenförbrukning, effektiv användning av naturresurser samt låg resursförbrukning.

För att säkerställa att detta efterlevs mäter vi bostädernas klimatavtryck och arbetar för att minska klimatutsläppen i hela värdekedjan. Målsättningen är att bygga studentbostäder utifrån ett cirkulärekonomiskt perspektiv och främja cirkulära resurs- och materialflöden.

Vi bygger bostäder för framtiden, vilket innebär att fastigheterna ska vara klimatanpassade för framtida effekter av klimatförändringar.

Det är väsentligt att vi tillsammans med våra leverantörer tar hänsyn till biologisk mångfald i både i byggskedet och i implementeringen av fastighetslösningar, med förhoppning att bidra till bevarande av biologisk mångfald när fastigheter är i drift.

Fokusområde 2

UTVECKLA SOCIALT HÅLLBARA SAMHÄLLEN OCH OMRÅDEN

Vårt mål är att skapa en trygg, utvecklande och inspirerande boendemiljö för studenter.

Genom att förbättra studenters tillgång till bostäder och skapa boenden som främjar psykiskt välbefinnande, bidrar vi aktivt till en socialt hållbar samhällsutveckling.

Inom organisationen och på byggarbetsplatserna prioriterar vi hanteringen av hälso- och säkerhetsfrågor som säkerställer en sund arbetsmiljö. Alla anställda har likvärdiga förmåner och förutsättningar för att förebygga fysisk och mental ohälsa.

Vi värdesätter vikten av mångfald och olika perspektiv, och förbinder oss till en meritokrati för att säkerställa jämställdhet i hela organisationen.

Fokusområde 3

UPPRÄTTHÅLLA AFFÄRSETIK OCH STYRNING I ALLA LED

God affärsetik ska säkerställas i alla led av verksamheten, både i leverantörskedjan och i organisationen.

Med tanke på de särskilda risker för oetiskt agerande som fastighetsbranschen kan vara utsatt för genom värdekedjan läggs särskild betoning på att försäkra sig om att leverantörer följer de krav som bolaget ställer.

Målet är att garantera respekt för mänskliga rättigheter och arbetsrätt genom hela värdekedjan samt att upprätthålla en nolltolerans mot korruption.

Då vi arbetar med många aktörer i branschen är det av yttersta vikt att upprätthålla hög datasäkerhet och skydda den personliga integriteten för alla som har kontakt med bolaget.

Bolaget ska vara en attraktiv arbetsplats, locka kompetent personal och erbjuda kompetensutvecklingsmöjligheter för anställda inom bolaget.

Hållbarhetsstyrning

STYRNINGEN AV HÅLLBARHETSARBETET

Studentbostäder i Nordens hållbarhetsarbete styrs genom en tydlig struktur där hållbarhetsmål och strategier är integrerade i hela verksamheten. Arbetet följer en etablerad process för planering, genomförande och uppföljning, vilket säkerställer att hållbarhetsfrågorna får genomslag i både operativa och strategiska beslut.

Hållbarhetsfrågor ingår i verksamhetens ordinarie månadsrapportering, där risker och potentiella effekter av strategisk betydelse lyfts och diskuteras. Genom tydliga krav på uppföljning säkerställs att åtgärder för att hantera identifierade risker fördelas till rätt funktioner och följs upp på ett strukturerat och systematiskt sätt.

ÖVERGRIPANDE ANSVAR – STYRELSE OCH LEDNING

Styrelsen har det övergripande ansvaret för att säkerställa att hållbarhetsarbetet är väl förankrat i verksamhetens riktning och mål. Detta innebär bland annat att fastställa hållbarhetsstrategi, godkänna mål och följa upp hur arbetet utvecklas över tid. Hållbarhetsrapporten godkänns även årligen av ledningsgruppen och styrelsen.

Ledningsgruppen ansvarar för att omsätta strategin i praktiken. Den får regelbundet rapporter om hållbarhetsresultat, inklusive uppnådda miljömål och energibesparingar, och säkerställer att aktiviteter genomförs i linje med de långsiktiga ambitionerna. Genom att både följa upp resultat och kontinuerligt identifiera nya förbättringsområden har styrelse och ledning en central roll i att driva utvecklingen framåt.

POLICYER FÖR VÄSENTLIGA OMRÅDEN

Antagna Policyer	Syfte	Relaterat till fokusområde	Ansvarig hos SBS
Visselblåsarpolicy	Säkerställer att medarbetare och intressenter kan rapportera misstänkta oegentligheter eller oetiskt beteende på ett tryggt och konfidentiellt sätt, utan risk för repressalier.	Egen arbetskraft	VD
Arbetsmiljöpolicy	Fokus ligger på att skapa en säker, hälsosam och inkluderande arbetsmiljö genom förebyggande insatser, riskbedömningar och kontinuerlig förbättring av arbetsförhållanden.	Egen arbetskraft	VD
Hållbarhetspolicy	Beskriver företagets åtagande att minska miljöpåverkan, främja socialt ansvar och integrera hållbarhetsprinciper i hela verksamheten och värdekedjan.	Alla väsentliga områden	VD
Uppförandekod	Anger etiska riktlinjer för hur medarbetare och affärspartners ska agera, med fokus på integritet, respekt, mänskliga rättigheter och ansvarsfulla affärsmetoder.	Arbetstagare i värdekedjan	VD
Informationssäkerhetspolicy	Definierar hur företaget skyddar känslig information och digitala tillgångar genom robusta säkerhetsrutiner, riskhantering och efterlevnad av gällande regelverk.	Konsumenter och slutanvändare, Egen arbetskraft	VD
Integritetspolicy	Den reglerar hur personuppgifter hanteras i enlighet med dataskyddslagstiftning, med tydliga principer för transparens, säkerhet och respekt för individens integritet.	Egen arbetskraft, konsumenter och slutanvändare	VD

Riskhantering och interna kontrollsystem

RISKHANTERING OCH INTERN KONTROLL

Riskbedömning och intern kontroll genomförs regelbundet under året. Detta kompletteras av en årlig workshop där de mest betydande riskerna identifieras, kategoriseras och diskuteras.

Ansvar för hantering fördelas inom organisationen utifrån kompetens och relevans. De identifierade riskerna presenteras därefter för styrelsen för vidare uppföljning.

UTVECKLING AV RISKHANTERINGSPROCESS

SBS arbetar kontinuerligt med att förbättra och formalisera riskhanteringsprocessen kopplad till hållbarhet. Vi har under året tagit fram rutiner tillsammans med ett årshjul där även den övergripande budgeteringen för verksamheten integreras.

Processen inkluderar strategier för att hantera och begränsa hållbarhetsrisker, samt systematisk identifiering och klassificering av dessa. Som en del av detta utvecklingsarbete tar SBS fram tydliga riktlinjer för hur risker ska bedömas, följas upp och integreras i den övergripande affärsstrategin.

Arbetet inkluderar både operativa och finansiella risker med långsiktig påverkan. Genom att kontinuerligt förbättra och uppdatera processen stärker SBS förmågan att hantera och minimera hållbarhetsrisker på ett effektivt och proaktivt sätt.

Engvej, Köpenhamn



Väsentliga hållbarhetsfrågor

VÄSENTLIGHETSANALYS

Studentbostäder i Nordens hållbarhetsarbete grundar sig i den väsentlighetsanalys som genomfördes 2022. Analysen inkluderade intressenters perspektiv genom hela värdekedjan, från utveckling och byggnation till förvaltning av fastigheter.

Detta utgör en central del i vårt arbete med studentbostäder och säkerställer att vi fokuserar på de områden som har störst påverkan, risker och möjligheter. Genom denna prioritering säkerställer vi att vårt hållbarhetsarbete ligger i linje med både bolagets och intressenternas intresse.

METOD FÖR VÄSENTLIGHETSANALYSEN

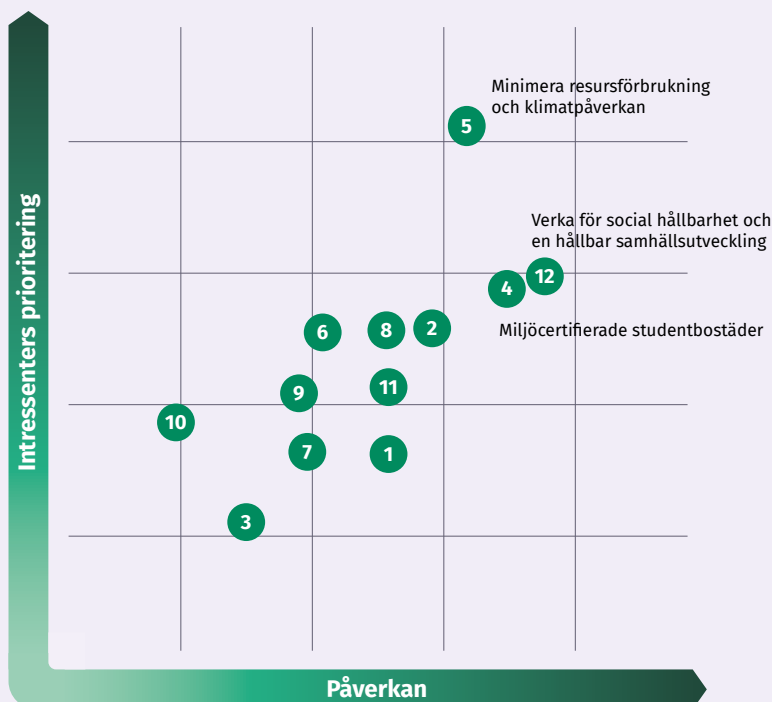
Väsentlighetsanalysen gjordes i enlighet med GRI Standards 2016 och beaktar det dubbla väsentlighetsperspektivet. Det innebär att påverkan på människor, mänskliga rättigheter, miljö, samhället och ekonomi har beaktats tillsammans med hur hållbarhetsaspekter påverkar eller kan påverka SBS i form av risker eller möjligheter som bolag. Ett

viktigt steg i processen för att ta fram väsentliga hållbarhetsområden var att hålla dialoger med bolagets intressenter. Intressentdialogerna i kombination med påverkansanalysen har varit grundläggande för att definiera och prioritera de mest väsentliga hållbarhetsaspekterna för oss som bolag.

Kartläggning av intressenter har skett i enlighet med AA1000SES och därefter enskilt bedömts ut efter vilka av dessa som har störst intresse av och mest inflytande på verksamheten. Dialogerna utfördes i nära samarbete med en tredje part som är specialiserad på hållbarhetsfrågor och strategiskt hållbarhetsarbete.

INVOLVERADE INTRESSENTER

- Studenter
- Medarbetare
- Kunder B2B
- Investerarare och finansieringspartners
- Styrelse



VÄSENTLIGA OMRÅDEN

1. Bibehålla hög datasäkerhet och kundintegritet
2. Främja cirkulär ekonomi
3. Förstärka bolagets resiliens och klimatanpassning
4. Miljöcertifierade studentbostäder
5. Minimera resursförbrukning och klimatpåverkan
6. Respektera mänskliga rättigheter och arbetsrätt
7. Samarbeta för en hållbar leverantörskedja i flera led
8. Säkerställa affäretik och motverka korruption
9. Upprätthålla jämställdhet och mångfald
10. Utbilda och kompetensutveckla personal
11. Vara en säker, hälsosam och attraktiv arbetsplats
12. Verka för social hållbarhet och en hållbar samhällsutveckling

ÄGARE

Resultatet från väsentlighetsanalysen ligger till grund för SBS hållbarhetsstrategi och bolagets tre fokusområden som inkluderar att minimera resursförbrukning och klimatpåverkan, verka för social hållbarhet och en hållbar samhällsutveckling samt miljöcertifierade studentbostäder.

För att skapa en tydlig och strukturerad överblick över SBS väsentliga hållbarhetsområden har dessa

kartlagts mot motsvarande ESRS-ämnen och företagets egna hållbarhetsfokusområden. Kartläggningen säkerställer ett konsekvent språkbruk i rapporten, tydliggör hur väsentliga frågor kopplar till strategiska prioriteringar och bidrar till en mer lättillgänglig och jämförbar presentation av vårt hållbarhetsarbete.

Strategiskt fokusområde	Väsentliga områden	Mapping till ESRS områden
Fokusområde 1	<ul style="list-style-type: none"> Miljöcertifierade studentbostäder Förstärka bolagets resiliens och klimatanpassning Minimera resursförbrukning och klimatpåverkan Främja cirkulär ekonomi 	E1 – Klimatförändringar E5 – Resursanvändning och cirkulär ekonomi
Fokusområde 2	<ul style="list-style-type: none"> Vara en säker, hälsosam och attraktiv arbetsplats Respektera mänskliga rättigheter och arbetsrätt Upprätthålla jämställdhet och mångfald Utbilda och kompetensutveckla personal 	S1 – Den egna arbetskraften
Fokusområde 3	<ul style="list-style-type: none"> Samarbeta för en hållbar leverantörskedja i flera led Respektera mänskliga rättigheter och arbetsrätt Verka för social hållbarhet och en hållbar samhällsutveckling Bibehålla hög datasäkerhet och kundintegritet Säkerställa affärsetik och motverka korruption 	S2 – Arbetare i värdekedjan S4 – Konsumenter och slutanvändare ES – Hållbar samhällsutveckling G1 – Ansvarfullt företagande

Fokusområde 1

Utveckla miljömässigt hållbara bostäder

Vår påverkan på miljö

Fastighetssektorn påverkar miljön både vid byggnation och under drift, och SBS arbetar aktivt för att minska denna påverkan. Exempelvis genom att välja hållbara material, främja återbruk, säkerställa effektiv avfallshantering och införa energibesparande lösningar. En viktig del av arbetet är att ställa tydliga krav på leverantörer för att uppnå en hög standard i nyproduktion.

SBS strävar efter fastigheter med lång livslängd och minimal klimatpåverkan under hela livscykeln. Arbetet styrs av försiktighetsprincipen och hållbarhetspolicyn fungerar som vägledning i beslutsfattandet. Ett starkt hållbarhetsengagemang bidrar dessutom till att stärka vår position i markanvisningstävlingar, där kraven från kommuner och myndigheter blir allt högre.

Klimatförändringar

Valet av material och produkter vid byggnation av nya studentbostäder har en avgörande betydelse för klimatet, där SBS inköp kan ha stor positiv eller negativ påverkan. Detta omfattar även andra moment som produktion, transporter och mängden kemiska ämnen som används.

Samtliga material och produkter måste registreras i Byggarubedömningen, som är ett system för att bedöma och miljöklassa byggprodukter utifrån dess påverkan på miljö och hälsa. Detta görs i de fall SBS har kontroll över nybyggnadsprojekt.

Målet är att säkerställa att byggmaterial granskas för att främja giftfria miljöer och minska klimatpåverkan. På så sätt får SBS insikt i vilka material som finns i fastighetsbeståndet och kan identifiera samt ersätta produkter med höga utsläpp eller miljörisiker.

Ett arbete har inletts för att uppdatera inköpsprocesser, för att bättre kunna hantera vår påverkan, med ambitionen att implementeras under 2026. För att ytterligare minska miljöpåverkan har SBS arbetat med att integrera EU-taxonomin tekniska

granskningskriterier vid val av byggmaterial och tjänster för nya byggnader. Dessa inkluderar bland annat gränsvärden för energianvändning under byggprojekt enligt Boverkets byggregler, snålspolande armaturer med exakta gränsvärden för vattenbesparingar, samt kriterier kring byggnadsavfall och högre cirkularitet.

En viktig del av strategin är att utveckla studentbostäder med starkt hållbarhetsfokus, där vi ser en växande trend att erbjuda mer förmånliga lånevillkor när hållbarhet prioriteras inom finansmarknaden. Dessa incitament gör det också möjligt att möta boendes önskemål om energieffektiva hem. Under 2026 planeras en klimatanpassningsplan som stärker motståndskraften och förbereder verksamheten för framtida klimatrelaterade utmaningar.

Under året har vi sett en minskning av våra växthusgasutsläpp, som dels beror på färre affärsresor, en minskad energiförbrukning för våra fastigheter, men även på grund av en uppdatering av emissionsfaktorer för energi som gör att vi framöver kommer kunna mäta utsläpp mer granulärt.

UTSLÄPP VÄXTHUSGASER

Utsläppskategori	2024 (tCO ₂ e)	2025 (tCO ₂ e)	+/- %
Scope 1¹	26,7	24,1	-9,7%
Scope 2 (Market based)²	770,9	489,5	-36,5%
Scope 3	439,9	376,8	-14,4%
varav affärsresor ³	106,8	66	-38,2%
varav nedströms uthyrda fastigheter ⁴	155,3	62,5	-59,8%
varav scope bränsle och energirelaterade utsläpp ⁵	177,8	248,4	39,7%
Totalt	1 237,5	890,4	-28%

1) Utsläpp i Scope 1 avser drivmedel som används i bilar som SBS äger eller kontrollerar. Utsläppsdata i Scope 1 är hämtad från bränsleleverantören.

2) Scope 2 enligt location-based: 570,5 ton CO₂e (2024: 822,4 ton CO₂e). Utsläpp i Scope 2 från SBS kontor i Stockholm har uppskattats för både el- och fjärrvärmeförbrukning baserat på energiförbrukningen på Uppsala kontoret. Utsläppen i Scope 2 har minskat dels på grund av en uppdatering av emissionsfaktorer, samt en minskad energiförbrukning.

3) Utsläpp från affärsresor omfattar resor med förmånsbilar (25,5 tCO₂e), flyg (38,1 tCO₂e) och hotell (2,4 tCO₂e). Utsläppen från affärsresor är beräknade baserat på uppskattningar utifrån kostnader. SBS kommer fortsätta arbetet för att förbättra datakvaliteten för affärsresor.

4) Utsläpp från nedströms uthyrda fastigheter omfattar utsläpp relaterat till den energi SBS inte har kontroll över. Detta avser studenternas elanvändning för fastigheter som hyrs ut med kallhyra i Sverige och Norge.

5) Innefattar utsläppen från utvinning, produktion och transport av bränslen och elektricitet som förbrukats inom Scope 1 och 2.

Energiintensitet baseras på energiförbrukningen inom organisationen, vilket omfattar samtliga parametrar som presenteras i tabell "Energianvändning inom organisationen" som sedan sätts i relation till den totala omsättningen. För 2025 var

energiintensiteten 45,8 MWh/MSEK (2024: 48,7). Utsläppsintensitet baseras på de utsläpp som genererats i organisationen och dess uppströms och nedströms verksamhet, vilken även sätts i relation till omsättningen.

Utsläppsintensitet (tCO ₂ e/MSEK)	2024	2025	+/- %
Scope 1+2	1,75	1,06	-39%
Scope 3	0,96	0,78	-19%

VÄXTHUSGASUTSLÄPP FRÅN FJÄRRVÄRMEANVÄNDNING

Fjärrvärme står för den största delen av SBS utsläpp inom Scope 2, vilket gör att kontinuerlig uppföljning är av stor vikt.

Tabellen nedan visar utsläpp per kvadratmeter från fjärrvärme och hur dessa har förändrats jämfört med föregående år samt med basåret 2018. SBS arbetar kontinuerligt med att minska utsläpp genom optimering av befintliga system och regelbunden driftuppföljning. För att ytterligare stärka detta arbete rekryterade SBS under 2025 en heltidsresurs med ansvar för att arbeta nära samtliga fastigheter och driva driftseffektivisering, energibesparande åtgärder och i förlängning minska utsläppen.

Ett exempel på minskad energiförbrukning är under oktober, när förbrukningen minskade med cirka 30 000 kWh i Luleå. Detta arbete fortsatte på flera orter, där vi i Stockholm, Norrköping och Karlstad optimerat värmepumparna och sett

lägre fjärrvärmeförbrukning samt mer effektiv drift. I Ronneby har en ny bergvärmepump och luft/vattenpump installerats som ersätter tidigare eluppvärmning. Åtgärden beräknas minska elförbrukningen med cirka 60 000 kWh per år. Dessa värmepumpar drivs med ursprungsmärkt, koldioxidneutral el, vilket ytterligare reducerar klimatpåverkan.

Under 2025 minskade utsläppen, främst tack vare nya miljöcertifierade fjärrvärmeavtal och dagliga uppdateringar från energileverantörer som gör att avvikelser snabbt kunnat identifieras och hanteras, samt en förbättrad driftoptimering och en ökad användning av värmepumpar i våra fastigheter. Totalt minskade vår fjärrvärmeförbrukning med cirka 10 procent. För att kontinuerligt förbättra datakvaliteten och reflektera det senaste inom industrin så uppdaterade vi våra emissionsfaktorer under året. Utsläppsminskningen beror därav även delvis på att emissionsfaktorerna har uppdaterats.

UTSLÄPP FRÅN FJÄRRVÄRME SEDAN 2018

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
kg CO ₂ e/m ² Atemp.	3,3	3,4	2,7	3	4,5	4,3	3,8	2,4
CO ₂ e jämfört med föregående år		3%	-21%	11%	50%	-4%	-11%	-36%
CO ₂ e jämfört med 2018		3%	-18%	-9%	36%	30%	16%	-26%

Energi

FÖRNYBAR ENERGI

Studentbostäder i Nordens totala energi-användning härrör från kontorsverksamheten, boenden och leverantörer, där studenternas elanvändning utgör den största delen.

Genom ett ramavtal med Dalakraft drivs hela SBS svenska fastighetsbestånd med 100 procent förnybar el och även de danska fastigheterna använder förnybar energi. Sedan 2022 har SBS satsat på solcellsinstallationer för att minska klimatpåverkan i driften där den producerade elen används främst i egna boenden, där överskottet säljs vidare och skapar en extra intäktsström.

Solcellsanläggningar är installerade på fem orter och har under de senaste tio månaderna producerat totalt 630 000 kWh, varav cirka 17 procent har levererats vidare till elnätet. Bolaget kommer att fortsätta utvärdera hur antalet solcellsanläggningar kan utökas under 2026.

Sedan 2023 har SBS infört gröna hyresavtal där våra studenter delges praktiska råd för att minska sin miljöpåverkan. För att stärka medvetenheten används nudgingmetoder, som att uppmuntra boende att stänga av apparater när de inte

används, byta till LED-lampor, undvika möblering framför element, samt att informera om vattenförbrukning och koldioxidutsläpp i fastigheterna. Dessa utskick struktureras efter ett årshjul och genomför återkommande varje år. För att minska vattenförbrukningen och därmed energianvändningen för uppvärmning av tappvarmvatten har nya strålsamlare installerats i cirka 800 lägenheter under 2025.

ENERGIFÖRBRUKNING INOM ORGANISATION

Energi (MWh)	2024	2025	+/- %
Drivmedel	111	99	-11%
varav förnyelsebart	7	6	
varav icke-förnyelsebart	105	93	
Elförbrukning	4 929	6 212	26%
Fjärrvärme	17 674	15 895	-10%
Fjärrkyla	-	-	
Egenproducerad el	476	629	32%
Totalt	22 236	22 205	-0,1%

Avser energiförbrukning på SBS kontor, SBS-ägda servicebilar samt energiförbrukningen från SBS fastigheter exkl. studenternas elförbrukning. All fjärrvärme ingår här, utom de fastigheter som är uthyrda med kallhyra. Elförbrukningen under 2025 ökade främst på grund av en bättre uthyrningsgrad som innebar färre vakanta lägenheter.

Resursanvändning och cirkulär ekonomi

AVFALLSHANTERING

En välorganiserad avfallshantering är en central prioritet, särskilt vid byggnation och renovering med betydande avfallsmängder. En övergång till ett mer cirkulärt arbetssätt är en avgörande förändring för branschens såväl som SBS verksamhet. När material och produkter inte tas tillvara uppstår en onödigt hög miljöpåverkan.

Ett cirkulärt perspektiv gynnar inte bara miljön utan kan även skapa stora ekonomiska fördelar, minska beroendet av råvarutillgång och reducera risker kopplade till externa faktorer.

SBS arbetar därför aktivt för att stärka den cirkulära ekonomin i både större och mindre projekt, från fastighetsrenoveringar till löpande produktinköp.

MATERIALÅTERVINNING

Vid renovering av fastigheter strävar SBS i första hand efter att återbruka vitvaror och andra produkter när så är möjligt. Genom att ta vara på välfungerande inventarier, inredning och utrustning kan resurser nyttjas på nytt istället för att gå till spillo.

Energi- och resursstyrning i hela beståndet

Proaktiv energistyrning med Pola

Viktigaste arbetsuppgift: energi-optimering. Under 2025 anställde SBS energiingenjören Pola. Han är en dedikerad resurs som arbetar med driftoptimering och teknisk utveckling i fastigheterna, i syfte att öka energieffektiviseringen.

Pola ansvarar för drift och uppföljning av fastigheternas system för värme, ventilation, el och vatten i nära samarbete med förvaltare och fastighetstekniker. Genom månatliga energiuppföljningar i samtliga regioner analyseras energianvändningen systematiskt, där avvikelser identifieras tidigt och åtgärder sätts in för att minska energiförbrukning, kostnader och utsläpp.

I rollen ingår även teknisk felsökning kopplat till energiprestanda. I arbetsuppgifterna ingår också att koordinera och följa upp externa leverantörer i både mindre och större projekt. Pola bidrar med teknisk kompetens i upphandlingar, investeringsbeslut och

fastighetsutvecklingsprojekt, vilket stärker långsiktiga och energieffektiva beslut.

Pola ansvarar också för omvärldsbvakning av regelverk inom energi och utsläpp, säkerställer att SBS energideklarationer håller rätt klass

och bidrar med underlag till kvartals- och årsrapportering.

Sammantaget stärker rollen SBS förmåga att arbeta proaktivt, data-drivet och långsiktigt med energi- och resursstyrning i hela beståndet.



Pola arbetar med energistyrning.

EU-taxonomi

UPPLYSNINGAR ENLIGT TAXONOMIFÖRORDNINGEN

Som en del i arbetet med att minska klimatpåverkan, integrerar SBS EU-taxonomin tekniska granskningskriterier vid val av byggmaterial och tjänster för nya byggnader, läs mer om detta i kapitlet "Klimatförändringar".

År 2021 genomfördes en utvärdering av SBS aktiviteter som omfattas av EU-taxonomin och de två första antagna miljömålen – "begränsning av klimatförändringar" och "anpassning till klimatförändringar" – i ett proaktivt syfte och med hänsyn till marknadens och investerarnas ökande efterfrågan.

Likt arbetet med ESRS är planen att under 2026 fortsätta följa hur EU-taxonomin utvecklas på EU-nivå och bedöma hur regelverket bäst kan implementeras inom SBS, som ett komplement till det arbete som redan genomförts.

BEDÖMNING OCH UTVÄRDERING AV EKONOMISKA AKTIVITETER

Baserat på vår affärsverksamhet och vilka ekonomiska aktiviteter som genererar störst omsättning har följande kategorier inom EU-kommissionens delegerade förordning identifierats som relevanta för vidare utvärdering:

Kategori 4 – Energi

4.1 Elproduktion med hjälp av solcellsteknik

Kategori 7 – Bygg- och fastighetsverksamhet

7.1 Uppförande av nya byggnader

7.2 Renovering av befintliga byggnader

7.3 Installation, underhåll och reparation av energieffektiv utrustning

7.4 Installation, underhåll och reparation av laddstationer för elfordon i byggnader (och parkeringsplatser i anslutning till byggnader)

7.5 Installation, underhåll och reparation av instrument och anordningar för mätning, reglering och kontroll av byggnaders energiprestanda

7.6 Installation, underhåll och reparation av tekniker för förnybar energi

7.7 Förvärv och ägande av byggnader

MINIMISKYDDSÅTGÄRDER

EU:s minimiskyddsåtgärder (Minimum Safeguards) ställer krav på bolagets efterlevnad och processer inom mänskliga rättigheter, antikorrupcion, skatt och rättvis konkurrens.

Att upprätthålla god affärsetik och styrning i alla led har länge varit en del av SBS hållbarhetsstrategi. I linje med detta utvecklades under 2022 en screeningprocess med fokus på bland annat mänskliga rättigheter, avsedd för leverantörer och samarbetspartners. För mer information om processen, se sida 46.

För att fortsätta bolagets aktiva arbete mot en korruptionsfri verksamhet införde SBS under 2022 en visselblåsarpolicy med tillhörande visselblåsarfunktion.

Processen och rutinerna för att samla in klagomål uppdaterades 2025 där funktionen nu finns inbyggd i HR-systemen för en mer effektiv process.

Fokusområde 2

Utveckla socialt hållbara samhällen och områden

Den egna arbetskraften

Att värna om medarbetare är en grundpelare för att skapa en arbetsmiljö som både känns säker och stimulerande.

När SBS satsar på lärande och hållbara arbetsförhållanden ökar möjligheten att locka och behålla kompetenta medarbetare – något som är avgörande för att lyckas på lång sikt. Säkerhet, mångfald och kontinuerlig utveckling står i centrum för arbetet, och omsätts i praktiken genom flera konkreta insatser.

Det uppdaterade HR-system som lanserades under 2024, som bland annat introducerade ett årshjul för personalaktiviteter samt strukturerad och automatisk medarbetaråterkoppling, har under 2025 bidragit till en mer strukturerad och effektiv hantering av HR-processer. Systemstödet har under året ytterligare underlättat semesterplanering och anställningsprocesser, samtidigt som det har skapat bättre översikt, tydligare ansvarsfördelning och en mer proaktiv uppföljning av medarbetarfrågor.

För att stärka och utveckla våra chefer erbjuds ett brett utbud av utbildningar och ledarskapsprogram. Utbildningarna fokuserar främst på svåra samtal, coaching och arbetsmiljöfrågor. Denna satsning är central för att stärka företagskulturen och göra Studentbostäder i Norden som företag mer konkurrenskraftigt.

SÄKER, HÄLSOSAM OCH ATTRAKTIV ARBETSPLATS

En hållbar arbetsmiljö där människor trivs och känner sig trygga är grunden för kvalitet och långsiktig framgång. På SBS arbetar vi konsekvent för att skapa förutsättningar som stärker både hälsa och prestation – oavsett om arbetet sker på kontoret, ute på byggarbetsplatsen eller inom förvaltningen.

Vi strävar efter att varje medarbetare ska uppleva respekt, trygghet och komfort i sin arbetsdag. För att nå dit använder vi skyddsutrustning, tydliga säkerhetsrutiner och stödinsatser som främjar både fysisk och mental hälsa.

Arbetsmiljöarbetet är strukturerat med fasta rutiner, där medarbetarsamtal hanteras automatiskt via vårt HR-system. Två gånger per år genomför vi medarbetarundersökningar i vårt eget system som ger oss insikter och hjälper till att identifiera förbättringsområden.

Chefer har regelbundna dialoger med sina team för att tidigt fånga upp behov och skapa en öppen kommunikation. Vi erbjuder friskvårdsbidrag och privat sjukvårdsförsäkring för heltids- och provanställda, kompletterat med utbildning om hur försäkringen fungerar.

Vid sjukdom eller skada finns rehabiliteringsprogram och försäkringslösningar som ger medarbetarna det stöd som krävs för en trygg återgång till arbetet. Under året har noll fall av arbetsrelaterade olyckor, sjukdomar eller ohälsa rapporterats in.

RESPEKTERA MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER OCH ARBETS RÄTT

SBS respekterar och följer de grundläggande principerna för mänskliga rättigheter och arbets rätt. Vi har flertalet policyer som säkerställer att alla anställda behandlas rättvist och med respekt. Detta inkluderar bland annat efterlevnad av lagar och regler kring arbetstider, arbetsmiljö och fackliga rättigheter. Se en översikt av våra olika policyer för vår egen arbetskraft under "Policyer för väsentliga områden" på sida 36.

UPPRÄTTHÅLLA JÄMSTÄLLDHET OCH MÅNGFALD

Jämställdhet och mångfald är centrala delar av SBS strategi och säkerställer att alla medarbetare, oavsett bakgrund, ges lika möjligheter att utvecklas. Perspektivet integreras i både rekrytering och interna karriärprocesser med målet att skapa en inkluderande arbetsmiljö där alla känner sig respekterade och uppskattade.

En trygg och säker arbetsplats stöds av tydliga riktlinjer i uppförandekoden, arbetsmiljöpolicyn och personalhandboken. Dokumenten finns tillgängliga på intranätet, kommuniceras till nyanställda vid introduktion och uppdateras vid behov.

Enligt vårt årshjul genomför vi årliga HR-aktiviteter, som medarbetarundersökningar och stöd till områdeschefer i personalfrågor. Personalstyrkan består idag av 52 procent kvinnor, i lednings-

gruppen är motsvarande andel 67 procent kvinnor och i styrelsen 25 procent. Vid arbetstoppar, exempelvis inför terminsstarter, anställs extra personal där studenter välkomnas att söka.

Ledningsgruppen besitter bred kompetens inom fastighetsförvaltning, finans, byggt teknik samt affärs- och hållbarhetsutveckling, med erfarenhet från bolag i stark tillväxt.

SBS är övertygat om att en diversifierad arbetsstyrka bidrar med perspektiv som stärker verksamheten och skapar bättre förutsättningar för att möta framtidens utmaningar. Därför prioriteras ett inkluderande arbetsklimat präglad av jämställdhet och mångfald. Framsteg följs löpande upp genom nyckeltal kopplade till våra strategiska mål. Se nyckeltalen nedan.

ANSTÄLLDA I FÖRETAGET PER DEN 2025-12-31

	Män	Kvinnor	Totalt
Heltidsanställda	26	20	46
Deltidsanställda	5	13	18
Total	31	33	64

	Män	Kvinnor	Totalt
Permanent anställda	24	20	44
Temporärt anställda	2	1	3
Timanställda	5	12	17
Total	31	33	64

Vi har också 2 konsulter som arbetar i Norge.

NYANSTÄLLNINGAR OCH PERSONALOMSÄTTNING

	Män	Kvinnor	Totalt
Nyanställningar	14	12	26
Personalomsättning	11	9	20
Nyanställningar %	36%	38%	37%
Personalomsättning %	33%	24%	29%

Ålder	<30	30-50	>50	Totalt
Nyanställningar	16	9	1	26
Personalomsättning	8	5	7	20
Nyanställningar %	70%	27%	7%	37%
Personalomsättning %	35%	15%	50%	29%

Nyanställningar under året inkluderar inte timanställningar utan tillsvidare tjänster och provanställningar som övergår till tillsvidareanställningar. SBS har inte några anställda inom kategorierna icke-binära.

FÖRDELNING AV ARBETSSTYRKA

Medarbetarkategorier	Kön		Ålder		
	Män	Kvinnor	<30	30-50	>50
Styrelse	75%	25%	0%	0%	100%
Ledningsgrupp	33%	67%	0%	83%	17%
Medarbetare	48%	52%	36%	44%	20%

ATTRAHERA OCH UTVECKLA VÅR PERSONAL

SBS ser kompetensutveckling som en förutsättning för både medarbetarnas och organisationens framgång. Ledorden öppenhet, ansvar och framåt-blickande omsätts i praktiken genom utbildningar och utvecklingsmöjligheter som gör det möjligt för medarbetare att växa i sina roller. Det strukturerade HR-årshjulet säkerställer en regelbunden och effektiv uppföljning av utbildningsinsatser och andra utvecklingsaktiviteter.

Medarbetarna erbjuds både obligatoriska och frivilliga utbildningar för att stärka kompetens och förmågor. Exempel på utbildningar under året inkluderar krishantering enligt bolagets krisplan, börsregler och inköpshantering, samt träning i interna uppföljningssystem för att säkerställa en effektiv analys av verksamhetens resultat.

Samtliga medarbetare har under året haft möjlighet till utvecklingssamtal, vilket bidrar till både individuell kompetensutveckling och stärkt samarbete. Ett utbildningsbidrag finns tillgängligt

och fördelas av respektive chef utifrån individuella behov och verksamhetens prioriteringar. Ledningsgruppen och chefer erbjuds dessutom löpande utvecklingsprogram med fokus på ledarskap, coaching och svåra samtal.

SBS arbetar även med Lärande i Arbete (LIA) och praktikprogram för att stärka framtida kompetensförsörjning. Under året har praktikanter varit placerade på flera orter, bland annat Malmö, Ronneby, Lund och Kristianstad, med praktikperioder mellan fyra veckor och fyra månader. SBS planerar att fortsätta med detta under 2026 i samma omfattning.

UTBILDNINGSTIMMAR	Utbildningstimmar genomsnitt
Per anställd	21
Per kvinna	14
Per man	29
Per anställningskategori, ledning	33
Per anställningskategori, medarbetare	18

Arbetstagare i värdekedjan

RESPEKTERA MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER OCH ARBETS RÄTT

De största riskerna i vår leverantörskedja kopplade till människor och miljö handlar om säkerhet, arbetsmiljö och anställningsvillkor. För att minimera dessa risker säkerställer vi att utvecklingen av fastighetsbeståndet och projektportföljen följer interna riktlinjer och regelverk. Detta inkluderar noggranna kontroller av alla nya avtalade leverantörer samt en uppförandekod som är integrerad i samtliga avtal. På så sätt byggs en gemensam standard för ansvar genom hela leverantörskedjan.

SAMARBETA FÖR EN HÅLLBAR LEVERANTÖRSKEDJA

Under 2025 har SBS fortsatt arbetet med att säkerställa att leverantörer och samarbetspartners följer uppförandekoden, som omfattar både miljömässiga och sociala hållbarhetskrav. Under året har 11 nya leverantörer tecknat avtal och undertecknat uppförandekoden.

Genom att samarbeta med aktörer som delar våra värderingar och engagemang för hållbarhet kan vi garantera tillgången till studentbostäder av hög kvalitet. Vårt mål är att alla nya leverantörer som tecknar avtal besvarar en enkät som en del av granskningsprocessen. Syftet med enkäten är att ge oss kontroll och insikt i om leverantörerna uppfyller våra hållbarhetskrav.

Utöver enkäten så genomför SBS även en fördjupad

leverantörsgranskning genom att bjuda in utvalda strategiska leverantörer till möten där deras hållbarhetsarbete diskuteras. I inbjudan informeras leverantörerna om att de bedömts som strategiska partners med betydande påverkan på vårt hållbarhetsarbete. Under mötena kartläggs hur de arbetar med hållbarhet idag och vilka planer de har framåt.

Granskningen omfattar frågor om hållbarhetsrapportering, risker kopplade till social och miljömässig hållbarhet, korruption, arbetsmiljöincidenter och hur de systematiskt hanterar ESG-frågor. Baserat på analysen identifieras både leverantörer som behöver vidareutvecklas och de som ligger långt fram i sitt arbete. Leverantörer som inte uppfyller kraven väljs bort för att säkerställa att byggprojektet lever upp till önskad standard. Kraven fastställs i vår uppförandekod för leverantörer, som finns att hitta på vår hemsida.

För att kunna samla in relevant data till marknaden ställs även krav på hållbarhetsrapportering. Vid utvärdering av leverantörskedjan krävs att leverantörerna godkänner insamling och säker lagring av kontaktuppgifter under avtalsperioden. När avtalet avslutas raderas uppgifterna för att garantera integritet.

KONSUMENTER OCH SLUTANVÄNDARE

SBS tar ansvar för att alla studentbostäder håller hög kvalitet och möter studenternas behov. Det är

avgörande att våra studenter trivs och har en trygg och stimulerande boendemiljö. Nedan beskrivs hur vi interagerar med våra studenter samt hur vi hanterar personuppgifter på ett ansvarsfullt och säkert sätt.

TRYGGHET OCH VÄLMÅENDE

SBS arbetar för att skapa trygga och välkomnande boendemiljöer där studenter kan känna sig hemma och må bra. För många är detta det första egna boendet, och en miljö som främjar både fysisk säkerhet och socialt välbefinnande är därför avgörande.

För att stärka tryggheten i våra fastigheter arbetar SBS med olika aktiviteter och åtgärder. Vi organiserar sociala aktiviteter för att skapa en mer öppen och vänlig bostadsmiljö (läs mer om dessa under Sociala Aktiviteter), men implementerar även tydliga rutiner för säker fastighetsdrift och regelbundna kontroller.

Moderna säkerhetslösningar som uppdaterade låssystem och god belysning finns på majoriteten av våra fastigheter. Studenterna har även direkt tillgång till studentvärdar och drifttekniker som finns nära till hands och regelbundet besöker fastigheterna.

En viktig del i hur vi arbetar med trygghet är i vår boendeapp. Med ett inbyggt digitalt "community" kan våra studenter skriva och dela inlägg som flaggas för våra studentvärdar. Appen har även lättillgänglig information om hur man kontaktar fastighetsförvaltningen vid frågor, felanmälningar eller akuta situationer, vilket ytterligare bidrar till en trygg upplevelse.

Välmående handlar också om sociala sammanhang. Ensamhet är en vanlig utmaning bland studenter, särskilt när de flyttar hemifrån för första gången. Studier genomförda under 2025 och tidigare år visade att var femte ung svensk i åldern 18-29 känner att de inte har någon att umgås med, och var tredje student upplever psykisk ohälsa.

SBS arbetar därför aktivt för att främja gemenskap och skapa naturliga mötesplatser genom utformningen av gemensamma ytor och återkommande sociala aktiviteter. Matlagningskvällar, idrottsaktiviteter, filmkvällar och andra initiativ ger studenter möjlighet att träffa nya människor, bygga relationer och känna sig som en del av ett inkluderande samhälle.

SÅ BYGGER VI EN STARK GEMENSKAP FÖR VÅRA BOENDE

SBS arbetar aktivt för att stärka gemenskapen inom våra bostadsområden och skapa sociala miljöer där studenter kan knyta kontakter. Under 2025 arrangerades 73 aktiviteter på 14 orter, vilket innebar att målsättningen om minst fyra lokala event per år

uppfylldes. Evenemangen varierade från middagar och spelkvällar till sport- och musikaktiviteter.

Våra studentambassadörer – studenter som själva bor hos SBS – spelar en viktig roll i att skapa engagemang och bidra med insikter om boendes behov. De deltar vid aktiviteter och representerar SBS i dialogen med våra boende.

För att underlätta kommunikationen använder SBS en boendeapp som snabbt når ut till studenterna. Appen kan översättas till engelska och har en chattbot på över 30 språk, vilket gör den särskilt användbar för internationella studenter. Genom återkommande undersökningar samlar SBS in feedback för att fortsätta utveckla gemenskapen i våra bostadsområden.

BIBEHÅLLA HÖG DATASÄKERHET

SBS värnar om individers integritet och arbetar kontinuerligt för att säkerställa transparens och förtroende i hanteringen av personuppgifter. När studenter registrerar sig i bostadskön eller använder digitala tjänster samlar vi in personuppgifter som behandlas i enlighet med gällande lagar, regler och branschstandard.

Under 2025 införde SBS ett årshjul för att strukturera interna utbildningar och stärka kunskapen om informationssäkerhet och integritet. Under året har informationssäkerhetspolicyer etablerats som styr hur verksamheten ska skydda data och säkerställa en stabil och säker drift.

Eventuella klagomål eller incidenter kopplade till kundintegritet dokumenteras och rapporteras till kundtjänst. Under 2025 anmäldes 0 personuppgiftsincident(er) till Integritetsskyddsmyndigheten (IMY), och hanteringen följde rutiner för incidentrapportering och kommunikation med berörda parter.

Ansvar för IT-säkerhetsarbetet ligger hos SBS IT-ansvarig, som rapporterar direkt till VD.

KUNDINTEGRITET

Under året har vi haft två händelser kring kundintegritet. I den ena så uppdaterades kontaktuppgifter i ett kontrakt som av misstag hade kopplats till fel personnummer, vilket gjorde att hyresgästen inte kunde använda boendeappen. Händelsen bedömdes som att en person drabbats, och IMY återkopplade att ingen vidare åtgärd krävdes. I den andra händelsen så råkade en förvaltare mejla ut en lista med hyresgästuppgifter. Informationen återkallades omedelbart och raderades av mottagaren. Eftersom felaktigt delad data inte längre var åtkomlig bedömdes ingen IMY-anmälan som nödvändig, och en rutin ska tas fram för att stärka hanteringen av personuppgifter i mejl.

Företagspecifikt ämne – hållbar samhällsutveckling

VERKA FÖR SOCIAL HÅLLBARHET I VÅRT SAMHÄLLE

SBS ser studentbostäder som en strategisk investering i Nordens framtid och en grundpelare för folkbildning. Utbildning är starkt kopplad till ekonomisk utveckling och samhälleligt välmående – därför bidrar vi aktivt till en hållbar samhällsutveckling genom att tillhandahålla bostäder som gör det möjligt för unga att påbörja och fullfölja sina studier. Vi utgör en central del av den sociala infrastrukturen och skapar förutsättningar för ökad utbildningstillgänglighet, social rörlighet och ett livskraftigt kunskapsamhälle.

Efterfrågan på studentbostäder påverkas av faktorer som arbetsmarknad och tillgång på hyresrätter, vilket ligger utanför SBS kontroll. Genom att erbjuda ett modernt och funktionellt bostadsutbud som speglar studenters förväntningar och studievänor kan vi möta dessa behov och bidra till långsiktig kompetensförsörjning.

SBS arbetar för att bostäderna ska vara funktionella, prisvärda och utformade för att stödja studenters vardag – från multifunktionella ytor och hållbara materialval till gemensamma utrymmen som främjar gemenskap och praktiskt boende. Ett välplanerat studentboende gör det möjligt för studenter att snabbt etablera sig i nya städer, vilket stärker regionernas attraktionskraft och ekonomiska utveckling. På så sätt skapar vi inte bara hem, utan en grund för kunskap, innovation och framtida välbefinnande.

Mellan 2021 och 2025 har SBS färdigställt 2 446 nya studentbostäder i fem städer. Genom att öka tillgången på studentbostäder bidrar SBS till att minska bostadsbristen och skapa bättre förutsättningar för fler att påbörja högre utbildning. Detta stärker både individens framtidsmöjligheter och samhällets långsiktiga utveckling.

Gröna
och inkluderande
miljöer

Student startade lyckat gårdsprojekt

SBS har under året stöttat ett studentdrivet initiativ i Göteborg som syftar till att skapa gröna och inkluderande innergårdar. Bakom projektet står Shashikala, en av SBS studentambassadörer.

Shashikala är masterstudent i hållbar utveckling. Hon fick ett brett gensvar för sin idé att gemensamt bidra till biologisk mångfald, samtidigt som innergårdarna blir mer inbjudande. Många av studenterna har aktivt deltagit i arbetet och tillsammans byggt ihop odlingslådor och bidragit med växter och blommor.

Inom ett bostadsområde med cirka 195 studentlägenheter har satsningen resulterat i en innergård som främjar biologisk mångfald och fungerar som en mötesplats för alla.

Uppslutningen var stor och initiativet har inspirerat planer på liknande satsningar i andra städer. Innergårdsprojektet är en del av en större ambition att integrera hållbarhet i studentlivet och skapa social samhörighet, vilket har drivits till stor del av våra studentambassadörer – där Shashikala i Göteborg varit en drivande kraft med kreativa idéer och inspirerande ambition.



Shashikala är studentambassadör.

Sociala aktiviteter

En välkomnande start

Vid höstterminens början 2025 skapade SBS en varm och välkomnande start för nya studenter på flera orter. Enligt tradition arrangerades en inflyttningskväll på Campus Star i Stockholm, där studenter fick möjlighet att möta sina grannar och våra studentvärdar. Även i Norrköping och Malmö arrangerades stadsvandringar och gemensamma aktiviteter. Even-ten blev ett naturligt tillfälle att knyta nya kontakter och gav studenterna en positiv start på terminen.

GEMENSKAP OCH SOCIAL SAMHÖRIGHET

SBS utvecklar löpande sitt aktivitetsutbud utifrån studenternas önskemål. Målet är att erbjuda inkluderande mötesplatser där studenter kan träffas, umgås och känna samhörighet – viktiga faktorer för att motverka ensamhet och skapa trivsel i vardagen.

Genom dialog med lärosäten och kommuner bidrar SBS till social hållbarhet och skapar mervärde för både studenter och lokalsamhällen.

BIOKVÄLLAR, KARAOKE OCH GYM

Som en del i detta arbete anordnas återkommande filmkvällar i våra gemenskapsutrymmen. Filmerna väljs tillsammans med studenterna, och vi ser till att miljön ger en biokänsla. Dessa kvällar erbjuder ett enkelt sätt att umgås och bygga relationer på, vilket i sin tur gör boendet mer levande.

Utöver detta har vi bjudit in till quizkvällar och karaoketävlingar – initiativ som uppskattats av våra studenter och som vi planerar att utveckla ytterligare framöver. På alla nybyggnationer fortsätter vi att erbjuda gymmöjligheter. Ett annat uppskattat initiativ är "SBS-slingan", en digital löprunda för studenter som lanserades 2023 och fortsatt är populär under 2025.

Data från Campus Star visar hur flitigt utrymmena används: gymmet bokades i genomsnitt nio gånger per dag och biosalen varannan dag under 2025. Aktiviteterna skapar balans i vardagen, stärker relationer och främjar både fysisk och mental hälsa.

JULEVENT I SPÅNGA

Under december månad arrangerade vi flera initiativ för att främja gemenskap och trivsel bland våra studenter. Höjdpunkten var jullunchen den 24 december, där studenter samlades kring en festlig måltid och fick möjlighet att umgås i en varm och inkluderande miljö. Utöver lunchen arrangerades julpyssel med glögg och ett julquiz som bjöd på skratt och lättisam tävlingsanda. Secret Santa blev också ett uppskattat inslag som spred glädje och omtanke mellan deltagarna.

SBS STADSKAMP - JÖNKÖPING MÖTER GÖTEBORG

Årets Stadskamp samlade studenter från våra två campusstäder för en dag fylld av skratt, samarbete och tävlingsglöd. Dagen inleddes med en paddlingstur längs Tidan och fortsatte med tre utmanande grenar: taktisk dragkamp, en elduppgift som krävde precision samt plankgång där rytm och laganda avgjorde.

Aktiviteterna satte både kreativitet och samarbetsförmåga på prov och skapade nya kontakter över stadsgränserna. Kvällen avslutades vid grillen, där samtalen fortsatte och dagens upplevelser summerades. Genom initiativ som Stadskampen stärker SBS gemenskap, delaktighet och trivsel som är viktiga byggstenar för ett socialt hållbart studentliv.

Fokusområde 3

Upprätthålla affärsetik och styrning i alla led

Affärsuppförande

SÄKERSTÄLLANDE AV AFFÄRSETIK OCH MOTVERKANDE AV KORRUPTION

Studentbostäder i Norden arbetar målmedvetet för att upprätthålla hög affärsetik och transparens i alla delar av verksamheten. Vi är medvetna om de risker som korruption och oetiska affärsmetoder kan innebära i fastighetsbranschen, särskilt inom komplexa leverantörskedjor, användning av underentreprenörer och gränssnitt mellan privat och offentlig sektor.

Det övergripande ansvaret ligger hos ledningsgruppen och stöds av vår uppförandekod, visselblåsarpolicy och visselblåsarfunktion. Dessa verktyg säkerställer att eventuella avvikelser hanteras korrekt och att verksamheten präglas av integritet och ansvarstagande.

För att hålla riktlinjer och styrande dokument aktuella genomförs årliga uppdateringar och revisioner av uppförandekoden och policyer, inklusive de som avser korruption. Uppförandekoden ställer tydliga krav på att medarbetare, leverantörer och andra affärspartners följer gällande lagar och etiska principer. Alla avtalspartners undertecknar koden innan ett samarbete påbörjas.

SBS följer upp arbetet genom årlig rapportering av eventuella korruptionsfall, både internt och i affärsrelationer. Under 2025 rapporterades inga fall av korruption – ett resultat som bekräftar att våra rutiner fungerar.

KORRUPTIONSINCIDENTER

Incidenter	Totalt
Bekräftade incidenter	0
<i>Varav anställd avskedats/disciplinerats</i>	0
<i>Varav kontrakt med leverantör har avslutats</i>	0
Rättsfall angående korruption	0

LAGEFTERLEVNAD

	Antal	Summa (SEK)
Incidenter som lett till böter	0	0
Incidenter som inte lett till monetära böter	0	0

SKYDD AV VISSELBLÅSARE

För att snabbt upptäcka och hantera avvikelser har SBS infört en visselblåsarfunktion som kan användas av medarbetare, leverantörer, intressenter och allmänheten. Funktionen möjliggör rapportering av allvarliga oegentligheter som inte kan hanteras via ordinarie kommunikationsvägar. Visselblåsarpolicyn och rapporteringsvägen finns lättillgängliga på SBS webbplats och intranät.

För att garantera anonymitet är systemet krypterat och administreras av en extern part, vilket säkerställer en objektiv och konfidentiell hantering. Funktionen testas regelbundet och följs upp löpande för att säkerställa att den fungerar som avsett. Vid inkomna ärenden ansvarar den externa parten för att leda processen i syfte att upprätthålla transparens och oberoende.

Under 2025 mottog SBS inga anmälningar via visselblåsarfunktionen, utöver återkommande systemtester som bekräftar att rapporteringsvägarna fungerar. Det finns även möjlighet att vända sig direkt till behöriga myndigheter eller EU-institutioner vid behov.

Hållbarhetsdefinitioner

Förnybar energi	Förnyelsebar energi kommer från källor som förnyas naturligt och som inte tar slut, exempelvis vindkraft, solenergi, vattenkraft, havsenergi, geotermisk energi och biomassa.
GHG Protokollets Scope 1, 2, 3	<p>Scope 1 i GHG Protocol omfattar de utsläpp som sker i den egna verksamheten (direkta) till exempel bränsleförbränning och från fordon som organisationen äger eller kontrollerar.</p> <p>Scope 2 omfattar utsläpp (indirekta) från inköpt elektricitet, ånga, värme och kyla.</p> <p>Scope 3 rör övriga indirekta utsläpp, från inköpta material, produktanvändning, avfallshantering, affärsresor etc. som organisationen inte äger eller kontrollerar.</p>
Location-based-metoden	Är en metod för att beräkna klimatpåverkan från elanvändning från det lokala elnätet, där den faktiska användningen uppstår, och tar inte hänsyn till vilken sorts el som aktivt har valts att köpas in.
Market-based-metoden	Är en metod för att beräkna klimatpåverkan från elanvändning, baserat på bolagets aktiva val kring inköp av el. Om ett företag har valt att köpa in 100 procent förnyelsebar el så är utsläppen från elanvändningen noll.
Emissionsfaktor	Emissionsfaktorer anger hur stora utsläpp av respektive gas som förbränning av en viss mängd energi ger, alltså växthusgasutsläpp i koldioxidekvivalenter (CO ₂ e) från en viss företagsaktivitet. Exempel på företagsaktivitet är elförbrukning eller inköp/förbrukning av produkter.
Utsläppsintensitet	Den totala mängden av ett utvalt utsläpp i förhållande till en viss storhet. Till exempel energiförbrukning inom organisationen i ton koldioxidekvivalenter dividerat med omsättningen.

5. Års- redovisning

Årsredovisning	52
Förvaltningsberättelse	54
Koncernens rapport över totalresultat	58
Koncernens rapport över finansiell ställning	59
Koncernens rapport över förändring i eget kapital	60
Koncernens rapport över kassaflöde	61
Moderbolagets resultaträkning	62
Moderbolagets rapport över totalresultat	62
Moderbolagets balansräkning	63
Moderbolagets rapport över förändring av eget kapital	64
Moderbolagets rapport över kassaflöde	65
Tilläggsupplysningar	67
Revisionsberättelse	93



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Studentbostäder i Norden AB (publ) org. nr. 556715-7929, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2025. Bolaget är noterat på Nasdaq First North Premier Growth Market. Jämförelsebelopp inom parentes för resultatposter avser motsvarande period föregående år om inte annat anges. Jämförelsebelopp för balansposter avser utgången av föregående år.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Studentbostäder i Norden AB är ett bolag som har som mål att bygga upp ett bestånd av studentbostäder i Norden. Vid årsskiftet hade bolaget verksamhet i tre länder och ett flertal orter bland annat Stockholm, Köpenhamn, Malmö, Luleå, Karlstad, Ronneby, Karlskrona, Kristianstad, Lund, Trollhättan, Växjö och Göteborg. Vid årsskiftet uppgick antalet förvaltade studentbostäder till 6 581 (6 645) och värdet på fastighetsportföljen uppgick till 8 126 MSEK (8 068).

INTÄKTER OCH FASTIGHETSKOSTNADER

Koncernens intäkter för året uppgick till 484 985 KSEK (456 426). Hyresintäkterna uppgick till 478 450 KSEK (448 172), vilket motsvarar en ökning med 6,8 procent. Ökningen berodde på årets hyresförhandlingar samt högre uthyrningsgrad under året. Övriga intäkter minskade till 6 535 KSEK (8 253), minskningen beror främst på lägre antal fakturerade konsulttimmar då bolaget slutat att sälja konsulttjänster under året. För jämförbart bestånd ökade intäkterna med 5,1 procent och hyresintäkterna ökade med 4,9 procent. Koncernens fastighetskostnader för året uppgick till -180 660 KSEK (-168 221), vilket motsvarar en ökning med 7,4 procent. Fastighetskostnaderna bestod av taxebundna kostnader, drifts- och underhållskostnader, fastighetsavgifter och kostnader för fastighetsadministration. För jämförbart bestånd var kostnaderna 5,2 procent högre jämfört med föregående år främst drivet av högre administrativa kostnader då delar av administrationen 2024 fördelades till pågående nyproduktionsprojekt.

DRIFTSÖVERSKOTT

Driftsöverskottet för året uppgick till 304 325 KSEK (288 204), vilket motsvarar en ökning med 5,6 procent. Överskottsgraden för året uppgick till 63 procent (63). Uthyrningsgraden vid utgången av året uppgick till 99 procent (97), vilken är högre än föregående år. Rullande 12 uppgick uthyrningsgraden till 96,1 procent (92,2). För jämförbart bestånd har driftsöverskottet ökat med 5,0 procent.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaden för central administration uppgick till -24 506 KSEK (-44 527). Central administration avser kostnader för affärsutveckling, transaktion, finanshantering och kontor. Årets kostnad inkluderar jämförelsestörande poster om 6 922 KSEK (-15 313). Årets jämförelsestörande poster avser vinst i momstvist mot Skatteverket vilket bolaget under 2023 kostnadsfört efter negativt beslut i förvaltningsrätten. Efter kammarrättens dom till bolagets fördel återfördes hela beloppet som en positiv post justerat för kostnader förknippade med tvisten. Justerat för jämförelsestörande poster uppgick kostnaden för central administration till -31 429 KSEK (-29 215).

FINANSNETTO

Årets finansnetto uppgick till -233 932 KSEK (-224 863), vilket motsvarar en minskning med 4,0 procent. Finansnettot bestod främst av -233 899 KSEK (-223 313) i räntekostnader, -2 506 KSEK (-1 981) i räntekostnader i form av uppläggningsavgifter och omkostnader samt -2 172 KSEK (-3 063) för tomträtter. Ökningen av räntekostnaden beror främst på en större låneportfölj till följd av upplåning hänförligt till färdigställande av projekt. Ränteintäkterna uppgick till 5 026 KSEK (3 787).

OMSÄTTNING, RESULTAT OCH STÄLLNING

Se definitioner på sida 111

KSEK	2025	2024	2023	2022	2021
Intäkter	484 985	456 426	389 599	294 100	234 331
Förvaltningsresultat	45 887	18 815	44 094	55 142	13 985
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	218 249	61 694	-539 146	71 111	203 339
Balansomslutning	8 323 960	8 150 754	7 951 614	7 818 242	5 934 846
Värde förvaltningsfastigheter	8 125 689	8 067 785	7 805 658	7 530 549	5 635 536
Likvida medel	127 332	26 365	56 039	166 409	204 877
Eget kapital	2 423 473	2 103 549	2 082 810	2 113 715	1 815 331
Räntebärande skulder, exklusive leasingkulder	5 565 016	5 704 040	5 656 063	5 119 926	3 746 371
Kassaflöde från den löpande verksamheten*	78 772	47 218	-98 881	137 255	-52 216
Tillväxt i rörelseintäkter	6%	17%	32%	38%	56%
Avkastning på eget kapital	9,47%	0,96%	-16,80%	3,86%	6,82%
Soliditet	29%	26%	26%	27%	31%
Belåningsgrad	67%	70%	71%	66%	63%
Medelantal anställda	46	43	41	31	29

* Omräkning har skett för 2021 och 2022 pga omklassificering av transaktionsrelaterade fordringar och skulder från rörelsekapitalförändring till investeringsverksamheten.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet för året uppgick till 45 887 KSEK (18 815). Ökningen beror på högre driftöverskott och jämförelsestörande poster om 6 922 KSEK (-15 313). Justerat för dessa jämförelsestörande poster ökade förvaltningsresultatet 14,2 procent jämfört med föregående år.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Årets värdeförändringar för fastigheter uppgick till 218 249 KSEK (61 694). Orealiserade värdeförändringen uppgick till 219 040 KSEK (60 449) och realiserade uppgick till -791 KSEK (1 245).

ÅRETS RESULTAT

Årets resultat uppgick till 214 399 KSEK (20 070). Årets totalresultat uppgick till 178 634 KSEK (37 327).

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Koncernen äger vid utgången av året 40 fastigheter (41) med 181 768 kvadratmeter (183 840) uthyrningsbar area. Det sammanlagda värdet uppgick till 8 125 689 KSEK (8 067 785), vilket motsvarar 44 704 SEK per kvadratmeter (43 885).

LIKVIDA MEDEL

Likvida medel uppgick till 127 332 KSEK (26 365).

EGET KAPITAL

Det egna kapitalet har under året ökat med 319 924 KSEK (36 931) och uppgick vid utgången av året till 2 423 473 KSEK (2 103 549), vilket ger en soliditet om 29,1 procent (25,8). Ökningen beror dels på en nyemission som genomfördes under det andra kvartalet 2025 och tillförde 141 289 KSEK (-) efter omkostnader och skatt samt årets totalresultat om 178 634 KSEK (37 327).

FINANSIERING

Finansieringen sker främst genom upplåning hos nordiska banker och obligationsmarknaden. Bankupplåning säkerställs främst genom pant i fastigheter. Räntebärande skuldernas nominella belopp uppgick till 5 575 945 KSEK (5 717 983), varav 4 947 830 KSEK (5 090 706) avsåg banklån, 485 552 KSEK (467 635) avsåg hållbara obligationslån och 141 406 KSEK (159 643) avsåg lån utan säkerhet. Belåningsgraden uppgick till 66,9 procent (70,4). Belåningsgraden ska enligt bolagets nya fastställda riskbegränsningar långsiktigt inte överstiga 60 procent. De räntebärande skuldernas verkliga värde bedöms i stort överensstämma med redovisat värde.

Räntetäckningsgraden beräknad enligt kovenanten i obligationslånet uppgick till 1,59 gånger (1,37) rullande 12 månader. Genomsnittlig ränta uppgick till 4,09 procent inklusive räntesäkring (4,08) vid utgången av året. Vid utgången av året hade 2 358 476 KSEK (2 374 596) av räntebärande skulder en kortare räntebindning än 12 månader, genomsnittlig räntebindning uppgick till 21 månader (28).

Genomsnittlig kapitalbindning uppgick till 23 månader (33). Av totala lånestocken förfaller 2 114 376 KSEK (525 172) inom 12 månader. Av dessa avser 485 552 KSEK hållbara obligationslån med förfall november 2026. Efter årets utgång har det hållbara obligationslånet refinansierats och kreditbeslut om 1 881 MSEK har erhållits, se not 32 för mer information.

MODERBOLAGET

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

HÅLLBARHETSRAPPORT

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har Studentbostäder i Norden AB (publ) valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från den legala årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten återfinns på sidorna 30-51.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

SEK	
Balanserat resultat	1 715 655 120
Årets resultat	-67 191 146
	1 648 463 974

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att i ny räkning balanseras

SEK	
	1 648 463 974
	1 648 463 974

AKTIEN OCH AKTIEÄGARE

Per den 31 december 2025 uppgick aktiekursen till 1,80 kronor per aktie (1,43), vilket motsvarar ett börsvärde om 1 248 845 KSEK (823 891). Genomsnittligt antal omsatta aktier per börsdag uppgick under året till 206 107 aktier (227 717) eller 300 KSEK (267). Vid utgången av året uppgick aktiekapitalet till 346 901 KSEK (289 084), fördelat på 693 802 723 aktier (578 168 936). Varje aktie har ett kvotvärde om 0,5 kronor och berättigar till en röst. De största aktieägarna, mätt i andel av röster, vid utgången av året var Gösta Welandson med bolag (18,93 procent), Otre Fund LP (15,33 procent), Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (14,68 procent), Svea Bank AB (10,43 procent) och Nordstjernen (10,18 procent).

STYRELSENS YTTRANDE ANGÅENDE VINSTDISPOSITION

Styrelsen för Studentbostäder i Norden AB (publ) org. nr. 556715-7929 har föreslagit årsstämman att ingen utdelning lämnas för verksamhetsåret 2025.

RISKER

På samma sätt som en investering i Studentbostäder i Nordens aktier kan öka i värde är en investering i Studentbostäder i Norden, liksom en investering i alla bolag, förenad med risken att värdet på bolagets aktier minskar i värde. Det finns ett antal faktorer som påverkar värdet på bolagets tillgångar och skulder och därmed även bolagets aktier. Bolaget arbetar aktivt med att på olika sätt minska effekten av dessa risker.

Hyresintäkter och hyresutveckling

Om uthyrningsgrad eller hyresnivåer sjunker, oavsett skäl, påverkas Studentbostäder i Nordens resultat negativt. Risken för stora vakanser ökar ju färre kontrakt ett fastighetsbolag har. Studentbostäder i Norden hyr i första hand ut studentbostäder till enskilda studenter och i undantagsfall i form av blockhyresavtal. Det finns inga garantier för att Studentbostäder i Nordens hyresgäster som hyr via blockhyresavtal förnyar eller förlänger sina hyresavtal när de har löpt ut, vilket på sikt kan leda till minskade hyresintäkter och ökade vakanser vilket i sin tur kan ha en negativ effekt på Studentbostäder i Nordens verksamhet, finansiella ställning och resultat. För att minska risken för att en blockhyresgäst flyttar har Studentbostäder i Norden en kontinuerlig dialog med dessa. Idag anses efterfrågan på studentbostäder vara god vilket minskar risken för ekonomisk skada även om blockhyresavtalen inte förlängs då bostäderna omgående kan hyras ut till enskilda studenter. Studentbostäder i Norden är beroende av att hyresgäster betalar avtalade hyror i tid och det föreligger således en risk för att hyresgäster ställer in sina betalningar eller i övrigt inte fullgör sina förpliktelser. Om så inträffar skulle Studentbostäder i Nordens resultat och finansiella ställning kunna påverkas negativt.

Drifts- och underhållskostnader

Driftskostnader utgörs huvudsakligen av kostnader som är taxebundna såsom kostnader för el, renhållning, vatten och värme. Bedömningen av fastighetskostnaderna är baserad på underliggande budgetar och utfall under de år som Studentbostäder i Norden har ägt fastigheterna. Kostnaderna följs löpande upp genom intern granskning och jämförs mot bland annat externa jämförelsetal från jämförbara objekt. Studentbostäder i Norden arbetar kontinuerligt med förebyggande åtgärder, investeringar och effektiviseringar i syfte att förbättra kostnadsbilden, inte minst avseende el-, vatten- och värmeförbrukning. Driftoptimeringen är en av de viktigaste miljöförbättringarna som Studentbostäder i Norden kan påverka i egenskap av fastighetsbolag. I den mån eventuella kostnadshöjningar inte kompenseras genom reglering i hyresavtal, eller hyresökning genom omförhandling av hyresavtal, kan Studentbostäder i Nordens verksamhet, finansiella ställning och resultat påverkas negativt. Underhållsutgifter är hänförliga till åtgärder som syftar till att långsiktigt bibehålla fastighetens standard. Studentbostäder i Norden har en planering för genomförande av de underhållsåtgärder som bedöms erforderliga. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov kan dock påverka Studentbostäder i Nordens verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt. Bostadsfastigheter svarar för en stor del av fastighetsportföljen. Lägenheterna underhålls kontinuerligt vid behov inför nyuthyrning. Bolaget upprättar enskilda budgetar för samtliga fastigheter.

Finansiella risker

Att äga och utveckla fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet. Studentbostäder i Nordens kapital tillgodoses genom externa lån och eget kapital, med en belåningsgrad på 67 procent (70) per årsskiftet och en soliditet på 29 procent (26). Räntekostnader är också företagets största kostnadspost och det är av strategisk betydelse för Studentbostäder i Norden att oavsett marknadsförutsättningar alltid ha tillgång till kostnadseffektiv finansiering. Målet för finansverksamheten är att säkerställa finansieringsbehovet till lägsta möjliga kostnad inom de ramar och restriktioner styrelsen beslutar. Se not 23 för mer om riskhantering.

Värderingspolicy

Samtliga fastigheter värderas kvartalsvis av externa värderare med undantag för fastigheter förvärvade under senaste kvartalet som värderas till överenskommet fastighetsvärde vid affären. Se not 13 för mer information.

Värdeförändringar avseende fastigheter

Värdet på fastigheterna påverkas av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika som uthyrningsgrad, hyresnivå och driftkostnader, dels marknadsspecifika såsom direktavkastningskrav och kalkylräntor som härleds ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Såväl fastighetsspecifika försämringar, såsom lägre hyresnivåer och ökad vakansgrad, som marknadsspecifika försämringar, såsom högre direktavkastningskrav, kan föranleda att Studentbostäder i Nordens förvaltningsfastigheter minskar i värde. Detta skulle påverka bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt. De fastighets-specifika delarna arbetar bolaget aktivt med för att öka värdet på fastigheterna. Marknadsförändringarna kan bolaget dock inte påverka. I stället arbetar bolaget med scenarioanalyser för att utvärdera hur ett förändrat marknadsläge påverkar bolaget och vilka åtgärder som kan tas för att minska påverkan på bolaget om det inträffar.

Transaktionsrelaterade risker

Bolags- och fastighetsförvärv är en del av Studentbostäder i Nordens verksamhet. Sådana transaktioner är förenade med risker och osäkerhet. Vid fastighetsförvärv utgör bland andra miljöförhållanden och tekniska problem risker. Tekniska problem inbegriper riskförhållanden som är förknippade med den tekniska driften av fastigheten, såsom risken för konstruktionsfel och andra dolda fel eller brister. Inför en investering görs en utvärdering som syftar till att identifiera och om möjligt reducera de risker som kan vara förknippade med investeringen, men det finns alltid risker vid transaktioner och framtida verksamheter eller fastigheter som tillkommer genom förvärv som kan påverka Studentbostäder i Nordens verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt.

Organisatoriska och operationella risker

Vid utgången av 2025 uppgick medelantalet anställda till 46 personer (43), varav 24 män (26) och 22 kvinnor (17). Studentbostäder i Norden har en effektiv organisation vilket gör bolaget beroende av enskilda medarbetare. Bolagets framtida utveckling beror i hög grad på företagsledningens och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang. Studentbostäder i Nordens utveckling skulle därför kunna påverkas negativt om någon nyckelperson skulle lämna sin

anställning. Studentbostäder i Norden kan inom ramen för den löpande verksamheten komma att åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner, bristande kontroll eller oegentligheter. Bristande rutiner och bristande intern kontroll kan medföra att företagsledningen tappar kontrollen över bolagsstyrningen vilket kan åsamka bolaget skada. Mer om styrelsens arbete med bolagsstyrning finns beskrivet i bolagsstyrningsrapporten sidorna 100-105.

Legala risker

Fastighetsverksamhet är i hög utsträckning beroende av lagar och andra regler samt myndighetsbeslut avseende till exempel miljö, säkerhet, uthyrning och den reglerade hyressättningen för bostäder. Den reglerade hyressättningen för bostäder, det så kallade bruksvärdessystemet, påverkar intjäningsförmågan. Förenklat innebär systemet att hyresvärdar inte kan ta ut högre hyror än de hyror som har bestämts i kollektiva förhandlingar för bostäder med motsvarande läge och standard. I de fall bolaget inte kan kompensera ökade kostnader för bostäder med ökade hyresnivåer skulle det kunna ha en negativ effekt på Studentbostäder i Nordens verksamhet, finansiella ställning och resultat. Nya lagar eller regler eller förändringar avseende tillämpningen av befintliga lagar eller regler som är tillämpliga på Studentbostäder i Nordens verksamhet eller kundernas verksamhet kan påverka bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt.

Skatte- och bidragsrisker

Förändringar i bolags- och fastighetsskatt, liksom övriga statliga och kommunala pålagor och bidrag, kan påverka förutsättningarna för Studentbostäder i Nordens verksamhet. Det finns inga garantier för att dessa pålagor och bidrag kommer att vara oförändrade i framtiden. Det kan inte heller uteslutas att skattesatser förändras i framtiden eller att andra ändringar sker som påverkar fastighetsägandet. Förändringar i bolags- och fastighetsskatt, liksom övriga statliga och kommunala pålagor och bidrag kan komma att påverka bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt.

Miljörisk

Enligt miljöbalken (1998:808) har den som bedrivit verksamhet som har bidragit till miljöförorening även ett ansvar för efterbehandling. Om verksamhetsutövaren ej kan utföra eller bekosta erforderlig efterbehandling av en förorenad fastighet är den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningar, ansvariga. Det innebär således en risk att krav under vissa förutsättningar kan komma att riktas mot bolaget för marksanering eller efterbehandling vid förekomst eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten. Externa faktorer som bolaget inte självt kan råda över kan också påverka som pris och lagändringar vid förvaltning eller nyproduktion. Studentbostäder i Norden är mycket beroende av fjärrvärmebolagens miljövärden som har stor effekt på bolagets koldioxidutsläpp.

TVISTER

I november 2021 erhöles beslut från Skatteverket avseende omprövning av redovisad mervärdesskatt hänförlig till entreprenad- arbeten genomförda under året 2016-2020, under den tid då bolagets verksamhet bedrevs under företagsnamnet Prime Living. Enligt omprövningsbeslutet uppgick kravet på bolaget om ytterligare skatt och skattetillägg till sammanlagt 53 645 KSEK. Under 2022 lämnades en överklagan in till Skatteverket. I januari 2024 erhöles en dom från Förvaltningsrätten där rätten beslutat att avslå bolagets överklagande avseende Skatteverkets omprövningsbeslut av redovisad mervärdesskatt. Domen innebar att Skatteverkets beslut om ytterligare skatt och skattetillägg stod fast. Studentbostäder i Norden överklagade domen till Kammarrätten och Skatteverket beviljade anstånd med betalning av mervärdesskatt samt skattetillägg till dess att Kammarrätten har dömt i målet. Studentbostäder i Norden valde av försiktighetsskäl att boka upp en skuld i balansräkningen avseende mervärdesskatten, skattetillägg och ränta om 53 645 KSEK vilket 2023 resulterade i 8 304 KSEK högre central administration och lägre värdeförändring om 45 341 KSEK i resultaträkningen. Efter kammarrättens dom under 2025, till Studentbostäder i Nordens fördel, har bokningarna vänts vilket resulterat i 8 034 KSEK lägre central administration samt 45 341 KSEK högre värdeförändring i resultaträkningen under 2025.

Utöver ovan har Studentbostäder i Norden vid utgången av 2025 inga pågående väsentliga tvister. Det kan inte uteslutas att Studentbostäder i Norden från tid till annan kan komma att bli inblandat i tvister. Ett negativt utslag på en tvist skulle kunna ha en negativ effekt på Studentbostäder i Nordens verksamhet, finansiella ställning och resultat. Tvisterna kan avse fel eller brister i förvärv eller försäljning av fastigheter, byggnation eller konvertering av bostäder eller andra avtal, samt arbetsrelaterade tvister.

Koncernens rapport över totalresultat

KSEK	not	jan - dec 2025	jan - dec 2024
Hysesintäkter	4, 5	478 450	448 172
Övriga intäkter	4, 5	6 535	8 253
Summa intäkter		484 985	456 426
Fastighetskostnader	4, 6, 8	-180 660	-168 221
Driftsöverskott		304 325	288 204
Central administration	4, 6, 7, 8	-24 506	-44 527
(varav jämförelsestörande)	6	6 922	-15 313
Resultat före finansiella poster		279 819	243 677
Kostnader avseende nyttjanderätter	10, 16	-2 172	-3 063
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	5 026	3 787
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-236 405	-225 192
Valutakursdifferenser		-380	-395
Förvaltningsresultat		45 887	18 815
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	13	219 040	60 449
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	13	-791	1 245
Värdeförändring derivat	17	-2 949	5 002
Resultat före skatt		261 187	85 510
Aktuell skatt	12	-7 442	67
Uppskjuten skatt	12	-39 346	-65 507
Årets resultat		214 399	20 070
Övrigt totalresultat			
Poster som senare kan komma att omföras till resultaträkningen; Omräkning av utländska dotterbolag		-35 765	17 257
Årets totalresultat		178 634	37 327
Årets resultat hänförligt till; Moderföretagets ägare		214 399	20 070
Årets totalresultat hänförligt till; Moderföretagets ägare		178 634	37 327
Resultat per aktie		0,33	0,03

Koncernens rapport över finansiell ställning

KSEK	not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	8 125 689	8 067 785
Inventarier	14	4 710	2 862
Immateriella anläggningstillgångar		31	95
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	16	32 746	17 420
Derivat	17	2 053	5 002
Uppskjuten skattefordran	12	-	295
Summa anläggningstillgångar		8 165 229	8 093 459
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	17, 18	5 428	11 739
Övriga fordringar	17, 19	13 295	8 843
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	12 676	10 348
Likvida medel	17, 21	127 332	26 365
Summa omsättningstillgångar		158 731	57 295
SUMMA TILLGÅNGAR		8 323 960	8 150 754
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	22	346 901	289 084
Övrigt tillskjutet kapital		1 828 513	1 745 041
Reserver		19 239	55 004
Balanserat resultat, inklusive årets resultat		228 819	14 420
Summa eget kapital		2 423 473	2 103 549
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	12	170 270	132 768
Skulder till kreditinstitut	17, 23	3 341 601	4 604 333
Obligationslån	17, 23	-	439 447
Lån utan säkerhet	17, 23	111 012	135 328
Leasingskulder	17, 23	31 975	15 441
Övriga skulder	25	20 415	22 001
Upplupna kostnader	26	-	6 409
Långfristiga skulder		3 675 274	5 355 725
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 23	1 596 457	472 430
Obligationslån	17, 23	485 552	28 188
Lån utan säkerhet	17, 23	30 394	24 315
Leasingskulder	17, 23	771	1 979
Leverantörsskulder	17	11 288	15 630
Skatteskuld		5 117	4 644
Övriga skulder	25	11 843	67 505
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17, 26	83 791	76 788
Summa kortfristiga skulder		2 225 214	691 479
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 323 960	8 150 754

Koncernens rapport över förändring av eget kapital

KSEK				Balanserat resultat inkl. årets resultat	
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver		Summa
Ingående eget kapital 2024-01-01	289 084	1 745 437	37 747	-5 650	2 066 618
Periodens resultat jan-dec	-	-	-	20 070	20 070
Övrigt totalresultat jan -dec	-	-	17 257	-	17 257
Periodens totalresultat	-	-	17 257	20 070	37 327
Emissionskostnader	-	-499	-	-	-499
Skatteeffekt emissionskostnader	-	103	-	-	103
Utgående eget kapital 2024-12-31	289 084	1 745 041	55 004	14 420	2 103 549
Ingående eget kapital 2025-01-01	289 084	1 745 041	55 004	14 420	2 103 549
Periodens resultat jan-dec	-	-	-	214 399	214 399
Övrigt totalresultat jan -dec	-	-	-35 765	-	-35 765
Periodens totalresultat jan-dec	-	-	-35 765	214 399	178 634
Nyemission	57 817	86 725	-	-	144 542
Emissionskostnader	-	-4 097	-	-	-4 097
Skatteeffekt emissionskostnader	-	844	-	-	844
Utgående eget kapital 2025-12-31	346 901	1 828 513	19 239	228 819	2 423 473

Koncernens rapport över kassaflöde

KSEK	not	jan-dec 2025	jan-dec 2024
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		45 887	18 815
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	31	39 747	25 989
Betald skatt		-6 862	2 414
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		78 772	47 218
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-663	-21 835
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-2 299	7 358
Kassaflöde från den löpande verksamheten		75 810	32 741
Investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter och inventarier		-13 314	-246 210
Förvärv av dotterföretag		-	-25
Avyttring av dotterföretag		-	40 156
Förändring av transaktionsrelaterade fordringar		-4 067	24 010
Avyttring av förvaltningsfastighet		14 790	2 610
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 590	-179 459
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		144 542	-
Upptagna lån	31	415 341	1 925 597
Amortering av låneskulder	31	-532 527	-1 808 504
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		27 356	117 093
Årets kassaflöde			
Likvida medel vid årets början		26 365	56 039
Kursdifferens i likvida medel		392	-49
Likvida medel vid årets slut	21	127 332	26 365

Moderbolagets resultaträkning

KSEK	not	jan - dec 2025	jan - dec 2024
Rörelsens intäkter			
Övriga rörelseintäkter	5	-	-
Summa intäkter		-	-
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	6, 7	-14 523	-30 853
Personalkostnader	6, 8	-11 813	-13 204
Avskrivningar	6, 14	-	-2
Rörelseresultat		-26 337	-44 058
Nedskrivning andelar i koncernföretag	15	-	-
Resultat från andelar i koncernföretag		-	2 162
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	52 613	96 879
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-78 389	-122 548
Valutakursdifferenser		-42 990	21 243
Resultat efter finansiella poster		-95 103	-46 322
Bokslutsdispositioner	11	20 000	132 100
Årets resultat före skatt		-75 103	85 778
Skatt på årets resultat	12	7 911	-21 620
Årets resultat		-67 191	64 157

Moderbolagets rapport över totalresultat

KSEK	not	jan - dec 2025	jan - dec 2024
Årets resultat enligt resultaträkningen		-67 191	64 157
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		-67 191	64 157

Moderbolagets balansräkning

KSEK	not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Inventarier	14	-	-
Andelar i koncernföretag	15	1 546 720	1 546 720
Fordringar hos koncernföretag		745 470	1 481 769
Uppskjuten skattefordran	12	100 365	91 610
Summa anläggningstillgångar		2 392 555	3 120 098
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	17	273 159	247 115
Övriga kortfristiga fordringar	17, 19	4 093	7 739
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	812	949
Kassa och bank	17, 21	60 157	1 370
Summa omsättningstillgångar		338 221	257 173
SUMMA TILLGÅNGAR		2 730 776	3 377 271
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	22	346 901	289 084
Summa bundet eget kapital		346 901	289 084
Tillskjutet kapital		2 268 204	2 184 732
Balanserat resultat		-552 549	-616 706
Redovisat resultat		-67 191	64 157
Summa fritt eget kapital		1 648 464	1 632 183
Summa eget kapital		1 995 365	1 921 267
Långfristiga skulder			
Oblighationslån	17, 23	-	439 447
Skulder till koncernföretag	23	72 429	838 574
Upplupna kostnader	26	-	6 409
Summa långfristiga skulder		72 429	1 284 430
Kortfristiga skulder			
Oblighationslån	17, 23	485 552	27 048
Leverantörsskulder	17	398	828
Skulder till koncernföretag	17	164 588	136 434
Skatteskuld		45	70
Övriga skulder	25	361	511
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17, 26	12 038	6 682
Summa kortfristiga skulder		662 982	171 574
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 730 776	3 377 271

Moderbolagets rapport över förändring av eget kapital

KSEK	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Summa
Ingående eget kapital 2024-01-01	289 084	2 185 128	-616 706	1 857 506
Årets totalresultat	-	-	64 157	64 157
Emissionskostnader	-	-499	-	-499
Skatteeffekt emissionskostnader	-	103	-	103
Utgående eget kapital 2024-12-31	289 084	2 184 732	-552 549	1 921 267
Ingående eget kapital 2025-01-01	289 084	2 184 732	-552 549	1 921 267
Årets totalresultat	-	-	-67 191	-67 191
Nyemission	57 817	86 725	-	144 542
Emissionskostnader	-	-4 097	-	-4 097
Skatteeffekt emissionskostnader	-	844	-	844
Utgående eget kapital 2025-12-31	346 901	2 268 204	-619 740	1 995 365

Moderbolagets rapport över kassaflöde

KSEK	not	jan - dec 2025	jan - dec 2024
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-95 103	-46 322
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	31	46 932	50 506
Betald inkomstskatt		-26	93
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-48 197	4 277
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-299	434
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-1 334	641
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-49 830	5 352
Investeringsverksamheten			
Avyttring finansiella tillgångar		-	-14
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	-14
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		144 542	-
Amortering av låneskulder	31	-28 188	-66 438
Koncernintern utlåning		730 555	645 959
Koncernintern inlåning	31	-738 291	-596 568
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		108 617	-17 047
Årets kassaflöde			
Likvida medel vid årets början		1 370	13 079
Likvida medel vid årets slut	21	60 157	1 370

Campus Star,
Stockholm



Tilläggsupplysningar

NOT 1, ALLMÄN INFORMATION OCH REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmän information

Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar det svenska moderbolaget Studentbostäder i Norden AB (publ), organisationsnummer 556715-7929 och dess dotterbolag. Koncernen bedriver verksamhet inom fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling. Moderbolaget är ett aktiebolag som är registrerat i Sverige och som har sitt säte i Uppsala med adress Kungsgatan 47A, 753 21 Uppsala. Styrelsen har den 9 april 2026 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma den 7 maj 2026.

Redovisningsprinciper

Detta avsnitt är en översiktlig sammanfattning av grunderna för upprättandet av de finansiella rapporterna. För väsentlig information om tillämpade principer för specifika poster, se respektive not. Alla belopp är redovisade i tusentals kronor om inget annat anges. Beloppen avser perioden 1 januari–31 december 2025 för resultaträkningsrelaterade poster, kassaflödet och förändring eget kapital samt 31 december 2025 för balansräkningsrelaterade.

Grunder för upprättande av redovisningen

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS-redovisningsstandarder utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) såsom de fastställts av Europeiska unionen (EU). Vidare har Årsredovisningslagen (ÅRL) och "RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner" tillämpats. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i den av Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering utgivna rekommendationen RFR 2 Redovisning för juridiska personer. De nedan angivna redovisningsprinciperna har, om inte annat anges, tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter.

Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter och derivat som värderas och redovisas till verkligt värde via resultatet. Den funktionella valutan för moderbolaget är svenska kronor, vilken utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen.

Koncernbokslutet omfattar moderbolaget och samtliga dotterbolag. Som dotterföretag konsolideras bolag där Studentbostäder i Norden har ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande. Dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden. Vid ett förvärv av ett dotterbolag konsolideras dotterbolaget från det datum då Studentbostäder i Norden har bestämmande inflytande. Således redovisar Studentbostäder i Norden förvärv som regel på tillträdesdagen.

Resultaträkningens uppställningsform

I koncernen tillämpas den uppställningsform som är praxis inom fastighetsbranschen i Sverige. Det innebär att resultaträkningen visar resultat för driftsöverskott, resultat före finansiella poster, förvaltningsresultat och resultat före skatt. I förvaltningsresultatet ingår finansnettot. Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter redovisas under förvaltningsresultatet.

Driftsöverskott är ett centralt begrepp inom fastighetsbranschen. Begreppet är relevant för att förstå det resultat som genereras från fastighetsdriften. I driftsöverskottet ingår hyresintäkter, övriga intäkter och fastighetskostnader. För mer information om intäkter, se not 5 och fastighetskostnader not 6.

Koncernens administrationskostnader fördelas på förvaltningsadministration som ingår i koncernens driftsöverskott och central administration. Till central administration klassificeras kostnader på koncernövergripande nivå som inte är direkt hänförliga till fastighetsförvaltningen, såsom kostnader för koncernledning, affärsutveckling och finanshantering.

Skillnad mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolagets årsredovisning är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och med tillämpning av Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer.

RFR 2 anger att en juridisk person ska tillämpa samma IFRS/IAS som tillämpas i koncernredovisningen, med undantag och tillägg beroende på lagbestämmelser i främst Årsredovisningslagen samt med hänsyn tagen till sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

Uppställningsform

Resultat- och balansräkning för moderbolaget är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman.

Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser till förmån för koncernbolag är ett finansiellt garantiavtal och redovisas i enlighet med RFR 2, Redovisning för juridiska personer, d.v.s. de redovisas inte som en avsättning utan i stället lämnas upplysning.

NOT 2, UPPLYSNING OM NYA OCH KOMMANDE STANDARDER

Inga nya standarder, ändrade standarder eller tolkningar som har trätt i kraft under året har haft någon väsentlig påverkan på koncernens eller moderföretagets finansiella rapporter. Övriga och godkända nya och ändrade standarder (av EU) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på Studentbostäder i Nordens resultat eller finansiella ställning för innevarande eller kommande perioder.

IFRS 18 Presentation och upplysningar i finansiella rapporter börjar gälla den 1 januari 2027. Koncernen kommer fortsätta undersöka effekterna av denna under 2026.

NOT 3, VÄSENTLIGA BEDÖMNINGAR OCH ANTAGANDEN

Vid upprättandet av de finansiella rapporterna måste företagsledningen och styrelsen göra vissa bedömningar och antaganden som påverkar det redovisade värdet av tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Nedan beskrivs de mest väsentliga antaganden vid upprättandet av bolagets finansiella rapporter.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Redovisningen är speciellt känslig för de antaganden som ligger i värderingen av förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen utifrån marknadsbedömning. Väsentliga antaganden har därvid gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav som baserat på värderarnas erfarenhetsmässiga uppskattningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Uppskattningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har uppskattats för respektive fastighet. För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/-5 procent. För bolagets del innebär det osäkerhetsintervallet ett värdeintervall om +/-406 284 KSEK. Vidare information om antaganden, bedömningar och känslighetsanalys framgår av not 13.

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv

Vid förvärv av bolag görs en bedömning av huruvida förvärvet ska klassificeras som ett tillgångs- eller rörelseförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation, personal och de processer som krävs för att bedriva verksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. De förvärv som koncernen genomför är i regel bolagsförvärv vars primära syfte är att förvärva bolagets fastighet.

Rörelseförvärv redovisas enligt förvärvsmetoden. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet. Eventuell kompensation för uppskjuten skatt, vilken reducerar köpeskillingen för aktierna i det fastighetsägande dotterbolaget, minskar fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värdeförändringarna, allt annat lika, kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering.

Uppskjuten skatt

En annan osäkerhet i uppskattning i redovisningen berör värderingen av uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt beräknas med en nominell skatt om 20,6 procent i Sverige och 22 procent i Danmark och Norge på skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på tillgångar och skulder. Den verkliga skatten bedöms vara lägre dels på grund av möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt, dels på grund av tidsfaktorn. Uppskjuten skattefordran redovisas först om bolag bedömer det som troligt att den kommer nyttjas inom en femårsperiod.

Leasingavtal

Nyttjanderättstillgångar och finansiella skulder för samtliga väsentliga leasingavtal redovisas med en löptid över tolv månader. För Studentbostäder i Norden utgörs dessa av leasingavtal avseende markarrenden och tomträtter. Kostnader för tomträttsavgäld och arrenden redovisas som räntekostnader i koncernens resultaträkning. Tomträttsavtalen hanteras som eviga hyresavtal, vilka marknadsvärderas och skrivs därmed inte av. Marknadsvärdet räknas fram genom att diskontera framtida avgälder. Arrendena nuvärdesberäknas över kontraktets löptid genom att diskontera framtida arrenden med en ränta motsvarande den implicita räntan, uppgående till 4,79 procent, för motsvarande löptid som för kontraktet

NOT 4, RÖRELSESEGMENT

§ Redovisningsprinciper

Segmentsrapporteringen baseras på hur ledningen och tillika den högste verkställande beslutsfattaren följer upp och styr verksamheten. Koncernens indelning i segment baseras på skillnaderna i segmentens karaktär och på den rapportering som ledningen inhämtar för att följa upp och analysera verksamheten samt den information som inhämtas för att fatta strategiska beslut.

Till följd av detta har verksamheten delats upp i segment utifrån fastigheternas geografiska placering. Segmentens resultat bedöms och analyseras baserat på driftsöverskott. Samma redovisningsprinciper används för segmenten som för koncernen. Studentbostäder i Norden bedriver verksamhet i de tre regionerna Syd, Mitt och Norr. Det finns inget särskilt segment för utland, utan Danmark tillhör Syd och Norge tillhör Mitt.

SEGMENTRAPPORTERING

2025

KSEK	Norr	Mitt	Syd	Koncern-gemensamt	Elimineringar	Koncernen
Externa hyresintäkter	86 084	172 325	220 041	-	-	478 450
Interna hyresintäkter	207	504	1 722	-	-2 432	-
Externa övriga rörelseintäkter	337	2 560	2 685	953	-	6 535
Fastighetskostnader	-37 197	-56 767	-86 696	-	-	-180 660
Driftsöverskott	49 431	118 621	137 752	953	-2 432	304 325
Central administration exkl. jämförelsestörande poster	-	-	-	-31 429	-	-31 429
Jämförelsestörande poster	-	-	-	6 922	-	6 922
Resultat före finansiella poster	49 431	118 621	137 752	-23 553	-2 432	279 819
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	1 310 400	3 168 292	3 646 998			8 125 689

2024

KSEK	Norr	Mitt	Syd	Koncern-gemensamt	Elimineringar	Koncernen
Externa hyresintäkter	79 995	160 987	207 190	-	-	448 172
Interna hyresintäkter	204	443	1 608	-	-2 255	-
Externa övriga rörelseintäkter	442	3 137	1 662	3 013	-	8 253
Fastighetskostnader	-35 570	-45 960	-86 692	-	-	-168 221
Driftsöverskott	45 072	118 607	123 767	3 013	-2 255	288 204
Central administration exkl. jämförelsestörande poster	-	-	-	-29 215	-	-29 215
Jämförelsestörande poster	-	-	-	-15 313	-	-15 313
Resultat före finansiella poster	45 072	118 607	123 767	-41 514	-2 255	243 677
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	1 258 900	3 154 157	3 654 728			8 067 785

NOT 5, INTÄKTER

§ Redovisningsprinciper

Koncernens intäkter utgörs i all väsentlighet av hyresintäkter och hyrestillägg som aviseras i förskott och periodiseras så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter. Hyrestillägg kan exempelvis avse tillval såsom hyra av möbler och vitvaror och ingår i hyresintäkterna. Bolagets hyresintäkter kommer i allt väsentligt från uthyrning av studentbostäder och resterande delen från uthyrning av lokaler och bilparkeringar. En mindre del av hyresavtalen löper med tiomånaders hyra. Då hyresavtalen i regel endast har tre månaders uppsägningstid samt att det förekommer en viss omsättning av dessa hyresavtal under sommarmånaderna görs ingen periodisering av hyresintäkterna för de två hyresfria månaderna, utan hyresintäkten motsvarar aviserad hyra för perioden.

INTÄKTER

KSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Hyresintäkter	478 450	448 172	-	-
Övriga intäkter	6 535	8 253	-	-
Summa intäkter	484 985	456 426	-	-

De totala hyresintäkterna för koncernen uppgick till 478 450 KSEK (448 172). Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal. Förfallostrukturen avseende de hyreskontrakt som avser ej uppsägningsbara operationella leasingavtal framgår av tabellen nedan. Bostads-, förråds- och bilplatshyreskontrakt, som oftast löper med tre månaders uppsägningstid ingår inte i tabellen nedan. Avtal

Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal. Dessa kontrakt löper med två eller tre månaders uppsägning. Erlagda ersättningar från hyresgäster i samband med förtida avflyttning redovisas som intäkt i samband med att avtalsförhållandet med hyresgästen upphör och inga åtaganden kvarstår, vilket normalt sker vid avflyttning.

Som övriga rörelseintäkter redovisas erhållna bidrag, försäkringsersättningar, fakturering vid onormalt slitage, försäljning av överskottsel från solcellsproduktion, intäkter från bilpoolsverksamhet, kontrollavgifter för felparkering och intäkter från sålda konsulttjänster till externa samarbetsparter. Vid årets utgång säljer bolaget inte längre några konsulttjänster.

som avser blockhyresavtal av studentbostäder där motparten hyr fler än åtta studentbostäder samt ett avtal med konceptet longstay hotel står tillsammans för 87 procent (76) av kontraktet med uppsägningstid längre än 3 månader. Resterande 13 procent (24) av dessa kontrakt avser lokalavtal. Det längsta avtalet förfaller år 2052.

FÖRFALLOSTRUKTUR ÅRSHYRA

KSEK	2025	2024
< 1 år	419 282	395 924
1-2 år	11 038	4 301
2-3 år	9 872	15 034
3-4 år	22 938	9 764
4-5 år	1 238	19 288
> 5 år	38 189	39 299
Summa	502 557	483 610

NOT 6, KOSTNADER FÖRDELADE PER FUNKTION OCH KOSTNADSSLAG

§ Redovisningsprinciper

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna utgör en del av koncernens driftsöverskott. Som fastighetskostnader redovisas kostnader som är direkt kopplade till fastighetens drift, skötsel, reparation, underhåll, fastighetsskatt och fastighetsadministration. Med driftskostnader avses taxebundna kostnader såsom el, värme, vatten, kyla och avlopp. Fastighetsskötsel inkluderar kostnader för material, städning och serviceavtal för bland annat larm och bevakning. Med fastighetsadministration avses

fördelade personalkostnader samt kostnader för IT-system och lokalkostnader. Underhållskostnader avser kostnader för löpande åtgärder för att underhålla fastighetens standard eller tekniska system. Utgifter av detta slag redovisas som en kostnad i den period den uppkommer. Kostnader för löpande underhåll avser i första hand arbetstid och förbrukningsartiklar men kan också innefatta utgifter för utbyte av mindre delar. Fastighetsskatt är en statlig skatt baserad på fastigheternas taxeringsvärde.

Central administration

Koncernens administrationskostnader fördelas på fastighetsadministration som ingår i koncernens driftsöverskott och central administration. Till central administration klassificeras kostnader på koncernövergripande nivå som inte är direkt hänförliga till fastighetsförvaltningen, såsom kostnader för koncernledning, affärsutveckling, fastighetsutveckling, lokalkostnader, konsultkostnader samt kostnader för kommunikation.

Alla jämförelsestörande kostnader ingår i central administration. Med jämförelsestörande kostnader avses kostnader som inte är återkommande och förknippade med bolagets dagliga förvaltning. Det kan exempelvis avse nedlagda transaktionskostnader för transaktioner som bolaget valt att inte genomföra, kostnader för upptaxering av mervärdesskatt, kostnader för avgångsvederlag och lön under uppsägningstid.

KOSTNADER FÖRDELADE PER FUNKTION

KSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Taxebundna	-56 367	-54 687	-	-
Drift	-38 466	-41 316	-	-
Reparationer och underhåll	-11 230	-9 232	-	-
Fastighetsskatt	-3 744	-6 274	-	-
Övriga fastighetskostnader	-31 102	-24 993	-	-
Fastighetsadministration	-39 749	-31 720	-	-
Summa fastighetskostnader	-180 660	-168 221	-	-
Central administration ¹	-24 506	-44 527	-26 337	-44 058
Summa kostnader	-205 166	-212 748	-26 337	-44 058

1) Av dessa kostnader är 6 922 KSEK (-15 313) jämförelsestörande och avser 2025 det belopp som reserverades under 2023 avseende skattetillägg efter dom i förvaltningsrätten samt kostnader för att driva processen (avser 2024 kostnader i samband med att SBS avbröt processen med att sälja bolagets befintliga fastigheter i Danmark och i och med detta uppstod kostnader).

KOSTNADER FÖRDELADE PER KOSTNADSSLAG

KSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Drift- och underhållskostnader	-84 801	-87 306	-	-
Fastighetsskatt	-3 744	-6 274	-	-
Övriga fastighetskostnader	-31 102	-24 993	-	-
Personalkostnader	-50 522	-52 327	-11 813	-13 204
Övriga externa kostnader	-32 962	-39 990	-14 523	-30 853
Avskrivningar	-2 035	-1 859	-	-2
Summa kostnader	-205 166	-212 748	-26 337	-44 058

NOT 7, ERSÄTTNING TILL REVISORER

KSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Ernst & Young				
Revisionsuppdraget	-2 826	-2 907	-2 184	-2 135
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-295	-403	-206	-270
Rådgivning	-8	-31	-8	-31
Summa	-3 129	-3 341	-2 398	-2 436

NOT 8, ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

§ Redovisningsprinciper

Ersättningar till anställda redovisas i takt med intjänandet och utgörs av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro och andra ersättningar samt pensioner.

Koncernen har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. För de avgiftsbestämda pensionsplanerna betalar bolaget fasta avgifter

till en separat juridisk enhet och har därefter fullföljt sitt åtagande gentemot den anställde. Avgiftsbestämda pensionsplaner redovisas som en kostnad i den period som erlagda premier är hänförliga till. Samtliga anställda följer en pensionsplan motsvarande ITP1 med undantag från en anställd som följer en pensionsplan motsvarande ITP2.

LÖNER, ARVODEN OCH FÖRMÅNER

KSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Styrelse	-1 120	-1 144	-1 120	-1 144
VD, exkl. förmån	-2 452	-3 053	-2 452	-3 053
Ledande befattningshavare, exkl förmån	-7 557	-8 452	-3 038	-3 456
Förmån VD	-151	-143	-151	-143
Förmån ledande befattningshavare	-494	-388	-193	-279
Övriga anställda	-21 752	-21 377	-	-
Förmån övriga anställda	-657	-494	-	-
Delsumma	-34 183	-35 051	-6 954	-8 075
Pensionskostnader - VD	-638	-564	-638	-564
Pensionskostnader - ledande befattningshavare	-1 856	-1 815	-871	-1051
Pensionskostnader - övriga anställda	-1 667	-1 361	-	-
Sociala avgifter	-10 467	-10 798	-2 125	-2 522
Delsumma	-14 628	-14 538	-4 137	-4 137
Totalt	-48 811	-49 589	-11 091	-12 212

Ledande befattningshavare består av ledningsgruppen, 6 personer (7) inklusive VD.

MEDELTAL ANTAL ANSTÄLLDA

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Kvinnor	22	17	1	1
Män	24	26	2	2
Totalt	46	43	3	3

Ersättning till styrelse och ledning

Arvode till styrelsens ordförande och ledamöter utgår enligt beslut på årsstämman. Styrelsens ledamöter har inte fått någon ersättning utöver styrelsearvode förutom vad som anges i denna not. Ersättning till

ledande befattningshavare avser bruttolön, pension och övriga ersättningar i form av skattepliktiga förmåner. Uppsägningstiden för VD är 6 månader såväl från arbetstagarens som arbetsgivarens sida. VD har rätt till ett avgångsvederlag i form av 80 procent av lönen i 12 månader.

ERSÄTTNING OCH ÖVRIGA FÖRMÅNER STYRELSE OCH LEDNING 2025

Styrelse och ledande befattningshavare KSEK	Styrelsearvode/		Förmåner	Pensionskostn.	Summa
	grundlön	Engångsersättning			
Tomas Lifvendahl	-360	-	-	-	-360
Charlotte Axelsson	-280	-	-	-	-280
Leiv Synnes	-240	-	-	-	-240
Amir Gal	-240	-	-	-	-240
Rebecka Eidenert, VD	-2 452	-	-151	-638	-3 240
Övriga ledande befattningshavare exklusive VD	-7 557	-	-494	-1 856	-9 907
Summa	-11 129	-	-645	-2 494	-14 267

ERSÄTTNING OCH ÖVRIGA FÖRMÅNER STYRELSE OCH LEDNING 2024

Styrelse och ledande befattningshavare KSEK	Styrelsearvode/		Förmåner	Pensionskostn.	Summa
	grundlön	Engångsersättning			
Jan-Erik Höjvall ¹	-36	-	-	-	-36
Hans Ragnarsson ¹	-28	-	-	-	-28
Karin Kroo ¹	-24	-	-	-	-24
Christoffer Strömbäck ¹	-24	-	-	-	-24
Yaron Saltsman ¹	-24	-	-	-	-24
Tomas Lifvendahl ²	-324	-	-	-	-324
Charlotte Axelsson ²	-252	-	-	-	-252
Leiv Synnes ²	-216	-	-	-	-216
Amir Gal ²	-216	-	-	-	-216
Rebecka Eidenert, VD	-2 363	-690	-143	-564	-3 760
Övriga ledande befattningshavare exklusive VD	-6 532	-1 920	-388	-1 815	-10 655
Summa	-10 039	-2 610	-531	-2 379	-15 559

1) Avser perioden 1 januari 2024 till 5 februari 2024.

2) Avser perioden 6 februari 2024 till 31 december 2024.

NOT 9, RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

§ Redovisningsprinciper

Med ränteintäkter och liknande resultatposter avses ränteintäkter på bankmedel, fordringar och finansiella placeringar. Ränteintäkter

på dessa poster beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Finansiella intäkter redovisas i den period till vilken de hänför sig.

KSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Ränteintäkter	5 026	3 787	3 994	3 298
Ränteintäkter från koncernföretag	-	-	48 620	93 581
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	5 026	3 787	52 613	96 879

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

§ Redovisningsprinciper

Räntekostnader och liknande resultatposter utgörs främst av räntekostnader på skulder vilka beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden och av räntekostnader på leasingskulder.

Finansiella kostnader redovisas i den period till vilken de hänförs. Finansiella kostnader som hänförs till större ny-, till- eller ombyggnader aktiveras på investeringen under produktionstiden.

KSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Räntekostnader ¹	-236 405	-225 192	-49 789	-48 333
Räntekostnader till koncernföretag	-	-	-28 600	-74 215
Kostnader avseende nyttjanderätter	-2 172	-3 063	-	-
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-238 578	-228 255	-78 389	-122 548

1) Under 2025 har koncernens samtliga räntekostnader belastat Resultaträkningen medan under 2024 har -40 060 KSEK aktiverats i nyproduktionsprojekt och därmed ej belastat Resultaträkningen.

NOT 11, BOKSLUTSDISPOSITIONER

KSEK	Moderbolaget	
	2025	2024
Erhållna koncernbidrag	20 300	132 600
Lämnade koncernbidrag	-300	-500
Summa bokslutsdispositioner	20 000	132 100

NOT 12, SKATT

§ Redovisningsprinciper

Periodens skatt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då den underliggande transaktionen redovisats i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Det skattepliktiga resultatet skiljer sig från det redovisade resultatet genom att det har justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år eventuellt justerat med aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat.

Uppskjuten skatt redovisas enligt den så kallade balansräkningsmetoden. Förändring av den redovisade uppskjutna skattefordran eller skulden redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen utom när skatten är hänförlig till poster som redovisas över resultat eller direkt mot eget kapital.

Uppskjutna skattefordringar redovisas för avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Om den temporära skillnaden uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör ett tillgångsförvärv, redovisas däremot inte uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt beräknas enligt lagstadgade skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran eller den uppskjutna skattekulden realiserar.

KSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Aktuell skatt på årets resultat	-3 346	-	-	-
Justeringar avseende tidigare år	-4 097	67	-	-
Uppskjuten skatt	-39 346	-65 507	7 911	-21 620
Skatt på årets resultat	-46 788	-65 440	7 911	-21 620

Skatten på koncernens resultat före skatt skiljer sig från det teoretiska belopp som skulle ha framkommit vid användning av vägd genomsnittlig skattesats för resultaten i de konsoliderade företagen enligt följande;

KSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Resultat före skatt	261 187	85 510	-75 103	85 778
Förväntad skattekostnad enligt svensk skattesats, 20,6%	-53 804	-17 615	15 471	-17 670
Skillnad i utländska skattesatser	-161	-162	-	-
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-4 097	67	-	-
Skatteeffekt av;				
Ej skattepliktiga intäkter	19	47	1	11
Ej avdragsgilla kostnader	1 503	-154	-147	-101
Avdrag för ej bokförda kostnader	844	8 355	844	103
Utnyttjade av underskott som tidigare inte redovisats	-	678	-	-
Justering temporära skillnader	22 653	-14 823	-	-
Justering avyttring näringsbetingade andelar	-	-2 542	-	-
Övrig temporär skillnad	608	-1 030	-	-
Ej avdragsgilla räntor på grund av ränteavdragsbegränsningsregler	-25 014	-33 983	-4 769	-3 136
Kvittning av räntor mellan koncernbolag	-	-	-542	-809
Justering uppskjuten skatt hänförlig till tidigare år	-	-4	-	-
Övriga permanenta skillnader	7 951	-1 982	-	-
Övriga skattemässiga justeringar	2 710	-2 291	-2 947	-18
Redovisad skattekostnad	-46 788	-65 440	7 911	-21 620
Vägd genomsnittlig skattesats	17,9%	76,5%	-10,5%	25,0%

Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen

KSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Uppskjuten skattefordran underskottsavdrag	8 284	-22 377	7 911	-21 620
Uppskjuten skatteskuld förvaltningsfastigheter	-48 238	-42 100	-	-
Uppskjuten skatteskuld finansiella instrument	608	-1 030	-	-
Summa uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	-39 346	-65 507	7 911	-21 620

Uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen

KSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Uppskjuten skattefordran	-	305	-	-
Uppskjuten skattefordran underskottsavdrag	97 975	89 691	96 964	89 052
Skatteeffekt emissionskostnader direkt bokad mot eget kapital	3 401	2 557	3 401	2 557
Uppskjuten skattefordran nyttjanderättstillgångar	6 746	3 589	-	-
Uppskjuten skatteskuld obeskatade reserver	-51	-51	-	-
Uppskjuten skatteskuld leasingskulder	-6 746	-3 589	-	-
Uppskjuten skatteskuld förvaltningsfastigheter	-271 172	-223 945	-	-
Uppskjuten skatteskuld finansiella instrument	-423	-1 030	-	-
Summa uppskjuten skatt i balansräkningen	-170 270	-132 473	100 365	91 610

Samtliga skatteskulder bedöms förfalla inom 12 månader. Såväl aktuell som uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats på 20,6 procent i Sverige och 22 procent i Danmark och Norge. Vid en marknadsvärdering av uppskjuten skatteskuld erhålls dock sannolikt ett lägre värde än vad som är upptaget i balansräkningen.

Outnyttjade förlustavdrag inom koncernen uppgick 2025-12-31 till 492 115 KSEK (435 392). Underskottet från 2024 har uppdaterats utifrån inlämnade deklarationer. Förlustavdragen har till 100 procent beaktats

vid beräkning av uppskjuten skatt för 2025. Uppskjuten skattefordran på underskott uppgår till 97 975 KSEK (89 691). I koncernen finns per 2025-12-31 nekade ränteavdrag uppgående till 599 761 KSEK (478 332) vilka inte bedöms kunna nyttjas före deras förfall och därav är ingen skattefordran upptagen i räkningarna.

Att den vägda skattesatsen är lägre än den nominella år 2025 beror huvudsakligen på att ingen uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader som är lägre än vid förvärvstidpunkten.

NOT 13, FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

§ Redovisningsprinciper

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar. Fastigheterna redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Studentbostäder i Norden tillämpar IFRS 13 Nivå 3 (icke observerbara indata för tillgången eller skulden).

Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Verkligt värde är det bedömda belopp som skulle inkasseras i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring, där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång. För att fastställa fastigheternas verkliga värde vid varje enskilt bokslutstillfälle görs marknadsvärdering av samtliga fastigheter. I posten inkluderas även de inventarier som finns i fastigheten och som består av möbler i studentlägenheterna. I de fall det förekommer solceller på fastigheterna, vilket leder till energibesparing, har detta beaktats i värderingen.

Den realiserade värdeförändringen beräknas utifrån värderingen vid årets slut jämfört med värderingen vid årets början alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under året med hänsyn till årets investeringar.

Tillkommande utgifter aktiveras när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med utgiften kommer att erhållas av koncernen och därmed är värderingshöjande, samt att utgiften kan fastställas med tillförlitlighet. Övriga underhållskostnader samt reparationer resultatförs löpande i den period de uppstår. Vid större ny-, till- och ombyggnader aktiveras även räntekostnad under produktionstiden.

FÖRÄNDRING AV VERKLIGT VÄRDE FÖR FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

KSEK	Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31
Verkligt värde vid ingången av året	8 067 785	7 805 658
Förvärv av fastigheter	-	22 326
Avyttring av fastigheter	-17 400	-116 150
Investeringar i befintliga fastigheter	-35 884	240 373
Orealiserad värdeförändring	219 040	60 449
Valutförändring	-107 852	55 130
Redovisat fastighetsvärde	8 125 689	8 067 785

Värderingsmodell

Att Studentbostäder i Nordens fastighetsbestånd redovisas enligt verkligt värde innebär att fastighetsbeståndet värderas till marknadsvärde vid varje värderingstillfälle. Samtliga fastigheter har per balansdagen värderats externt av värderingsföretagen Newsec, Novier Property Advisors, Forum Fastighetsekonomi och CBRE, vilka är väletablerade fastighetsvärderare. Varje enskild fastighets verkliga värde har bedömts. Framställande av marknadsvärde utgörs enligt vedertagen teori av det diskonterade nuvärdet av framtida kassaflöden som fastighetsbeståndet förväntas generera. Detta avsnitt syftar till att beskriva

Studentbostäder i Nordens kassaflödesbaserade modell för beräkning av verkligt värde av fastighetsbeståndet.

Fastighetsbeståndets verkliga värde beräknas i kassaflödesmodell med kalkylperioder om 10–15 år. Värdet beräknas som nuvärdet av driftsöverskott med avdrag för kommande investeringar under kalkylperioden om 10–15 år samt nuvärdet av bedömt restvärde efter kalkylperioden. Av avgörande betydelse för fastighetsbeståndets verkliga värde är bedömningen avseende den framtida driftsöverskott och avkastningskravet, vilka är de tyngst vägande värdedrivande faktorerna i värderingsmodellen. Driftsöverskottet baseras på befintliga hyreskontrakt med beaktning av normaliserad uthyrningsgrad minus fastighetskostnaderna som baseras på en kombination av utfall, budget och vedertagna schabloner för periodiskt underhåll och fastighetsadministration. Kostnader avseende administration antas genom en schablon som ska motsvara en generell kostnad för att administrera respektive fastighet. Restvärdet utgörs av det samlade nuvärdet av framtida driftsöverskott efter kalkylperioden.

Antaganden kassaflöde

Vid bedömningen av en fastighets framtida intjäningsförmåga har, utöver ett genomsnittligt inflationsantagande om 2,0 procent (2,0) hänsyn tagits till dels förhandlade hyresöverenskommelser, antaganden om framtida hyreshöjningar, förändring i uthyrningsgrad och fastighetskostnader. Framtida hyreshöjningar beaktar jämförbara utfall från närliggande regionala förhandlade hyresöverenskommelser och aktuell marknadshyra. I förekommande fall antas en investering för att uppnå bedömd marknadshyra. I dessa fall beaktas behov av investering i kassaflödesmodellen.

Kassaflödet baseras på befintliga kontrakt och långsiktigt bedöms fastighetens långsiktiga vakans individuellt per fastighet, vilket baseras på historisk uthyrningsstatistik. Med fastighetskostnader avses kostnader för drift, underhåll, tomträttsavgäld, fastighetsskatt och fastighetsadministration. Fastighetskostnaderna baseras på en kombination av utfall, budget och vedertagna schabloner för periodiskt underhåll och fastighetsadministration.

Antaganden avkastningskrav

Bedömning av avkastningskrav har gjorts, individuellt för varje fastighet, genom tillämpning av värdering enligt ortsprismetoden. Metoden innebär att marknadens avkastningskrav sätts i relation till fastighetens driftsöverskott. För att få en uppfattning om marknadens avkastningskrav följer Studentbostäder i Norden genomförda fastighetstransaktioner på marknaden. Bedömningen av avkastningskraven är baserad på inhämtad information om marknadens förväntningskrav på förvärv och avyttringar av jämförbara fastigheter i likartade lägen. I avsaknad av transaktioner på en viss ort eller för en viss typ av fastighet, hämtas jämförelseinformation i stället från liknande ort eller liknande typ av fastighet och baseras på rådande makroekonomiska faktorer. Affärer som inte kommer till avslut ger även vägledning om marknadens avkastningskrav. Avkastningskraven som använts vid värderingen varierar mellan olika orter. Bedömningen är att det finns en aktiv marknad utifrån genomförda transaktioner. Därför bedöms värderingsmodellen vara tillämplig.

Det individuella avkastningskravet utgör en sammanvägd bedömning av fastighetens kategori, orten där fastigheten är belägen, fastighetens läge på orten med hänsyn till fastighetens kategori, om fastigheten är rätt utformad, ändamålsenlig och yteffektiv, dess tekniska standard såsom till exempel materialval, kvalitet på allmänna installationer, inredning och utrustning i lägenheter och gemensamhetsutrymmen.

När avkastningskravet sätts på respektive individuell fastighet beaktas den mest sannolika köparens betalningsvilja vilket påverkas av bland annat fastighetens hållbarhetsprofil och miljöcertifieringar. En nuvärdesberäkning av samtliga framtida kassaflöden utförs i modellen med en kalkylränta, motsvarande antaget avkastningskrav plus genomsnittligt inflationsantagande under kalkylperioden. Studentbostäder i Norden särskiljer i vissa fall kalkylräntan under kassaflödesperioden respektive restvärdet, exempelvis i de fall risken i kassaflödet bedöms vara lägre än restvärdet. Viktat genomsnittligt avkastningskrav för Studentbostäder i Nordens förvaltningsbestånd uppgår till 4,90 procent (4,98). För 2024 uppgick avkastningskravet för förvaltningsbeståndet till 4,98 procent och projektfastigheter till 4,80 procent vilket gav ett genomsnitt om 4,94 för hela portföljen. Vid utgången av året fanns inga pågående nyproduktionsprojekt.

Värdeförändringar

Studentbostäder i Norden redovisar för året orealiserade värdeförändringar om 219 040 KSEK (60 449), främst hänförligt till stigande kassaflöde från förvaltningsfastigheter. Samtidigt har det genomsnittliga avkastningskravet minskat med 4 punkter från 4,94 procent till 4,90 vid årets utgång.

Projekt och byggrätter

SBS har vid utgången av året inga pågående projekt vilka annars värderas enligt ovanstående princip men med avdrag för återstående investering och risktillägg. Byggrätter och tomtmark har värderats baserat på ortsprismetoden eller genom beräkning av nuvärdet av det bedömda värdet vid exploatering av byggrätterna eller tomtmarken. Samtliga värden för byggrätter och tomtmark har bedömts av de externa värderarna. Det finns inga avtalsenliga förpliktelser gällande uppförande av nya fastigheter. Samtliga projekt är per periodens slut färdigställda innebärandes inga kvarstående kostnader eller andra förpliktelser. För ej påbörjade projekt i befintlig fastighetsportfölj finns heller inga förpliktelser gentemot tredje part gällande ombyggnad.

Känslighetsanalys

Uppskattningen av verkligt värde för fastigheter är baserad på antaganden om framtida användning, intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav och innehåller därför alltid ett visst mått av osäkerhet. Osäkerheten avseende enskilda fastigheter bedöms normalt ligga inom intervallet +/- 5 procent. För bolagets del innebär ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent ett värdeintervall om +/- 406 284 KSEK.

Av tabellen nedan framgår väsentliga faktorer som påverkar värderingen och bedömda resultateffekter av förändringar av dessa, oberoende av varandra. Parametrarna i känslighetsanalysen samverkar med varandra, men interaktionen är svår att kvantifiera. Exempelvis kan en hyreshöjning leda till ökad vakans om hyresgästens

KÄNSLIGHETSANALYS

	Förändring	Värde (+)	Värde (-)
	+ / - %	KSEK	KSEK
Hyresvärde	2,0%	211 382	-211 382
Fastighetskostnader	2,0%	48 868	-48 868
Direktavkastningskrav	0,25% - enheter	437 208	-394 731
Kalkylränta	0,25%	304 109	-282 932
Långsiktig vakans	1,00%	105 691	-105 691

*Hyresreducering förekommer ej på reglerad hyresmarknad i Sverige

betalningsförmåga påverkas. En ökad vakans kan resultera i ett högre bedömt avkastningskrav. Marknadens avkastningskrav tar utgångspunkt i riskjusterad avkastning. En ökad vakans skulle innebära minskade hyresintäkter över tid. Bedömningen av risk kan reflekteras genom ett ökat avkastningskrav.

Väsentlig indata för fastighetsvärdering

Tabellen nedan visar värderingsantaganden och väsentliga icke observerbara indata per 2025-12-31 aggregerat för förvaltningsportföljen.

Med inflationsantagande avses det viktade genomsnittliga inflationsantagandet för hela kalkylperioden. Med långsiktig vakans beaktar värderingen omsättning av hyresgäster samt ett uppskattat normaliserat uthyrningsläge för respektive fastighet med hänsyn tagen till att uthyrningsgraden varierar över året.

	2025	2024
Inflationsantagande	2,0%	2,0 %
Kalkylperiod	Normalt 10-15 år	10-20 år
Långsiktig vakans	1,6%	2,0 %
Avkastningskrav	4,9%	4,9 %
Kalkylränta	6,9%	6,9 %

Kalkylräntan är individuell för respektive fastighet och befinner sig inom intervallet 0,0 – 9,3 procent med ett viktat genomsnitt om 6,9 procent (6,9) per balansdagen. Även avkastningskravet är individuellt för respektive fastighet och befinner sig inom intervallet 0,0 – 7,5 procent med ett viktat genomsnitt om 4,90 procent (4,94) per balansdagen.

Tabellen på nästa sida utgörs av indata från värderingsmodell, kolumn Hyra avser hyresvärdet. Kolumnen Fastighetskostnader avser driftskostnader samt underhållskostnader. Värdena utgörs av det viktade genomsnittet för kalkylperiodens första år och avser förvaltningsportföljen. Tabellen baseras på Studentbostäder i Nordens segmentsredovisning varpå Norr avser fastigheter i Luleå, Mitt avser fastigheter i Örebro, Karlstad, Norrköping, Stockholm samt Norge och Syd avser fastigheter i Ronneby, Olofström, Trollhättan, Växjö, Lund, Kristianstad, Göteborg, Jönköping, Karlshamn, Karlskrona, Malmö och Köpenhamn. Regionindelningen baseras på antalet invånare i de städer Studentbostäder i Norden bedriver sin verksamhet. Städer större än 100 000 invånare definieras som Större stad, städer större än 50 000 invånare definieras som Regionstad och städer med mindre än 50 000 invånare definieras som Övrigt.

VÄRDERINGSSAMMANSTÄLLNING

2025

Segment	Verkligt värde		Antal lgh st	Area kvm	Hyresintäkt*	
	KSEK	SEK/m ²			KSEK	SEK/m ²
Större stad	-	-	-	-	-	-
Regionstad	1 310 400	31 283	1 477	41 888	93 503	2 232
Övrigt	-	-	-	-	-	-
Norr	1 310 400	31 283	1 477	41 888	93 503	2 232
Större stad	2 552 000	71 687	1 516	35 599	147 991	4 157
Regionstad	555 000	44 102	498	12 585	33 104	2 630
Övrigt	61 292	18 075	147	3 391	3 405	1 004
Mitt	3 168 292	61 431	2 161	51 575	184 499	3 577
Större stad	2 554 628	57 232	1 491	44 636	148 450	3 326
Regionstad	676 000	33 771	685	20 017	40 444	2 020
Övrigt	416 370	17 604	767	23 652	38 896	1 644
Syd	3 646 998	41 300	2 943	88 305	227 790	2 580
Total	8 125 689	44 704	6 581	181 768	505 792	2 783

*antagen i värderingarna år 1.

Segment	Avkastningskrav	min		max		Kalkylränta	min		max	
		%	%	%	%		%	%	%	%
Större stad	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Regionstad	4,9%	4,8%	5,1%	6,9%	6,8%	7,1%				
Övrigt	-	-	-	-	-	-				
Norr	4,9%	4,8%	5,1%	6,9%	6,8%	7,1%				
Större stad	4,8%	4,4%	4,9%	6,9%	6,4%	7,0%				
Regionstad	4,6%	4,4%	4,7%	6,6%	6,5%	6,8%				
Övrigt	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%				
Mitt	4,8%	4,4%	7,5%	6,8%	6,4%	7,5%				
Större stad	4,9%	4,4%	6,5%	6,9%	6,4%	8,5%				
Regionstad	4,7%	4,5%	6,2%	6,8%	6,5%	8,3%				
Övrigt	6,0%	5,2%	7,2%	8,1%	7,2%	9,3%				
Syd	5,0%	4,4%	7,2%	7,0%	6,4%	9,3%				
Total	4,9%	4,4%	7,5%	6,9%	6,4%	9,3%				

VÄRDERINGSSAMMANSTÄLLNING

2024

Segment	Verkligt värde		Antal lgh st	Area kvm	Hyresintäkt*	
	KSEK	SEK/m ²			KSEK	SEK/m ²
Större stad	-	-	-	-	-	-
Regionstad	1 258 900	30 129	1 477	41 784	88 480	2 118
Övrigt	-	-	-	-	-	-
Norr	1 258 900	30 129	1 477	41 784	88 480	2 118
Större stad	2 615 000	68 790	1 608	38 014	149 574	3 935
Regionstad	510 552	34 833	569	14 657	28 138	1 920
Övrigt	28 606	26 487	48	1 080	3 250	3 009
Mitt	3 154 158	58 681	2 225	53 751	180 962	3 367
Större stad	2 570 718	57 593	1 491	44 636	151 227	3 388
Regionstad	824 000	30 175	919	27 307	54 373	1 991
Övrigt	260 010	15 891	533	16 362	20 163	1 232
Syd	3 654 728	41 388	2 943	88 305	225 763	2 557
Total	8 067 785	43 885	6 645	183 840	495 205	2 694

*antagen i värderingarna år 1.

Segment	Avkastningskrav %	min		max		Kalkylränta %	min		max	
		%	%	%	%		%	%	%	%
Större stad	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Regionstad	4,8%	4,7%	5,1%	6,8%	6,7%	7,0%				
Övrigt	-	-	-	-	-	-				
Norr	4,8%	4,7%	5,1%	6,8%	6,7%	7,0%				
Större stad	4,7%	4,1%	4,9%	6,8%	6,2%	7,0%				
Regionstad	5,0%	4,4%	7,8%	6,8%	6,5%	7,8%				
Övrigt	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%				
Mitt	4,8%	4,1%	8,0%	6,8%	6,2%	8,0%				
Större stad	5,0%	4,6%	6,4%	7,0%	6,6%	8,4%				
Regionstad	4,8%	4,5%	6,2%	6,9%	6,4%	8,2%				
Övrigt	6,3%	5,2%	7,2%	8,3%	7,2%	9,2%				
Syd	5,0%	4,5%	7,2%	7,1%	6,4%	9,2%				
Total	4,9%	4,1%	8,0%	6,9%	6,2%	9,2%				

Verkligt värde

Verkligt värde för förvaltningsfastigheter ökade under året med 57 904 KSEK till 8 125 689 KSEK (8 067 785). Fastighetsvärdet motsvarar 44 704 SEK per kvadratmeter (43 885). Den realiserade värdeförändringen

uppgick till 219 040 KSEK (60 449), vilket motsvarar en värdeuppgång med 2,72 procent (0,77). Direktavkastningen uppgick till 3,78 procent (3,46) för förvaltningsportföljen.

FÖRÄNDRING AV VERKLIGT VÄRDE FÖR FASTIGHETER

KSEK	Förvaltningsportföljen	Avyttrade fastigheter	Totalt
Ingående värde 2025-01-01	8 050 385	17 400	8 067 785
Investering	-35 884	-	-35 884
Avyttring	-	-17 400	-17 400
Värdeförändring	219 040	-	219 040
Valutaförändring	-107 852	-	-107 852
Utgående värde 2025-12-31	8 125 689	-	8 125 689
Värdetillväxt	2,72%	-	2,72%

NOT 14, INVENTARIER

Inventarier består främst av kontorsinventarier och tekniska anläggningar, vilka har tagits upp till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Inventarierna skrivs av linjärt över

fem år. Restvärdet bedöms vara oväsentligt och beaktas inte. Avskrivningar beräknas från den tidpunkt som tillgången tas i bruk.

KSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	11 581	11 510	963	1 079
Årets anskaffningar	3 856	300	-	-
Årets avyttringar/utrangeringar	-	-208	-	-115
Valutakursdifferens	-120	-22	-	-
Omklassificering från ackumulerade avskrivningar	920	-	-	-
Utgående anskaffningsvärde	16 237	11 581	963	963
Avskrivningar				
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 719	-7 062	-963	-1 077
Årets avskrivningar	-1 972	-1 796	-	-2
Årets avyttringar/utrangeringar	-	132	-	115
Valutakursdifferens	84	7	-	-
Omklassificering från ackumulerade anskaffningsvärden	-920	-	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 527	-8 719	-963	-963
Utgående balans	4 710	2 862	-	-

NOT 15, ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

§ Redovisningsprinciper

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Det innebär att transaktionskostnader inkluderas i det bokförda värdet. Det bokförda värdet prövas två gånger om året enligt en princip som utgår från dotterföretagets egna kapital justerat

för övervärde på fastigheter. I de fall bokfört värde understiger dotterbolagets koncernmässiga värde sker nedskrivning, vilken belastar moderbolagets resultaträkning. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

KSEK	Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 546 720	1 546 820
Avyttringar	-	-100
Utgående anskaffningsvärde	1 546 720	1 546 720

Nedskrivning av andelar görs i de fall aktieägartillskott har lämnats i kapitaltäckningssyfte och där inga övervärden finns på fastigheter i direkt eller indirekt ägda dotterbolag.

ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Dotterbolag	Org.nr	Säte	Land	Andel i procent		Redovisat värde
				Direkt	Indirekt	
STUSAB AB	559163-0727	Uppsala	Sverige	100		1 545 126
STUSAB Holding AB	559171-8639	Uppsala	Sverige		100	519 387
STUSAB Fastigheter 1	559060-0085	Uppsala	Sverige		100	60 650
STUSAB Fastigheter 2	556974-0763	Uppsala	Sverige		100	17 318
STUSAB Fastigheter 3	556774-4957	Uppsala	Sverige		100	4 200
Comodo Real Estate AB	556119-7095	Uppsala	Sverige		100	180 637
STUSAB Beryllgatan AB	556973-5672	Uppsala	Sverige		100	43 551
STUSAB Karlstad Munspelet 1 AB	559473-1092	Uppsala	Sverige		100	25
Framtidens Boende i Göteborg AB	556882-7165	Uppsala	Sverige		100	82 438
STUSAB Göteborg AB	556981-8882	Uppsala	Sverige		100	50
STUSAB Ramberget AB	556973-5664	Uppsala	Sverige		100	4 050
STUSAB Oxie AB	556920-0933	Uppsala	Sverige		100	806 693
STUSAB Luleå Fastigheter AB	556536-0749	Uppsala	Sverige		100	218 032
STUSAB Bergviken AB	559543-0710	Uppsala	Sverige		100	25
STUSAB Spånga AB	556411-2695	Uppsala	Sverige		100	649 054
TPL1 Oxie AB	556921-5204	Uppsala	Sverige		100	50
TP6 Oxie AB	556921-5196	Uppsala	Sverige		100	50
TP9 Oxie AB	559030-8051	Uppsala	Sverige		100	350
Kristineberg Park Ek Förening	769620-6361	Uppsala	Sverige		100	21
STUSAB Akka 10 AB	559315-2068	Uppsala	Sverige		100	133 824
STUSAB Norrköping AB	559309-6703	Uppsala	Sverige		100	173
STUSAB Lotshamn Norrköping 1 AB	559256-4123	Uppsala	Sverige		100	8 114
STUSAB Jkpg Träbyn AB	559178-8434	Uppsala	Sverige		100	150 074
STUSAB Kryddkrassen AB	556941-8352	Uppsala	Sverige		100	57 225
STUSAB Industries AB	559049-7193	Uppsala	Sverige		100	50
STUSAB Entreprenad AB	559049-7201	Uppsala	Sverige		100	850
STUSAB Lund Holding AB	559530-1267	Uppsala	Sverige		100	25
STUSAB Utveckling AB	559551-9819	Uppsala	Sverige		100	13
STUSAB Rimmaregatan AB	559551-9827	Uppsala	Sverige		100	25
STUSAB Campus Stockholm AB	559006-7210	Uppsala	Sverige	100		360
STUSAB Lund AB	556833-0046	Uppsala	Sverige	100		50
STUSAB International AB	559069-3973	Uppsala	Sverige	100		-
Copenhagen Student Housing Aps	42 32 77 19	Bröndby	Danmark	100		55
STUSAB Engvej E1 Aps	42 60 78 35	Bröndby	Danmark		100	314 215
STUSAB Engvej E2 Hold Co P/S	42 74 68 43	Bröndby	Danmark		100	154 551
STUSAB Engvej E2 Prop Co P/S	42 74 69 08	Bröndby	Danmark		100	193 337
STUSAB Engvej E2 Komplementar Aps	42 74 65 09	Bröndby	Danmark		100	58
Englandsvej 51 Holding Aps	43 08 13 57	Bröndby	Danmark	100		57
STUSAB Norge AS	927769786	Sandefjord	Norge	100		1 061
Torp Campus AS	918697764	Sandefjord	Norge		100	15 924
Pilot Pier AS	927769786	Notodden	Norge		100	16 385

Koncernen omfattar 41 helägda dotterbolag. Samtliga 41 dotterbolag konsolideras i koncernen. Rösträttsandelen i de dotterbolag som ägs direkt av moderbolaget skiljer sig inte från kapitalandelen. Kristineberg Park Ek Förening ägs till 100 procent av koncernen..

NOT 16, LEASINGAVTAL

§ Redovisningsprinciper

För Studentbostäder i Norden finns leasingavtal avseende markarrenden och tomträtter. Tomträttsavtalen hanteras som eviga hyresavtal vilka marknadsvärderas och skrivs därmed inte av. Marknadsvärdet räknas fram genom att diskontera framtida avgälder med avgäldsränta motsvarande 4,79 procent. Arrendena nuvärdesberäknas över kontraktens löptid genom att diskontera framtida arrenden med marknadsräntan för motsvarande löptid som för

kontraktet. Betalningar för kontrakt kortare än 12 månader avseende utrustning, fordon och samtliga leasingavtal av mindre värde kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

Fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter.

AVTALADE FRAMTIDA TOMTRÄTTSAVGÄLDER OCH ARRENDEAVGIFTER

KSEK	Koncernen		Moderbolag	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Avtalade framtida tomträttsavgälder och arrendeavgifter, år 1	2 088	1 979	-	-
Avtalade framtida tomträttsavgälder och arrendeavgifter, år 2-5	8 096	7 917	-	-
Avtalade framtida tomträttsavgälder och arrendeavgifter, senare än 5 år	9 122	11 300	-	-
Summa	19 306	21 196	-	-

Vidare uppgick räntekostnader för leasing av främst lokaler och bilar till 6 759 KSEK (6 893).

Tomträttsavgäld inklusive arrendeavgifter för 2025 uppgick till 2 172 KSEK (3 063). Tomträttsavgäld är den avgift en ägare till byggnad på kommunalt ägd mark årligen betalar till kommunen. Avgälden för dessa beräknas för närvarande så att kommunen erhåller en realränta på markens uppskattade marknadsvärde. Tomträttsavgälden är fördelad över tiden och omförhandlas oftast med 10 eller 20 års

intervall. Vid 2025 års utgång hade Studentbostäder i Norden 4 fastigheter (5) upplåtna med tomträtt/arrende. Befintliga avtal förfaller mellan år 2030 och 2069. Vid uppsägning av avtalen ska fastighetsägaren, i merparten av avtalen, ersätta Studentbostäder i Norden för byggnader med mera.

NOT 17, FINANSIELLA INSTRUMENT PER KATEGORI

§ Redovisningsprinciper

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld i ett annat företag. Finansiella tillgångar och skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. En finansiell tillgång eller skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part i ett avtal. En kundfordran tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. En hyresfordran tas dock upp då hyresperioden har påbörjats. En skuld tas upp i balansräkningen när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte har mottagits.

Finansiella tillgångar värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader med undantag för kundfordringar som värderas till fakturerat belopp. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden.

Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de enligt effektivräntemetoden.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället för en tillgång eller fordran. Modellen tillämpas för kundfordringar och övriga fordringar. En förlustreserv redovisas för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid. De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen under fastighetskostnader.

Finansiella tillgångar som ingår är kundfordringar, likvida medel, derivat samt övriga fordringar. Finansiella skulder som ingår är lån samt övriga finansiella skulder, exempelvis leverantörsskulder. Koncernens räntebärande fordringar och skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde vid utgången av året. Det upplupna anskaffningsvärdet för de finansiella tillgångarna bedöms stämma med det verkliga värdet då fordringarna löper över en kortare tid. Det verkliga värdet på skulderna bedöms i stort sett överensstämma med det upplupna anskaffningsvärdet för samtliga banklån och lån utan säkerhet i SEK. Verkligt värde på finansiella instrument som inte handlas på en aktiv marknad fastställs med hjälp av olika värderingstekniker. Härvid används i så stor utsträckning som möjligt marknadsinformation då denna finns tillgänglig medan företagsspecifik information används i så liten utsträckning som möjligt.

Om samtliga väsentliga indata som krävs för verkligt värde värdering av ett instrument är observerbara, återfinns instrumentet i nivå 2. För Studentbostäder i Nordens del utgörs detta av utestående obligationslån om 485 552 KSEK (467 635) samt lån om 1 055 149 KSEK (1 132 501) genom realkreditsystemet i Danmark, vilka båda bedöms inte väsentligt avvika från verkligt värde. I nedanstående tabell presenteras koncernens finansiella tillgångar och skulder, upptagna till redovisat värde, klassificerade i kategorierna enligt IFRS 9. Derivat redovisas till verkligt värde vid varje redovisningstillfälle. Verkligt värde för räntederivat baseras på en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar och med utgångspunkt i marknadsräntan på balansdagen vilka är i enlighet med värderingskategori 2. Värdeförändring för derivat uppgick till -2 949 KSEK (5 002).

KSEK	Koncernen				Moderbolaget	
	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde		Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Finansiella tillgångar						
Derivat	2 053	5 002	-	-	-	-
Kundfordringar	-	-	5 428	11 739	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	-	-	13 295	8 843	4 093	7 739
Fordringar hos koncernföretag	-	-	-	-	273 159	247 115
Likvida medel	-	-	127 332	26 365	60 157	1 370
Summa finansiella tillgångar	2 053	5 002	146 055	46 947	337 409	256 224
Finansiella skulder						
Leasingskuld	-	-	32 746	17 420	-	-
Obligationslån ¹	-	-	485 552	467 635	485 552	467 635
Skulder till kreditinstitut	-	-	4 947 831	5 090 706	-	-
Lån utan säkerhet	-	-	141 406	159 643	-	-
Leverantörsskulder	-	-	11 288	15 630	398	828
Övriga kortfristiga skulder	-	-	-	2 610	-	-
Skulder till koncernföretag	-	-	-	-	164 588	136 434
Upplupna kostnader	-	-	45 841	42 846	12 038	6 682
Summa finansiella skulder	-	-	5 664 665	5 796 490	662 576	611 579

1) Nominellt belopp är 516 774 KSEK (497 704), varav bolaget äger 31 222 KSEK (30 070). Detta netto redovisas i ovan tabell.

NOT 18, KUNDFORDRINGAR

KSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Kundfordringar	12 466	17 208	-	-
Reservering för osäkra fordringar	-7 038	-5 468	-	-
Kundfordringar – netto	5 428	11 739	-	-

ÅLDERSANALYS KUNDFORDRINGAR

KSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Mindre än 1 månad	4 216	4 440	-	-
1 till 3 månader	2 539	2 317	-	-
Äldre än 3 månader	5 711	10 451	-	-
Summa kundfordringar	12 466	17 208	-	-

ÅLDERSANALYS AV RESERVERING FÖR OSÄKRA KUNDFORDRINGAR

KSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Mindre än 1 månad	-	-43	-	-
1 till 3 månader	-1 338	-75	-	-
Äldre än 3 månader	-5 700	-5 350	-	-
Summa reservering för osäkra kundfordringar	-7 038	-5 468	-	-

Bokfört värde på kundfordringar överensstämmer med verkligt värde. Då inbetalningar av kundfordringar ligger nära i tiden bedöms det verkliga värdet vara samma som det upplupna anskaffningsvärdet. Historiskt sett har inga väsentliga förluster avseende hyresfordringar skett. Av de kundfordringar som är äldre än en månad är de flesta

reserverade som osäkra kundfordringar. Tillgångarnas maximala kreditrisk utgörs av nettobeloppen av de redovisade värdena i tabellen ovan. Koncernen har inte erhållit några ställda säkerheter för de finansiella nettotillgångarna.

NOT 19, ÖVRIGA FORDRINGAR

KSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionsrelaterade fordringar	3 975	7 347	3 975	7 347
Skattekonto	8 351	3 273	24	392
Övriga fordringar	968	-1 777	94	-
Summa övriga fordringar	13 295	8 843	4 093	7 739

NOT 20, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

KSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda transaktionskostnader	4 669	603	18	-
Upplupna ränteintäkter	441	3 150	441	387
Övriga periodiseringar ¹	7 566	6 595	353	562
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 676	10 348	812	949

1) Övriga periodiseringar avser bland annat förutbetalda försäkringspremier, tomträttsavgifter, bredbandsavgifter, datasystem och lokalhyror.

NOT 21, LIKVIDA MEDEL

Likvida medel består av omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster. Likvida medel

uppgick till 127 332 KSEK (26 365). Placering av likvida medel har gjorts hos motparter som bedöms ha hög kreditvärdighet och därmed låg risk. Likvida medel i moderbolaget uppgick till 60 157 KSEK (1 370).

NOT 22, EGET KAPITAL

SEK

Datum	Händelse	Antal aktier	Aktiekapital	Överkursfond
2025-01-01	Ingående värde	578 168 936	289 084 468	2 219 186 970
2025-05-08	Nyemission	115 633 787	57 816 894	867 25 340
2025-12-31	Utgående värde	693 802 723	346 901 362	2 305 912 310

Aktiekapital

Per den 31 december 2025 uppgick aktiekapitalet till 346 901 362 kronor och kvotvärdet var 0,5 SEK, fördelat på 693 802 723 stamaktier. Aktieinnehavet berättigar till rösträtt vid bolagsstämman med en röst per stamaktie. Alla stamaktier har samma rätt till Studentbostäder i Nordens kvarvarande nettotillgångar. Inga aktier innehas av bolaget självt eller dess dotterbolag.

Omräkningsreserv

Omräkning av räkenskaperna till svenska kronor för utländsk verksamhet sker genom att balansräkningen omräknas till balansdagens kurs, förutom eget kapital som omräknas till historisk

anskaffningskurs, medan resultaträkningen omräknas till periodens genomsnittskurs. Uppkomna omräkningsdifferenser redovisas i övrigt totalresultat.

Valutakursdifferenser

Nettoeffekten av valutakursdifferenser på finansiella poster redovisas antingen som intäkt eller kostnad beroende på utfall i resultaträkningen. Valutakursdifferenser i koncernen avser huvudsakligen realiserade valutakursvinster på likvida medel. Moderbolaget har därutöver valutakursdifferenser på omräkning av koncerninterna fordringar och skulder.

NOT 23, UPPLÅNING OCH FINANSIELL RISKHANTERING

Generella finansiella risker

Studentbostäder i Nordens verksamhet finansieras genom belåning, vilket medför risker. Bolagets hantering av finansiella risker är centraliserad till Studentbostäder i Nordens finansfunktion och bedrivs utifrån en av styrelsen framtagna finanspolicy. Denna policy ska säkerställa kontroll av koncernens finansiella risker, så som ränte-, finansiering- och motpartsrisker samt övriga finansiella risker. Finanspolicyerna ska hållas uppdaterade med hänsyn till aktuella förhållanden inom koncernen och omvärlden och uppdateras vid behov med godkännande av styrelse.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken för svårigheter att fullgöra förpliktelse som sammanhänger med finansiella skulder. En stor del av Bolagets finansiering sker genom extern upplåning. I takt med att dessa lån förfaller måste de återbetalas eller refinansieras. Förutsättningarna för Bolaget att refinansiera sin upplåning beror på bolags- eller omvärldsfaktorer samt marknadens kreditriskmarginaler vid dessa tidpunkter. Det finns alltid en risk att framtida refinansiering inte kommer att kunna ske på skäliga eller önskvärda villkor, vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ effekt på Studentbostäder i Nordens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Bolaget arbetar aktivt med att upprätthålla och underhålla långsiktiga relationen med bolagets finansörer. Dessutom arbetar bolaget med att sprida förfallostrukturen på låneportföljen, för att se till att alla lån ej förfaller samma år och på detta sätt minska effekterna av störningar på lånemarknaden ett enskilt år. Belåningsgraden ska understiga 60 procent enligt finansiella mål senast vid utgången av 2028. Belåningsgraden vid utgången av 2025 uppgick till 67 (70) procent.

Ränterisk

Ränterisk är risken för negativ påverkan i resultat- och balansräkningen utifrån ett förändrat ränteläge i marknaden.

Räntekostnaden påverkas främst av omfattningen av räntebärande skulder, aktuella marknadsräntor, kreditgivarnas marginaler och vilken strategi Bolaget väljer för räntebindning.

Historiskt har ränteläget i Sverige och i EU haft en betydande inverkan på fastighetsmarknaden och har lett till högre värderingar av fastighetsbeståndet. Marknadsräntorna har höjts betydligt under de senaste åren för att sedan falla under 2024 och 2025. Det finns dock en risk att räntenivån kommer att höjas igen i framtiden.

Studentbostäder i Nordens finanspolicy anger ramarna för hur arbetet med hantering av ränterisker ska bedrivas. Räntebindningen skall uppgå till lägst två och högst fem år. Högst 40 procent av räntevolymen får förfalla under ett och samma räkenskapsår. Räntederivat används i syfte att hantera ränterisken.

Studentbostäder i Nordens genomsnittliga räntenivå per den 31 december 2025 uppgick till 4,1 procent (4,1). Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick vid utgången av 2025 till 1,95 år (2,75) och den genomsnittliga räntebindningen till 1,76 år (2,3). Studentbostäder i Nordens räntor påverkas främst av den 3 månader STIBOR-räntan. I tider med stigande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas stiga och i tider med sjunkande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas sjunka. En genomsnittligt lång räntebindningstid innebär att det tar längre tid innan en förändring av marknadsräntorna får ett genomslag på koncernens räntekostnader.

Kreditrisk

Kreditrisk är risken för förlust om koncernens motparter inte fullgör sina avtalsförpliktelser och eventuella säkerheter inte täcker koncernens fordringar. Studentbostäder i Nordens befintliga och potentiella kunder skulle kunna hamna i ett sådant finansiellt läge att de inte längre löpande kan erlagga avtalade hyror i tid eller i övrigt avstå från att fullgöra sina förpliktelser.

Studentbostäder i Norden har ett stort antal bostadshyresavtal, vilket innebär att om ett mindre antal hyresgäster inte kan fullfölja sina betalningsförpliktelser får detta ingen väsentlig påverkan på Bolagets finansiella rapporter. Hyran betalas i de flesta fall i förskott, vilket minskar kreditrisken. Historiskt sett har Bolaget haft förluster på kundfordringar i begränsad omfattning.

Valutarisk

Med valutarisk avses risk för negativ påverkan på resultat- och balansräkning samt kassaflöde på grund av förändringar i valutakurser. Studentbostäder i Norden bedriver verksamhet på flera geografiska marknader och är exponerat för valutaomräkningsrisk till följd av sina investeringar i Danmark och Norge. Koncernens redovisningsvaluta är SEK och samtliga balansräkningsposter samt alla intäkter och kostnader omräknas till SEK.

Bolaget utsätts därmed för risk att förändringar i valutakurser som påverkar det verkliga värdet på fastigheter belägna i Danmark och Norge samt kassaflöden som genereras från dessa. Skulder tillhörande våra fastigheter i Danmark och Norge upptas i lokal valuta för att minska effekten av valutafluktationer.

Det finns inga garantier för att Koncernen kan skydda dess rörelse- resultat mot valutafluktationer eller att Koncernen ska kunna hantera sådana risker på ett tillfredsställande sätt. Följaktligen kan ogynnsamma valutakursförändringar, särskilt i NOK/SEK- och DKK/SEK-kursen, ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens rörelse- resultat och finansiella ställning.

Moderbolaget har fordringar på utländska dotterbolag i danska och norska kronor. Detta innebär att dessa fordringar omräknas till balansdagens kurs vid respektive rapporteringstidpunkt och ger upphov till valutakursfluktationer. Dessa redovisas i moderbolagets resultaträkning, vilket kan innebära volatilitet i moderbolagets resultat på grund av valutakursfluktationer.

Lånevillkor

Studentbostäder i Norden har, primärt genom bolagets dotterbolag, ett trettiotal låneavtal med olika kreditinstitut. Bolagets banklåneavtal innehåller vanligtvis både finansiella och andra kovenanter. 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 året. Prövning av kovenanterna sker kvartals- eller halvårsvis.

Exempel på andra bestämmelser vilka återfinns i bolagets låneavtal är ägarförändringsklausuler (så kallade change of controlklausuler) som aktualiseras om till exempel någon eller flera som agerar gemensamt förvärvar aktier, direkt eller indirekt, som representerar en i kreditavtalet specificerad procent av det totala aktiekapitalet och rösterna i kredittagaren, kredittagarens moderbolag och/eller bolaget. Som säkerhet för banklån kan kredittagaren bevilja

inteckningar i vissa av bolagets fastigheter eller ställa säkerhet över koncerninternas fordringar mot dotterbolag. Kredittagaren kan även ställa pant över aktier i sina dotterbolag och bolaget har i vissa fall gått i borgen för kredittagarens åtaganden gentemot långivaren, se not 27. Bland de övriga kovenanterna återfinns bland annat utdelningsbegränsningar, vilka träffar samtliga bolag inom Koncernen. För det fall kredittagaren bryter mot en eller flera av sina finansiella kovenanter eller andra åtaganden i ett låneavtal kan det leda till att låneavtalet sägs upp i förtid av långivaren, att samtliga utestående lån förfaller till omedelbar återbetalning och att kreditinstitutet verkställer panterna, vilket kan ha en väsentlig negativ inverkan på bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

KOVENANTER I LÅNEAVTAL

Soliditet I	Soliditet II	LTV I	LTV II	ICR I	ICR II	DSCR	Belopp KSEK
	30%	75%				1,40	1 055 156
20%					1,30		485 552
25%		75%					3 115 295
25%			70%	1,50			726 432
Summa							5 382 435
Inga kovenanter							192 359
Räntebärande skulder							5 574 794

Soliditet I - Kvot av koncernens egna kapital i förhållande till koncernen totala tillgångar, prövning sker kvartalsvis.

Soliditet II - Kvoten av låntagarens egna kapital i förhållande till låntagarens totala tillgångar, prövning sker kvartalsvis.

LTV I - Kvoten av låntagarens utestående lån till fastigheternas marknadsvärde (Generell LTV), prövning sker kvartalsvis.

LTV II - Kvoten av låntagarens utestående lån till fastigheternas marknadsvärde (Individuell LTV), prövning sker kvartalsvis på svenska fastighetsbeståndet och halvårsvis på danska fastighetsbeståndet.

ICR I - Kvoten av låntagarens EBITDA i förhållande till låntagarens totala räntekostnader, prövning sker kvartalsvis.

ICR II - Kvoten av låntagarens EBITDA i förhållande till låntagarens totala räntekostnader, exklusive uppläggningsavgifter, låneomkostnader, obligationsränta och efterställda lån utan säkerhet, prövning sker kvartalsvis.

DSCR - Kvoten av låntagarens EBITDA i förhållande till låntagarens totala historiskt rullande 12 månader räntekostnader, avgifter och amorteringar, prövning sker halvårsvis.

Under 2021 upprättade SBS ett hållbarhetsramverk för seniora icke-säkerställda obligationer med ett rambelopp om 1 000 MSEK varav 600 MSEK har emitterats med ursprungligt förfall under 2024. Under 2023 genomfördes ett skriftligt förfarande varpå förfalldatum förlängdes till och med 15 november 2026, räntekomponenten ändrades från löpande betalning till att ackumuleras och därigenom öka den nominella skulden samt en årlig amortering om 30 MSEK.

Ursprunglig emitterad volym om 600 MSEK har minskats genom att 36 MSEK har återköpts av SBS och sedan har sammanlagt 180 MSEK amorterats och ackumulerad ränta om 97 MSEK kapitaliserats. Efter årets utgång har den hållbara obligationen refinansierats, se not 32 för mer information.

Om Studentbostäder i Norden misslyckas med att uppfylla de i obligationsvillkoren specificerade räntetäcknings- samt soliditetsgraderna eller någon annan i obligationsvillkoren specificerad uppsägningsgrund inträffar avtalsbrott. Om (i) en ägarförändring, såsom definierat enligt villkoren, skulle inträffa eller (ii) obligationerna senare skulle bli

avnoterade från Nasdaq Stockholm, skulle varje obligationsinnehavare ges en rätt att begära att samtliga, eller endast några, av dennes obligationer ska återköpas av Studentbostäder i Norden till ett belopp motsvarande 101 procent av nominellt belopp samt upplupen men ännu inte betald ränta. För det fall att Studentbostäder i Nordens utestående obligationer skulle förfalla till omedelbar återbetalning på

grund av att en uppsägningsgrund inträffat eller att en betydande del av obligationsinnehavarna begärt att Studentbostäder i Norden ska återköpa deras obligationer till följd av anledningarna ovan skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Studentbostäder i Nordens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

KÄNSLIGHETSANALYS

Faktor KSEK	Resultateffekt		Valuta	
	Förändring %	Förändring %	DKK	NOK
Hysesintäkter (+/- 5 %)	24 249	-24 249		
Marknadsräntor (+/- 1 %-enhet) ¹⁾	25 680	-25 680		
Fastighetskostnader (+/- 5 %)	-9 033	9 033		
Värde förvaltningsfastigheter (+/- 5 %)	406 284	-406 284		
			Förändring valutakurs +/- 10% KSEK	
			Förvaltningsfastigheter	+/-169 463
			Räntebärande skulder	+/-105 515
			Totalresultat exkl skatt	+/-63 948
				+/-1 034

1) Avser lån som löper med 3 månaders STIBOR, NIBOR, CIBOR som räntebas.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER, EXKLUSIVE LEASINGSKULDER

KSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut	4 938 058	5 076 763	-	-
Obligationslån	485 552	467 635	485 552	467 635
Lån utan säkerhet	141 406	159 643	-	-
Skulder till koncernföretag	-	-	72 429	838 574
Summa	5 565 016	5 704 041	557 981	1 306 209

FÖRFALLOSTRUKTUR

Löptid	Kapitalförfall	Snittränta %	Andel %	Ränteförfall	Snittränta %	Andel %	Ränteförfall	Snittränta	Andel
							inkl. räntesäkring	inkl. räntesäkring %	inkl. räntesäkring %
<1 år	2 114 376	4,76%	38%	2 927 476	4,42%	53%	2 358 476	5,04%	42%
1-2 år	1 212 114	3,99%	22%	583 899	4,29%	10%	773 899	3,70%	14%
2-3 år	646 405	4,34%	12%	634 857	4,42%	11%	1 013 857	3,55%	18%
3-4 år	1 491 038	3,12%	27%	1 317 701	3,12%	24%	1 317 701	3,12%	24%
>4	111 012	3,00%	2%	111 012	3,00%	2%	111 012	3,00%	2%
Totalt	5 574 945	4,07%	100%	5 574 945	4,07%	100%	5 574 945	4,09%	100%

Nominellt belopp exklusive uppläggningsavgifter.

LÖPTIDSANALYS 2025

	<1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	>4 år	Totalt
Skulder till kreditinstitut	1 756 369	1 309 472	701 309	1 518 061	-	5 285 212
Obligationslån	533 792	-	-	-	-	533 792
Lån utan säkerhet	35 462	3 377	3 381	3 372	111 301	156 892
Leasingskulder	2 088	2 088	2 088	2 088	10 954	19 306
Leverantörsskulder	11 288	-	-	-	-	11 288
Summa	2 338 999	1 314 936	706 778	1 523 521	122 255	6 006 489

Nominellt belopp låneförfall inklusive räntebetalningar.

LÖPTIDSANALYS 2024

	<1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	>4 år	Totalt
Skulder till kreditinstitut	645 358	1 763 193	893 758	701 246	1 589 528	5 593 083
Obligationslån	28 188	534 377	-	-	-	562 564
Lån utan säkerhet	29 975	28 785	3 330	3 325	115 458	180 874
Leasingskulder	1 979	1 979	1 979	1 979	13 280	21 196
Leverantörsskulder	15 630	-	-	-	-	15 630
Summa	721 130	2 328 334	899 068	706 550	1 718 266	6 373 348

Nominellt belopp låneförfall inklusive räntebetalningar.

NOT 24, RESULTAT PER AKTIE

	2025	2024
Antal utestående stamaktier		
Ingående antal stamaktier	578 168 936	578 168 936
Förändring antal stamaktier	115 633 787	-
Utgående antal stamaktier	693 802 723	578 168 936
Årets resultat, KSEK	214 399	20 070
Genomsnittligt antal utestående aktier	658 223 096	578 168 936
Resultat kronor per genomsnittligt antal utestående aktier	0,33	0,03

NOT 25, ÖVRIGA SKULDER

KSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
<i>Långfristiga:</i>				
Depositioner	20 415	22 001	-	-
<i>Kortfristiga:</i>				
Moms och personalskatt ¹	6 017	48 629	361	511
Transaktionsrelaterade skulder	-	2 610	-	-
Övriga skulder ¹	5 826	16 266	-	-
Summa skulder	32 259	89 506	361	511

1) I posten moms ingår år 2024 den reserverade mervärdesskatt som bolaget tvistat om med Skatteverket motsvarande 41 522 KSEK och i övriga skulder inkluderades skattetillägg och ränta motsvarande 12 123 KSEK gällande samma tvist. Efter kammarrättens dom till bolagets fördel återfördes beloppen år 2025.

NOT 26, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

KSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
<i>Långfristiga:</i>				
Upplupen obligationsränta	-	6 409	-	6 409
<i>Kortfristiga:</i>				
Upplupna projekt- och transaktionskostnader	17 013	18 530	-	-
Upplupna räntekostnader	8 801	2 359	6 642	-
Upplupna fastighetskostnader	9 875	7 928	-	-
Upplupna personalkostnader	4 398	4 074	2 022	1 737
Förutbetalda hyresintäkter	37 950	33 942	-	-
Övriga upplupna kostnader	5 753	9 953	3 375	4 944
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	83 791	83 197	12 038	13 091

NOT 27, STÄLLDA SÄKERHETER

KSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
För egna skulder och avsättningar:				
Fastighetsinteckningar	5 575 324	5 449 477	-	-
Företagsinteckningar	5 250	250	-	-
Pantsättning andelar koncernföretag	2 202 422	1 977 648	-	-
Summa ställda panter	7 782 996	7 427 375	-	-

NOT 28, EVENTUALFÖRPLIKTELSE

KSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Borgensåtagande till förmån för koncernbolag	-	-	4 938 666	5 037 998
Övriga eventalförpliktelser	81 620	-	-	-
Summa eventalförpliktelser	81 620	-	4 938 666	5 037 998

SBS erhöll under åren 2017–2018 statligt investeringsstöd om totalt 81 620 000 kronor för uppförande av studentbostäder i Oxie, Malmö. Stödet är förenat med villkor om efterlevnad av vissa krav, bland annat av teknisk och administrativ karaktär, vilka övervakas av Länsstyrelsen. Per 8 april 2026 för SBS en dialog med Länsstyrelsen med anledning av påståenden om bristande efterlevnad av vissa villkor för investeringsstödet. Även om något formellt beslut ännu inte har fattats har tillsynsmyndigheten indikerat att återbetalning av investeringsstödet, helt eller delvis, jämte eventuell ränta kan komma att krävas.

Om ett beslut om återbetalning skulle fattas avser SBS att bestrida ett sådant beslut. Det kan dock inte lämnas någon garanti för att ett bestridande eller överklagande kommer att vinna framgång. En återbetalningsskyldighet skulle kunna medföra ett betydande kassautflöde och negativt påverka SBS likviditet, finansiella ställning och resultat. Vidare kan ett sådant beslut leda till rättsliga förfaranden, vilka kan innebära ytterligare kostnader och krav på ledningens uppmärksamhet. I nuvarande stadiet anser bolaget att det inte går att uppskatta ett tillförlitligt belopp för eventuellt utflöde eller finansiella effekter för bolaget.

NOT 29, FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

SEK	
Balanserat resultat	1 715 655 120
Årets resultat	-67 191 146
	1 648 463 974

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att i ny räkning balanseras

SEK	1 648 463 974
	1 648 463 974

NOT 30, TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Utöver löner och andra ersättningar till styrelse och verkställande direktör har inga närståendetransaktioner skett under 2025.

För ersättning till styrelse och ledning hänvisas till not 8.

NOT 31, KASSAFLÖDESANALYS

SPECIFIKATION ÖVER SKULDER I FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

KSEK	Koncernen			
	2024-12-31	Kassaflöde	Ej kassaflöde	2025-12-31
Skulder till kreditinstitut	5 076 763	-69 175	-69 530	4 938 058
Obligationslån	467 635	-28 188	46 105	485 552
Lån utan säkerhet	159 643	-18 237	-	141 406
Leasingskuld	17 420	-	15 326	32 746
Övriga skulder	28 410	-1 586	-6 409	20 415
Summa	5 749 871	-117 186	-14 508	5 618 178

SPECIFIKATION ÖVER SKULDER I FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

KSEK	Moderbolaget			
	2024-12-31	Kassaflöde	Ej kassaflöde	2025-12-31
Obligationslån	467 635	-28 188	46 105	485 552
Koncerninterna skulder	975 008	-738 291	300	237 017
Övriga skulder	5 269	-	-5 269	-
Summa	1 447 912	-766 479	41 136	722 569

JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

KSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Av- och nedskrivningar	2 035	1 859	-	2
Valutakursdifferenser	-187	-	-	-
Realisationsresultat vid avyttring av anläggningstillgångar	-121	-1 284	-	-43
Obligrationsränta	46 324	27 729	46 324	44 518
Andra ej likviditetspåverkande poster	-8 304	-2 315	608	6 029
Summa	39 747	25 989	46 932	50 506

BETALD/ERHÅLLEN RÄNTA*

KSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Betald ränta	-184 596	-195 785	0	-467
Erhållen ränta	1 668	530	677	141
Summa	-182 929	-195 255	676	-326

NOT 32, HÄNDELSER EFTER BALANSDAGENS UTGÅNG

5 MARS 2026

Bolaget emitterar nya hållbara icke säkerställda obligationer om 500 MSEK. Emissionen syftar bland annat till att refinansiera utestående hållbara icke säkerställda obligationer med förfall i november 2026.

31 MARS 2026

Under första kvartalet 2026 har SBS erhållit kreditbeslut om 1 881 MSEK. Bolaget har efter besluten endast förfall om 60 MSEK som ännu ej refinansierats med förfall under 2026.

Årsredovisningen färdigställdes den 8 april 2026

Uppsala den 9 april 2026

Studentbostäder i Norden AB (publ)

Rebecka Eidenert

VD

Tomas Lifvendahl
Styrelseordförande

Leiv Synnes
Styrelseledamot

Charlotte Axelsson
Styrelseledamot

Amir Gal
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 april 2026

Ernst & Young AB

Gabriel Novella

Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Studentbostäder i Norden AB (publ),
org nr 556715-7929

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Studentbostäder i Norden AB (publ) för år 2025. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 52-91 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området

Det redovisade verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna i koncernen uppgick den 31 december 2025 till 8 126 mSEK och värdeförändringarna till 219 mSEK. Förvaltningsfastigheter är beloppsmässigt den mest väsentliga posten i koncernens balansräkning. Värdering till verkligt värde är till sin natur behäftat med subjektiva bedömningar där en liten förändring i gjorda antaganden som ligger till grund för värderingarna kan få väsentlig effekt i redovisade värden. Värderingarna är dels avkastningsbaserade i enlighet med kassaflödesmodellen, dels upprättade i enlighet med ortsprismetoden för byggrätter. Kassaflödesmodellen innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden. Ortssprismetoden innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter.

Med anledning av den höga graden av antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen av förvaltningsfastigheter anser vi att detta område är ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. En beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår av not 3 avsnitt om redovisningsprinciper samt not 13 över fastighetsinnehavet.

Hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision har vi utvärderat bolagets process för fastighetsvärdering, bland annat genom att utvärdera tillämpad värderingsmetod och indata i värderingarna. Vi har utvärderat de externt anlitate värderingsexperternas kompetens och objektivitet.

Vi har gjort jämförelser mot känd marknadsinformation. Vi har med stöd av vår värderingsexpertis granskat använd modell för fastighetsvärdering. Med stöd av våra värderingsspecialister har vi också granskat rimligheten i gjorda antaganden för ett urval av fastigheterna som direktavkastningskrav, kalkylränta, vakansgrad, hyresintäkter och driftkostnader.

Vi har för ett urval av fastigheter granskat indata i värderingsmodellen avseende hyresintäkter och driftkostnader samt även kontrollerat de beräkningar som ligger till grund för värderingen.

Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-51 samt 108-116. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av

bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns

en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Studentbostäder i Norden AB (publ) för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på

revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Ernst & Young AB, utsågs till Studentbostäder i Norden ABs (publ) revisor av bolagsstämman den 8 maj 2025 och har varit bolagets revisor sedan den 27 maj 2021.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur
Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

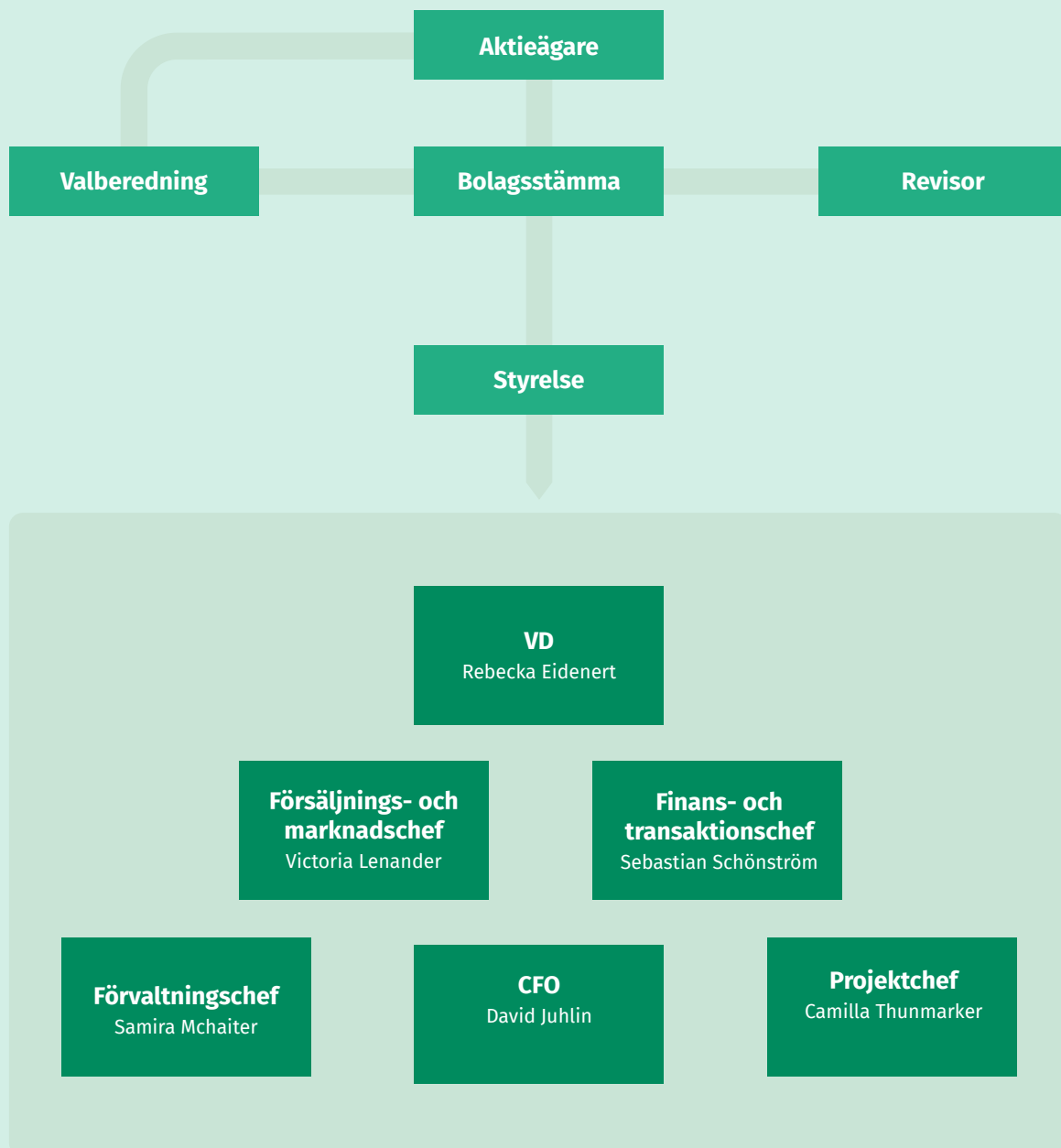


6. Bolagsstyrning

Bolagsstyrning	98
Bolagsstyrningsrapport	100
Styrelse	106
Ledning	107



Bolagsstyrningsrapport



Bolagsstyrningsrapport

Styrning, ledning och kontroll av Bolaget fördelas mellan aktieägarna, styrelsen, den verkställande direktören och övriga personer i ledningen. Till grund för bolagsstyrningen ligger bland annat bolagsordningen, aktiebolagslagen, årsredovisningslagen, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter vid Nasdaq First North Premier Growth Market, samt andra tillämpliga lagar, regler, föreskrifter och interna regler, exempelvis styrelsens arbetsordning och styrelsens instruktion till den verkställande direktören. Bolagsstyrning avser de beslutsystem genom vilka aktieägarna, direkt eller indirekt, styr Bolaget. Målet med Studentbostäder i Nordens bolagsstyrning är att skapa värde genom att säkerställa ett effektivt beslutsfattande, som följer Bolagets strategi och styr mot de av styrelsen och bolagsledningen uppsatta målen. Bolagsstyrningen syftar även till att säkerställa att Studentbostäder i Norden lever upp till sina åtaganden gentemot aktieägare, kunder, medarbetare, leverantörer och omvärlden i övrigt.

Bolaget tillämpar Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"). Bolaget behöver inte följa alla regler i Koden då Koden i sig själv medger möjlighet till avvikelser från reglerna, under förutsättning att sådana eventuella avvikelser och den valda alternativa lösningen beskrivs och orsakerna härför förklaras i bolagsstyrningsrapporten (enligt den så kallade "följ eller förklara-principen").

Bolaget redovisar inte några avvikelser från Koden för 2025.

Denna bolagsstyrningsrapport lämnas i enlighet med 6 kap. 6 § årsredovisningslagen och Koden och redogör för Studentbostäder i Nordens bolagsstyrning under 2025.

PRINCIPER FÖR BOLAGSSTYRNING

Bolaget tillämpar de bolagsstyrningsregler som följer av lag eller annan författning, d.v.s. framför allt aktiebolagslagen, årsredovisningslagen, bokföringslagen och Koden.

AKTIEÄGARE

Per den 31 december 2025 hade Studentbostäder i Norden AB (publ) 4 135 aktieägare och totalt antal aktier uppgick till 693 802 723 aktier. Aktieägare är berättigade att på bolagsstämma rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar. Per den 31 december 2025 hade Bolaget fem aktieägare som, direkt eller indirekt, representerade minst en tiondel av röstetalet: Gösta Welandsson med bolag, Otre Fund LP, Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB, Svea Bank AB och Nordstjernen.

REGLER OM BOLAGSSTYRNING

Studentbostäder i Nordens bolagsstyrning utgår från svensk lagstiftning som aktiebolagslagen, bokföringslagen och årsredovisningslagen och Koden samt noteringsavtalet med Nasdaq. Bolaget följer vidare de regler och rekommendationer som ges ut av relevanta organ.

BOLAGSORDNING

Studentbostäder i Nordens bolagsordning fastställdes vid årsstämman den 8 maj 2025 och återfinns i sin helhet på www.sbsstudent.se. Bolagsordningen föreskriver att Bolaget ska vara ett holdingbolag och

förvalta värdehandlingar och lös egendom, äga och förvalta fastigheter i Norden samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Styrelsen har sitt säte i Uppsala. Bolaget kan inte fatta några beslut i strid mot bolagsordningen utan att först hänskjuta en sådan fråga till bolagsstämma för beslut och eventuell ändring av bolagsordningen. Enligt Bolagets bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst tre och högst tio styrelseledamöter med högst tio suppleanter och väljas årligen på årsstämman för tiden intill dess nästa årsstämma har hållits.

BOLAGSSTÄMMA

Enligt aktiebolagslagen är bolagsstämman Bolagets högsta beslutsfattande organ. På bolagsstämma utövar aktieägarna sin rösträtt i nyckelfrågor, till exempel fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av Bolagets resultat, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter och verkställande direktör, val av styrelseledamöter och revisorer, ersättning till styrelsen och revisorerna samt övriga ärenden som ankommer på årsstämman enligt lag eller bolagsordning.

Årsstämma måste hållas inom sex månader från utgången av räkenskapsåret. Utöver årsstämman kan det kallas till extra bolagsstämma. Enligt bolagsordningen sker kallelse till bolagsstämma genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på Bolagets webbplats. Att kallelse har skett ska samtidigt annonseras i Svenska Dagbladet.

Aktieägare som vill delta i Bolagets bolagsstämma ska dels vara upptagna i den av Euroclear Sweden AB framställda aktieboken avseende förhållandena sex bankdagar före bolagsstämman, dels anmäla sig hos Bolaget för deltagande i bolagsstämman senast den dag som anges i kallelsen till bolagsstämman. Aktieägare kan närvara vid bolagsstämma personligen eller genom ombud och kan även biträdas av högst två personer. Vanligtvis är det möjligt för aktieägare att anmäla sig till bolagsstämman på flera olika sätt, vilka närmare anges i kallelsen till bolagsstämman. Aktieägare är berättigade att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar eller representerar, utan begränsning av antalet röster.

Årsstämman 2025 hölls den 8 maj 2025, där beslutades omval av det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young AB, bemyndigande för styrelsen att genomföra nyemission av aktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler motsvarande en utspädning av antal aktier uppgående till högst 20 procent, räknat efter fullt utnyttjande av emissionsbemyndigandet. Årsstämman beslutade vidare att disponibla vinstmedel skulle balanseras i ny räkning samt omval av samtliga styrelseledamöter. Därutöver beslöt årsstämman om ändring av bolagsordningen gällande antalet aktier som nu ska uppgå till lägst 500 000 000 och högst 2 000 000 000 samt aktiekapitalets gränser som nu ska utgöra lägst 250 000 000 och högst 1 000 000 000 kronor.

Studentbostäder i Norden AB:s årsstämma 2026 äger rum den 7 maj 2026 kl. 10.00. Erforderliga handlingar inför årsstämman 2026 kommer publiceras på Bolagets hemsida.

BEMYNDIGANDEN

Vid årsstämman som hölls den 8 maj 2025 lämnades ett bemyndigande till styrelsen att, med eller utan företrädesrätt för aktieägarna och vid

ett eller flera tillfällen, under tiden fram till årsstämman 2026 besluta om nyemission av aktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler i sådan utsträckning att det motsvarar en utspädning av det antal aktier som är utestående vid tidpunkten för årsstämmans beslut om bemyndigandet uppgående till högst 20 procent, räknat efter fullt utnyttjande av emissionsbemyndigandet. Sådant emissionsbeslut ska kunna fattas med bestämmelse om apport, kvittning eller kontant betalning. Syftet med bemyndigandet och skälet till eventuell avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt är att emissioner ska kunna ske på ett tidseffektivt sätt för att minska skuldsättningen, finansiera investeringar i nya eller befintliga verksamheter, bredda aktieägarkretsen samt för att tillgodose Bolagets kapitalbehov. Styrelsen, eller den styrelsen utser, bemyndigades att vidta de smärre justeringar av bemyndigandet som kan visas erforderliga i samband med registrering hos Bolagsverket.

VALBEREDNING

Vid årsstämman den 30 juni 2020 antogs en instruktion för utseende av valberedningen. Valberedningen ska bestå av styrelsens ordförande samt tre representanter utsedda av de tre till röstetalet största aktieägarna i Bolaget baserat på Euroclear Sweden AB:s förteckning över registrerade aktieägare per den sista bankdagen i september. Valberedningens ledamöter utsågs den 5 november 2025, i enlighet med vad som aviserades i pressmeddelande den 5 november 2025 om valberedningens sammansättning.

Valberedningen består av Göran Larsson, (utsedd av Gösta Welandson via bolag), Krister Karlsson (utsedd av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ)), Yaron Zaltsman, (utsedd av Otre Fund LP) samt av styrelsens ordförande Tomas Livvendahl. Krister Karlsson är ordförande för valberedningen. Samtliga ledamöter i valberedningen är oberoende i förhållande till bolagsledningen. Göran Larsson, Yaron Zaltsman och Krister Karlsson är beroende i förhållande till större ägare. I de fall en ledamot behöver ersättas ska den ägare som utsett ledamoten ha rätt att utse en ersättare. Arvode ska inte utgå till valberedningens ledamöter för deras uppdrag i valberedningen. Ytterligare information om principer för hur valberedningen utses, dess ledamöter och deras förslag publiceras på Bolagets hemsida, www.sbsstudent.se.

I sitt arbete har valberedningen att tillämpa regel 4.1 i Koden som mångfaldspolicy. Vid framtagandet av förslag till styrelse lägger valberedningen därför särskild vikt vid ökad mångfald beträffande kön, ålder och nationalitet samt erfarenheter, bakgrund och kvalifikationer som krävs för att förvalta Bolagets angelägenheter och hantera de möjligheter som Bolaget står inför på ett tillfredställande sätt. Valberedningen anser att könsfördelningen i den nuvarande styrelsen, bestående av en kvinna och tre män, bör justeras över tid och betonar vikten av att framtida valberedningar fortsatt bedriver ett aktivt arbete för att uppnå en större mångfald inom styrelsen och särskilt eftersträvar en jämn könsfördelning bland styrelseledamöterna.

STYRELSE

Enligt Bolagets bolagsordning skall styrelsen bestå av lägst tre och högst tio ledamöter med högst tio suppleanter. Styrelsen väljs årligen på årsstämman för tiden intill nästa årsstämma. Någon regel om längsta tid som ledamot kan ingå i styrelsen finns inte. Styrelsen består av ledamöterna Leiv Synnes, Charlotte Axelsson, Amir Gal samt

styrelseordförande Tomas Livvendahl. Samtliga styrelsemedlemmar tillträdde den 6 februari 2024.

Styrelseordföranden bevakar att styrelsen utför sina uppgifter. Styrelseordföranden och den verkställande direktören har en fortlöpande dialog rörande ledningen av Bolaget och ansvarar för att övriga ledamöter får den information som är nödvändig för hög kvalitet i diskussioner och beslut. Styrelseordföranden ansvarar även för utvärdering av både styrelsens och VD:s arbete. Samtliga övriga styrelseledamöter ansvarar för styrelsens arbete i lika omfattning, såvida inte annat beslutas vid styrelsesammanträde eller följer av styrelsens arbetsordning.

Vid årsstämman den 8 maj 2025 fastställdes att ersättning skall utgå till styrelsen och inrättade styrelseutskott enligt följande fördelning:

- 240 000 SEK vardera till icke anställd styrelseledamot och 360 000 SEK till styrelseordförande förutsatt att denne inte är anställd;
- 40 000 SEK till ordförande av Revisionsutskottet som samtidigt inte är anställd.

Samtliga ersättningar till styrelsen, verkställande direktören och ledande befattningshavare framgår av not 8 i årsredovisningen för 2025.

STYRELSENS ARBETE

Styrelsen följer en skriftlig arbetsordning som revideras årligen och fastställs på det konstituerande styrelsemötet varje år. Arbetsordningen reglerar bland annat styrelsepraxis, funktioner och fördelningen av arbete mellan styrelsen och verkställande direktör. I samband med det konstituerande styrelsemötet fastställer styrelsen även instruktionen för verkställande direktör innefattande finansiell rapportering.

Styrelsen sammanträder enligt ett årligen fastställt schema och ska utöver konstituerande sammanträde efter årsstämman sammanträda minst fyra gånger årligen. Utöver dessa styrelsemöten kan ytterligare styrelsemöten sammankallas för att hantera frågor som inte kan hänskjutas till ett ordinarie styrelsemöte. Utöver styrelsemötena har styrelseordföranden och verkställande direktören en fortlöpande dialog rörande ledningen av Bolaget.

Under 2025 har styrelsen haft 19 protokollförda sammanträden. Vid styrelsesammanträdena har investeringsförslag, prognoser, ekonomiskt utfall, tvister, årsbokslut och delårsrapporter behandlats. Vidare har övergripande frågor behandlats rörande strategisk inriktning, riskanalys, budget, struktur samt organisationsförändringar. Slutligen har styrelsen behandlat andra eventuella förvärv och avyttringar av bolag och/eller fastigheter. I tabellen nedan redovisas ledamöters närvaro vid styrelsemöten under 2025 med avseende på den tidsperiod respektive person innehaft uppdraget som styrelseledamot.

STYRELSEMEDLEM	Närvaro
Tomas Livvendahl	19/19
Charlotte Axelsson	19/19
Amir Gal	17/19
Leiv Synnes	19/19

UTVÄRDERING AV STYRELSEN

Styrelsens ordförande initierar en gång per år en utvärdering av styrelsens arbete. Syftet med utvärderingen är att utveckla styrelsens arbetsformer och effektivitet genom att inhämta styrelseledamöternas åsikter om hur styrelsearbetet bedrivs och vilka åtgärder som kan genomföras för att utveckla och effektivisera styrelsearbetet. Syftet är även att utvärdera vilken typ av frågor som styrelseledamöterna anser bör ges större utrymme och om det krävs ytterligare erfarenhet och kompetens i styrelsen på något område. 2025 års utvärdering har utförts genom digital enkät. Resultatet av utvärderingen har distribuerats inom styrelsen och har av styrelsens ordförande delgivits valberedningen.

ERSÄTTNINGSKOTT

Vid det konstituerande styrelsemötet i anslutning till årsstämman 2020 samt vid det konstituerande styrelsemötet den 8 december 2020 prövade styrelsen frågan om inrättande av ett ersättningsutskott, men valde att inte inrätta något sådant utan hantera frågan inom ramen för det ordinarie styrelsearbetet. Detta innebär att hela styrelsen fullgör de uppgifter som ankommer på ett ersättningsutskott, inklusive att följa och utvärdera program för rörliga ersättningar för bolagsledningen, tillämpningar av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i Bolaget. Styrelseledamoten som ingår i bolagsledningen deltar dock inte i arbetet.

REVISIONSUTSKOTT

Vid konstituerande styrelsemöte i anslutning till årsstämman 2025 beslutades att revisionsutskottet ska bestå av Charlotte Axelsson (ordförande), Leiv Synnes, Amir Gal samt Tomas Lifvendahl. Revisionsutskottets arbete och bestämmanderätt regleras i arbetsordningen och instruktionen för revisionsutskottet. Revisionsutskottet har som uppgift att för styrelsens räkning bland annat:

- övervaka Bolagets finansiella rapportering
- med avseende på den finansiella rapporteringen övervaka effektiviteten i Bolagets interna kontroll, internrevision och riskhantering;
- hålla sig informerad om revision av årsredovisningen och koncernredovisningen;
- granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet och därvid särskilt uppmärksamma om revisorn tillhandahåller andra tjänster än revisionstjänster; och
- biträda vid upprättandet av förslag till bolagsstämmans beslut av revisorsval.

Under 2025 har revisionsutskottet haft fem protokollförda möten. Vid mötena behandlades bland annat frågor som delårsrapporter, bokslutskommuniké, årsredovisning, intern kontroll samt den externa revisionen av Bolagets räkenskaper och förvaltning.

I tabellen nedan redovisas ledamöters närvaro vid revisionsutskottets möten under 2025, med avseende på den tidsperiod respektive person innehaft uppdraget som ledamot i revisionsutskottet.

STYRELSEMEDLEM

Närvaro

Charlotte Axelsson	5/5
Tomas Lifvendahl	5/5
Amir Gal	4/5
Leiv Synnes	5/5

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR OCH ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Den verkställande direktören är underordnad styrelsen och ansvarar för Bolagets löpande förvaltning och den dagliga driften. Arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören anges i aktiebolagslagen, arbetsordningen för styrelsen och de instruktioner för verkställande direktören och för den ekonomiska rapporteringen som styrelsen har fastställt. Verkställande direktören ansvarar också för att upprätta rapporter och sammanställa information från ledningen inför styrelsemöten och är föredragande av materialet på styrelsemötena.

Enligt instruktionerna för finansiell rapportering är den verkställande direktören ansvarig för Bolagets bokföring och medelsförvaltning samt finansiell rapportering i Bolaget och ska följaktligen säkerställa att styrelsen erhåller tillräckligt med information för att styrelsen fortlöpande ska kunna utvärdera Bolagets finansiella ställning. Vidare ska den verkställande direktören upprätta delegationsföreskrifter för olika befattningshavare i Bolaget samt anställa, entlediga och fastställa villkor för Bolagets personal. Samtliga beslut om ersättningar och anställningsvillkor för Bolagets övriga personal fastställs av den verkställande direktören.

Verkställande direktör ska hålla styrelsen kontinuerligt informerad om utvecklingen av Bolagets verksamhet, omsättningens utveckling, Bolagets resultat och ekonomiska ställning, likviditets- och kreditläge, viktigare affärshändelser samt varje annan händelse, omständighet eller förhållande som kan antas vara av väsentlig betydelse för Bolagets aktieägare. Den 8 december 2020 tillträdde Rebecka Eidenert som verkställande direktör. För ytterligare information om Rebecka Eidenert, se sida 107 samt not 8 i årsredovisningen 2025.

REVISION

Revisorn ska granska Bolagets årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Efter varje räkenskapsår ska revisorn lämna en revisionsberättelse och en koncernrevisionsberättelse till årsstämman.

Enligt Bolagets bolagsordning ska Bolaget ha lägst en och högst två revisorer med eller utan revisorssuppleanter. Revisorerna utses av årsstämman. Uppdraget gäller till slutet av den årsstämma som hålls under nästkommande år. Vid årsstämman 2025 omvaldes Ernst & Young AB till revisor med Gabriel Novella som huvudansvarig revisor. Ersättning till revisorerna utgår enligt godkänd räkning.

INTERN KONTROLL

Styrelsen ansvarar enligt aktiebolagslagen och Koden för den interna kontrollen och styrningen av Bolaget. Den interna kontrollen omfattar bland annat kontroll av Bolagets organisation, rapporteringsförfarande, analys av risker och övervakning av att lag och andra regelverk samt policies, principer och instruktioner efterlevs.

Styrelsen ansvarar för att övervaka Bolagets finansiella rapportering samt effektiviteten i Bolagets interna kontroll, internrevision och riskhantering med avseende på den finansiella rapporteringen. Bolagets interna kontroll avseende den finansiella rapporteringen är utformad för att hantera risker och säkerställa en hög tillförlitlighet i processerna kring upprättandet av de finansiella rapporterna. För att behålla och utveckla en väl fungerande kontrollmiljö har styrelsen fastställt ett antal grundläggande dokument av betydelse för den finansiella rapporteringen. Däribland ingår styrelsens arbetsordning, instruktionen för den verkställande direktören, instruktionen för den ekonomiska rapporteringen, insider- och informationspolicyer och kommunikationsriktlinjer. Därutöver förutsätter en fungerande kontrollmiljö en utvecklad struktur med löpande översyn. Ansvaret för det dagliga arbetet med att upprätthålla kontrollmiljön åvilar primärt den verkställande direktören. Verkställande direktören rapporterar regelbundet till styrelsen. Verkställande direktören framlägger vid varje styrelsemöte som hålls i samband med kvartalsbokslut ekonomisk och finansiell rapport över verksamheten.

Uppföljning av den finansiella rapporteringen sker kontinuerligt genom de kontroller och analyser som styrelse, ledning och ekonomifunktion utför. I dessa fångas även behov av åtgärder eller förslag på förbättringar upp. Uppföljning sker också genom den revision som utförs av Bolagets externa revisorer. Avrapportering av iakttagelserna från denna redovisas till styrelsen och bolagsledningen, men också till berörda medarbetare.

Någon internrevisionsfunktion finns idag inte upprättad inom Studentbostäder i Norden. Styrelsen har prövat frågan och bedömt att befintliga strukturer för uppföljning och utvärdering ger ett tillfredsställande underlag. Sammantaget medför detta att det inte anses motiverat att ha en särskild enhet för internrevision. Beslutet omprövas årligen.

REVISORS YTTRANDE OM BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

Till bolagsstämman i Studentbostäder i Norden AB (publ), org. nr 556715-7929

UPPDRAG OCH ANSVARSFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2025-01-01–2025-12-31 på sidorna 100-104 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

UTTALANDE

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplýsningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Gabriel Novella

Auktoriserad revisor



Styrelse



Tomas Lifvendahl

Styrelseordförande sedan 2024
Född 1968

Utbildning: Civilekonom med inriktning på finansiering och makroekonomi, Stockholms universitet.

Arbetslivserfarenheter och väsentliga befattningar:

Verkställande direktör och grundare för Tripod Energy AB. Tidigare styrelseledamot i Eco2Energy AB, Malka Oil AB (publ) och Riddarhyttan Resources AB (publ). Grundare och tidigare verkställande direktör på Nexum Capital, tidigare ansvarig för företagsobligationer på Öhman FK samt tidigare partner och CFO på Wireedge Ventures.

Aktieäggande och teckningsoptioner i bolaget:
4 722 406 aktier.

Oberoende/beroende i förhållande till bolaget och ledningen respektive aktieägare: Oberoende i förhållande till bolaget och ledningen respektive aktieägare.



Leiv Synnes

Styrelseledamot sedan 2024
Född 1970

Utbildning: Civilekonom, Umeå Universitet.

Arbetslivserfarenheter och väsentliga befattningar:

Verkställande direktör på Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) sedan 2023. Styrelseledamot i Sveafastigheter AB och Nordiqus AB, samt ordförande eller ledamot i ett flertal övriga bolag inom Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ). Tidigare CFO och vice verkställande direktör på Akelius Residential Property AB. Ledamot eller ordförande i avslutade eller sålda bolag inom Akelius-sfären. Tidigare finanschef och affärsutvecklingschef på Akelius Residential Property AB samt verkställande direktör och styrelseledamot i Akelius Skog AB. Tidigare styrelseledamot eller ordförande i ett flertal bolag inom Akelius-sfären.

Aktieäggande och teckningsoptioner i bolaget:
310 000 aktier.

Oberoende/beroende i förhållande till bolaget och ledningen respektive aktieägare: Oberoende i förhållande till bolaget och ledningen men beroende i förhållande till större aktieägare.



Amir Gal

Styrelseledamot sedan 2024
Född 1971

Utbildning: Kvalificerad jurist och kandidatexamen i juridik, Israel. DPHIL candidate, law, Oxford University (påbörjat).

Arbetslivserfarenheter och väsentliga befattningar:

Aktivistinvestorare (activist investor) i noterade bolag i Sverige. Tidigare EVP Head of Real Estate på Phoenix Insurance, aktivistinvestorare inom fastighetsbranschen med fokus på Norden, EVP Head of Europe på Gazit Globe. Tidigare styrelseledamot i Citycon Oyj.

Aktieäggande och teckningsoptioner i bolaget:
26 825 556 aktier.

Oberoende/beroende i förhållande till bolaget och ledningen respektive aktieägare: Oberoende i förhållande till bolaget och ledningen men beroende i förhållande till större aktieägare.



Charlotte Axelsson

Styrelseledamot sedan 2024
Född 1948

Utbildning: Socionomexamen, Socialhögskolan Stockholm.

Arbetslivserfarenheter och väsentliga befattningar:

Egen konsult i Guldskärets konsulter. Tidigare styrelseordförande i SKB (Stockholms kooperativa bostadsförening), Kungsleden, Vasallen, ED-bygg, Slättö, Aff-forum, HSB Bostad, HSB Omsorg, HSB Garantifond samt Arbetsgivarorganisationen Fastigo. Tidigare styrelseledamot i Stiftelsen MFS Bostäder, Statens fastighetsverk, Akademiska hus, HSB Projektpartner och HSB Riksförbund. Tidigare verkställande direktör på HSB Stockholm, Svenska Bostäder, Familjebostäder i Stockholm och Arsenalen samt tf verkställande direktör i Uppsala Skolfastigheter.

Aktieäggande och teckningsoptioner i bolaget:
20 000 aktier.

Oberoende/beroende i förhållande till bolaget och ledningen respektive aktieägare: Oberoende i förhållande till bolaget och ledningen respektive aktieägare.

Ledning



Rebecka Eidenert

VD sedan 2020

Utbildning: Högskolan i Gävle, SLU och Malmö universitet inom juridik, byggnadsteknik, fastighetsvetenskap och ekonomi.

Arbetslivserfarenheter

och väsentliga befattningar:

Ekonomi Doxa AB, uthyrare Rikshem AB, uthyrningschef Rikshem AB, förvaltare Rikshem AB, projektledare Rikshem AB, fastighetschef Rikshem AB.

Övriga nuvarande befattningar:

Styrelseledamot i R Eidenert AB.

Aktieägande i bolaget: 662 008 aktier.



Victoria Lenander

Marknad- och försäljningschef sedan 2024

Utbildning: Gymnasieekonom.

Arbetslivserfarenheter

och väsentliga befattningar:

Chief Commercial Officer Ngenic AB, Chief Operating Officer Tmpl Solutions AB, Chief Marketing Officer Widerlöv & Co.

Aktieägande i bolaget: –



Samira Mchaiter

Förvaltningschef sedan 2020

Utbildning: Förvaltarprogrammet, Newton Kompetensutveckling (YH).

Arbetslivserfarenheter

och väsentliga befattningar:

Regionchef Rikshem AB, Fastighetschef Rikshem AB, verksamhetschef och områdeschef HSB Stockholm.

Aktieägande i bolaget: 73 353 aktier.



David Juhlin

CFO sedan 2022

Utbildning: Kandidatexamen i nationalekonomi och företagsekonomi samt en magisterexamen i finans från Linköpings universitet.

Arbetslivserfarenheter

och väsentliga befattningar:

Trainee Rikshem AB, fastighetsförvaltare Rikshem AB, controller Rikshem AB, fastighetschef Amasten Fastighets AB (publ), koncerncontroller Amasten Fastighets AB (publ).

Aktieägande i bolaget: 280 000 aktier.



Camilla Thunmarker

Projektchef sedan 2020

Utbildning: Högskoleingenjörsexamen inom byggt teknik och design från Kungliga Tekniska Högskolan.

Arbetslivserfarenheter

och väsentliga befattningar:

Byggnadsinspektör Uppsala kommun, bygg- och projektledare Hydracon, bygg- och projektledare, A-sidan arkitektkontor.

Aktieägande i bolaget: 114 000 aktier.



Sebastian Schönström

Vice VD, Finans- och transaktionschef sedan 2023

Utbildning: Kandidatexamen i finans från Stockholms universitet, masterstudier finans och redovisning från Stockholms universitet.

Arbetslivserfarenheter

och väsentliga befattningar:

Analytiker Amasten Fastighets AB (publ), finanschef Amasten Fastighets AB (publ), VD Ride Group AB.

Aktieägande i bolaget: 60 797 aktier.

7. Övrig information

Övrig information	108
Övrig information.....	110
Definitioner.....	111
Beräkning av alternativa nyckeltal	112
Kontakt	115

Övrig information

KALENDARIUM

Delårsrapport kvartal ett
7 maj 2026

Årsstämma 2026
7 maj 2026

Delårsrapport kvartal två
16 juli 2026

Delårsrapport kvartal tre
12 november 2026

ÅRSSTÄMMA

Ordinarie årsstämma för aktieägare i Studentbostäder i Norden AB (publ), org. nr 556715-7929, kommer att hållas torsdagen den 7 maj 2026.

FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR DELTAGANDE

För att en person ska ha rätt att delta vid årsstämman ska denne

- dels vara upptagen som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB framställda aktieboken avseende förhållandena tisdag den 28 april 2026,
- dels senast torsdagen den 30 april 2026 anmält sitt deltagande enligt instruktionerna under rubriken "anmälan för deltagande i stämmolokalen eller genom förhandsröstning".

FÖRVALTARREGISTRERADE AKTIER

För att ha rätt att delta i stämman måste en aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier, förutom att anmäla sig till stämman, låta registrera aktierna i eget namn så att aktieägaren blir införd i aktieboken per den 28 april 2026. Sådan registrering kan vara tillfällig (s.k. rösträttsregistrering) och begärs hos förvaltaren enligt förvaltarens rutiner i

sådan tid i förväg som förvaltaren bestämmer. Rösträttsregistreringar som gjorts senast den andra bankdagen efter den 28 april 2026 beaktas vid framställningen av aktieboken.

ANMÄLAN FÖR DELTAGANDE I STÄMMOLOKALEN ELLER GENOM FÖRHANDSRÖSTNING

Den som önskar delta vid stämman ska senast torsdagen den 30 april 2026 anmäla detta till bolaget på något av följande sätt:

- per post till Studentbostäder i Norden AB (publ), "Årsstämma", Kungsgatan 47 A, 753 21 Uppsala
- per e-post till ir@sbsstudent.se

Vid anmälan ska aktieägare uppge namn, person- eller organisationsnummer, aktieinnehav, adress, telefonnummer och uppgift om eventuella biträden (högst två) samt i förekommande fall uppgift om ombud. Den som önskar delta i årsstämman genom förhandsröstning ska senast torsdagen den 30 april 2026 anmäla sig genom att avge sin förhandsröst. För förhandsröstningen ska ett särskilt formulär användas. Förhandsröstningsformuläret finns tillgängligt på bolagets hemsida www.sbsstudent.se.

Det ifyllda och undertecknade formuläret ska vara bolaget tillhanda senast torsdagen den 30 april 2026 på något av följande sätt:

- per post till Studentbostäder i Norden AB (publ), "Årsstämma", Kungsgatan 47 A, 753 21 Uppsala
- per e-post till ir@sbsstudent.se

Den som inte önskar närvara personligen får utöva sin rätt vid stämman genom ombud med skriftlig, undertecknad och daterad fullmakt. Om fullmakten utfärdats av juridisk person ska kopia av registreringsbevis eller

motsvarande behörighetshandling för den juridiska personen bifogas.

För att underlätta inpasseringen vid stämman bör fullmakter, registreringsbevis och andra behörighetshandlingar vara bolaget tillhanda på adressen Studentbostäder i Norden AB (publ), "Årsstämma", Kungsgatan 47 A, 753 21 Uppsala senast onsdagen den 6 maj 2026. Observera att anmälan om deltagande vid stämman ska ske även om aktieägaren önskar utöva sin rösträtt vid stämman genom ombud. Inskickad fullmakt gäller inte som anmälan till stämman.

KALLELSE TILL ÅRSSTÄMMA

Kallelse till årsstämman sker via Post- och inrikes tidningar och även med annons i Svenska Dagbladet med upplysning om att kallelsen har skett. Kallelsen offentliggörs även som ett pressmeddelande och finns i samband med offentliggörandet tillgängligt på Studentbostäder i Nordens hemsida www.sbsstudent.se. Handlingar tillhörande årsstämman hålls tillgängliga på Bolagets hemsida minst tre veckor före årsstämman.

ÖVRIG INFORMATION

Samtliga årsredovisningar, delårsrapporter finns att tillgå på Studentbostäder i Nordens hemsida www.sbsstudent.se. På hemsidan är det också möjligt att prenumerera på Studentbostäder i Nordens pressmeddelande för den som önskar.

AKTIEÄGARKONTAKT

Rebecka Eidenert, VD

rebecka.eidenert@sbsstudent.se
+46 707 86 54 54

David Juhlin, CFO

david.juhlin@sbsstudent.se
+46 725 41 74 20

Definitioner

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongvariationer 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 förvaltningsportföljen på årsbasis i relation till genomsnittligt verkligt värde fastigheter exkl. pågående nyproduktion. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

DIREKTAVKASTNINGSKRAV

Avkastningskravet på restvärdet vid värdering av verkligt värde.

DRIFTSÖVERSKOTT

Intäkter reducerat med fastighetskostnader.

EGET KAPITAL, PER AKTIE, SEK

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

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

SOLIDITET

Eget kapital i relation till balansomslutningen vid årets utgång.

TILLVÄXT I LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE, PER AKTIE

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

TOTALAVKASTNING

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

UTHYRNINGSGRAD

Antal uthyrda lägenheter i relation till antalet uthyrbars lägenheter.

VÄRDETILLVÄXT

Värdetförändring under året i förhållande till ingående balans.

ÖVERSKOTTSGRAD

Driftsöverskott i procent av redovisade intäkter.

Beräkning av alternativa nyckeltal

Bolaget presenterar vissa finansiella nyckeltal som inte definieras av IFRS, men som är praxis inom fastighetsbranschen. Bolaget anser att dessa nyckeltal ger värdefull kompletterande information till såväl externa intressenter som till bolagets ledning då dessa används för att beskriva verksamhetens utveckling och öka jämförbarheten mellan perioder. Eftersom företag beräknar nyckeltal på olika sätt, är

dessa nyckeltal inte alltid jämförbara med nyckeltal som används av andra företag. Dessa nyckeltal skall därför inte ses som en ersättning för nyckeltal som skall definieras enligt IFRS. I nedanstående tabell presenteras nyckeltal som inte definieras enligt IFRS, om inget annat anges, samt avstämning av nyckeltalen.

DIREKTAVKASTNING FÖRVALTNINGSPORTFÖLJEN

KSEK	2025	2024	2023	2022	2021
Driftsöverskott för period	305 804	244 739	236 612	164 419	131 411
Verkligt värde exklusive pågående nyproduktion					
Värde vid periodens ingång	8 067 785	6 088 658	6 589 549	4 786 536	3 123 985
Värde vid periodens utgång	8 125 689	8 067 785	6 088 658	6 589 549	4 786 536
Värde i genomsnitt	8 096 737	7 078 222	6 339 103	5 688 043	3 955 261
Direktavkastning	3,78%	3,46%	3,73%	2,89%	3,32%

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 fastighetsbetåndet förmåga att generera avkastning

TOTALAVKASTNING

KSEK	2025	2024	2023	2022	2021
Driftsöverskott för period	304 325	288 204	250 396	169 587	131 411
Värdeförändring för perioden	218 249	61 694	-539 146	71 411	203 339
Totalavkastning	522 574	349 898	-288 750	240 999	334 750
Värde vid periodens ingång	8 067 785	7 805 658	7 530 549	5 635 536	3 563 185
Värde vid årets utgång	8 125 689	8 067 785	7 805 658	7 530 549	5 635 536
Värde i genomsnitt	8 096 737	7 936 722	7 668 103	6 583 043	4 599 361
Totalavkastning	6,45%	4,41%	-3,77%	3,66%	7,27%

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 fastighetsbetåndet förmåga att generera avkastning

ÖVERSKOTTSGRAD

KSEK	2025	2024	2023	2022	2021
Intäkter	484 985	456 426	389 599	294 100	234 331
Driftsöverskott	304 325	288 204	250 396	169 587	131 411
Överskottsgrad	62,7%	63,1%	64,3%	57,7%	56,1%

DEFINITION

Driftsöverskott i relation till hyresintäkter

MOTIVERING

Anges för att belysa den löpande intjäning i förvaltningsverksamheten

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

KSEK	2025	2024	2023	2022	2021
Periodens resultat	214 399	20 070	-351 236	75 736	114 219
Ingående eget kapital	2 103 549	2 066 618	2 113 715	1 815 331	1 535 207
Utgående eget kapital	2 423 473	2 103 549	2 066 618	2 113 715	1 815 331
Genomsnittligt eget kapital	2 263 511	2 085 084	2 090 167	1 964 523	1 675 269
Avkastning på eget kapital	9,47%	0,96%	-16,80%	3,86%	6,82%

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	2024	2023	2022	2021
Räntebärande skulder	5 565 016	5 704 040	5 581 870	5 118 533	3 746 371
Kassa	127 332	26 365	56 039	166 409	204 877
Nettobelåning	5 437 684	5 677 674	5 525 831	4 952 124	3 541 494
Förvaltningsfastigheter	8 125 689	8 067 785	7 805 658	7 530 549	5 635 536
Belåningsgrad	66,9%	70,4%	70,8%	65,8%	62,8%

DEFINITION

Räntebärande skuld efter avdrag för likvida medel i relation till summan av fastigheternas verkliga värde, finansiella tillgångar, andelar i och fordran på joint venture, andelar i intressebolag och varulager

MOTIVERING

Anges för att belysa bolagets finansiella risk

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

KSEK	2025	2024	2023	2022	2021
Förvaltningsresultat	45 887	18 815	44 094	55 142	13 985
Jämförelsestörande poster	-6 922	15 313	-5 415	3 122	25 799
Räntekostnader	236 405	225 294	182 860	87 369	62 228
Summa	275 370	259 421	221 539	145 633	102 012
Räntetäckningsgrad	1,16	1,15	1,21	1,67	1,64

DEFINITION

Förvaltningsresultat med återläggning av räntekostnader i relation till räntekostnader

MOTIVERING

Anges för att belysa bolagets känslighet för ränteförändringar

SOLIDITET

KSEK	2025	2024	2023	2022	2021
Eget kapital	2 423 473	2 103 549	2 066 618	2 113 715	1 815 331
Balansomslutning	8 323 960	8 150 754	7 951 613	7 818 242	5 934 846
Soliditet	29,1%	25,8%	26,0%	27,0%	30,6%

DEFINITION

Eget kapital i relation till balansomslutning

MOTIVERING

Anges för att belysa bolagets finansiella ställning

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER STAMAKTIE

KSEK	2025	2024	2023	2022	2021
Förvaltningsresultat för perioden	45 887	18 815	44 094	55 142	13 985
Antal stamaktier i genomsnitt	658 223 096	578 168 936	275 759 362	205 407 309	180 919 728
Förvaltningsresultat per stamaktie	0,07	0,03	0,16	0,27	0,08

DEFINITION

Förvaltningsresultat fastigheter i relation till genomsnittligt antal stamaktier

MOTIVERING

Används för att belysa avkastning på stamaktierna

PERIODENS RESULTAT PER STAMAKTIE

KSEK	2025	2024	2023	2022	2021
Periodens resultat	214 399	20 070	-351 236	75 736	114 219
Antal stamaktier i genomsnitt	658 223 096	578 168 936	275 759 362	205 407 309	180 919 728
Periodens resultat per stamaktie	0,33	0,03	-1,27	0,37	0,63

DEFINITION

Periodens resultat i relation till genomsnittligt antal stamaktier

MOTIVERING

Används för att belysa avkastning på stamaktierna

EGET KAPITAL PER STAMAKTIE

KSEK	2025	2024	2023	2022	2021
Eget kapital	2 423 473	2 103 549	2 066 618	2 113 715	1 815 331
Antal stamaktier	693 802 723	578 168 936	578 168 936	220 775 803	190 805 743
Eget kapital per aktie	3,49	3,64	3,57	9,57	9,51

DEFINITION

Eget kapital efter avdrag för preferensaktiernas andel av eget kapital i relation till antal stamaktier

MOTIVERING

Används för att belysa bolagets värde per stamaktie

SUBSTANSVÄRDE PER STAMAKTIE

KSEK	2025	2024	2023	2022	2021
Eget kapital	2 423 473	2 103 549	2 066 618	2 113 715	1 815 331
Derivat	-2 053	-5 002	-	-	-
Uppskjuten skatteskuld	170 270	132 768	71 084	194 790	143 605
Substansvärde	2 591 690	2 231 316	2 137 702	2 308 505	1 958 936
Antal stamaktier	693 802 723	578 168 936	578 168 936	220 775 803	190 805 743
Substansvärde per aktie	3,74	3,86	3,70	10,46	10,27

DEFINITION

Eget kapital efter avdrag för preferensaktiernas andel av eget kapital och med återläggning av värde för derivat och uppskjuten skatt i relation till antal stamaktier

MOTIVERING

Används för att belysa bolagets värde per stamaktie

TILLVÄXT I SUBSTANSVÄRDE

KRONOR PER AKTIE	2025	2024	2023	2022	2021
Substansvärde motsvarande period föregående år	3,86	3,70	10,46	10,27	9,15
Substansvärde periodens utgång	3,74	3,86	3,70	10,46	10,27
Tillväxt	-3,21%	4,38%	-64,64%	1,85%	12,20%

DEFINITION

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

MOTIVERING

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

Kontakt

Rebecka Eidenert, VD

rebecka.eidenert@sbsstudent.se

+46 707 86 54 54

David Juhlin, CFO

david.juhlin@sbsstudent.se

+46 725 41 74 20

Bolaget

STUDENTBOSTÄDER I NORDEN AB

Kungsgatan 47A

753 21 Uppsala

Mail: info@sbsstudent.se

Hemsida: www.sbsstudent.se

Org.nr: 556715-7929

Certified advisor

FNCA

Hemsida: www.fnca.se

Revisorer

ERNST & YOUNG AB

Box 7850

103 99 Stockholm

Tel: +46 8-520 590 00

Hemsida: www.ey.com

Kontoförande institut

EUROCLEAR SWEDEN AB

Box 7822

Regeringsgatan 65

103 97 Stockholm

Tel: +46 8-402 90 00



STUDENTBOSTÄDER
I NORDEN AB