



STUDENTBOSTÄDER
I NORDEN AB

Delårsrapport Q2

Delårsrapport januari–juni 2025

Innehållsförteckning

Perioden i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet.....	5
Investera i Nordens framtid	7
SBS-konceptet	8
Intjäningsförmåga	11
Förvaltningsfastigheter	12
Finansiering.....	18
Aktien.....	19
Hållbarhet.....	20
Koncernens rapport över totalresultat	22
Kommentarer till rapport över totalresultat	23
Koncernens rapport över finansiell ställning.....	25
Kommentarer till koncernens rapport över finansiell ställning.....	26
Koncernens rapport över förändring av eget kapital	27
Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag	28
Segmentsrapportering	29
Nyckeltal per kvartal.....	30
Nyckeltal helår	31
Moderbolagets resultaträkning i sammandrag.....	32
Totalresultat för moderbolaget	32
Moderbolagets balansräkning i sammandrag.....	32
Händelser och övriga upplysningar	33
Kalendarium och undertecknande	34
Definitioner	35
Beräkning av alternativa nyckeltal.....	36
Kontakt.....	39

Perioden i korthet

JANUARI–JUNI 2025

INTÄKTER	DRIFTS- ÖVERSKOTT	FÖRVALTNINGS- RESULTAT	PERIODENS RESULTAT	FASTIGHETS- VÄRDE	LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE /AKTIE
238	145	19	147	8 100	3,63
MSEK	MSEK	MSEK	MSEK	MSEK	SEK

PERIODEN JAN–JUN

- Intäkterna ökade med 8 procent till 238 MSEK (221)
- Driftsöverskottet ökade 5 procent till 145 MSEK (139)
- Överskottsgraden uppgick till 61 procent (63)
- Förvaltningsresultatet ökade till 19 MSEK (9)
- Värdeförändringen uppgick till 147 MSEK (-32)
- Resultat per aktie uppgick till 0,23 SEK (-0,08)
- Långsiktigt substansvärde per aktie uppgick till 3,63 SEK (3,86)

PERIODEN APR–JUN

- Intäkterna ökade med 6 procent till 114 MSEK (108)
- Driftsöverskottet minskade med -3 procent till 73 MSEK (75)
- Överskottsgraden uppgick till 64 procent (69)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 6 MSEK (14)
- Värdeförändringen uppgick till 69 MSEK (53)
- Resultat per aktie uppgick till 0,08 SEK (0,07)

	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2024 jul -2025 jun	2024 jan-dec
Förändring Hyresintäkter, jämförbart bestånd, %	5,1	2,1	7,0	0,6	5,3	2,6
Förändring Driftnetto, jämförbart bestånd, %	4,1	-11,1	1,9	-9,1	4,5	-3,8
Förvaltningsresultat, MSEK	19	9	6	14	29	19
Periodens resultat, MSEK	147	-48	55	39	216	20
Verkligt värde fastigheter, MSEK	8 100	7 852	8 100	7 852	8 100	8 068
Antal studentbostäder under förvaltning	6 581	6 645	6 581	6 645	6 581	6 645
Uthyrningsgrad rullande 12 månader, %	95,1	91,1	95,1	91,1	95,1	92,2
Överskottsgrad, %	61,0	62,9	64,1	69,3	62,2	63,1
Räntetäckningsgrad, ggr	-	-	-	-	1,11	1,15
Belåningsgrad, %	67,7	71,2	67,7	71,2	67,7	70,4
Soliditet	28,7	25,2	28,7	25,2	28,7	25,8
Avkastning på eget kapital, %	13,16	-4,74	9,67	7,77	9,8	1,0
Periodens förvaltningsresultat, SEK per aktie	0,03	0,02	0,01	0,02	0,05	0,03
Periodens resultat, SEK per aktie	0,23	-0,08	0,08	0,07	0,36	0,03
Långsiktigt substansvärde, SEK per aktie	3,63	3,66	3,63	3,66	3,63	3,86
Tillväxt substansvärde, %	-5,97	-0,94	-8,39	-0,94	-6,03	4,38

Se definitioner på sida 35

Väsentliga händelser

VÄSENTLIGA HÄNDELSE JANUARI-JUNI

17 MARS

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

17 APRIL

SBS genomför den aviserade företrädesemissionen om 145 MSEK före emissionskostnader.

7 MAJ

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

19 JUNI

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

VD har ordet

Stärkt position i en växande marknad

Den svenska studentbostadsmarknaden befinner sig i en expansiv fas, med fortsatt strukturell bostadsbrist, stark efterfrågan och stigande hyresnivåer. I denna växande och attraktiva marknad är Studentbostäder i Norden AB strategiskt positionerat för långsiktig tillväxt. Med ett tydligt fokus på vårt framgångsrika SBS-koncept – yteffektiva och moderna studentbostäder med tillgång till gemensamma funktioner som kök, gym, studielounger och biorum – möter vi både studenternas behov, god uthyrningsgrad och hög avkastning per kvadratmeter.

LÖNSAM TILLVÄXT OCH STÄRKT KASSAFLÖDE

Våra intäkter uppgick under perioden till 238 MSEK, vilket motsvarar en ökning om 8 procent jämfört med föregående år och driftsöverskottet förbättrades med 5 procent. Riksbankens räntebana signalerar möjliga ytterligare sänkningar, vilket skapar fortsatt gynnsamma förutsättningar för vår finansiella utveckling. Parallellt arbetar vi med att optimera vår kapitalstruktur för att skapa motståndskraft och långsiktigt hållbara kassaflöden i en omvärld som är volatil genom att förlänga kapital- och räntebindning.

STRATEGISK NÄRVARO DÄR BEHOVET ÄR SOM STÖRST

Vid kvartalets slut var uthyrningsgraden på 95 procent rullande 12 vilket är en förbättring med 4 procentenheter jämfört med samma period föregående år.

SBS fortsätter att leta tillväxt på orter där bostadsbristen är mest akut. Vi ser långsiktig efterfrågan i både våra större städer och på växande utbildningsorter med starkt söktryck. Endast 2 069 nya studentbostäder färdigställdes i Sverige under 2024, vilket ytterligare förstärker efterfrågan i vår befintliga portfölj.



STÄRKT BALANSRÄKNING OCH FORTSATT VÄRDETILLVÄXT

Under kvartalet genomförde vi en riktad nyemission om 145 MSEK och avslutade en flerårig momstvist med Skatteverket till vår fördel. Domen påverkar både central administration med 8 MSEK och värdeförändringar med 45 MSEK positivt. Dessa händelser, tillsammans med fortsatt värdeökning i vårt fastighetsbestånd, har stärkt vår balansräkning. Sammantaget har vår belåningsgrad sjunkit till 67,7 %, från 71,2 % vid samma period föregående år. Vi rör oss mot vårt långsiktiga mål om en belåningsgrad om högst 60 %, och utvecklingen visar att vår strategi ger effekt.

REKORDANTAL SÖKNINGAR – STARKT FUNDAMENT FÖR FRAMTIDEN

Intresset för högskolestudier ökar. När anmälan till höstterminen stängde vid midnatt den 15 april hade 411 200 personer skickat in minst en anmälan, jämfört med 405 552 personer för ett år sedan. Denna utveckling bekräftar en långsiktig trend av ökande efterfrågan på högre utbildning, och därmed även ett växande behov av studentbostäder. SBS är väl positionerat för att möta detta behov med högkvalitativa bostäder på rätt platser.

Samtidigt ser vi en kraftig ökning i söktrycket till yrkesutbildningar, där flera av programmen är förlagda till mindre orter. Exempelvis ökade antalet sökande till optikerprogrammet med 21 %, till biomedicinsk analytiker med 11 % och till arbetsterapeut med 8 % inför hösten 2025. Det understryker behovet av att vara närvarande även utanför storstäderna – något vi redan idag är.

FRAMÅT: FÖRVALTA, FÖRBÄTTRA, FÖRBEREDA

Vi står stabila i en marknad som erbjuder både utmaningar och betydande tillväxtmöjligheter. Med

stärkt finansiell ställning, växande efterfrågan och ett långsiktigt samhällsuppdrag har vi rätt förutsättningar för att fortsätta växa ansvarsfullt.

Vårt fokus framåt är tydligt: att förvalta våra tillgångar effektivt, förbättra vårt erbjudande till studenterna – och att förbereda oss för att möta framtidens bostadsbehov. Genom att vara proaktiva, långsiktiga och strategiska skapar vi värde – för våra hyresgäster, samhället och våra investerare.

Stort tack för ert fortsatta förtroende.

Vi ser fram emot en positiv och händelserik höst.

Glad sommar!



Rebecka Eidenert

VD, Studentbostäder i Norden AB



Campus Aviator, Köpenhamn

Investera i Nordens framtid

Studentbostäder i Norden erbjuder en unik möjlighet att investera i en stabil och växande fastighetsportfölj för Nordens framtid. Med en tydlig strategi hanterar vi studenternas förhållandevis korta boendetid. Vi har vår egna bostadskö och en effektiv förvaltning med en digitaliserad plattform där organisationen är specialiserad för studentbostäder.



AFFÄRSIDÉ

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

STRATEGI

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

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

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

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

FINANSIELLA MÅL

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

SBS-konceptet

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

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

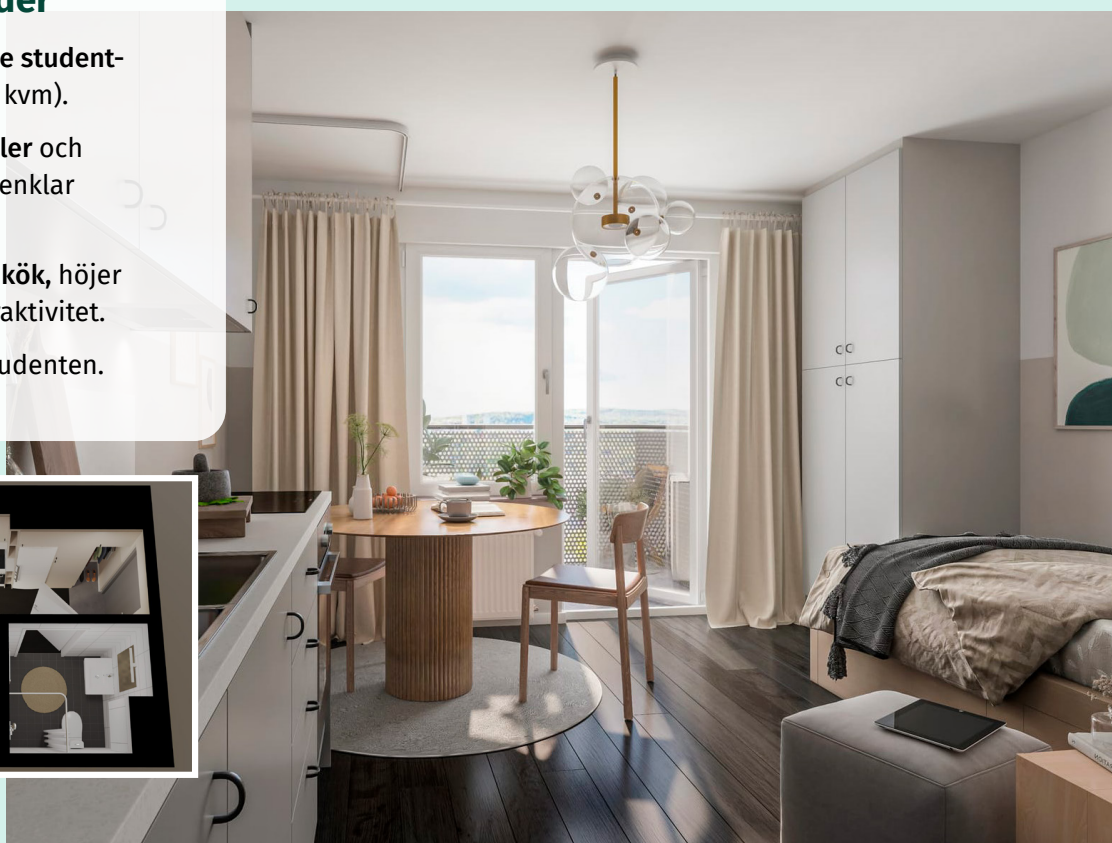
Under de senaste åren har det också varit stort fokus på trygghet och psykisk ohälsa, vilket vi har fäst stor vikt vid och bemöter med att skapa gemensamma utrymmen som bidrar till ökad trygghet och minskad risk för social ohälsa. Våra gemensamma ytor ingår i

hyran och kan till exempel vara loungers för att studera en och en eller tillsammans, större kök för att bjuda in till gemenskap, biorum eller gym. Vår vision med de gemensamma ytorna är att studenterna snabbt ska lära känna sina grannar och för oss innebär detta att våra hyresgäster bor kvar längre hos oss. För att hjälpa våra hyresgäster att lära känna varandra och få en fin gemenskap ordnar vi olika event och aktiviteter, framförallt i anslutning till inflyttningen vid höstterminen men också under året som går. Vårt fokus är att kvalitet och ekonomi ska gå hand i hand, och att både vi och våra hyresgäster ska vinna på vårt koncept.



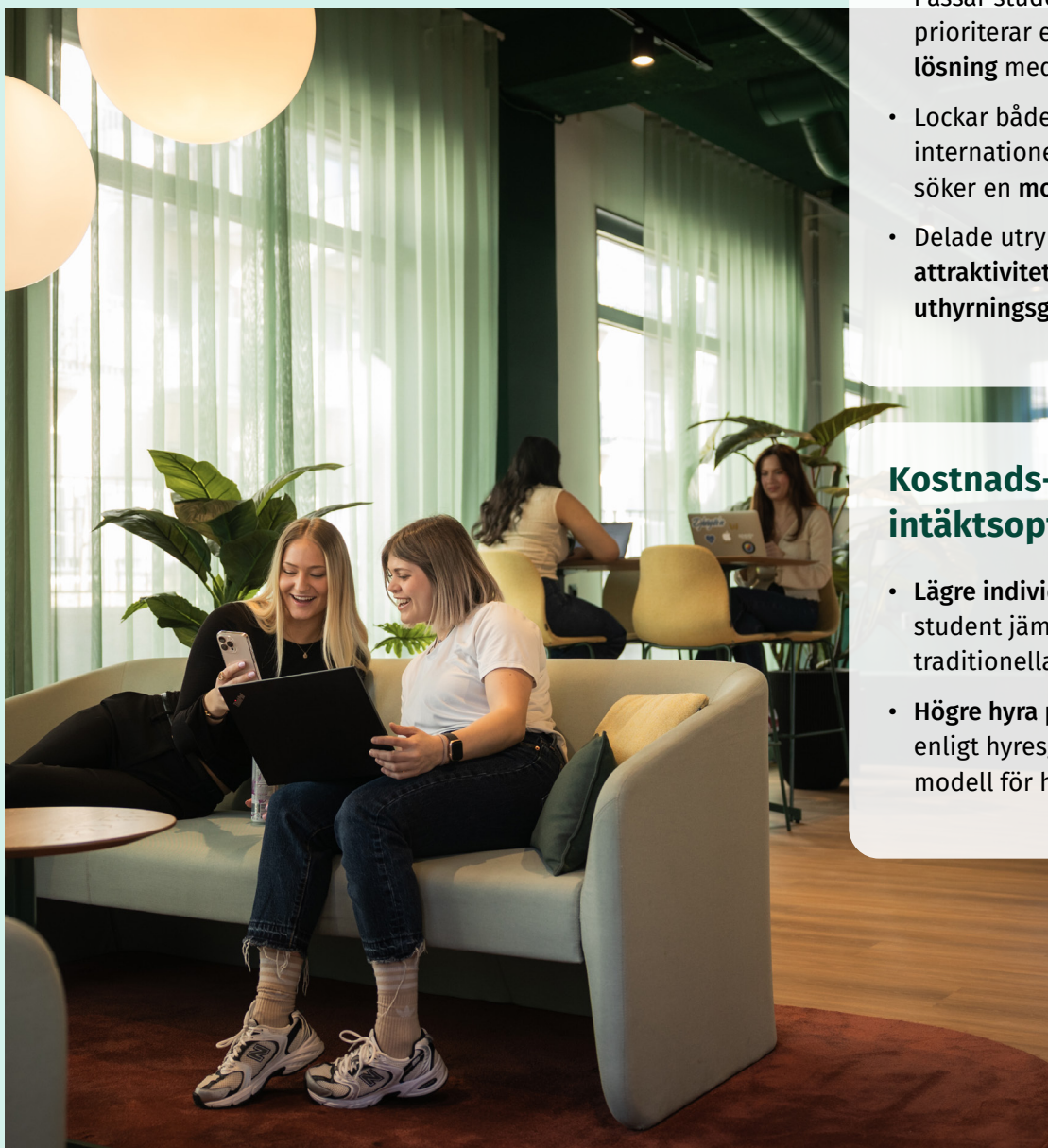
Välplanerade studentbostäder

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



Attraktiva gemensamma utrymmen ingår i hyran

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



Målgrupp och efterfrågan

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

Kostnads- och intäktsoptimering

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

Fördelar med SBS-konceptet

Hög avkastning – Små enheter ger högre intjäning per kvm.

Låg tröskel för studenter – Billigare än traditionella bostäder.

Social gemenskap – Stärker trivsel och attraktivitet.

Effektiv förvaltning – Digitala lösningar anpassade för studenterna.

Intjäningsförmåga

Intjäningsförmåga	MSEK
Hysesintäkter brutto	515
Vakans, rullande 12	-25
Fastighetskostnader	-171
Driftsöverskott	318
Central administration	-30
Räntekostnader	-223
Förvaltningsresultat	66
Antal aktier	693 802 723
Förvaltningsresultat per aktie	0,09
Räntetäckningsgrad	1,30

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Intjäningsförmågan avser årligt förvaltningsresultat för koncernen. Intjäningsförmågan baseras på hyresvärdet per den 30 juni 2025 justerad vakans rullande 12 månader, vilket innebär 4,9 procent vakans. Då vakansgraden varierar relativt mycket för studentbostäder under året justeras säsongseffekten genom användande av bakåtblickande genomsnittlig vakans. Samtliga hyresförhandlingar för 2025 är avslutade med en genomsnittlig höjning om 4,41 procent. För vårt svenska fastighetsbestånd uppgår årets höjningar till 4,82 procent.

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

Räntekostnaderna har baserats på koncernens räntebärande skulder justerat för de likvida medel koncernen hade vid periodens utgång, 124 MSEK. Räntan baseras på genomsnittlig räntenivå per den 30 juni 2025, vilken var 4,06 procent och räntebärande skulder om 5 606 MSEK.

OM INTJÄNINGSFÖRMÅGAN

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

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



Förvaltningsfastigheter

3 länder

18 orter

**6 581 student-
bostäder**

**95 000 i
bostadskö**

NOTODDEN

SANDEFJORD

KARLSTAD

ÖREBRO

STOCKHOLM

NORRKÖPING

TROLLHÄTTAN

4%

JÖNKÖPING

GÖTEBORG

VÄXJÖ

OLOFSTRÖM

KARLSKRONA

RONNEBY

30%

ÖRESUNDSREGIONEN

KRISTIANSTAD



ANDEL AV FASTIGHETSVÄRDET

64 procent av fastighetsvärdet lokaliserat i Sveriges och Danmarks största regioner

● Stockholm

● Göteborg

● Öresundregionen

● Andra

Luleå – en studentstad i utveckling

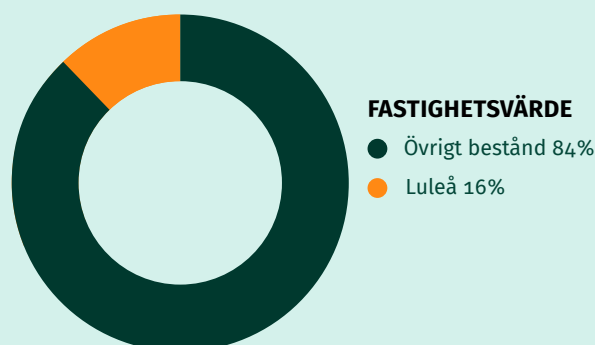
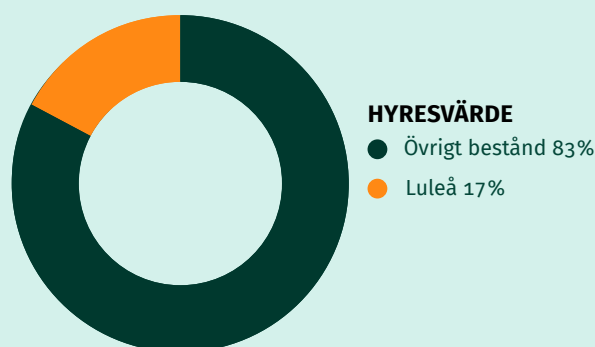
Luleå har etablerat sig som en ledande utbildningsort i norra Sverige, med ett växande rykte inom teknik, forskning och innovation. I centrum för denna utveckling står Luleå tekniska universitet (LTU), Sveriges nordligaste tekniska lärosäte, som under 2024 hade cirka 18 700 registrerade studenter.

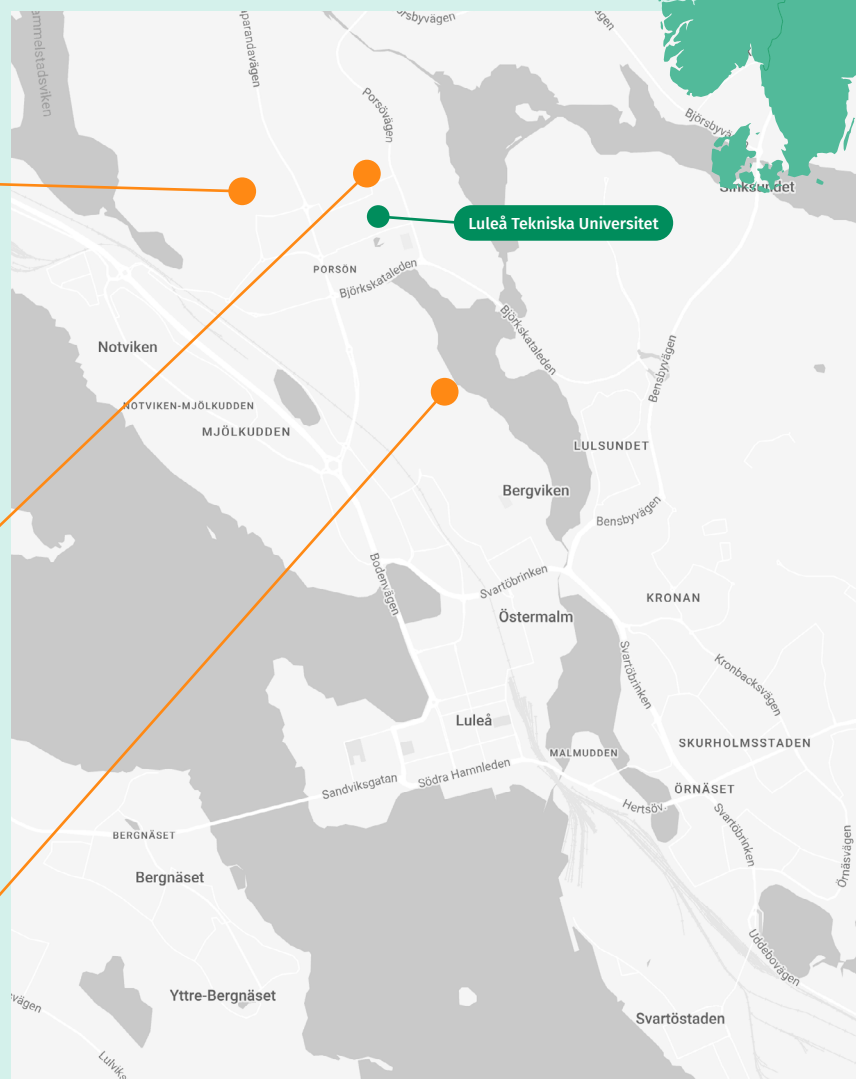
Universitetet utmärker sig särskilt inom tillämpad forskning och har ett nära samarbete med både nationella och internationella företag. Det ger studenterna starka möjligheter på arbetsmarknaden. Hela 97 procent av de som tar examen från civilingenjörsprogrammet får arbete inom 3 år efter avslutade studier, vilket är högst i landet för denna utbildningskategori.

För att möta framtidens behov genomgår campusområdet just nu en omfattande utveckling. Två nya byggnader planeras för laboratorier, undervisning och kontor. Målet är att skapa en modern och hållbar miljö som stärker både utbildning och forskning samt ökar universitetets attraktionskraft, både i Sverige och internationellt.

Luleå har idag omkring 80 000 invånare. Enligt SCB:s befolkningsprognoser väntas antalet unga vuxna i åldern 20–29 år öka med 9 procent fram till år 2040. Det understryker stadens roll som en växande knutpunkt för unga med högre utbildning. Kombinationen av närhet till natur, ett aktivt näringsliv och ett tekniskt universitet gör att många studenter väljer att stanna kvar efter examen och etablera sig i regionen.

Samtidigt kvarstår utmaningar, inte minst vad gäller studentbostäder. Under 2024 fanns cirka 2 400 studentlägenheter i Luleå enligt SCB, vilket motsvarar 7,8 studenter per bostad. Av dessa 2 400 lägenheter ägs 62 procent av SBS, vilket tydligt visar vilken central roll bolaget spelar i att möta bostadsbehoven för studenter vid Luleå tekniska universitet.





FASTIGHETER

8ST

LÄGENHETER

1 477ST

AREA

41 543^{KVM}

HYRESVÄRDE

89^{MSEK}

AV TOTALA FASTIGHETSVÄRDET

16 %

MARKNADSSTATUS

BALANS

Källa: Boverket, (2025). Boverkets marknadsrapport för bostäder 2025 (BME 2025).

FASTIGHETSBESTÅNDET

Koncernens fastighetsbestånd omfattade vid utgången av perioden 40 fastigheter (41) med 181 663 kvadratmeter (183 840) uthyrningsbar area. Det sammanlagda värdet uppgick till 8 100 MSEK (8 068), vilket motsvarar 44 586 SEK per kvadratmeter (43 885).

Den realiserade värdeförändringen uppgick till 147 MSEK (-85), vilket motsvarar en värdeuppgång med 1,83 procent varav 45 MSEK är hänförligt till förändrat anskaffningsvärde för en fastighet efter kammarrättens beslut gällande en tvist med skatteverket sedan 2021.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet för portföljen uppgick till 4,90 procent (4,98). En förändring av direktavkastningskravet, allt annat lika, med 0,25 procentenheter motsvarar en förändring av fastighetsvärdet om +435/-393 MSEK. Samtliga fastigheter värderas kvartalsvis av extern fastighetsvärderare. Per den 30 juni 2025 har fastigheterna värderats av Newsec, Forum, Novier och CBRE.

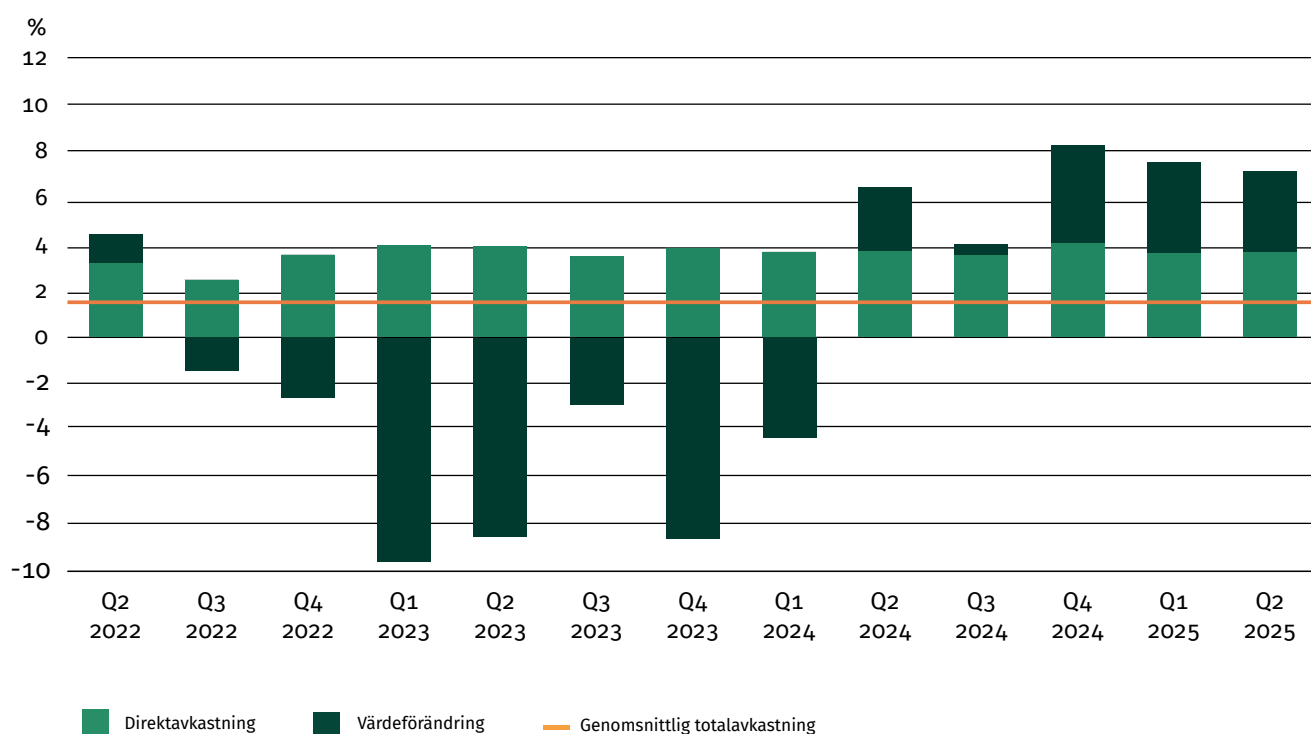
Antalet studentbostäder i förvaltning vid utgången av perioden uppgick till 6 581 studentbostäder (6 645) varav 791 studentbostäder (1 340) var vakanta. Justerat för 203 studentbostäder (259) vilka tomställts inför förädling uppgick reell vakans till 12 procent (16) vid utgången av perioden. Rullande 12 månader uppgick reell vakans till 4,9 procent. Inför kommande nybyggnation och renoveringar tomställs lägenheter löpande inför byggstart, vilket är en naturlig del i projektprocessen.

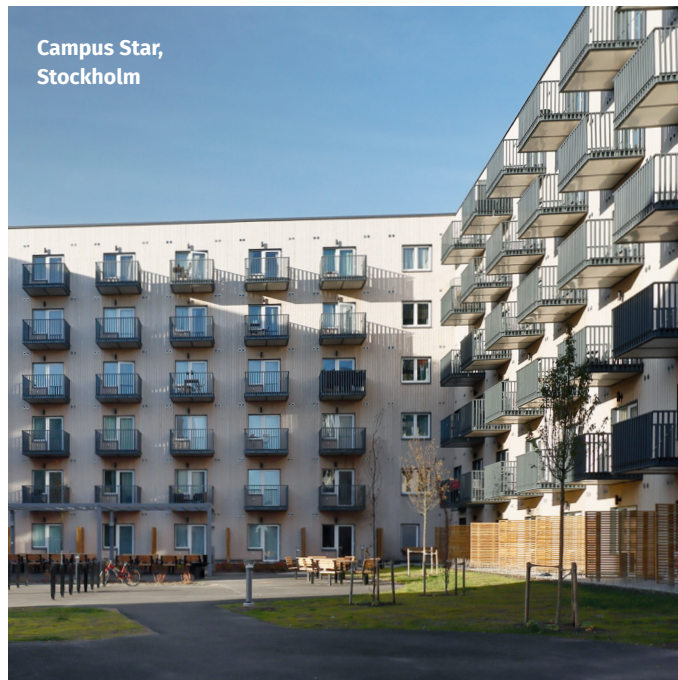
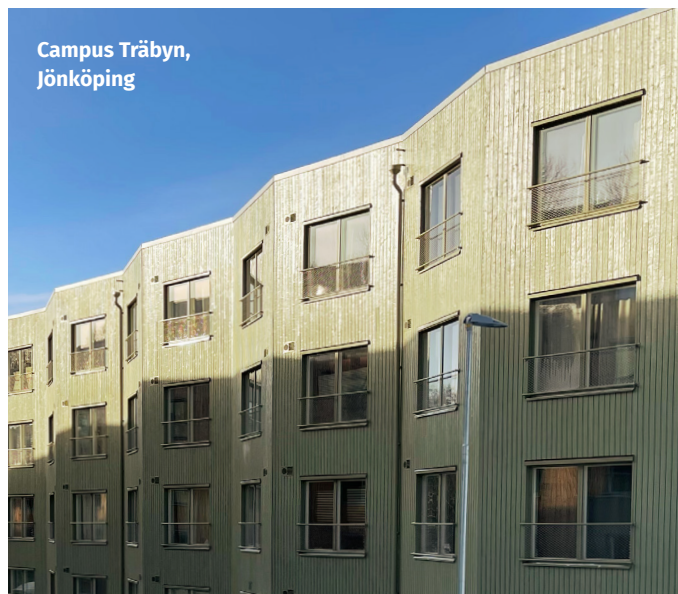
TRANSAKTIONER

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

KSEK	Fastighetsbeståndet
Ingående värde 2025-01-01	8 067 785
Investering	-44 804
Avyttring	-17 400
Orealiserad värdeförändring	147 248
Valutaförändring	-53 181
Utgående värde 2025-06-30	8 099 648
Värdeförändring	1,83%
Intäkter	238 570
Fastighetskostnader	-92 843
Driftsöverskott	145 727
Överskottsgrad	61,1%
Direktavkastning	3,61%
Totalavkastning	292 976
Totalavkastning procent	7,25%
Uthyrningsbar area	181 663
Värde i kr/kvm	44 586
Antal studentbostäder i förvaltning	6 581

TOTALAVKASTNING



Ankarstocken,
NorrköpingCampus Star,
StockholmEngvej,
KöpenhamnCampus Träbyn,
Jönköping

FÖRVALTNINGSPORTFÖLJEN

KSEK	Norr	Mitt	Syd	Förvaltningsportföljen
Ingående värde 2025-01-01	1 258 900	3 154 157	3 654 728	8 067 785
Investering	64	-45 510	642	-44 804
Avyttring	-	-17 400	-	-17 400
Orealiserad värdeförändring	28 136	63 597	55 515	147 248
Valutaförändring	-	-2 597	-50 584	-53 181
Utgående värde 2025-06-30	1 287 100	3 152 248	3 660 300	8 099 648
Värdeförändring	2,23%	2,02%	1,52%	1,83%
Intäkter	41 384	85 034	112 152	238 570
Fastighetskostnader	-17 969	-28 427	-46 447	-92 843
Driftsöverskott	23 415	56 607	65 705	145 727
Direktavkastning	3,68%	3,59%	3,59%	3,61%
Totalavkastning	51 551	120 205	121 220	292 976
Totalavkastning procent	8,10%	7,62%	6,63%	7,25%
Uthyrningsbar area	41 783	51 575	88 305	181 663
Värde i kr/kvm	30 804	61 120	41 451	44 586
Antal lägenheter	1 477	2 161	2 943	6 581

Projektportfölj

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

Kommande projekt har idag byggnader med hyresgäster som ger ett positivt kassaflöde förutom Snillet 3 i Lund. Det är en trygghet att idag ha ett positivt kassaflöde på kommande projektfastigheter. För att SBS ska stå redo för nästa tillväxtfas arbetar bolaget med att ta fram färdiga bygglov för kommande projekt.

Ort	Fastighet	Status	Antal nyproducerade lägenheter (brutto)	Area (Kvm) (BOA + LOA)	Hyresvärde (MSEK)	Hyresvärde/kvm (BOA)
Lund	Snillet 3	Markanvisning	62	1 298	5	4 128
Trollhättan	Kuratorn 2	Beviljat bygglov	441	11 236	31	2 759
Karlskrona	Grenadjären 57	Detaljplanskede	265	7 514	21	2 843
Lund	Stråken 1	Bygglovsskede	172	3 222	11	3 476
Växjö	Utfarten 3	Detaljplanskede	280	5 966	18	3 051
Kristianstad	Löjtnanten & Kaptenen	Detaljplanskede	504	14 264	38	2 657
Summa			1 724	43 500	125	2 874

**Snillet 3, visionsbild
Lund**



Finansiering

Per den 30 juni 2025 uppgick SBS tillgångar till 8 281 MSEK (8 068) och finansieras dels genom eget kapital på 2 376 MSEK (2 104), dels skulder på 5 618 MSEK (5 704), varav 5 010 MSEK (5 077) avsåg banklån, 454 MSEK (468) avsåg hållbara obligationslån och 154 MSEK (160) avsåg säljarreverser.

LÅNESTRUKTUR

De räntebärande skulderna består av traditionell bankupplåning, obligationer och säljarreverser. Vid periodens utgång uppgick de räntebärande skulderna till 5 618 MSEK (5 718) motsvarande 67,7 procent (70,4) av fastigheternas marknadsvärde. Lånen är fördelade mellan nordiska storbanker, där tillgångar och hänförliga skulder upptas i lokal valuta för att begränsa valutarisker.

Den genomsnittliga räntan inklusive räntederivat var vid årsskiftet 4,06 (4,08) procent. För att begränsa ränteriskerna har rörlig ränta på underliggande lån bundits med hjälp av räntederivat. Totalt har SBS räntederivat om 379 MSEK (379) vid periodens utgång. SBS genomsnittliga räntebindning uppgick till 25 månader (28). Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 29 månader (33). Kommande förfall inom 12 månader uppgår till 874 MSEK (523).

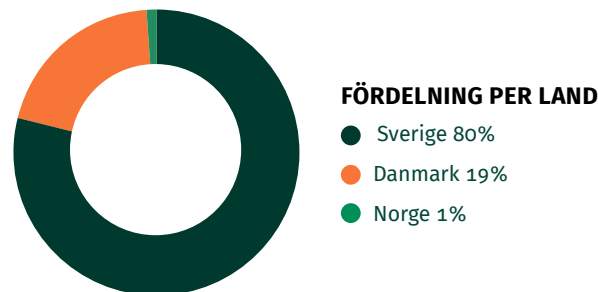
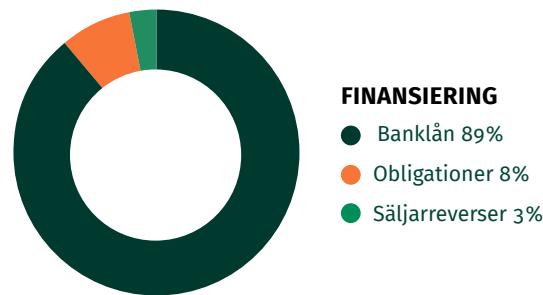
OBLIGATIONER HÅLLBARHETS RAMVERK

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

Under 2023 genomfördes ett skriftligt förfarande, varpå förfalldatum förlängdes till och med 15 november 2026. Räntekomponenten ändrades från löpande betalning till att ackumuleras och därigenom öka den nominella skulden samt en årlig amortering om 30 MSEK. Ursprunglig emitterad volym om 600 MSEK har minskats genom att 30 MSEK har

återköpts av SBS och 180 MSEK har amorterats samtidigt som ränta om 48 MSEK kapitaliserats.

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



SWAP

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

FÖRFALLOSTRUKTUR

Intervall	Kapitalbindning	Snittränta %	Andel %	Räntebindning	Snittränta %	Andel %	Inklusive räntederivat		
							Räntebindning	Snittränta	Andel
<1 år	874	3,10%	16%	2 250	3,65%	40%	1 871	3,91%	33%
1-2 år	2 017	5,22%	36%	1 270	5,85%	23%	1 270	5,85%	23%
2-3 år	1 076	4,25%	19%	638	4,42%	11%	638	4,42%	11%
3-4 år	501	4,13%	9%	494	4,26%	9%	873	3,32%	16%
4-5 år	1 149	2,55%	20%	965	2,43%	17%	965	2,43%	17%
Total	5 618	4,08%	100%	5 618	4,08%	100%	5 618	4,06%	100%

Aktien

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

Aktieinformation per 2025-06-30

Börskurs stängning, SEK per aktie	1,51
Substansvärde, SEK per aktie	3,63
Börsvärde, KSEK	1 047 642
Genomsnitt antal omsatta aktier per börsdag	217 505
Genomsnitt omsättning per börsdag, SEK	299 805
Genomsnitt antal utestående aktier	627 726 273
Antal aktier vid utgången av perioden	693 802 723

AKTIEKURSUTVECKLING OCH HANDELN

Vid utgången av perioden uppgick aktiekursen till 1,51 SEK per aktie vilket motsvarar ett börsvärde om 1 048 MSEK. Genomsnittligt antal omsatta aktier per börsdag uppgick under perioden till 217 505 aktier eller 0,3 MSEK.

AKTIEKAPITALET

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

UTDELNING

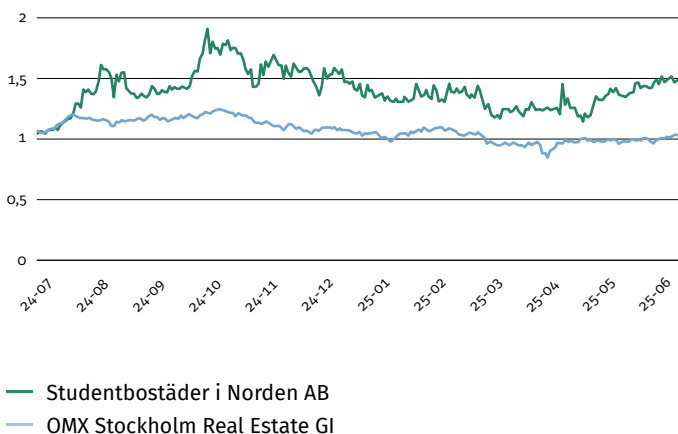
Bolagets målsättning är att skapa den långsiktigt bästa totalavkastningen för aktieägarna. Bedömningen är att det bäst uppnås genom att återinvestera vinsterna i verksamheten för att skapa stabilitet och tillväxt. Utdelning förväntas därför att bli låg eller utebli så länge det finns goda tillväxtmöjligheter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

AKTIEINFORMATION

Kortnamn: STUDBO

ISIN-kod: SE0015657697

AKTIEUTVECKLING STUDENTBOSTÄDER I NORDEN



AKTIEÄGARE

Ägare	Antal aktier och röster	Andel av aktier och röster
Gösta Welandson med bolag	131 320 509	18,93%
Otre Fund LP	106 354 651	15,33%
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	101 819 083	14,68%
Svea Bank AB	72 361 560	10,43%
Nordstjärnan	70 598 843	10,18%
Amir Gal med bolag	26 825 556	3,87%
Ristian Invest AB	22 930 707	3,31%
Vixar AB	16 575 049	2,39%
Lars Runby	9 189 718	1,32%
Avanza Pension	8 457 380	1,22%
Summa 10 största ägare	566 433 056	81,64%
Övriga aktieägare	127 369 667	18,36%
Summa	693 802 723	100,00%

Källa: Holdings, Modular Finance AB och aktieägarna.

Grönskande projekt

Efter månader av planering, sågande, skruvande och odlande invigdes den färdigställda takterrassen på Campus Aviator i Köpenhamn. Ett spirande projekt som vuxit genom engagemang, samarbete och kreativitet – av hyresgäster, för hyresgäster.

Det hela började som en idé som sedan tog fart. Bakom idén stod hyresgästen Cecilie Markussen, som studerar filosofi och psykologi.

– Jag har bott i min etta sedan 2023, med den stora terrassen precis utanför dörren. Jag såg en potential för ett grönt, gemensamt uterum och kontaktade andra hyresgäster och berättade om min idé, berättar Cecilie.

FRÅN IDÉ TILL GRÖN OAS

Visionen var att föra samman hållbarhet, biologisk mångfald och social gemenskap

– Martin d'Origny Lübecker, en annan hyresgäst, hakade på direkt och föreslog att vi skulle bygga odlingslådorna själva. Vi ville att de boende skulle vara med i skapandet av takterrassen för att öka gemenskapen och för att vi tror att människor är bättre på att skydda det som de själva har varit med om att skapa, fortsätter Cecilie.

Genom det gemensamma byggprojektet har hyresgästerna planerat, byggt och odlat med stort engagemang. Odlingslådorna har de byggt tillsammans av återvunnet trä och europallar. I kärnen frodas växter och blommor som hjälper till att locka till sig insekter, bin och fjärilar, vilket skapar en biologisk mångfald i Köpenhamns stadsbild.



Hyresgästerna bygger odlingslådor

GEMENSKAP OCH TRYGGHET

Resultatet blev inte bara en lummig och färgstark miljö, utan också en möjlighet för grannar att lära känna varandra. Här på taket har de delat både skratt och verktyg.

– Projektet har gett hyresgäster chansen att träffa sina grannar, lära sig nya saker, tänka och arbeta tillsammans. Ett hem känns tryggare när man känner sina grannar, kan hälsa i trapphuset och byta några ord. Det har vi uppnått nu tack vare projektet, konstaterar Cecilie.



Den färdiga takterrassen på Campus Aviator, Köpenhamn

Förvaltaren Julia Wall som har stöttat projektet hela vägen är stolt och glad för att hyresgästerna har stärkt den sociala tryggheten samtidigt som de har skapat ett grönt gemensamt område som har ett värde för alla boende.

ETT LEVANDE PROJEKT

Alla bidrag har varit viktiga och arbetet tar inte slut vid invigningen.

– Jag hoppas att behovet av fortsatt omhändertagande av odlingarna håller engagemanget vid liv och ger en känsla av att hyresgästerna är en viktig del av ett större sammanhang. Just nu växer det jordgubbar, potatis, örter, chili och pumpor i lådorna – nästa vår kan något helt annat spira i lådorna, säger Cecilie.



Cecilie Markussen tillsammans med Martin d'Origny Lübecker

ENERGIANVÄNDNING OCH UTSLÄPP FRÅN VÅRA FASTIGHETER

SBS fortsätter att driva utvecklingen av framtidens studentbostäder med ett tydligt fokus på energieffektivitet och minskad klimatpåverkan. Under det andra kvartalet 2025 uppgick den totala energiförbrukningen från våra fastigheter i Sverige och Danmark till cirka 22,8 kWh/m², vilket motsvarar en minskning med cirka 3,9 procent jämfört med motsvarande period föregående år.

Utsläppen av CO₂e (kg CO₂e/m²) minskade med 51,3 procent jämfört med samma period föregående år. Denna betydande förbättring kan främst tillskrivas nya fjärrvärmeavtal samt ökad användning av värmepumpar i nyproducerade bostäder i Stockholm, Norrköping och Karlstad. Under kvartalet har även nya miljövärden publicerats av elbolagen, vilka har använts som underlag vid beräkning av energiförbrukningen.

HÅLLBARA AVTAL FÖR EL OCH FJÄRRVÄRME

SBS har fortsatt sitt avtal med Dalakraft om att leverera 100 procent förnybar elektricitet till fastighetsbeståndet i Sverige. I Danmark köper SBS sedan 2023 enbart CO₂-neutral elektricitet.

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

OBLIGATIONSTATUS

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

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

Under det fjärde kvartalet 2023 amorterades 120 MSEK av den utestående volymen. Under det tredje kvartalet 2024 genomfördes ytterligare en amortering om 15 MSEK i enlighet med obligationsavtalet. I det fjärde kvartalet 2024 amorterades ytterligare 15 MSEK, samtidigt som 47,7 MSEK kapitaliserades i form av PIK-ränta. Under det andra kvartalet 2025 har ytterligare 15 MSEK amorterats i enlighet med avtalet.

För en mer detaljerad beskrivning av den hållbara obligationen, se Studentbostäder i Nordens Impact Report 2024 som finns tillgänglig på www.sbsstudent.se.

MSEK	Totalt allokerad volym	Obligationsemissioner	Icke allokerad volym
Q2 2021	500	500	-
Q4 2021	100	100	-
Q4 2023	-120	-120	-
Q3 2024	-15	-15	-
Q4 2024	33	33	-
Q2 2025	-15	-15	-
Utestående belopp	483	483	-

GRÖN ANDEL FJÄRRVÄRME

96 %

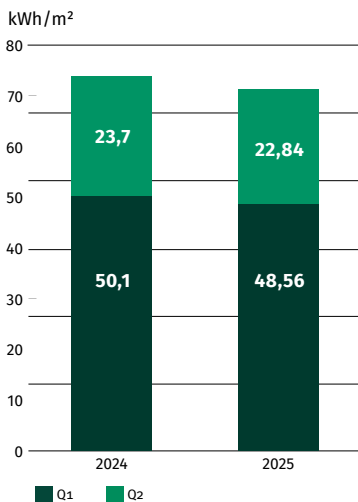
SOLCELLS-PRODUKTION Q2

241 MWH

ANDEL FÖRNYBAR ELANVÄNDNING

100 %

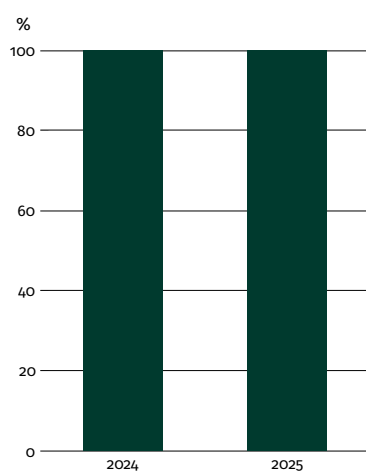
TOTAL ENERGI ATEMP



UTSLÄPP FRÅN ENERGI ATEMP



ANDEL FÖRNYBAR ELANVÄNDNING



Koncernens rapport över totalresultat

KSEK	jan-jun 2025	jan-jun 2024	apr-jun 2025	apr-jun 2024	jan-dec 2024
Hyresintäkter	235 119	217 257	112 556	105 903	448 172
Övriga intäkter	3 046	3 651	1 494	2 299	8 253
Summa intäkter	238 165	220 907	114 050	108 202	456 426
Fastighetskostnader	-92 843	-82 049	-41 000	-33 179	-168 221
Driftsöverskott	145 322	138 858	73 050	75 023	288 204
Central administration	-7 348	-24 389	-8 084	-6 772	-44 527
(varav jämförelsestörande)	6 922	-11 260	-1 382	-330	-15 313
Resultat före finansiella poster	137 973	114 469	64 966	68 251	243 677
Kostnader avseende nyttjanderätter	-1 110	-1 752	-531	-879	-3 063
Ränteintäkter och liknande resultatposter	1 914	1 479	1 089	740	3 787
Räntekostnader och liknande resultatposter	-118 971	-104 970	-59 813	-54 079	-225 192
Realiserade valutakursdifferenser	-356	-374	-8	-274	-395
Förvaltningsresultat	19 450	8 853	5 703	13 758	18 815
Värdeförändring derivat	146 457	-31 718	69 375	52 863	61 694
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-6 484	-	-6 996	-	5 002
Resultat före skatt	159 423	-22 865	68 082	66 621	85 510
Aktuell skatt	-4 109	67	-4 021	0	67
Uppskjuten skatt	-7 998	-25 647	-9 162	-27 521	-65 507
Periodens resultat	147 316	-48 444	54 899	39 100	20 070
Övrigt totalresultat					
Poster som senare kan komma att omföras till resultaträkningen;					
Omräkning av utländska dotterbolag	-16 724	7 348	14 686	-12 456	17 257
Periodens totalresultat	130 592	-41 096	69 585	26 644	37 327
Periodens resultat hänförligt till;					
Moderföretagets aktieägare	147 316	-48 444	54 899	39 100	20 070
Årets totalresultat hänförligt till;					
Moderföretagets ägare	130 592	-41 096	69 585	26 644	37 327
Resultat per aktie	0,23	-0,08	0,08	0,07	0,03

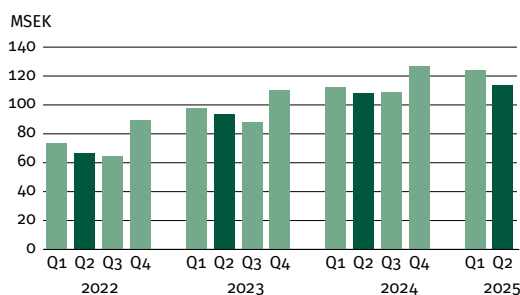
Kommentarer till rapport över totalresultat

INTÄKTER

Koncernens intäkter uppgick under perioden till 238 165 KSEK (220 907). Hyresintäkterna uppgick till 235 119 KSEK (217 257), vilket motsvarar en ökning med 8 procent och beror främst på större fastighetsbestånd och årets hyreshöjningar. För jämförbart bestånd ökade koncernens hyresintäkter med 5 procent tack vare högre uthyrningsgrad och årets hyreshöjningar.

För kvartalet ökade hyresintäkterna för jämförbart bestånd med 7 procent till 92 037 KSEK (86 006) medan övriga intäkter minskade 14 procent till 803 KSEK (936).

INTÄKTER



FASTIGHETSKOSTNADER

Koncernens fastighetskostnader ökade under perioden med 13 procent till -92 843 KSEK (-82 049), främst på grund av ett större fastighetsbestånd. Fastighetskostnaderna bestod av taxebundna kostnader, drifts- och underhållskostnader, fastighetskatt och kostnader för fastighetsadministration. För jämförbart bestånd ökade fastighetskostnader med 6,5 procent till -78 639 KSEK (-73 837).

För kvartalet ökade fastighetskostnaderna för jämförbart bestånd med 16 procent jämfört med tidigare år främst på grund av högre administrativa kostnader.

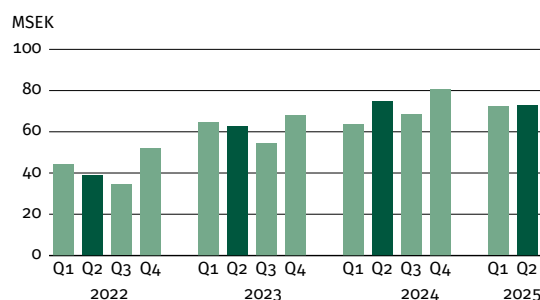
DRIFTSÖVERSKOTT

Driftsöverskottet för perioden uppgick till 145 322 KSEK (138 858), vilket motsvarar en ökning med 5 procent. Överskottsgraden för perioden uppgick till 61 procent (63). Uthyrningsgraden vid utgången av perioden uppgick till 88 procent (84).

För jämförbart bestånd har driftsöverskottet ökat med 4 procent och överskottsgraden uppgick till 59 procent (60).

För kvartalet minskade driftnettot med 3 procent jämfört med föregående år. Överskottsgraden uppgick till 64 procent (69). För jämförbart beståndet ökade driftsöverskottet med 2 procent och överskottsgraden uppgick till 62 procent (65).

DRIFTSÖVERSKOTT



CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaden för central administration uppgick till -7 348 KSEK (-24 389). Central administration avser kostnader för affärsutveckling, transaktion, finanshantering och kontor. Jämförelsestörande poster om 6 922 KSEK avser det belopp som reserverades under 2023 avseende skattetillägg efter dom i förvaltningsrätten samt kostnader för att driva processen. Efter kammarrättens dom till bolagets fördel återfördes hela beloppet som en positiv post. Föregående år inkluderade jämförelsestörande poster om -11 260 KSEK.

För kvartalet uppgick central administration till -8 084 KSEK (-6 772) varav -1 382 KSEK är jämförelsestörande och hänförliga till momstvisten vilken avgjordes under kvartalet.

FINANSNETTO

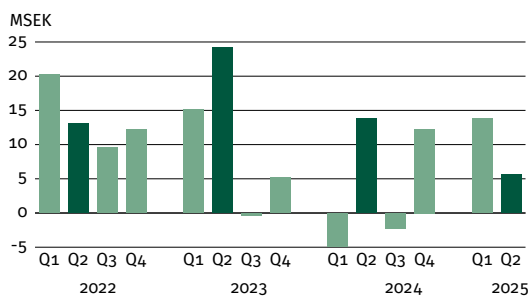
Periodens finansnetto uppgick till -118 524 KSEK (-105 616), vilket motsvarar en ökning med 12 procent. Ökningen beror på ett större fastighetsbestånd. Finansnettot bestod främst av -117 708 KSEK (-104 057) i räntekostnader och -1 110 KSEK (-1 752) för tomträttsavgifter. Ränteintäkterna uppgick till 1 914 KSEK (1 479).

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet för perioden uppgick till 19 450 KSEK (8 853).

För kvartalet uppgick förvaltningsresultatet till 5 703 KSEK (13 758), minskningen beror främst på högre räntekostnader jämfört med tidigare år.

FÖRVALTNINGSRESULTAT



VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Periodens värdeförändringar för fastigheterna uppgick till 146 457 KSEK (-31 718) varav realiserade värdeförändringar uppgick till -791 KSEK (1 712). Av värdeförändringarna avsåg 45 341 KSEK ändrat anskaffningsvärde för en fastighet efter en fördelaktig dom i kammarrätten. Värdeförändringar för derivat uppgick till -6 484 KSEK (-). För kvartalet uppgick värdeförändringen för fastigheterna till 69 332 KSEK (51 151). För mer information om fastighetsbeståndet se sida 15.

SKATT

Periodens skatt uppgick till -12 107 SEK (-25 579), varav aktuell skatt uppgick till -4 109 KSEK (67) och uppskjuten skatt till -7 998 KSEK (-25 647). Vid beräkning av uppskjuten skatt tillämpas gällande skattesats i respektive land. På grund av regler för redovisning av uppskjuten skatt är skatten låg i förhållande till värdeförändringarna i resultaträkningen. Skillnaden beror på att negativa värdeförändringar på enskilda fastigheter inte minskar den uppskjutna skatten i de fall där den temporära skillnaden understiger temporär skillnad vid förvärvstidpunkten. Det motsatta gäller för fastigheter med temporära skillnader under förvärvade temporära skillnader när de ökar i värde med fortfarande efter värdeökningen understiger de temporära skillnader som fanns vid förvärvstidpunkten.

PERIODENS RESULTAT

Periodens resultat uppgick till 147 316 KSEK (-48 444).

För kvartalet uppgick resultatet till 54 899 KSEK (39 100)

Periodens totalresultat uppgick till 130 592 KSEK (-41 096).

För kvartalet uppgick totalresultatet till 69 585 KSEK (26 644).

Koncernens rapport över finansiell ställning

KSEK	2025-06-30	2024-06-30*	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	8 099 648	7 851 578	8 067 785
Inventarier	4 206	3 569	2 862
Immateriella anläggningstillgångar	63	126	95
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	16 152	33 156	17 420
Derivat	-	-	5 002
Uppskjuten skattefordran	1 174	-	295
Summa anläggningstillgångar	8 121 243	7 888 430	8 093 459
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	8 757	10 590	11 739
Skattefordringar	5 190	539	-
Övriga fordringar	10 468	8 579	8 843
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 436	7 697	10 348
Likvida medel	124 148	106 760	26 365
Summa omsättningstillgångar	159 998	134 164	57 295
SUMMA TILLGÅNGAR	8 281 241	8 022 594	8 150 754
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	346 901	289 084	289 084
Övrigt tillskjutet kapital	1 828 707	1 745 041	1 745 041
Reserver	38 280	45 096	55 004
Balanserat resultat, inklusive årets resultat	161 736	-54 094	14 420
Summa eget kapital	2 375 624	2 025 127	2 103 549
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	140 589	92 416	132 768
Skulder till kreditinstitut	4 178 987	4 168 371	4 604 333
Obligationslån	425 353	422 813	439 447
Säljarreverser	104 934	147 485	135 328
Leasingskulder	14 295	30 019	15 441
Derivat	1 482	-	-
Övriga skulder	21 714	819	22 001
Upplupna kostnader	31 294	-	6 409
Summa långfristiga skulder	4 918 649	4 861 923	5 355 725
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	820 089	914 793	472 430
Obligationslån	28 188	28 188	28 188
Säljarreverser	48 630	12 158	24 315
Leasingskulder	1 857	3 137	1 979
Leverantörsskulder	6 720	14 294	15 630
Skatteskuld	10 256	-	4 644
Övriga skulder	11 940	95 881	67 505
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	59 288	67 094	76 788
Summa kortfristiga skulder	986 969	1 135 544	691 479
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8 281 241	8 022 594	8 150 754

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

Kommentar till koncernens rapport över finansiell ställning

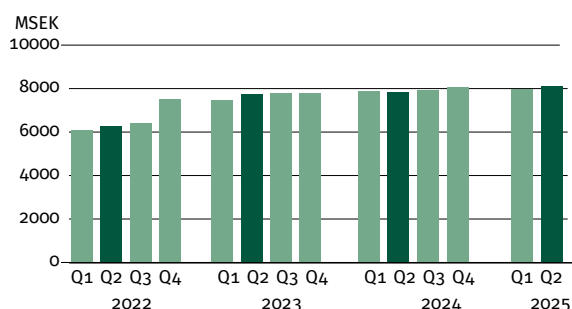
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Värdet för fastigheterna uppgick per 2025-06-30 till 8 100 MSEK (8 068). Ökningen beror på värdeuppgångar vilka motsvarar 1,83 procent första halvåret. Fastighetsbeståndets värde har baserats på externvärderingar gjorda av Forum, Newsec, CBRE och Novier.

Värderingarna har baserats på analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och förvaltningsadministrationskostnader samt behov av investeringar.

I värderingen har ett viktat avkastningskrav på 4,90 procent (4,98) använts. Verkligt värde har således bedömts enligt IFRS 13 nivå 3. Se mer om förvaltningsfastigheter på sida 15.

VERKLIGT VÄRDE



LIKVIDA MEDEL

Likvida medel uppgick vid kvartalets utgång till 124 MSEK (26).

EGET KAPITAL

Det egna kapitalet hänförligt till moderbolagets aktieägare har under perioden ökat med 272 MSEK, genom en nyemission, samt periodens totalresultatet till 2 376 MSEK (2 104).

UPPSKJUTEN SKATT

När uppskjuten skatt beräknas tillämpas gällande skattesats i respektive land på skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på tillgångar och skulder samt underskottsavdrag. Den uppskjutna skatteskulden uppgick till 141 MSEK (133) och är till största del hänförlig till förvaltningsfastigheter och underskottsavdrag.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Räntebärande skulder uppgår till 5 606 MSEK (5 704) och består av skulder till kreditinstitut 5 008 MSEK (5 090), obligationslån 454 MSEK (468), säljarreverser 154 MSEK (160) samt -11 (-13) i låneomkostnader. Minskningen beror främst på periodens amorteringar.

Koncernens rapport över förändring av eget kapital

KSEK Hänförligt till moderbolagets aktieägare	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserad vinst inkl. årets resultat*	Summa*
Ingående eget kapital 2024-01-01 (omarbetat)	289 084	1 745 437	37 747	-5 650	2 066 618
Periodens resultat jan-jun	-	-	-	-48 444	-48 444
Övrigt totalresultat jan-jun	-	-	7 349	-	7 349
Periodens totalresultat jan-jun	-	-	7 349	-48 444	-41 095
Emissionskostnader	-	-499	-	-	-499
Skatteeffekt emissionskostnader	-	103	-	-	103
Utgående eget kapital 2024-06-30	289 084	1 745 041	45 096	-54 094	2 025 127
Periodens resultat jul-dec	-	-	-	68 514	68 514
Övrigt totalresultat jul-dec	-	-	9 908	-	9 908
Periodens totalresultat jul-dec	-	-	9 908	68 514	78 422
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-jun	-	-	-	147 316	147 316
Övrigt totalresultat jan-jun	-	-	-16 724	-	-16 724
Periodens totalresultat jan-jun	-	-	-16 724	147 316	130 592
Nyemission	57 817	86 725	-	-	144 542
Emissionskostnader	-	-3 853	-	-	-3 853
Skatteeffekt emissionskostnader	-	794	-	-	794
Utgående eget kapital 2025-06-30	346 901	1 828 707	38 280	161 736	2 375 624

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

Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag

KSEK	jan-jun 2025	jan-jun 2024*	apr-jun 2025	apr-jun 2024*	jan-dec 2024
Den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat	19 450	8 853	5 704	13 758	18 815
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet;	16 132	5 625	12 233	-8 410	25 989
Betald skatt	-3 704	-2 772	-6	-234	2 414
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	31 878	11 706	17 931	5 114	47 218
Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar	-246	-16 566	-2 197	-13 479	-21 835
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder	-25 311	-22 645	-17 577	-32 662	7 358
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 321	-27 505	-1 843	-41 027	32 741
Investeringsverksamheten					
Investeringar i förvaltningsfastigheter och inventarier	-2 815	-159 685	-1 762	-82 882	-246 210
Avyttring förvaltningsfastighet	17 400	-	-	-	-
Förvärv av dotterbolag	-	-	-	-	-25
Avyttring av dotterbolag	-	40 637	-	40 637	40 156
Förändring av transaktionsrelaterade fordringar	-1 906	24 160	-1 273	-43	24 010
Förändring av transaktionsrelaterade skulder	-2 521	-	89	-	2 610
Kassaflöde från investeringsverksamheten	10 157	-94 888	-2 946	-42 288	-179 459
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	144 542	-	144 542	-	-
Upptagna lån	351 213	1 441 529	288 290	746 547	1 925 597
Amortering av låneskulder	-414 353	-1 268 415	-321 064	-580 220	-1 808 504
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	81 402	173 114	111 768	166 327	117 093
Periodens kassaflöde	97 880	50 721	106 979	83 012	-29 625
Likvida medel vid periodens början	26 365	56 039	17 608	23 840	56 039
Kursdifferens i likvida medel	-97	1	-439	-91	-49
Likvida medel vid periodens slut	124 148	106 761	124 148	106 761	26 365

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

Segmentrapportering

jan-jun 2025					
KSEK	Norr	Mitt	Syd	Koncern-gemensamt	Koncernen
Intäkter	41 384	85 034	112 152	-406	238 165
Fastighetskostnader	-17 969	-28 427	-46 447	-	-92 843
Driftsöverskott	23 415	56 607	65 705	-406	145 322
Central administration	-	-	-	-14 271	-14 271
Jämförelsestörande poster	-	-	-	6 922	6 922
Resultat före finansiella poster	23 415	56 607	65 705	-7 754	137 973
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	1 287 100	3 152 248	3 660 300		8 099 648

jan-jun 2024					
KSEK	Norr	Mitt	Syd	Koncern-gemensamt	Koncernen
Intäkter	38 053	77 643	104 590	622	220 907
Fastighetskostnader	-18 789	-21 280	-41 981	-	-82 049
Driftsöverskott	19 264	56 363	62 609	622	138 858
Central administration	-	-	-	-13 129	-13 129
Jämförelsestörande poster	-	-	-	-11 260	-11 260
Resultat före finansiella poster	19 264	56 363	62 609	-23 767	114 469
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	1 239 999	3 055 263	3 556 316		7 851 578

Nyckeltal per kvartal

	2025	2025	2024	2024	2024	2024	2023	2023	2023	2023
Fastighetsrelaterade uppgifter	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1
Intäkter, MSEK	114	124	127	109	108	113	110	88	93	98
Driftsöverskott, MSEK	73	72	81	68	75	64	68	55	63	65
Förvaltningsresultat, MSEK	6	14	12	-2	14	-5	5	0	24	15
Direktavkastning förvaltningsportföljen, %	3,6	3,6	4,0	3,5	3,7	3,6	3,8	3,5	3,9	3,9
Värdeförändringar fastighet, MSEK	69	78	84	10	51	-85	-167	-47	-157	-169
Periodens resultat, MSEK	55	92	71	-3	39	-88	-128	-71	5	-157
Verkligt värde fastigheter, MSEK	8 100	7 985	8 068	7 947	7 852	7 867	7 806	7 790	7 761	7 497
Fastigheter exklusive nyproduktion, MSEK	8 100	7 985	8 068	7 947	5 993	6 078	6 089	6 249	6 355	6 442
Verkligt värde, SEK per kvadratmeter	44 586	43 955	43 885	43 258	37 805	37 281	37 590	38 579	39 236	39 961
Antal studentbostäder under förvaltning	6 581	6 581	6 645	6 645	6 645	6 804	6 292	6 094	5 563	5 563
Antal studentbostäder projektportfölj, netto	1 155	1 155	1 302	1 240	1 240	1 240	1 752	1 950	2 481	2 481
Antal studentbostäder projektportfölj, brutto	1 724	1 724	1 935	1 873	1 873	2 404	2 916	3 114	3 114	3 114
Antal studentbostäder förvärvsportfölj	-	-	-	-	-	-	173	173	173	173
Totalt antal studentbostäder inkl. förvärvs- och projektportfölj	7 736	7 736	7 947	7 885	7 885	8 044	8 217	8 217	8 217	8 217
Area förvaltningsportföljen, kvm	181 663	181 663	183 840	183 717	183 718	187 100	176 186	161 977	161 977	161 201
Uthyrningsgrad, vid utgången av perioden, %	88	95	97	99	84	89	95	97	91	95
Uthyrningsgrad, rullande 12 månader, %	95	94	92	91	91	93	95	96	96	96
Överskottsgrad, %	64	58	64	63	69	57	62	62	67	66

Finansiella uppgifter										
Avkastning på eget kapital, %	9,7	17,3	13,8	-0,5	7,8	-17,2	-25,8	-14,7	1,0	-31,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, MSEK	18	14	28	8	5	7	10	-2	9	11
Belåningsgrad, %	67,7	70,0	70,3	70,9	71,2	71,3	70,8	73,1	71,6	69,1
Genomsnittlig ränta, %	4,1	4,0	4,1	4,4	4,5	4,8	5,1	5,2	4,5	4,3
Soliditet, %	28,7	26,8	25,8	25,2	25,2	25,1	26,0	23,7	25,2	25,5

Aktierelaterade uppgifter, kr/aktie										
Förvaltningsresultat	0,01	0,02	0,02	0,00	0,02	-0,01	0,01	0,00	0,11	0,07
Periodens resultat	0,08	0,16	0,12	0,00	0,07	-0,15	-0,32	-0,32	0,02	-0,71
Eget kapital	3,42	3,74	3,64	3,50	3,50	3,46	3,57	8,57	8,94	8,81
Långsiktigt substansvärde	3,63	3,96	3,86	3,68	3,66	3,58	3,70	9,05	9,29	9,78
Tillväxt i långsiktigt substansvärde %	-8	3	5	0	2	-3	-59	-3	-5	-7

Nyckeltal helår

Fastighetsrelaterade uppgifter	2024 jul- 2025 jun	2024	2023	2022	2021	2020
Intäkter, MSEK	474	456	390	294	234	150
Driftsöverskott, MSEK	295	288	250	170	131	75
Förvaltningsresultat fastigheter, MSEK	29	19	44	55	14	33
Direktavkastning, %	4,0	3,5	3,7	2,9	3,3	2,2
Värdetförändringar fastighet, MSEK	241	60	-539	71	203	88
Periodens resultat, MSEK	216	20	-351	76	114	91
Verkligt värde fastigheter, MSEK	8 100	8 068	7 806	7 531	5 636	3 563
Fastigheter exklusive nyproduktion, MSEK	8 100	8 068	6 089	6 590	4 787	3 124
Verkligt värde, kronor per kvadratmeter	44 586	43 885	37 590	41 508	36 509	25 827
Totalt antal studentbostäder under förvaltning	6 581	6 645	6 292	5 563	4 605	4 251
Tillkommande studentbostäder projektportfölj, netto	1 155	1 302	1 752	2 481	2 963	2 216
Tillkommande studentbostäder projektportfölj, brutto	1 724	1 935	2 916	3 114	3 731	2 883
Tillkommande studentbostäder förvärvsportfölj	-	-	173	173	430	430
Totalt antal studentbostäder under förvaltning och projektportfölj	7 736	7 947	8 217	8 217	7 998	6 897
Area förvaltningsportföljen, kvm	181 663	183 840	161 976	158 754	131 107	120 959
Uthyrningsgrad, vid utången av perioden, %	88	97	95	99	96	89
Uthyrningsgrad, rullande 12 månader, %	95	92	95	96	91	91
Överskottsgrad, %	62	63	64	58	56	50
Finansiella uppgifter						
Avkastning på eget kapital, %	9,8	1,0	-16,8	3,9	6,8	8,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, MSEK	74	47	28	56	-7	27
Belåningsgrad, %	67,7	70,3	70,8	65,8	62,8	51,1
Medelränta, %	4,1	4,1	5,1	3,8	2,2	2,3
Räntetäckningsgrad, ggr	1,11	1,15	1,21	1,67	1,64	2,14
Soliditet, %	28,7	25,8	26,0	27,0	30,6	39,2
Aktierelaterade uppgifter, kr/stamaktie						
Förvaltningsresultat	0,05	0,03	0,16	0,27	0,08	0,35
Periodens resultat	0,36	0,03	-1,27	0,37	0,63	0,96
Eget kapital	3,42	3,64	3,57	9,57	9,51	8,05
Substansvärde	3,63	3,86	3,70	10,46	10,27	9,15
Tillväxt i substansvärde per aktie, %	-0,98	4,4	-64,6	1,8	12,2	-

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

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

KSEK	jan-jun 2025	jan-jun 2024	apr-jun 2025	apr-jun 2024	jan-dec 2024
Rörelsens intäkter	-	-	-	-	-
Rörelsens kostnader	-12 002	-29 865	-4 891	-5 187	-44 058
Rörelseresultat	-12 002	-29 865	-4 891	-5 187	-44 058
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	-	2 162
Resultat från finansiella poster	-34 935	-4 906	10 365	-22 972	-4 426
Resultat efter finansiella poster	-46 937	-34 771	5 474	-28 159	-46 322
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	132 100
Resultat före skatt	-46 937	-34 771	5 474	-28 159	85 778
Skatt på periodens resultat	10 551	-11 073	3 853	-7 259	-21 620
Periodens resultat	-36 386	-45 845	9 328	-35 418	64 157

Totalresultat för moderbolaget

KSEK	jan-jun 2025	jan-jun 2024	apr-jun 2025	apr-jun 2024	jan-dec 2024
Periodens resultat enligt resultaträkningen	-36 386	-45 845	9 328	-35 418	64 157
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-36 386	-45 845	9 328	-35 418	64 157

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

KSEK	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Andelar i koncernföretag	1 546 720	1 546 820	1 546 720
Fordringar hos koncernföretag	1 494 618	2 124 195	1 481 769
Uppskjuten skattefordran	102 954	102 157	91 610
Summa anläggningstillgångar	3 144 292	3 773 172	3 120 098
Fordringar hos koncernföretag	265 466	202 243	247 115
Övriga omsättningstillgångar	10 675	10 334	8 688
Likvida medel	86 981	69 057	1 370
Summa omsättningstillgångar	363 121	281 633	257 173
SUMMA TILLGÅNGAR	3 507 414	4 054 805	3 377 271
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	346 901	289 084	289 084
Fritt eget kapital	1 679 463	1 522 181	1 632 183
Summa eget kapital	2 026 364	1 811 266	1 921 267
Långfristiga skulder	1 298 121	2 085 569	1 284 430
Kortfristiga skulder	182 928	157 970	171 574
Summa skulder	1 481 050	2 243 539	1 456 004
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 507 414	4 054 805	3 377 271

Händelser och övriga upplysningar

MODERBOLAGET

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

JÄMFÖRELSETAL

Jämförelsetal inom parentes för resultatposter avser utfall för motsvarande period 2024. Jämförelsetal inom parentes för balansposter avser utfall vid utgången av föregående år.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering. Vidare har tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen och lagen om värdepappersmarknaden tillämpats. Moderbolaget har upprättat sina finansiella rapporter i enlighet med årsredovisningslagen, lagen om värdepappersmarknaden och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. För fullständiga redovisningsprinciper hänvisas till Studentbostäder i Nordens årsredovisning för 2024 som finns tillgänglig på www.sbsstudent.se.

Redovisningsprinciper och värderingsgrund är oförändrade jämfört med årsredovisningen för 2024.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

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

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

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

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

Rapporten lämnades för offentliggörande den 17 juli 2025 klockan 08:00.

Kalendarium och undertecknande

KALENDARIUM

Delårsrapport Q3 2025 2025-11-13

STYRELSENS FÖRSÄKRAN

Stockholm den 17 juli 2025
Studentbostäder i Norden AB (publ)

Rebecka Eidenert
VD

Tomas Lifvendahl
Styrelseordförande

Charlotte Axelsson
Styrelseledamot

Leiv Synnes
Styrelseledamot

Amir Gal
Styrelseledamot

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

Definitioner

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

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

BELÅNINGSGRAD

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

BOSTÄDER UNDER FÖRVALTNING

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

DIREKTAVKASTNING FÖRVALTNINGSPORTFÖLJEN

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

DIREKTAVKASTNINGSKRAV

Avkastningskravet på restvärdet vid värdering av verkligt värde.

DRIFTSÖVERSKOTT

Intäkter reducerat med fastighetskostnader.

EGET KAPITAL, PER AKTIE

Eget kapital vid periodens slut i relation till totala antalet utestående aktier.

FÖRVALTNINGSPORTFÖLJ

Samtliga fastigheter exklusive pågående nyproduktion.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Driftsöverskott med avdrag för administrativa kostnader och finansnetto.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE

Förvaltningsresultat i relation till genomsnittligt antal aktier.

GENOMSNISSLIGT DIREKTAVKASTNINGSKRAV

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

GENOMSNISSLIG RÄNTA

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

GENOMSNISSLIG RÄNTA FÖRVALTNINGSPORTFÖLJEN

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

JÄMFÖRBART BESTÅND

Avser fastigheter som ägts och redovisats under förvaltningsportföljen under hela perioden föregående år.

KAPITALBINDNING

Det viktade genomsnittet av återstående kapitalbindningstid avseende räntebärande skulder.

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE, PER AKTIE

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

PROJEKTPORTFÖLJ, BRUTTO

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

PROJEKTPORTFÖLJ, NETTO

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

RÄNTEBINDNING

Det viktade genomsnittet av återstående räntebindningstid avseende räntebärande skulder.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD, TOTAL

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

RÄNTETÄCKNINGSGRAD, SÄKERSTÄLLD SKULD

Förvaltningsresultat med återläggning av räntekostnader i relation till räntekostnader exklusive räntekostnader härförliga till icke säkerställd skuld.

SOLIDITET

Eget kapital i relation till balansomslutningen vid periodens utgång.

TILLVÄXT I LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE, PER AKTIE

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

TOTALAVKASTNING

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

UTHYRNINGSGRAD

Antal uthyrda lägenheter i relation till antalet uthyrbarsbara lägenheter. Visas både vid utgången av perioden och som rullande 12 månader.

VÄRDETILLVÄXT

Värdeförändring under perioden i förhållande till ingående balans.

ÖVERSKOTTSGRAD

Driftsöverskott i procent av redovisade intäkter.

Beräkning av alternativa nyckeltal

DIREKTAVKASTNING FÖRVALTNINGSPORTFÖLJEN

KSEK	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2024 jul- 2025 jun	2024 jan-dec
Driftsöverskott för period	145 727	111 090	73 301	55 608	279 377	244 739
Värde vid periodens ingång	8 067 785	6 088 658	7 985 029	6 077 958	5 992 578	6 088 658
Värde vid periodens utgång	8 099 648	5 992 578	8 099 648	5 992 578	8 099 648	8 067 785
Värde i genomsnitt	8 083 717	6 040 618	8 042 339	6 035 268	7 046 113	7 078 222
Direktavkastning	3,61%	3,68%	3,65%	3,69%	3,96%	3,46%

DEFINITION

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

MOTIVERING

Anges för att belysa fastighetsbeståndets förmåga att generera avkastning.

TOTALAVKASTNING

KSEK	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2024 jul- 2025 jun	2024 jan-dec
Driftsöverskott för period	145 322	138 858	73 050	75 023	294 668	288 204
Värdeförändring för perioden	147 248	-33 430	69 332	51 151	241 127	60 449
Totalavkastning	292 570	105 428	142 382	126 173	535 795	348 653
Värde vid periodens ingång	8 067 785	7 805 658	7 985 029	7 866 958	7 851 578	7 805 658
Värde vid periodens utgång	8 099 648	7 851 578	8 099 648	7 851 578	8 099 648	8 067 785
Värde i genomsnitt	8 083 717	7 828 618	8 042 339	7 859 268	7 975 613	7 936 722
Totalavkastning	7,24%	2,69%	7,08%	6,42%	6,72%	4,39%

DEFINITION

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

MOTIVERING

Anges för att belysa fastighetsbeståndets förmåga att generera avkastning.

ÖVERSKOTTSGRAD

KSEK	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2024 jul- 2025 jun	2024 jan-dec
Intäkter	238 165	220 907	114 050	108 202	473 683	456 426
Driftsöverskott	145 322	138 858	73 050	75 023	294 668	288 204
Överskottsgrad	61,0%	62,9%	64,1%	69,3%	62,2%	63,1%

DEFINITION

Driftsöverskott i relation till intäkter.

MOTIVERING

Anges för att belysa löpande intjäning i förvaltningsverksamheten.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

KSEK	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2024 jul- 2025 jun	2024 jan-dec
Periodens resultat	147 316	-48 444	54 899	39 100	215 830	20 070
Ingående eget kapital	2 103 549	2 066 618	2 164 557	1 998 482	2 025 127	2 066 618
Utgående eget kapital	2 375 624	2 025 127	2 375 624	2 025 127	2 375 624	2 103 549
Genomsnittligt eget kapital	2 239 587	2 045 873	2 270 090	2 011 804	2 200 375	2 085 084
Avkastning på eget kapital	13,16%	-4,74%	9,67%	7,77%	9,81%	0,96%

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 30 jun	2024 30 jun	2024 jul- 2025 jun	2024 31 dec
Räntebärande skulder	5 606 181	5 693 807	5 606 181	5 704 040
Kassa	124 148	106 760	124 148	26 365
Nettobelåning	5 482 033	5 587 046	5 482 033	5 677 674
Förvaltningsfastigheter	8 099 648	7 851 578	8 099 648	8 067 785
Belåningsgrad	67,7%	71,2%	67,7%	70,4%

DEFINITION

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

MOTIVERING

Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

KSEK	2024 jul- 2025 jun	2024 jan-dec
Förvaltningsresultat fastigheter	29 411	18 815
Jämförelsestörande poster	-2 972	15 211
Räntekostnader	239 295	225 294
Summa	265 735	259 319
Räntetäckningsgrad	1,11	1,15

DEFINITION

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

MOTIVERING

Anges för att belysa bolagets känslighet för ränteförändringar.

SOLIDITET

KSEK	2025 30 jun	2024 30 jun	2024 jul- 2025 jun	2024 31 dec
Eget kapital	2 375 624	2 025 127	2 375 624	2 103 549
Balansomslutning	8 281 241	8 022 594	8 281 241	8 150 754
Soliditet	28,7%	25,2%	28,7%	25,8%

DEFINITION

Eget kapital i relation till balansomslutning.

MOTIVERING

Anges för att belysa bolagets finansiella ställning.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE

KSEK	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2024 jul- 2025 jun	2024 jan-dec
Förvaltningsresultat för perioden	19 450	8 853	5 703	13 758	29 411	18 815
Antal aktier i genomsnitt	627 726 273	578 168 936	664 894 276	578 168 936	604 853 656	578 168 936
Förvaltningsresultat per aktie	0,03	0,02	0,01	0,02	0,05	0,03

DEFINITION

Förvaltningsresultat fastigheter i relation till genomsnittligt antal aktier.

MOTIVERING

Används för att belysa avkastning på aktierna.

PERIODENS RESULTAT PER AKTIE

KSEK	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2024 jul- 2025 jun	2024 jan-dec
Periodens resultat	147 316	-48 444	54 899	39 100	215 830	20 070
Antal aktier i genomsnitt	627 726 273	578 168 936	664 894 276	578 168 936	604 853 656	578 168 936
Periodens resultat per aktie	0,23	-0,08	0,08	0,07	0,36	0,03

DEFINITION

Periodens resultat i relation till genomsnittligt antal aktier.

MOTIVERING

Används för att belysa avkastning på aktierna.

EGET KAPITAL PER AKTIE

KSEK	2025 30 jun	2024 30 jun	2024 jul- 2025 jun	2024 31 dec
Eget kapital	2 375 624	2 025 127	2 375 624	2 103 549
Antal aktier	693 802 723	578 168 936	693 802 723	578 168 936
Eget kapital SEK per aktie	3,42	3,50	3,42	3,64

DEFINITION

Eget kapital i relation till antal aktier.

MOTIVERING

Används för att belysa bolagets värde per aktie.

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

KSEK	2025 30 jun	2024 30 jun	2024 jul- 2025 jun	2024 31 dec
Eget kapital	2 375 624	2 025 127	2 375 624	2 103 549
Derivat	1 482	0	1 482	-5 002
Uppskjuten skatteskuld	140 589	92 416	140 589	132 768
Substansvärde	2 517 696	2 117 543	2 517 696	2 231 316
Antal aktier	693 802 723	578 168 936	693 802 723	578 168 936
Substansvärde SEK per aktie	3,63	3,66	3,63	3,86

DEFINITION

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

MOTIVERING

Används för att belysa bolagets värde per aktie.

TILLVÄXT I LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE

SEK	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2024 jul- 2025 jun	2024 jan-dec
Långsiktigt substansvärde vid periodens ingång	3,86	3,70	3,96	3,58	3,66	3,70
Långsiktigt substansvärde vid periodens utgång	3,63	3,66	3,63	3,66	3,63	3,86
Tillväxt	-5,97%	-0,94%	-8,39%	2,42%	-0,98%	4,38%

DEFINITION

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

MOTIVERING

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

Kontakt

Rebecka Eidenert, VD
rebecka.eidenert@sbsstudent.se
+46 707 86 54 54

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

Certified Adviser

FNCA SWEDEN AB

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

Revisor

ERNST & YOUNG AB

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



**STUDENTBOSTÄDER
I NORDEN AB**