

Delårsrapport Q3

Delårsrapport
Januari – september 2024

Innehållsförteckning

Perioden i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet.....	5
Intjäningsförmåga	6
Om Studentbostäder i Norden.....	7
Koncernens rapport över totalresultat	8
Kommentarer till rapport över totalresultat	9
Koncernens rapport över finansiell ställning.....	11
Trender	12
Förvaltningsfastigheter	13
På gång: Inflyttningsfest med goda burgare	16
Finansiering.....	17
Aktien.....	18
Koncernens rapport över förändring av eget kapital	19
Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag	20
Segmentsrapportering	21
Hållbarhet.....	22
Nyckeltal per kvartal.....	24
Moderbolagets resultaträkning i sammandrag.....	25
Totalresultat för moderbolaget	25
Moderbolagets balansräkning i sammandrag.....	25
Händelser och övriga upplysningar	26
Kalendarium och undertecknande	27
Revisors granskningsrapport	28
Definitioner	29
Beräkning av alternativa nyckeltal.....	30
Kontakt.....	33

Perioden i korthet

JANUARI–SEPTEMBER 2024

INTÄKTER	DRIFTS- ÖVERSKOTT	FÖRVALTNINGS- RESULTAT	PERIODENS RESULTAT	FASTIGHETS- VÄRDE	LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE /AKTIE
330	207	7	-51	7 947	3,68
MSEK	MSEK	MSEK	MSEK	MSEK	SEK

PERIODEN JAN–SEP

- Intäkterna ökade med 18 procent till 330 MSEK (280)
- Driftsöverskottet ökade 14 procent till 207 MSEK (182)
- Överskottsgraden uppgick till 63 procent (65)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 7 MSEK (39)
- Värdeförändringen uppgick till -22 MSEK (-373)
- Resultat per aktie uppgick till -0,09 SEK (-1,01)
- Långsiktigt substansvärde per aktie uppgick till 3,68 SEK (3,70)

PERIODEN JUL–SEP

- Intäkterna ökade med 23 procent till 109 MSEK (88)
- Driftsöverskottet ökade med 25 procent till 68 MSEK (55)
- Överskottsgraden ökade till 63 procent (62)
- Förvaltningsresultatet minskade till -2 MSEK (0)
- Värdeförändringen uppgick till 10 MSEK (-47)
- Resultat per aktie uppgick till -0 SEK (-0,32)

	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2024 jul-sep	2023 jul-sep	2023 okt- 2024 sep	2023 jan-dec
Intäkter, MSEK	330	280	109	88	440	390
Driftsöverskott, MSEK	207	182	68	55	275	250
Förvaltningsresultat, MSEK	7	39	-2	-0	12	44
Periodens resultat, MSEK	-51	-224	-3	-71	-179	-351
Verkligt värde fastigheter, MSEK	7 947	7 790	7 947	7 790	7 947	7 806
Verkligt värde exklusive pågående nyproduktion, MSEK	7 947	6 249	7 947	6 249	7 947	6 089
Antal studentbostäder under förvaltning	6 645	6 094	6 645	6 094	6 645	6 292
Area, kvm	183 717	161 977	183 717	161 977	183 717	176 186
Uthyrningsgrad, %	98,8	96,7	98,8	96,7	91,4	94,8
Överskottsgrad, %	62,9	65,2	62,9	61,9	62,7	64,3
Räntetäckningsgrad total, ggr	-	-	-	-	1,17	1,21
Räntetäckningsgrad säkerställd skuld, ggr	-	-	-	-	1,37	1,61
Belåningsgrad, %	70,9	73,1	70,9	73,1	70,9	70,8
Avkastning på eget kapital, %	-3,3	-14,8	-0,5	-14,6	-9,1	-16,8
Periodens förvaltningsresultat, SEK per aktie	0,01	0,18	0,00	0,00	0,02	0,16
Periodens resultat, SEK per aktie	-0,09	-1,01	-0,00	-0,32	-0,31	-1,27
Långsiktigt substansvärde, SEK per aktie	3,68	9,05	3,68	9,05	3,68	3,70
Tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie, %	-0,5	-13,4	-0,5	-13,4	-59,4	-64,6

Se definitioner på sid. 29

Väsentliga händelser

VÄSENTLIGA HÄNDELSE JANUARI-SEPTEMBER

18 JANUARI

SBS refinansierar krediter om 770 MSEK och förlänger räntebindningen från 1,7 till 2,1 år samt sänker snitteräntan till 4,7 procent från 5,2 procent.

26 JANUARI

Förvaltningsrätten beslutar att avslå bolagets överklagande i förhållande till redovisad mervärdesskatt om cirka 50 MSEK.

6 FEBRUARI

SBS beslutar på extra bolagsstämma om att ersätta befintlig styrelse genom nyval av Tomas Lifvendahl, Leiv Synnes, Charlotte Axelsson och Amir Gal. Tomas Lifvendahl väljs till ny styrelseordförande.

22 FEBRUARI

SBS erhåller anstånd gällande betalning av redovisad mervärdesskatt om cirka 50 MSEK tills kammarrätten dömt i målet.

27 FEBRUARI

SBS och Boxy inleder partnerskap som markerar ny era för digitala lås som hanteras i mobiltelefonen.

5 MARS

SBS tecknar hyresavtal med Handelshögskolan i Stockholm.

22 MARS

SBS avtalar om att ej tillträda tidigare kommunicerat förvärv av ett nyproduktionsprojekt med 173 studentbostäder i Köpenhamn.

24 APRIL

SBS avyttrar bostadsfastigheter i Karlstad med ett underliggande fastighetsvärde om 132,5 MKR.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODEN

10 OKTOBER

SBS utökar samarbetet med Boplats Syd för att förenkla uthyrningsservicen för ett antal lägenheter i Köpenhamn.

22 OKTOBER

SBS anställer Victoria Lenander till den nyinrättade rollen som marknads- och försäljningschef. Victoria Lenander kommer att vara medlem i koncernledningen.

28 OKTOBER

SBS refinansierar banklån om 758 MSEK till sänkt kreditmarginal och lägre löpande amortering.

VD har ordet

Allt är uthyrt!

Nu är samtliga nyproducerade studentbostäder i Stockholm och Norrköping fullt uthyrda. Jag är väldigt glad över att vi har lyckats genomföra projekten på ett bra sätt där vi övervunnit en pandemi, med hög inflation och kraftigt stigande räntor. Kvartalet har totalt sett en uthyrningsgrad på 99 procent för hela vårt bestånd, och majoriteten av vakansen finns i Ronneby. Där satsar vi nu extra mycket på att hyra ut fler studentbostäder och vi tittar även mot försvarsmakten som expanderar i regionen. Bortsett från Ronneby så är vår uthyrningsgrad 100 procent.

ÖKAD EFTERFRÅGAN KOMMANDE TIO ÅREN

Medelåldern på vår kundgrupp är 22 år. När vi analyserar den befolkningsprognos som SCB presenterade i april 2024 kan vi se att antalet 22-åringar kommer att öka varje år de kommande tio åren.

I vår föregående kvartalsrapport kunde vi konstatera rekordmånga ansökningar till högre utbildningar 2024. Min övertygelse är att det rekordet kommer att slås, om inte varje år så många av de kommande 10 åren. Detta betyder att efterfrågan på studentbostäder högst troligt kommer att öka, främst i städer där underskotten av bostäder redan är som störst.

Sverige behöver fler studentbostäder för att behålla sin position som kunskapsnation och studentbostaden är en del av den sociala infrastrukturen. Behovet av studentbostäder är beroende av flera omvärldsfaktorer som vi inte kan påverka. Några exempel på det är efterfrågan från arbetsmarknaden och utbudet av vanliga hyresrätter. Vad vi däremot kan påverka, och som vi är stolta över att kunna bidra till, är att vi tillhandahåller bostäder med något extra som ger möjlighet till både studier och

gemenskap. Detta har vi förstått är viktigt för skapa en bra boendemiljö, vilket efterfrågas av dagens studenter.

HYRESINTÄKTERNA OCH DRIFTSÖVERSKOTTET UPP 25 PROCENT I TREDJE KVARTALET

Under det tredje kvartalet ökade hyresintäkterna med 25 procent, trots hög ingående vakans i kvartalet. Kostnaderna ökade med 20 procent, vilket leder till att driftsöverskottet har ökat med hela 25 procent. Överskottsgraden ökade till 63 procent under kvartalet. Värt att notera är att säsongsvariationer för vakansen samt 10-månaders hyror för delar av beståndet gör att kvartal tre historiskt haft den lägsta överskottsgraden av de fyra kvartalen, i motsats till vanliga hyresrätter då kvartalet ofta är det bästa.

TRENDERNA TALAR FÖR STUDENTBOSTÄDER

Allt fler studenter innebär ökad efterfrågan på studentbostäder. Inflationen är under kontroll och historiskt har hyreshöjningar släpat efter KPI för att sedan komma i kapp. Inget talar för att det ska vara annorlunda denna gång, vilket kommer resultera i god hyresutveckling kommande år jämfört med kostnadsutvecklingen. Räntebanan är fallande, Stibor är ner mer än 100 punkter från toppen och kommer enligt marknadsprognoser fortsätta ner.

Våra fastighetsvärden har gått ner något under året, men har nu stigit två kvartal i rad. Med stigande driftsöverskott och lägre kapitalkostnader framåt kommer våra fastighetsvärden öka.



Rebeck Eidenert, VD

Intjäningsförmåga

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Intjäningsförmågan avser årligt förvaltningsresultat för koncernen. Intjäningsförmågan baseras på hyresvärdet per den 30 september 2024 justerat för faktisk vakans rullande 12 månader, vilket innebär 8,6 procent reell vakans. Då vakansgraden varierar relativt mycket för studentbostäder under året justeras säsongeffekten genom användandet av historisk genomsnittlig vakans. Under senaste året har vakansen varit högre än normalt på grund av stort antal nyproducerade lägenheter som färdigställda. SBS bedömer att vakansen kommer minska markant de kommande åren.

Intjäningsförmågan innefattar hyreshöjningar för 100 procent av fastighetsbeståndet 2024, vilka uppgick till 4,87 procent i genomsnitt. Fastighetskostnader utgår från budgeterade kostnader under ett normalår samt kostnader för administration baserat på aktuell organisationsstruktur per 30 september.

Räntekostnaderna har baserats på koncernens räntebärande skulder justerat för de likvida medel

koncernen hade vid periodens utgång. Räntan baseras på genomsnittlig räntenivå per den 30 september 2024, vilken var 4,37 procent och räntebärandeskulder om 5 682 MSEK.

OM INTJÄNINGSFÖRMÅGAN

Intjäningsförmågan innefattar inte kommande nyproduktion som ej har påbörjats, se sidan 15 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.

Intjäningsförmåga, MSEK	Intjäningsförmåga
Hyresintäkter brutto	499
Vakans, rullande 12	-43
Fastighetskostnader	-151
Driftsöverskott	305
Central administration	-30
Räntekostnader	-247
Förvaltningsresultat	28
Antal aktier	578 168 936
Förvaltningsresultat per aktie	0,05

Om Studentbostäder i Norden

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



AFFÄRSIDÉ

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

ÖVERGRIPANDE MÅL

Studentbostäder i Norden har som ambition att bygga och förvalta attraktiva studentbostäder där studenter ska trivas och må bra och som möter de specifika behov som studenter har. Detta för att få nöjda hyresgäster som vill bo i våra fastigheter under hela sin studietid.

Bolaget har som ambition att växa på de orter där efterfrågan på studentbostäder är störst. I de städer Studentbostäder i Norden bedömer som intressanta är ambitionen att expandera antingen i anslutning till campusområdet eller i centrala delar av orten.

STRATEGI

Att långsiktigt äga, förvalta och utveckla studentbostäder. Genom att vara den givna samarbetspartnern för kommuner och lärosäten skapas mervärde både för studenter och för investerare.

Uppdaterade finansiella mål

Styrelsen för Studentbostäder i Norden AB presenterar nya långsiktiga finansiella mål och utdelningspolicy. De uppdaterade målen bedöms bättre reflektera nuvarande marknadsutsikter och önskad risknivå för bolagets utveckling framåt. Målen ska vara uppnådda senast utgången av 2028.

NYA FINANSIELLA MÅL

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

NY UTDELNINGSPOLICY

Studentbostäder i Nordens 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 tillväxtpotentialer för verksamheten.

Koncernens rapport över totalresultat

KSEK	jan-sep 2024	jan-sep 2023	jul-sep 2024	jul-sep 2023	jan-dec 2023
Hyresintäkter	324 343	265 468	107 086	85 758	373 329
Övriga intäkter	5 262	14 104	1 611	2 486	16 270
Summa intäkter	329 604	279 572	108 697	88 244	389 599
Fastighetskostnader	-122 366	-97 424	-40 316	-33 643	-139 203
Driftsöverskott	207 239	182 149	68 381	54 601	250 396
Central administration	-36 326	-21 733	-11 937	-6 174	-37 886
(varav jämförelsestörande)	-15 226	-781	-3 966	-	-9 085
Resultat före finansiella poster	170 913	160 415	56 444	48 427	212 510
Finansiella kostnader avseende nyttjanderätter	-2 476	-1 764	-725	-304	-2 631
Ränteintäkter och liknande resultatposter	2 805	16 026	1 326	1 019	17 043
Räntekostnader och liknande resultatposter	-164 333	-135 653	-59 363	-49 327	-182 860
Realiserade valutakursvinster/valutakursförluster	-373	-133	0	-249	32
Förvaltningsresultat	6 535	38 891	-2 318	-435	44 094
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-22 175	-372 615	9 543	-46 559	-539 146
Resultat före skatt	-15 640	-333 724	7 225	-46 994	-495 052
Aktuell skatt	67	3 869	0	5 616	5 509
Uppskjuten skatt	-35 420	106 285	-9 773	-29 777	138 307
Periodens resultat	-50 993	-223 570	-2 549	-71 156	-351 236
Övrigt totalresultat					
Poster som senare kan komma att omföras till resultaträkningen;					
Omräkning av utländska dotterbolag	8 451	13 034	1 103	-16 520	-6 899
Periodens totalresultat	-42 541	-210 536	-1 446	-87 676	-358 135
Periodens resultat hänförligt till;					
Moderföretagets aktieägare	-50 993	-223 570	-2 549	-71 156	-351 236
Årets totalresultat hänförligt till;					
Moderföretagets ägare	-42 541	-210 536	-1 446	-87 676	-358 135
Resultat per aktie	-0,09	-1,01	-0,00	-0,32	-1,27

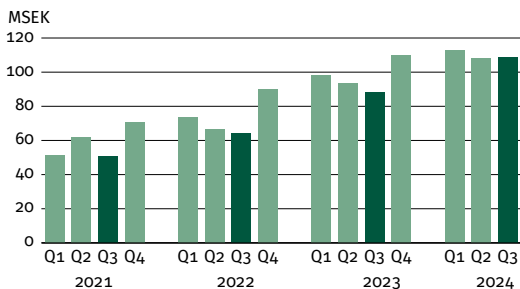
Kommentarer till rapport över totalresultat

INTÄKTER

Koncernens intäkter för perioden uppgick till 329 604 KSEK (279 572). Hyresintäkterna uppgick till 324 343 KSEK (265 468), vilket motsvarar en ökning med 22 procent. Ökningen berodde främst på ett större fastighetsbestånd tack vare nu avslutade nyproduktionsprojekt. Övriga intäkter minskade till 5 262 KSEK (14 104) och berodde huvudsakligen på att föregående period inkluderade elstöd om 3 565 KSEK samt ovanligt hög extrafakturering vid slitage för ett blockhyresavtal. För jämförbart bestånd minskade intäkterna med 0,9 procent, medan hyresintäkterna ökade med 2,8 procent.

Hyresintäkterna det tredje kvartalet ökade med hela 25 procent jämfört med föregående år främst beroende på ett större fastighetsbestånd, högre uthyrningsgrad under september samt årets hyreshöjningar.

INTÄKTER



FASTIGHETSKOSTNADER

Koncernens fastighetskostnader för perioden uppgick till -122 366 KSEK (-97 424), vilket motsvarar en ökning med 26 procent. Ökningen berodde främst på ett större fastighetsbestånd samt ovanligt höga kostnader under främst det första kvartalet. Fastighetskostnaderna bestod av taxebundna kostnader, drifts- och underhållskostnader, fastighetskatt och kostnader för fastighetsadministration. För jämförbart bestånd var kostnaderna 10 procent högre än motsvarande period föregående år.

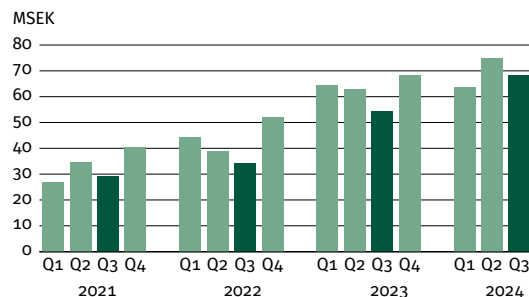
Kostnaderna för det tredje kvartalet ökade med 20 procent främst på grund av ett större fastighetsbestånd.

DRIFTSÖVERSKOTT

Driftsöverskottet för perioden uppgick till 207 239 KSEK (182 149), vilket motsvarar en ökning med 14 procent. Överskottsgraden för perioden uppgick till 63 procent (65). Uthyrningsgraden vid utgången av perioden uppgick till 99 procent (97), vilken är högre än motsvarande period föregående år. För jämförbart bestånd har driftsöverskottet minskat med 7 procent på grund av högre kostnader.

För det tredje kvartalet uppgick driftöverskottet till 68 381 KSEK (54 601), vilket är en ökning med 25 procent. Överskottsgraden för kvartalet ökade till 63 procent (62) tack vare mycket hög efterfrågan på nästintill samtliga orter under augusti och september.

DRIFTSÖVERSKOTT



CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaden för central administration uppgick till -36 326 KSEK (-21 773). Central administration avser främst kostnader för affärsutveckling, transaktion, finanshantering och kontor. Periodens kostnad inkluderar jämförelsestörande poster om -15 226 KSEK (-781), vilka avser kostnader för ej genomförd försäljning i Danmark under 2023-2024. När bolaget valde att inte avyttra vårt befintliga bestånd i Danmark efter långt gångna förhandlingar uppstod kostnader och ersättningskrav från motparten i förhandlingen. Efter förlikning med motparten är nu förhandlingen helt avslutad och inga mer kostnader ska drabba SBS. Justerat för jämförelsestörande poster är kostnaden i linje med föregående år.

FINANSNETTO

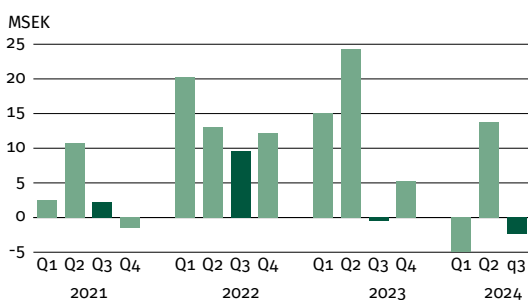
Periodens finansnetto uppgick till -164 378 KSEK (-121 525), vilket motsvarar en ökning med 35 procent. Finansnettot bestod främst av -162 941 KSEK (-132 106) i räntekostnader, -1 378 KSEK (-3 547) i övriga finansiella kostnader, -2 476 KSEK (-1 764) för tomträtter samt 0 KSEK (14 500) i övriga finansiella intäkter vilka föregående år avsåg en realiserad vinst vid återköp av obligation till 60 procent av nominellt värde. Ökningen av räntekostnaden beror främst på en större låneportfölj till följd av färdigställande av projekt.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet för perioden uppgick till 6 535 KSEK (38 891). Minskningen beror huvudsakligen på högre räntekostnader, jämförelsestörande poster om -15 226 KSEK och att jämförelsetalen inkluderar realisationsvinst vid återköp av del av obligationslån om 14 500 KSEK samt elstöd om 3 565 KSEK. Justerat för dessa jämförelsestörande poster ökar förvaltningsresultatet en procent jämfört med föregående år.

Justerat för jämförelsestörande poster ökar förvaltningsresultatet till 1 649 (-) för det tredje kvartalet. Ökningen sker trots markant högre vakans om 16,3 procent (8,6) vid ingången av det tredje kvartalet.

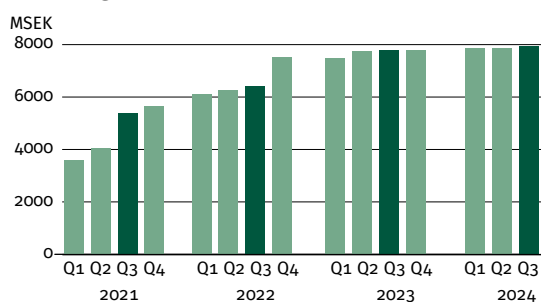
FÖRVALTNINGSRESULTAT



VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Periodens värdeförändringar för fastigheter uppgick till -22 175 KSEK (-372 615). Orealiserade värdeförändringen för förvaltningsportföljen uppgick till 42 289 KSEK (-393 985) och orealiserade värdeförändringen för projektfastigheterna uppgick till -65 541 KSEK (21 370). För mer information om fastighetsbeståndet se sida 14.

VERKLIGT VÄRDE



SKATT

Periodens skatt uppgick till -35 353 KSEK (110 154), varav aktuell skatt uppgick till 67 KSEK (3 869) och uppskjuten skatt till -35 420 KSEK (106 285). Vid beräkning av uppskjuten skatt tillämpas gällande skattesats i respektive land.

PERIODENS RESULTAT

Periodens resultat uppgick till -50 993 KSEK (-223 570).
Periodens totalresultat uppgick till -42 541 KSEK (-210 536).

Koncernens rapport över finansiell ställning

KSEK	2024-09-30	2023-09-30*	2023-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	7 947 203	7 789 890	7 805 658
Inventarier	3 105	4 759	4 448
Immateriella anläggningstillgångar	110	174	158
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	17 420	17 420	33 156
Uppskjuten skattefordran	-	0	409
Summa anläggningstillgångar	7 967 839	7 812 243	7 843 828
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	12 753	5 818	5 069
Skattefordringar	621	663	7 653
Övriga fordringar	9 008	56 265	18 060
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 093	22 183	20 965
Likvida medel	32 280	72 599	56 039
Summa omsättningstillgångar	63 754	157 528	107 786
SUMMA TILLGÅNGAR	8 031 593	7 969 771	7 951 614
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	289 084	1 103 886	289 084
Övrigt tillskjutet kapital	1 745 041	608 930	1 745 437
Reserver	46 199	57 680	37 747
Balanserat resultat, inklusive årets resultat	-56 643	122 016	-5 650
Summa eget kapital	2 023 681	1 892 512	2 066 618
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	102 153	105 518	71 084
Skulder till kreditinstitut	4 162 814	1 182 019	2 726 923
Obligationslån	408 719	-	422 813
Övriga räntebärande skulder	141 406	197 893	111 012
Leasingskulder	15 441	15 441	30 019
Övriga skulder	21 513	1 052	1 016
Upplupna kostnader	42 358	-	-
Summa långfristiga skulder	4 894 405	1 501 922	3 362 866
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	909 662	3 739 161	2 206 054
Obligationslån	28 188	563 750	28 188
Övriga räntebärande skulder	18 236	50 000	86 880
Leasingskulder	1 979	1 979	3 137
Leverantörsskulder	9 333	78 501	19 355
Skatteskuld	-	1 525	10 815
Övriga skulder	64 870	66 091	95 744
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	81 239	74 329	71 957
Summa kortfristiga skulder	1 113 507	4 575 337	2 522 129
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8 031 593	7 969 771	7 951 614

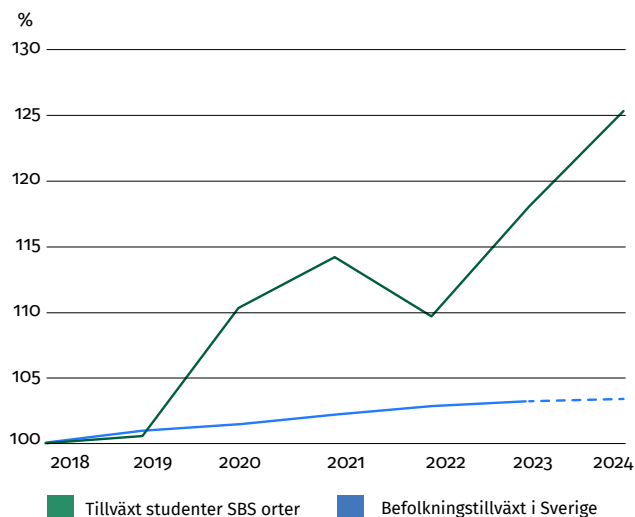
* På grund av ett tidigare fel i anläggningsregistret, vilket visade ett för högt skattemässigt restvärde för åtta fastigheter, har ingående balans 2023 omräknats. Balanserat resultat har minskats med 16 192 KSEK och Uppskjuten skatteskuld har ökat 16 192 då den temporära skillnaden mellan marknadsvärdet och skattemässigt restvärde ökat.

Efterfrågan på studentbostäder ökar

FLER VÄLJER HÖGRE UTBILDNING, STÖRRE KOMMANDE STUDENTKULLAR OCH FLER INTERNATIONELLA STUDENTER

Aldrig tidigare har så många ansökt om att få studera. Antalet sökande till högre utbildning i Sverige ökade med 8 procent under höstterminen 2024. Denna uppgång återspeglar en växande efterfrågan på utbildning som kraftigt överstiger befolkningstillväxten.

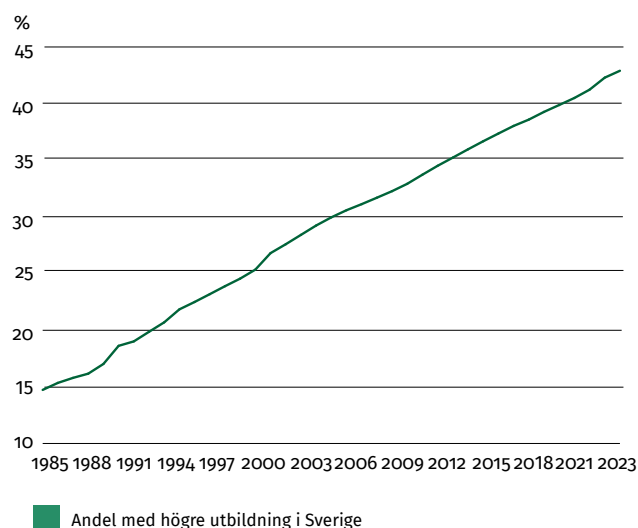
Kraftigt ökande antal studerande



Källa: Universitets- och högskolerådet och SCB

De senaste 40 åren har andelen med eftergymnasial utbildning i Sverige vuxit oavbrutet, drivet av arbetsmarknadens förändring, demografiska faktorer och statliga satsningar. Fler ser högre utbildning som nödvändigt för karriärsutveckling, särskilt i en alltmer teknologisk och kvalificerad arbetsmarknad. Tidigare gymnasiekrävande yrken kräver nu ofta högre utbildning. Allt tyder på att denna trend förstärks under kommande år.

Ökande andel med högre utbildning

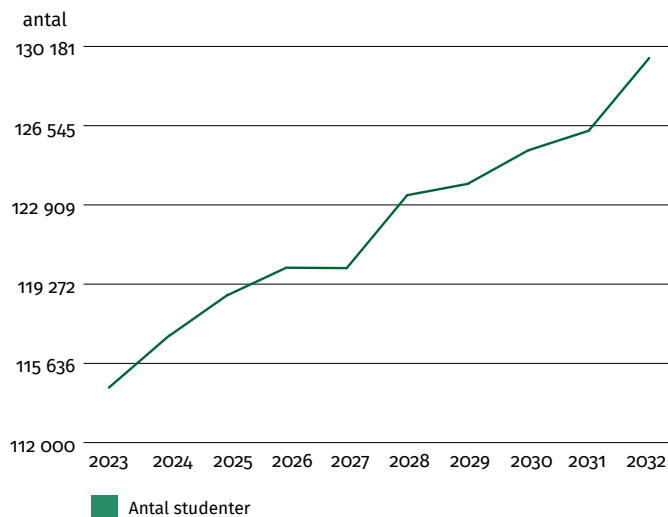


Källa: SCB

ÖKANDE EFTERFRÅGAN KOMMANDE TIO ÅR

Befolkningstillväxt i kombination med ökat intresse för utbildning har givit fler studenter. 90 procent av Sveriges studenter är mellan 19 till 29 år. Medianåldern för en förstagsstudent är 22 år. Enligt prognoserna kommer antalet 22-åringar att öka med cirka 15 000 personer under kommande 10-årsperiod.

Ökande andel potentiella studenter

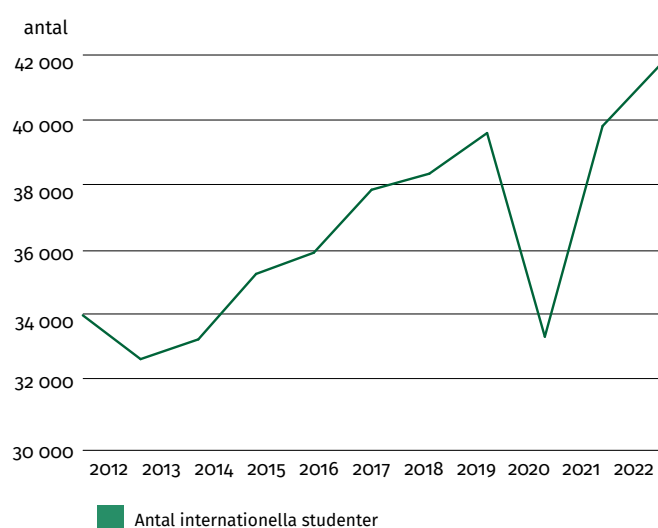


Källa: SCB

ÖKAD EFTERFRÅGAN ÄVEN FRÅN INTERNATIONELLA STUDENTER

Sverige lockar allt fler internationella studenter, särskilt från länder utanför EU/ESS trots införda studieavgifter. Efter en nedgång under pandemin är antalet internationella studenter nu åter på rekordnivå.

Ökande antal internationella studenter



Källa: Universitetskanslerämbetet

Förvaltningsfastigheter

Studentbostäder i Norden har fastigheter i Sverige, Danmark och Norge med en tyngdpunkt på större studieorter som Stockholm, Göteborg, Luleå och Öresundsregionen (Malmö, Lund och Köpenhamn). Många av bolagets orter har brist på studentbostäder och behovet av kvalitativa, prisvärda studentbostäder är stort.



ANDEL AV FASTIGHETSVÄRDET

64 procent av fastighetsvärdet lokaliserat i Sveriges och Danmarks hetaste regioner

- Stockholm
- Göteborg
- Öresundregionen
- Andra

FASTIGHETSBESTÅNDET

Koncernens fastighetsbestånd omfattade vid utgången av perioden 183 717 kvadratmeter (176 186) uthyrningsbar area. Det sammanlagda värdet uppgick till 7 947 MSEK (7 806) vilket motsvarar 43 258 SEK per kvadratmeter (44 304). Vid utgången av kvartalet överfördes de färdigställda fastigheterna i Stockholm och Norrköping från Pågående nyproduktion till Förvaltningsportföljen. Fastigheternas värde uppgår till 1 889 MSEK och samtliga 1 241 lägenheter var uthyrda per den 30 september.

Den realiserade värdeförändringen uppgick till -23 MSEK, vilket motsvarar en värdenedgång om -0,3 procent varav -66 MSEK avsåg de nya fastigheterna i Norrköping och Stockholm. Direktavkastningen uppgick till 3,59 procent (3,68) för förvaltningsportföljen.

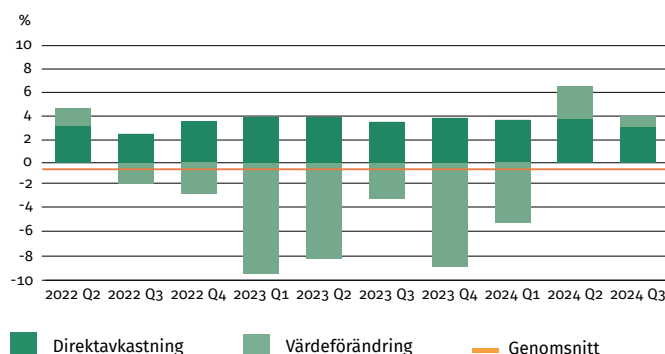
Det genomsnittliga direktavkastningskravet för portföljen uppgick till 4,92 procent (4,88). En förändring av direktavkastningskravet, allt annat lika, med 0,25 procentenheter motsvarar en förändring av fastighetsvärdet om +426/-384 MSEK. Samtliga fastigheter värderas kvartalsvis av extern fastighetsvärderare. Per den 30 september 2024 har fastigheterna värderats av Newsec, Forum, Novier och CBRE.

Antalet studentbostäder i förvaltning vid utgången av perioden uppgick till 6 645 studentbostäder (5 563) varav 341 studentbostäder (461) var vakanta. Justerat för 262 studentbostäder (259) vilka tomställdes inför förädling uppgick reell vakans till 1,2 procent (3,3). Inför kommande nybyggnation och renoveringar tomställs lägenheter löpande inför byggstart, vilket är en naturlig del i projektprocessen.

FASTIGHETSBESTÅNDET

KSEK	Förvaltningsportföljen	Pågående nyproduktion	Totalt
Ingående värde 2024-01-01	6 088 658	1 717 000	7 805 658
Investering	15 912	215 215	231 127
Förvärv	-	22 326	22 326
Avyttring	-116 150	-	-116 150
Orealiserad värdeförändring	42 289	-65 541	-23 252
Omföring	1 889 000	-1 889 000	-
Valutaförändring	27 494	-	27 494
Utgående värde 2024-09-30	7 947 203	-	7 947 203
<i>Värdeförändring</i>	<i>0,69%</i>	<i>-3,82%</i>	<i>-0,30%</i>
Intäkter	269 197	59 676	328 873
Fastighetskostnader	-105 397	-16 969	-122 366
Driftsöverskott	163 800	42 707	206 507
Överskottsgrad	60,8%	71,6%	62,8%
Direktavkastning	3,59%	3,15%	3,49%
Totalavkastning	206 089	-22 834	183 255
Totalavkastning procent	4,51%	N/A	N/A
Uthyrningsbar area	183 717	-	183 717
Värde i kr/kvm	43 258	-	43 258
Antal studentbostäder i förvaltning	6 645	-	6 645

TOTALAVKASTNING



FÖRVALTNINGSPORTFÖLJEN

KSEK	Norr	Mitt	Syd	Förvaltningsportföljen
Ingående värde 2024-01-01	1 262 500	1 361 533	3 464 625	6 088 658
Investering	561	14 322	1 029	15 912
Förvärv	-	-	-	-
Avyttring	-	-116 150	-	-116 150
Orealiserad värdeförändring	-16 061	-51 372	109 722	42 289
Omföring	-	1 889 000	-	1 889 000
Valutaförändring	-	-2 407	29 902	27 494
Utgående värde 2024-09-30	1 247 000	3 094 926	3 605 278	7 947 204
<i>Värdeförändring</i>	<i>-1,27%</i>	<i>-3,77%</i>	<i>3,17%</i>	<i>0,69%</i>
Intäkter				
Fastighetskostnader	55 273	60 001	153 923	269 197
Driftsöverskott	-25 579	-15 969	-63 849	-105 397
Direktavkastning	29 694	44 032	90 074	163 800
Totalavkastning	3,15%	4,56%	3,39%	3,59%
Totalavkastning procent	13 633	-7 340	199 796	206 089
Uthyrningsbar area	1,45%	-0,76%	7,52%	4,51%
Värde i kr/kvm	41 783	53 745	88 189	43 258
Antal lägenheter	29 845	57 586	40 881	128 312
	1 477	2 225	2 943	6 645

TRANSAKTIONER

Under perioden har två fastigheter i Karlstad avyttrats med 159 studentbostäder och en sammanlagd area om 3 456 kvadratmeter och ett underliggande fastighetsvärde om 132,5 MKR. Det avtalade förvärvet av 173 nyproducerade studentbostäder i Köpenhamn genomfördes inte då projektet var kraftigt försenat. SBS har fått ersättning av säljaren för nerlagda transaktionskostnader.

PROJEKT

Studentbostäder i Nordens projektportfölj är uppdelad i två delar där den första avser pågående nyproduktion och resterande planerade men ej påbörjade projekt vilka fortfarande tillhör förvaltningsportföljen. En fastighet övergår från förvaltning till projekt samma dag som projektet byggstartas. Fastigheten klassas som pågående projekt tills alla etapper är färdigställda, entreprenaden är godkänd och slutbesked har erhållits. Detta medför att fastigheter under pågående projekt kan ha etapper eller hela projektet klart med inflyttade hyresgäster som genererar positivt kassaflöde under projektets gång.

Under perioden har 215 MSEK investerats för att slutföra nyproduktionen i Stockholm och Norrköping. Totalt har 1 949 MSEK investerats i projekten inklusive mark, finansiering och projektledning. Projektens slutkostnad motsvarar en fördyrning med 14 procent jämfört med ursprungskalkylen. Under byggnationen har marknadsrörelsen STIBOR rört sig från 1,3 till 4,2 procent samtidigt som en kostnadsinflation och pandemi drabbat projekten. Trots denna extrema period blev endast 198 lägenheter försenade tre månader mot vad som kommunicerades vid byggstarten 2022. Samtliga 1 241 studentbostäder är uthyrda vid utgången av kvartalet och efterfrågan har varit större än vi kunnat tillgodose. Fastigheterna väderas till 1 889 MSEK per utgången av kvartalet vilket är 60 MSEK lägre än nerlagd kostnad då marknadens avkastningskrav ökat kraftigt jämfört med bedömningen vid byggstart.

Samtliga kommande projekt har idag byggnader med hyresgäster som ger ett positivt kassaflöde förutom Munspelet 1 i Karlstad som

PROJEKTPORTFÖLJ

Påbörjade projekt

Ort	Fastighet	Status	Antal nyproducerade lägenheter (brutto)	Area (Kvm) (BOA + LOA)	Totala investeringskostnader, inkl. mark	Nedlagda kostnader, inkl. mark (MSEK)	Ansökt investeringsstöd (MSEK)	Investeringsstöd	Hyresvärde ¹ (MSEK)	Hyresvärde/kvm (BOA)	Verkligt värde på pågående projekt	Färdigställande
Stockholm	Ferdinand 14	Slutfört	1 043	20 419	1 445	1 675	-	-	94	4 264	1 686	2024
Norrköping	Ankarstocken 27	Slutfört	198	4 750	260	319	44	Utbetalt	12	2 316	203	2024
Delsumma			1 241	25 169	1 705	1 993	44		106	4 212	1 889	

Kommande projekt

Karlstad	Munspelet 1	Beviljat bygglov	211	5 688	-	-	58	Beviljat	12	2 162	-	-
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	-	-
Delsumma			1 873	47 890	-	-	58	-	132	2 755	-	-
Totalt projektportfölj			3 114	73 059	1 705	1 993	102	-	238	3 148	1 889	

1: Där investeringsstöd anges, beräknas hyresvärdet på den normhyra som krävs för att erhålla stödet i respektive projekt. Om investeringsstödet ej erhålls kommer hyran att justeras.

ANTAL STUDENTBOSTÄDER PER ORT

Land	Stad	Under förvaltning	Procentuell andel
Sverige	Göteborg	365	5%
Sverige	Jönköping	419	6%
Sverige	Karlskrona	234	4%
Sverige	Karlstad	272	4%
Sverige	Kristianstad	186	3%
Sverige	Luleå	1 477	22%
Sverige	Lund	86	1%
Sverige	Malmö	548	8%
Sverige	Norrköping	198	3%
Sverige	Olofström	7	0%
Sverige	Ronneby	340	5%
Sverige	Stockholm	1 516	23%
Sverige	Trollhättan	108	2%
Sverige	Växjö	72	1%
Sverige	Örebro	92	1%
Norge	Notodden	48	1%
Norge	Sandefjord	99	1%
Danmark	Köpenhamn	578	9%
Totalt		6 645	100%

tomställts inför projektstart. Det är en trygghet att idag ha ett positivt kassaflöde på kommande projektfastigheter då det skapar möjlighet att avvakta nuvarande prisinflation och osäkerhet på världsmarknaden för att utvärdera hur kostnadsökningar påverkar projektkalkylerna före beslut om projektstart. SBS har beslutat att inte starta några nyproduktionsprojekt den närmsta tiden då osäkerheten är stor gällande politiska beslut som kan komma att påverka byggnationen av studentbostäder framgent. Bolaget fokuserar nu på att stärka balansräkningen och likviditetspositionen tills bättre möjligheter uppstår för god avkastning.

Event

Inflyttningsfest med goda burgare

Vi har påbörjat ett spännande samarbete med Max Hamburgare som inleddes med en tävling på Instagram där tre lyckliga vinnare fick en härlig inflyttningslåda med produkter från både SBS och MAX.

Initiativet rullade vidare med en inflyttningsfest i gemensamhetsköken i de nyinvigda husen i Stockholm. Studenterna bjöds på en trevlig och minnesvärd kväll där det serverades hamburgare med tillbehör från MAX. Dessutom fick alla varsin generös goodiebag, innehållande bland annat rabattkuponger för framtida måltider på hamburgerkedjan.

Som en extra glad avslutning på kvällen hade vi även sett till att fylla kylen med MAX-godsaker som studenterna kunde ta med sig hem till sina egna lägenheter. Kvällen var mycket uppskattad bland våra hyresgäster som nyligen flyttat in och ännu inte hunnit skaffa alla nödvändigheter för den egna matlagningen.

Det vi tar med oss från eventet var framför allt alla härliga samtal mellan hyresgästerna och de kontakter som knöts mellan tuggorna. MAX-eventet är en av de händelser som ägt rum vid terminsstart i våra olika städer.

En stor del i vårt långsiktiga arbete är att stärka gemenskapen mellan studenterna som bor hos oss. Social samvaro och gemenskap gör övergången till studentlivet enklare, roligare och mer trivsamt.



Finansiering

Det egna kapitalet har under perioden minskat med 43 MSEK på grund av periodens totalresultat om -43 MSEK. Det egna kapitalet uppgick vid utgången av perioden till 2 024 MSEK (2 067), vilket ger en soliditet om 25,2 procent (26,0).

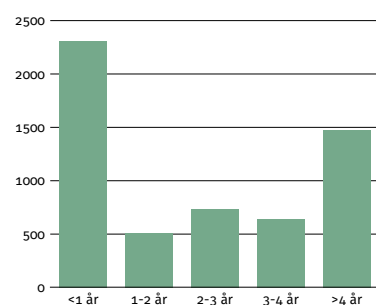
Finansieringen sker främst genom upplåning hos nordiska banker och obligationsmarknaden. Bankupplåning säkerställs främst genom pant i fastigheter. De räntebärande skulderna uppgick vid periodens utgång till 5 669 MSEK (5 582), vilka har reducerats med förutbetalda låneomkostnader om 13 MSEK (14). Skuldernas nominella belopp uppgick till 5 682 MSEK (5 595), varav 5 085 MSEK (3 831) avsåg fastighetslån från banksektorn, 437 MSEK (451) avsåg hållbara obligationslån, reducerat med bolagets eget ägande, och 160 MSEK (198) avsåg säljarrevers. Belåningsgraden uppgick till 70,9 procent (70,8). Belåningsgraden ska enligt bolagets nya finansiella mål långsiktigt inte överstiga 60 procent. Räntetäckningsgraden uppgick till 1,17 ggr (1,22) rullande 12 månader. Räntetäckningsgraden ska enligt bolagets nya finansiella mål överstiga 1,75 gånger. Räntetäckningsgraden beräknad enligt kovenanten i obligationslånet uppgick till 1,38 gånger (1,52) rullande 12 månader. Då räntan för obligationen är upplupen sedan november 2023 och då inte inkluderas i beräkningen av räntetäckningsgrad kommer allt annat lika nyckeltalet förbättras gällande kovenanten. Skuldernas verkliga värde bedöms i stort överensstämma med redovisat värde för samtliga banklån och säljarrevers i SEK. För obligationslånet om 459 MSEK samt 1 117 MSEK lån genom real kreditsystemet i Danmark uppskattas verkligt värde till 90-95 procent av det nominella värdet.

Genomsnittlig ränta uppgick till 4,37 procent (4,77) vid utgången av perioden. Vid utgången av kvartalet hade 2 312 MSEK (4 212) av räntebärande skulder en kortare räntebindning än 12 månader, genomsnittlig räntebindning uppgick till 27 månader (10).

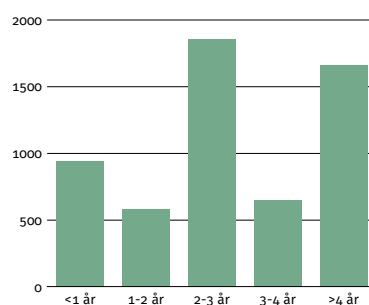
RÄNTEBINDNING, MSEK

Förfalloår	Belopp	Andel
<1 år	2 312	41%
1-2 år	513	9%
2-3 år	734	13%
3-4 år	643	11%
>4	1 479	26%
Totalt	5 682	100%

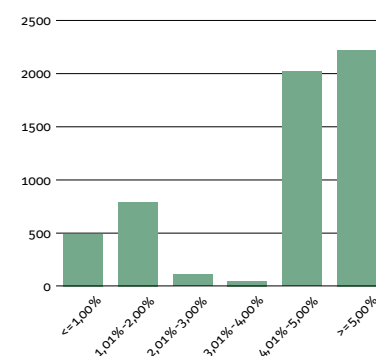
RÄNTEBINDNING, MSEK



FÖRFALLOSTRUKTUR, MSEK



RÄNTENIVÅER, MSEK



Genomsnittlig kapitalbindning uppgick till 35 månader (16). Av totala lånestocken förfaller 957 MSEK (2 323) inom 12 månader. Av dessa avser 871 MSEK befintliga fastighetslån och 86 MSEK avser löpande amortering de kommande 12 månaderna. Samtliga byggnadskreditiv har under perioden refinansierats med vanliga fastighetslån i bank. Obligationslånet om 437 MSEK förfaller till betalning november 2026.

Depositioner motsvarande 21 MSEK från våra hyresgäster i Danmark klassificeras från och med det tredje kvartalet 2024 som långfristiga skulder. Även upplupen ränta tillhörande obligationslånet klassificeras som långfristigt vilket förklarar ökningen mot tidigare år.

Styrelsens bedömning är att bolaget behöver förstärka sin kapitalstruktur för att bolaget skall kunna fortsätta med sin verksamhet och fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt. Refinansieringsbehovet kommande 12 månader avser 871 MSEK nuvarande fastighetslån. Bolaget arbetar med att hantera kommande låneförfall. Skulle de åtgärder som arbetas med inte kunna genomföras kan det innebära att det föreligger en väsentlig osäkerhetsfaktor som kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att fortsätta verksamheten. Styrelsens bedömning är att det är mycket sannolikt att dessa åtgärder kommer att kunna genomföras och att fortsatt likviditet kan erhållas. Företagets finansiella rapporter har upprättats enligt antagande om fortsatt drift.

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

KAPITALBINDNING, MSEK

Förfalloår	Belopp	Andel
<1 år	957	17%
1-2 år	595	10%
2-3 år	1 825	32%
3-4 år	647	11%
>4	1 658	29%
Totalt	5 682	100%

Aktien

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

Aktieinformation per 2024-09-30

Börskurs stängning, SEK per aktie	1,77
Substansvärde, SEK per aktie	3,68
Börsvärde, KSEK	1 023 359
Genomsnitt antal omsatta aktier per börsdag	259 408
Genomsnitt omsättning per börsdag, SEK	287 027
Genomsnitt antal utestående aktier	578 168 936
Antal aktier vid utgången av perioden	578 168 936

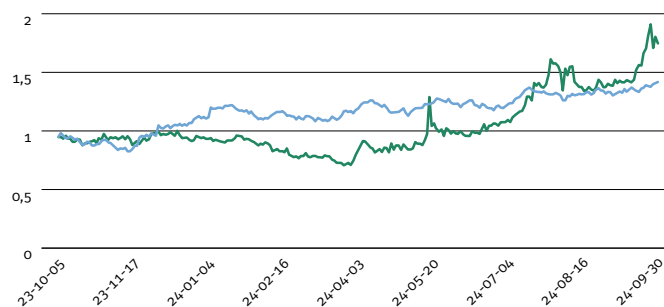
AKTIEKURSUTVECKLING OCH HANDELN

Vid utgången av perioden uppgick aktiekursen till 1,77 SEK per aktie vilket motsvarar ett börsvärde om 1 023 MSEK. Genomsnittligt antal omsatta aktier per börsdag uppgick under perioden till 259 408 aktier eller 0,3 MSEK.

AKTIEKAPITALET

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

AKTIEUTVECKLING STUDENTBOSTÄDER I NORDEN



— 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 tillväxtpöjligheter för verksamheten.

AKTIEINFORMATION

Kortnamn: STUDBO
ISIN-kod: SE0015657697

AKTIEÄGARE

Ägare	Antal aktier och röster	Andel av aktier och röster
Gösta Welandson med bolag	106 633 202	18,44%
Otre Fund LP	88 628 876	15,33%
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	82 677 831	14,30%
Svea Bank AB	60 301 300	10,43%
Nordstjärnan	57 326 771	9,92%
Amir Gal med bolag	22 354 639	3,87%
Ristian Invest AB	19 108 923	3,31%
Vixar AB	13 812 541	2,39%
Lars Runby	9 156 964	1,58%
Avanza Pension	7 582 161	1,31%
Summa 10 största ägare	467 583 208	80,87%
Övriga aktieägare	110 585 728	19,13%
Summa	578 168 936	100,00%

Källa: Holdings, Modular Finance AB och aktieägarna.

Koncernens rapport över förändring av eget kapital

KSEK Hänförligt till moderbolagets aktieägare	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserat resultat inkl. årets resultat *	Summa *
Ingående eget kapital 2023-01-01 (omarbetat)	1 103 886	608 930	44 645	340 061	2 097 523
Periodens resultat jan-sep	-	-	-	-223 570	-223 570
Övrigt totalresultat jan-sep	-	-	13 034	-	13 034
Periodens totalresultat jan-sep	-	-	13 034	-223 570	-210 536
Återförd reserverad ej utbetald utdelning	-	-	-	5 525	5 525
Utgående eget kapital 2023-09-30	1 103 886	608 930	57 680	122 016	1 892 512
Periodens resultat okt-dec	-	-	-	-127 666	-127 666
Övrigt totalresultat okt-dec	-	-	-19 933	-	-19 933
Periodens totalresultat okt-dec	-	-	-19 933	-127 666	-147 599
Nedsättning aktiekapital	-993 498	993 498	-	-	-
Nyemission	178 697	152 468	-	-	331 165
Emissionskostnader	-	-11 914	-	-	-11 914
Skatteeffekt emissionskostnader	-	2 454	-	-	2 454
Utgående eget kapital 2023-12-31	289 084	1 745 437	37 747	-5 650	2 066 618
Ingående eget kapital 2024-01-01	289 084	1 745 437	37 747	-5 650	2 066 618
Periodens resultat jan-jun	-	-	-	-50 993	-50 993
Övrigt totalresultat jan-jun	-	-	8 451	-	8 451
Periodens totalresultat jan-jun	-	-	8 451	-50 993	-42 542
Emissionskostnader	-	-499	-	-	-499
Skatteeffekt emissionskostnader	-	103	-	-	103
Utgående eget kapital 2024-09-30	289 084	1 745 041	46 199	-56 643	2 023 681

* På grund av ett tidigare fel i anläggningsregistret, vilket visade ett för högt skattemässigt restvärde för åtta fastigheter, har ingående balans 2023 omräknats. Balanserat resultat har minskats med 16 192 KSEK då den temporära skillnaden mellan marknadsvärdet och skattemässigt restvärde ökat.

Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag

KSEK	jan-sep 2024	jan-sep 2023	jul-sep 2024	jul-sep 2023	jan-dec 2023
Den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat	6 535	38 891	-2 318	-435	44 094
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet;	2 652	-20 796	3 239	-5 257	-20 139
Betald skatt	-2 938	219	-166	4 021	4 133
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	6 249	18 314	755	-1 671	28 088
Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar	-22 243	11 617	-4 227	-3 000	-3 694
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder	-2 545	-79 088	-3 900	-3 426	-123 275
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-18 539	-49 157	-7 372	-8 097	-98 881
Investeringsverksamheten					
Investeringar i förvaltningsfastigheter och inventarier	-253 551	-580 989	-80 897	-110 622	-823 945
Kontant erhållet investeringsstöd	-	33 711	-	33 626	77 991
Förvärv av dotterbolag	-25	-	-25	-	-
Avyttring av dotterföretag	36 633	-40	-635	-40	-40
Förändring av transaktionsrelaterade fordringar	24 478	-49 340	318	-79 145	-5 356
Förändring av transaktionsrelaterade skulder	-	-91 923	-	592	-92 515
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-	-192	-	-192	-225
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-192 465	-688 773	-81 239	-155 781	-844 090
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	-	-	-	-	331 176
Upptagna lån	1 483 887	738 495	42 358	226 016	951 429
Amortering av låneskulder	-1 296 566	-73 286	-28 151	-11 804	-429 075
Återköp av utestående obligation	-	-21 750	-	-	-21 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	187 321	643 459	14 207	214 212	831 780
Periodens kassaflöde	-23 683	-94 471	-74 404	50 334	-111 191
Likvida medel vid periodens början	56 039	166 409	106 761	22 199	166 409
Kursdifferens i likvida medel	-76	661	-77	66	821
Likvida medel vid periodens slut	32 280	72 599	32 280	72 599	56 039

Segmentrapportering

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

Jan-sep 2023					
KSEK	Norr	Mitt	Syd	Centralt	Koncernen
Intäkter	53 612	65 970	158 577	1 413	279 572
Fastighetskostnader	-23 004	-18 044	-56 375	-	-97 424
Driftsöverskott	30 608	47 926	102 202	1 413	182 149
Central administration	-	-	-	-20 952	-20 952
Jämförelsestörande poster	-	-	-	-781	-781
Resultat före finansiella poster	30 608	47 926	102 202	-20 320	160 415
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	1 274 600	2 924 258	3 591 031	-	7 789 890

Hållbarhet

UPPSKATTADE EVENT

Under det senaste kvartalet har vi fortsatt vårt arbete med att stärka gemenskapen och tryggheten inom våra bostadsområden genom en rad uppskattade event och aktiviteter. Vi har bland annat fortsatt med återkommande frukostevent, grillkvällar och glassdagar.

Vi har även genomfört vår tredje konsert, som denna gång ägde rum i Malmö. Tidigare har vi arrangerat konserter i Luleå och de har varit mycket uppskattade av våra hyresgäster. I år ville vi erbjuda denna upplevelse till fler av våra hyresgäster genom att flytta den till Malmö, och det blev mycket uppskattat. Våra olika initiativ är en viktig del av vår strävan att skapa social hållbarhet för våra hyresgäster.

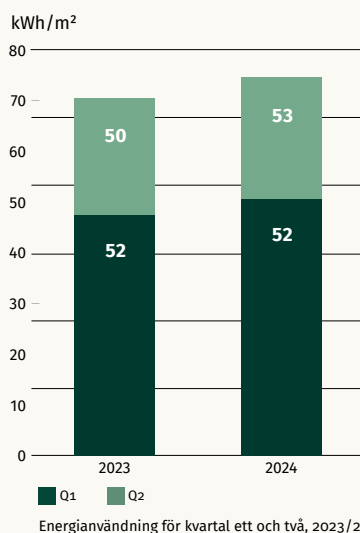
Vi har också arrangerat en paddelutflykt i Jönköping, för andra året i rad, och det har snabbt blivit ett mycket uppskattat event. Deltagarna umgås i en naturskön miljö och den gemensamma aktiviteten skapar en känsla av gemenskap och samhörighet. Vi ser traditionen med paddelutflykt som ett viktigt bidrag till att skapa ett mervärde i våra bostäder.

RUM SOM UPPMANAR TILL GEMENSKAP

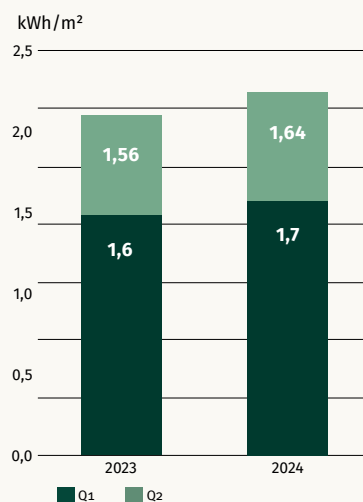
Under perioden har vi dessutom fokuserat på utvecklingen av vår gemensamhetslokal i Stockholm, som blivit en viktig samlingsplats för hyresgästerna. Lokalen ger boende en plats att mötas och arrangera aktiviteter, och vi planerar liknande utrymmen i andra nybyggnadsprojekt. Genom att erbjuda denna typ av gemensamhetsytor skapar vi tryggare och mer sammanhållna bostadsområden, där grannar kan delta i gemensamma initiativ och lär känna varandra. Vi tror att dessa gemensamma utrymmen minskar känslan av isolering och ger möjlighet till sociala sammanhang, vilket främjar både den sociala hållbarheten och den psykiska hälsan.

Våra återkommande event är centrala i vårt arbete för att skapa en levande och sammanhållen boendemiljö. Dessa aktiviteter bidrar dels till att våra hyresgäster får möjligheten att träffas och umgås, dels till att skapa trygghet och gemenskap inom bostadsområdena. Genom att erbjuda tillfällen för social interaktion främjar vi en känsla av samhörighet. Att skapa plattformar för möten stärker gemenskapen, bidrar till ökad trivsel, främjar psykiskt välbefinnande och skapar trygghet bland våra hyresgäster – vilket är avgörande för den sociala hållbarheten.

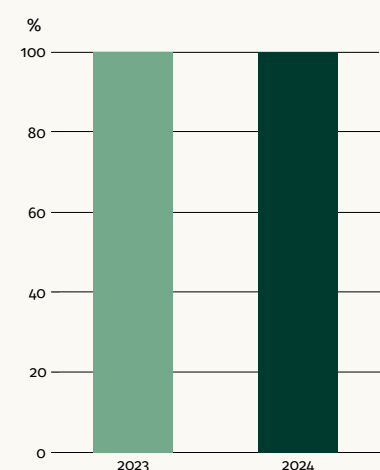
TOTAL ENERGI ATEMP



UTSLÄPP FRÅN ENERGI ATEMP



ANDEL FÖRNYBAR ELANVÄNDNING



1: Räknat med ett genomsnittligt CO₂e-utsläpp för fossila bilar; 140g/km

ENERGIANVÄNDNING OCH UTSLÄPP FRÅN VÅRA FASTIGHETER

SBS fortsätter att leda utvecklingen av framtidens studentbostäder med ett starkt fokus på minskade klimatpåverkande utsläpp och energieffektivitet. Från och med tredje kvartalet redovisas hållbarhetssiffrorna släpande efter kvartal.

Under andra kvartalet 2024 uppgick den totala energiförbrukningen från våra fastigheter i Sverige och Danmark till cirka 24 kWh/m², vilket innebär en ökning med cirka 6,6 procent jämfört med samma period föregående år. Utsläppen av CO₂e (kg CO₂e/m²) ökade med 4,8 procent jämfört med samma period föregående år. Denna ökning kan till stor del tillskrivas våra två stora nyproduktionsprojekt, framför allt i Stockholm, där vi inte har kunnat optimera undercentralen förrän projektet har avslutats, vilket har lett till högre värmeförbrukning under perioden.

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.

OBLIGATIONSSTATUS

Under 2021 utformade Studentbostäder i Norden ett hållbart ramverk i enlighet med ICMA's Green Bond Principle och Social Bond Principle, tillsammans Sustainable Bond Principle. Detta ramverk styr villkoren för hur likviden från hållbara obligationer, lån och andra skuldebrev får användas. Baserat på detta ramverk har SBS emitterat en hållbar obligation om 600 MSEK i två trancher, där 500 MSEK emitterades under kvartal två 2021 och 100 MSEK under kvartal fyra 2021. Under det fjärde kvartalet 2023 amorterades 120 MSEK av utestående volym. Under det tredje kvartalet 2024 amorterades 15 MSEK av det utestående beloppet i enlighet med obligationsavtalet.

MSEK	Obligationsemissioner	Totalt allokerad volym	Icke allokerad volym
Q2 2021	500	500	-
Q4 2021	100	100	-
Q4 2023	-120	-120	-
Q3 2024	-15	-15	-
Utestående belopp	465	465	-

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

Nyckeltal per kvartal

	2024	2024	2024	2023	2023	2023	2023	2022	2022	2022
	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2
Fastighetsrelaterade uppgifter										
Intäkter, MSEK	109	108	113	110	88	93	98	90	64	66
Driftsöverskott, MSEK	68	75	64	68	55	63	65	52	34	39
Förvaltningsresultat, MSEK	-2	14	-5	5	-0	24	15	12	10	13
Direktavkastning förvaltningsportföljen, %	3,5	3,7	3,6	3,8	3,5	3,9	3,9	3,5	2,5	3,2
Värdeförändringar fastighet, MSEK	10	53	-85	-167	-47	-157	-169	-39	-24	29
Periodens resultat, MSEK	-3	39	-88	-128	-71	5	-157	-33	-6	5
Verkligt värde fastigheter, MSEK	7 947	7 852	7 867	7 806	7 790	7 761	7 497	7 531	6 425	6 281
Fastigheter exklusive nyproduktion, MSEK	7 947	5 993	6 078	6 089	6 249	6 355	6 442	6 590	5 088	5 067
Verkligt värde, SEK per kvadratmeter	43 258	37 805	37 281	37 590	38 579	39 236	39 961	41 508	38 579	36 403
Antal studentbostäder under förvaltning	6 645	6 645	6 804	6 292	6 094	5 563	5 563	5 563	6 094	4 833
Antal studentbostäder projektportfölj, netto	1 240	1 240	1 240	1 752	1 950	2 481	2 481	2 481	1 950	2 903
Antal studentbostäder projektportfölj, brutto	1 873	1 873	2 404	2 916	3 114	3 114	3 114	3 114	3 114	3 725
Antal studentbostäder förvärvsportfölj	-	-	-	173	173	173	173	173	173	463
Totalt antal studentbostäder inkl. förvärvs- och projektportfölj	6 645	7 885	8 044	8 217	8 217	8 217	8 217	8 217	8 217	8 199
Area förvaltningsportföljen, kvm	183 717	183 718	187 100	176 186	161 977	161 977	161 201	158 754	161 977	144 091
Uthyrningsgrad, %	99	84	89	95	97	91	95	99	100	92
Överskottsgrad, %	63	69	57	62	62	67	66	58	53	59
Finansiella uppgifter										
Avkastning på eget kapital, %	-0,5	7,8	-17,2	-25,8	-14,7	1,0	-31,0	-6,2	-1,3	1,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, MSEK	1	2	3	10	-2	9	11	13	5	9
Belåningsgrad, %	70,9	71,2	71,3	70,8	73,1	71,6	69,1	65,8	62,9	64,1
Genomsnittlig ränta, %	4,4	4,5	4,8	5,1	5,2	4,5	4,3	3,8	3,4	2,6
Soliditet, %	25,2	25,4	25,3	26,0	23,7	25,2	25,5	27,0	31,1	30,4
Aktierelaterade uppgifter, kr/aktie										
Förvaltningsresultat	0,00	0,02	-0,01	0,01	0,00	0,11	0,07	0,06	0,04	0,07
Periodens resultat	0,00	0,07	-0,15	-0,32	-0,32	0,02	-0,71	-0,15	-0,03	0,03
Eget kapital	3,50	3,53	3,48	3,57	8,57	8,94	8,81	9,57	9,62	10,21
Långsiktigt substansvärde	3,68	3,66	3,58	3,70	9,05	9,29	9,78	10,46	10,46	11,19
Tillväxt i långsiktigt substansvärde %	-0,5	-0,9	-3,3	-64,6	-13,4	-11,2	-6,5	1,8	1,9	9,0

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

KSEK	jan-sep 2024	jan-sep 2023	jul-sep 2024	jul-sep 2023	jan-dec 2023
Rörelsens intäkter	-	2	-	-313	-
Rörelsens kostnader	-40 834	-17 650	-10 968	-5 877	-25 738
Rörelseresultat	-40 834	-17 648	-10 968	-6 190	-25 738
Resultat från andelar i koncernföretag	2 162	159	2 162	159	-14 841
Resultat från finansiella poster	-8 725	25 958	-3 819	-20 400	2 591
Resultat efter finansiella poster	-47 397	8 468	-12 625	-26 431	-37 989
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-22 750
Resultat före skatt	-47 397	8 468	-12 625	-26 431	-60 739
Skatt på periodens resultat	-12 528	74 093	-1 455	-26 433	110 673
Periodens resultat	-59 925	82 561	-14 080	-52 865	49 934

Totalresultat för moderbolaget

KSEK	jan-sep 2024	jan-sep 2023	jul-sep 2024	jul-sep 2023	jan-dec 2023
Periodens resultat enligt resultaträkningen	-59 925	82 561	-14 080	-52 865	49 934
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-59 925	82 561	-14 080	-52 865	49 934

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

KSEK	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	-	2	2
Andelar i koncernföretag	1 546 720	854 045	1 546 820
Fordringar hos koncernföretag	2 175 116	2 013 367	2 075 511
Uppskjuten skattefordran	100 702	74 093	113 127
Summa anläggningstillgångar	3 822 537	2 941 507	3 735 459
Fordringar hos koncernföretag	231 506	137 135	166 632
Övriga omsättningstillgångar	11 614	11 215	14 656
Likvida medel	450	1 226	13 079
Summa omsättningstillgångar	243 571	149 578	194 366
SUMMA TILLGÅNGAR	4 066 108	3 091 085	3 929 826
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	289 084	1 103 886	289 084
Fritt eget kapital	1 508 101	464 543	1 568 422
Summa eget kapital	1 797 185	1 568 429	1 857 507
Långfristiga skulder	2 111 678	833 864	1 925 645
Kortfristiga skulder	157 244	688 792	146 674
Summa skulder	2 268 922	1 522 656	2 072 319
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 066 108	3 091 085	3 929 826

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 (2).

JÄMFÖRELSETAL

Jämförelsetal inom parentes för resultatposter avser utfall för motsvarande period 2023. 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 2023 som finns tillgänglig på www.sbsstudent.se.

Redovisningsprinciper och värderingsgrund är oförändrade jämfört med årsredovisningen för 2023.

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 2023.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

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

Denna rapport har varit föremål för översiktlig granskning av Studentbostäder i Norden AB:s (publ) revisor. Studentbostäder i Norden AB (publ) offentliggör informationen i denna delårsrapport enligt lagen om värdepappersmarknaden.

Rapporten lämnades för offentliggörande den 7 november 2024 klockan 07:15.

Kalendarium och undertecknande

KALENDARIUM

Bokslutskommuniké 2024	2025-02-13
Årsredovisning 2024	Vecka 15
Delårsrapport Q1 2025	2025-05-08
Årsstämma	2025-05-08
Delårsrapport Q2 2025	2025-07-17
Delårsrapport Q3 2025	2025-11-13

STYRELSENS FÖRSÄKRAN

Uppsala den 7 november 2024
Studentbostäder i Norden AB (publ)

Rebecka Eidenert

VD

Tomas Lifvendahl
Styrelseordförande

Charlotte Axelsson
Styrelseledamot

Leiv Synnes
Styrelseledamot

Amir Gal
Styrelseledamot

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

Revisors granskningsrapport

STUDENTBOSTÄDER I NORDEN AB (PUBL), ORGANISATIONSNUMMER 556715-7929

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Studentbostäder i Norden AB (publ) per 30 september 2024 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

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

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

SLUTSATS

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

VÄSENTLIGA OSÄKERHETSFAKTORER AVSEENDE ANTAGANDET OM FORTSATT DRIFT

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamheten på sid 17 under rubriken Finansiering där det framgår att bolaget har låneförfall under de kommande tolv månaderna där refinansiering ännu ej är avtalad.

Skulle de risker som nämns inträffa kan det innebära att det föreligger en väsentlig osäkerhetsfaktor som kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att fortsätta verksamheten. Vi har inte modifierat vårt uttalande på grund av detta.

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

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

Definitioner

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till 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 i förvaltningsportföljen på årsbasis i relation till genomsnittligt verkligt värde fastigheter exklusive 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

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

FÖRVALTNINGSPORTFÖLJ

Samtliga fastigheter exklusive pågående nyproduktion.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Driftsöverskott med avdrag för administrativa kostnader och finansnetto.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE

Förvaltningsresultat i relation till genomsnittligt antal aktier.

GENOMSNISSLIGT DIREKTAVKASTNINGSKRAV

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

GENOMSNISSLIG RÄNTA

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

GENOMSNISSLIG RÄNTA FÖRVALTNINGSPORTFÖLJEN

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

JÄMFÖRBART BESTÅND

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

KAPITALBINDNING

Det viktade genomsnittet av återstående kapitalbindningstid avseende räntebärande skulder.

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE, PER AKTIE

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

PROJEKTPORTFÖLJ, BRUTTO

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

PROJEKTPORTFÖLJ, NETTO

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

RÄNTEBINDNING

Det viktade genomsnittet av återstående räntebindningstid avseende räntebärande skulder.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD, TOTAL

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

RÄNTETÄCKNINGSGRAD, SÄKERSTÄLLD SKULD

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

SOLIDITET

Eget kapital i relation till balansomslutningen vid periodens utgång.

TILLVÄXT I LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE, PER AKTIE

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

TOTALAVKASTNING

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

UTHYRNINGSGRAD

Antal uthyrda lägenheter i relation till antalet uthyrbars lägenheter.

VÄRDETILLVÄXT

Värdeförändring under perioden i förhållande till ingående balans.

ÖVERSKOTTSGRAD

Driftsöverskott i procent av redovisade intäkter.

Beräkning av alternativa nyckeltal

DIREKTAVKASTNING FÖRVALTNINGSPORTFÖLJEN

KSEK	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2024 jul-sep	2023 jul-sep	2023 okt- 2024 sep	2023 jan-dec
Driftsöverskott för period	163 801	177 686	52 711	54 706	222 726	236 612
Verkligt värde exklusive projektfastigheter						
Värde vid periodens ingång	6 088 658	6 589 549	5 992 578	6 355 345	6 248 890	6 589 549
Omföring	1 889 000	-	1 889 000	-	-	-
Värde vid periodens utgång	7 947 203	6 248 890	7 947 203	6 248 890	7 947 203	6 088 658
Värde i genomsnitt	6 073 430	6 419 219	6 969 891	6 302 117	7 098 046	6 339 103
Direktavkastning	3,59%	3,68%	3,03%	3,47%	3,14%	3,73%

TOTALAVKASTNING

KSEK	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2024 jul-sep	2023 jul-sep	2023 okt- 2024 sep	2023 jan-dec
Driftsöverskott för period	207 239	182 148	68 381	54 601	275 486	250 396
Värdeförändring för perioden	-22 175	-372 615	9 543	-46 559	-539 146	-539 146
Totalavkastning	185 064	-190 467	77 924	8 041	-263 660	-288 750
Värde vid periodens ingång	7 805 658	7 530 549	7 851 578	7 761 345	7 789 890	7 530 549
Värde vid periodens utgång	7 947 203	7 789 890	7 947 203	7 789 890	7 947 203	7 805 658
Värde i genomsnitt	7 876 430	7 660 219	7 899 391	7 775 617	7 868 546	7 668 103
Totalavkastning	3,12%	-3,31%	3,95%	0,41%	-3,35%	-3,77%

ÖVERSKOTTSGRAD

KSEK	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2024 jul-sep	2023 jul-sep	2023 okt- 2024 sep	2023 jan-dec
Intäkter	329 604	279 572	108 697	88 244	439 631	389 599
Driftsöverskott	207 239	182 148	68 381	54 601	275 486	250 396
Överskottsgrad	62,9%	65,2%	62,9%	61,9%	62,7%	64,3%

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

KSEK	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2024 jul-sep	2023 jul-sep	2023 okt- 2024 sep	2023 jan-dec
Periodens resultat	-50 993	-223 570	-2 549	-71 155	-178 656	-351 236
Ingående eget kapital	2 066 618	2 113 715	2 041 319	1 974 663	1 892 512	2 113 715
Utgående eget kapital	2 023 681	1 892 512	2 023 681	1 892 512	2 023 681	2 066 618
Genomsnittligt eget kapital	2 045 150	2 003 113	2 032 500	1 933 587	1 958 097	2 090 167
Avkastning på eget kapital	-3,32%	-14,84%	-0,50%	-14,72%	-9,12%	-16,80%

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.

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.

DEFINITION

Driftsöverskott i relation till intäkter.

MOTIVERING

Anges för att belysa löpande intjäning i förvaltningsverksamheten.

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	30 sep 2024	30 sep 2023	okt 2023- sep 2024	31 dec 2023
Räntebärande skulder	5 669 025	5 763 822	5 669 025	5 581 870
Kassa	32 280	72 599	32 280	56 039
Nettobelåning	5 636 745	5 691 223	5 636 745	5 525 831
Förvaltningsfastigheter	7 947 203	7 789 890	7 947 203	7 805 658
Belåningsgrad	70,9%	73,1%	70,9%	70,8%

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 TOTAL

KSEK	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2024 jul-sep	2023 jul-sep	2023 okt- 2024 sep	2023 jan-dec
Förvaltningsresultat fastigheter	-	-	-	-	11 739	44 094
Jämförelsestörande poster	-	-	-	-	23 545	-5 415
Räntekostnader	-	-	-	-	211 525	182 860
Summa	-	-	-	-	246 809	221 539
Räntetäckningsgrad total,	-	-	-	-	1,17	1,21

DEFINITION

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

MOTIVERING

Anges för att belysa bolagets känslighet för ränteförändringar.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD, SÄKERSTÄLLD SKULD

KSEK	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2024 jul-sep	2023 jul-sep	2023 okt- 2024 sep	2023 jan-dec
Förvaltningsresultat	-	-	-	-	11 739	44 094
Jämförelsestörande poster	-	-	-	-	23 531	9 085
Räntekostnader	-	-	-	-	211 525	182 860
Summa	-	-	-	-	246 795	236 039
Räntekostnad ej säkerställd skuld	-	-	-	-	31 980	36 075
Räntetäckningsgrad säkerställd skuld	-	-	-	-	1,37	1,61

DEFINITION

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

MOTIVERING

Anges för att belysa bolagets känslighet för ränteförändringar för senior säkerställd skuld.

SOLIDITET

KSEK	30 sep 2024	30 sep 2023	okt 2023- sep 2024	31 dec 2023
Eget kapital	2 023 681	1 892 512	2 023 681	2 066 618
Balansomslutning	8 031 593	7 969 770	8 031 593	7 951 613
Soliditet	25,2%	23,7%	25,2%	26,0%

DEFINITION

Eget kapital i relation till balansomslutning.

MOTIVERING

Anges för att belysa bolagets finansiella ställning.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE

KSEK	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2024 jul-sep	2023 jul-sep	2023 okt- 2024 sep	2023 jan-dec
Förvaltningsresultat för perioden	6 535	38 891	-2 318	-435	11 739	44 094
Antal aktier i genomsnitt	578 168 936	220 775 803	578 168 936	220 775 803	578 168 936	275 759 362
Förvaltningsresultat per aktie	0,01	0,18	-0,00	-0,00	0,02	0,16

PERIODENS RESULTAT PER AKTIE

KSEK	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2024 jul-sep	2023 jul-sep	2023 okt- 2024 sep	2023 jan-dec
Periodens resultat	-50 993	-223 570	-2 549	-71 155	-178 656	-351 236
Antal aktier i genomsnitt	578 168 936	220 775 803	578 168 936	220 775 803	578 168 936	275 759 362
Periodens resultat per aktie	-0,09	-1,01	-0,00	-0,32	-0,31	-1,27

EGET KAPITAL PER AKTIE

KSEK	30 sep 2024	30 sep 2023	okt 2023- sep 2024	31 dec 2023
Eget kapital	2 023 681	1 892 512	2 023 681	2 066 618
Antal aktier	578 168 936	220 775 803	578 168 936	578 168 936
Eget kapital SEK per aktie	3,50	8,57	3,50	3,57

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

KSEK	30 sep 2024	30 sep 2023	okt 2023- sep 2024	31 dec 2023
Eget kapital	2 023 681	1 892 512	2 023 681	2 066 618
Uppskjuten skatteskuld	102 153	105 518	102 153	71 084
Substansvärde	2 125 835	1 998 030	2 125 835	2 137 702
Antal aktier	578 168 936	220 775 803	578 168 936	578 168 936
Substansvärde SEK per aktie	3,68	9,05	3,68	3,70

TILLVÄXT I LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE

SEK	2024 30 sep	2023 30 sep	2023 okt- 2024 sep	2023 31 dec
Långsiktigt substansvärde utgången av föregående år	3,70	10,46	3,70	10,46
Långsiktigt substansvärde periodens utgång	3,68	9,05	3,68	3,70
Tillväxt	-0,6%	-13,4%	-0,6%	-64,6%

DEFINITION

Förvaltningsresultat fastigheter i relation till genomsnittligt antal aktier.

MOTIVERING

Används för att belysa avkastning på aktierna.

DEFINITION

Periodens resultat i relation till genomsnittligt antal aktier.

MOTIVERING

Används för att belysa avkastning på aktierna.

DEFINITION

Eget kapital i relation till antal aktier.

MOTIVERING

Används för att belysa bolagets värde per aktie.

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.

DEFINITION

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

MOTIVERING

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

Kontakt

Rebecka Eidenert, VD

rebecka.eidenert@sbsstudent.se

+46 707 86 54 54

David Svensson, CFO

david.svensson@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