



STUDENTBOSTÄDER
I NORDEN AB

Boksluts- kommuniké 2025

Bokslutskommuniké
Januari – december 2025

Innehållsförteckning

Perioden i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet.....	5
Investera i Nordens framtid.....	7
SBS-konceptet.....	9
Intjäningsförmåga	12
Förvaltningsfastigheter	13
Finansiering.....	19
Aktien.....	20
Hållbarhet.....	21
Koncernens rapport över totalresultat	23
Kommentarer till rapport över totalresultat	24
Koncernens rapport över finansiell ställning.....	26
Kommentarer till koncernens rapport över finansiell ställning.....	27
Koncernens rapport över förändring av eget kapital	28
Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag	29
Segmentsrapportering	30
Nyckeltal per kvartal.....	31
Nyckeltal helår	32
Moderbolagets resultaträkning i sammandrag.....	33
Totalresultat för moderbolaget	33
Moderbolagets balansräkning i sammandrag.....	33
Händelser och övriga upplysningar.....	34
Kalendarium och undertecknande	35
Definitioner	36
Beräkning av alternativa nyckeltal.....	37
Kontakt.....	40

Perioden i korthet

JANUARI–DECEMBER 2025

INTÄKTER	DRIFTS- ÖVERSKOTT	FÖRVALTNINGS- RESULTAT	PERIODENS RESULTAT	FASTIGHETS- VÄRDE	LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE /AKTIE
485	304	46	214	8 126	3,74
MSEK	MSEK	MSEK	MSEK	MSEK	SEK

PERIODEN JAN–DEC

- Intäkterna ökade med 6 procent till 485 MSEK (456)
- Driftsöverskottet ökade 6 procent till 304 MSEK (288)
- Överskottsgraden uppgick till 63 procent (63)
- Förvaltningsresultatet ökade 144 procent till 46 MSEK (19)
- Värdeförändringen för fastigheterna uppgick till 218 MSEK (62)
- Resultat per aktie uppgick till 0,33 SEK (0,03)
- Långsiktigt substansvärde per aktie uppgick till 3,74 SEK (3,86)
- Styrelsen föreslår årsstämman att ingen utdelning lämnas till aktieägarna.

PERIODEN OKT–DEC

- Intäkterna ökade med 4 procent till 132 MSEK (127)
- Driftsöverskottet ökade med 5 procent till 85 MSEK (81)
- Överskottsgraden uppgick till 64 procent (64)
- Förvaltningsresultatet ökade 52 procent till 19 MSEK (12)
- Värdeförändringen uppgick till 0 MSEK (84)
- Resultat per aktie uppgick till 0,00 SEK (0,12)

	2025 jan-dec	2024 jan-dec	2025 okt-dec	2024 okt-dec
Förändring hyresintäkter, jämförbart bestånd, %	4,9	2,6	5,4	1,9
Förändring driftsöverskott, jämförbart bestånd, %	5,0	-3,8	5,4	5,9
Förvaltningsresultat, MSEK	46	19	19	12
Periodens resultat, MSEK	214	20	2	71
Verkligt värde fastigheter, MSEK	8 126	8 068	8 126	8 068
Antal studentbostäder under förvaltning	6 581	6 645	6 581	6 645
Uthyrningsgrad rullande 12 månader, %	96,1	92,2	96,1	92,2
Överskottsgrad, %	62,8	63,1	64,1	63,8
Räntetäckningsgrad, ggr	1,16	1,15	-	-
Belåningsgrad, %	66,9	70,4	66,9	70,4
Soliditet	29,1	25,8	29,1	25,8
Avkastning på eget kapital, %	9,5	1,0	0,4	13,8
Periodens förvaltningsresultat, SEK per aktie	0,07	0,03	0,03	0,02
Periodens resultat, SEK per aktie	0,33	0,03	0,00	0,12
Långsiktigt substansvärde, SEK per aktie	3,74	3,86	3,74	3,86
Tillväxt substansvärde, %	-3,21	4,38	0,02	4,96

Se definitioner på sida 36

Väsentliga händelser

VÄSENTLIGA HÄNDELSE JANUARI–DECEMBER

17 MARS

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

17 APRIL

SBS genomför den aviserade företrädesemissionen om 145 MSEK före emissionskostnader.

7 MAJ

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

19 JUNI

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

11 SEPTEMBER

SBS meddelar att uthyrningsgraden uppgår till 100%.

VD har ordet

Förvaltningsresultatet ökade 52 procent i kvartalet

Vi kan sammanfatta det fjärde kvartalet 2025 som ett starkt kvartal. Intäkterna ökade med 4,2 procent och uppgick till 132 MSEK, den högsta nivån i bolagets historia. För jämförbart bestånd steg hyresintäkterna med 5,4 procent. Kostnaderna ökade 3,5 procent i kvartalet och för jämförbart bestånd ökade kostnaderna med 3,6 procent. Driftsöverskottet ökade med 4,6 procent till 85 MSEK och 5,4 procent för jämförbart bestånd. Den goda utvecklingen är ett resultat av en fortsatt hög överskottsgrad om drygt 64 procent i kvartalet. Förvaltningsresultatet steg till 19 MSEK vilket är en ökning med 52 procent jämfört med fjärde kvartalet föregående år. Förvaltningsresultatet för det fjärde kvartalet är dessutom i nivå med förvaltningsresultatet för helåret 2024.

POSITIV VÄRDEUPPGÅNG SJU KVARTAL I RAD

Vi tar kontinuerliga steg framåt genom aktiv förvaltning som lägger grunden för en långsiktigt stark och uthållig lönsamhet. För sjunde kvartalet i rad redovisar vi positiva värdeförändringar, om än i begränsad omfattning under det fjärde kvartalet. Direktavkastningskravet är under kvartalet oförändrat på 4,90 procent. Värdeuppgången i det fjärde kvartalet speglas av en värdenedgång i en av våra norska fastigheter, efter att fastighetens blockhyresgäst försattes i konkurs strax efter årets utgång. Händelsen påverkade både fastighetsvärdet och driftsöverskottet negativt med 25 MSEK respektive 3 MSEK under fjärde kvartalet. Nu pågår dialoger med potentiella nya hyresgäster. Vår bedömning är att fastighetens framtida hyresnivå kan komma att överstiga tidigare nivåer. På längre sikt ser vi därför möjligheten att vända situationen till något som höjer bolagets värde.

FÖRVALTNINGSRESULTATET ÖKAR 144 PROCENT 2025

För helåret 2025 ökade intäkterna med 6,3 procent och för jämförbart bestånd ökade intäkterna 5,1 procent. Driftsöverskottet förbättrades med 5,6 procent till totalt 304 MSEK, den högsta nivån i bolagets historia. För jämförbart bestånd ökade driftsöverskottet med 5,0 procent,



trots fortsatt ökade taxebundna kostnader under de senaste åren. Det är ett tydligt kvitto på att vår egen aktiva förvaltning med närhet till slutkunden fungerar väl. Förvaltningsresultatet för helåret ökade med 144 procent jämfört med 2024. Justerat för engångseffekter under 2024 och 2025 motsvarar ökningen 14 procent, vilket visar på en stabil förbättring i den underliggande intjäningen. Trots negativa valutaeffekter om totalt 36 MSEK ökade det egna kapitalet med 320 MSEK under året. Av detta tillfördes knappt hälften genom en nyemission under andra kvartalet medan resterande del genererades genom årets resultat.

EN SAMHÄLLSSTRATEGISK INVESTERING

Studentbostaden har i dag utvecklats långt bortom att vara en renodlad teknisk fråga om boende. Den har blivit ett strategiskt verktyg som påverkar vilka som ges möjlighet att studera, var framtidens kompetens formas

och hur Sverige kan fortsätta växa som en stark kunskapsnation. Bristen på studentbostäder påverkar därmed inte bara enskilda studenter, utan hela samhällets utvecklingskraft.

Studentbostaden har fått en central roll i takt med att utmaningarna på arbetsmarknaden, kraven på regional attraktionskraft och behovet av ökad jämlikhet i högre utbildning blivit mer framträdande. Den är i dag direkt kopplad till kompetensförsörjning, regional utveckling och Sveriges internationella konkurrenskraft.

Att säkerställa tillgången på ändamålsenliga och ekonomiskt överkomliga studentbostäder är därför inte bara en utbildningspolitisk fråga, utan en samhällsstrategisk investering som påverkar Sveriges framtida utveckling.

Jag ser fortsatt god potential för hyrestillväxt och efterfrågan för studentbostäder samtidigt som vi hanterar och parerar kostnadsökningarna och andra utmaningar i vårt bestånd. Det stärker successivt kassaflödena under kommande år och skapar förutsättningar för stigande fastighetsvärden. Efter några turbulenta år, och trots en fortsatt orolig omvärld, ser jag med tillförsikt på bolagets framtid. Vägen framåt kommer sannolikt inte att vara spikrak i ett marknadsläge präglad av snabba makroekonomiska svängningar. Men, med vår strategi, starka ägare, hög operativ närvaro och en bostadskö som hela tiden växer är vi rustade att fortsätta skapa långsiktigt värde.



Rebecka Eidenert
VD, Studentbostäder i Norden AB



Investera i Nordens framtid

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



AFFÄRSIDÉ

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

STRATEGI

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

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

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

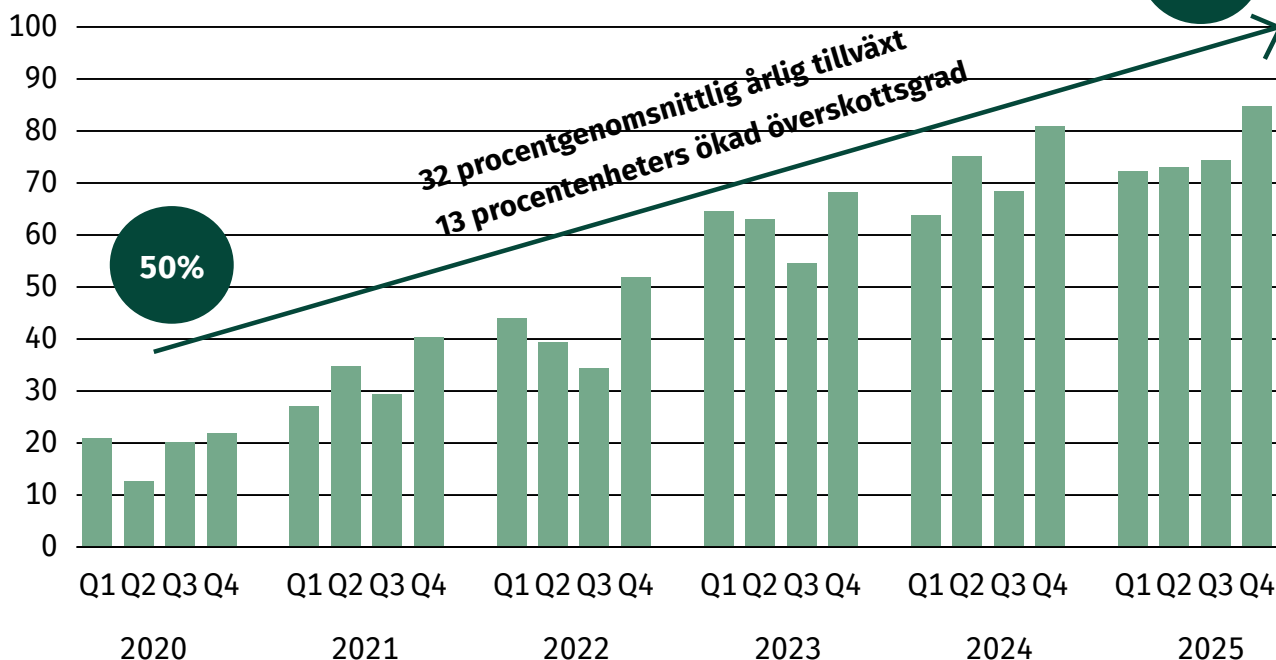
Genom att integrera moderna lösningar och tjänster för boende och förvaltning, skapar vi en bostadsupplevelse som både lockar och behåller hyresgäster över tid.

FINANSIELLA MÅL

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

DRIFTSÖVERSKOTT

MSEK



DRIFTSÖVERSKOTT UPP 303 PROCENT

Intäkterna har vuxit 26 procent årligen i genomsnitt sedan 2020. Genom nyproduktion, förvärv och hyreshöjningar har vi bevisat att vi kan växa intäkterna i utmanande tider.

Genom aktiv förvaltning har driftsöverskottet under samma period ökat med 32 procent i genomsnitt och totalt 303 procent.

Vår kundgrupp ger oss säkra kassaflöden, med statliga bidrag genom CSN, som växer över tid med årliga hyreshöjningar. Vår portfölj omfattar ett stort antal yteffektiva lägenheter vilka premieras i hyressättningsmodellen i Sverige.

UNIK POSITION PÅ EN VÄXANDE MARKNAD

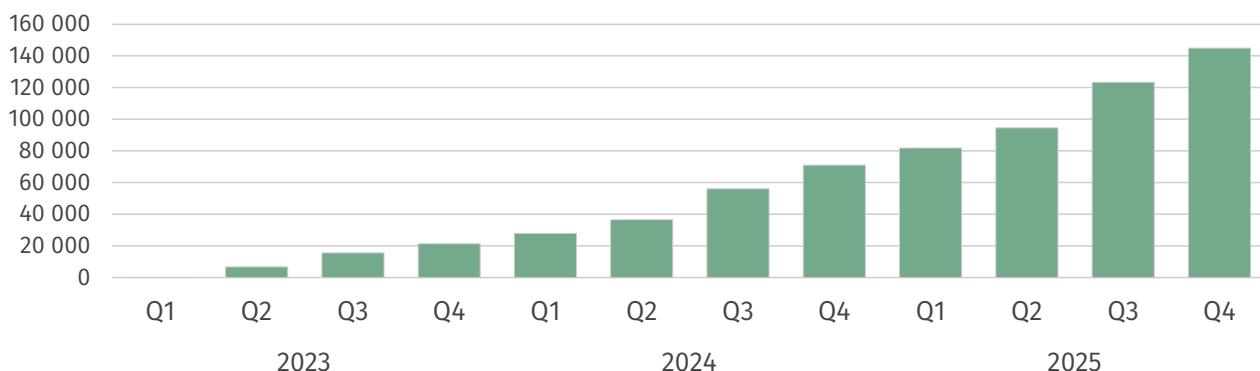
Vi har investerat i en digitaliserad plattform för kostnads-effektivitet och skalbarhet.

Vår kundgrupp är ung, homogen och digitaliserad, vilket innebär att vi kan ha en högre grad av digitalisering än andra bostadsfastighetsbolag. Det ger oss inte bara effektivitetsvinster i närtid, utan skapar långsiktigt värde och attraktionskraft för vår målgrupp som vi interagerar med. Antalet sökande till högskoleutbildningar för våren 2026 har ökat med 3 procent jämfört med föregående år, medan antalet behöriga sökande har stigit med 9 procent. Utvecklingen bekräftar en fortsatt positiv trend där vår potentiella kundbas successivt växer.

Som det enda noterade studentbostadsbolaget, med en målgrupp som bedöms öka under det kommande decenniet, har vi en stark position för fortsatt expansion och långsiktig värdetillväxt. Ett växande intresse för högre studier, i kombination med större årskullar de närmaste åren, förväntas bidra till en fortsatt ökad efterfrågan på studentbostäder.

145 000 I SBS BOSTADSKÖ

Antal sökande i kön



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.

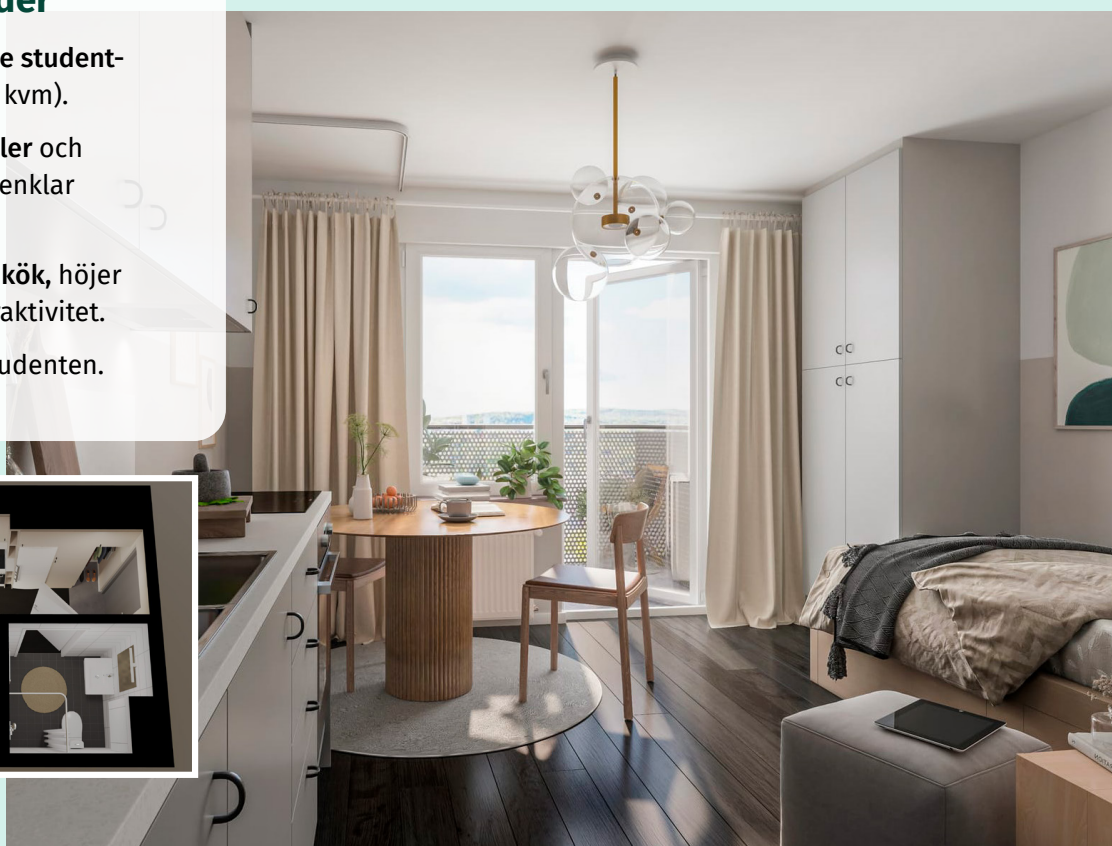
Under de senaste åren har det också varit stort fokus på trygghet och psykisk ohälsa, vilket vi har fäst stor vikt vid och bemöter med att skapa gemensamma utrymmen som bidrar till ökad trygghet och minskad risk för social ohälsa. Våra gemensamma ytor ingår i

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



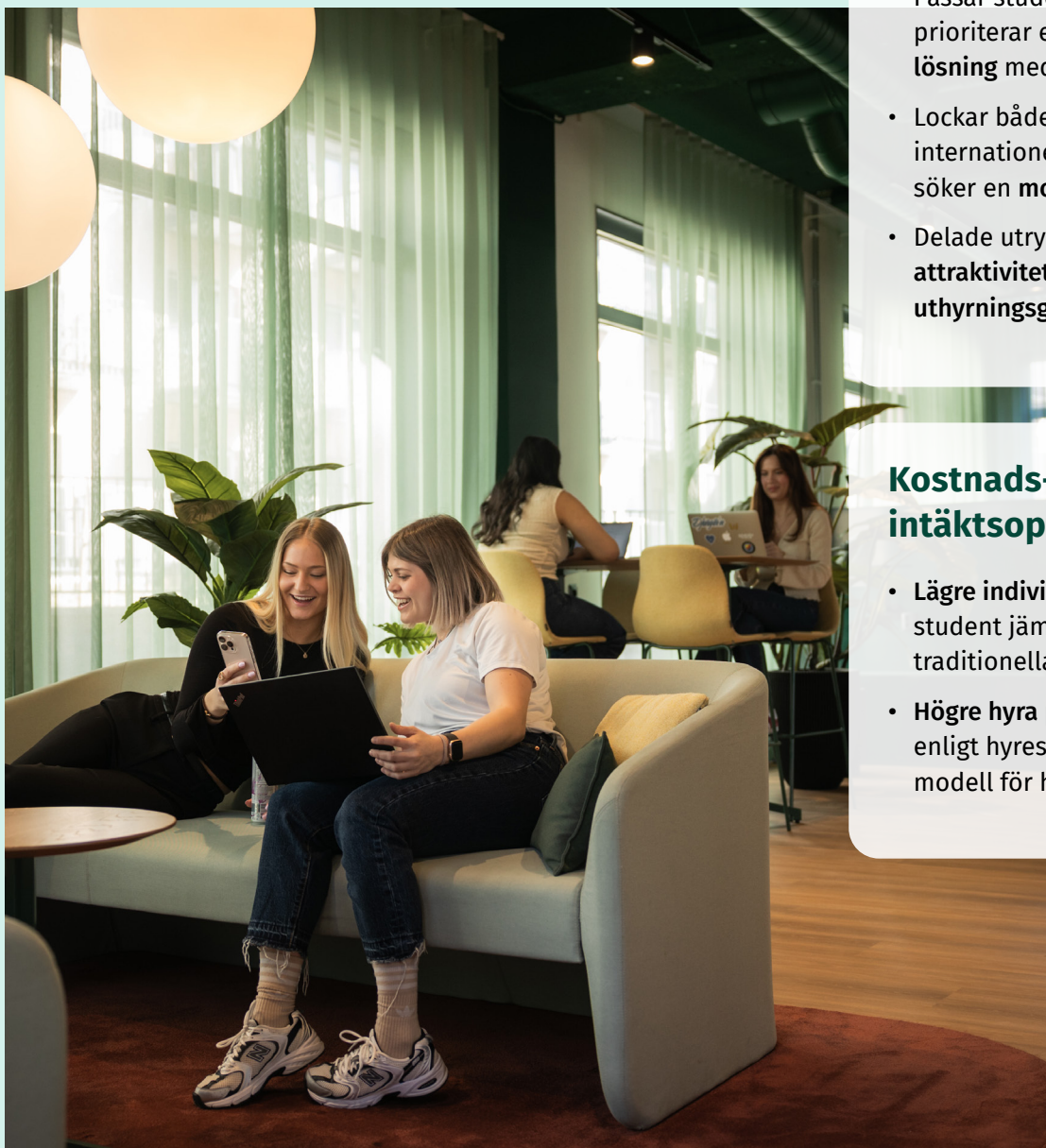
Välplanerade studentbostäder

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



Attraktiva gemensamma utrymmen ingår i hyran

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



Målgrupp och efterfrågan

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

Kostnads- och intäktsoptimering

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

Fördelar med SBS-konceptet

Hög avkastning – Små enheter ger högre intjäning per kvm.

Låg tröskel för studenter – Billigare än traditionella bostäder.

Social gemenskap – Stärker trivsel och attraktivitet.

Effektiv förvaltning – Digitala lösningar anpassade för studenterna.

Intjäningsförmåga

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

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

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

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

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

OM INTJÄNINGSFÖRMÅGAN

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



Campus Star, Stockholm

Förvaltningsfastigheter

3 länder

18 orter

**6 581 student-
bostäder**

**145 000
i bostadskö**

NOTODDEN

SANDEFJORD

KARLSTAD

ÖREBRO

STOCKHOLM

NORRKÖPING

TROLLHÄTTAN

JÖNKÖPING

GÖTEBORG

VÄXJÖ

OLOFSTRÖM

RONNEBY

KARLSKRONA

ÖRESUNDSREGIONEN

KRISTIANSTAD

31%

4%

29%

ANDEL AV FASTIGHETSVÄRDET

64 procent av fastighetsvärdet lokaliserat i Sveriges och Danmarks största regioner

Stockholm

Göteborg

Öresundsregionen

Andra

SBS studentliv i Köpenhamn



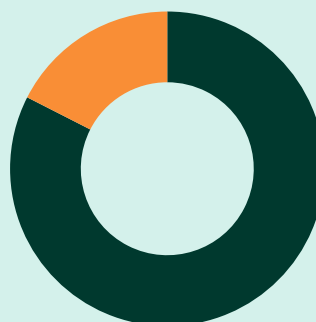
Köpenhamn är en stad som förenar historisk charm med samtida puls. Med sina cykelvänliga gator, livliga kaféer och närheten till havet är den danska huvudstaden en av Europas mest attraktiva platser att bo och studera i. Här samsas kultur, innovation och hållbar stadsutveckling med ett starkt utbildningsutbud.

I dag bor cirka 667 000 människor i Köpenhamns kommun, och hela tätorten har omkring 1,4 miljoner invånare. Fram till år 2040 förväntas befolkningen i kommunen öka med 8,4 procent, vilket motsvarar över 50 000 nya invånare.

Staden har fyra statliga universitet och högskolor. Mest känd är Köpenhamns universitet, grundat 1479, vilket gör det till Nordens näst äldsta universitet. Det rankas regelbundet bland världens 100 främsta lärosäten. Ett annat välkänt lärosäte är Copenhagen Business School (CBS), beläget i Frederiksberg, som lockar många svenska och internationella studenter med sina utbildningar inom ekonomi och management.

Under 2025 är omkring 102 700 studenter registrerade vid universitet- eller högskoleutbildningar i Köpenhamn och Frederiksberg. Det gör staden jämförbar med Stockholm sett till antalet studenter. Trots det breda utbildningsutbudet är bostads-situationen en utmaning. Det finns endast cirka 28 000 dedikerade studentbostäder, vilket innebär att det går 3,7 studenter per bostad. Enligt Danmarks branschorganisation för arkitekter skulle det krävas 10 600 nya bostäder direkt idag för att Köpenhamn ska ha samma täckningsgrad som andra danska studentstäder. Men även vid den täckningsgraden skulle utbudet av studentlägenheter i staden vara bra mycket lägre än antalet studenter i staden.

Studentbostäder i Norden har i dag 578 moderna studentlägenheter i Köpenhamn, strategiskt placerade nära flygplatsen och några av universitetens campus. Det gör dem till ett attraktivt alternativ för studenter i en stad där efterfrågan på studentbostäder är betydligt större än utbudet.



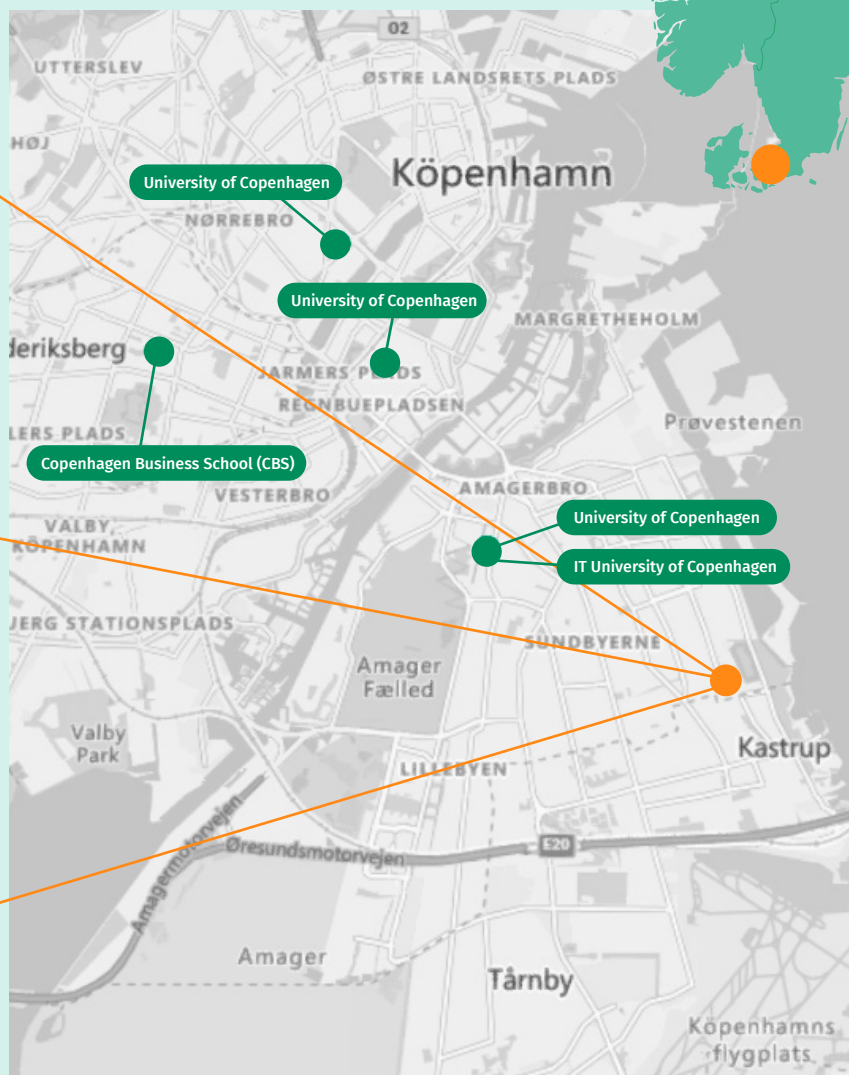
HYRESVÄRDE

- Köpenhamn 17,5%
- Övrigt bestånd 82,5%



FASTIGHETSVÄRDE

- Köpenhamn 21%
- Övrigt bestånd 79%



FASTIGHETER

1ST

STUDENTBOSTÄDER

578ST

AREA

21 180^{KVM}

HYRESVÄRDE

91^{MSEK}

UTHYRNINGSGRAD R12

99,7 %

MARKNADSSTATUS

BRIST

Källa: Danske Arkitektvirksomheder.

FASTIGHETSBESTÅNDET

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

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

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 +437/-395 MSEK. Samtliga fastigheter värderas kvartalsvis av extern fastighetsvärderare. Per den 31 december 2025 har fastigheterna värderats av Newsec, Forum, Novier och CBRE.

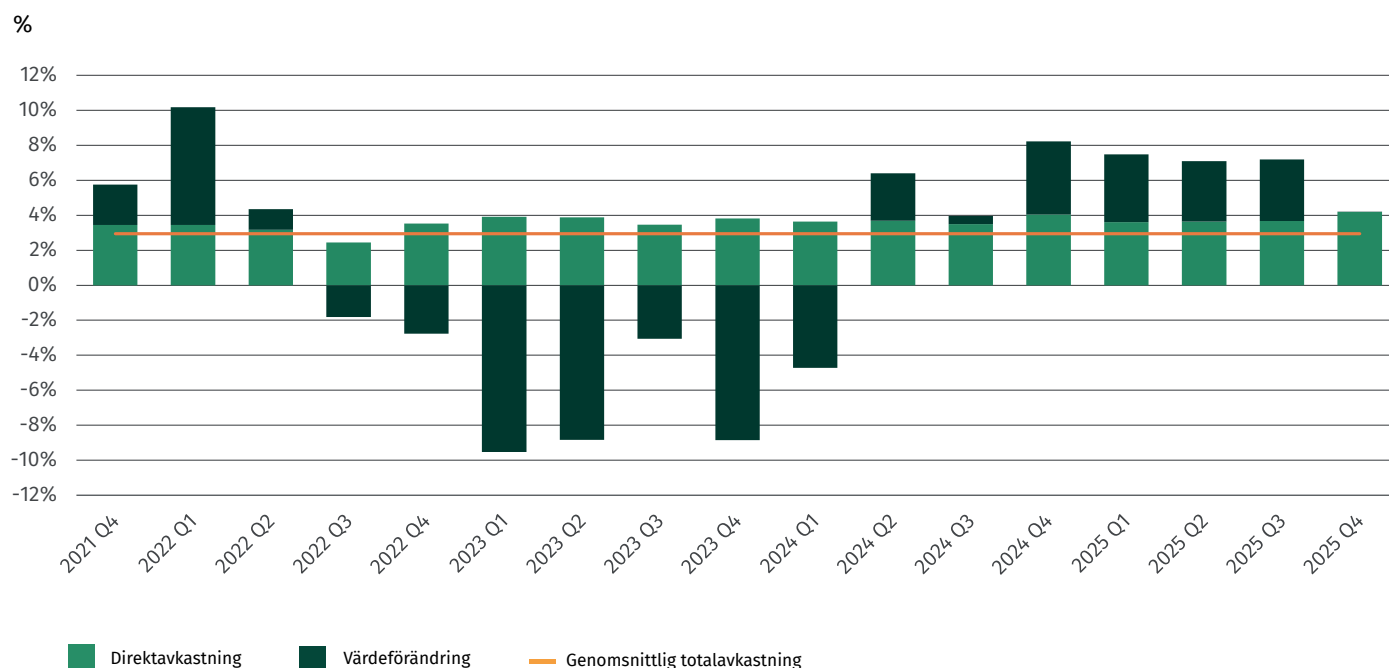
Antalet studentbostäder i förvaltning vid utgången av perioden uppgick till 6 581 studentbostäder (6 645) varav 259 studentbostäder (440) var vakanta. Justerat för 209 studentbostäder (256) vilka tomställts inför förädling uppgick reell vakans till 0,8 procent (2,77) vid utgången av perioden. Rullande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

TRANSAKTIONER

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

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

TOTALAVKASTNING





FÖRVALTNINGSPORTFÖLJEN

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

Projektportfölj

SBS har vunnit en markanvisning i Lund för fastigheten Snillet 3. Projektet beräknas tillskapa cirka 62 studentbostäder med ett hyresvärde om 5 MSEK. Bygglovets som vi förväntade oss att få beviljat under 2025 har tyvärr dröjt på grund av både förseningar i området och bygglovsprocessen. Dessa förseningar beror främst på andra etableringar i området som går över fastigheten. Vi arbetar för att få bygglovets klart så snart som möjligt.

Efterfrågan på studentbostäder i Lund är hög och hyresnivån i orten möjliggör att SBS:s avkastningskrav kan överträffas. Resterande kommande projekt har idag byggnader med hyresgäster som ger ett positivt kassaflöde. Det är en trygghet att ha ett positivt kassaflöde på kommande projektfastigheter. För att SBS ska stå redo för nästa tillväxtfas arbetar bolaget med att ta fram färdiga bygglovets för kommande projekt.

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

Snillet 3, visionsbild
Lund



Finansiering

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

LÅNESTRUKTUR

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

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

Den utestående obligationen har idag en ränta om 10 procent vilken kostnadsförs löpande, men som förfaller till betalning i samband med obligationens förfall november 2026. Villkoren sattes när ränteläget var högt och bolaget hade en mer pressad ekonomi med stora nyproduktionsprojekt. Sedan dess har samtliga projekt färdigställts, bolagets nyckeltal förbättrats och banklån refinansierats, vilket ger ett stabilt kassaflöde. Bolaget bedömer nu att det finns goda möjligheter att förbättra villkoren vid en refinansiering eller att återbetala delar av, eller hela, obligationen vid framtida fastighetsförsäljningar. Bolaget har pågående försäljningsprocesser av fastigheter med syfte att förbättra bolagets finansiella ställning och att optimera fastighetsinnehavet.

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.

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



FINANSIERING

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



FÖRDELNING PER LAND

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

RÄNTESWAPPAR

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

FÖRFALLOSTRUKTUR

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

Aktien

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

Aktieinformation per 2025-12-31

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

AKTIEKURSUTVECKLING OCH HANDELN

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

AKTIEKAPITALET

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

UTDELNING

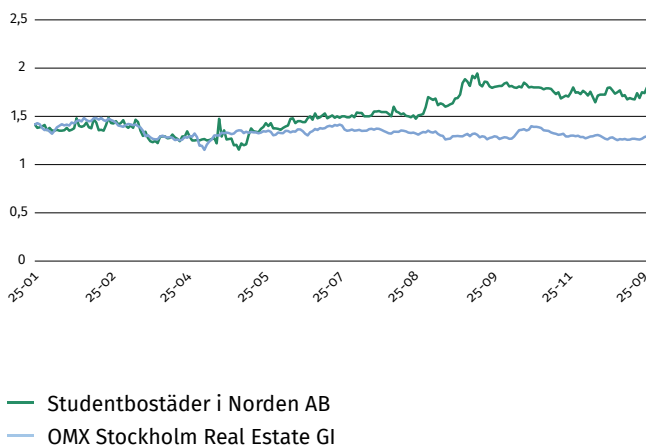
Bolagets målsättning är att skapa den långsiktigt bästa totalavkastningen för aktieägarna. Bedömningen är att det bäst uppnås genom att återinvestera vinsterna i verksamheten för att skapa stabilitet och tillväxt. Utdelning förväntas därför att bli låg eller utebli så länge det finns goda tillväxtmöjligheter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

AKTIEINFORMATION

Kortnamn: STUDBO

ISIN-kod: SE0015657697

AKTIEUTVECKLING STUDENTBOSTÄDER I NORDEN



AKTIEÄGARE

Ägare	Antal aktier och röster	Andel av aktier och röster
Gösta Welandson med bolag	131 320 509	18,93%
Otre Fund LP	106 354 651	15,33%
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	101 819 083	14,68%
Svea Bank AB	72 361 560	10,43%
Nordstjernen	70 598 843	10,18%
Amir Gal med bolag	26 825 556	3,87%
Ristian Invest AB	22 930 707	3,31%
Vixar AB	16 575 049	2,39%
Lars Runby	9 189 718	1,32%
Prfx AB	8 977 886	1,29%
Summa 10 största ägare	566 953 562	81,72%
Övriga aktieägare	126 849 161	18,28%
Totalt	693 802 723	100,00%

Källa: Holdings, Modular Finance AB och aktieägarna.

Social hållbarhet

Julmys som motverkar ensamhet

Under december arrangerade vi julevent på flera av våra student-orter. För många hyresgäster kan julen vara en period som förstärker ensamhet, särskilt för den som är långt hemifrån eller inte har möjlighet att resa. Genom inkluderande aktiviteter och mötesplatser vill vi bidra till gemenskap, trivsel och välmående i våra boenden.

MAT, MÖTEN OCH TRYGG NÄRVARO

I samband med evenen mötte vi hyresgäster i vardagen, tog in synpunkter och svarade på frågor, bland annat om hyreskontrakt och boendefrågor. Att finnas nära, lyssna och vara tillgängliga är en viktig del i arbetet för ett tryggt och välfungerande boende där hyresgäster känner sig sedda och inkluderade. Under aktiviteterna fanns både studentvärdar och studentambassadörer på plats för att välkomna, bidra till trygghet och skapa en varm stämning.

En hyresgäst beskrev betydelsen så här i vår uppföljning:

"Gemenskapen är viktig och uppskattas av många i ensamheten. Aktiviteter som detta fyller dagarna med glädje och gör att man inte känner sig lika ensam."



Glada SBS-tomtar från personalen på Campus Oshöga, Oxie.



Studenter firar julafton.
Campus Star, Spånga.

JULFIRANDEN RUNT OM I LANDET

På julafton samlades hyresgäster i Spånga för julbord i gemensamhetslokalen på Campus Star. Många kom tillsammans med vänner och uttryckte uppskattning över att det fanns ett julfirande att delta i. Studentambassadören Chrysa ansvarade för genomförandet och skapade en välkomnande inramning. Kvällen avslutades med karaoke, där skratt och samtal bidrog till en tydlig känsla av samhörighet.

I Trollhättan arrangerades en gemensam julkväll med klassisk julmat och sötsaker. Hyresgästerna lagade maten tillsammans av inköpta råvaror, vilket skapade naturliga möten och en stark känsla av delaktighet. Studentvärd Daniel fanns på plats och bidrog med både praktiskt stöd och närvaro i samtalen under kvällen.

I Göteborg genomfördes flera aktiviteter. På Campus Kajen bjöd vi på lussebulle och pepparkaka, ett inslag som hyresgäster beskrev som ett positivt avbrott i vardagen. På Campus Kristall hölls ett julevent med traditionell jultallrik. Responsen var att det var särskilt uppskattat att kunna samlas, inte minst för dem som annars skulle ha firat på egen hand.

I Malmö arrangerade vi en jullunch på Campus Oshöga i Oxie. Vi inledde med glögg med mandel och russin, följt av mingel och samtal innan jultallrik serverades från catering. För att alla skulle kunna delta erbjöds både skinka och kalkon samt vegetariska alternativ. Hyresgästerna lyfte särskilt dukning och pyntning som en viktig del av helhetsupplevelsen. Lunchen avslutades med risgrynsgröt med saftsås, och de som ville tog även med sig hem. Studentvärd Jessica deltog på plats och bidrog till en trygg och omtänksam inramning. Mat som blev över delades också vidare till andra som passerade vid Oxie och kontoret.

SMÅ MEDEL SOM SPRIDER GLÄDJE

På orter där vi inte kunde arrangera event lämnade vi i stället en liten goodiebag vid dörren. En enkel hälsning som kan sprida omtanke och bidra till en känsla av sammanhang, även när man inte kan samlas.

NÄRVARO SOM GÖR SKILLNAD

Aktiviteterna visar hur mycket det betyder att skapa tillfällen där hyresgäster kan mötas på ett enkelt och inkluderande sätt. Målet är att stärka gemenskapen och göra det lättare att känna sig hemma där man bor.



Klassiskt julbord på julafton.
Campus Star, Spånga.

Ekologisk hållbarhet

ENERGIANVÄNDNING OCH UTSLÄPP FRÅN VÅRA FASTIGHETER

SBS fortsätter att leda utvecklingen av framtidens studentbostäder med ett starkt fokus på energieffektivitet och minskad klimatpåverkan. Under det fjärde kvartalet 2025 uppgick den totala energianvändningen i våra fastigheter i Sverige och Danmark till cirka 40,23 kWh/m², vilket innebär en minskning med omkring 0,11 procent jämfört med motsvarande period föregående år.

Utsläppen av CO₂e (kg CO₂e/m²) minskade med hela 38,49 procent jämfört med samma period året innan. Denna betydande förbättring är främst ett resultat av nya fjärrvärmeavtal samt en ökad användning av värmepumpar i nyproducerade fastigheter i Stockholm, Norrköping och Karlstad.

HÅLLBARA AVTAL FÖR EL OCH FJÄRRVÄRME

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

SBS har tecknat avtal på fyra orter (Stockholm, Norrköping, Örebro och Malmö) om att använda miljöcertifierad fjärrvärme.

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.

I enlighet med de förnyade obligationsvillkoren 2023 har bolaget amorterat totalt 180 MSEK, varav 120 MSEK 2023 och 30 MSEK årligen vilket är enligt avtalet. Ej reglerad PIK-ränta enligt avtalet uppgår till 103 MSEK varav 7 MSEK bokförts som upplupen ränta och 97 MSEK kapitaliserats på skulden. Räntan regleras i samband med obligationens förfall i november 2026.

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	-
Q4 2025	34	34	-
Utestående belopp	517	517	-

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

GRÖN ANDEL FJÄRRVÄRME

93 %

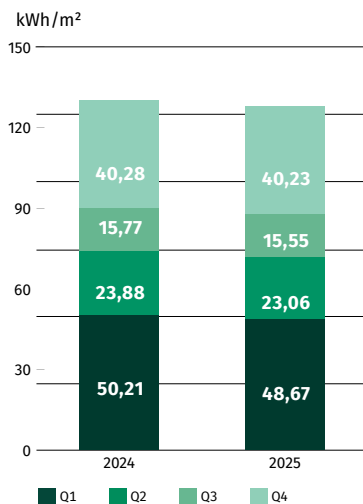
SOLCELLS-PRODUKTION Q4

48 MWH

ANDEL FÖRNYBAR ELANVÄNDNING

100 %

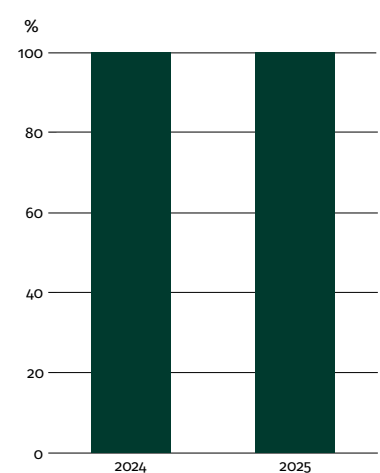
TOTAL ENERGI ATEMP



UTSLÄPP FRÅN ENERGI ATEMP



ANDEL FÖRNYBAR ELANVÄNDNING



Koncernens rapport över totalresultat

KSEK	jan - dec 2025	jan - dec 2024	okt - dec 2025	okt - dec 2024
Hyresintäkter	478 450	448 172	130 515	123 829
Övriga intäkter	6 535	8 253	1 614	2 992
Summa intäkter	484 985	456 426	132 129	126 821
Fastighetskostnader	-180 660	-168 221	-47 450	-45 855
Driftsöverskott	304 325	288 204	84 679	80 966
Central administration	-24 506	-44 527	-8 751	-8 202
(varav jämförelsestörande)	6 922	-15 313	-	-86
Resultat före finansiella poster	279 819	243 677	75 927	72 764
Räntekostnader avseende nyttjanderätter	-2 172	-3 063	-531	-586
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5 026	3 787	1 993	982
Räntekostnader och liknande resultatposter	-236 405	-225 192	-58 677	-60 859
Valutakursdifferenser	-380	-395	-17	-21
Förvaltningsresultat	45 887	18 815	18 695	12 279
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	218 249	61 694	413	83 868
Värdeförändring derivat	-2 949	5 002	1 098	5 002
Resultat före skatt	261 187	85 510	20 205	101 150
Aktuell skatt	-7 442	67	-3 331	0
Uppskjuten skatt	-39 346	-65 507	-14 383	-30 087
Periodens resultat	214 399	20 070	2 491	71 063
Övrigt totalresultat				
Poster som senare kan komma att omföras till resultaträkningen;				
Omräkning av utländska dotterbolag	-35 765	17 257	-13 745	8 805
Periodens totalresultat	178 634	37 327	-11 254	79 868
Periodens resultat hänförligt till;				
Moderföretagets aktieägare	214 399	20 070	2 491	71 063
Årets totalresultat hänförligt till;				
Moderföretagets ägare	178 634	37 327	-11 254	79 868
Resultat per aktie	0,33	0,03	0,00	0,12

Kommentarer till rapport över totalresultat

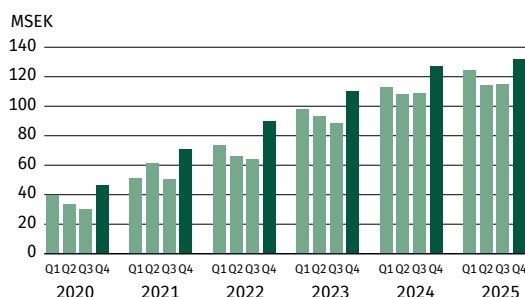
INTÄKTER

Koncernens intäkter uppgick under året till 484 985 KSEK (456 426). Hyresintäkterna uppgick till 478 450 KSEK (448 172), vilket motsvarar en ökning med 6,8 procent och beror främst på årets hyreshöjningar och förbättrad uthyrningsgrad under perioden.

För jämförbart bestånd ökade intäkterna 5,1 procent och uppgick till 393 466 KSEK (374 512).

För kvartalet ökade koncernens intäkter med 4,2 procent till 132 129 KSEK (126 821) tack vare högre uthyrningsgrad och årets hyreshöjningar. För jämförbart bestånd ökade intäkterna med 4,7 procent till 132 732 KSEK (126 764) under det fjärde kvartalet.

INTÄKTER



FASTIGHETSKOSTNADER

Koncernens fastighetskostnader ökade under året med 7,4 procent till -180 660 KSEK (-168 221). Fastighetskostnaderna bestod av taxebundna kostnader, drifts- och underhållskostnader, fastighetskatt och kostnader för fastighetsadministration.

För jämförbart bestånd ökade fastighetskostnader med 5,2 procent till -155 069 KSEK (-147 384).

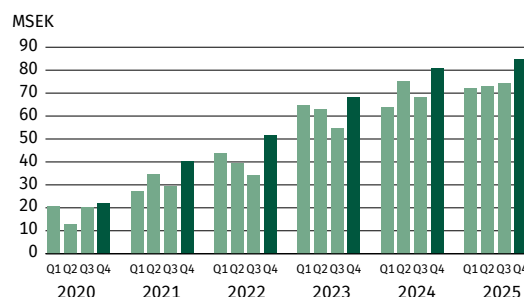
För kvartalet ökade fastighetskostnaderna med 3,5 procent till -47 450 KSEK (-45 855). För jämförbart bestånd ökade kostnaderna 3,6 procent till -47 450 KSEK (-45 822).

DRIFTSÖVERSKOTT

Driftsöverskottet för året uppgick till 304 325 KSEK (288 204), vilket motsvarar en ökning med 5,6 procent. Överskottsgraden för perioden uppgick till 63 procent (63). Uthyrningsgraden vid utgången av perioden uppgick till 99,2 procent (97,2). För jämförbart bestånd har driftsöverskottet ökat med 5,0 procent och överskottsgraden uppgick till 61 procent (61).

För kvartalet ökade driftsöverskottet med 4,6 procent till 84 679 KSEK (80 966) jämfört med föregående år. Överskottsgraden uppgick till 64 procent (64). För jämförbart bestånd ökade driftsöverskottet med 5,4 procent till 85 282 KSEK (80 941) under det fjärde kvartalet och överskottsgraden uppgick till 64 procent (64).

DRIFTSÖVERSKOTT



CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaden för central administration uppgick till -24 506 KSEK (-44 527). 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 -15 313 KSEK. Exklusive jämförelsestörande poster uppgick central administration till -31 429 KSEK (-29 215).

För fjärde kvartalet uppgick central administration till -8 751 KSEK (-8 202).

FINANSNETTO

Årets finansnetto uppgick till -233 932 KSEK (-224 863), vilket motsvarar en ökning med 4,0 procent. Ökningen beror på att räntekostnader fullt ut belastar finansnettot efter att nyproduktion färdigställdes under 2024. Finansnettot bestod främst av -233 899 KSEK (-223 313) i räntekostnader och -2 172 KSEK (-3 063) för tomträttsavgälder. Ränteintäkterna uppgick till 5 026 KSEK (3 787).

För kvartalet uppgick finansnettot till -57 233 KSEK (-60 485) vilket är en minskning med 5,4 procent. Minskningen beror på att de räntebärande skulderna har minskat jämfört med motsvarande kvartal föregående år.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

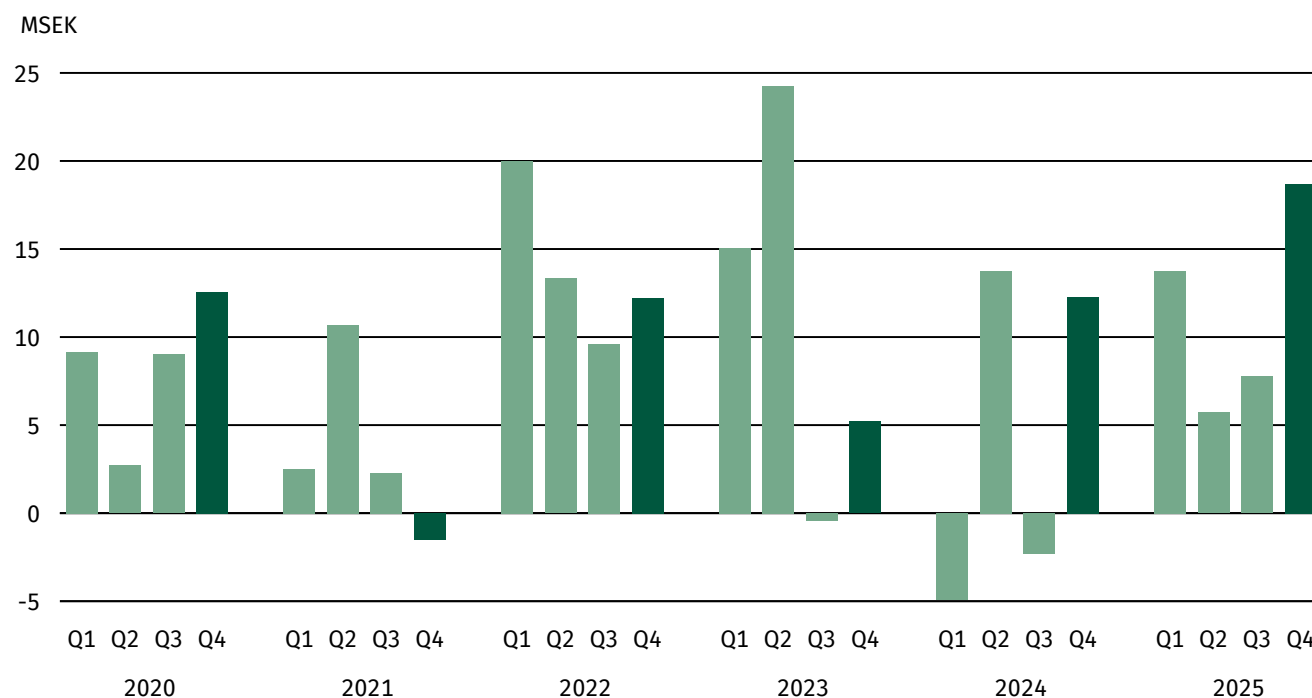
Förvaltningsresultatet för året uppgick till 45 887 KSEK (18 815) vilket motsvarar en ökning med 144 procent. Ökningen beror främst på högre driftsöverskott och lägre centrala kostnader tack vare positiva jämförelsestörande poster vilka var negativa föregående år. Exklusive jämförelsestörande poster ökade förvaltningsresultatet 14 procent.

För kvartalet uppgick förvaltningsresultatet till 18 695 KSEK (12 279) vilket motsvarar en ökning om 52 procent. Ökningen beror på högre driftsöverskott och lägre finansiella kostnader.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Årets värdeförändringar för fastigheterna uppgick till 218 249 KSEK (61 694) varav realiserade värdeförändringar uppgick till -791 KSEK (1 245). Av värdeförändringarna avsåg 45 341 KSEK ändrat anskaffningsvärde för en fastighet efter en fördelaktig dom i kammarrätten. Värdeförändringar för derivat uppgick till -2 949 KSEK (5 002).

För kvartalet uppgick värdeförändringar för fastigheter till 413 KSEK (83 868). Värdeförändringar för derivat uppgick till 1 098 KSEK (5 002).

FÖRVALTNINGSRESULTAT**SKATT**

Årets skatt uppgick till -46 788 SEK (-65 440), varav aktuell skatt uppgick till -7 442 KSEK (67) och uppskjuten skatt till -39 346 KSEK (-65 507).

För kvartalet uppgick skatten till -17 714 KSEK (-30 087) varav aktuell skatt uppgick till -3 331 KSEK (0).

Aktuell skatt avser endast våra bolag i Danmark och Norge där koncernens underskott inte kan nyttjas. Under året avser aktuell skatt främst rättningar från tidigare år för våra danska bolag där det danska Skatteverket haft en annan uppfattning än bolaget. Vid beräkning av uppskjuten skatt tillämpas gällande skattesats i respektive land. På grund av regler för redovisning av uppskjuten skatt är skatten hög för kvartalet 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 men fortfarande efter värdeökningen understiger de temporära skillnader som fanns vid förvärvstidpunkten.

PERIODENS RESULTAT

Årets resultat uppgick till 214 399 KSEK (20 070). För kvartalet uppgick resultatet till 2 491 KSEK (71 063).

Periodens totalresultat uppgick till 178 634 KSEK (37 327). För kvartalet uppgick totalresultatet till -11 254 KSEK (79 868).

Koncernens rapport över finansiell ställning

KSEK	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	8 125 689	8 067 785
Inventarier	4 710	2 862
Immateriella anläggningstillgångar	31	95
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	32 746	17 420
Derivat	2 053	5 002
Uppskjuten skattefordran	-	295
Summa anläggningstillgångar	8 165 229	8 093 459
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar	5 428	11 739
Övriga fordringar	13 295	8 843
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 676	10 348
Likvida medel	127 332	26 365
Summa omsättningstillgångar	158 731	57 295
SUMMA TILLGÅNGAR	8 323 960	8 150 754
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	346 901	289 084
Övrigt tillskjutet kapital	1 828 513	1 745 041
Reserver	19 239	55 004
Balanserat resultat, inklusive årets resultat	228 819	14 420
Summa eget kapital	2 423 473	2 103 549
Långfristiga skulder		
Uppskjuten skatteskuld	170 270	132 768
Skulder till kreditinstitut	3 341 601	4 604 333
Obligationslån	-	439 447
Lån utan säkerhet	111 012	135 328
Leasingskulder	31 975	15 441
Övriga skulder	20 415	22 001
Upplupna kostnader	-	6 409
Summa långfristiga skulder	3 675 274	5 355 725
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	1 596 457	472 430
Obligationslån	485 552	28 188
Lån utan säkerhet	30 394	24 315
Leasingskulder	771	1 979
Leverantörsskulder	11 288	15 630
Skatteskuld	5 117	4 644
Övriga skulder	11 843	67 505
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	83 791	76 788
Summa kortfristiga skulder	2 225 214	691 479
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8 323 960	8 150 754

Kommentar till koncernens rapport över finansiell ställning

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Värdet för fastigheterna uppgick per 2025-12-31 till 8 126 MSEK (8 068). Ökningen beror på värdeuppgångar vilka motsvarar 2,72 procent under perioden. Fastighetsbeståndets värde har baserats på externvärderingar gjorda av Forum, Newsec, CBRE och Novier.

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

I värderingen har ett viktat avkastningskrav på 4,90 procent (4,98) använts. Verkligt värde har således bedömts enligt IFRS 13 nivå 3. Se mer om förvaltningsfastigheter på sida 16.

LIKVIDA MEDEL

Likvida medel uppgick vid kvartalets utgång till 127 MSEK (26).

EGET KAPITAL

Det egna kapitalet hänförligt till moderbolagets aktieägare har under perioden ökat med 320 MSEK (37), genom en nyemission om 141 MSEK (0) och med periodens totalresultat 179 MSEK (37), till 2 423 MSEK (2 104).

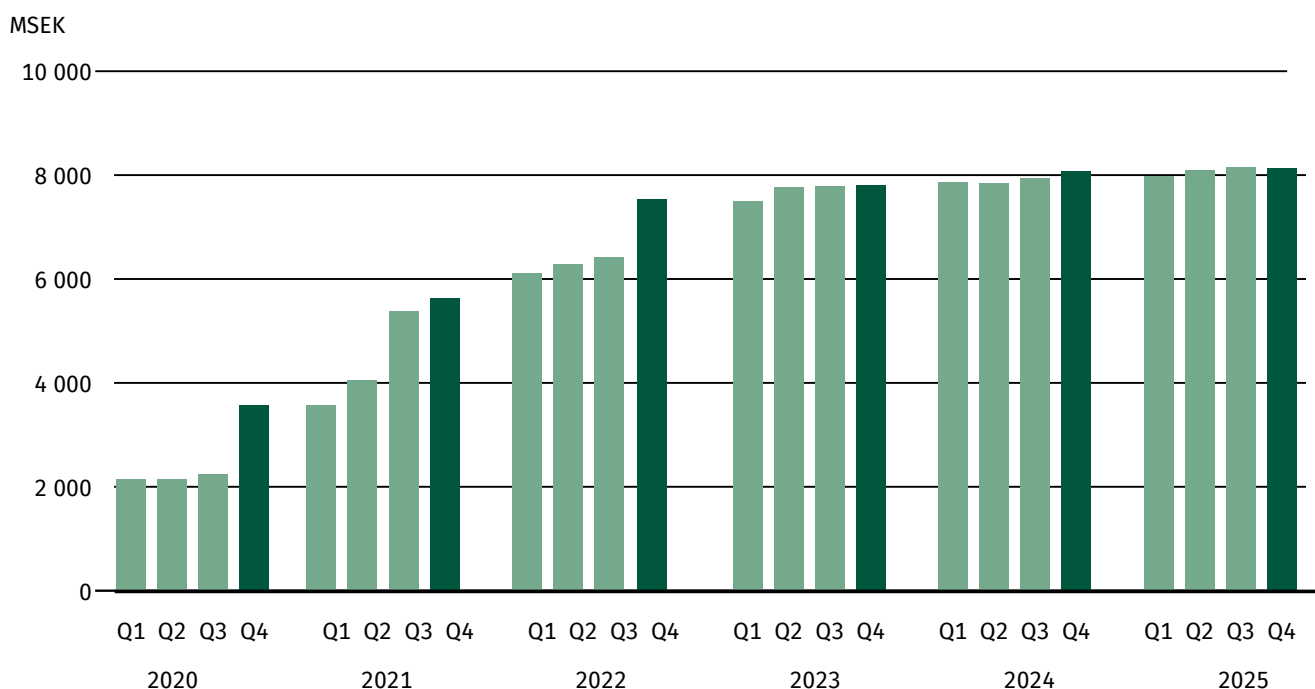
UPPSKJUTEN SKATT

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 170 MSEK (133) och är till största del hänförlig till förvaltningsfastigheter och underskottsavdrag.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Räntebärande skulder uppgår till 5 565 MSEK (5 704) och består av skulder till kreditinstitut 4 948 MSEK (5 090), obligationslån 486 MSEK (468), lån utan säkerhet 141 MSEK (160) samt -10 MSEK (-14) i låneomkostnader. Minskningen beror främst på periodens amorteringar. Obligationslånet har ökat under året på grund av kapitalisering av ränta. Räntan förfaller till betalning i samband med obligationens förfallotidpunkt.

VERKLIGT VÄRDE



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

Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag

KSEK	jan - dec 2025	jan - dec 2024	okt - dec 2025	okt - dec 2024
Den löpande verksamheten				
Förvaltningsresultat	45 887	18 815	18 694	12 280
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet;	39 747	25 989	11 765	10 012
Betald skatt	-6 862	2 414	-3 088	5 352
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	78 772	47 218	27 371	27 644
Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar	-663	-21 835	-3 832	-1 744
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder	-2 299	7 358	13 229	3 171
Kassaflöde från den löpande verksamheten	75 810	32 741	36 768	29 071
Investeringsverksamheten				
Investeringar i förvaltningsfastigheter och inventarier	-13 314	-246 210	-8 402	-9 448
Avyttring förvaltningsfastighet	14 790	2 610	-	2 610
Förvärv av dotterbolag	-	-25	-	-
Avyttring av dotterbolag	-	40 156	-	164
Förändring av transaktionsrelaterade fordringar	-4 067	24 010	-1 277	-468
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 590	-179 459	-9 678	-7 142
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	144 542	-	-	-
Upptagna lån	415 341	1 925 597	64 128	484 068
Amortering av låneskulder	-532 527	-1 808 504	-99 546	-511 937
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	27 356	117 093	-35 418	-27 869
Periodens kassaflöde	100 575	-29 625	-8 329	-5 942
Likvida medel vid periodens början	26 365	56 039	135 239	32 280
Kursdifferens i likvida medel	392	-49	422	27
Likvida medel vid periodens slut	127 332	26 365	127 332	26 365

Segmentrapportering

jan-dec 2025						
KSEK	Norr	Mitt	Syd	Koncern-gemensamt	Elimineringar	Koncernen
Externa intäkter	86 421	174 885	222 726	953	-	484 985
Interna intäkter	207	504	1 722	-	-2 432	-
Fastighetskostnader	-37 197	-56 767	-86 696	-	-	-180 660
Driftsöverskott	49 431	118 621	137 752	953	-2 432	304 325
Central administration	-	-	-	-31 429	-	-31 429
Jämförelsestörande poster	-	-	-	6 922	-	6 922
Resultat före finansiella poster	49 431	118 621	137 752	-23 553	-2 432	279 819
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	1 310 400	3 168 292	3 646 998			8 125 689

jan-dec 2024						
KSEK	Norr	Mitt	Syd	Koncern-gemensamt	Elimineringar	Koncernen
Externa intäkter	80 437	164 123	208 852	3 013	-	456 426
Interna intäkter	204	443	1 608	-	-2 255	-
Fastighetskostnader	-35 570	-45 960	-86 692	-	-	-168 221
Driftsöverskott	45 072	118 607	123 767	3 013	-2 255	288 204
Central administration	-	-	-	-29 215	-	-29 215
Jämförelsestörande poster	-	-	-	-15 313	-	-15 313
Resultat före finansiella poster	45 072	118 607	123 767	-41 514	-2 255	243 677
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	1 258 900	3 154 157	3 654 728			8 067 785

Nyckeltal per kvartal

	2025	2025	2025	2025	2024	2024	2024	2024	2023	2023	2023
	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2
Fastighetsrelaterade uppgifter											
Intäkter, MSEK	132	115	114	124	127	109	108	113	110	88	93
Driftsöverskott, MSEK	85	74	73	72	81	68	75	64	68	55	63
Förvaltningsresultat, MSEK	19	8	6	14	12	-2	14	-5	5	0	24
Direktavkastning förvaltningsportföljen, %	4,2	3,7	3,6	3,6	4,0	3,5	3,7	3,6	3,8	3,5	3,9
Värdeförändringar fastighet, MSEK	0	71	69	77	84	9	53	-85	-167	-47	-157
Periodens resultat, MSEK	2	65	55	92	71	-3	39	-88	-128	-71	5
Verkligt värde fastigheter, MSEK	8 126	8 158	8 100	7 985	8 068	7 947	7 852	7 867	7 806	7 790	7 761
Fastigheter exklusive nyproduktion, MSEK	8 126	8 158	8 100	7 985	8 068	7 947	5 993	6 078	6 089	6 249	6 355
Verkligt värde, SEK per kvadratmeter	44 704	44 909	44 586	43 955	43 885	43 258	37 805	37 281	37 590	38 579	39 236
Antal studentbostäder under förvaltning	6 581	6 581	6 581	6 581	6 645	6 645	6 645	6 804	6 292	6 094	5 563
Antal studentbostäder projektportfölj, netto	1 155	1 155	1 155	1 155	1 302	1 240	1 240	1 240	1 752	1 950	2 481
Antal studentbostäder projektportfölj, brutto	1 724	1 724	1 724	1 724	1 935	1 873	1 873	2 404	2 916	3 114	3 114
Antal studentbostäder förvärvsportfölj	-	-	-	-	-	-	-	-	173	173	173
Totalt antal studentbostäder inkl. förvärvs- och projektportfölj	7 736	7 736	7 736	7 736	7 947	7 885	7 885	8 044	8 217	8 217	8 217
Area förvaltningsportföljen, kvm	181 768	181 666	181 663	181 663	183 840	183 717	183 718	187 100	176 186	161 977	161 977
Uthyrningsgrad, vid utgången av perioden, %	99	100	88	95	97	99	84	89	95	97	91
Uthyrningsgrad, rullande 12 månader, %	96	96	95	94	92	91	91	93	95	96	96
Överskottsgrad, %	64	65	64	58	64	63	69	57	62	62	67
Finansiella uppgifter											
Avkastning på eget kapital, %	0,4	10,7	9,7	17,3	13,8	-0,5	7,8	-17,2	-25,8	-14,7	1,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, MSEK	27	20	18	14	28	8	5	7	10	-2	9
Belåningsgrad, %	66,9	66,7	67,7	70,0	70,3	70,9	71,2	71,3	70,8	73,1	71,6
Genomsnittlig ränta, %	4,1	4,0	4,1	4,0	4,1	4,4	4,5	4,8	5,1	5,2	4,5
Soliditet, %	29,1	29,2	28,7	26,8	25,8	25,2	25,2	25,1	26,0	23,7	25,2
Aktierelaterade uppgifter, kr/aktie											
Förvaltningsresultat	0,03	0,01	0,01	0,02	0,02	0,00	0,02	-0,01	0,01	0,00	0,11
Periodens resultat	0,00	0,09	0,08	0,16	0,12	0,00	0,07	-0,15	-0,32	-0,32	0,02
Eget kapital	3,49	3,51	3,42	3,74	3,64	3,50	3,50	3,46	3,57	8,57	8,94
Långsiktigt substansvärde	3,74	3,73	3,63	3,96	3,86	3,68	3,66	3,58	3,70	9,05	9,29
Tillväxt i långsiktigt substansvärde %	0	3	-8	3	5	0	2	-3	-59	-3	-5

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

Nyckeltal per helår

Fastighetsrelaterade uppgifter	2025	2024	2023	2022	2021	2020
Intäkter, MSEK	485	456	390	294	234	150
Driftsöverskott, MSEK	304	288	250	170	131	75
Förvaltningsresultat, MSEK	46	19	44	55	14	33
Direktavkastning förvaltningsportföljen, %	3,8	3,5	3,7	2,9	3,3	2,2
Värdeförändringar fastighet, MSEK	218	61	-539	71	203	88
Periodens resultat, MSEK	214	20	-351	76	114	91
Verkligt värde fastigheter, MSEK	8 126	8 068	7 806	7 531	5 636	3 563
Fastigheter exklusive nyproduktion, MSEK	8 126	8 068	6 089	6 590	4 787	3 124
Verkligt värde, SEK per kvadratmeter	44 704	43 885	37 590	41 508	36 509	25 827
Antal studentbostäder under förvaltning	6 581	6 645	6 292	5 563	4 605	4 251
Antal studentbostäder projektportfölj, netto	1 155	1 302	1 752	2 481	2 963	2 216
Antal studentbostäder projektportfölj, brutto	1 724	1 935	2 916	3 114	3 731	2 883
Antal studentbostäder förvärvsportfölj	-	-	173	173	430	430
Totalt antal studentbostäder inkl. förvärvs- och projektportfölj	7 736	7 947	8 217	8 217	7 998	6 897
Area förvaltningsportföljen, kvm	181 768	183 840	161 976	158 754	131 107	120 959
Uthyrningsgrad, vid utgången av perioden, %	99	97	95	99	96	89
Uthyrningsgrad, rullande 12 månader, %	96	92	95	96	91	91
Överskottsgrad, %	63	63	64	58	56	50

Finansiella uppgifter						
Avkastning på eget kapital, %	9,5	1,0	-16,8	3,9	6,8	8,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, MSEK	79	47	28	56	-7	27
Belåningsgrad, %	66,9	70,3	70,8	65,8	62,8	51,1
Genomsnittlig ränta, %	4,1	4,1	5,1	3,8	2,2	2,3
Räntetäckningsgrad, ggr	1,16	1,15	1,21	1,67	1,64	2,14
Soliditet, %	29,1	25,8	26,0	27,0	30,6	39,2

Aktierelaterade uppgifter, kr/aktie						
Förvaltningsresultat	0,07	0,03	0,16	0,27	0,08	0,35
Periodens resultat	0,33	0,03	-1,27	0,37	0,63	0,96
Eget kapital	3,49	3,64	3,57	9,57	9,51	8,05
Långsiktigt substansvärde	3,74	3,86	3,70	10,46	10,27	9,15
Tillväxt i långsiktigt substansvärde %	-3,21	4,4	-64,6	1,8	12,2	0,0

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

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

KSEK	jan - dec 2025	jan - dec 2024	okt-dec 2025	okt-dec 2024
Rörelsens intäkter	-	-	-	-
Rörelsens kostnader	-26 337	-44 058	-8 199	-3 225
Rörelseresultat	-26 337	-44 058	-8 199	-3 225
Resultat från andelar i koncernföretag	-	2 162	-	-
Resultat från finansiella poster	-68 766	-4 426	-22 228	4 299
Resultat efter finansiella poster	-95 103	-46 322	-30 428	1 074
Bokslutsdispositioner	20 000	132 100	20 000	132 100
Resultat före skatt	-75 103	85 778	-10 428	133 174
Skatt på periodens resultat	7 911	-21 620	-2 563	-9 092
Periodens resultat	-67 191	64 157	-12 990	124 082

Totalresultat för moderbolaget

KSEK	jan - dec 2025	jan - dec 2024	okt-dec 2025	okt-dec 2024
Periodens resultat enligt resultaträkningen	-67 191	64 157	-12 990	124 082
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-67 191	64 157	-12 990	124 082

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

KSEK	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR		
Andelar i koncernföretag	1 546 720	1 546 720
Fordringar hos koncernföretag	745 470	1 481 769
Uppskjuten skattefordran	100 365	91 610
Summa anläggningstillgångar	2 392 555	3 120 098
Fordringar hos koncernföretag	273 159	247 115
Övriga omsättningstillgångar	4 905	8 688
Likvida medel	60 157	1 370
Summa omsättningstillgångar	338 221	257 173
SUMMA TILLGÅNGAR	2 730 776	3 377 271
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Bundet eget kapital	346 901	289 084
Fritt eget kapital	1 648 464	1 632 183
Summa eget kapital	1 995 365	1 921 267
Långfristiga skulder	72 429	1 284 430
Kortfristiga skulder	662 982	171 574
Summa skulder	735 410	1 456 004
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 730 776	3 377 271

Händelser och övriga upplysningar

MODERBOLAGET

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

JÄMFÖRELSETAL

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

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Redovisningsprinciper och värderingsgrund är oförändrade jämfört med årsredovisningen för 2024.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Studentbostäder i Norden har inte genomfört några transaktioner med närstående under perioden utöver utbetalning av lön.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

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

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

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

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

Rapporten lämnades för offentliggörande den 12 februari 2026 klockan 07:15.

Kalendarium och undertecknande

KALENDARIUM

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

STYRELSENS FÖRSÄKRAN

Stockholm den 12 februari 2026
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.

GENOMSNIITTLIGT DIREKTAVKASTNINGSKRAV

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

GENOMSNIITTLIG RÄNTA

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

GENOMSNIITTLIG RÄNTA FÖRVALTNINGSPORTFÖLJEN

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

JÄMFÖRBART BESTÅND

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

KAPITALBINDNING

Det viktade genomsnittet av återstående kapitalbindningstid avseende räntebärande skulder.

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE, PER AKTIE

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

PROJEKTPORTFÖLJ, BRUTTO

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

PROJEKTPORTFÖLJ, NETTO

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

RÄNTEBINDNING

Det viktade genomsnittet av återstående räntebindningstid avseende räntebärande skulder.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD, TOTAL

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

RÄNTETÄCKNINGSGRAD, SÄKERSTÄLLD SKULD

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

SOLIDITET

Eget kapital i relation till balansomslutningen vid periodens utgång.

TILLVÄXT I LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE, PER AKTIE

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

TOTALAVKASTNING

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

UTHYRNINGSGRAD

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

VÄRDETILLVÄXT

Värdeförändring under perioden i förhållande till ingående balans.

ÖVERSKOTTSGRAD

Driftsöverskott i procent av redovisade intäkter.

Beräkning av alternativa nyckeltal

DIREKTAVKASTNING FÖRVALTNINGSPORTFÖLJEN

KSEK	2025 jan-dec	2024 jan-dec	2025 okt-dec	2024 okt-dec
Driftsöverskott för period	305 804	244 739	85 282	80 939
Värde vid periodens ingång	8 067 785	6 088 658	8 158 416	7 947 203
Värde vid periodens utgång	8 125 689	8 067 785	8 125 689	8 067 785
Värde i genomsnitt	8 096 737	7 078 222	8 142 053	8 007 494
Direktavkastning	3,78%	3,46%	4,19%	4,04%

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-dec	2024 jan-dec	2025 okt-dec	2024 okt-dec
Driftsöverskott för period	304 325	288 204	84 679	80 966
Värdeförändring för perioden	218 249	61 694	413	83 868
Totalavkastning	522 574	349 898	85 091	164 834
Värde vid periodens ingång	8 067 785	7 805 658	8 158 416	7 947 203
Värde vid periodens utgång	8 125 689	8 067 785	8 125 689	8 067 785
Värde i genomsnitt	8 096 737	7 936 722	8 142 053	8 007 494
Totalavkastning	6,45%	4,41%	4,18%	8,23%

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-dec	2024 jan-dec	2025 okt-dec	2024 okt-dec
Intäkter	484 985	456 426	132 129	126 821
Driftsöverskott	304 325	288 204	84 679	80 966
Överskottsgrad	62,7%	63,1%	64,1%	63,8%

DEFINITION

Driftsöverskott i relation till intäkter.

MOTIVERING

Anges för att belysa löpande intjäning i förvaltningsverksamheten.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

KSEK	2025 jan-dec	2024 jan-dec	2025 okt-dec	2024 okt-dec
Periodens resultat	214 399	20 070	2 491	71 063
Ingående eget kapital	2 103 549	2 066 618	2 434 726	2 023 681
Utgående eget kapital	2 423 473	2 103 549	2 423 473	2 103 549
Genomsnittligt eget kapital	2 263 511	2 085 084	2 429 100	2 063 615
Avkastning på eget kapital	9,47%	0,96%	0,41%	13,77%

DEFINITION

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

MOTIVERING

Visar på bolagets förmåga att generera avkastning på ägarnas investerade kapital.

BELÅNINGSGRAD

KSEK	2025 31 dec	2024 31 dec
Räntebärande skulder	5 565 016	5 704 040
Kassa	127 332	26 365
Nettobelåning	5 437 684	5 677 674
Förvaltningsfastigheter	8 125 689	8 067 785
Belåningsgrad	66,9%	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	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Förvaltningsresultat fastigheter	45 887	18 815
Jämförelsestörande poster	-6 922	15 313
Räntekostnader	236 405	225 294
Summa	275 370	259 421
Räntetäckningsgrad	1,16	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 31 dec	2024 31 dec
Eget kapital	2 423 473	2 103 549
Balansomslutning	8 323 960	8 150 754
Soliditet	29,1%	25,8%

DEFINITION

Eget kapital i relation till balansomslutning.

MOTIVERING

Anges för att belysa bolagets finansiella ställning.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE

KSEK	2025 jan-dec	2024 jan-dec	2025 okt-dec	2024 okt-dec
Förvaltningsresultat för perioden	45 887	18 815	18 695	12 279
Antal aktier i genomsnitt	658 223 096	578 168 936	693 802 723	578 168 936
Förvaltningsresultat per aktie	0,07	0,03	0,03	0,02

DEFINITION

Förvaltningsresultat fastigheter i relation till genomsnittligt antal aktier.

MOTIVERING

Används för att belysa avkastning på aktierna.

PERIODENS RESULTAT PER AKTIE

KSEK	2025 jan-dec	2024 jan-dec	2025 okt-dec	2024 okt-dec
Periodens resultat	214 399	20 070	2 491	71 062
Antal aktier i genomsnitt	658 223 096	578 168 936	693 802 723	578 168 936
Periodens resultat per aktie	0,33	0,03	0,00	0,12

DEFINITION

Periodens resultat i relation till genomsnittligt antal aktier.

MOTIVERING

Används för att belysa avkastning på aktierna.

EGET KAPITAL PER AKTIE

KSEK	2025 31 dec	2024 31 dec
Eget kapital	2 423 473	2 103 549
Antal aktier	693 802 723	578 168 936
Eget kapital SEK per aktie	3,49	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 31 dec	2024 31 dec
Eget kapital	2 423 473	2 103 549
Derivat	-2 053	-5 002
Uppskjuten skatteskuld	170 270	132 768
Substansvärde	2 591 690	2 231 316
Antal aktier	693 802 723	578 168 936
Substansvärde SEK per aktie	3,74	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-dec	2024 jan-dec	2025 okt-dec	2024 okt-dec
Långsiktigt substansvärde vid periodens ingång	3,86	3,70	3,73	3,68
Långsiktigt substansvärde vid periodens utgång	3,74	3,86	3,74	3,86
Tillväxt	-3,21%	4,38%	0,02%	4,96%

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**