

Delårsrapport Q1

Delårsrapport
januari – mars 2024



STUDENTBOSTÄDER
I NORDEN AB

Perioden i korthet

JANUARI–MARS 2024

INTÄKTER	DRIFTSÖVER- SKOTT	FÖRVALTNINGS- RESULTAT	PERIODENS RESULTAT	FASTIGHETS- VÄRDE	LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE /AKTIE
113	64	-5	-88	7 867	3,58
MSEK	MSEK	MSEK	MSEK	MSEK	SEK

PERIODEN JAN–MAR

- Intäkterna ökade med 15 procent till 113 MSEK (98)
- Driftsöverskottet minskade till 64 MSEK (65)
- Överskottsgraden uppgick till 57 procent (66)
- Förvaltningsresultatet uppgick till -5 MSEK (15)
- Värdeförändring fastigheter uppgick till -85 MSEK (-169)
- Resultat per aktie uppgick till -0,15 SEK (-0,71)
- Långsiktigt substansvärde per aktie uppgick till 3,58 SEK (3,70)

	jan-mar 2024	jan-mar 2023	jan-dec 2023
Intäkter, MSEK	113	98	390
Driftsöverskott, MSEK	64	65	250
Förvaltningsresultat, MSEK	-5	15	44
Periodens resultat, MSEK	-88	-157	-351
Verkligt värde fastigheter, MSEK	7 867	7 497	7 806
Verkligt värde exklusive pågående nyproduktion, MSEK	6 235	6 442	6 089
Antal studentbostäder under förvaltning	6 804	5 563	6 292
Antal studentbostäder projektportfölj, netto	1 240	2 481	1 752
Antal studentbostäder projektportfölj, brutto	2 404	3 114	2 916
Antal studentbostäder förvärvsportfölj	-	173	173
Totalt antal studentbostäder, inklusive projekt- och förvärvsportfölj	8 044	8 217	8 217
Area förvaltningsportföljen, kvm	187 100	161 201	176 186
Uthyrningsgrad, %	88,5	95,1	94,8
Överskottsgrad, %	56,6	66,0	64,3
Räntetäckningsgrad, ggr	1,12	1,38	1,21
Belåningsgrad, %	71,3	69,1	70,8
Avkastning på eget kapital, %	-17,1	-30,9	-16,7
Periodens förvaltningsresultat, SEK per aktie	-0,01	0,07	0,16
Periodens resultat, SEK per aktie	-0,15	-0,71	-1,27
Långsiktigt substansvärde, SEK per aktie	3,58	9,78	3,70
Tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie, %	-3,3	-10,7	-64,6

Se definitioner på sid. 29

Väsentliga händelser

VÄSENTLIGA HÄNDELSEER JANUARI-MARS

11 JANUARI

Aktieägare inkommer med förslag på ny styrelse i Studentbostäder i Norden AB (SBS).

18 JANUARI

SBS refinansierar krediter om 770 MSEK och förlänger räntebindningen.

26 JANUARI

Förvaltningsrätten beslutar att avslå bolagets överklagande i förhållande till redovisad mervärdesskatt.

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.

27 FEBRUARI

SBS och Boxy inleder partnerskap som markerar ny era för mobil passage.

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.

VÄSENTLIGA HÄNDELSEER EFTER PERIODEN

24 APRIL

SBS avyttrar två centrala bostadsfastigheter i Karlstad för ett fastighetsvärde om 133 MSEK.

VD har ordet

Ett kallt och händelserikt kvartal

Vinterns stränga kyla och stora snömassor har haft stor påverkan på oss genom bland annat höga uppvärmningskostnader och omfattande snöröjning, nu ser vi fram emot våren och ljusare tider. Det har varit ett händelserikt första kvartal där en ny styrelse har tillträtt. Vi har valt att förhandla om avtalet och därigenom inte tilltråda fastigheten i Köpenhamn. Under kvartalet har vårt fokus varit att fortsätta arbeta för att stärka vår balansräkning och ta in 1 241 nyproducerade studentbostäder i Stockholm och Norrköping in i förvaltningen, dessa kassaflöden kommer ha stor påverkan för bolaget framöver.

Våra intäkter under första kvartalet 2024 har ökat med 15 procent, jämfört med första kvartalet 2023. För jämförbara fastigheter har hyresintäkterna ökat 5,4 procent, trots högre vakanser i år. Under första kvartalet har vi färdigställt 512 lägenheter i Stockholm. Det stora tillskottet på lägenheter mitt i terminen gör att vi redovisar en hög vakans om 11,5 procent. Lägenheterna är inflyttningsklara, och under våren färdigställer vi gemensamhetsytor och utemiljön så att allt står redo inför höstterminen då jag förväntar mig att samtliga lägenheter är fullt uthyrda. På kostnadssidan får vi näst intill fullt genomslag på nytillkomna studentbostäder, vilket i kombination med en besvärlig och kall vinter har påverkat oss under kvartalet. Kombinationen av den höga vakansen och högre kostnader än normalt resulterar i ett minskat driftöverskott om 1 procent jämfört med föregående år.

I april 2022 tecknades avtal om att förvärva 173 studentbostäder i Köpenhamn. Marknadsförutsättningarna har ändrats drastiskt sedan avtalet skrevs och projektet har blivit kraftigt försenat. Vi har därför valt att frånga avtalet med kompensation för alla nerlagda förvärvskostnader. I och med det lyckade utfallet i förhandlingarna har SBS avslutat andra pågående transaktionsförhandlingar. Vi kostnadsför därmed transaktionskostnader om 11 miljoner som påverkar vårt förvaltningsresultat negativt för det första kvartalet.

Under kvartalet refinansierades lån om 650 miljoner där snitträntan gick från 7,3 procent till 4,3 procent bundet fem

år, vilket får positiv inverkan på vårt kassaflöde. Arbeta med att stärka vår balansräkning fortsätter under 2024. Våra fastighetsvärden fortsätter minska under första kvartalet till följd av högre avkastningskrav. Avkastningskravet för våra förvaltningsfastigheter uppgår nu till 5 procent, och jag tror vi snart ser en vändning och uppgående fastighetsvärden igen. Jag grundar detta på att underliggande kassaflöden har förbättrats och fortsätter förbättras under kommande år, samtidigt som vi förväntar oss att den sista räntehöjningen är genomförd för denna gång.

Under kvartalet har vi slutfört 73 procent av hyresförhandlingarna 2024, med en genomsnittlig höjning om 5,4 procent för det svenska beståndet och 4,9 procent totalt i Norden. Bostäder har historiskt kompenseras för inflation med fördröjning vilket vi ser även i denna inflationscykel. Offentliga två- och treårsavtal indikerar på hyreshöjningar om knappt 5 procent även för 2025.

En ny styrelse med hög finansiell kompetens har tagit plats för att leda oss in i framtiden. Vår nya styrelse kommer att sätta upp nya finansiella och operativa mål som ska presenteras under året och visa riktningen framåt.

Vår bostadskö växer i god takt och vi har nu drygt 30 000 personer i kön, en milstolpe som vi är mycket stolta över. Vi ser redan nu en hög efterfrågan på lägenheter till höstterminen. Under perioden har vi även tecknat två större avtal om totalt 107 lägenheter med Handelshögskolan i Stockholm som börjar generera intäkter från augusti.

Under 2024 kommer fortsatt fokus vara att stärka balansräkningen och förbättra det löpande kassaflödet för att sedan åter kunna ta fart för fortsatt tillväxt.



Rebecka Eidenert, VD

Intjäningsförmåga

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Den aktuella intjäningsförmågan avser årligt förvaltningsresultat för koncernen. Intjäningsförmågan baseras på kontrakterade hyresintäkter per den 31 mars 2024 vilket innebär 11,5 procent reell vakans. Intjäningsförmågan innefattar hyreshöjningar för 73 procent av fastighetsbeståndet 2024. Återstående förhandlingar avser fastigheter i Sverige där genomsnittlig höjning för 2024 varit 5,4 procent för de färdigförhandlade hyrona. Fastighetskostnader utgår från budgeterade kostnader under ett normalår samt kostnader för administration.

Räntekostnaderna har baserats på koncernens räntebärande skulder justerat för de likvida medel koncernen hade vid periodens utgång. Projektfinansiering har omräknats till genomsnittlig ränta för förvaltningsportföljen. Räntan baseras på genomsnittlig räntenivå för förvaltningsportföljen per den 31 mars 2024.

INTJÄNINGSFÖRMÅGA MED NORMALISERAD VAKANS

Intjäningsförmågan inklusive normaliserad vakans visar intjäningen med en vakansgrad om 5,11 procent vilket var den genomsnittliga reella vakansen 2023. Då vakansgraden varierar relativt mycket för studentbostäder under året justeras säsongeffekten i kolumnen genom att använda genomsnittlig årlig vakans.

OM INTJÄNINGSFÖRMÅGAN

Intjäningsförmågan innefattar inte kommande nyproduktion som ej har påbörjats, se sida 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	Aktuell intjäningsförmåga	Intjäning inkl. normaliserad vakans
Hyresintäkter brutto	502	502
Vakans	-67	-26
Fastighetskostnader	-148	-148
Driftsöverskott	287	328
Central administration	-30	-30
Räntekostnader	-236	-236
Förvaltningsresultat	21	62
Antal aktier	578 168 936	578 168 936
Förvaltningsresultat per aktie	0,04	0,11

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.

FINANSIELLA MÅL

- Generera tillväxt i förvaltningsresultat per aktie som över en femårsperiod i genomsnitt uppgår till minst 20 procent per år.
- Generera tillväxt i substansvärde per aktie som över en femårsperiod i genomsnitt uppgår till minst 20 procent per år.

OPERATIONELLA MÅL

- Produktionsstarta i genomsnitt 700–1 000 studentbostäder per år över en femårsperiod.
- Vid utgången av år 2025 förvalta minst 10 000 studentbostäder.

RISKBEGRÄNSNINGAR

- Belåningsgrad om maximalt 70 procent av marknadsvärdet av koncernens förvaltningsfastigheter.
- Soliditet om minst 25 procent.
- Räntetäckningsgrad om minst 2,0 gånger.

UTDELNINGSPOLICY

Utdelningen ska långsiktigt uppgå till 50 procent av förvaltningsresultatet. Studentbostäder i Norden kommer de närmaste åren prioritera tillväxt före utdelning vilket kan medföra låg eller utebliven utdelning.

Koncernens rapport över totalresultat

KSEK	jan-mar 2024	jan-mar 2023	jan-dec 2023
Hyresintäkter	111 354	94 600	373 329
Övriga intäkter	1 352	3 307	16 270
Summa intäkter	112 706	97 907	389 599
Fastighetskostnader	-48 871	-33 311	-139 203
Driftsöverskott	63 835	64 596	250 396
Central administration	-17 617	-7 732	-37 886
(varav jämförelsestörande)	-10 930	-781	-9 085
Resultat före finansiella poster	46 219	56 864	212 510
Kostnader avseende nyttjanderätter	-872	-611	-2 631
Ränteutgifter och liknande resultatposter	740	63	17 043
Räntekostnader och liknande resultatposter	-50 891	-41 251	-182 860
Valutakursdifferenser	-100	-2	32
Förvaltningsresultat	-4 905	15 063	44 094
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-84 580	-169 355	-539 146
Resultat före skatt	-89 486	-154 292	-495 052
Aktuell skatt	67	-1 276	5 509
Uppskjuten skatt	1 875	-1 927	138 307
Periodens resultat	-87 544	-157 496	-351 236
Övrigt totalresultat			
Poster som senare kan komma att omföras till resultaträkningen;			
Omräkning av utländska dotterbolag	19 804	5 131	-6 899
Periodens totalresultat	-67 740	-152 365	-358 135
Periodens resultat hänförligt till;			
Moderföretagets aktieägare	-87 544	-157 496	-351 236
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-
Periodens totalresultat hänförligt till;			
Moderföretagets aktieägare	-67 740	-152 365	-358 135
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-
Resultat per aktie före utspädning	-0,15	-0,71	-1,27
Resultat per aktie efter utspädning ¹⁾	-0,15	-0,71	-1,27

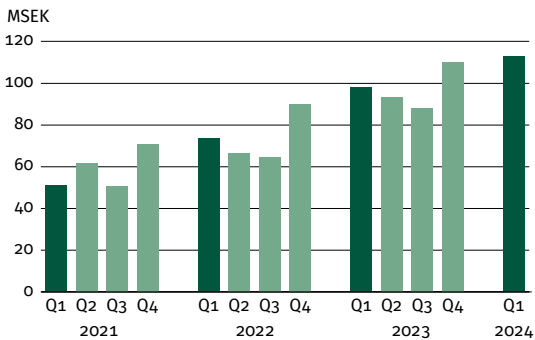
1: Avser incitamentsprogram. Eventuell utspädningseffekt beräknas endast om aktiekursen vid utgången av perioden är högre än aktuell teckningskurs.

Kommentarer till rapport över totalresultat

INTÄKTER

Koncernens intäkter för perioden uppgick till 112 706 KSEK (97 907). Hyresintäkterna uppgick till 111 354 KSEK (94 600), vilket motsvarar en ökning med 16 753 KSEK eller 18 procent. Ökningen berodde främst på ett större fastighetsbestånd samt hyreshöjningar. Övriga intäkter minskade till 1 352 KSEK (3 307) och bestod huvudsakligen av konsultintäkter och extrafaktureringar för onormalt slitage till utflyttande hyresgäster. Under kvartalet har över 500 studentbostäder färdigställts, vilka förväntas fullt uthyrda till höstterminen 2024. För jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 5,4 procent. Ökningen berodde på hyreshöjningen jämfört med föregående år.

INTÄKTER



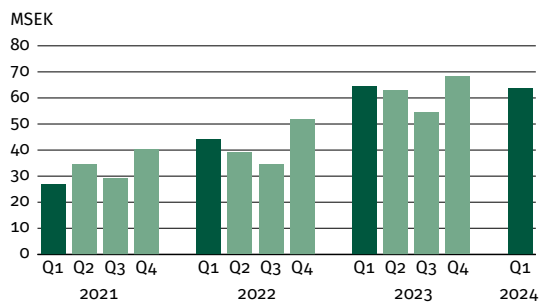
FASTIGHETSKOSTNADER

Koncernens fastighetskostnader för perioden uppgick till -48 871 KSEK (-33 311), vilket motsvarar en ökning med 46 procent. Ökningen berodde främst på ett större fastighetsbestånd och en kall vinter kombinerat med höga indexeringar av taxebundna kostnader. Kostnader för de färdigställda lägenheterna i Stockholm och Norrköping belastar resultatet även om studentbostäderna inte är uthyrda. Fastighetskostnaderna bestod av taxebundna kostnader, drift- och underhållskostnader, fastighetskatt och kostnader för fastighetsadministration. För jämförbart bestånd var kostnaderna 28 procent högre jämfört med motsvarande period föregående år.

DRIFTSÖVERSKOTT

Driftsöverskottet för perioden uppgick till 63 835 KSEK (64 596), vilket motsvarar en minskning med 1 procent. Överskottsgraden för perioden uppgick till 57 procent (66). Uthyrningsgraden vid utgången av perioden uppgick till 88,5 procent, vilken påverkats negativt av det stora antalet färdigställda studentbostäder under hösten 2023 och det första kvartalet 2024. För jämförbart bestånd har driftsöverskottet minskat med 13 procent.

DRIFTSÖVERSKOTT



CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaden för central administration uppgick till -17 617 KSEK (-7 732). Central administration avser främst kostnader för affärsutveckling, transaktion, finanshantering och kontor. Periodens kostnad inkluderar jämförelsestörande poster om -10 930 KSEK (-781), vilka avser transaktionskostnader i avslutade förhandlingar där transaktionen inte genomförts. Efter utfallet av förhandlingen att ej tillträda fastigheten Engelskaleden i Köpenhamn har SBS valt att avsluta andra pågående förhandlingar och kostnadsfört upparbetade kostnader. Rensat för jämförelsestörande kostnader, minskade central administration till -6 687 KSEK (-6 951).

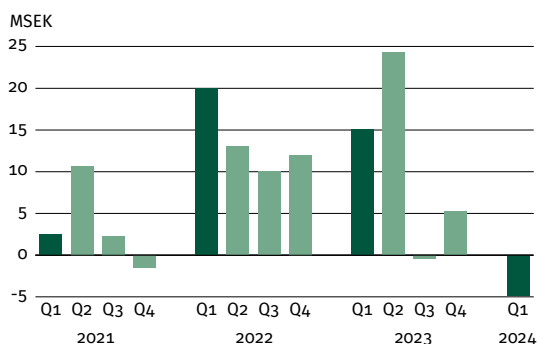
FINANSNETTO

Periodens finansnetto uppgick till -51 124 KSEK (-41 802) och bestod främst av -50 426 KSEK (-40 045) i räntekostnader, -465 KSEK (-1 206) i övriga finansiella kostnader och -872 KSEK (-611) för nyttjanderätter. Ökningen beror på större låneportfölj till följd av färdigställande av projekt samt högre snittränta.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet för perioden uppgick till -4 905 KSEK (15 062). Minskningen beror huvudsakligen på kostnadsförda transaktionskostnader om -10 930 KSEK samt på ökade fastighets- och räntekostnader.

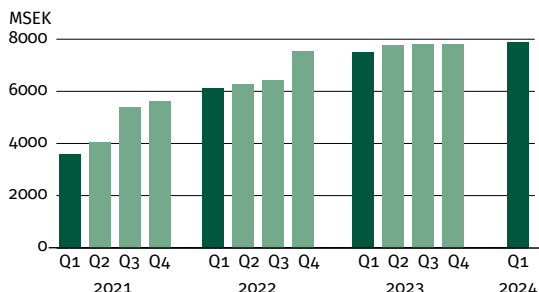
FÖRVALTNINGSRESULTAT



VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Periodens värdeförändringar för fastigheter uppgick till -84 580 KSEK (-169 355). Värdeförändringen för förvaltningsportföljen uppgick till -75 759 KSEK (-176 319) och värdeförändringen för projekt-fastigheterna uppgick till -8 821 KSEK (6 965). För mer information om fastighetsbeståndet se sida 13.

VERKLIGT VÄRDE



SKATT

Periodens skatt uppgick till 1 942 KSEK (-3 203), varav aktuell skatt uppgick till 67 KSEK (-1 276) och uppskjuten skatt till 1 875 KSEK (-1 927). Vid beräkning av uppskjuten skatt tillämpas gällande skattesats i respektive land.

PERIODENS RESULTAT

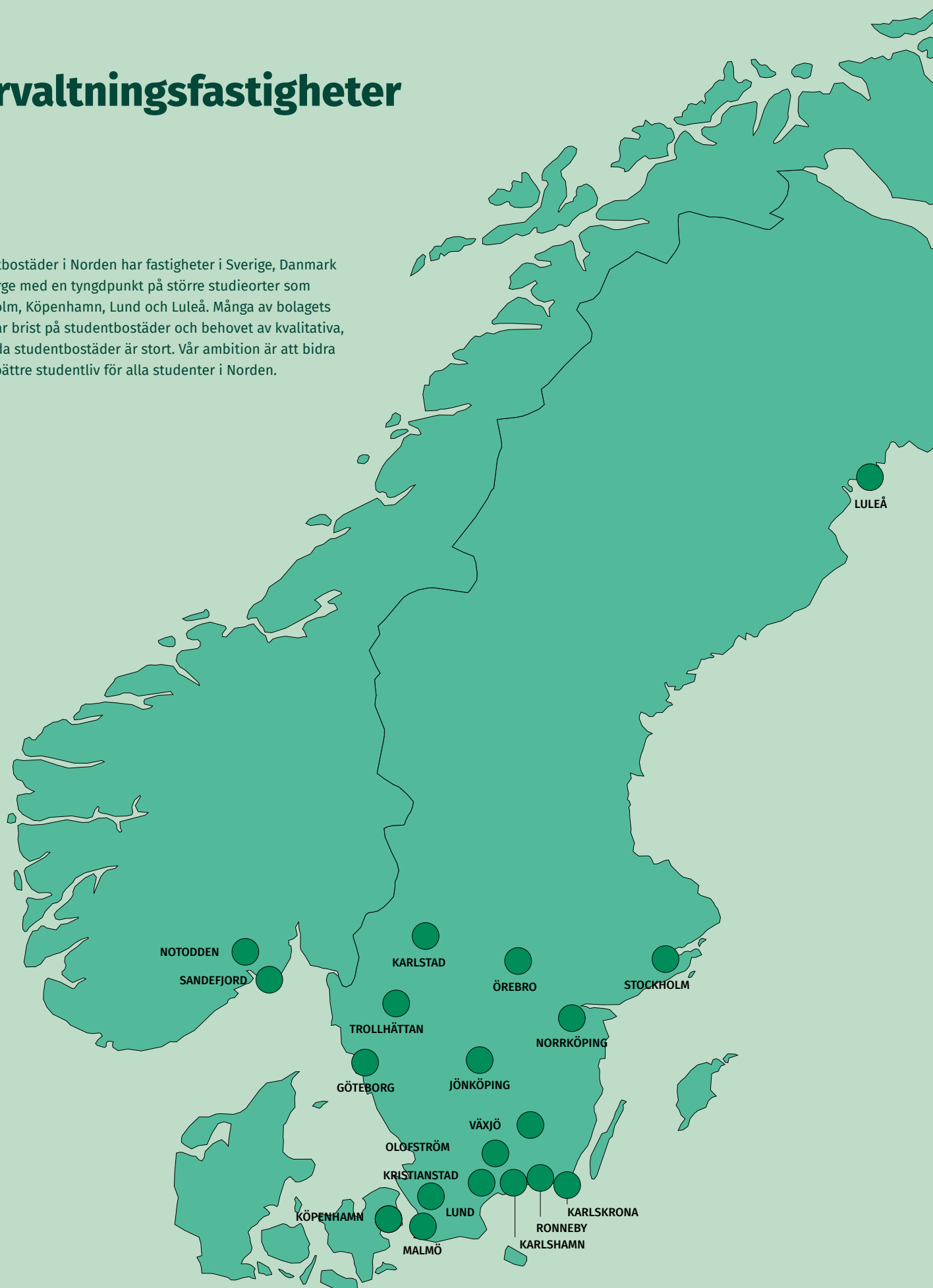
Periodens resultat uppgick till -87 544 KSEK (-157 496). Periodens totalresultat uppgick till -67 740 KSEK (-152 365).

Koncernens rapport över finansiell ställning

KSEK	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	7 866 958	7 496 829	7 805 658
Inventarier	3 999	5 480	4 448
Immateriella anläggningstillgångar	142	-	158
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	33 156	15 752	33 156
Uppskjuten skattefordran	-	-	409
Summa anläggningstillgångar	7 904 255	7 518 061	7 843 828
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	7 337	6 631	5 069
Skattefordringar	79	5 201	7 653
Övriga fordringar	9 113	21 234	18 060
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 217	11 150	20 965
Likvida medel	23 840	63 705	56 039
Summa omsättningstillgångar	49 586	107 921	107 786
SUMMA TILLGÅNGAR	7 953 840	7 625 982	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	57 551	49 776	37 747
Balanserat resultat, inklusive årets resultat	-77 002	198 758	10 542
Summa eget kapital	2 014 674	1 961 350	2 082 810
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	52 894	197 010	54 892
Avsättningar	-	68	-
Långfristiga skulder till kreditinstitut	4 266 409	4 098 348	2 726 923
Obligationslån	422 813	594 444	422 813
Övriga räntebärande skulder	111 012	197 893	111 012
Övriga långfristiga skulder	879	1 294	1 016
Långfristiga leasingskulder	30 019	14 525	30 019
Summa långfristiga skulder	4 884 025	5 103 582	3 346 674
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	714 835	354 954	2 206 054
Obligationslån	28 188	-	28 188
Övriga räntebärande skulder	86 880	-	86 880
Kortfristiga leasingskulder	3 137	1 227	3 137
Leverantörsskulder	17 636	53 233	19 355
Skatteskuld	625	8 326	10 815
Övriga kortfristiga skulder	102 493	64 849	95 744
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	101 347	78 462	71 957
Summa kortfristiga skulder	1 055 141	561 051	2 522 129
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 953 840	7 625 982	7 951 614

Förvaltningsfastigheter

Studentbostäder i Norden har fastigheter i Sverige, Danmark och Norge med en tyngdpunkt på större studieorter som Stockholm, Köpenhamn, Lund och Luleå. Många av bolagets orter har brist på studentbostäder och behovet av kvalitativa, prisvärda studentbostäder är stort. Vår ambition är att bidra till ett bättre studentliv för alla studenter i Norden.



FASTIGHETSBESTÅNDET

Koncernens fastighetsbestånd omfattade vid utgången av perioden fastigheter med en uthyrningsbar area om 187 100 kvadratmeter (176 186). Det sammanlagda värdet uppgick till 7 867 MSEK (7 806), varav 1 789 MSEK (1 717) avsåg pågående nyproduktion. Fastighetsvärdet exklusive pågående nyproduktion uppgick till 38 244 SEK per kvadratmeter (37 590). Värdet för förvaltningsportföljen uppgick till 6 078 MSEK (6 089), vilket motsvarar 79 procent av det totala fastighetsvärdet.

Värdeförändringen uppgick till -85 MSEK, vilket motsvarar en värdenedgång om -1,1 procent varav -8 821 MSEK avsåg de pågående nyproduktionsprojekten i Norrköping och Stockholm. Direktavkastningen uppgick till 3,60 procent (3,91) för förvaltningsportföljen.

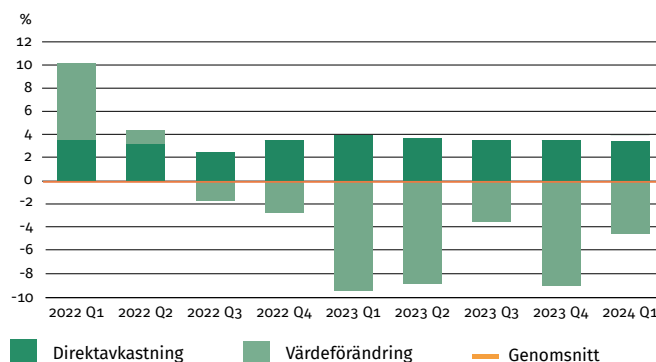
Det genomsnittliga direktavkastningskravet för förvaltningsportföljen uppgick till 4,99 procent (4,88). En förändring av direktavkastningskravet, allt annat lika, med 0,25 procentenheter motsvarar en förändring av fastighetsvärdet för förvaltningsportföljen om +329/-297 MSEK. Samtliga fastigheter värderas kvartalsvis av extern fastighetsvärderare. Per den 31 mars 2024 har fastigheterna värderats av Newsec, Forum och CBRE.

Värdeförändringen exkl. pågående nyproduktion uppgick till -1,24 procent eller -76 MSEK. Antalet studentbostäder i förvaltning vid utgången av perioden uppgick till 6 804 studentbostäder varav 1 085 studentbostäder var vakanta. Justerat för 301 studentbostäder vilka tomställts inför förädling uppgick reell vakans till 11,52 procent. 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	2 540	80 821	83 361
Värdeförändring	-75 759	-8 821	-84 580
Valutaförändring	62 519	-	62 519
Utgående värde 2024-03-31	6 077 958	1 789 000	7 866 958
Värdeförändring	-1,24%	-0,51%	-1,08%
Intäkter	98 157	14 411	112 568
Fastighetskostnader	-42 674	-6 196	-48 870
Driftöverskott	55 483	8 215	63 698
Överskottsgrad	56,52%	57,01%	56,59%
Direktavkastning	3,65%	N/A	N/A
Totalavkastning	-20 276	-606	-20 882
Totalavkastning procent	-1,33%	N/A	-1,1%
Uthyrningsbar area	163 032	24 068	187 100
Värde i kr/kvm	37 281	74 331	42 047
Antal studentbostäder i förvaltning	5 563	1 241	6 804

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	396	1 913	231	2 540
Värdeförändring	-20 896	-43 702	-11 161	-75 759
Valutaförändring	-	-178	62 697	62 519
Utgående värde 2024-03-31	1 242 000	1 319 566	3 516 393	6 077 958
Värdeförändring	-1,66%	-3,21%	-0,32%	-1,24%
Intäkter	22 927	21 846	53 384	98 157
Fastighetskostnader	-11 834	-7 451	-23 389	-42 674
Driftöverskott	11 093	14 395	29 995	55 483
Direktavkastning	3,54%	4,30%	3,44%	3,65%
Totalavkastning	-9 803	-29 307	18 834	-20 276
Totalavkastning procent	-3,13%	-8,74%	2,16%	-1,33%
Uthyrningsbar area	41 783	32 004	89 245	163 032
Värde i kr/kvm	29 725	41 231	39 402	37 281
Antal lägenheter	1 477	1 143	2 943	5 563

TRANSAKTIONER

Under första kvartalet 2024 har inga transaktioner genomförts. Det tänkta tillträdet av 173 studentbostäder i Köpenhamn kommer inte att ske och SBS har fått ersättning för nerlagda transaktionskostnader. Efter periodens utgång har två fastigheter i Karlstad avyttrats med 159 studentbostäder och en sammanlagd area om 3 456 kvadratmeter. Fastigheterna inkluderas i förvaltningsportföljen för kvartal 1 2024.

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 83 MSEK investerats i nyproduktion. Pågående nyproduktion vid utgången av kvartalet är värderade till 1 789 MSEK och avser nyproduktionen i Stockholm och Norrköping. Beräknad kvarstående investering uppgår till ca 120 MSEK. Studentbostäderna är klara för inflytt, men då det återstår framförallt utemiljö samt solceller är inte entreprenaden fullt godkänd och är kvar i projektportföljen.

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

ANTAL STUDENTBOSTÄDER PER ORT

Land	Stad	Segment	Under förvaltning	Projektportfölj (netto)	Totalt	Procentuell andel
Sverige	Göteborg	Syd	365	-	365	4%
Sverige	Jönköping	Syd	419	-	419	5%
Sverige	Karlskrona	Syd	234	148	382	5%
Sverige	Karlstad	Mitt	431	147	578	7%
Sverige	Kristianstad	Syd	186	318	504	6%
Sverige	Luleå	Norr	1 477	-	1 477	18%
Sverige	Lund	Syd	86	86	172	2%
Sverige	Malmö	Syd	548	-	548	7%
Sverige	Norrköping	Mitt	198	-	198	2%
Sverige	Olofström	Syd	7	-	7	0%
Sverige	Ronneby	Syd	340	-	340	4%
Sverige	Stockholm	Mitt	1 516	-	1 516	18%
Sverige	Trollhättan	Syd	108	333	441	5%
Sverige	Växjö	Syd	72	208	280	3%
Sverige	Örebro	Mitt	92	-	92	1%
Norge	Notodden	Mitt	48	-	48	1%
Norge	Sandefjord	Mitt	99	-	99	1%
Danmark	Köpenhamn	Syd	578	-	578	9%
Totalt			6 804	1 240	8 044	100%

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.

PROJEKTPORTFÖLJ

Påbörjade projekt

Ort	Fastighet	Status	Antal nyproducerade lägenheter (brutto)	Area (Kvm) (BOA + LOA)	Ursprunglig investeringsbudget, 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	I slutskedet	1 043	20 419	1 445	1 568	-	-	87	4 264	1 632	2023 - 2024
Norrköping	Ankarstocken 27	I slutskedet	198	4 750	260	269	44	Utbetalt	11	2 316	157	2023 - 2024
Delsumma			1 241	25 169	1 705	1 837	44		98	3 894	1 789	

Ej påbörjade projekt

Karlstad	Munspelet 1	Beviljat bygglov	211	5 688	268	-	58	Beviljat	12	2 162	-	
Trollhättan	Kuratorn 2	Detaljplan slutförd	441	11 236	522	-	-	-	31	2 759	-	
Karlskrona	Grenadjären 57	Detaljplanskede	265	7 514	377	-	-	-	21	2 843	-	
Lund	Stråken 1	Bygglovsskede	172	3 222	205	-	-	-	11	3 476	-	
Växjö	Utfarten 3	Detaljplanskede	280	5 966	307	-	-	-	18	3 051	-	
Kristianstad	Löjtnanten & Kaptenen	Detaljplanskede	504	14 264	646	-	-	-	38	2 657	-	
Delsumma			1 873	47 890	2 325	-	58	-	132	2 755	-	
Totalt projektportfölj			3 114	73 059	4 030	1 837	102	-	230	3 148	1 789	

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.

På gång

SBS på vägarna



Studentbostäder i Norden (SBS) strävar efter att underlätta hyresgästernas flyttupplevelse. För att göra det ännu smidigare för våra studenter erbjuder vi nu gratis utlåning av freetrailern för att transportera möbler till och från deras studentlägenheter.

Det kan vara både stressigt och besvärligt att flytta, speciellt för studenter som kanske inte har tillgång till egna transportfordon. Därför har vi investerat i ett antal pålitliga freetrailers som våra hyresgäster kan använda utan extra kostnad. Oavsett om det

är för att flytta in i en ny lägenhet, byta möbler eller göra en större rensning, finns våra freetrailers tillgängliga för att göra processen smidig och bekväm. De är enkla att boka via vår boendeapp som alla studenter har tillgång till.

SBS strävar efter att inte bara vara en hyresvärd, utan att också bli en ansvarsfull kontakt i våra hyresgästers boendesituation. Genom att erbjuda gratis utlåning av freetrailer vill vi underlätta för våra studenter att känna sig hemma hos oss,

från första dagen när de flyttar in till den sista när de lämnar studentbostaden. Vi vill att inflyttningsdagen ska vara en positiv och minnesvärd händelse som lägger grunden för en trygg studiemiljö.



Finansiering

Det egna kapitalet har under perioden minskat med 68 MSEK på grund av periodens totalresultat om -68 MSEK. Det egna kapitalet uppgick vid utgången av perioden till 2 015 MSEK, vilket ger en soliditet om 25,3 procent.

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 5 630 MSEK, vilka har reducerats med förutbetalda låneomkostnader om 14 MSEK. Skuldernas nominella belopp uppgick till 5 645 MSEK, varav 4 514 MSEK avsåg fastighetslån från banksektorn, 451 MSEK avsåg hållbara obligationslån, 198 MSEK avsåg säljarrevers samt 482 MSEK i byggnadskreditiv. Belåningsgraden uppgick till 71,3 procent. Belåningsgraden ska enligt bolagets fastställda riskbegränsningar långsiktigt inte överstiga 70 procent. Räntetäckningsgraden uppgick till 1,12 för perioden. Räntetäckningsgraden ska enligt bolagets finansiella riskbegränsningar långsiktigt överstiga 2,0. Räntetäckningsgraden beräknad enligt kovenanten i obligationslånet uppgick till 1,31 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 överensstämja med redovisat värde för samtliga banklån och säljarrevers i SEK. För obligationslånet om 480 MSEK samt 1 145 MSEK lån genom realkreditsystemet i Danmark uppskattas verkligt värde till 80-90 procent av det nominella värdet.

Genomsnittlig ränta uppgick till 4,78 procent vid utgången av perioden. Genomsnittlig ränta exklusive finansiering av pågående nyproduktion uppgick till 4,17 procent. Den genomsnittliga räntan för lån hänförliga

till förvaltningsfastigheter från banksektorn uppgick till 4,06 procent. Vid utgången av kvartalet hade 2 724 MSEK av räntebärande skulder en kortare räntebindning än 12 månader, genomsnittlig räntebindning uppgick till 24,6 månader.

Genomsnittlig kapitalbindning uppgick till 36 månader. Av totala lånestocken förfaller 831 MSEK inom 12 månader. Av dessa avser 680 MSEK befintliga fastighetslån, 87 MSEK ägarlån och 64 MSEK avser löpande amortering de kommande 12 månaderna. Efter periodens utgång har sista delen av byggnadskreditiven refinansierats. Obligationslånet om 480 MSEK förfaller till betalning november 2026.

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 680 MSEK nuvarande fastighetlån samt 87 MSEK i säljarrevers. 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.

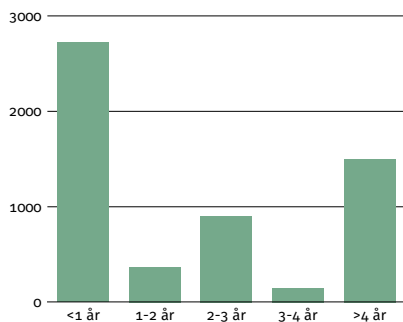
RÄNTEBINDNING, MSEK

Förfalloår	Belopp	Andel
<1 år	2 724	48%
1-2 år	368	7%
2-3 år	902	16%
3-4 år	150	3%
>4	1 502	27%
Totalt	5 645	100%

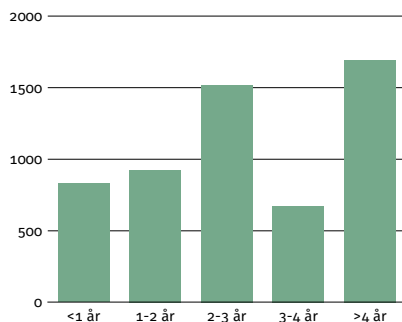
KAPITALBINDNING, MSEK

Förfalloår	Belopp	Andel
<1 år	831	15%
1-2 år	923	16%
2-3 år	1 521	27%
3-4 år	676	12%
>4	1 694	30%
Totalt	5 645	100%

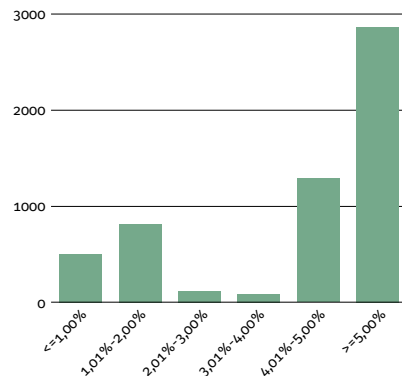
RÄNTEBINDNING, MSEK



FÖRFALLOSTRUKTUR, MSEK



RÄNTENIVÅER, MSEK



Aktien

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

Aktieinformation per 2024-03-31

Börskurs stängning, SEK	0,86
Substansvärde, SEK	3,58
Börsvärde, KSEK	496 647
Genomsnitt antal omsatta aktier per börsdag	191 563
Genomsnitt omsättning per börsdag, SEK	158 824
Genomsnitt antal utestående aktier	578 168 936
Antal aktier vid utgången av perioden	578 168 936

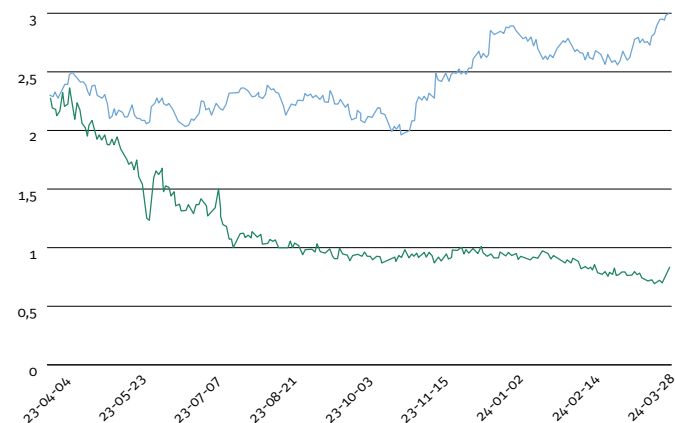
AKTIEKURSUTVECKLING OCH HANDELN

Vid utgången av kvartalet uppgick aktiekursen till 0,86 kronor per aktie vilket motsvarar ett börsvärde om 497 MSEK. Genomsnittligt antal omsatta aktier per börsdag uppgick under perioden till 191 563 aktier eller 0,16 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 kronor och berättigar till en röst per aktie. Pågående incitamentsprogram, vilket ger möjlighet att nyttja teckningsoptioner från den 1 juli till den 15 juli 2024, ökar antalet aktier med 8 800 000 vid fullt nyttjande. Utspädningseffekt redovisas endast om aktiekursen vid utgången av perioden är högre än aktuell teckningskurs vilket inte gäller per utgången av perioden.

STUDENTBOSTÄDER I NORDEN



— Studentbostäder i Norden AB
— OMX Stockholm Real Estate GI

UTDELNING

Enligt Studentbostäder i Nordens utdelningspolicy är det fastställt att utdelningen på lång sikt ska uppgå till 50 procent av förvaltningsresultatet men tillväxt ska prioriteras närmsta åren. Med tanke på den nuvarande marknadssituationen avser bolaget primärt att använda tillgängliga likvida medel för att reducera skuldsättningen och minska belåningsgraden. I sekundär ordning kommer tillväxt att prioriteras, vilket kan innebära att utdelningen för de kommande åren förblir låg eller till och med uteblir.

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	82 677 831	14,30%
Svea Bank AB	60 301 300	10,43%
Nordstjärnan	57 326 771	9,92%
Amir Gal with companies	22 156 639	3,83%
Ristian Invest AB	19 108 923	3,31%
Vixar AB	13 510 000	2,34%
Jan-Erik Höjvall	11 472 154	1,98%
Lars Runby	9 156 964	1,58%
Summa 10 största ägare	470 972 660	81,46%
Övriga aktieägare	107 196 276	18,54%
Summa	578 168 936	100,00%

1: Varav 2 363 153 aktier kontrolleras genom ett total return swap-avtal.

Källa: Holdings, Modular Finance AB och aktieägarna.

Koncernens rapport över förändring av eget kapital

KSEK Hänförligt till moderbolagets aktieägare	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Summa
Ingående eget kapital 2023-01-01	1 103 886	608 930	44 645	356 253	2 113 715
Periodens resultat jan-mar	-	-	-	-157 496	-157 496
Övrigt totalresultat jan-mar	-	-	5 131	-	5 131
Periodens totalresultat jan-mar	-	-	5 131	-157 496	-152 365
Utgående eget kapital 2023-03-31	1 103 886	608 930	49 776	198 757	1 961 350
Periodens resultat april-dec	-	-	-	-193 740	-193 740
Övrigt totalresultat april-dec	-	-	-12 030	-	-12 030
Periodens totalresultat april-dec	-	-	-12 030	-193 740	-205 770
Nedsättning aktiekapital	-993 498	993 498	-	-	-
Nyemission	178 697	152 468	-	-	331 165
Emissionskostnader	-	-11 914	-	-	-11 914
Skatteeffekt emissionskostnader	-	2 454	-	-	2 454
Återförd reserverad ej utbetald utdelning	-	-	-	5 525	5 525
Utgående eget kapital 2023-12-31	289 084	1 745 437	37 747	10 542	2 082 810
Ingående eget kapital 2024-01-01	289 084	1 745 437	37 747	10 542	2 082 810
Periodens resultat jan-mar	-	-	-	-87 544	-87 544
Övrigt totalresultat jan-mar	-	-	19 804	-	19 804
Periodens totalresultat jan-mar	-	-	19 804	-87 544	-67 740
Emissionskostnader	-	-499	-	-	-499
Skatteeffekt emissionskostnader	-	103	-	-	103
Utgående eget kapital 2024-03-31	289 084	1 745 041	57 551	-77 002	2 014 674

Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag

KSEK	jan-mar 2024	jan-mar 2023	jan-dec 2023
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	-4 905	15 063	44 094
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	10 572	-1 388	-20 139
Betald skatt	-2 538	-2 675	4 133
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	3 129	11 000	28 088
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-3 804	6 678	-3 694
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	20 760	-84 340	-123 275
Kassaflöde från den löpande verksamheten	20 085	-66 662	-98 881
Investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter och inventarier	-83 366	-121 302	-823 945
Kontant erhållet investeringsstöd	-	85	77 991
Avyttring av dotterföretag	-	-	-40
Förändring av transaktionsrelaterade fordringar	24 203	31 773	-5 356
Förändring av transaktionsrelaterade skulder	-	-81 957	-92 515
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-	-	-225
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-59 163	-171 401	-844 090
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	-	-	331 176
Upptagna lån	694 982	168 782	951 429
Amortering av låneskulder	-688 195	-33 580	-429 075
Återköp av utestående obligation	-	-	-21 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	6 787	135 202	831 780
Periodens kassaflöde	-32 291	-102 861	-111 191
Likvida medel vid periodens början	56 039	166 409	166 409
Kursdifferens i likvida medel	92	157	821
Likvida medel vid periodens slut	23 840	63 705	56 039

Segmentrapportering

jan-mar 2024					
KSEK	Norr	Mitt	Syd	Centralt	Koncernen
Intäkter	22 927	36 257	53 384	138	112 706
Fastighetskostnader	-11 834	-13 647	-23 389	-	-48 871
Driftsöverskott	11 093	22 610	29 995	138	63 835
Central administration	-	-	-	-17 617	-17 617
Resultat före finansiella poster	11 093	22 610	29 995	-17 479	46 219
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	1 242 000	3 108 566	3 516 392	-	7 866 958

jan-mar 2023					
KSEK	Norr	Mitt	Syd	Centralt	Koncernen
Intäkter	22 538	20 559	53 986	824	97 907
Fastighetskostnader	-8 820	-6 139	-18 352	-	-33 311
Driftsöverskott	13 718	14 420	35 634	824	64 596
Central administration	-	-	-	-7 732	-7 732
Resultat före finansiella poster	13 718	14 420	35 634	-6 909	56 864
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	1 312 500	2 477 245	3 707 084	-	7 496 829

Hållbarhet

INTRODUKTION TILL HÅLLBARHET

I denna rapport presenterar SBS hållbarhetsrelaterad information för det första kvartalet 2024. Under 2024 kommer SBS fortsätta arbeta aktivt för att nå visionen om att fler studenter ska ha tillgång till hållbara bostäder. Genom att integrera hållbarhet såväl som samhälls-engagemang i kärnverksamheten strävar SBS efter att skapa mervärde i alla led.

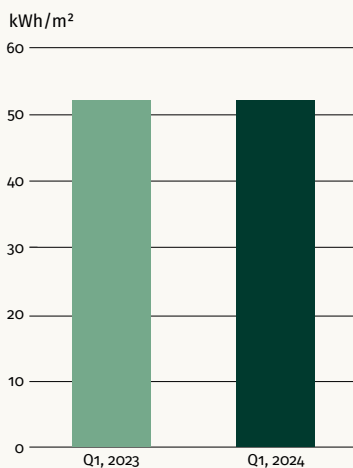
HÄNDELSE UNDER PERIODEN

Studentbostäder i Norden (SBS) har sedan 2022 ett samarbete med OurGreenCar, vilket ger hyresgästerna tillgång till fordonspooler med elbilar i Jönköping, Karlstad, Stockholm och Malmö. Under kvartal ett 2024 omlokaliserade vi en bil från Ronneby till Göteborg, och till vår glädje bokades bilen tio gånger redan den första månaden. 2023 körde elbilarna cirka 42 000 kilometer laddade med förnyelsebar energi, vilket motsvarar cirka 840 000 kilo koldioxidutsläpp med en genomsnittlig fossildriven fordonsflotta. Vi testar också ett koncept med eldrivna lådcyklar inom ramen för samarbetet med OurGreenCar. SBS planerar att fortsätta jobba med initiativ som främjar miljön och ökar kundnöjdheten hos hyresgästerna.

SBS arbetar aktivt för att öka trivseln för studenterna. Under vintern arrangerade vi bland annat en padelturnering i Stockholm. En grundläggande introduktion till padel gavs, följt av en "Vinnarbana-turnering". Dessa aktiviteter exemplifierar SBS:s strävan att skapa sammanhang där nya vänskapsrelationer och gemenskap kan uppstå. Vi tror att fysisk aktivitet och sociala sammanhang är viktiga för att motverka psykisk ohälsa bland våra studenter, och kommer att genomföra liknande evenemang och aktiviteter på fler orter.

Under mars månad har hela organisationen varit delaktiga i ett vattenbesparingsprojekt som innefattar installation av snålspolande armaturer i totalt 339 studentlägenheter i Luleå. Utöver detta genomfördes även justeringar av termostater och temperatursensorer i lägenheterna för att optimera energieffektiviteten.

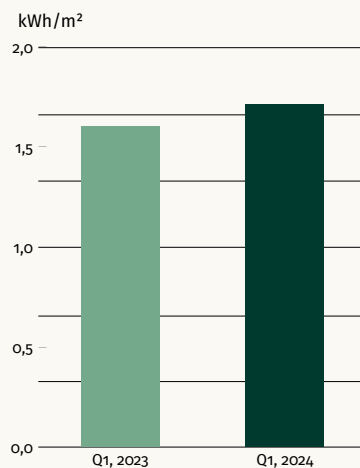
TOTAL ENERGI ATEMP



Energianvändning kvartal ett 2024 och 2023

Atemp. är normalårskorrigerad och avser energianvändningen per m2 för elektricitet och fjärrvärme för fastighetsbeståndet i Sverige och Danmark. Hyresgästernas elförbrukning är inkluderat i beräkningen.

UTSLÄPP FRÅN ENERGI ATEMP



CO2e-utsläpp från energianvändning kvartal ett 2024 och 2023

Atemp. är normalårskorrigerad och avser CO2e-utsläpp enligt Market-based metoden per m2 från energianvändningen från fastighetsbeståndet i Sverige och Danmark. Emissionsfaktorer är hämtade från Energiföretagen och från energileverantörer i Danmark. Skillnad mellan redovisad CO2e-data i denna rapport och tidigare kvartalsrapporter 2023 beror på fördröjningar i vårt energirapporteringsystem.

ENERGIANVÄNDNING OCH UTSLÄPP FRÅN VÅRA FASTIGHETER

Vår målsättning är att bygga nästa generations studentbostäder med energi- och klimateffektiva lösningar. Energianvändningen från elektricitet och fjärrvärme i våra fastigheter i Sverige och Danmark motsvarade ca 52 kWh/m2 under det första kvartalet 2024.

SBS har fortsatt ett avtal med Dalakraft om 100 procent förnyelsebar elektricitet för fastighetsbeståndet i Sverige och sedan 2023 köper SBS endast CO2 neutrala elektriciteten även i Danmark. Under det första kvartalet 2024 motsvarade CO2e-utsläppen ca 1,71 kgCO2e/m2 för fastighetsbeståndet i Sverige och Danmark. Detta utgör en ökning med 7 procent jämfört med kvartal ett 2023 och beror främst på problem med intrimningen av vårt nyproduktionsprojekt Campus star där mer fjärrvärme har förbrukats än planerat.

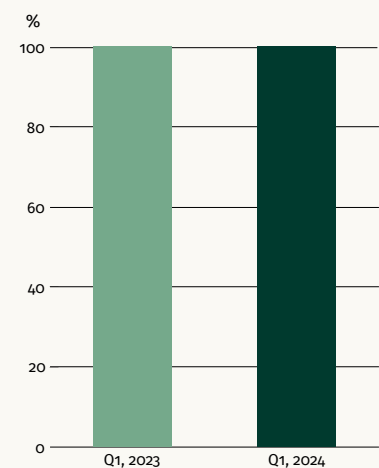
OBLIGATIONSTATUS

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

För en mer detaljerad beskrivning av den hållbara obligationen, se Studentbostäder i Nordens Impact Report 2022 som finns tillgänglig på www.sbsstudent.se.

MSEK	Obligationsemissioner	Totalt allokerad volym	Icke allokerad volym
Q2 2021	500	500	-
Q4 2021	100	100	-
Q4 2023	-120	-120	-
Q1 2024	480	480	-

ANDEL FÖRNYBAR ELANVÄNDNING



Andel förnybar elanvändning

SBS köper sedan kvartal 1 2023 endast förnybar el i Sverige och Danmark. Det betyder att samtliga fastigheter och hyresgäster i SBS bestånd får tillgång till CO2 fri el.

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

Nyckeltal per kvartal

	2024	2023	2023	2023	2023	2022	2022	2022	2022	2021
	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4
Fastighetsrelaterade uppgifter										
Hysesintäkter, MSEK	113	110	88	93	98	90	64	66	73	71
Driftsöverskott, MSEK	64	68	55	63	65	52	34	39	44	40
Förvaltningsresultat, MSEK	-5	5	0	24	15	12	10	13	20	-1
Direktavkastning förvaltningsportföljen, %	3,6	3,8	3,5	3,9	3,9	3,5	2,5	3,2	3,5	3,4
Värdeförändringar fastighet, MSEK	-85	-167	-47	-157	-169	-39	-24	29	105	39
Periodens resultat, MSEK	-88	-128	-71	5	-157	-33	-6	5	110	37
Verkligt värde fastigheter, MSEK	7 867	7 806	7 790	7 761	7 497	7 531	6 425	6 281	6 113	5 636
Fastigheter exklusive nyproduktion, MSEK	6 078	6 089	6 249	6 355	6 442	6 590	5 088	5 067	4 981	4 787
Verkligt värde, kronor per kvadratmeter	37 281	37 590	38 579	39 236	39 961	41 508	36 558	36 403	35 910	36 486
Antal studentbostäder under förvaltning	6 804	6 292	6 094	5 563	5 563	5 563	5 141	4 833	4 733	4 605
Antal studentbostäder projektportfölj, netto	1 240	1 752	1 950	2 481	2 481	2 481	2 596	2 903	2 961	2 963
Antal studentbostäder projektportfölj, brutto	2 404	2 916	3 114	3 114	3 114	3 114	3 725	3 725	3 731	3 731
Antal studentbostäder förvärvsportfölj	-	173	173	173	173	173	463	463	511	430
Totalt antal studentbostäder inkl. förvärvs- och projektportfölj	8 044	8 217	8 217	8 217	8 217	8 217	8 200	8 199	8 205	7 998
Area förvaltningsportföljen, kvm	187 100	176 186	161 977	161 977	161 201	158 754	152 445	144 091	141 378	131 107
Uthyrningsgrad, %	89	95	97	91	95	99	100	92	95	96
Överskottsgrad, %	57	62	62	67	66	58	53	59	60	57
Finansiella uppgifter										
Avkastning på eget kapital, %	-17,1	-25,6	-14,6	1,0	-30,9	-6,2	-1,3	1,0	23,6	8,3
Kassaflöde från den löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital, MSEK	21	10	-2	9	11	13	5	21	17	-12
Belåningsgrad, %	71,3	70,8	73,1	71,6	69,1	65,8	62,9	64,1	62,9	62,8
Genomsnittlig ränta, %	4,8	5,1	5,2	4,8	4,3	3,8	3,4	2,6	2,2	2,2
Räntetäckningsgrad, ggr	1,12	1,29	0,99	1,22	1,38	1,37	1,53	1,88	2,19	2,15
Soliditet, %	25,3	26,2	23,9	25,4	25,7	27,0	31,1	30,4	30,6	30,6
Aktierelaterade uppgifter, kr/aktie										
Förvaltningsresultat	-0,01	0,01	0,00	0,11	0,07	0,06	0,04	0,07	0,11	-0,01
Periodens resultat	-0,15	-0,32	-0,32	0,02	-0,71	-0,15	-0,03	0,02	0,58	0,19
Eget kapital	3,48	3,60	8,65	9,02	8,88	9,57	9,62	10,21	10,11	9,51
Långsiktigt substansvärde	3,58	3,70	9,05	9,29	9,78	10,46	10,46	11,19	10,94	10,27
Tillväxt i långsiktigt substansvärde %	-3,3	-64,6	-13,5	-17,0	-10,7	1,8	4,3	13,1	19,4	12,2

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

KSEK	Jan-mar 2024	Jan-mar 2023	Jan-dec 2023
Rörelsens intäkter	-	-	-
Rörelsens kostnader	-24 678	-6 101	-25 738
Rörelseresultat	-24 678	-6 101	-25 738
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-14 841
Resultat från finansiella poster	18 066	4 808	2 591
Resultat efter finansiella poster	-6 612	-1 293	-37 989
Bokslutsdispositioner	-	-	-22 750
Resultat före skatt	-6 612	-1 293	-60 739
Skatt på periodens resultat	-3 815	-	110 673
Periodens resultat	-10 427	-1 293	49 934

Totalresultat för moderbolaget

KSEK	jan-mar 2024	jan-mar 2023	jan-dec 2023
Periodens resultat enligt resultaträkningen;	-10 427	-1 293	49 934
Övrigt totalresultat	-	-	-
Periodens totalresultat	-10 427	-1 293	49 934

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

KSEK	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	1	5	2
Finansiella anläggningstillgångar	3 793 851	2 792 146	3 735 457
Summa anläggningstillgångar	3 793 852	2 792 151	3 735 459
Omsättningstillgångar	181 534	127 374	194 366
SUMMA TILLGÅNGAR	3 975 386	2 919 525	3 929 826
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	289 084	1 103 886	289 084
Fritt eget kapital	1 557 599	375 163	1 568 422
Summa eget kapital	1 846 684	1 479 049	1 857 507
Långfristiga skulder	1 957 018	1 396 729	1 925 645
Kortfristiga skulder	171 684	43 747	146 674
Summa skulder	2 128 702	1 440 476	2 072 319
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 975 386	2 919 525	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 (-).

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.

Denna rapport har ej varit föremål för särskild 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 8 maj 2024 klockan 07:15.

Kalendarium och undertecknande

KALENDARIUM

Bolagsstämma 2024	2024-05-16
Delårsrapport Q2 2024	2024-07-18
Delårsrapport Q3 2024	2024-11-07

STYRELSENS FÖRSÄKRAN

Uppsala den 8 maj 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.

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 förvaltningsportföljen 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.

DIREKTAVKASTNINGSKRAV

Avkastningskravet på restvärdet vid värdering av verkligt värde.

DRIFTSÖVERSKOTT

Intäkter reducerat med fastighetskostnader.

EGET KAPITAL, PER AKTIE, SEK

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

FÖRVALTNINGSPORTFÖLJ

Samtliga fastigheter exklusive pågående nyproduktion.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Driftsöverskott med avdrag för administrativa kostnader och finansnetto

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE

Förvaltningsresultat i relation till genomsnittligt antal aktier.

GENOMSNISSLIGT DIREKTAVKASTNINGSKRAV

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

GENOMSNISSLIG RÄNTA

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

GENOMSNISSLIG RÄNTA FÖRVALTNINGSPORTFÖLJEN

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

JÄMFÖRBART BESTÅND

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

KAPITALBINDNING

Det viktade genomsnittet av återstående kapitalbindningstid avseende räntebärande skulder.

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE, PER AKTIE

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

PROJEKTPORTFÖLJ, BRUTTO

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

PROJEKTPORTFÖLJ, NETTO

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

RÄNTEBINDNING

Det viktade genomsnittet av återstående räntebindningstid avseende räntebärande skulder.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

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

SOLIDITET

Eget kapital i relation till balansslutningen vid periodens utgång.

TILLVÄXT I LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE, PER AKTIE

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

TOTALAVKASTNING

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

UTHYRNINGSGRAD

Antal uthyrda lägenheter i relation till antalet 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	jan-mar 2024	jan-mar 2023	jan-dec 2023
Driftsöverskott för period	55 483	63 772	236 612
Verkligt värde exklusive projektfastigheter			
Värde vid periodens ingång	6 088 658	6 589 549	6 589 549
Värde vid periodens utgång	6 077 958	6 441 829	6 088 658
Värde i genomsnitt	6 083 308	6 515 689	6 339 103
Direktavkastning	3,65%	3,91%	3,73%

TOTALAVKASTNING

KSEK	jan-mar 2024	jan-mar 2023	jan-dec 2023
Driftsöverskott för period	63 835	64 596	250 396
Värdetförändring för perioden	-84 580	-169 355	-539 146
Totalavkastning	-20 745	-104 759	-288 750
Värde vid periodens ingång	7 805 658	7 530 549	7 530 549
Värde vid periodens utgång	7 866 958	7 496 829	7 805 658
Värde i genomsnitt	7 836 308	7 513 689	7 668 103
Totalavkastning	-1,06%	-5,58%	-3,77%

ÖVERSKOTTSGRAD

KSEK	jan-mar 2024	jan-mar 2023	jan-dec 2023
Intäkter	112 706	97 907	389 599
Driftsöverskott	63 835	64 596	250 396
Överskottsgrad	56,6%	66,0%	64,3%

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

KSEK	jan-mar 2024	jan-mar 2023	jan-dec 2023
Periodens resultat	-87 544	-157 496	-351 236
Ingående eget kapital	2 082 810	2 113 715	2 113 715
Utgående eget kapital	2 014 674	1 961 350	2 082 810
Genomsnittligt eget kapital	2 048 742	2 037 532	2 098 263
Avkastning på eget kapital	-17,09%	-30,92%	-16,74%

DEFINITION

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

MOTIVERING

Anges för att belysa fastighetsbeståndets förmåga att generera avkastning.

DEFINITION

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

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 säsongvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

MOTIVERING

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

BELÅNINGSGRAD

KSEK	31 mar 2024	31 mar 2023	31 dec 2023
Räntebärande skulder	5 630 137	5 245 639	5 581 870
Kassa	23 840	63 705	56 039
Nettobelåning	5 606 297	5 181 934	5 525 831
Förvaltningsfastigheter	7 866 958	7 496 829	7 805 658
Belåningsgrad	71,3%	69,1%	70,8%

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

KSEK	jan-mar 2024	jan-mar 2023	jan-dec 2023
Förvaltningsresultat fastigheter	-4 905	15 062	44 094
Jämförelsestörande poster	10 930	781	-5 415
Räntekostnader	50 891	41 251	182 860
Summa	56 915	57 094	221 539
Räntetäckningsgrad	1,12	1,38	1,21

SOLIDITET

KSEK	31 mar 2024	31 mar 2023	31 dec 2023
Eget kapital	2 014 674	1 961 350	2 082 810
Balansomslutning	7 953 840	7 625 982	7 951 614
Soliditet	25,3%	25,7%	26,2%

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE

	jan-mar 2024	jan-mar 2023	jan-dec 2023
Förvaltningsresultat för perioden	-4 905	15 062	44 094
Antal aktier i genomsnitt	578 168 936	220 775 803	275 759 362
Förvaltningsresultat per aktie	-0,01	0,07	0,16

DEFINITION

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

MOTIVERING

Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

DEFINITION

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

MOTIVERING

Anges för att belysa bolagets känslighet för ränteförändringar.

DEFINITION

Eget kapital i relation till balansomslutning.

MOTIVERING

Anges för att belysa bolagets finansiella ställning.

DEFINITION

Förvaltningsresultat fastigheter i relation till genomsnittligt antal aktier.

MOTIVERING

Används för att belysa avkastning på aktierna.

PERIODENS RESULTAT PER AKTIE

	jan-mar 2024	jan-mar 2023	jan-dec 2023
Periodens resultat	-87 544	-157 496	-351 236
Antal aktier i genomsnitt	578 168 936	220 775 803	275 759 362
Periodens resultat per aktie	-0,15	-0,71	-1,27

EGET KAPITAL PER AKTIE

KSEK	31 mar 2024	31 mar 2023	31 dec 2023
Eget kapital	2 014 674	1 961 350	2 082 810
Antal aktier	578 168 936	220 775 803	578 168 936
Eget kapital SEK per aktie	3,48	8,88	3,60

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

KSEK	31 mar 2024	31 mar 2023	31 dec 2023
Eget kapital	2 014 674	1 961 350	2 082 810
Uppskjuten skatteskuld	52 894	197 010	54 483
Substansvärde	2 067 567	2 158 360	2 137 293
Antal aktier	578 168 936	220 775 803	578 168 936
Substansvärde SEK per aktie	3,58	9,78	3,70

TILLVÄXT I LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE

SEK	31 mar 2024	31 mar 2023	31 dec 2023
Långsiktigt substansvärde motsvarande period föregående år	3,70	10,94	10,46
Långsiktigt substansvärde periodens utgång	3,58	9,78	3,70
Tillväxt	-3,3%	-10,7%	-64,6%

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 ägarnas 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