



STUDENTBOSTÄDER
I NORDEN AB

Boksluts- kommuniké 2024

Bokslutskommuniké
Januari – december 2024

Innehållsförteckning

Perioden i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet.....	5
Investera i Nordens framtid.....	7
Intjäningsförmåga	8
Om Studentbostäder i Norden.....	9
Koncernens rapport över totalresultat	10
Kommentarer till rapport över totalresultat	11
Koncernens rapport över finansiell ställning.....	13
Förvaltningsfastigheter	14
I blickfånget: Julmys och gemenskap	17
Finansiering.....	16
Aktien.....	19
Koncernens rapport över förändring av eget kapital.....	20
Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag	21
Segmentsrapportering	22
Hållbarhet.....	23
Nyckeltal per kvartal.....	25
Moderbolagets resultaträkning i sammandrag.....	26
Totalresultat för moderbolaget	26
Moderbolagets balansräkning i sammandrag.....	26
Händelser och övriga upplysningar.....	27
Kalendarium och undertecknande	28
Definitioner	29
Beräkning av alternativa nyckeltal.....	30
Kontakt.....	33

Perioden i korthet

JANUARI–DECEMBER 2024

INTÄKTER	DRIFTS- ÖVERSKOTT	FÖRVALTNINGS- RESULTAT	PERIODENS RESULTAT	FASTIGHETS- VÄRDE	LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE /AKTIE
456	288	19	20	8 068	3,86
MSEK	MSEK	MSEK	MSEK	MSEK	SEK

PERIODEN JAN–DEC

- Intäkterna ökade med 17 procent till 456 MSEK (390)
- Driftsöverskottet ökade 15 procent till 288 MSEK (250)
- Överskottsgraden uppgick till 63 procent (64)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 19 MSEK (44)
- Värdeförändringen uppgick till 62 MSEK (-539)
- Resultat per aktie uppgick till 0,03 SEK (-1,27)
- Långsiktigt substansvärde per aktie uppgick till 3,86 SEK (3,70)
- Styrelsen föreslår årsstämman att ingen utdelning lämnas till aktieägarna.

PERIODEN OKT–DEC

- Intäkterna ökade med 15 procent till 127 MSEK (110)
- Driftsöverskottet ökade med 19 procent till 81 MSEK (68)
- Överskottsgraden ökade till 64 procent (62)
- Förvaltningsresultatet ökade till 12 MSEK (5)
- Värdeförändringen uppgick till 84 MSEK (-167)
- Resultat per aktie uppgick till 0,12 SEK (-0,32)

	jan-dec 2024	jan-dec 2023	okt-dec 2024	okt-dec 2023
Intäkter, MSEK	456	390	127	110
Driftsöverskott, MSEK	288	250	81	68
Förvaltningsresultat, MSEK	19	44	12	5
Periodens resultat, MSEK	20	-351	71	-128
Verkligt värde fastigheter, MSEK	8 068	7 806	8 068	7 806
Verkligt värde exklusive pågående nyproduktion, MSEK	8 068	6 089	8 068	6 089
Antal studentbostäder under förvaltning	6 645	6 292	6 645	6 292
Area, kvm	183 840	176 186	183 840	176 186
Uthyrningsgrad, %	97,2	94,8	97,2	94,8
Överskottsgrad, %	63,1	64,3	63,8	62,0
Räntetäckningsgrad, ggr	1,15	1,21	-	-
Belåningsgrad, %	70,4	70,8	70,4	70,8
Avkastning på eget kapital, %	0,96	-16,80	13,77	-25,80
Periodens förvaltningsresultat, SEK per aktie	0,03	0,16	0,02	0,01
Periodens resultat, SEK per aktie	0,03	-1,27	0,12	-0,32
Långsiktigt substansvärde, SEK per aktie	3,86	3,70	3,86	3,70

Se definitioner på sid. 29

Väsentliga händelser

VÄSENTLIGA HÄNDELSENER JANUARI-DECEMBER

18 JANUARI

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

26 JANUARI

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

6 FEBRUARI

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

22 FEBRUARI

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

27 FEBRUARI

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

5 MARS

SBS tecknar hyresavtal med Handelshögskolan i Stockholm omfattande 107 studentbostäder.

22 MARS

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

24 APRIL

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

10 OKTOBER

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

22 OKTOBER

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

28 OKTOBER

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSENER EFTER PERIODEN

10 JANUARI

SBS är en av tre finalister i branschens prestigefyllda tävling Studentbostadspriset 2024.

VD har ordet

Intensivt år med positiv utveckling

Under det fjärde kvartalet har våra intäkter ökat med över 15 procent och driftsöverskottet med 19 procent, jämfört med fjärde kvartalet föregående år. Överskottsgraden har under samma period ökat till 64 procent, jämfört med 62 procent föregående år.

Hysesintäkterna för jämförbara fastigheter har under året ökat med 3 procent och driftsöverskottet minskat med 4 procent jämfört med föregående år. Minskningen av driftsöverskottet berodde främst på den årliga hyreshöjningen i Danmark som uppgick till 0,63 procent samt högre vakanser under årets första halva, vilket har varit olyckligt då våra kostnader ökat betydligt på grund av inflationen och kraftiga höjningar av taxebundna kostnader så som vatten, värme och avfall.

Under andra halvan av 2024 har uthyrningsgraden ökat och historiskt har hyreshöjningarna alltid minst motsvarat inflationen över längre tidsperioder. Inget talar för att det ska vara annorlunda denna gång och jag är övertygad att vi har det värsta bakom oss. Hyreshöjningarna kommande år kommer att överträffa kostnadsökningarna och bidra positivt till vårt resultat och på nytt möjliggöra tillväxt för SBS.

NÖJDA STUDENTER OCH HÖG UTHYRNINGSGRAD

Hög uthyrningsgrad och en växande bostadskö är ett konkret bevis på att vi gör rätt saker. SBS-konceptet med små yteffektiva studentbostäder med attraktiva gemensamhetsytor är precis vad dagens studenter efterfrågar. Det fjärde kvartalet 2024 har vi i snitt haft över 3 procentenheters bättre uthyrningsgrad jämfört med föregående år. Hårt arbete och attraktiva studentbostäder har gjort att vi har kunnat dra nytta av att antalet studenter vid högre utbildningar ökade markant inför höstterminen 2024.

UTÖKAD LEDNINGSGRUPP FÖR ÖKAT FOKUS PÅ FÖRSÄLJNING

För att höja kundnöjdheten och uthyrningsgraden än mer har vi rekryterat Victoria Lenander till den nyinrättade



rollen som marknads- och försäljningschef. Jag är glad över denna rekrytering och jag är stolt över hela mitt team. Medarbetarna är SBS största tillgång och drivkraften bakom vår framgång. Oavsett om det handlar om att snabbt lösa ett serviceärende, möta nya hyresgäster eller arbeta strategiskt med att utveckla vårt fastighetsbestånd, så gör mina medarbetare alltid sitt yttersta. Att i slutet av ett intensivt år få se mina medarbetare ordna julbord åt våra studenter i våra fastigheter runt om i landet vittnar om ett sällsynt engagemang som gör mig varm inombords.

POSITIVA TRENDBROTT

Efter sju kvartal med värdeminskning på grund av högre avkastningskrav har vi nu i år haft tre kvartal i rad med positiva värdeförändringar, en trend vi tror kommer bestå. Under de sju kvartalen investerade vi på SBS 1 490 MSEK i nyproduktion och förvärvade nybyggda fastigheter för 760 MSEK, vilket gjort att vi ökat antalet bostäder med 1 504 stycken motsvarande 30 procent.

VD har ordet

Fastighetsvärderingar påverkas till stor del av räntan. Vid utgången av tredje kvartalet 2022 stod STIBOR 3M i 1,73 procent och var i en kraftigt uppåtgående trend. Efter att ha toppat på 4,18 procent stod den vid 2024 års slut i 2,54 procent. Till skillnad från tio kvartal sedan är räntan nu i en nedåtgående trend. Vår värderingsyield har ökat från 3,88 procent under andra kvartalet 2022 till 4,98 procent vid utgången av 2024. Skillnaden motsvarar 2,3 miljarder i fastighetsvärde, vilket hade resulterat i 55 procent LTV. Vi kan nog inte förvänta oss en yield på 3,88 procent inom kort, men med tanke på beståndets kvalitetsutveckling, kommande hyreshöjningar och räntebanans lutning är det kanske inte en allt för vild gissning att förutspå en god värdeutveckling på vårt bestånd framgent. Vi har förflyttat portföljen från ett mindre bestånd på mindre orter till att nu ha en stor del nyproduktion i både Köpenhamn och Stockholm, vilka tillsammans idag står för 52 procent av fastighetsportföljen.

Studentbostadssegmentet har ett bra marknadsläge jämfört med andra segment, eftersom kundgruppen ökar de kommande åren samt att flera unga väljer att studera vidare på högre utbildning. Detta kommer innebära att våra bostäder som är anpassade efter vad dagens studenter önskar kommer att få en ökad efterfrågan.

Vår bostadskö fortsätter att växa och nu är uppe i 75 000 sökande. Vi har under de senaste åren bevisat att SBS kan växa trots marknadens utmaningar så som pandemi, inflation och räntehöjningar. Läs mer om tillväxtresan på nästa sida.



Rebecka Eidenert, VD



Campus Star, Stockholm

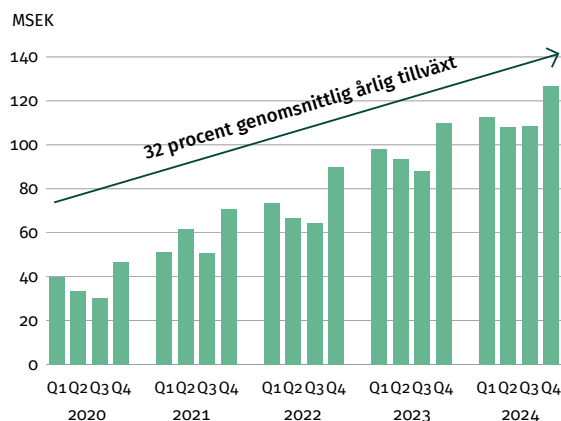
Investera i Nordens framtid

Studentbostäder i Norden erbjuder en unik möjlighet att investera i en stabil och växande fastighetsportfölj för Nordens framtid.

Utmaningen med studentbostäder är den intensiva omflytten, för att parera detta arbetar SBS enligt en tydlig strategi. Vi har vår egna bostadskö för att leverera nästa student och en effektiv förvaltning genom en digitaliserad plattform där organisationen är byggd specialiserad för studentbostäder.

Med bevisad skalbarhet är vi redo att skapa långsiktigt värde för våra aktieägare.

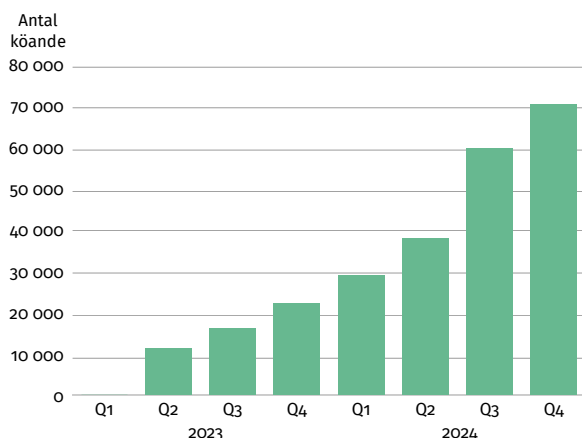
Intäkter



TRYGGA KASSAFLÖDEN MED BEVISAD TILLVÄXT – INTÄKTERNA UPP 203 PROCENT

Intäkterna har vuxit 32 procent årligen i genomsnitt sedan 2020. Genom nyproduktion, förvärv och hyreshöjningar har vi bevisat att vi kan växa intäkterna i utmanande tider. Vår kundgrupp studenter 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.

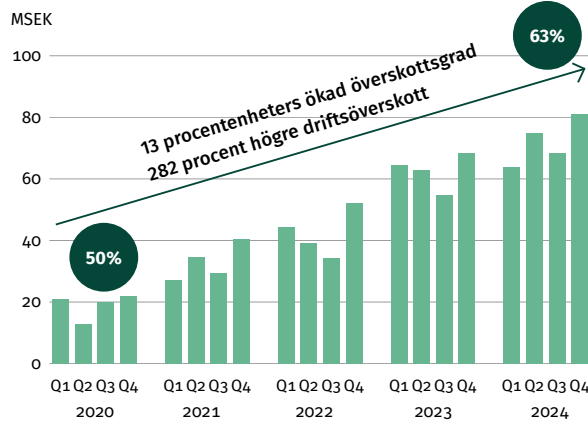
Växande bostadskö



DIGITALISERAD PLATTFORM – DRIFTSÖVERSKOTT UPP 282%

Vi har investerat i en digitaliserad plattform för kostnadseffektivitet och skalbarhet. Vår kundgrupp är homogen, 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. Under tillväxtresan de senaste fyra åren har den centrala administrationen ökat med endast 3 procent tack vare digital och effektiv organisation i varje led.

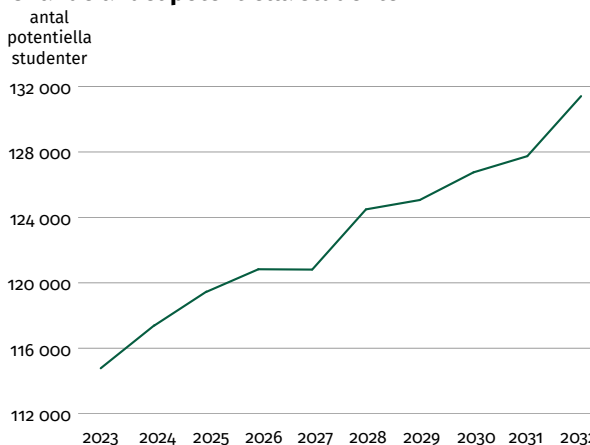
Driftsöverkott



EGEN FÖRVALTNING – ÖVERSKOTTSGRADEN FRÅN 50% TILL 63%

Vårt team har lång erfarenhet av fastighetsförvaltning, utveckling och investeringar. Genom att specialisera oss på studentbostäder får vi en unik effektiv förvaltning. Överskottsgraden har ökat från 50 procent till 63 procent på fyra år. Genom anpassad förvaltning med egen personal i alla led och lokal närvaro kan vi arbeta proaktivt och lyhört för att kontinuerligt identifiera nya effektiva lösningar.

Ökande andel potentiella studenter



UNIK POSITION PÅ EN VÄXANDE MARKNAD

Antalet antagna till högskoleutbildningar våren 2025 har ökat med nästan 5 procent från 2024 och når den högsta nivån sedan 2008, vilket medför att det finns en hög efterfrågan på ändamålsenliga studentboenden. Vår unika position som det enda noterade studentbostadsbolaget med en växande målgrupp kommande 10 åren ger oss möjlighet att fortsätta expandera för en stark tillväxt även framgent. Fler väljer att studera och årskullarna de kommande tio åren kommer att öka efterfrågan än mer.

Intjäningsförmåga

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Intjäningsförmågan avser årligt förvaltningsresultat för koncernen. Intjäningsförmågan baseras på hyresvärdet per den 31 december 2024 justerad enligt faktisk ekonomisk vakans rullande 12 månader för jämförbart bestånd, vilket innebär 4,5 procent vakans.

Då vakansgraden varierar relativt mycket för studentbostäder under året justeras säsongeffekten genom användande av bakåtblickande genomsnittlig vakans.

Intjäningsförmågan saknar hyreshöjningar för 49 procent av fastighetsbeståndet för 2025 då dessa ännu inte är färdigförhandlade. Genomsnittlig höjning har uppgått till 4,58 procent för fastighetsbeståndet i Sverige, 0,6 procent i Danmark och 2,2 procent i Norge.

Hyreshöjningar inkluderas endast efter att hyresnivån är slutförhandlad eller direktaviserad till hyresgästen. Om de resterande 49 procenten skulle förhandlas till 4,58 procent motsvarar detta ytterligare 10 MSEK i ökat hyresvärde under 2025.

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 periodens utgång. Räntan baseras på genomsnittlig räntenivå per den 31 december 2024, vilken var 4,08 procent och räntebärande skulder om 5 704 MSEK.

OM INTJÄNINGSFÖRMÅGAN

Intjäningsförmågan innefattar inte kommande nyproduktion som ej har påbörjats, se sidan 16 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 Norden 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.



Ankarstocken, Norrköping

Intjäningsförmåga	MSEK
Hyresintäkter brutto	509
Vakans, rullande 12	-23
Fastighetskostnader	-168
Driftsöverskott	318
Central administration	-30
Räntekostnader	-232
Förvaltningsresultat	56
Antal aktier	578 168 936
Förvaltningsresultat per aktie	0,10
Räntetäckningsgrad	1,24

Om Studentbostäder i Norden

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



AFFÄRSIDÉ

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

ÖVERGRIPANDE MÅL

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

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

STRATEGI

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

Uppdaterade finansiella mål

Styrelsen för Studentbostäder i Norden AB presenterade nya reviderade långsiktiga finansiella mål och utdelningspolicy 2024-11-07. De uppdaterade målen bedöms bättre reflektera nuvarande marknadsutsikter och önskad risknivå för bolagets utveckling framåt. Målen ska vara uppnådda senast utgången av 2028.

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.

UTDELNINGSPOLICY

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

Koncernens rapport över totalresultat

KSEK	jan-dec 2024	jan-dec 2023	okt-dec 2024	okt-dec 2023
Hysesintäkter	448 172	373 329	123 829	107 861
Övriga intäkter	8 253	16 270	2 992	2 166
Summa intäkter	456 426	389 599	126 821	110 027
Fastighetskostnader	-168 221	-139 203	-45 855	-41 779
Driftsöverskott	288 204	250 396	80 966	68 248
Central administration	-44 527	-37 886	-8 202	-16 153
(varav jämförelsestörande)	-15 313	-9 085	-86	-8 304
Resultat före finansiella poster	243 677	212 510	72 764	52 095
Finansiella kostnader avseende nyttjanderätter	-3 063	-2 631	-586	-868
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3 787	17 043	982	1 017
Räntekostnader och liknande resultatposter	-225 192	-182 860	-60 859	-47 206
Realiserade valutakursvinster/valutakursförluster	-395	32	-21	166
Förvaltningsresultat	18 815	44 094	12 279	5 204
Värdeförändring derivat	5 002	-	5 002	-
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	61 694	-539 146	83 868	-166 531
Resultat före skatt	85 510	-495 052	101 150	-161 328
Aktuell skatt	67	5 509	0	1 639
Uppskjuten skatt	-65 507	138 307	-30 087	32 022
Periodens resultat	20 070	-351 236	71 063	-127 666
Övrigt totalresultat				
Poster som senare kan komma att omföras till resultaträkningen;				
Omräkning av utländska dotterbolag	17 257	-6 899	8 805	-19 933
Periodens totalresultat	37 327	-358 135	79 868	-147 599
Periodens resultat hänförligt till;				
Moderföretagets aktieägare	20 070	-351 236	71 063	-127 666
Årets totalresultat hänförligt till;				
Moderföretagets ägare	37 327	-358 135	79 868	-147 599
Resultat per aktie	0,03	-1,27	0,12	-0,32

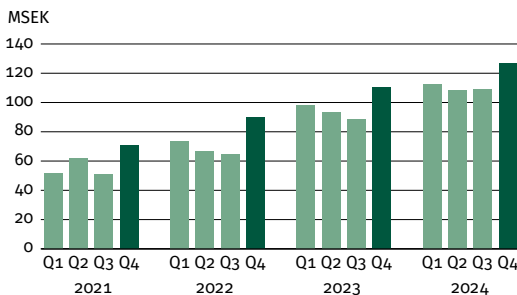
Kommentarer till rapport över totalresultat

INTÄKTER

Koncernens intäkter för perioden uppgick till 456 426 KSEK (389 599). Hyresintäkterna uppgick till 448 172 KSEK (373 329), vilket motsvarar en ökning med 20 procent. Ökningen berodde främst på ett större fastighetsbestånd, tack vare avslutade nyproduktionsprojekt under året. Övriga intäkter minskade till 8 253 KSEK (16 270) och berodde huvudsakligen på att föregående period inkluderade elstöd om 3 565 KSEK samt ovanlig hög fakturering vid slitage för ett blockhyresavtal. För jämförbart bestånd ökade intäkterna med 0,5 procent och hyresintäkterna ökade med 3 procent.

Hyresintäkterna det fjärde kvartalet ökade med 15 procent jämfört med föregående år tack vare ett större fastighetsbestånd, högre uthyrningsgrad under kvartalet samt årets hyreshöjningar.

INTÄKTER



FASTIGHETSKOSTNADER

Koncernens fastighetskostnader för perioden uppgick till -168 221 KSEK (-139 203), vilket motsvarar en ökning med 21 procent. Ökningen berodde främst på ett större fastighetsbestånd samt ovanligt höga kostnader under främst det första kvartalet. Fastighetskostnaderna bestod av taxebundna kostnader, drifts- och underhållskostnader, fastighetskatt och kostnader för fastighetsadministration. För jämförbart bestånd var kostnaderna 8 procent högre jämfört med samma period föregående år främst drivet av kostnadsökningar på grund av inflationen.

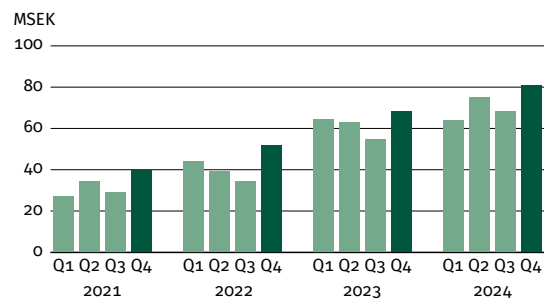
Kostnaderna för det fjärde kvartalet ökade med 10 procent jämfört med föregående år främst på grund av ett större fastighetsbestånd.

DRIFTSÖVERSKOTT

Driftsöverskottet för perioden uppgick till 288 204 KSEK (250 396), vilket motsvarar en ökning med 15 procent. Överskottsgraden för perioden uppgick till 63 procent (64). Uthyrningsgraden vid utgången av perioden uppgick till 97 procent (95), vilken är högre än motsvarande period föregående år. För jämförbart bestånd har driftsöverskottet minskat med 4 procent på grund av högre kostnader.

För det fjärde kvartalet uppgick driftöverskottet till 80 966 KSEK (68 248), vilket är en ökning med 19 procent. Överskottsgraden för kvartalet ökade till 64 procent (62) tack vare hög efterfrågan på nästintill samtliga orter under kvartalet.

DRIFTSÖVERSKOTT



CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaden för central administration uppgick till -44 527 KSEK (-37 886). Central administration avser kostnader för affärsutveckling, transaktion, finanshantering och kontor. Periodens kostnad inkluderar jämförelsestörande poster om -15 313 KSEK (-9 085), vilka avser kostnader för ej genomförd försäljning i Danmark under 2023-2024. När bolaget valde att inte avyttra befintligt bestånd i Danmark efter långt gångna förhandlingar uppstod kostnader och ersättningskrav från motparten i förhandlingen. Efter förlikning med motparten är nu förhandlingen helt avslutad och inga mer kostnader ska drabba SBS. Justerat för jämförelsestörande poster uppgår kostnaden för central administration till -29 215 KSEK (-28 801).

För det fjärde kvartalet uppgick central administration till -8 202 KSEK (-16 153). Justerat för jämförelsestörande poster är kostnaden i linje med motsvarande period föregående år.

FINANSNETTO

Periodens finansnetto uppgick till -224 863 KSEK (-168 416), vilket motsvarar en ökning med 34 procent. Finansnettot bestod främst av -223 313 KSEK (-178 092) i räntekostnader, -1 981 KSEK (-4768) i övriga finansiella kostnader, -3 063 KSEK (-2 631) för tomträtter samt 0 KSEK (14 500) i övriga finansiella intäkter vilka föregående år avsåg en realiserad vinst vid återköp av obligation till 60 procent av nominellt värde. Ökningen av räntekostnaden beror främst på en större låneportfölj till följd av färdigställande av projekt. Ränteintäkterna uppgick till 3 787 KSEK (2 543).

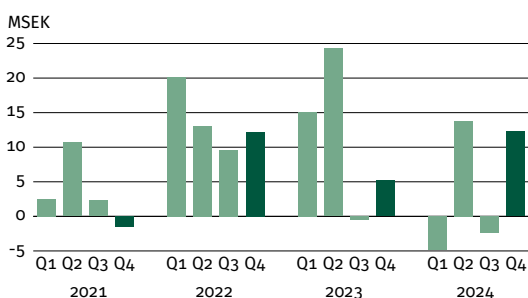
För det fjärde kvartalet minskade finansnettot till -60 458 KSEK (-46 891) vilket är en förändring med 29 procent. Minskningen beror på en större låneportfölj till följd av större fastighetsportfölj efter avslutade nyproduktionsprojekt.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet för perioden uppgick till 18 815 KSEK (44 094). Minskningen beror huvudsakligen på högre räntekostnader, jämförelsestörande poster om -15 313 KSEK (9 085) och att jämförelsetalen inkluderar realisationsvinst vid återköp av del av obligationslån om 14 500 KSEK samt elstöd om 3 565 KSEK. Justerat för dessa jämförelsestörande poster minskar förvaltningsresultatet 2,8 procent jämfört med föregående år.

För det fjärde kvartalet ökar förvaltningsresultatet med 136 procent till 12 280 KSEK (5 205) tack vare högre driftöverskott, högre överskottsgrad samt att perioden föregående år belastades med jämförelsestörande kostnader.

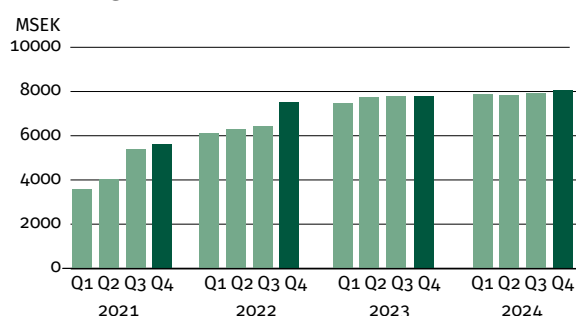
FÖRVALTNINGSRESULTAT



VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Periodens värdeförändringar för fastigheter uppgick till 61 694 KSEK (-539 146). Orealiserade värdeförändringen för förvaltningsportföljen uppgick till 125 990 KSEK (-541 505) och realiserade värdeförändringen för projektfastigheterna uppgick till -65 541 KSEK (2 359). För mer information om fastighetsbeståndet se sida 15.

VERKLIGT VÄRDE



SKATT

Periodens skatt uppgick till -65 440 KSEK (143 816), varav aktuell skatt uppgick till 67 KSEK (5 509) och uppskjuten skatt till -65 507 KSEK (138 307). Vid beräkning av uppskjuten skatt tillämpas gällande skattesats i respektive land. På grund av regler för redovisning av uppskjuten skatt är skatten hög 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.

PERIODENS RESULTAT

Periodens resultat uppgick till 20 070 KSEK (-351 236). Periodens totalresultat uppgick till 37 327 KSEK (-358 135).

Koncernens rapport över finansiell ställning

KSEK	2024-12-31	2023-12-31*
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	8 067 785	7 805 658
Inventarier	2 862	4 448
Immateriella anläggningstillgångar	95	158
Derivat	5 002	-
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	17 420	33 156
Uppskjuten skattefordran	295	409
Summa anläggningstillgångar	8 093 459	7 843 828
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar	11 739	5 069
Skattefordringar	-	7 653
Övriga fordringar	8 843	18 060
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 348	20 965
Likvida medel	26 365	56 039
Summa omsättningstillgångar	57 295	107 786
SUMMA TILLGÅNGAR	8 150 754	7 951 614
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	289 084	289 084
Övrigt tillskjutet kapital	1 745 041	1 745 437
Reserver	55 004	37 747
Balanserat resultat, inklusive årets resultat	14 420	-5 650
Summa eget kapital	2 103 549	2 066 618
Långfristiga skulder		
Uppskjuten skatteskuld	132 768	71 084
Skulder till kreditinstitut	4 604 333	2 726 923
Obligationslån	439 447	422 813
Övriga räntebärande skulder	135 328	111 012
Leasingskulder	15 441	30 019
Övriga skulder	22 001	1 016
Upplupna kostnader	6 409	-
Summa långfristiga skulder	5 355 725	3 362 866
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	472 430	2 206 054
Obligationslån	28 188	28 188
Övriga räntebärande skulder	24 315	86 880
Leasingskulder	1 979	3 137
Leverantörsskulder	15 630	19 355
Skatteskuld	4 644	10 815
Övriga skulder	67 505	95 744
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	76 788	71 957
Summa kortfristiga skulder	691 479	2 522 129
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8 150 754	7 951 614

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

Förvaltningsfastigheter

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



ANDEL AV FASTIGHETSVÄRDET

64 procent av fastighetsvärdet lokaliserat i Sveriges och Danmarks största regioner

- Stockholm
- Göteborg
- Öresundregionen
- Andra

FASTIGHETSBESTÅNDET

Koncernens fastighetsbestånd omfattade vid utgången av perioden 183 840 kvadratmeter (176 186) uthyrningsbar area. Det sammanlagda värdet uppgick till 8 068 MSEK (7 806), vilket motsvarar 43 885 SEK per kvadratmeter (44 304). Vid utgången av det tredje kvartalet överfördes de färdigställda fastigheterna i Stockholm och Norrköping från Pågående nyproduktion till Förvaltningsportföljen. Fastigheternas värde uppgick då till 1 889 MSEK och samtliga 1 241 lägenheter var uthyrda.

Den realiserade värdeförändringen uppgick till 60 MSEK, vilket motsvarar en värdeuppgång med 0,77 procent. Direktavkastningen uppgick till 3,46 procent (3,68) för förvaltningsportföljen.

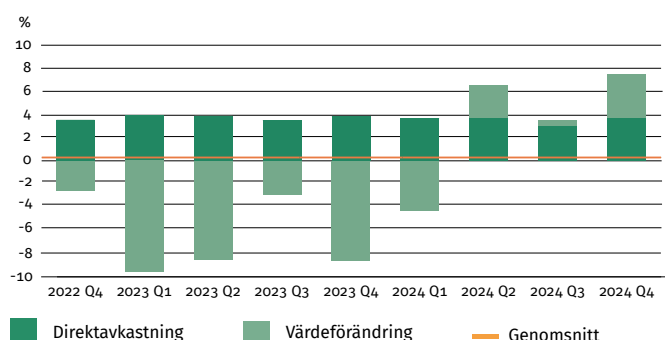
Det genomsnittliga direktavkastningskravet för portföljen uppgick till 4,98 procent (4,88). En förändring av direktavkastningskravet, allt annat lika, med 0,25 procentenheter motsvarar en förändring av fastighetsvärdet om +426/-384 MSEK. Samtliga fastigheter värderas kvartalsvis av extern fastighetsvärderare. Per den 31 december 2024 har fastigheterna värderats av Newsec, Forum, Novier och CBRE.

Antalet studentbostäder i förvaltning vid utgången av perioden uppgick till 6 645 studentbostäder (6 292) varav 440 studentbostäder (583) var vakanta. Justerat för 256 studentbostäder (254) vilka tomställts inför förädling uppgick reell vakans till 2,77 procent (5,23). 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	25 158	215 215	240 373
Förvärv	-	22 326	22 326
Avyttring	-116 150	-	-116 150
Orealiserad värdeförändring	125 989	-65 541	60 449
Omföring	1 889 000	-1 889 000	-
Valutaförändring	55 130	-	55 130
Utgående värde 2024-12-31	8 067 785	-	8 067 785
<i>Värdeförändring</i>	<i>2,07%</i>	<i>-3,82%</i>	<i>0,77%</i>
Intäkter	395 991	59 676	455 667
Fastighetskostnader	-151 253	-16 969	-168 222
Driftsöverskott	244 738	42 707	287 445
Överskottsgrad	61,8%	71,6%	63,1%
Direktavkastning	3,46%	N/A	3,62%
Totalavkastning	370 727	-22 834	347 893
Totalavkastning procent	5,24%	N/A	4,38%
Uthyrningsbar area	183 840	-	183 840
Värde i kr/kvm	43 885	-	43 885
Antal studentbostäder i förvaltning	6 645	-	6 645

TOTALAVKASTNING



FÖRVALTNINGSPORTFÖLJEN

KSEK	Norr	Mitt	Syd	Förvaltningsportföljen
Ingående värde 2024-01-01	1 262 500	1 361 533	3 464 625	6 088 658
Investering	598	22 772	1 788	25 158
Förvärv	-	-	-	-
Avyttring	-	-116 150	-	-116 150
Orealiserad värdeförändring	-4 198	-1 423	131 610	125 989
Omföring	-	1 889 000	-	1 889 000
Valutaförändring	-	-1 575	56 705	55 130
Utgående värde 2024-12-31	1 258 900	3 154 157	3 654 728	8 067 785
<i>Värdeförändring</i>	<i>-0,33%</i>	<i>-0,10%</i>	<i>3,80%</i>	<i>2,07%</i>
Intäkter	80 641	104 890	210 460	395 991
Fastighetskostnader	-35 570	-28 991	-86 692	-151 253
Driftsöverskott	45 071	75 899	123 768	244 738
Direktavkastning	3,58%	3,36%	3,48%	3,46%
Totalavkastning	40 873	74 476	255 378	370 727
Totalavkastning procent	3,24%	3,30%	7,17%	5,24%
Uthyrningsbar area	41 784	53 751	88 305	183 840
Värde i kr/kvm	30 129	58 681	41 388	43 885
Antal lägenheter	1 477	2 225	2 943	6 645

TRANSAKTIONER

Under 2024 har två fastigheter i Karlstad avyttrats med 159 studentbostäder och en sammanlagd area om 3 456 kvadrater och ett underliggande fastighetsvärde om 132,5 MKR. Det avtalade förvärvet av 173 nyproducerade studentbostäder i Köpenhamn genomfördes inte då projektet blev kraftigt försenat. SBS återsålde projektet till säljaren till ett pris som motsvarade nedlagda transaktionskostnader.

PROJEKT

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

Under perioden har 220 MSEK investerats för att slutföra nyproduktionen i Stockholm och Norrköping. Totalt har 1 954 MSEK investerats i projekten inklusive mark, finansiering och projektledning. Projektens slutkostnad motsvarar en fördyrning med 14,6 procent jämfört med ursprungskalkylen. Under byggnationen har marknadsrörelsen STIBOR rört sig från 1,3 till 4,2 procent samtidigt som en kostnadsinflation och pandemi drabbat projekten. Trots denna extrema period blev endast 198 lägenheter försenade tre månader mot vad som kommunicerades vid byggstarten 2022. Fastigheterna värderades till 1 940 MSEK vid utgången av fjärde kvartalet, vilket är 14 MSEK lägre än nedlagd kostnad då marknadens avkastningskrav ökat kraftigt jämfört med bedömningen vid byggstart.

Kommande projekt har idag byggnader med hyresgäster som ger ett positivt kassaflöde förutom Munspelet 1 i Karlstad som tomstälts inför projektstart samt Snillet 3 i Lund. Det är en trygghet att idag ha ett positivt kassaflöde på kommande projektfastigheter.

För att SBS ska stå redo för nästa tillväxtfas arbetar bolaget med att ta fram färdiga bygglov för kommande projekt.

ANTAL STUDENTBOSTÄDER PER ORT

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



Illustration Snillet 3, Lund

PROJEKTPORTFÖLJ

Ort	Fastighet	Status	Antal nyproducerade lägenheter (brutto)	Area (Kvm) (BOA + LOA)	Hyresvärde (MSEK)	Hyresvärde/kvm (BOA)
Lund	Snillet 3	Markansvisning	62	1 298	5	4 129
Karlstad	Munspelet 1	Beviljat bygglov	211	5 688	12	2 162
Trollhättan	Kuratorn 2	Beviljat bygglov	441	11 236	31	2 759
Karlskrona	Grenadjären 57	Detaljplanskede	265	7 514	21	2 843
Lund	Stråken 1	Bygglovsskede	172	3 222	11	3 476
Växjö	Utfarten 3	Detaljplanskede	280	5 966	18	3 051
Kristianstad	Löjtnanten & Kaptenen	Detaljplanskede	504	14 264	38	2 657
Summa			1 935	49 188	137	2 792

Event

Julmys och gemenskap

På julafton arrangerade vi en mysig jullunch för drygt 130 studenter som var kvar på Campus Star i Stockholm över julen. Initiativet syftade till att skapa en gemenskap för de studenter som inte hade möjlighet att fira jul med sina familjer. Vi arbetar aktivt för att motverka psykisk ohälsa, en utmaning som ökar bland unga vuxna, och detta var ännu en viktig insats för att sätta gemenskap i centrum och skapa en trygg boendemiljö.



SKRATT, SAMTAL OCH KÄNSLA AV SAMHÖRIGHET

I det gemensamma utrymmet dukades det upp klassisk julmat så som sill, inkokt lax, griljerad julsinka, prinskorv, köttbullar, rödbetsallad och julsallad med grönkål. Självklart serverades det även glögg och pepparkakor. Stämningen präglades av skratt, samtal och en känsla av samhörighet. För många studenter, både svenska och internationella, blev jullunchen en chans att knyta nya kontakter och känna sig som en del i ett större sammanhang under en högtid som ofta förknippas med tid för samvaro med familj och släkt.



– Vi vet att julen kan vara en utmanande tid för många, särskilt för de personer som är långt hemifrån. Därför ville vi skapa en plats där våra studenter kunde samlas och fira tillsammans. Vi ser det som vårt ansvar att försöka göra skillnad genom att skapa en plats där ingen behöver känna sig ensam, säger Rebecka Eide-ner, VD för Studentbostäder i Norden.

EN MINNESVÄRD JUL

Julmyset började dock några veckor tidigare när ett tjugotal studenter samlades för att baka lussebullar, äta julgodis och dricka glögg. De som ville hjälptes åt att pyssla och pynta i de gemensamma lokalerna så att julstämningen lägrade sig över campus. Den gemensamma jullunchen uppskattades stort av deltagarna och många uttryckte sin tacksamhet över initiativet. För de studenter som var med blev det en jul att minnas, fylld av glädje och gemenskap.

Finansiering

Det egna kapitalet har under perioden ökat med 37 MSEK. Det egna kapitalet uppgick vid utgången av perioden till 2 104 MSEK (2 067), vilket ger en soliditet om 25,8 procent (26,0).

Finansieringen sker främst genom upplåning hos nordiska banker och obligationsmarknaden. Bankupplåning säkerställs främst genom pant i fastigheter. Räntebärande skuldernas nominella belopp uppgick till 5 718 MSEK (5 595), varav 5 091 MSEK (3 831) avsåg banklån, 468 MSEK (451) avsåg hållbara obligationslån och 160 MSEK (198) avsåg säljarvers. Belåningsgraden uppgick till 70,4 procent (70,8). Belåningsgraden ska enligt bolagets nya fastställda riskbegränsningar långsiktigt inte överstiga 60 procent. Skuldernas verkliga värde bedöms i stort överensstämmande med redovisat värde för samtliga banklån och säljarvers i SEK. För obligationslånet om 468 MSEK samt 1 132 MSEK lån genom real kreditsystemet i Danmark uppskattas verkligt värde till 95-100 procent av det nominella värdet.

Räntetäckningsgraden beräknad enligt kovenanten i obligationslånet uppgick till 1,37 gånger (1,36) rullande 12 månader. Under det fjärde kvartalet har 397 MSEK räntesäkrats genom en swap med fast ränta om 2,09 procent och förfall oktober 2028. Bolaget bedömer att nyckeltalet kommer stärkas ytterligare framgent med högre driftsöverskott och lägre räntekostnader. Genomsnittlig ränta uppgick till 4,08 procent inklusive räntesäkring (5,08) vid utgången av perioden. Vid utgången av kvartalet hade 2 375 MSEK (4 212) av räntebärande skulder en kortare räntebindning än 12 månader, genomsnittlig räntebindning uppgick till 28 månader (10).

Genomsnittlig kapitalbindning uppgick till 33 månader (16). Av totala lånestocken förfaller 525 MSEK (2 323) inom 12 månader. Av dessa avser 422 MSEK befintliga fastighetslån och 103 MSEK avser löpande

amortering de kommande 12 månaderna. Obligationslånet om 468 MSEK förfaller till betalning november 2026.

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.

Med högre intäkter, lägre snittränta samt fastighetsvärden som ökat har samtliga nyckeltal förbättrats och marginalen ökat för bolagets kovenanter fjärde kvartalet. Jämfört med utgången av föregående år är bolagets snittränta ned 1 procentenhet från 5,1 till 4,1. Framåt bedöms dagens inflation göra att kostnadsökningen kommer vara lägre än kommande hyreshöjningar. Trenden för marknadsvärdena är nu positiv, efter tre kvartal i rad med positiva värdeförändringar. Bolagets bedömning är att samtliga nyckeltal kommer att fortsätta stärkas kommande år.

Lägre marknadsvärden på bolagets fastigheter eller stigande marknadsräntor på grund av omvärldsfaktorer eller oförutsedda händelser skulle ha negativ påverkan på bolagets finansiella nyckeltal. En värdenedgång över 1 procent för fastighetsbeståndet, allt annat lika, skulle sätta bolaget i en situation där soliditeten behöver stärkas för att inte bryta mot lånevillkor. Skulle kovenanter brytas eller refinansiering inte kunna genomföras enligt plan kan det innebära att det föreligger en väsentlig osäkerhet som kan leda till tvivel om företagets förmåga att fortsätta verksamheten. Styrelsens bedömning är dock att det är sannolikt att bolaget kan stärka sin finansiella ställning och nyckeltal kommande år. Företagets finansiella rapporter har upprättats enligt antagande om fortsatt drift.

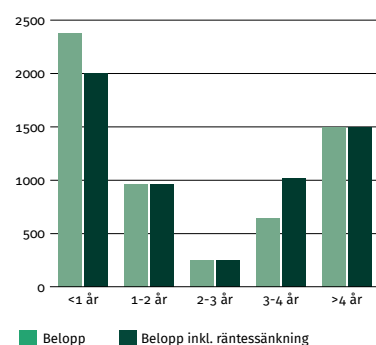
RÄNTEBINDNING, MSEK

Förfalloår	Belopp	Andel	Belopp inkl. räntesäkring	Andel
<1 år	2 375	42%	1 996	35%
1-2 år	964	17%	964	17%
2-3 år	248	4%	248	4%
3-4 år	641	11%	1 020	18%
>4 år	1 490	26%	1 490	26%
Totalt	5 718	100%	5 718	100%

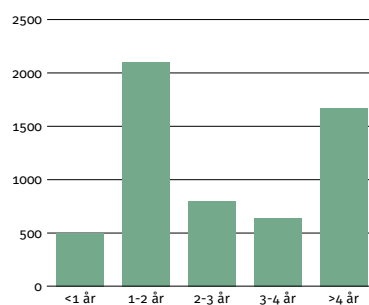
KAPITALBINDNING, MSEK

Förfalloår	Belopp	Andel
<1 år	525	9%
1-2 år	2 076	36%
2-3 år	800	14%
3-4 år	645	11%
>4 år	1 672	29%
Totalt	5 718	100%

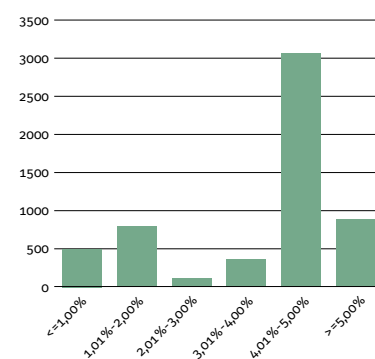
RÄNTEBINDNING, MSEK



FÖRFALLOSTRUKTUR, MSEK



RÄNTENIVÅER, MSEK



Aktien

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

Aktieinformation per 2024-12-31

Börskurs stängning, SEK per aktie	1,43
Substansvärde, SEK per aktie	3,86
Börsvärde, KSEK	823 891
Genomsnitt antal omsatta aktier per börsdag	227 717
Genomsnitt omsättning per börsdag, SEK	266 700
Genomsnitt antal utestående aktier	578 168 936
Antal aktier vid utgången av perioden	578 168 936

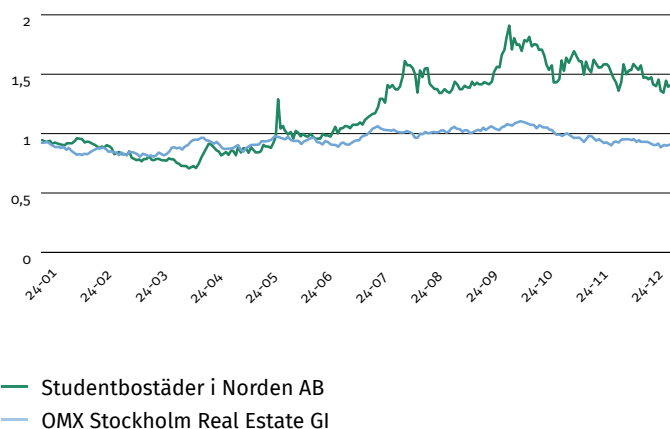
AKTIEKURSUTVECKLING OCH HANDELN

Vid utgången av perioden uppgick aktiekursen till 1,43 SEK per aktie vilket motsvarar ett börsvärde om 824 MSEK. Genomsnittligt antal omsatta aktier per börsdag uppgick under perioden till 227 717 aktier eller 0,3 MSEK.

AKTIEKAPITALET

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

AKTIEUTVECKLING STUDENTBOSTÄDER I NORDEN



UTDELNING

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

AKTIEINFORMATION

Kortnamn: STUDBO
ISIN-kod: SE0015657697

AKTIEÄGARE

Ägare	Antal aktier och röster	Andel av aktier och röster
Gösta Welandson med bolag	106 633 202	18,44%
Otre Fund LP	88 628 876	15,33%
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	82 677 831	14,30%
Svea Bank AB	60 301 300	10,43%
Nordstjärnan	57 326 771	9,92%
Amir Gal med bolag	22 354 639	3,87%
Ristian Invest AB	19 108 923	3,31%
Vixar AB	13 812 541	2,39%
Lars Runby	9 156 964	1,58%
Avanza Pension	8 117 189	1,40%
Summa 10 största ägare	468 118 236	80,97%
Övriga aktieägare	110 050 700	19,03%
Summa	578 168 936	100,00%

Källa: Holdings, Modular Finance AB och aktieägarna.

Koncernens rapport över förändring av eget kapital

KSEK Hänförligt till moderbolagets aktieägare	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserad vinst inkl. årets resultat *	Summa *
Ingående eget kapital 2023-01-01 (omarbetat)	1 103 886	608 930	44 645	340 061	2 097 523
Periodens resultat jan-dec	-	-	-	-351 236	-351 236
Övrigt totalresultat jan-dec	-	-	-6 899	-	-6 899
Periodens totalresultat jan-dec	-	-	-6 899	-351 236	-358 135
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	-5 650	2 066 618
Ingående eget kapital 2024-01-01	289 084	1 745 437	37 747	-5 650	2 066 618
Periodens resultat jan-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

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

Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag

KSEK	jan-dec 2024	jan-dec 2023	okt-dec 2024	okt-dec 2023
Den löpande verksamheten				
Förvaltningsresultat	18 815	44 094	12 280	5 203
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet;	25 989	-20 139	10 012	657
Betald skatt	2 414	4 133	5 352	3 914
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	47 218	28 088	27 644	9 774
Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar	-21 835	-3 694	-1 744	-15 311
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder	7 358	-123 275	3 171	-44 187
Kassaflöde från den löpande verksamheten	32 741	-98 881	29 071	-49 724
Investeringsverksamheten				
Investeringar i förvaltningsfastigheter och inventarier	-246 210	-823 945	-9 448	-242 956
Kontant erhållet investeringsstöd	-	77 991	-	44 280
Förvärv av dotterbolag	-25	-	-	-
Avyttring av dotterbolag	40 156	-40	164	-
Förändring av transaktionsrelaterade fordringar	24 010	-5 356	-468	43 984
Förändring av transaktionsrelaterade skulder	2 610	-92 515	2 610	-592
Investeringar i immateriella tillgångar	-	-225	-	-33
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-179 459	-844 090	-7 142	-155 317
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	-	331 176	-	331 176
Upptagna lån	1 925 597	951 429	484 068	212 934
Amortering av låneskulder	-1 808 504	-429 075	-511 937	-355 789
Återköp av utestående obligation	-	-21 750	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	117 093	831 780	-27 869	188 321
Periodens kassaflöde	-29 625	-111 191	-5 942	-16 720
Likvida medel vid periodens början	56 039	166 409	32 280	72 599
Kursdifferens i likvida medel	-49	821	27	160
Likvida medel vid periodens slut	26 365	56 039	26 365	56 039

Segmentrapportering

Jan–dec 2024					
KSEK	Norr	Mitt	Syd	Centralt	Koncernen
Intäkter	80 641	164 566	210 459	758	456 426
Fastighetskostnader	-35 570	-45 960	-86 692	-	-168 221
Driftsöverskott	45 072	118 607	123 767	758	288 204
Central administration	-	-	-	-29 215	-29 215
Jämförelsestörande poster	-	-	-	-15 313	-15 313
Resultat före finansiella poster	45 072	118 607	123 767	-43 769	243 677
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	1 258 900	3 154 157	3 654 728	-	8 067 785

Jan–dec 2023					
KSEK	Norr	Mitt	Syd	Centralt	Koncernen
Intäkter	78 233	97 338	212 791	1 237	389 599
Fastighetskostnader	-31 840	-27 420	-79 943	-	-139 203
Driftsöverskott	46 394	69 917	132 848	1 237	250 396
Central administration	-	-	-	-28 801	-28 801
Jämförelsestörande poster	-	-	-	-9 085	-9 085
Resultat före finansiella poster	46 394	69 917	132 848	-36 649	212 510
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	1 262 500	3 078 533	3 464 625	-	7 805 658

Hållbarhet

HÅLLBAR GEMENSKAP

Under 2024 har vi intensifierat vårt arbete med att stärka den sociala hållbarheten i våra bostadsområden. Genom att kombinera små och välplanerade lägenheter med generösa och omsorgsfullt utformade gemensamma utrymmen vill vi skapa möjligheter för våra hyresgäster att mötas. Våra studentambassadörer har anordnat olika aktiviteter som lockat till samvaro – från frukostevent och matlagningskvällar, till konserter och Halloweenfest.

SAMARBETEN FÖR ÖKAD TRIVSEL

Vi har även etablerat samarbeten med andra aktörer som vill stötta event som skapar samhörighet. Ett exempel är samarbetet med MAX, då vi bjöd in till en inflyttningsfest med flyttburgare på Campus Star i Stockholm. Ett annat exempel är jullunchen som vi ordnade för de studenter som inte hade möjlighet att åka hem över jul. Där sponsrade COOP med julmust och pepparkakor.

Arbetet under året har bekräftat vikten av att satsa på hållbara miljöer i alla led – en satsning på gemenskap och inkludering, likväl som energieffektivitet och kloka materialval ger många positiva effekter. Därför är vi stolta över att vara nominerade till Studentbostadspriset 2024. Priset hyllar nyskapade studentbostäder som genom innovation, hållbarhet och utformning möter kundgruppens behov och stärker högre utbildning.

ENERGIANVÄNDNING OCH UTSLÄPP FRÅN VÅRA FASTIGHETER

Under det tredje kvartalet 2024 uppgick den sammanlagda energiförbrukningen i våra fastigheter i Sverige och Danmark till cirka 16 kWh/m², vilket motsvarar en ökning med cirka 13,4 procent jämfört med samma period föregående år. Utsläppen av CO₂e (kg CO₂e/m²) steg med 9,07 procent under samma tidsperiod. Ökningen beror främst på våra två omfattande nyproduktionsprojekt, där intrimningsutmaningar av värmepumpar har medfört en högre värmeanvändning. Tittar vi enbart på jämförbart bestånd under det tredje kvartalet, ser vi att den totala energiförbrukningen endast har ökat med 2 procent jämfört med samma period förra året, medan utsläppen av CO₂e minskade med 4 procent. Minskningen beror på att vi har en ökad användning av värmepumpar i våra bestånd.

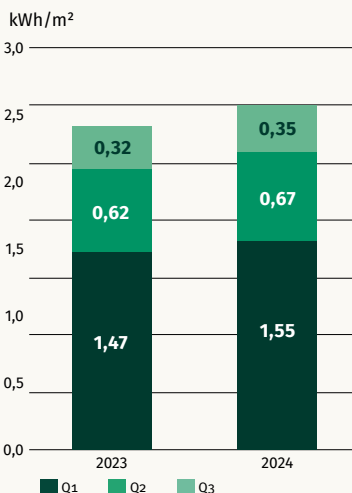
TOTAL ENERGI ATEMP



Energianvändning kvartal ett 2024 och 2023

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

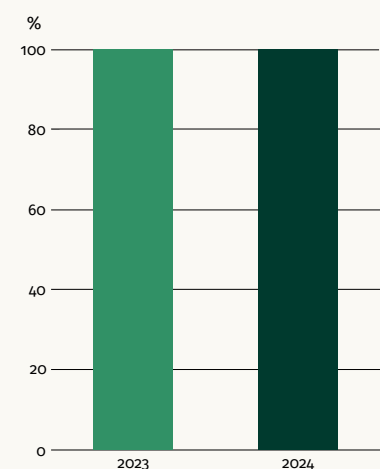
UTSLÄPP FRÅN ENERGI ATEMP



CO₂e-utsläpp från energianvändning kvartal ett 2024 och 2023

Atemp. är normaliserad 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.

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.

SBS har fortsatt sitt samarbete med Dalakraft för att säkerställa leverans av 100 procent förnybar el till fastigheterna i Sverige. I Danmark använder SBS sedan 2023 enbart CO₂-neutrala elektricitet. Dessa resultat visar att SBS fortsätter att leda utvecklingen av moderna studentbostäder med fokus på energieffektivitet och minskad klimatpåverkan.

OBLIGATIONSSTATUS

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

Under det fjärde kvartalet 2023 amorterades 120 MSEK av utestående volym. Under det tredje kvartalet 2024 amorterades 15 MSEK av det utestående beloppet i enlighet med obligationsavtalet. Under det fjärde kvartalet 2024 amorterades 15 MSEK av det utestående beloppet, samtidigt som 47,7 MSEK kapitaliserades i form av PIK-ränta, båda i enlighet med villkoren i obligationsavtalet.

MSEK	Obligationsemissioner	Totalt allokerad volym	Icke allokerad volym
Q2 2021	500	500	-
Q4 2021	100	100	-
Q4 2023	-120	-120	-
Q3 2024	-15	-15	-
Q4 2024	33	33	-
Utestående belopp	498	498	-

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

Nyckeltal per kvartal

	2024	2024	2024	2024	2023	2023	2023	2023	2022	2022
	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3
Fastighetsrelaterade uppgifter										
Intäkter, MSEK	127	109	108	113	110	88	93	98	90	64
Driftsöverskott, MSEK	81	68	75	64	68	55	63	65	52	34
Förvaltningsresultat, MSEK	12	-2	14	-5	5	-0	24	15	12	10
Direktavkastning förvaltningsportföljen, %	4,0	3,5	3,7	3,6	3,8	3,5	3,9	3,9	3,5	2,5
Värdeförändringar fastighet, MSEK	84	10	53	-85	-167	-47	-157	-169	-39	-24
Periodens resultat, MSEK	71	-3	39	-88	-128	-71	5	-157	-33	-6
Verkligt värde fastigheter, MSEK	8 068	7 947	7 852	7 867	7 806	7 790	7 761	7 497	7 531	6 425
Fastigheter exklusive nyproduktion, MSEK	8 068	7 947	5 993	6 078	6 089	6 249	6 355	6 442	6 590	5 088
Verkligt värde, SEK per kvadratmeter	43 885	43 258	37 805	37 281	37 590	38 579	39 236	39 961	41 508	38 579
Antal studentbostäder under förvaltning	6 645	6 645	6 645	6 804	6 292	6 094	5 563	5 563	5 563	6 094
Antal studentbostäder projektportfölj, netto	1 240	1 240	1 240	1 240	1 752	1 950	2 481	2 481	2 481	1 950
Antal studentbostäder projektportfölj, brutto	1 873	1 873	2 404	2 404	2 916	3 114	3 114	3 114	3 114	3 114
Antal studentbostäder förvärvsportfölj	-	-	-	-	173	173	173	173	173	173
Totalt antal studentbostäder inkl. förvärvs- och projektportfölj	7 885	7 885	7 885	8 044	8 217	8 217	8 217	8 217	8 217	8 217
Area förvaltningsportföljen, kvm	183 840	183 717	183 718	187 100	176 186	161 977	161 977	161 201	158 754	161 977
Uthyrningsgrad, %	97	99	84	89	95	97	91	95	99	100
Överskottsgrad, %	64	63	69	57	62	62	67	66	58	53
Finansiella uppgifter										
Avkastning på eget kapital, %	13,8	-0,5	7,8	-17,2	-25,8	-14,7	1,0	-31,0	-6,2	-1,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, MSEK	28	8	5	7	10	-2	9	11	13	5
Belåningsgrad, %	70,4	70,9	71,2	71,3	70,8	73,1	71,6	69,1	65,8	62,9
Genomsnittlig ränta, %	4,1	4,4	4,5	4,8	5,1	5,2	4,5	4,3	3,8	3,4
Soliditet, %	25,8	25,2	25,4	25,3	26,0	23,7	25,2	25,5	27,0	31,1
Aktierelaterade uppgifter, kr/aktie										
Förvaltningsresultat	0,02	0,00	0,02	-0,01	0,01	0,00	0,11	0,07	0,06	0,04
Periodens resultat	0,12	0,00	0,07	-0,15	-0,32	-0,32	0,02	-0,71	-0,15	-0,03
Eget kapital	3,64	3,50	3,53	3,48	3,57	8,57	8,94	8,81	9,57	9,62
Långsiktigt substansvärde	3,86	3,68	3,66	3,58	3,70	9,05	9,29	9,78	10,46	10,46
Tillväxt i långsiktigt substansvärde %	5,4	-0,5	-0,9	-3,3	-64,6	-13,4	-11,2	-6,5	1,8	1,9

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

KSEK	jan-dec 2024	jan-dec 2023	okt-dec 2024	okt-dec 2023
Rörelsens intäkter	-	-	-	-2
Rörelsens kostnader	-44 058	-25 738	-3 225	-8 089
Rörelseresultat	-44 058	-25 738	-3 225	-8 090
Resultat från andelar i koncernföretag	2 162	-14 841	-	-15 000
Resultat från finansiella poster	-4 426	2 591	4 299	-23 367
Resultat efter finansiella poster	-46 322	-37 989	1 074	-46 457
Bokslutsdispositioner	132 100	-22 750	132 100	-22 750
Resultat före skatt	85 778	-60 739	133 174	-69 207
Skatt på periodens resultat	-21 620	110 673	-9 092	36 580
Periodens resultat	64 157	49 934	124 082	-32 627

Totalresultat för moderbolaget

KSEK	jan-dec 2024	jan-dec 2023	okt-dec 2024	okt-dec 2023
Periodens resultat enligt resultaträkningen	64 157	49 934	124 082	-32 627
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	64 157	49 934	124 082	-32 627

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

KSEK	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar	-	2
Andelar i koncernföretag	1 546 720	1 546 820
Fordringar hos koncernföretag	1 481 769	2 075 511
Uppskjuten skattefordran	91 610	113 127
Summa anläggningstillgångar	3 120 098	3 735 459
Fordringar hos koncernföretag	247 115	166 632
Övriga omsättningstillgångar	8 688	14 656
Likvida medel	1 370	13 079
Summa omsättningstillgångar	257 173	194 366
SUMMA TILLGÅNGAR	3 377 271	3 929 826
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital	289 084	289 084
Fritt eget kapital	1 632 183	1 568 422
Summa eget kapital	1 921 267	1 857 507
Långfristiga skulder	1 284 430	1 925 645
Kortfristiga skulder	171 574	146 674
Summa skulder	1 456 004	2 072 319
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 377 271	3 929 826

Händelser och övriga upplysningar

MODERBOLAGET

Moderbolagets verksamhet består främst av att utföra koncern-gemensam administration och ledning av verksamheten. Omsättningen i moderbolaget uppgick under perioden till - KSEK (2).

JÄMFÖRELSETAL

Jämförelsetal inom parentes för resultatposter avser utfall för motsvarande period 2023. Jämförelsetal inom parentes för balansposter avser utfall vid utgången av föregående år.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering. Vidare har tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen och lagen om värdepappersmarknaden tillämpats. Moderbolaget har upprättat sina finansiella rapporter i enlighet med årsredovisningslagen, lagen om värdepappersmarknaden och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. För fullständiga redovisningsprinciper hänvisas till Studentbostäder i Nordens årsredovisning för 2023 som finns tillgänglig på www.sbsstudent.se.

Redovisningsprinciper och värderingsgrund är oförändrade jämfört med årsredovisningen för 2023.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

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

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa beskrivs mer utförligt i årsredovisningen för 2023.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

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

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

Rapporten lämnades för offentliggörande den 13 februari 2025 klockan 07:15.

Kalendarium och undertecknande

KALENDARIUM

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

STYRELSENS FÖRSÄKRAN

Uppsala den 13 februari 2025
Studentbostäder i Norden AB (publ)

Rebecka Eidenert
VD

Tomas Lifvendahl
Styrelseordförande

Charlotte Axelsson
Styrelseledamot

Leiv Synnes
Styrelseledamot

Amir Gal
Styrelseledamot

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

Definitioner

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

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

BELÅNINGSGRAD

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

BOSTÄDER UNDER FÖRVALTNING

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

DIREKTAVKASTNING FÖRVALTNINGSPORTFÖLJEN

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

DIREKTAVKASTNINGSKRAV

Avkastningskravet på restvärdet vid värdering av verkligt värde.

DRIFTSÖVERSKOTT

Intäkter reducerat med fastighetskostnader.

EGET KAPITAL, PER AKTIE

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

FÖRVALTNINGSPORTFÖLJ

Samtliga fastigheter exklusive pågående nyproduktion.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Driftsöverskott med avdrag för administrativa kostnader och finansnetto.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE

Förvaltningsresultat i relation till genomsnittligt antal aktier.

GENOMSNISSLIGT DIREKTAVKASTNINGSKRAV

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

GENOMSNISSLIG RÄNTA

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

GENOMSNISSLIG RÄNTA FÖRVALTNINGSPORTFÖLJEN

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

JÄMFÖRBART BESTÅND

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

KAPITALBINDNING

Det viktade genomsnittet av återstående kapitalbindningstid avseende räntebärande skulder.

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE, PER AKTIE

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

PROJEKTPORTFÖLJ, BRUTTO

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

PROJEKTPORTFÖLJ, NETTO

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

RÄNTEBINDNING

Det viktade genomsnittet av återstående räntebindningstid avseende räntebärande skulder.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD, TOTAL

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

RÄNTETÄCKNINGSGRAD, SÄKERSTÄLLD SKULD

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

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 ingången av period.

TOTALAVKASTNING

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

UTHYRNINGSGRAD

Antal uthyrda lägenheter i relation till antalet uthyrbars lägenheter.

VÄRDETILLVÄXT

Värdeförändring under perioden i förhållande till ingående balans.

ÖVERSKOTTSGRAD

Driftsöverskott i procent av redovisade intäkter.

Beräkning av alternativa nyckeltal

DIREKTAVKASTNING FÖRVALTNINGSPORTFÖLJEN

KSEK	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2024 okt-dec	2023 okt-dec
Driftsöverskott för period	244 739	236 612	80 939	58 925
Verkligt värde exklusive projektfastigheter				
Värde vid periodens ingång	6 088 658	6 589 549	7 947 203	6 248 890
Värde vid periodens utgång	8 067 785	6 088 658	8 067 785	6 088 658
Värde i genomsnitt	7 078 222	6 339 103	8 007 494	6 168 774
Direktavkastning	3,46%	3,73%	4,04%	3,82%

TOTALAVKASTNING

KSEK	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2024 okt-dec	2023 okt-dec
Driftsöverskott för period	288 204	250 396	80 966	68 248
Värdet förändring för perioden	61 694	-539 146	83 868	-166 531
Totalavkastning	349 898	-288 750	164 834	-98 283
Värde vid periodens ingång	7 805 658	7 530 549	7 947 203	7 789 890
Värde vid periodens utgång	8 067 785	7 805 658	8 067 785	7 805 658
Värde i genomsnitt	7 936 722	7 668 103	8 007 494	7 797 774
Totalavkastning	4,41%	-3,77%	8,23%	-5,04%

ÖVERSKOTTSGRAD

KSEK	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2024 okt-dec	2023 okt-dec
Intäkter	456 426	389 599	126 821	110 027
Driftsöverskott	288 204	250 396	80 966	68 248
Överskottsgrad	63,1%	64,3%	63,8%	62,0%

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

KSEK	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2024 okt-dec	2023 okt-dec
Periodens resultat	20 070	-351 236	71 063	-127 666
Ingående eget kapital	2 066 618	2 113 715	2 023 681	1 892 512
Utgående eget kapital	2 103 549	2 066 618	2 103 549	2 066 618
Genomsnittligt eget kapital	2 085 084	2 090 167	2 063 615	1 979 565
Avkastning på eget kapital	0,96%	-16,80%	13,77%	-25,80%

DEFINITION

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

MOTIVERING

Anges för att belysa fastighetsbeståndets förmåga att generera avkastning.

DEFINITION

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

MOTIVERING

Anges för att belysa fastighetsbeståndets förmåga att generera avkastning.

DEFINITION

Driftsöverskott i relation till intäkter.

MOTIVERING

Anges för att belysa löpande intjäning i förvaltningsverksamheten.

DEFINITION

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

MOTIVERING

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

BELÅNINGSGRAD

KSEK	31 dec 2024	31 dec 2023
Räntebärande skulder	5 704 040	5 581 870
Kassa	26 365	56 039
Nettobelåning	5 677 674	5 525 831
Förvaltningsfastigheter	8 067 785	7 805 658
Belåningsgrad	70,4%	70,8%

DEFINITION

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

MOTIVERING

Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

KSEK	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Förvaltningsresultat fastigheter	18 815	44 094
Jämförelsestörande poster	15 313	-5 415
Räntekostnader	225 294	182 860
Summa	259 421	221 539
Räntetäckningsgrad	1,15	1,21

DEFINITION

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

MOTIVERING

Anges för att belysa bolagets känslighet för ränteförändringar.

SOLIDITET

KSEK	2024 31 dec	2023 31 dec
Eget kapital	2 103 549	2 066 618
Balansomslutning	8 150 754	7 951 613
Soliditet	25,8%	26,0%

DEFINITION

Eget kapital i relation till balansomslutning.

MOTIVERING

Anges för att belysa bolagets finansiella ställning.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE

KSEK	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2024 okt-dec	2023 okt-dec
Förvaltningsresultat för perioden	18 815	44 094	12 280	5 205
Antal aktier i genomsnitt	578 168 936	275 759 362	578 168 936	399 472 370
Förvaltningsresultat per aktie	0,03	0,16	0,02	0,01

DEFINITION

Förvaltningsresultat fastigheter i relation till genomsnittligt antal aktier.

MOTIVERING

Används för att belysa avkastning på aktierna.

PERIODENS RESULTAT PER AKTIE

KSEK	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2024 okt-dec	2023 okt-dec
Periodens resultat	20 070	-351 236	71 063	-127 666
Antal aktier i genomsnitt	578 168 936	275 759 362	578 168 936	399 472 370
Periodens resultat per aktie	0,03	-1,27	0,12	-0,32

DEFINITION

Periodens resultat i relation till genomsnittligt antal aktier.

MOTIVERING

Används för att belysa avkastning på aktierna.

EGET KAPITAL PER AKTIE

KSEK	31 dec 2024	31 dec 2023
Eget kapital	2 103 549	2 066 618
Antal aktier	578 168 936	578 168 936
Eget kapital SEK per aktie	3,64	3,57

DEFINITION

Eget kapital i relation till antal aktier.

MOTIVERING

Används för att belysa bolagets värde per aktie.

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

KSEK	31 dec 2024	31 dec 2023
Eget kapital	2 103 549	2 066 618
Derivat	-5 002	0
Uppskjuten skatteskuld	132 768	71 084
Substansvärde	2 231 316	2 137 702
Antal aktier	578 168 936	578 168 936
Substansvärde SEK per aktie	3,86	3,70

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	31 dec 2024	31 dec 2023
Långsiktigt substansvärde utgången av föregående år	3,70	10,46
Långsiktigt substansvärde periodens utgång	3,86	3,70
Tillväxt	4,4%	-64,6%

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