Studentbostäder i Norden AB (publ)

Org.nr. 556715-7929

20250609202228

Årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2024 – 31 december 2024

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Studentbostäder i Norden AB (publ) intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman den 8 maj 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition. Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Uppsala 2025-06-02

Rebecka Eidenert

Studentbostäder i Norden AB

Årsredovisning & hållbarhetsrapport 2024

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

Innehåll

1.

2.

3.

4.

Bolaget **2**
Det här är Studentbostäder i Norden 3
Investera i Nordens framtid 4
VD har ordet 6
Året i korthet 8

Verksamheten **10**
Våra fastigheter 12
Fastighetsbestånd 16
Projektportfölj 17
Boende(re)formen 18

Finans **22**
Finansiering 23
Intjäningsförmåga 24
Nyckeltal 25
Aktien 27

Hållbarhetsrapport **28**
Om rapporten 30
Värdekedjan 31
Vision 33
Våra tre fokusområden 34
Hållbarhetsstyrning 36
Riskhantering och interna kontrollsystem 37
Väsentliga hållbarhetsfrågor 38
Väsentlighetsanalys 39
Fokusområde 1: Utveckla miljömässigt hållbara bostäder 40
EU-taxonomi 44
Miljöinsatser: Kick-off med hållbara insatser för framtiden 45
Fokusområde 2: Socialt hållbara samhällen och en säker arbetsplats 46
Sociala aktiviteter: En välkomnande start 51
Fokusområde 3: Upprätthålla affärsetik och styrning i alla led 52
Hållbarhetsdefinitioner 53

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

5.

Årsredovisning **54**
Förvaltningsberättelse 56
Koncernens rapport över totalresultat 60
Koncernens rapport över finansiell ställning 61
Koncernens rapport över förändring i eget kapital 62
Koncernens rapport över kassaflöde 63
Moderbolagets resultaträkning 64
Moderbolagets rapport över totalresultat 64
Moderbolagets balansräkning 65
Moderbolagets rapport över förändring av eget kapital 66
Moderbolagets rapport över kassaflöde 67
Tilläggsupplysningar 69
Revisionsberättelse 95

6.

Bolagsstyrning **100**
Bolagsstyrningsrapport 102
Styrelse 108
Ledning 109

7.

Övrig information **114**
Övrig information 116
Definitioner 117
Beräkning av alternativa nyckeltal 118
Kontakt 121

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

1. Bolaget

Bolaget **2**
Det här är Studentbostäder i Norden 3
Investera i Nordens framtid 4
VD har ordet 6
Året i korthet 8

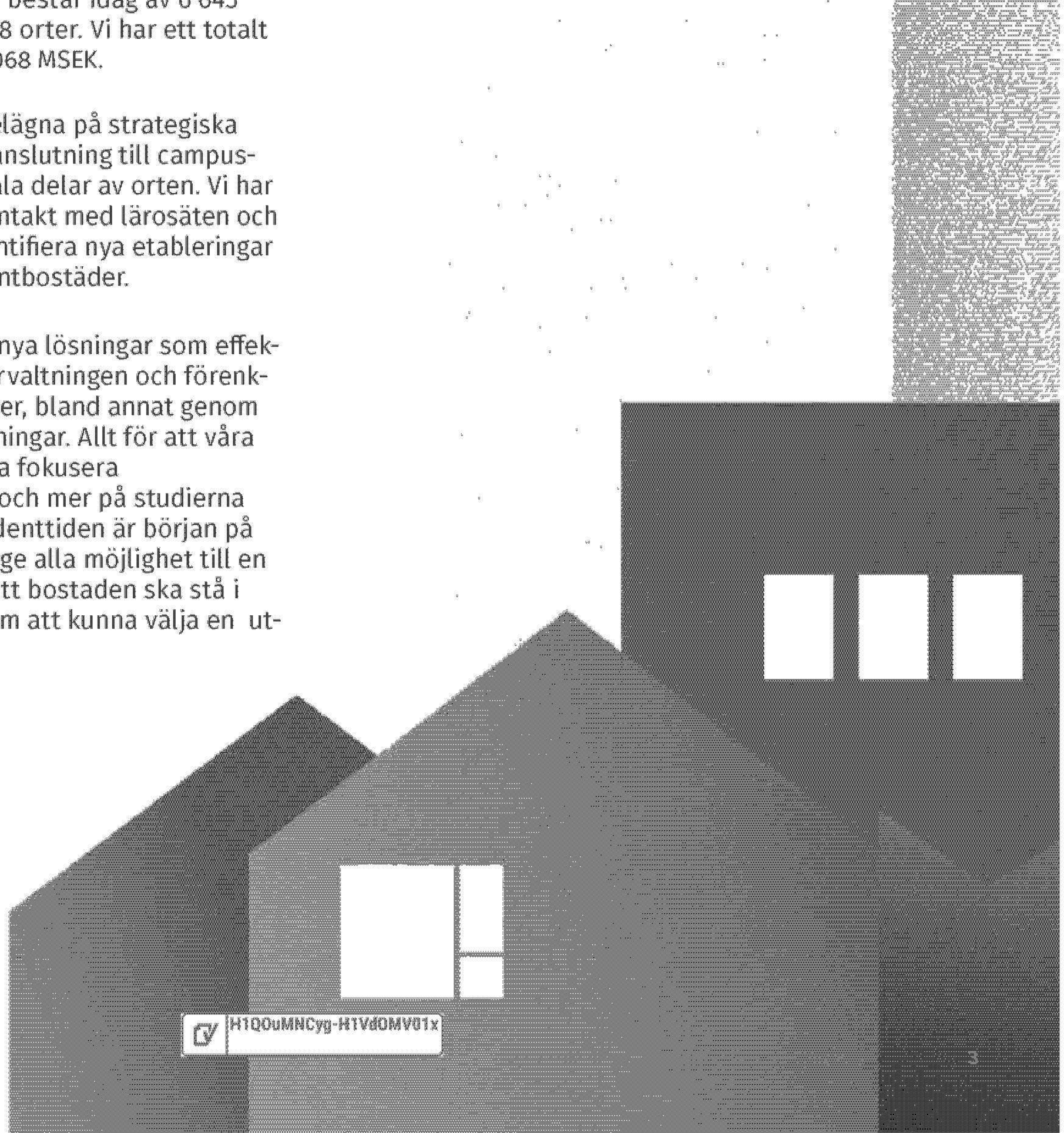
H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

Det här är Studentbostäder i Norden

Vi på Studentbostäder i Norden (SBS) förvaltar, förvärvar, bygger och utvecklar studentbostäder. Bolaget bildades 2018 och fastighetsportföljen bestod initialt av 21 fastigheter med ett fastighetsvärde om cirka 950 MSEK. Sedan dess har vi vuxit och vår fastighetsportfölj består idag av 6 645 studentbostäder på 18 orter. Vi har ett totalt fastighetsvärde om 8068 MSEK.

Våra fastigheter är belägna på strategiska platser, gärna i nära anslutning till campusområdet eller i centrala delar av orten. Vi har också kontinuerlig kontakt med lärosäten och kommuner för att identifiera nya etableringar eller förvärv av studentbostäder.

Vi satsar ständigt på nya lösningar som effektiviserar fastighetsförvaltningen och förenklar för våra hyresgäster, bland annat genom digitala hyresgästlösningar. Allt för att våra hyresgäster ska kunna fokusera mindre på bostaden, och mer på studierna och studentlivet. Studenttiden är början på vuxenlivet, och vi vill ge alla möjlighet till en bra start. Vi vill inte att bostaden ska stå i vägen för drömmen om att kunna välja en utbildning i en ny stad. Därför vill vi finnas där studenterna finns – genom hela studietiden. Vår vision är att vara en ledande aktör inom studentbostäder och vi arbetar aktivt för främja välmående och minska ensamhet.



Investera
i Nordens framtid

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

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

AFFÄRSIDÉ

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

STRATEGI

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

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

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

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

FINANSIELLA MÅL

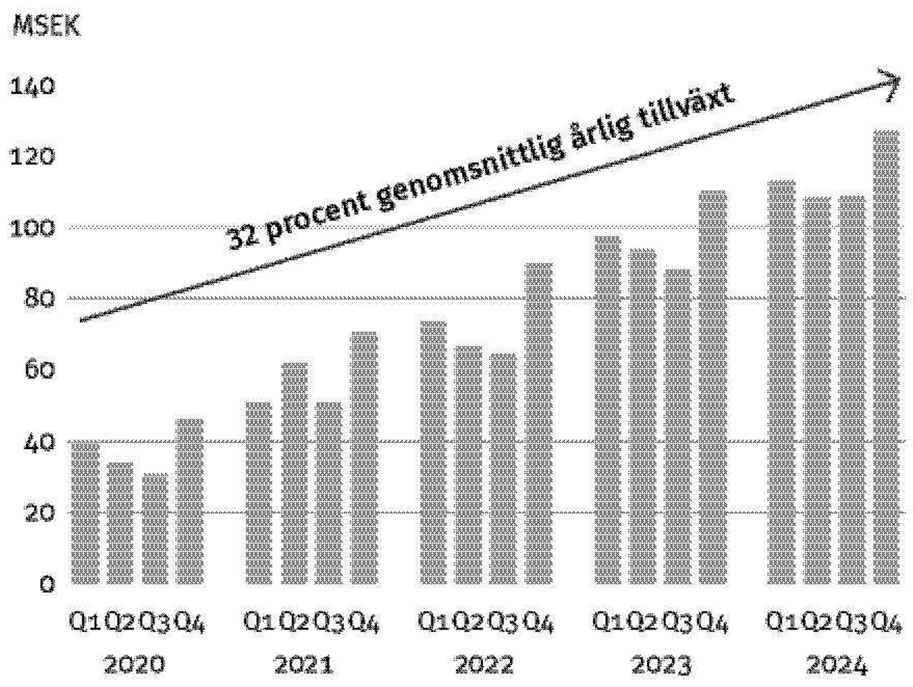
De finansiella målen uppdaterades 2024-11-07.

- 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.

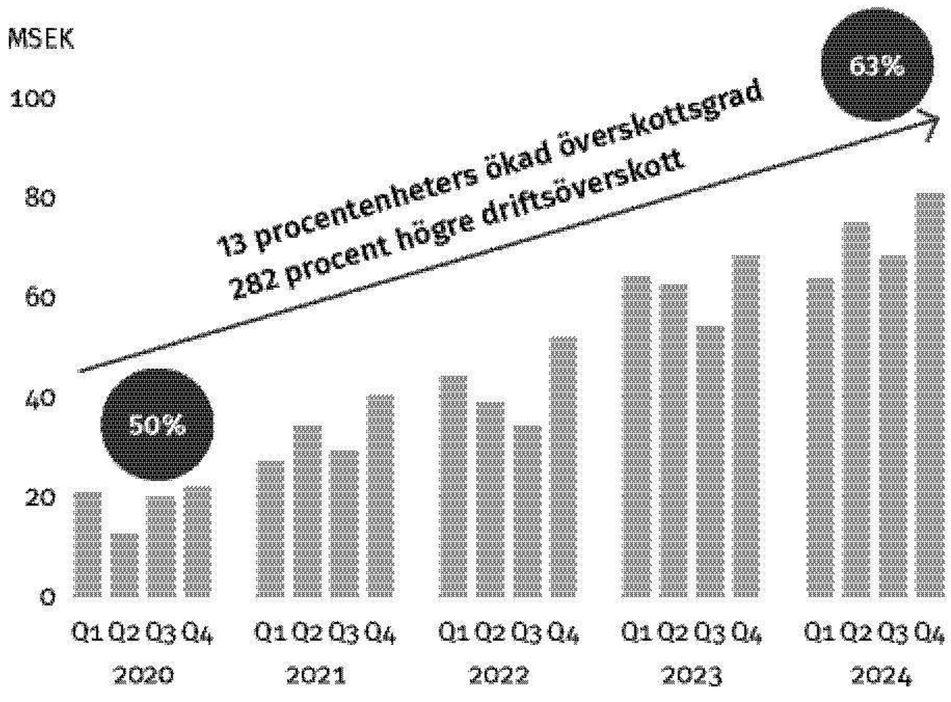
H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

MED BEVISAD SKALBARHET ÄR VI REDO ATT SKAPA LÅNGSIKTIGT VÄRDE FÖR VÅRA AKTIEÄGARE

INTÄKTER



DRIFTSÖVERKOTT



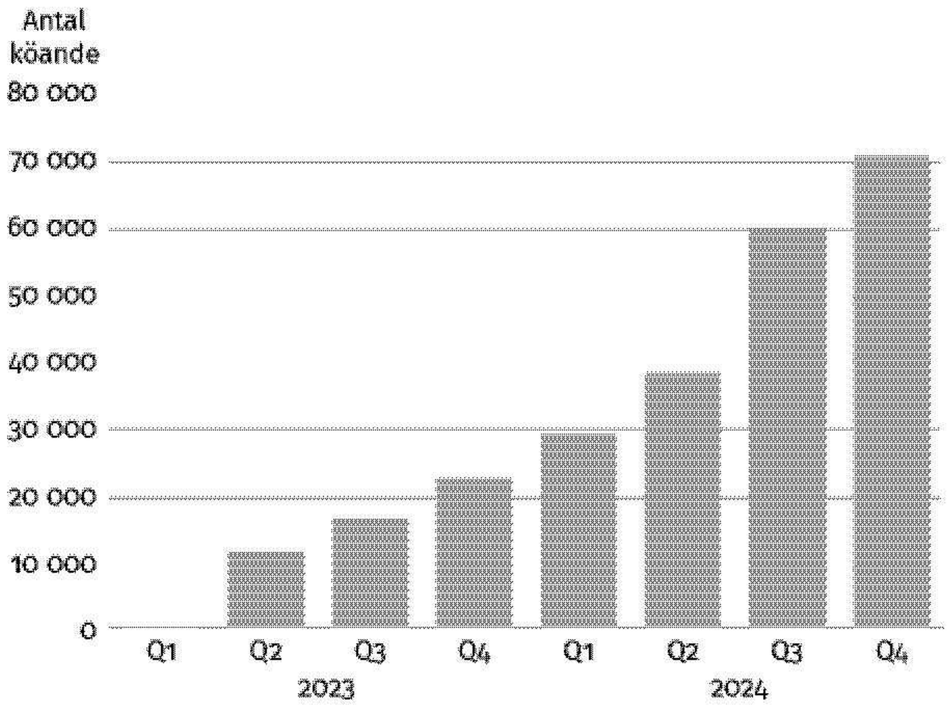
TRYGGA KASSAFLÖDEN MED BEVISAD TILLVÄXT – INTÄKTERNA UPP 203 PROCENT

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.

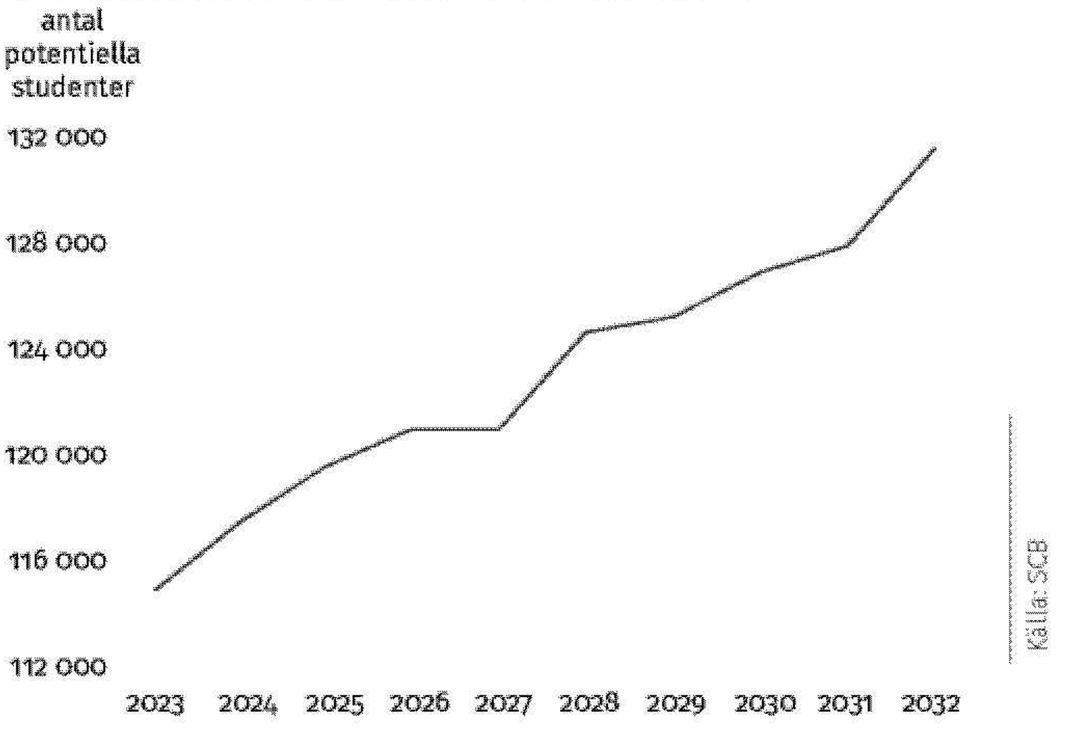
EGEN FÖRVALTNING – ÖVERSKOTTSGRADEN FRÅN 50% TILL 63% OCH DRIFTSÖVERSKOTT UPP 282%

Vårt team har lång erfarenhet av fastighetsförvaltning, utveckling och investeringar. Genom att specialisera oss på studentbostäder får vi en unik och 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.

VÄXANDE BOSTADSKÖ



ÖKANDE ANDEL POTENTIELLA STUDENTER



DIGITALISERAD PLATTFORM

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.

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 tio 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.

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

VD har ordet

Intensivt år med positiv utveckling

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.

Hyresintäkterna 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.

NÖJDA STUDENTER OCH HÖG UTHYRNINGSGRAD

Hög uthyrningsgrad och en växande bostadskö är konkreta bevis på att vi gör rätt saker. SBS-konceptet med små ytteffektiva studentbostäder med attraktiva gemensamhetsytor är precis vad dagens studenter efterfrågar. Uthyrningsläget har under andra halvan av 2024 förbättrats och under 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.

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.

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

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 är nu 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.

Rebecka Eidenert, VD
VD Studentbostäder i Norden

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

Intäkter

456 MSEK

Ökning med 17%

Driftsöverskott

288 MSEK

Ökning med 15%

Fastighetsvärde

8 068 MSEK

Substansvärde per aktie

3,86 SEK

H1QOuMNCyg-H1VdOMVQ1x

Året i korthet

18 Januari
SBS refinansierar krediter om 770 MSEK och förlänger räntebindningen från 1,7 till 2,1 år samt sänker snitträntan 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 mervärdeskatt om cirka 50 MSEK tills kammarrätten dömt i målet.

5 Mars
SBS tecknar hyresavtal med Handelshögskolan i Stockholm omfattande 107 studentbostäder.

24 April
SBS avyttrar bostadsfastigheter i Karlstad med ett underliggande fastighetsvärde om 132,5 mkr.

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.

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

2. Verksam-heten

Verksamheten **10**
Våra fastigheter 12
Fastighetsbestånd 16
Projektportfölj 17
Boende(re)formen 18

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

Campus Star,

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

Våra fastigheter

LÄGE, LÄGE, LÄGE

Sedan 2021 har SBS prioriterat att växa i större orter med fokus på Stockholm och Köpenhamn. Vid ingången av 2021 hade SBS 82 studentbostäder i Stockholm, motsvarande 2 procent av beståndet och inga utanför Sverige.

Under de senaste 4 åren har beståndet vuxit kraftigt i framförallt i Stockholm och Köpenhamn. Städerna står idag för 32 procent av antalet studentbostäder, 45 procent av hyresvärdet och 52 procent av fastighetsvärdet. Majoriteten av husen är nybyggda under de senaste 4 åren enligt SBS-konceptet med effektiva högkvalitativa studentbostäder och gemensamhetsytor för umgänge.

Under perioden har även 208 studentbostäder i Karlstad, 419 i Jönköping och 198 i Norrköping färdigställts. Sammanlagt har 2 446 moderna, nya studentbostäder byggts enligt SBS-konceptet och fyllts med studenter. Stockholm och Köpenhamn står tillsammans med vår nyproduktion i Jönköping, Karlstad och Norrköping för 64 procent av fastighetsvärdet och över 55 procent av hyresvärdet.

64 PROCENT AV VÄRDET I DE TRE STÖRSTA REGIONERNA

Stockholm, Götegorg och Öresundsregionern utgör 64 procent av fastighetsvärdet och 60 procent av hyresvärdet. I Öresunds-regionen inkluderas Köpenhamn, Malmö och Lund vilka alla har hög efterfrågan på studentbostäder.

Att skapa kritisk massa är en viktig del för att skapa effektiv förvaltning. Att växa är viktigt, men att växa i rätt orter är absolut nödvändigt för att kunna ha en effektiv förvaltning och hög efterfråga på studentbostaden. SBS har sedan starten 2018 arbetat med att koncentrera portföljen till större städer och att gå över till egenförvaltning av hela vårt bestånd. En ort vi ser stor potential i är Lund där vi vill växa kommande år för att bli en större andel av portföljen.

FASTIGHETSBESTÅND PER ORT

Land	Stad	Segment	Antal lägenheter under förvaltning	Antal lägenheter andel	Hyresvärde MSEK	Hyresvärde andel
Sverige	Göteborg	Syd	365	5%	26	5%
Sverige	Jönköping	Syd	419	6%	26	5%
Sverige	Karlshamn	Syd	-	0%	0	0%
Sverige	Karlskrona	Syd	234	4%	14	3%
Sverige	Karlstad	Mitt	272	4%	16	3%
Sverige	Kristianstad	Syd	186	3%	10	2%
Sverige	Luleå	Norr	1 477	22%	84	17%
Sverige	Lund	Syd	86	1%	6	1%
Sverige	Malmö	Syd	548	8%	39	8%
Sverige	Norrköping	Mitt	198	3%	11	2%
Sverige	Olofström	Syd	7	0%	1	0%
Sverige	Ronneby	Syd	340	5%	20	4%
Sverige	Stockholm	Mitt	1 516	23%	136	27%
Sverige	Trollhättan	Syd	108	2%	6	1%
Sverige	Växjö	Syd	72	1%	4	1%
Sverige	Örebro	Mitt	92	1%	6	1%
Norge	Notodden	Mitt	48	1%	4	1%
Norge	Sandefjord	Mitt	99	1%	6	1%
Danmark	Köpenhamn	Syd	578	9%	92	18%
Totalt			**6 645**	**100%**	**509**	**100%**

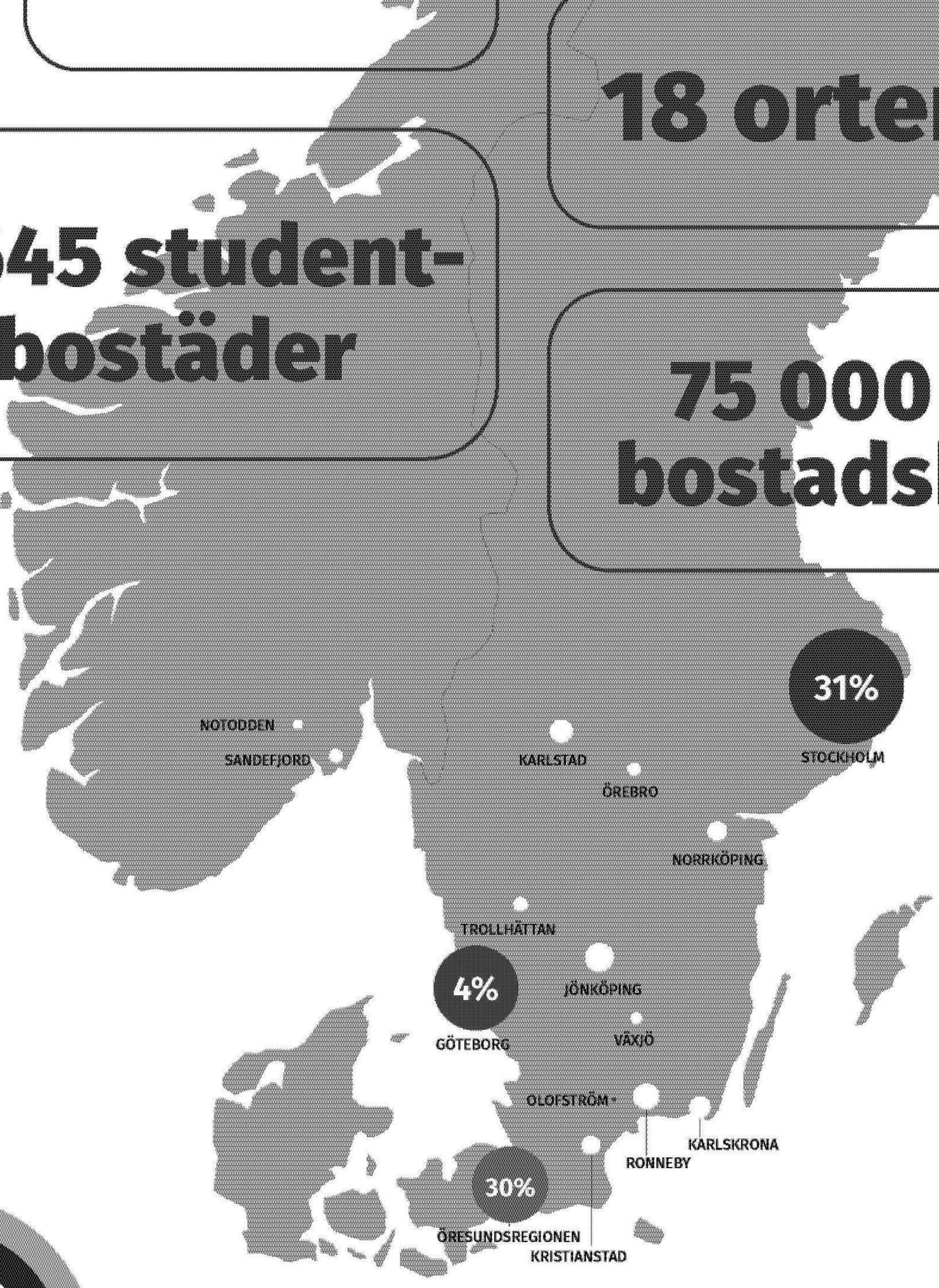
H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

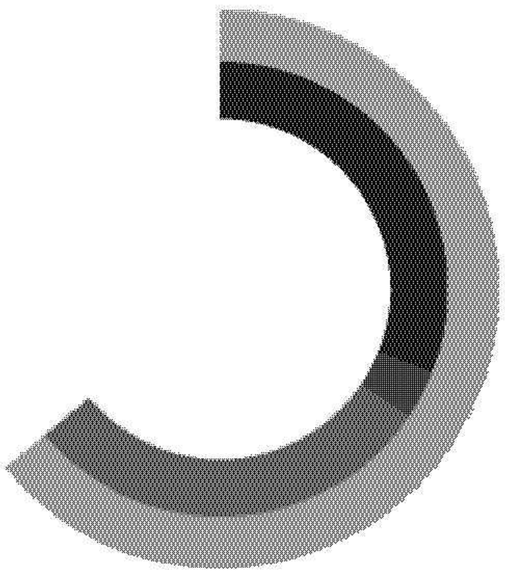
3 länder

18 orter

6 645 student-bostäder

75 000 i bostadskö





ANDEL AV FASTIGHETSVÄRDET

64 procent av fastighetsvärdet lokaliserat i Sveriges och Danmarks största regioner

- Stockholm
- Göteborg
- Öresundregionen
- Andra

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Land	Kommun	Fastighet	Segment	Värdeår	Antal lägenheter	Yta
Sverige	Göteborg	Lindholmen 6:9	Syd	2017	157	4 082
Sverige	Göteborg	Tynnered 761:733	Syd	2018	208	5 010
Sverige	Jönköping	Vikingen 1	Syd	2021	419	11 333
Sverige	Karlshamn	Löjan 1	Syd	Endast mark	-	-
Sverige	Karlskrona	Grenadjären 57	Syd	2010	117	4 482
Sverige	Karlskrona	Gullbernahult 7	Syd	1955	117	2 808
Sverige	Karlstad	Mungigan 1	Mitt	2022	208	5 543
Sverige	Karlstad	Munspelet 1	Mitt	2010	64	2 176
Sverige	Kristianstad	Kaptenen 1	Syd	2004	16	464
Sverige	Kristianstad	Kaptenen 2	Syd	2004	24	751
Sverige	Kristianstad	Kaptenen 3	Syd	2005	36	1 044
Sverige	Kristianstad	Löjtnanten 1	Syd	2006	62	1 798
Sverige	Kristianstad	Löjtnanten 2	Syd	2007	48	1 632
Sverige	Luleå	Bergviken 5:38	Norr	2011/2012/2016	331	8 624
Sverige	Luleå	Porsön 1:425	Norr	1994	92	2 787
Sverige	Luleå	Porsön 1:427	Norr	1996	109	3 012
Sverige	Luleå	Porsön 1:428	Norr	1997	104	2 846
Sverige	Luleå	Porsön 1:431	Norr	2001	230	6 478
Sverige	Luleå	Porsön 1:433	Norr	2002	112	3 304
Sverige	Luleå	Porsön 1:436	Norr	2006	208	6 160
Sverige	Luleå	Porsön 1:437	Norr	2016/2017	291	8 573
Sverige	Lund	Stråken 1	Syd	2009	86	2 924
Sverige	Malmö	Träpanelen 1	Syd	2016	336	8 836
Sverige	Malmö	Träpanelen 6	Syd	2015	84	1 944
Sverige	Malmö	Träpanelen 8	Syd	2015	128	3 584
Sverige	Norrköping	Ankarstocken 27	Mitt	2023	198	4 627
Sverige	Olofström	Holje 182:2	Syd	2003	7	602
Sverige	Ronneby	Ronneby 25:19	Syd	1996/2000	78	2 264
Sverige	Ronneby	Ronneby 25:22	Syd	1990/1991	54	1 894
Sverige	Ronneby	Ronneby 25:23	Syd	1995/2000	99	3 037
Sverige	Ronneby	Ronneby 25:36	Syd	1998	84	1 848
Sverige	Ronneby	Ronneby 25:37	Syd	2001	25	1 028
Sverige	Stockholm	Akka 10	Mitt	2000	182	7 005
Sverige	Stockholm	Ferdinand 14	Mitt	2023/2024	1 043	20 483
Sverige	Stockholm	Ferdinand 8	Mitt	2019/2020	291	8 111
Sverige	Trollhättan	Kuratorn 2	Syd	2009	108	3 672
Sverige	Växjö	Utfarten 3	Syd	2006	72	2 088
Sverige	Örebro	Kryddkrassen 1	Mitt	2014	92	2 415
Norge	Notodden	Merdeveien 1	Mitt	2018/2019	48	1 080
Norge	Sandefjord	Hangarveien 21C, 21D	Mitt	2017/2020	99	2 311
Danmark	Köpenhamn	Engvej 155;159;163;167	Syd	2021	578	21 180
Totalt					**6 645**	**183 840**

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

FASTIGHETSBESTÅNDET

Koncernens fastighetsbestånd omfattade vid utgången av året 41 fatigheter (43) med 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 orealiserade värdeförändringen uppgick till 60 MSEK (-539), vilket motsvarar en värdeuppgång med 0,77 procent (-7,16). 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.

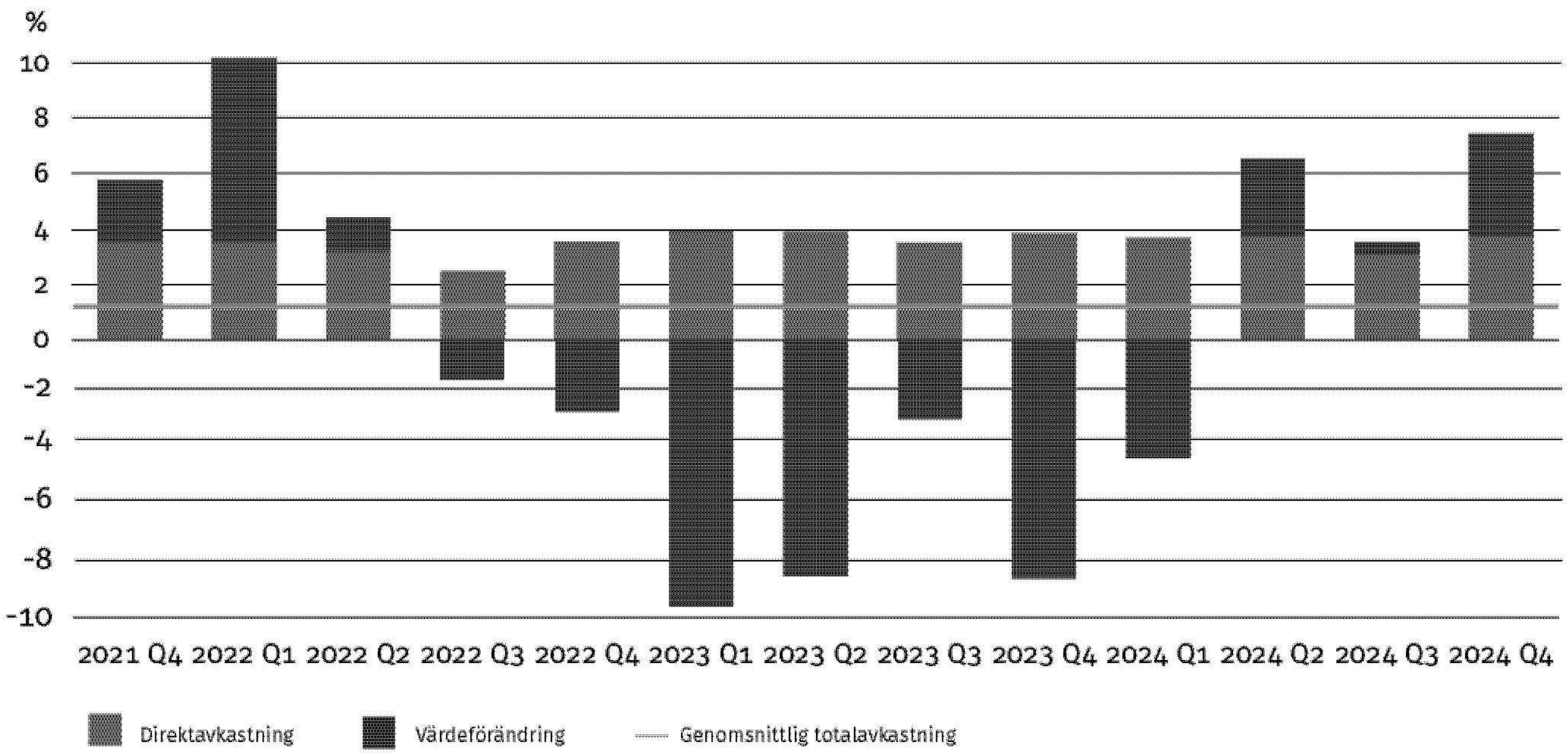
TRANSAKTIONER

Under 2024 har två fastigheter i Karlstad avyttrats med 159 studentbostäder och en sammanlagd area om 3 456 kvadratmeter och ett överrenskommet fastighetsvärde om 132,5 MSEK. 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.

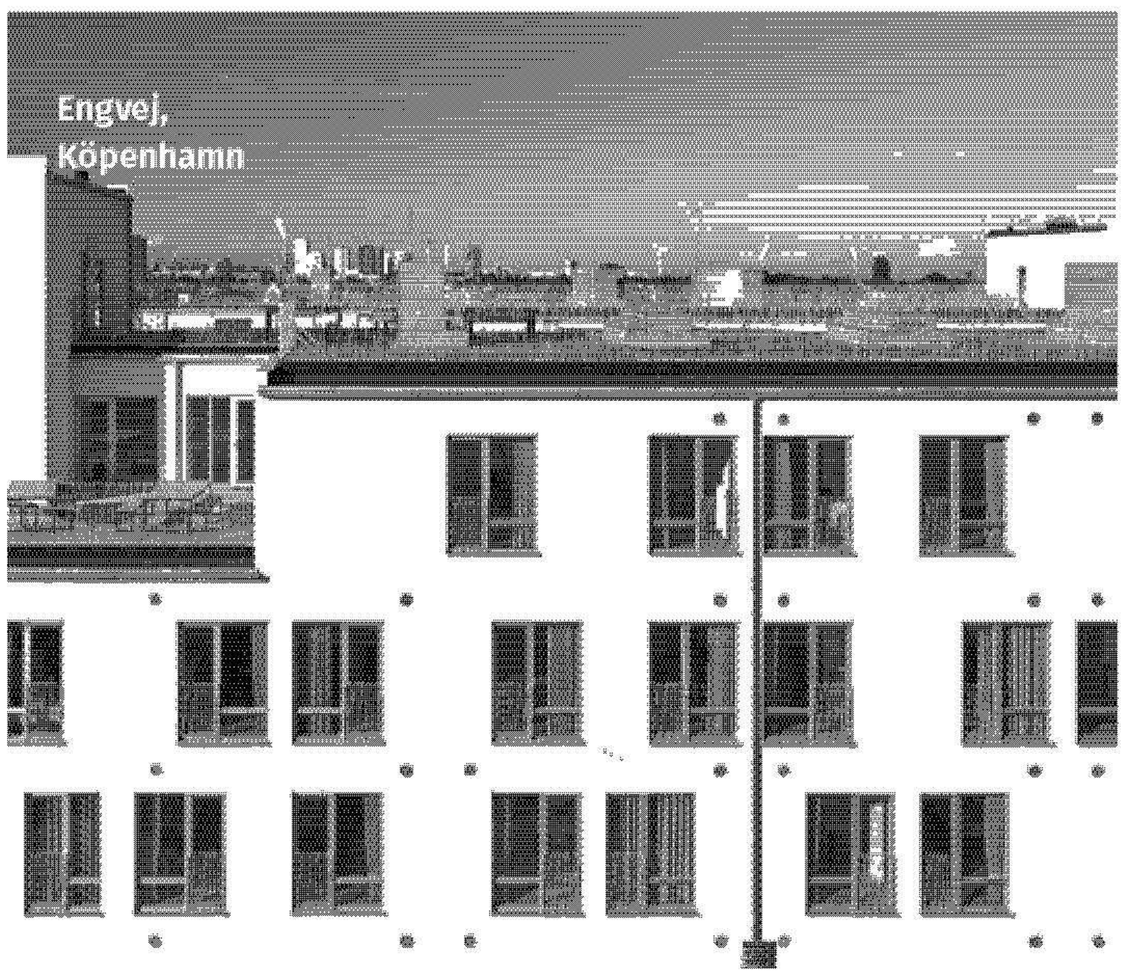
FÖRÄNDRING AV VERKLIGT VÄRDE FÖR FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

KSEK	Förvaltnings-portföljen	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**
Värdeförändring	2,07%	-3,82%	0,77%
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



H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x



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**
Värdeförändring	-0,33%	-0,10%	3,80%	2,07%
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

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

Projektportfölj

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 marknadsräntan 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 tomställts 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.

Ort	Fastighet	Status	Antal nyproducerade lägenheter (brutto)	Area (Kvm) (BOA + LOA)	Hyresvärde (MSEK)	Hyresvärde/kvm (BOA)
Lund	Snillet 3	Markanvisning	62	1 298	5	4 129
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**

Snillet 3, visionsbild
Lund

Här formar vi framtidens studentbostäder

Vi på SBS går i täten för att främja social hållbarhet, trygghet och trivsel bland studenter. Vi tror att framtidens studentboende är en kombination av yteffektiva lägenheter och generösa gemensamhetsytor.
Vi kallar detta för Studentbostads(re)formen

Studentbostaden markerar för många ett första steg in i en ny värld. Många studenter har sökt sig till en ny plats där de ska etablera sig och forma sin framtid. En del flyttar från sin hemstad, andra från sitt hemland. Kanske bort från trygghet och sociala rutiner, och in i ansvar och självständighet. Vi har utvecklat ett koncept som bottnar i ambitionen att skapa stimulerande och

”Studenter mår bäst när de känner sig som en del av en gemenskap.

aktiva boendemiljöer där studenter vill bo och umgås. Genom att kombinera yteffektiva mindre lägenheter med generösa gemensamhetsytor och attraktiva utemiljöer formar vi en helhetslösning som främjar gemenskap, trygghet och en aktiv livsstil. Låt oss använda Campus Star som exempel på hur framtidens studentboende kan se ut.

När vi hösten 2023 slog upp dörrarna till de första lägenheterna på Campus Star i Stockholm fick hyresgästerna möta en ny boendeform. En boendeform som fokuserar på att ge studenterna de bästa möjligheterna till en givande och trivsam studieperiod. Vi är övertygade om att vägen dit skapas genom att möjliggöra social samvaro, att förstå vikten av trygghet och att uppmuntra till en hållbar livsstil.

> – Boendeformen vilar på två huvudsakliga insikter. Den första är att många studenter värderar sin privata boendeyta med eget kök och badrum. Den andra är att studenter mår bäst när de känner sig som en del av en gemenskap, med en närhet till social samvaro. Mycket har handlat om att gifta ihop dessa två insikter till en välfungerande helhet, säger Samira Mchaiter, Förvaltningschef.

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

Vägen till ett bättre mående

På Campus Star bor hyresgästerna i egna, mindre lägenheter som är utrustade med kök och badrum. Lägenheterna är välplanerade, och tillval som mikrovågsugn och tvättmaskin gör det möjligt att anpassa boendet efter personliga önskemål. Trygghеten som finns i det personliga utrymmet kombineras med fastighetens hjärta och puls - de gemensamma utrymmena. Här finns lounger och studierum, uthyrningsbara kök och ett gemensamt gym. Utrymmen som bjuder in till såväl spontana som planerade möten där vänner, kompisgäng och kursare kan umgås.

MINSKA ENSAMHETEN

Psykisk ohälsa bland unga är en växande utmaning i samhället. För oss är det en prioriterad fråga att främja välmående genom att minska ensamheten. Att ha ett socialt sammanhang är ofta avgörande för att må bra. Genom gemensamma ytor, arrangemang av sociala evenemang och goda möjligheter till fysisk aktivitet bidrar vår boendeform till att skapa en stark gemenskap bland studenterna som bor hos oss.

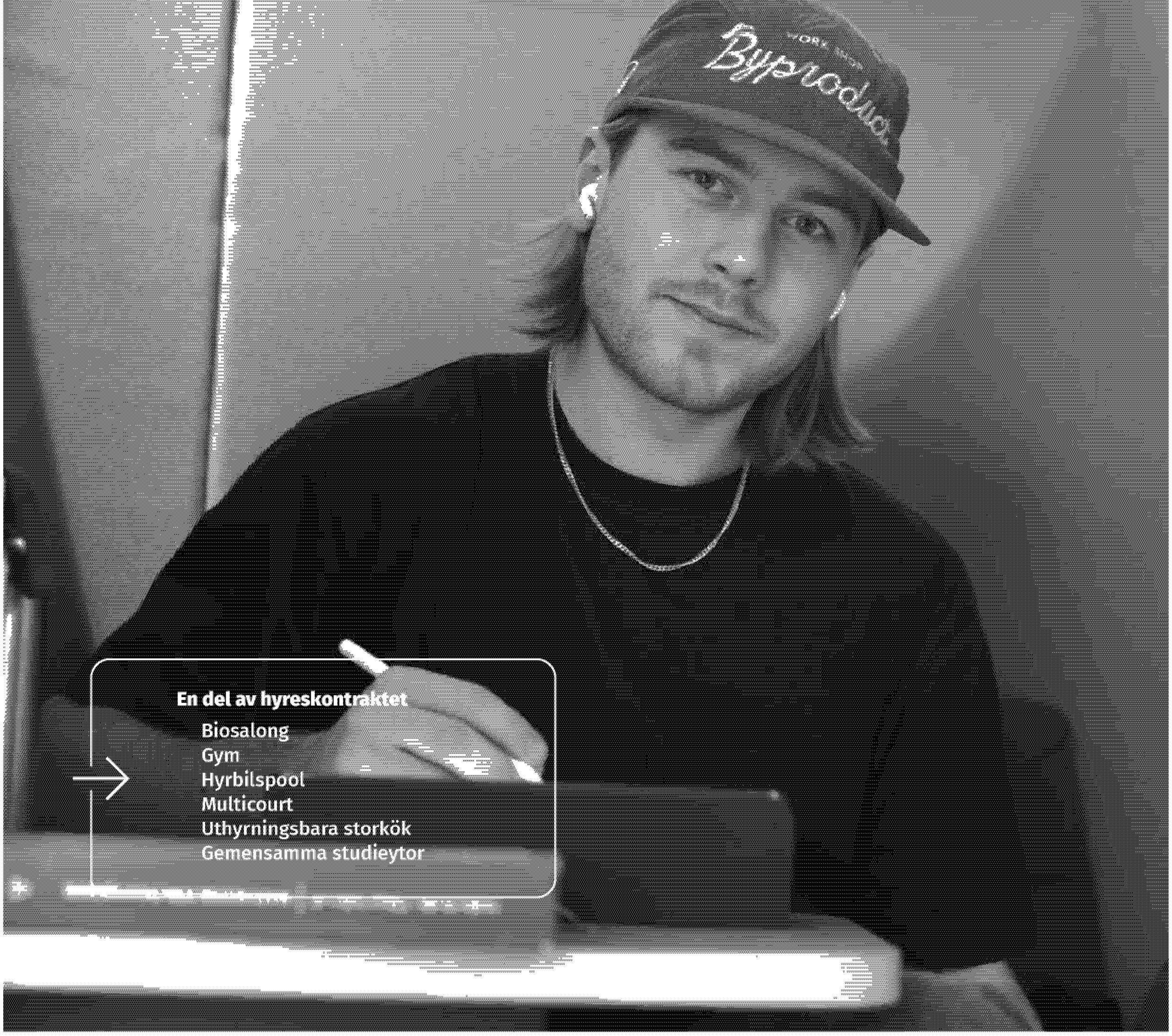
> – Precis som för många andra hade det sociala sammanhanget stor påverkan på min studieperiod. Att bo i en miljö där man känner sig trygg och har naturlig gemenskap med andra gör stor skillnad. Vi kan såklart inte tvinga folk att umgås, men vi kan göra det enklare att hitta vänner, säger Rebecka Eidenert, VD.

FYSISK AKTIVITET

En god studentmiljö handlar inte bara om en plats att bo på, det handlar också om möjligheten till fysisk aktivitet och att må bra. Flera studier visar att fysisk aktivitet är viktigt för både kropp och själ, särskilt under intensiva studieperioder. På Campus Star är miljön skapad för att uppmuntra till rörelse, och där finns flera möjligheter till fysisk aktivitet.

Gemensamhetsutrymmen på Campus Star, Stockholm

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x



KTH-studenten Elias bor på Campus star

Hur skulle du beskriva din lägenhet?
Jag bor i en välplanerad etta, som har oförskämt bra förvaring. Lägenheten känns verkligen inte som en typisk studentlägenhet med tanke på materialvalen.

Jag äger dessutom otroligt mycket onödiga prylar och var därför orolig över att jag inte skulle få plats med allt, men fel hade jag, det finns väldigt mycket förvaringsutrymme i min lilla lägenhet.

Har du något särskilt minne du vill dela?
Hmm bra fråga... Jag uppskattar verkligen gemensamhetslokalerna, där jag har spenderat mycket studietid. Ett särskilt bra minne är den här julen när vi hade julpyntat lokalerna - då var det extra mysigt att plugga.

Vad skulle du ge för tips till någon som funderar på att flytta hit?
Använd gemensamhetsytorna, framför allt gymmet och huvudlokalen, de är guld värda. Boendeappen och WhatsAppgrupper är bra sätt att komma i kontakt med nya vänner. Ofta finns det personer som vill hitta på grejer i dessa grupper vilket är grymt om man till exempel är ny i stan eller bara vill lära känna nytt folk. Håll även koll på SBS boendeapp där det kommer ut relevant information hela tiden, inte minst när det handlar om lussefika eller pizzakväll. Något man inte vill missa!!

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

En innovativ boendeform

Många unga söker ett liv med mindre klimatavtryck. Campus Star har byggts med hållbar teknik i åtanke och utnyttjar bland annat solceller, värmepumpar och smart styrning för att uppnå låg energiförbrukning. Genom att dela resurser, exempelvis i form av vår elbilspool, minskar vi belastningen på miljön.

Idag finns det många digitala lösningar, som våra hyresgäster på Campus Star utnyttjar. Digitala nycklar till både ytterdörr och tvättrum gör det både smidigare och tryggare, och genom vår boendeapp kan vi snabbt och enkelt nå ut med viktig information.

> – Vi ligger i framkant när det gäller innovativa lösningar, digital utveckling och hållbarhetsinsatser. För oss är det viktigt att göra det enkelt för våra hyresgäster att leva klimatsmart, säger Magnus Jägre, hållbarhets-och innovationschef.

Det här är Campus Star

1043 bostäder
20 397 kvm boarea
600 kvm gemensamhetsyta

Lägenhetstyper

1 rok 16 – 34 kvm
2 rok 35 – 50 kvm

Yousra – studentvärd på Campus Star

Berätta om din roll
Som studentvärd är jag en brygga mellan hyresgäst och SBS. Mycket av mitt jobb är hantering av in- och utflytt, välkomna nya studenter, besikta lägenheter och stötta med information.

Vi organiserar också sociala aktiviteter och arbetar med samarbeten med lokala aktörer för exempelvis rabatter och liknande åt våra hyresgäster.

Beskriv Campus Star för någon som aldrig varit där
Det är en levande miljö där studenter bor, studerar och umgås. Campus Star är fyllt av liv med studenter som pluggar i grupper, tar en paus med en god fika, idrottar tillsammans, samlas för filmkvällar eller släpper loss på roliga fester. Det är en plats där man lätt kan träffa människor och må bra.

Vilka typer av aktiviteter och evenemang arrangerar ni?
Några exempel på händelser är välkomst-fester för nyinflyttade, julbord och pynt-verkstad, frukostar och padelturneringar. Ett uppskattat event var när vi i höstas hade en inflyttningsmiddag tillsammans med en känd hamburger-kedja.

3. Finans

Finans 22
Finansiering 23
Intjäningsförmåga 24
Nyckeltal 25
Aktien 27

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

Finansiering

Per den 31 december 2024 uppgick SBS tillgångar till 8 068 MSEK (7 806) och finansieras dels genom eget kapital på 2 104 MSEK (2 067), dels skulder på 5 718 MSEK (5 595), varav 5 091 MSEK (3 831) avsåg banklån, 468 MSEK (451) avsåg hållbara obligationslån och 160 MSEK (198) avsåg säljarreverser.

LÅNESTRUKTUR

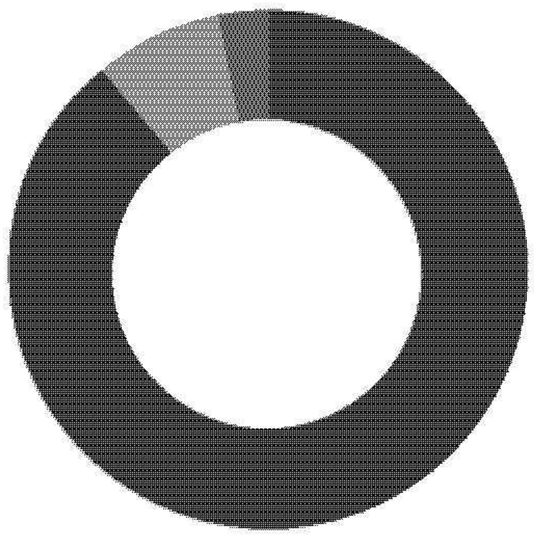
De räntebärande skulderna består av traditionell bankupplåning, obligationer och säljarreverser. Vid årsskiftet uppgick de räntebärande skulderna till 5 718 MSEK (5 595) motsvarande 70,4 procent (70,8) av fastigheternas marknadsvärde. Lånen är fördelade mellan nordiska storbanker, där tillgångar och hänförliga skulder upptas i samma valuta för att begränsa risken för valutafluktationer.

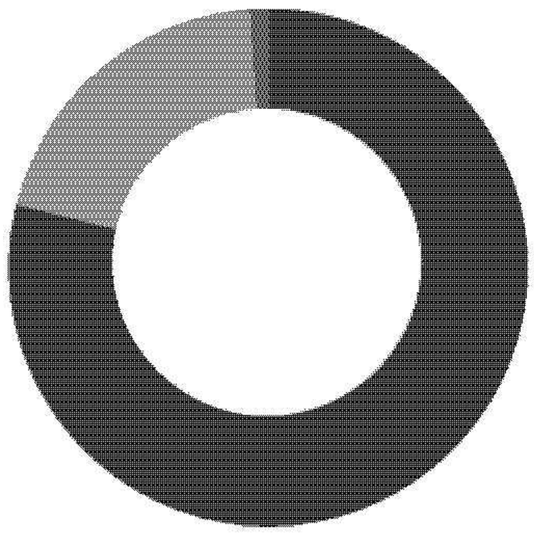
Den genomsnittliga räntan inklusive räntederivat var vid årsskiftet 4,08 (5,08) procent. För att begränsa ränteriskerna har rörlig ränta på underliggande lån bundits med hjälp av räntederivat. Totalt har SBS räntederivat om 379 MSEK (0) vid helårsperiodens utgång. SBS genomsnittliga räntebindning uppgick till 28 månader (10). Den genomsnittliga kapitalbindning uppgick till 33 månader (16). Kommande förfall inom 12 månader uppgår till 525 MSEK (2 323).

OBLIGATIONER HÅLLBARHETSRAMVERK

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

Under 2023 genomfördes ett skriftligt förfarande, varpå förfallodatum förlängdes till och med 15 november 2026. Räntekomponenten ändrades från löpande betalning till att ackumuleras och därigenom öka den nominella skulden samt en årlig amortering om 30 MSEK. Ursprungligt emitterat volym om 600 MSEK har minskats genom att 30 MSEK har återköpts av SBS och 150 MSEK har amorterats samtidigt har ränta om 48 MSEK kapitaliserats.





SWAP

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

FÖRFALLOSTRUKTUR

MSEK						Inklusive räntederivat		
Intervall	Kapitalbindning	Snittränta %	Andel %	Räntebindning	Snittränta %	Andel %	Räntebindning	Snittränta	Andel
<1 år	525	2,13%	9%	2 375	4,08%	42%	1 996	4,28%	35%
1–2 år	2 076	5,30%	36%	964	5,82%	17%	964	5,82%	17%
2–3 år	800	4,37%	14%	248	4,58%	4%	248	4,58%	4%
3–4 år	645	4,34%	11%	641	4,42%	11%	1 020	3,56%	18%
4–5 år	499	4,14%	9%	497	4,26%	9%	497	4,26%	9%
5–6 år	1 173	2,63%	21%	994	2,34%	17%	994	2,34%	17%
Total	**5 718**	**4,15%**	**100%**	**5 718**	**4,15%**	**100%**	**5 718**	**4,08%**	**100%**

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

Intjäningsförmåga

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

Ankarstocken, Norrköping

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 säsongseffekten genom användande av bakåtblickande genomsnittlig vakans.

Intjäningsfömågan 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, som endast avser svenska fastigheter, 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 INTJÄNINGSFÖMÅGAN

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

Det är viktigt att notera att intjäningsförmågan inte ska jämställas 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.

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

Nyckeltal

Fastighetsrelaterade uppgifter	2024	2023	2022	2021	2020
Intäkter, MSEK	456	390	294	234	150
Driftsöverskott, MSEK	288	250	170	131	75
Förvaltningsresultat fastigheter, MSEK	19	44	55	14	33
Direktavkastning, %	3,5	3,7	2,9	3,3	2,2
Värdeförändringar fastighet, MSEK	62	-539	71	203	88
Periodens resultat, MSEK	20	-351	76	114	91
Verkligt värde fastigheter, MSEK	8 068	7 806	7 531	5 636	3 563
Fastigheter exklusive nyproduktion, MSEK	8 068	6 089	6 590	4 787	3 124
Verkligt värde, kronor per kvadratmeter	43 885	37 590	41 508	36 509	25 827
Totalt antal studentbostäder under förvaltning	6 645	6 292	5 563	4 605	4 251
Tillkommande studentbostäder projektportfölj, netto	1 302	1 752	2 481	2 963	2 216
Tillkommande studentbostäder projektportfölj, brutto	1 935	2 916	3 114	3 731	2 883
Tillkommande studentbostäder förvärvsportfölj	-	-	173	430	430
Totalt antal studentbostäder under förvaltning och projektportfölj	7 947	8 044	8 217	7 998	6 897
Area förvaltningsportföljen, kvm	183 840	161 976	158 754	131 107	120 959
Uthyrningsgrad	97	95	99	96	89
Överskottsgrad, %	63	64	58	56	50
Finansiella uppgifter					
Avkastning på eget kapital, %	1,0	-16,8	3,9	6,8	8,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, MSEK	47	28	56	-7	27
Belåningsgrad, %	70	71	66	63	51
Medelränta, %	4,1	5,1	3,8	2,2	2,3
Räntetäckningsgrad, ggr	1,2	1,2	1,7	1,6	2,1
Soliditet, %	26	26	27	31	39
Aktierelaterade uppgifter, kr/stamaktie					
Förvaltningsresultat	0,03	0,16	0,27	0,08	0,35
Periodens resultat	0,03	-1,27	0,37	0,63	0,96
Eget kapital	3,64	3,57	9,57	9,51	8,92
Substansvärde	3,86	3,70	10,46	10,27	9,15
Tillväxt i substansvärde per aktie, %	4,4	-64,6	1,8	12,2	-

För definitioner av dessa nyckeltal, se sida 117. Beräkningar av alternativa nyckeltal, finns på sida 118.

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

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.

UTDELNING

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

AKTIEINFORMATION

Kortnamn: STUDBO
ISIN-kod: SE0015657697

AKTIEUTVECKLING STUDENTBOSTÄDER I NORDEN

AKTIEÄGARE

	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%
Nordstjernan	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.

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

4. Hållbarhets-rapport

Hållbarhetsrapport **28**
Om rapporten 30
Värdekedjan 31
Vision 33
Våra tre fokusområden 34
Hållbarhetsstyrning 36
Riskhantering och interna kontrollsystem 37
Väsentliga hållbarhetsfrågor 38
Väsentlighetsanalys 39
Fokusområde 1: Utveckla miljömässigt hållbara bostäder 40
EU-taxonomi 44
Miljöinsatser: Kick-off med hållbara insatser för framtiden 45
Fokusområde 2: Socialt hållbara samhällen och en säker arbetsplats 46
Sociala aktiviteter: En välkomnande start 51
Fokusområde 3: Upprätthålla affärsetik och styrning i alla led 52
Hållbarhetsdefinitioner 53

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

Om rapporten

Det här är vår fjärde hållbarhetsrapport och den är en del av vårt kontinuerliga arbete för transparens kring vårt hållbarhetsarbete. Den första hållbarhetsrapporten publicerades 2022 och baserades på standarden från Global Reporting Initiative (GRI) 2021. För årets rapport har vi valt att rapportera med inspiration av European Sustainability Reporting Standards (ESRS), en EU-standard som syftar till att göra hållbarhetsinformation mer enhetlig och jämförbar mellan olika aktörer på marknaden. Trots att vi inte är formellt skyldiga att följa dessa riktlinjer, har vi valt att påbörja anpassningen till ESRS för att säkerställa att vår hållbarhetsrapport följer med utvecklingen och de senaste trenderna inom hållbarhetsrapportering. Detta återspeglar vårt engagemang för transparens och vårt fokus på att ständigt förbättra och anpassa vår hållbarhetsredovisning.

Vi följer kontinuerligt utvecklingen av nya lagstiftningar samt rapporteringsstandarder som kan påverka vår verksamhet och framtida rapportering.

Allmän grund för hållbarhetsredovisningen

HUVUDDATA AVSER HELA VERKSAMHETEN
Hållbarhetsredovisningen som vi har upprättat är gjord på frivillig basis och bilagd i vår legala årsredovisning, med publiceringsdatum 2025-04-10. Redovisningen omfattar hela verksamheten och avser perioden 1 januari 2024–31 december 2024. Datan och informationen som presenteras i denna rapport avser vår egen verksamhet. I samband med att vi på sikt uppdaterar vår väsentlighetsanalys planerar vi att inkludera mer information relaterat till vår uppströms och nedströms värdekedja inklusive vår påverkan, risker och möjligheter. För att påbörja arbetet mot ESRS har vi gjort en initial bedömning av vår värdekedja, se illustration på sidan 31.

VÅR VÄSENTLIGHETSANALYS UTGÖR GRUNDEN FÖR HÅLLBARHETSREDOVISNINGEN
Underlaget för innehållet i dena hållbarhetsredovisning är en väsentlighetsanalys som gjordes under 2022, resultatet av denna återfinns på sida 39. För att följa utvecklingen inom hållbarhetsrapportering är årets rapportstruktur och innehåll inspirerad av rapporteringsstandarden European Sustainability Reporting Standards (ESRS). Standarden innefattar ett antal områden inom miljö, sociala och styrningsfrågor som ligger till grund för vad som ska rapporteras på samt en satt struktur som ska följas. Under 2024 gjordes därför en kartläggning av de redan framtagna väsentliga områden till de områden som presenteras i ESRS. Även datan följer en uppdaterad struktur inspirerad av ESRS. Denna typ av anpassning kommer göra att vi bättre kan jämföras gentemot våra konkurrenter i branschen och ta steg närmare den nya ESRS-standarden. En redogörelse av kartläggningen presenteras på sidan 40.

Med syftet att ständigt förbättra hållbarhetsarbetet kommer vi under 2025 att se över de gap som finns mellan vår nuvarande rapportering och ESRS kraven för att sedan utveckla en handlingsplan med syfte att åtgärda dessa gap.

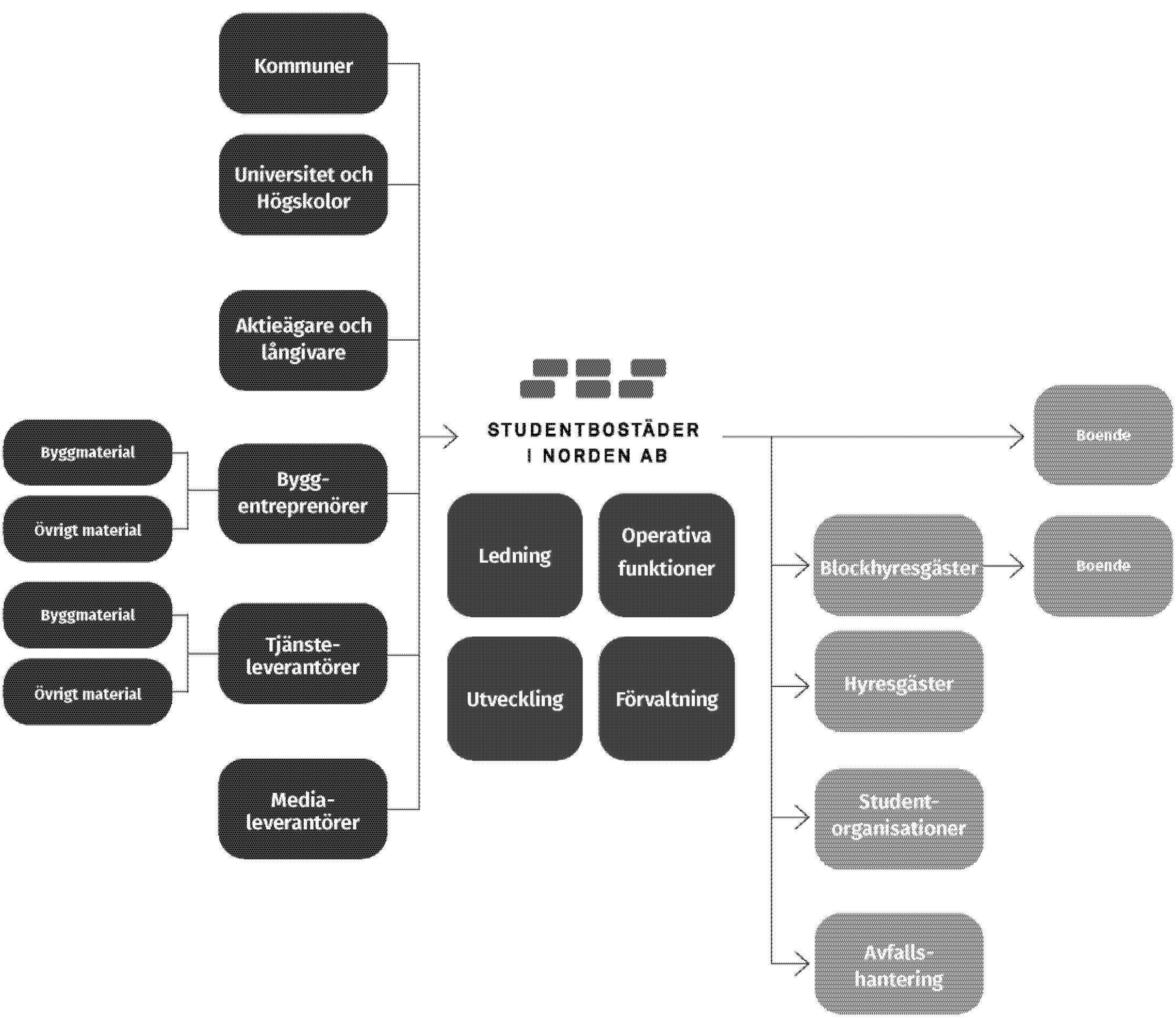
REDOVISNINGSPRINCIPER
Information om medarbetare anges i antal personer (headcount) och har hämtats från vårt lönesystem. Information och hållbarhetsdata till miljörelaterade nyckeltal har inhämtats från leverantörer, tredjepartsleverantör och egna mätare.

Växthusgasutsläpp har beräknats med hjälp av emissionsfaktorer från avdelningen för miljö, livsmedel och landsbygdsfrågor (DEFRA), Energiföretagen, Trafikverket, Grexel (på uppdrag av Energimarknadsinspektionen), Internationella energibyrån (International Energy Agency IEA) och SJ. Växthusgasutsläpp redovisas enligt standarden GHG-protokollet uppdelat på scope 1, 2 och 3.

Systematik för insamling av data från materialförbrukning, avfall och utbildningstimmar planeras att vidareutvecklas under 2025. Ledningsgruppen har granskat och säkerställt att alla väsentliga aspekter och påverkansområden täcks samt att innehållet i rapporten överensstämmer med den faktiska verksamheten. Därefter har styrelsen gett det slutgiltiga godkännandet.

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

Värdekedjan



Affärsmodell, strategi och intressentengagemang

Om SBS
Studentbostäder i Norden är ett fastighetsbolag som förvaltar, förvärvar, utvecklar och bygger studentbostäder i långsiktiga partnerskap med kommuner, regioner och högskolor. Vår affärsidé är att äga, utveckla och förvärva kostnadseffektiva studentbostäder i de nordiska universitets- och högskolestäderna där det finns en hög efterfrågan. Vi vill arbeta för en boendereform där studenter enklare kan få tillgång till en bostad under de viktiga åren som student. Vår ambition är därför att bli Nordens ledande studentbostadsbolag och det givna valet för studenter på väg mot sitt drömyrke.

Strategi
Vår hållbarhetsstrategi bygger på miljömässiga, sociala och affärsetiska aspekter. Strategin lanserades 2022 och baserades på den väsentlighetsanalys som gjordes samma år och involverade 300 intressenter. Läs mer om väsentlighetsanalysen på sida 39.

Vår hållbarhetsstrategi är strukturerad kring tre centrala fokusområden, (1) Utveckla miljömässigt hållbara bostäder, (2) Utveckla socialt hållbara samhällen och områden samt (3) Upprätthålla affärsetik och god styrning i alla led. Läs mer om varje område på följande sidor.

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

Vision

Studentbostäder i Norden arbetar för att uppnå visionen om att fler studenter ska ha tillgång till hållbara bostäder. Värdegrunden och hållbarhetsstrategin utgör tillsammans grunden för vårt arbete och ska leda både bolaget och branschen framåt. Genom att arbeta integrerat med såväl hållbarhet som samhällsengagemang i affären skapar vi mervärde i alla led.

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

Våra tre fokusområden

1.
UTVECKLA MILJÖMÄSSIGT HÅLLBARA BOSTÄDER

Vår ambition är att driva en hållbar produktion av bostäder med låg energi- och vattenförbrukning, effektiv användning av naturresurser samt låg resursförbrukning. För att säkerställa att detta efterlevs mäter vi bostädernas klimatavtryck och arbetar för att minska klimatutsläppen i hela värdekedjan. Målsättningen är att bygga studentbostäder utifrån ett cirkulärekonomiskt perspektiv och främja cirkulära resurs- och materialflöden.

Vi bygger bostäder för framtiden, vilket innebär att fastigheterna ska vara klimatanpassade för framtida effekter av klimatförändringar. Det är väsentligt att vi tillsammans med våra leverantörer tar hänsyn till biologisk mångfald i både byggskedet och implementering av fastighetslösningar med förhoppning att bidra till bevarande av biologisk mångfald när fastigheter är i drift.

2.
UTVECKLA SOCIALT HÅLLBARA SAMHÄLLEN OCH OMRÅDEN

Vårt mål är att skapa en trygg, utvecklande och inspirerande boendemiljö för studenter. Genom att förbättra studenters tillgång till bostäder och skapa boenden som främjar psykiskt välbefinnande, bidrar vi aktivt till en socialt hållbar samhällsutveckling. Inom organisationen och på byggarbetsplatserna prioriterar vi hanteringen av hälso- och säkerhetsfrågor som säkerställer en sund arbetsmiljö.

Alla anställda har likvärdiga förmåner och förutsättningar för att förebygga fysisk och mental ohälsa. Vi värdesätter vikten av mångfald och olika perspektiv, och förbinder till en meritokrati, för att säkerställa jämställdhet i hela organisationen.

3.
UPPRÄTTHÅLLA AFFÄRSETIK OCH STYRNING I ALLA LED

God affärsetik ska säkerställas i alla led av verksamheten, både i leverantörskedjan och i organisationen. Med tanke på de särskilda risker för oetiskt agerande som fastighetsbranschen kan vara utsatt för genom värdekedjan läggs särskild betoning på att försäkra sig om att leverantörer följer de krav som bolaget ställer. Målet är att garantera respekt för mänskliga rättigheter och arbetsrätt genom hela värdekedjan samt att upprätthålla en nolltolerans mot korruption.

Då vi arbetar med många aktörer i branschen är det av yttersta vikt att upprätthålla hög datasäkerhet och skydda den personliga integriteten för alla som har kontakt med bolaget. Bolaget ska vara en attraktiv arbetsplats, locka kompetent personal och erbjuda kompetensutvecklingsmöjligheter för anställda inom bolaget.

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

Hållbarhetsstyrning

BESKRIVNING AV ÖVERGRIPANDE STYRNING AV VÅRT HÅLLBARHETSARBETE

Vårt hållbarhetsarbete styrs på en övergripande nivå av styrelse och ledning, där hållbarhetsmål och -strategier integreras i hela verksamheten. Styrelsen har det yttersta ansvaret för att säkerställa att hållbarhetsfrågor behandlas och implementeras i alla delar av företagets verksamhet. Ledningsgruppen ansvarar för att omsätta dessa strategier i praktiken och för att kontinuerligt följa upp hållbarhetsinitiativ och resultat.

Hållbarhetsfrågor rapporteras till styrelse och ledning som del av verksamhetens månadsrapport. Styrelsen och ledningen diskuterar även risker och påverkan som kan ha strategisk påverkan på vår verksamhet. Aktiviteterna som krävs för att hantera dessa risker allokeras till varje påverkad funktion med tydligt krav på uppföljning vid utförandet.

ÖVERGRIPANDE ANSVAR – STYRELSE OCH LEDNING

Vår styrelse och ledning spelar en nyckelroll i att övervaka och styra hållbarhetsarbetet, vilket inkluderar att följa upp hur hållbarhetsmål nås och identifiera nya områden för förbättring. Information om hållbarhetsresultat, inklusive uppnådda miljömål och energibesparingar, lämnas regelbundet till ledningen för att säkerställa att vi är på rätt väg mot uppsatta hållbarhetsmål.

POLICYER FÖR VÄSENTLIGA OMRÅDEN

Antagna Policyer	Relaterat till fokusområde
Visselblåsarpolicy	Egen arbetskraft
Arbetsmiljöpolicy	Egen arbetskraft
Hållbarhetspolicy	Alla väsentliga områden
Uppförandekod	Arbetstagare i värdekedjan
Informationssäkerhetspolicy	Konsumenter och slutanvändare, Egen arbetskraft
Integritetspolicy	Egen arbetskraft, konsumenter och slutanvändare

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

Riskhantering och interna kontrollsystem

RISKHANTERING OCH INTERN KONTROLL
Riskbedömning och intern kontroll sker på en övergripande nivå i samband med löpande ledningsgruppsmöten. Detta kompletteras med en årlig riskworkshop där de största riskerna identifieras, klassificeras och diskuteras av ledningsgruppen, och ansvaret för hanteringen fördelas inom organisationen baserat på expertis och relevans. Dessa risker presenteras sedan för styrelsen för vidare uppföljning och godkännande.

KOMMANDE UTVECKLING AV RISKHANTERINGSPROCESS
Vi är medvetna om vikten av en mer strukturerad och formell riskhanteringsprocess kopplat till hållbarhet, och en sådan kommer att utvecklas i takt med att vi uppdaterar vår väsentlighetsanalys. Denna process kommer att omfatta en systematisk identifiering och klassificering av hållbarhetsrelaterade risker, samt utveckling av strategier för att hantera och begränsa dessa.

I samband med att denna riskhanteringsprocess tas fram, kommer vi att skapa riktlinjer för hur hållbarhetsrisker ska bedömas, följas upp och integreras i den övergripande affärsstrategin. Detta inkluderar både operativa och finansiella risker som kan påverka oss långsiktigt. Genom att kontinuerligt arbeta med att uppdatera och utveckla denna riskhanteringsprocess, kommer vi att kunna hantera och minimera hållbarhetsrisker mer effektivt.

EXTERN GRANSKNING AV HÅLLBARHETSREDOVISNING
Hållbarhetsrapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor då den görs på frivillig basis. Vi täcks i dagsläget inte av lagkrav utan har valt att upprätta rapporten frivilligt och med inspiration från den nya Europeiska standarden för hållbarhetsrapportering, European Sustainability Reporting Standard (ESRS).

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

Gymmet, Campus Star, Stockholm

Väsentliga hållbarhetsfrågor

Väsentlighetsanalys

Vårt hållbarhetsarbete är grundat på resultatet i väsentlighetsanalysen som genomfördes 2022, där vi tar hänsyn till intressenternas perspektiv vid utveckling, byggnation och förvaltning av fastigheter. Detta är en central del av utvecklingen av studentbostäderna i syfte att säkerställa att bolaget prioriterar hållbarhetsområden där man har störst påverkan och där prioriteringar överensstämmer med gemensamma mål för både oss och våra intressenter.

Metod för väsentlighetsanalysen
Väsentlighetsanalysen gjordes i enlighet med GRI Standards 2016 och beaktar det dubbla väsentlighetsperspektivet. Det innebär att vår påverkan på människor, mänskliga rättigheter, miljö, samhället och ekonomi har beaktats tillsammans med hur hållbarhetsaspekter påverkar eller kan påverka oss som bolag.

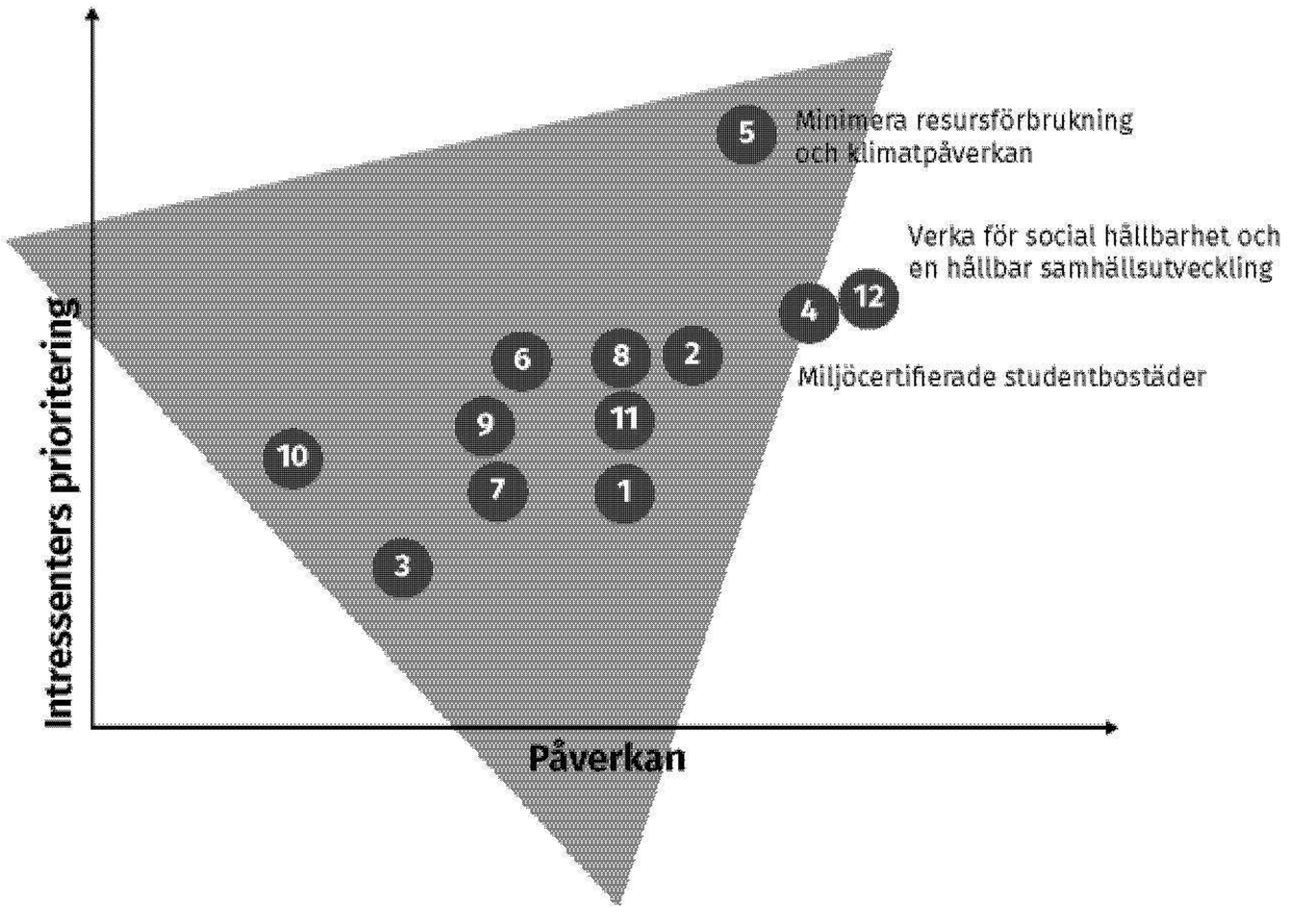
Våra intressenters intressen och synpunkter
Ett viktigt steg i processen för att ta fram våra väsentliga hållbarhetsområden är dialog med våra intressenter. Intressentdialogerna i kombination med påverkansanalysen har varit grundläggande för att definiera och prioritera de mest väsentliga hållbarhetsaspekterna för oss som bolag.

Kartläggning av intressenter har skett i enlighet med AA1000SES och därefter enskilt bedömts utefter vilka av dessa som har störst intresse av och mest inflytande på verksamheten. Dialogerna utfördes i nära samarbete med en tredje part som är specialiserad på hållbarhetsfrågor och strategiskt hållbarhetsarbete.

Involverade intressenter
- Studenter
- Medarbetare
- Kunder B2B
- Investerare och finansieringspartners
- Styrelse
- Ägare

De hållbarhetsaspekter som har högst påverkan på och av verksamheten inkluderar att minimera resursförbrukning och klimatpåverkan, verka för social hållbarhet och en hållbar samhällsutveckling samt miljöcertifierade studentbostäder. Resultatet ligger till grund för vår hållbarhetsstrategi som vägleder hållbarhetsarbete framåt, se sidan 35.

1: SBS har inte genomfört en ny väsentlighetsanalys under 2024.



VÄSENTLIGA OMRÅDEN

1. Bibehålla hög datasäkerhet och kundintegritet
2. Främja cirkulär ekonomi
3. Förstärka bolagets resiliens och klimatanpassning
4. Miljöcertifierade studentbostäder
5. Minimera resursförbrukning och klimatpåverkan
6. Respektera mänskliga rättigheter och arbetsrätt
7. Samarbeta för en hållbar leverantörskedja i flera led
8. Säkerställa affärsetik och motverka korruption
9. Upprätthålla jämställdhet och mångfald
10. Utbilda och kompetensutveckla personal
11. Vara en säker, hälsosam och attraktiv arbetsplats
12. Verka för social hållbarhet och en hållbar samhällsutveckling

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

Nedan finns våra väsentliga områden vilka har kartlagts mot ESRS-områden

ESRS E1	Klimatförändringar	Miljöcertifierade studentbostäder
		Förstärka bolagets resiliens och klimatanpassning
ESRS E5	Resursanvändning och cirkulär ekonomi	Minimera resursförbrukning & klimatpåverkan
		Främja cirkulär ekonomi
ESRS S1	Den egna arbetskraften	Vara en säker, hälsosam och attraktiv arbetsplats
		Respektera mänskliga rättigheter och arbetsrätt
		Upprätthålla jämställdhet och mångfald
		Utbilda och kompetens-utveckla personal
ESRS S2	Arbetare i värdekedjan	Samarbeta för en hållbar leverantörs-kedja
		Respektera mänskliga rättigheter och arbetsrätt
ESRS ES	Företagsspecifikt ämne	Verka för social hållbarhet och en hållbar samhällsutveckling
ESRS S4	Konsumenter och slutanvändare	Bibehålla hög datasäkerhet och kundintegritet
ESRS G1	Ansvarsfullt företagande	Säkerställa affärsetik och motverka korruption

Fokusområde 1

Utveckla miljömässigt hållbara bostäder

Vår påverkan på miljö

Fastighetsbranschen påverkar miljön och klimatet både under byggskedet och boendeskedet. Det är därför viktigt att minimera påverkan som fastighetsbranschen har på miljön. Genom hållbara byggmaterial, materialåtervinning, avfallshantering och energieffektivisering arbetar vi för att minimera bolagets miljö- och klimatpåverkan. Vår ambition är att säkerställa lång livslängd på fastigheterna och att livscykeln har en så låg miljöpåverkan som möjligt. Vi tillämpar försiktighetsprincipen och arbetar aktivt med att begränsa, förebygga och hindra att bolaget orsakar skada på miljö och hälsa där vår hållbarhetspolicy vägleder vårt arbete inom miljöfrågor. Vi ser även att vårt aktiva arbete med hållbarhet och utveckling av redan etablerad mark ökar våra chanser att vinna markanvisningstävlingar genom att uppfylla kommuner och myndigheters ökade hållbarhetskrav.

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

Klimatförändringar

Vår miljöpåverkan sker framför allt genom våra inköp, där vårt val av material och produkter som används vid uppförandet av nya studentbostäder bestämmer hur betydande vår miljö- och klimatpåverkan är. Detta inkluderar även andra komponenter så som produktion, transport och mängden kemiskt innehåll som används. När vi har operationell kontroll över nybyggnationer, krävs registrering av alla material och produkter i Byggvarubedömningen. Syftet med byggvarubedömningen är att bedöma byggmaterial för att främja giftfria bebyggda miljöer och verka för en lägre klimatpåverkan. Genom att registrera dessa material skapas kunskap om deras närvaro i fastighetsbeståndet och att produkter med eventuella miljörisker eller högutsläppande produkter kan utvärderas och ersättas. För att reducera vår miljömässiga påverkan kommer vi framöver utvärdera möjligheten att inkludera de tekniska granskningskriterierna från EU:s Taxonomi vid valet av byggmaterial och tjänster. Att arbeta med miljömässigt hållbara bostäder är en del av vår strategi där vi ser ett ökat intresse från finansmarknaden att bevilja mer fördelaktiga lån om det finns ett tydligt fokus på hållbarhet. Dessa incitament möjliggör även att vi kan bemöta våra boendes ökade efterfrågan om att bo i energieffektiva bostäder. Under 2025 planerar vi att genomföra en plan för klimatanpassning för att förstärka vår resiliens.

UTSLÄPPSSTATISTIK/INFORMATION

	2024 ton CO2e	2023 ton CO2e
Scope 1*	***26,7***	***24,3***
Scope 2 (Market based)**	***770,9***	***704,9***
Scope 3	***439,9***	***256,2***
*varav affärsresor****	*106,8*	*101,2*
*varav nedströms uthyrda fastigheter *****	*155,3*	*155,0*
*varav Scope 3******	*177,8*	-
Totalt	**1237,5**	**985,4**

*Källa för emissionsfaktorer: AIB och DEFRA.
**Utsläpp i Scope 1 avser drivmedel som används i bilar som vi äger eller kontrollerar. Utsläppsdata i Scope 1 är främst hämtad från bränsleleverantören.
***Scope 2 enligt location-based: 822,4 ton CO2e (2023: 702,5 ton CO2e). Utsläpp i Scope 2 från vårt kontor i Uppsala har uppskattats för både el- och fjärrvärmeförbrukning och i Stockholm för fjärrvärme. Enligt rekommendation från DEFRA så har leverantörsspecifik emissionsfaktor använts för location-based, då denna är mer representativ.
****Utsläpp från affärsresor omfattar resor med förmånsbilar (31 tCO2e), flyg (71,2 tCO2e) och hotell (4,6 tCO2e). Utsläppen från affärsresor är beräknade baserat på uppskattningar utifrån kostnader. Vi kommer fortsätta arbetet för att förbättra datakvaliteten för affärsresor.
*****Utsläpp från nedströms uthyrda fastigheter omfattar utsläpp relaterat till den energi vi inte har kontroll över. Detta avser studenternas elanvändning samt energianvändning för fastigheter som hyrs ut med kallhyra i Sverige och Norge.
******I år har vi även tagit med bränsle- och energirelaterade aktiviteter som hamnar under Scope 3.3. Detta innefattar utsläppen från utvinning, produktion och transport av bränslen och elektricitet som förbrukats.

INTENSITET

Energiintensitet baseras på energiförbrukningen inom organisationen, vilket omfattar samtliga parametrar som presenteras i tabell "Energianvändning inom organisationen" som sedan sätts i relation till den totala omsättningen. För 2024 är energiintensiteten 48,7 MWh/MSEK. Utsläppsintensitet baseras på de utsläpp som genererats i organisationen och dess uppströms och nedströms verksamhet, vilken även sätts i relation till omsättningen.

ENERGIINTENSITET

	Ton CO2e/MSEK
Scope 1+2	***1,75***
Scope 3	***0,96***

De växthusgaser som kan genereras av verksamheten är inkluderade i utsläppsintensiteten.

Växthusgasutsläpp från fjärrvärmeanvändning

Användningen av fjärrvärme generar majoriteten av våra utsläpp i scope 2. Regelbunden uppföljning av dessa utsläpp över tid är således viktiga. I tabellen nedan presenteras därför utsläppen från fjärrvärme per kvadratmeter, samt hur dessa har förändrats jämfört med föregående år samt år 2018. Utsläppen från fjärrvärme har minskat något jämfört med föregående år.

Minskningen av växthusgasutsläpp 2024 beror på förbättrad driftoptimering och ökat användande av värmepumpar i våra nyproducerade fastigheter som drivs med ursprungsmärkt koldioxidneutral elektricitet.

STATISTIK KOLDIOXIDEKVIVALENTER

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
kg CO2e/m2 Atemp.	3,3	3,4	2,7	3	4,5	4,3	3,8
CO2e jämfört med föregående år		3%	-21%	11%	50%	-4%	-11%
CO2e jämfört med 2018		3%	-18%	-9%	36%	30%	16%

Värdena för fjärrvärme har uppdaterats för perioden 2019–2022, på grund av bättre datakvalité.

Energi

FÖRNYBAR ENERGI

Vår energiförbrukning sker i den egna kontorsverksamheten samt av våra boenden och leverantörer. Energianvändningen från de boende står för den största andelen av bolagets totala elförbrukning. Genom ramavtalet med Dalakraft förses hela det svenska fastighetsbeståndet med 100 procent förnybar el. Även fastighetsbeståndet i Danmark förses av förnybar el. Vi har sedan 2022 arbetat med installation av solpaneler som ett sätt att begränsa verksamhetens miljöpåverkan i drift, där majoriteten av den producerade elen förser våra boenden, men blir även en intäktskälla när elöverskottet säljs till marknaden. Dessa installationer har lett till att vår elproduktion från solpaneler mellan 2023 och 2024 ökade med 192%. Detta tack vare att vår nyproduktion i Karlstad, Norrköping och Spånga nu är i drift.

Sedan 2023 har vi arbetat med hållbara hyreskontrakt där våra boende informeras om vilka möjligheter de har att minska sin miljöpåverkan, t ex genom begränsad vatten- och energikonsumtion. För att öka medvetenheten bland hyresgästerna har vi genomfört regelbunden nudging gällande att ta korta duschar, vädra snabbt, att inte möblera framför radiatorer, samt informerat om deras vattenkonsumtion och CO2-utsläpp för respektive fastighet.

ENERGIFÖRBRUKNING INOM ORGANISATION

Energi (MWh)	Total
Drivmedel	111,4
varav förnyelsebart	6,7
varav icke-förnyelsebart	104,7
Elförbrukning	4 926,8
Fjärrvärme	17 674,0
Fjärrkyla	-
Såld el	-475,8
Totalt	**22 236,3**

Avser energiförbrukning på SBS kontor, SBS-ägda servicebilar samt energiförbrukningen från SBS fastigheter exkl. studenternas elförbrukning. All fjärrvärme ingår här, utom för de fastigheter som är uthyrda med kallhyra.

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

Resursanvändning och cirkulär ekonomi

AVFALLSHANTERING
Effektiv hantering av avfall är en högt prioriterad fråga där avfallshantering vid bygg -och renoveringsarbete är särskilt betydande. Hur vi använder tillgängliga material och produkter har stor påverkan på miljön, där en övergång till ett mer cirkulärt förhållningssätt är en avgörande verksamhetsomställning. Cirkuläritet är inte bara viktigt för miljön utan kan leda till stora kostnadsbesparingar, begränsat beroende av tillgången på råvaror samt minskad exponering mot omvärldsfaktorer. Vi fokuserar på att främja cirkulär ekonomi i både stora och små projekt, exempelvis vid renovering av fastigheter och inköp av produkter.

MATERIALÅTERVINNING
Vid fastighetsrenovering prioriterar vi, om möjligt, återanvändning av vitvaror och andra produkter där bevarade välfungerande inventarier, inredning och vitvaror kan användas. Ett exempel på vårt arbete är från fastigheten på Campusområdet i Karlstad som revs under 2021, där kylar, tvättmaskiner, spishällar och innerdörrar kunde nedmonteras, sorteras och återanvändas till 100%.

Vår hållbarhetspolicy vägleder vårt arbete inom området som följs upp av vår Hållbarhets- och innovationschef Magnus Jägre.

EU-taxonomi

UPPLYSNINGAR ENLIGT TAXONOMIFÖRORDNINGEN
En utvärdering av våra aktiviteter som omfattas av EU-taxonomin och de två först antagna miljömålen "begränsning av klimatförändringar" och "anpassning till klimatförändringar" utfördes under 2021 i proaktivt syfte med marknaden och investerarnas efterfrågan i åtanke. Då alla sex miljömål nu har antagits avser vi att under 2025 utföra en uppdaterad utvärdering som även inkluderar "hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser", "övergång till en cirkulär ekonomi", "förebyggande och kontroll av föroreningar" och "skydd och återställande av biologisk mångfald och ekosystem". I denna utvärdering kommer vi även säkerställa att de identifierade ekonomiska aktiviteterna och dess bidrag till ett miljömål inte orsakar någon betydande skada (DNSH) på övriga miljömål.

I samband med att vi omfattas av det nya EU-direktivet för hållbarhetsredovisning Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) kommer vi att publicera information enligt artikel 8 i taxonomiförordningen gällande vilken utsträckning våra ekonomiska aktiviteter kan klassificeras som miljömässigt hållbara.

BEDÖMNING OCH UTVÄRDERING AV EKONOMISKA AKTIVITETER
Baserat på vår affärsverksamhet och vilka ekonomiska aktiviteter som genererar störst omsättning har följande kategorier inom EU-kommissionens delegerade förordning identifierats som relevanta för vidare utvärdering:

Kategori 4 – Energi
4.1 Elproduktion med hjälp av solcellsteknik

Kategori 7 – Bygg- och fastighetsverksamhet
7.1 Uppförande av nya byggnader
7.2 Renovering av befintliga byggnader
7.3 Installation, underhåll och reparation av energieffektiv utrustning
7.4 Installation, underhåll och reparation av laddstationer för elfordon i byggnader (och parkeringsplatser i anslutning till byggnader)
7.5 Installation, underhåll och reparation av instrument och anordningar för mätning, reglering och kontroll av byggnaders energiprestanda
7.6 Installation, underhåll och reparation av tekniker för förnybar energi
7.7 Förvärv och ägande av byggnader

MINIMISKYDDSÅTGÄRDER
EU:s minimiskyddsåtgärder (Minimum Safeguards) ställer krav på bolagets efterlevnad och processer inom mänskliga rättigheter, antikorruption, skatt och rättvis konkurrens. Att upprätthålla god affärsetik och styrning i alla led har länge varit en del av vår hållbarhetsstrategi. I linje med detta utvecklade vi under 2022 en screeningprocess med fokus på bland annat mänskliga rättigheter, avsedd för leverantörer och samarbetspartners. För mer information om processen, se sidan 52.

För att fortsätta bolagets aktiva arbete mot en korruptionsfri verksamhet införde vi under 2022 en visselblåsarpolicy med tillhörande visselblåsarfunktion.

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

Miljöinsatser

Kick-off med hållbara insatser för framtiden

Energieffektivisering och hållbarhet är centrala frågor idag, och därför blev valet av aktiviteter för årets kick-off 2024 en självklarhet för oss. Med en övertygelse om att gemensamma insatser är en effektiv väg framåt för att minska energi- och vattenförbrukningen i äldre fastigheter packade all personal sina väskor och reste upp till Luleå.

Under tre intensiva dagar arbetade vår personal, sida vid sida, för att identifiera och genomföra konkreta åtgärder i fler än 500 lägenheter. Syftet var att minska resursförbrukningen och samtidigt förbättra boendemiljön för hyresgästerna. Bland de insatser som genomfördes märktes flera tydliga förbättringar. Här är några exempel på insatser som gjordes under dessa dagar:

- Installation av strålsamlare i kranar och duschar för att minska vattenförbrukningen utan att försämra komforten.

- Rengöring och uppgradering av tvättstugor, inklusive rengöring av maskiner och förbättring av utrymmen för att göra dem mer trivsamma och energieffektiva.

- Optimering av värmesystem, översyn och reglering av termostater, byte av utrustning på de toaletter där det förekom läckage samt andra justeringar för att förbättra inomhusklimatet.

UTBILDNING OCH KONKRETA INSATSER
Samtidigt genomfördes en utbildningssatsning där all personal fick ta del av viktig information och ökad kunskap om vattenbesparing, samt konkreta tips om hur vi alla kan bidra till en mer hållbar vardag. Resultatet lät inte vänta på sig. Efter insatsen noterades en tydlig minskning av både vatten- och energi- förbrukning. Enbart vattenförbrukningen minskade med närmare 25 procent, vilket är mycket glädjande.

Resultaten från en av våra äldre fastigheter i Luleå visade en minskning av vattenförbrukningen med 600 m^3 när vi jämförde det första halvåret 2024 med det andra halvåret. Detta motsvarade en besparing på 25%, vilket var väldigt positivt och över förväntan. I en av våra nyare fastigheter resulterade injustering av termostater och vattenbesparingsprojektet i en minskning av värmeenergin med 10%, vilket i sin tur ledde till en minskning av koldioxidutsläppen med 9%.

STÄRKT SAMMANHÅLLNING
Det övergripande målet var att bidra till ett mer hållbart boende, vilket blev tydligt för alla. Dessutom fungerade det som en form av nudging, där små beteendeförändrande åtgärder gör det enklare att fatta hållbara beslut. Genom att engagera hela organisationen i att arbeta tillsammans visade SBS att hållbarhet handlar om konkreta åtgärder och samverkan. Årets kick-off blev inte bara ett roligt minne, utan även ett kunskapslyft för all personal. Det blev också en framgångsrik investering i fastigheterna, samtidigt som det stärkte sammanhållningen i företaget och skapade stolthet bland medarbetarna.

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

Fokusområde 2

Utveckla socialt hållbara samhällen och områden

Den egna arbetskraften

Vår satsning på våra anställda är väsentligt för att säkerställa en engagerande och trygg arbetsmiljö. Genom att investera i utbildning och en god arbetsmiljö stärker vi vår förmåga att attrahera och behålla talanger, vilket är centralt för vår långsiktiga framgång.

Vi prioriterar trygghet, inkludering och kompetensutveckling för våra medarbetare genom ett antal konkreta åtgärder. Under 2024 implementerade vi bland annat ett nytt HR-system med ett integrerat årshjul för personalaktiviteter, automatiska påminnelser för medarbetarsamtal och regelbundna medarbetarundersökningar två gånger om året. Vi erbjuder även flertalet utbildningar och ledarskapsprogram för våra chefer som omfattar ämnen som svåra samtal, coaching och arbetsmiljö. Detta arbete är viktigt för oss som företag, då det stärker både vår arbetsplatskultur och vår position på marknaden.

Säker, hälsosam och attraktiv arbetsplats
En trivsam och säker arbetsmiljö är en förutsättning för att vi ska kunna leverera högsta kvalitet och uppnå långsiktig framgång som företag. På SBS lägger vi stor vikt vid att skapa en arbetsmiljö som främjar både välmående och effektivitet, oavsett om det gäller våra medarbetare som arbetar på kontor, byggarbetsplats eller inom förvaltning. Vi vill att alla anställda ska känna sig trygga, respekterade och bekväma på sin arbetsplats. Detta uppnås genom att exempelvis tillhandahålla skyddsutrustning och säkerhetsföreskrifter samt olika former av stöd och hjälp för att förbättra den psykiska och fysiska hälsan på arbetsplatsen.

Vi har systematiska rutiner för att säkerställa arbetsmiljön, inklusive regelbundna medarbetarsamtal som sker automatiskt via HR-systemet. Vi utför även medarbetarundersökningar två gånger per år för att få feedback på arbetsmiljön och identifiera förbättringsområden. Chefer genomför också regelbundna samtal med sina medarbetare för att proaktivt kunna kartlägga våra anställdas mående.

Vi erbjuder friskvårdsbidrag och tillgång till privat sjukvårdsförsäkring för heltidsanställda samt de som har provanställning. Alla anställda får utbildning för att förstå hur sjukvårdsförsäkringen ska hjälpa våra anställda. Rehabiliteringsprogram och försäkringssystem finns på plats för att ge medarbetarna det stöd de behöver vid sjukdom eller skada.

Under året har 0 fall av arbetsrelaterade olyckor, sjukdomar eller ohälsa rapporterats in.

Respektera mänskliga rättigheter och arbetsrätt
Vi respekterar och följer de grundläggande principerna för mänskliga rättigheter och arbetsrätt. Vi har flertalet policier som säkerställer att alla anställda behandlas rättvist och med respekt. Detta inkluderar bland annat efterlevnad av lagar och regler kring arbetstider, arbetsmiljö och fackliga rättigheter. Se en översikt av våra olika policier för vår egen arbetskraft under ”Policyer för väsentliga områden” på sidan 36.

Upprätthålla jämställdhet och mångfald
Jämställdhet och mångfald är fundamentala värderingar för oss, och vi arbetar kontinuerligt med att främja dessa frågor inom organisationen. Det finns en medveten strategi för att säkerställa att alla medarbetare, oavsett kön, bakgrund eller etnicitet, har lika möjligheter att utvecklas och växa inom företaget. Jämställdhets- och mångfaldsperspektivet genomsyrar både rekryteringsprocesser och interna karriärutvecklingsprogram, och målet är att skapa en inkluderande arbetsmiljö där alla känner sig respekterade och värdefulla.

Vår uppförandekod, arbetsmiljöpolicy och personalhandbok innehåller viktiga riktlinjer för våra

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

medarbetare och syftar till att skapa en trygg, trivsam och säker arbetsmiljö för alla anställda. Dessa dokument genomgår regelbundna utvärderingar och finns tillgängliga via vårt intranät. De kommuniceras också till nyanställda som en del av deras introduktion.

För att stödja medarbetarnas utveckling och välbefinnande genomförs årliga HR-aktiviteter som medarbetarundersökningar, lönesamtal och kompetensutveckling, i enlighet med företagets årshjul. Dessa aktiviteter ger även stöd till områdescheferna kontinuerliga arbete med personalfrågor.

För närvarande består våra anställda av 49% kvinnor, vår ledningsgrupp av 57% kvinnor samt vår styrelse av 25% kvinnor. Vi anställer extra personal vid arbetstoppar, så som terminsstarter, och vi välkomnar särskilt studenter till dessa uppdrag.

Vår ledningsgrupp innehar en bred kompetens inom fastighetsförvaltning, finans, byggteknik samt affärs- och hållbarhetsutveckling. Dessutom har samtliga erfarenhet av tillväxtföretag och har varit en viktig del av bolag som vuxit kraftigt över tid.

Vi är övertygade om att en variation av perspektiv och erfarenheter är avgörande för att framgångsrikt kunna hantera de utmaningar och möjligheter vi står inför. Det handlar både om att utnyttja talang och potential, och om att skapa en inkluderande arbetskultur. Därför lägger vi stor vikt vid att skapa en jämställd, diversifierad och inkluderande arbetsplats. För att kunna utvärdera och säkerställa att vi gör framsteg i vår verksamhet och för våra anställda följer vi upp på ett antal nyckeltal, se nedan. Dessa nyckeltal är utvalda för att ge oss en tydlig bild av hur väl vi lyckas med våra strategiska mål inom mångfald och inkludering.

ANSTÄLLDA I FÖRETAGET PER DEN 2024-12-31

	Sverige		Norge		Danmark		
	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Totalt
Heltidsanställda	27	20	0	0	0	0	**47**
Deltidsanställda	2	9	1	0	0	0	**12**
Total	**29**	**29**	**1**	**0**	**0**	**0**	**59**

	Sverige		Norge		Danmark		
	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Totalt
Permanent anställda	26	18	0	0	0	0	**44**
Temporärt anställda	1	2	0	0	0	0	**3**
Total	**27**	**20**	**0**	**0**	**0**	**0**	**47**
Konsulter	0	0	0	0	0	0	**0**
Timanställda	2	9	1	0	0	0	**12**

NYANSTÄLLNINGAR OCH PERSONALOMSÄTTNING

	Sverige		Norge		Danmark		
	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Totalt
Nyanställningar	13	14	0	0	0	0	**27**
Personalomsättning	13	11	0	0	0	0	**24**
Nyanställningar %	28%	30%	0%	0%	0%	0%	**57%**
Personalomsättning %	28%	23%	0%	0%	0%	0%	**51%**

	Sverige			Norge			Danmark			
Ålder	**<30**	**30-50**	**>50**	**<30**	**30-50**	**>50**	**<30**	**30-50**	**>50**	**Totalt**
Nyanställningar	16	7	4	0	0	0	0	0	0	**27**
Personalomsättning	19	4	1	0	0	0	0	0	0	**24**
Nyanställningar %	34%	15%	9%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	**57%**
Personalomsättning %	40%	9%	2%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	**51%**

Nyanställningar under året inkluderar inte timanställningar utan tillsvidaretjänster och provanställningar som övergår till tillsvidareanställningar.
SBS har inte några anställda inom kategorierna icke-binära.

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

	Kön		Ålder		
Medarbetarkategorier	**Män**	**Kvinnor**	**<30**	**30-50**	**>50**
Styrelse	75%	25%	0%	0%	4%
Ledningsgrupp	43%	57%	0%	86%	14%
Medarbetare	51%	49%	29%	27%	44%

ATTRAHERA OCH UTVECKLA VÅR PERSONAL

Vi ser kompetensutveckling som en nyckel till både medarbetarnas och organisationens framgång. Ledorden vi arbetar efter är öppenhet, ansvar och framåtlutande - vilka uppnås bland annat genom utbildningar och att medarbetare känner att de utvecklas i sin roll. Genom implementeringen av ett strukturerat årshjul för HR-frågor kan vi nu följa upp utbildningar och utvecklingsinsatser på ett mer regelbundet och effektivt sätt. Våra medarbetare erbjuds både obligatoriska och frivilliga utbildningar för att stärka sina kunskaper och färdigheter, vilket bidrar till både individuell och organisatorisk utveckling.

För ledningsgruppen och chefer har vi skapat kontinuerliga utvecklingsmöjligheter genom program som fokuserar på svåra samtal, coaching och effektivitet. Under det gångna året har samtliga medarbetare erbjudits utvecklingssamtal, vilket har bidragit till stärkt individuell utveckling och bättre samarbete inom teamen.

För att ytterligare främja kontinuerlig kompetensutveckling erbjuder vi ett utbildningsbidrag till varje medarbetare. Bidraget fördelas av cheferna, baserat på individuella behov och verksamhetens prioriteringar. Vi har även arbetat aktivt med Lärande i Arbete (LIA) och praktikantprogram, vilket ger värdefullt lärande för unga talanger.

Under 2024 har totalt 765 utbildningstimmar genomförts av de anställda.

UTBILDNINGSTIMMAR	**Medelvärde utbildningstimmar (tim)**
Per anställd	12
Per kvinna	6
Per man	17
Per anställningskategori, ledning	17
Per anställningskategori, medarbetare	11

Arbetstagare i värdekedjan

Respektera mänskliga rättigheter och arbetsrätt

De främsta riskerna för negativ påverkan på människor och miljö i vår leverantörskedja rör säkerhet, arbetsmiljö och anställningsvillkor. Vi säkerställer att utvecklingen av vårt fastighetsbestånd och projektportfölj sker i enlighet med de regler och riktlinjer som vi har satt upp. Dessa inkluderar kontroller av våra avtalstecknade leverantörer samt en uppförandekod som är integrerad i alla våra avtal.

Samarbeta för en hållbar leverantörskedja

Under 2024 har vi fortsatt arbetet med att säkerställa att våra leverantörer och samarbetspartners uppfyller vår uppförandekod som inkluderar miljömässiga och sociala hållbarhetskriterier.

Vi har som mål att alla nya leverantörer som vi ingår avtal med besvarar en enkät för att få bli avtalsleverantör. Granskningen hjälper oss förstå om de vi samarbetar med uppfyller våra hållbarhetskrav. Genom att arbeta med leverantörer som delar SBS våra värderingar och engagemang för hållbarhet, kan vi säkerställa tillgången av högkvalitativa studentbostäder.

Vi gör även utökade granskningar av våra leverantörer där vi bjuder in ett urval av dessa till möten där vi tillsammans diskuterar leverantörernas hållbarhetsarbete. Processen innebär att samtliga verksamhetsområden väljer ut leverantörer med störst påverkan på vår verksamhet. I inbjudan till mötet informeras leverantörerna om att de blivit kategoriserade som partners med stor påverkan på vårt hållbarhetsarbete. På mötet undersöks hur leverantörerna arbetar med hållbarhet idag och hur de planerar att utveckla det framåt. Leverantörerna får även frågor om deras hållbarhetsrapportering, risker gällande social och miljömässig hållbarhet, korruption och arbetsmiljöincidenter samt hur de jobbar systematiskt med ESG-frågor. Efter att granskningen av våra leverantörer har genomförts identifierar vi vilka leverantörer som kommit långt i sitt hållbarhetsarbete, och de som fortfarande har områden att utveckla. För att säkerställa att bostäderna som byggs genomförs enligt vår standard väljer vi aktivt bort de leverantörer som inte kan leva upp till kraven på hållbarhet. För att få in rätt data ställer vi även krav på hållbarhetsrapportering för att kunna rapportera värdefulla data mot marknaden. I utvärderingen av leverantörskedjan krävs att leverantörerna godkänner insamling och lagring av kontaktuppgifter på ett konfidentiellt och säkert sätt under pågående avtalsförhållanden. Om avtalet avslutas ska dessa uppgifter raderas för att säkerställa integritet.

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

Konsumenter och slutanvändare

För oss på SBS är det av yttersta vikt att våra hyresgäster, främst studenter, trivs och har en trygg och stimulerande boendemiljö. Det är vårt ansvar att säkerställa att de bostäder vi erbjuder är av högsta kvalitet och uppfyller deras behov.

Här beskriver vi hur vi interagerar med våra kunder och slutanvändare, och hur vi hanterar deras personliga data på ett ansvarsfullt sätt.

SÅ BYGGER VI EN STARK GEMENSKAP FÖR VÅRA BOENDE

Vår vision är att bygga starka gemenskaper inom våra bostadsområden. För att stärka banden mellan de boende och motverka ensamhet, interagerar vi regelbundet med våra boenden genom att anordna aktiviteter som främjar socialt utbyte genom middagar, konserter och sportevenemang. Ett urval av våra aktiviteter under 2024 har varit:

- Konserter
- Kanotpaddling
- Halloweenfest
- Frukostar och grillkvällar över hela landet
- Julbord

Under 2025 är målsättningen att ha fyra event per år på våra orter.

Vidare använder vi oss av Studentambassadörer, boende studenter som engagerar sig vid evenemang och mässor, vilket stärker samhörigheten och engagemanget bland våra hyresgäster. Dessa är viktiga ambassadörer i interaktionen med våra hyresgäster och kan fånga upp utmaningar och möjligheter där vi kan utvecklas.

Genom vår hyresgäst-app skapar vi ett digitalt community där vi snabbt kan nå våra boende med viktig information. För att öka tillgängligheten kommer innehållet i appen översättas till flera språk med hjälp av Artificiell Intelligens under 2025. För att ständigt förbättra och följa upp på våra aktiviteter får våra hyresgäster möjlighet att tycka till om hur de upplever sitt boende och hur vi jobbar genom regelbundna undersökningar.

På alla våra nybyggnationer har vi fortsatt satsat på att bygga och erbjuda möjlighet till gym. Ett av våra mest uppskattade initiativ är "SBS-slingan", en digital löpslinga för studenter, som lanserades 2023 och fortsätter vara populär även under 2024. Genom dessa initiativ uppmuntrar vi till fysisk rörelse samtidigt som vi skapar mötesplatser för socialt umgänge, vilket bidrar till både mental och fysisk hälsa.

BIBEHÅLLA HÖG DATASÄKERHET OCH KUNDINTEGRITET

Genom våra olika initiativ, som när en student anmäler sig till vår bostadskö eller använder våra digitala plattformar, samlar vi in personlig information relaterad till våra hyresgäster och kunder. För att säkerställa att alla kunder känner sig trygga med hur deras data hanteras, följer vi branschstandard och säkerställer att all hantering av personuppgifter sker i enlighet med gällande lagar och regler. Vi värnar om integriteten och arbetar kontinuerligt för att skapa transparens och förtroende i alla våra processer.

Under 2024 har vi genomfört ett antal utbildningar i organisationen för att öka förståelsen för integritet och informationssäkerhet, och genomförde även klassificeringar av våra diverse informationstillgångar. Vi har IT -och informationssäkerhetspolicyer och riktlinjer i syfte att säkerställa en robust och säker drift och för att skydda verksamhetens informationstillgångar och relaterade IT-resurser. Vid klagomål gällande brott mot kundintegritet och förlust av kunddata dokumenteras och rapporteras klagomål till vår kundtjänst. Under 2024 har en (1) personuppgiftsincident anmälts till Integritetsskyddsmyndigheten (IMY). Processerna kring incidenthantering och information till de påverkade har skötts enligt våra policys och rutiner. Ansvarig för arbetet med IT-säkert är vår Innovations- och hållbarhetschef som rapporterar till VD.

KUNDINTEGRITET

Medarbetarkategorier	Totalt
Klagomål från myndighet	0
Klagomål från kunder/leverantörer	1
Förluster av kunddata	0

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

Företagspecifikt ämne

Verka för social hållbarhet och en hållbar samhällsutveckling
För oss är studentbostaden inte bara ett tak över huvudet för unga människor som söker utbildning, den utgör också en central del av den sociala infrastrukturen. Genom att erbjuda studentbostäder som skapar förutsättningar för både studiero och gemenskap, bidrar vi till att främja ett hållbart och inkluderande samhälle.

Behovet av studentbostäder beror på flera omvärldsfaktorer som är svåra att påverka direkt. Efterfrågan på arbetsmarknaden och utbudet av vanliga hyresrätter är några exempel på faktorer som påverkar marknaden för studentbostäder. Trots dessa externa omständigheter kan vi som aktörer på marknaden fortfarande spela en viktig roll genom att erbjuda ett bostadsutbud som möter dagens studenter på deras villkor.

En del av vårt engagemang handlar om att inte bara tillhandahålla bostäder, utan att erbjuda något extra. Vi förstår vikten av att skapa en boendemiljö där studenter inte bara kan fokusera på sina studier utan också kan bygga gemenskap och delta i sociala aktiviteter. Vi vet att detta är efterfrågat av dagens studenter, och att en välfungerande studentbostad kan vara en viktig del av deras liv och lärande.

Studentbostäder gör det möjligt för unga att flytta till nya städer för studier utan att behöva oroa sig för att hitta en lämplig och ekonomiskt överkomlig bostad. Detta gör att fler får möjlighet att utbilda sig och delta i arbetsmarknaden, vilket främjar social rörlighet och jämlikhet.

Våra studentbostäder är designade för att främja interaktion och gemenskap - till exempel genom gemensamma utrymmen som kök, tv-rum eller aktivitetsområden. Detta underlättar social integration, särskilt för internationella studenter, och skapar en känsla av samhörighet. Det kan också bidra till att minska social isolering och öka den sociala inkluderingen, vilket är centralt för hållbara samhällen.

Genom våra studentbostäder har vi blivit en viktig aktör för att säkerställa att fler studenter får tillgång till ett hem under den avgörande perioden som student. Mellan åren 2021–2024 skapade vi 2446 nybyggda studentbostäder i 5 städer, vilket har lett till att fler studenter har fått möjlighet till en bostad inom ett kortare tidsspann.

Denna utveckling bidrar inte bara till att möta det växande behovet av studentbostäder, utan också till en positiv samhällsutveckling genom att erbjuda trygga och prisvärda hem för unga människor.

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

Sociala aktiviteter

En välkomnande start

När höstterminen drog igång och nya hyresgäster flyttade in i våra bostäder kände vi att det var extra viktigt att snabbt etablera en känsla av trygghet och inkludering. Därför arrangerade vi en inflyttningsfest för nya studenter på Campus Star i Stockholm.

Vi bjöd på flyttburgare och annat gott, samtidigt som hyresgästerna fick en chans att träffa sina nya grannar och studentvärdar från oss på SBS. Efter en härlig kväll med många skratt och spännande samtal fick alla festdeltagare dessutom med sig en välfylld goodiebag, så att de kunde fylla på kylen i sin egen lägenhet med diverse godsaker. Inflyttningsfesten blev oerhört uppskattad och hjälpte till att skapa en naturlig mötesplats där nya relationer kunde formas redan från start.

TRYGGHET OCH GEMENSKAP

Låt oss blicka bakåt, bortom den lyckade inflyttningsfesten, för att förstå bakgrunden till den trevliga kvällen som ägde rum en ljummen sensommarkväll i Stockholm. För oss är trygghet och inkluderande boendemiljöer en central del av vårt arbete för social hållbarhet. I våra boendeformer strävar vi efter att ge unga vuxna och studenter en stabil och trivsam plats att bo på, där gemenskap och välmående står i fokus. Det gör vi därför att vi är övertygade om att en stark gemenskap bidrar till trivsel och minskar risken för utanförskap.
Vi arrangerar regelbundna aktiviteter på alla orter där vi har fastigheter, det kan handla om allt från fysiska aktiviteter till roliga fester. Genom att erbjuda sociala ytor för umgänge vill vi skapa förutsättningar för spontana möten och långsiktiga relationer.

Hyresgästerna på Campus Star i Stockholm är därmed inte de enda som har samlats för gemensam middag i våra lokaler under året som har gått. Vi har arrangerat flera gemensamma middagar och matlagningskvällar runt om i Sverige. Dessa initiativ har varit uppskattade och vi kommer att satsa ännu mer på att skapa liknande arrangemang framöver.

BIOKVÄLLAR, MUSIK OCH KULTUR

För att främja gemenskap och erbjuda trevliga aktiviteter i avslappnad miljö ordnar vi också regelbundna biokvällar i våra gemensamhetslokaler. Vi väljer filmer i samråd med hyresgästerna och ser till att skapa en mysig miljö som ger en biokänsla. Våra biokvällar ger de boende en chans att umgås enkelt och kravlöst, samtidigt som de skapar en känsla av samhörighet. Vi vet att musik har en unik förmåga att förena människor, och därför har vi arrangerat både konserter och andra musikarrangemang i anslutning till våra bostäder. Genom samarbete med lokala artister och tongivande arrangörer har vi kunnat bjuda in till såväl konserter som nervpirrande quizkvällar.

GEMENSKAP OCH SOCIAL SAMHÖRIGHET

Genom olika sociala initiativ skapar vi en boendemiljö där gemenskap och trivsel står i centrum. Vi ser att våra sociala aktiviteter bidrar till ökad trygghet och samhörighet, med de bidrar även till att stärka den sociala hållbarheten i våra boendeformer. Vår ambition är att fortsätta utveckla och anpassa olika evenemang utifrån hyresgästernas önskemål för att skapa en inkluderande boendemiljö som minskar ensamhet och psykisk ohälsa. I nära samverkan med lokala lärosäten och kommuner vill vi bidra till en positiv samhällsutveckling.

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

Fokusområde 3

Upprätthålla affärsetik och styrning i alla led

AFFÄRSUPPFÖRANDE

Säkerställande av affärsetik och motverkande av korruption

På SBS är vi medvetna om de korruptionsrisker och oetiska affärsbeteenden som kan förekomma inom fastighetsbranschen. Vi arbetar aktivt för att säkerställa god affärsetik och transparent styrning i alla verksamhetsområden för att minimera riskerna för negativ påverkan. Vi analyserar regelbundet de potentiella riskområden där korruption kan förekomma - såsom i komplexa leverantörsled, användning av underentreprenörer och gränsöverskridande kontakter mellan privat och offentlig sektor. Ledningsgruppen har det övergripande ansvaret för arbetet med att motverka korruption, stöttat av företagets visselblåsarpolicy, visselblåsarfunktion och uppförandekod.

Uppförandekoden ställer krav på överensstämmelse med lagar, regler och affärsetiska principer för alla medarbetare, leverantörer och kunder. Vi vidtar årliga uppdateringar och revisioner av policyer och uppförandekoden för att säkerställa att de är i linje med gällande lagstiftning och bästa praxis, inklusive antikorruptionsåtgärder. Alla våra avtalspartners undertecknar uppförandekoden innan avtalsstart, vilket säkerställer att alla samarbetspartners förväntas följa samma höga etiska standarder. För att följa upp på vår prestation mäter vi årligen antalet fall av korruption som inträffat i våra affärsrelationer och i organisationen. Under 2023 rapporterades inga (0) fall av korruption i vår verksamhet.

LAGEFTERLEVNAD

	Antal	Summa (SEK)
Incidenter som lett till böter	0	-
Incidenter som inte lett till monetära böter	0	-

implementerat en visselblåsarfunktion, som är tillgänglig för allmänheten, anställda, leverantörer och andra intressenter. Funktionen möjliggör rapportering av allvarliga oegentligheter som kan påverka bolagets verksamhet negativt, och som inte kan hanteras genom vanliga kommunikationskanaler.

Visselblåsarfunktionen samt tillhörande policy är lättillgängliga via vår hemsida och intranät. För att garantera anonymitet är funktionen krypterad och hanteras av en extern tredje part, vilket säkerställer att alla incidenter behandlas konfidentiellt och objektivt.

Visselblåsarfunktionen testas regelbundet för att säkerställa att den fungerar och den följs upp löpande. Om oegentligheter rapporteras leds processen av extern part för att säkerställa transparens och oberoende i hanteringen. Under 2024 har en (1) anmälan inkommit via visselblåsarfunktionen, utöver regelbundna test av våra system. Testen hjälper oss att säkerställa att incidenter kommer till vår vetskap och att det system vi använder funkar som det ska. Oegentligheter kan också rapporteras till behörig myndighet, inklusive EU-institutioner om så krävs.

KORRUPTIONSINCIDENTER

Incidenter	Totalt
Bekräftade incidenter	0
Varav anställd avskedats / disciplinerats	0
Varav kontrakt med leverantör har avslutats	0
Rättsfall angående korruption	0

SKYDD AV VISSELBLÅSARE

För att identifiera och åtgärda avvikelser har vi

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

Hållbarhetsdefinitioner

GreenBuilding Certifiering	GreenBuilding är ett certifieringssystem som fokuserar på låg energianvändning och energieffektivisering. GreenBuilding 8.0 Befintlig byggnad riktar sig till fastighetsägare och förvaltare som vill göra en större samlad energieffektivisering i befintlig byggnad. GreenBuilding 8.0 Nybyggnad syftar till att påvisa en hög energieffektivitet i en ny byggnad.
Förnyelsebar energi	Förnyelsebar energi kommer från källor som förnyas naturligt och som inte tar slut, exempelvis vindkraft, solenergi, vattenkraft, havsenergi, geotermisk energi och biomassa.
GHG Protokollets Scope 1, 2,3	Scope 1 i GHG Protocol omfattar de utsläpp som sker i den egna verksamheten (direkta) till exempel bränsleförbränning och från fordon som organisationen äger eller kontrollerar. Scope 2 omfattar utsläpp (indirekta) från inköpt elektricitet, ånga, värme och kyla. Scope 3 rör övriga indirekta utsläpp, från inköpta material, produktanvändning, avfallshantering, affärsresor etc. som organisationen inte äger eller kontrollerar.
Location-based metoden	Är en metod för att beräkna klimatpåverkan från elanvändning från det lokala elnätet, där den faktiska användningen uppstår, och tar inte hänsyn till vilken sorts el som aktivt har valts att köpas in.
Market-based metoden	Är en metod för att beräkna klimatpåverkan från elanvändning, baserat på bolagets aktiva val kring inköp av el. Om ett företag har valt att köpa in 100 % förnyelsebar el så är utsläppen från elanvändningen noll.
Emissionsfaktor	Emissionsfaktorer anger hur stora utsläpp av respektive gas som förbränning av en viss mängd energi ger, alltså växthusgasutsläpp i koldioxidekvivalenter (CO_2e) från en viss företagsaktivitet. Exempel på företagsaktivitet är elförbrukning eller inköp/förbrukning av produkter.
Utsläppsintensitet	Den totala mängden av ett utvalt utsläpp i förhållande till en viss storhet. T.ex. energiförbrukning inom organisationen i ton koldioxidekvivalenter dividerat med omsättningen.

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

5. Års-redovisning

Årsredovisning **54**
Förvaltningsberättelse 56
Koncernens rapport över totalresultat 60
Koncernens rapport över finansiell ställning 61
Koncernens rapport över förändring i eget kapital 62
Koncernens rapport över kassaflöde 63
Moderbolagets resultaträkning 64
Moderbolagets rapport över totalresultat 64
Moderbolagets balansräkning 65
Moderbolagets rapport över förändring av eget kapital 66
Moderbolagets rapport över kassaflöde 67
Tilläggsupplysningar 69
Revisionsberättelse 95

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Studentbostäder i Norden AB (publ) org. nr. 556715-7929, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2024. Bolaget är noterat på Nasdaq First North Premier Growth Market. Jämförelsebelopp inom parentes för resultatposter avser motsvarande period föregående år om inte annat anges. Jämförelsebelopp för balansposter avser utgången av föregående år.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Studentbostäder i Norden AB är ett bolag som har som mål att bygga upp ett bestånd av studentbostäder i Norden. Vid årsskiftet hade bolaget verksamhet i tre länder och ett flertal orter bland annat Stockholm, Köpenhamn, Malmö, Luleå, Karlstad, Ronneby, Karlskrona, Kristianstad, Lund, Trollhättan, Växjö och Göteborg. Vid årsskiftet uppgick antalet förvaltade studentbostäder till 6 645 (6 292) och värdet på fastighetsportföljen uppgick till 8 068 MSEK (7 806).

INTÄKTER OCH FASTIGHETSKOSTNADER

Koncernens intäkter för året 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.

Koncernens fastighetskostnader för året 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 föregående år främst drivet av kostnadsökningar på grund av inflationen.

DRIFTSÖVERSKOTT

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

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaden för central administration uppgick till -44 527KSEK (-37 886). Central administration avser kostnader för affärsutveckling, transaktion, finanshantering och kontor. Årets kostnad inkluderar jämförelsestörande poster om -15 313 KSEK (-9 085), vilka 2024 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).

FINANSNETTO

Årets 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, -1 879 KSEK (-4 768) i räntekostnader

OMSÄTTNING, RESULTAT OCH STÄLLNING

Se definitioner på sida 117

KSEK	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Intäkter	456 426	389 599	294 100	234 331	150 483	102 261
Förvaltningsresultat	18 815	44 094	55 142	13 985	33 427	19 112
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	61 694	-539 146	71 111	203 339	87 660	74 682
Balansomslutning	8 150 754	7 951 614	7 818 242	5 934 846	3 921 005	2 153 918
Värde förvaltningsfastigheter	8 067 785	7 805 658	7 530 549	5 635 536	3 563 200	2 091 000
Likvida medel	26 365	56 039	166 409	204 877	296 298	45 683
Eget kapital	2 103 549	2 082 810	2 113 715	1 815 331	1 535 374	571 049
Räntebärande skulder, exklusive leasingskulder	5 704 040	5 656 063	5 119 926	3 746 371	2 115 687	1 468 775
Kassaflöde från den löpande verksamheten*	47 218	-98 881	137 255	-52 216	20 563	55 014
Tillväxt i rörelseintäkter	17%	32%	38%	56%	47%	445%
Avkastning på eget kapital	0,96%	-16,70%	-6,2%	6,8%	8,6%	17,6%
Soliditet	26%	26%	27%	31%	39%	27%
Belåningsgrad	70%	71%	66%	63%	51%	70%
Medelantal anställda	43	41	31	29	10	1

* Omräkning har skett för 2021 och 2022 pga omklassificering av transaktionsrelaterade fordringar och skulder från rörelsekapitalförändring till investeringsverksamheten

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

i form av uppläggningsavgifter och omkostnader, -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 upplåning hänförligt till färdigställande av projekt. Ränteintäkterna uppgick till 3 787 KSEK (2 543).

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet för året 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.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Årets värdeförändringar för fastigheter uppgick till 61 694 KSEK (-539 146). Orealiserade värdeförändringen för förvaltningsportföljen uppgick till 125 990 KSEK (-541 505) och orealiserade värdeförändringen för projektfastigheterna uppgick till –65 541 KSEK (2 359).

ÅRETS RESULTAT

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

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Koncernen äger vid utgången av året 41 fastigheter (43) med 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). Under året har två nyproduktionsprojekt färdigställts, ett i Spånga och ett i Norrköping med 1 043 respektive 198 studentbostäder.

FÖRÄNDRING AV VERKLIGT VÄRDE FÖR FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Verkligt värde 2024-01-01	**7 805 658**
Förvärv av fastigheter	22 326
Investeringar i ny-, till-, eller ombyggnad	240 373
Avyttrade	-116 150
Orealiserad värdeförändring	60 449
Valutaförändring	55 130
Verkligt värde 2024-12-31	**8 067 786**
Värdetillväxt	0,77%

LIKVIDA MEDEL

Likvida medel uppgick till 26 365 KSEK (56 039).

EGET KAPITAL

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

FINANSIERING

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 säljarrevers. 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 överensstämma med redovisat värde för samtliga banklån och säljarrevers 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 året. Vid utgången av året 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.

MODERBOLAGET

Moderbolagets verksamhet består främst av att utföra koncerngemensam administration och ledning av verksamheten. Omsättningen i moderbolaget uppgick under året till 0 MSEK (0).

HÅLLBARHETSRAPPORT

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har Studentbostäder i Norden AB (publ) valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från legala årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten återfinns på sidorna 28–53.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

SEK	
Balanserat resultat	1 568 025 958
Årets resultat	64 157 064
	1 632 183 022

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att i ny räkning balanseras

SEK	
	1 632 183 022
	1 632 183 022

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

AKTIEN OCH AKTIEÄGARE

Per den 31 december 2024 uppgick aktiekursen till 1,43 kronor per aktie (0,96), vilket motsvarar ett börsvärde om 823 891 KSEK. Genomsnittligt antal omsatta aktier per börsdag uppgick under året till 227 717 aktier eller 267 KSEK.

Vid utgången av året uppgick aktiekapitalet till 289 084 KSEK, fördelat på 578 168 936 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 0,5 kronor och berättigar till en röst per aktie.

De största aktieägarna, mätt i andel av röster, vid utgången av året var Gösta Welandson med bolag (18,4 procent), Otre Fund LP (15,3 procent), Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (14,3 procent) och Svea Bank AB (10,4 procent).

STYRELSENS YTTRANDE ANGÅENDE VINSTDISPOSITION

Styrelsen för Studentbostäder i Norden AB (publ) org. nr. 556715-7929 har föreslagit årsstämman att ingen utdelning lämnas för verksamhetsåret 2024.

RISKER

På samma sätt som en investering i Studentbostäder i Nordens aktier kan öka i värde är en investering i Studentbostäder i Norden, liksom en investering i alla bolag, förenad med risken att värdet på bolagets aktier minskar i värde. Det finns ett antal faktorer som påverkar värdet på bolagets tillgångar och skulder och därmed även bolagets aktier. Bolaget arbetar aktivt med att på olika sätt minska effekten av dessa risker.

Hyresintäkter och hyresutveckling

Om uthyrningsgrad eller hyresnivåer sjunker, oavsett skäl, påverkas Studentbostäder i Nordens resultat negativt. Risken för stora vakanser ökar desto färre kontrakt ett fastighetsbolag har. Studentbostäder i Norden hyr i första hand ut studentbostäder till enskilda studenter och i undantagsfall i form av blockhyresavtal. Det finns inga garantier för att Studentbostäder i Nordens hyresgäster som hyr via blockhyresavtal förnyar eller förlänger sina hyresavtal när de har löpt ut, vilket på sikt kan leda till minskade hyresintäkter och ökade vakanser vilket i sin tur kan ha en negativ effekt på Studentbostäder i Nordens verksamhet, finansiella ställning och resultat. För att minska risken för att en blockhyresgäst flyttar har Studentbostäder i Norden en kontinuerlig dialog med dessa. Idag anses efterfrågan på studentbostäder vara god vilket minskar risken för ekonomisk skada även om blockhyresavtalen inte förlängs då bostäderna omgående kan hyras ut till enskilda studenter. Studentbostäder i Norden är beroende av att hyresgäster betalar avtalade hyror i tid och det föreligger således en risk för att hyresgäster ställer in sina betalningar eller i övrigt inte fullgör sina förpliktelser. Om så inträffar skulle Studentbostäder i Nordens resultat och finansiella ställning kunna påverkas negativt.

Drifts- och underhållskostnader

Driftskostnader utgörs huvudsakligen av kostnader som är taxebundna såsom kostnader för el, renhållning, vatten och värme. Bedömningen av fastighetskostnaderna är baserad på underliggande budgetar och utfall under de år som Studentbostäder i Norden har ägt fastigheterna. Kostnaderna följs löpande upp genom intern granskning och jämförs mot bland annat externa jämförelsetal från jämförbara objekt. Studentbostäder i Norden arbetar kontinuerligt med förebyggande åtgärder, investeringar och effektiviseringar i syfte att förbättra kostnadsbilden, inte minst avseende el-, vatten- och värmeförbrukning. Driftsoptimeringen är en av de viktigaste miljöförbättringarna som Studentbostäder i Norden kan påverka i egenskap av fastighetsbolag. I den mån eventuella kostnadshöjningar inte kompenseras genom reglering i hyresavtal, eller hyresökning genom omförhandling av hyresavtal, kan Studentbostäder i Nordens verksamhet, finansiella ställning och resultat påverkas negativt. Underhållsutgifter är hänförliga till åtgärder som syftar till att långsiktigt bibehålla fastighetens standard. Studentbostäder i Norden har en planering för genomförande av de underhållsåtgärder som bedöms erforderliga. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov kan dock påverka Studentbostäder i Nordens verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt. Bostadsfastigheter svarar för en stor del av fastighetsportföljen. Lägenheterna underhålls kontinuerligt vid behov inför nyuthyrning. Bolaget upprättar enskilda budgetar för samtliga fastigheter.

Finansiella risker

Att äga och utveckla fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet. Studentbostäder i Nordens kapital tillgodoses genom externa lån och eget kapital, med en belåningsgrad på 70 procent (71) per årsskiftet och en soliditet på 26 procent (26). Räntekostnader är också företagets största kostnadspost och det är av strategisk betydelse för Studentbostäder i Norden att oavsett marknadsförutsättningar alltid ha tillgång till kostnadseffektiv finansiering. Målet för finansverksamheten är att säkerställa finansieringsbehovet till lägsta möjliga kostnad inom de ramar och restriktioner styrelsen beslutar. Se not 23 för mer om riskhantering.

Värderingspolicy

Samtliga fastigheter värderas kvartalsvis av externa värderare med undantag för fastigheter förvärvade under senaste kvartalet som värderas till överenskommet fastighetsvärde vid affären (se not 13).

Värdeförändringar avseende fastigheter

Värdet på fastigheterna påverkas av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika såsom uthyrningsgrad, hyresnivå och driftkostnader, dels marknadsspecifika såsom direktavkastningskrav och kalkylräntor som härleds ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Såväl fastighetsspecifika försämringar, såsom lägre hyresnivåer och ökad vakansgrad, som marknadsspecifika försämringar, såsom högre direktavkastningskrav, kan föranleda att Studentbostäder i Nordens förvaltningsfastigheter minskar i värde. Detta skulle påverka bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt. De fastighetsspecifika delarna arbetar bolaget aktivt med för att öka värdet på fastigheterna. Marknadsförändringarna kan bolaget dock inte påverka. I stället arbetar bolaget med scenarioanalyser för att utvärdera hur ett förändrat marknadsläge påverkar bolaget och vilka åtgärder som kan tas för att minska påverkan på bolaget om det inträffar.

Transaktionsrelaterade risker

Bolags- och fastighetsförvärv är en del av Studentbostäder i Nordens verksamhet. Sådana transaktioner är förenade med risker och osäkerhet. Vid fastighetsförvärv utgör bland andra miljöförhållanden och tekniska problem risker. Tekniska problem inbegriper riskförhållanden som är förknippade med den tekniska driften av fastigheten, såsom risken för konstruktionsfel och andra dolda fel eller brister. Inför en investering görs en utvärdering som syftar till att identifiera

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

och om möjligt reducera de risker som kan vara förknippade med investeringen, men det finns alltid risker vid transaktioner och framtida verksamheter eller fastigheter som tillkommer genom förvärv som kan påverka Studentbostäder i Nordens verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt.

Organisatoriska och operationella risker

Vid utgången av 2024 uppgick medelantalet anställda till 43 personer (41), varav 26 män (23) och 17 kvinnor (18). Studentbostäder i Norden har en effektiv organisation vilket gör bolaget beroende av enskilda medarbetare. Bolagets framtida utveckling beror i hög grad på företagsledningens och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang. Studentbostäder i Nordens utveckling skulle därför kunna påverkas negativt om någon nyckelperson skulle lämna sin anställning. Studentbostäder i Norden kan inom ramen för den löpande verksamheten komma att åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner, bristande kontroll eller oegentligheter. Bristande rutiner och bristande intern kontroll kan medföra att företagsledningen tappar kontrollen över bolagsstyrningen vilket kan åsamka bolaget skada. Mer om styrelsens arbete med bolagsstyrning finns beskrivet i bolagsstyrningsrapporten sidorna 102-107.

Legala risker

Fastighetsverksamhet är i hög utsträckning beroende av lagar och andra regler samt myndighetsbeslut avseende till exempel miljö, säkerhet, uthyrning och den reglerade hyressättningen för bostäder. Den reglerade hyressättningen för bostäder, det så kallade bruksvärdessystemet, påverkar intjäningsförmågan. Förenklat innebär systemet att hyresvärdar inte kan ta ut högre hyror än de hyror som har bestämts i kollektiva förhandlingar för bostäder med motsvarande läge och standard. I de fall bolaget inte kan kompensera ökade kostnader för bostäder med ökade hyresnivåer skulle det kunna ha en negativ effekt på Studentbostäder i Nordens verksamhet, finansiella ställning och resultat. Nya lagar eller regler eller förändringar avseende tillämpningen av befintliga lagar eller regler som är tillämpliga på Studentbostäder i Nordens verksamhet eller kundernas verksamhet kan påverka bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt.

Skatte- och bidragsrisker

Förändringar i bolags- och fastighetsskatt, liksom övriga statliga och kommunala pålagor och bidrag, kan påverka förutsättningarna för Studentbostäder i Nordens verksamhet. Det finns inga garantier för att dessa pålagor och bidrag kommer att vara oförändrade i framtiden. Det kan inte heller uteslutas att skattesatser förändras i framtiden eller att andra ändringar sker som påverkar fastighetsägandet. Förändringar i bolags- och fastighetsskatt, liksom övriga statliga och kommunala pålagor och bidrag kan komma att påverka bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt.

Miljörisk

Enligt miljöbalken (1998:808) har den som bedrivit verksamhet som har bidragit till miljöförorening även ett ansvar för efterbehandling. Om verksamhetsutövaren ej kan utföra eller bekosta erforderlig efterbehandling av en förorenad fastighet är den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningar, ansvariga. Det innebär således en risk att krav under vissa förutsättningar kan komma att riktas mot bolaget för marksanering eller efterbehandling vid förekomst eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten. Externa faktorer som bolaget inte självt kan råda över kan också påverka såsom pris och lagändringar vid förvaltning eller nyproduktion. Studentbostäder i Norden är mycket beroende av fjärrvärmebolagens miljövärden som har stor effekt på bolagets koldioxidutsläpp.

TVISTER

I november 2021 erhölls beslut från Skatteverket avseende omprövning av redovisad mervärdesskatt hänförlig till entreprenadarbeten genomförda under perioden 2016-2020, under den tid då bolagets verksamhet bedrevs under företagsnamnet Prime Living. Enligt omprövningsbeslutet uppgår kravet på bolaget om ytterligare skatt och skattetillägg till sammanlagt 53 645 KSEK. Under 2022 lämnades en överklagan in till Skatteverket. I januari 2024 erhölls en dom från Förvaltningsrätten där rätten beslutat att avslå bolagets överklagande avseende Skatteverkets omprövningsbeslut av redovisad mervärdesskatt. Den nu meddelade domen innebär att Skatteverkets beslut om ytterligare skatt och skattetillägg står fast. Studentbostäder i Norden har överklagat domen till Kammarrätten och Skatteverket har beviljat anstånd med betalning av mervärdesskatt samt skattetillägg till dess att Kammarrätten har dömt i målet. Studentbostäder i Norden har, av försiktighetsskäl, valt att boka upp en skuld i balansräkningen avseende mervärdesskatten, skattetillägg och ränta om 53 645 KSEK vilket 2023 resulterade i 8 304 KSEK högre central administration och lägre värdeförändring om 45 341 KSEK i resultaträkningen.

Utöver ovan har Studentbostäder i Norden vid utgången av 2024 inga pågående väsentliga tvister. Det kan inte uteslutas att Studentbostäder i Norden från tid till annan kan komma att bli inblandat i tvister. Ett negativt utslag på en tvist skulle kunna ha en negativ effekt på Studentbostäder i Nordens verksamhet, finansiella ställning och resultat. Tvisterna kan avse fel eller brister i förvärv eller försäljning av fastigheter, byggnation eller konvertering av bostäder eller andra avtal, samt arbetsrelaterade tvister.

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

Koncernens rapport över totalresultat

KSEK	not	jan - dec 2024	jan - dec 2023
Hyresintäkter	4, 5	448 172	373 329
Övriga intäkter	4, 5	8 253	16 270
Summa intäkter		**456 426**	**389 599**
Fastighetskostnader	4, 6, 8	-168 221	-139 203
Driftsöverskott		**288 204**	**250 396**
Central administration	4, 6, 7, 8	-44 527	-37 886
(varav jämförelsestörande)	*6*	*-15 313*	*-9 085*
Resultat före finansiella poster		**243 677**	**212 510**
Kostnader avseende nyttjanderätter	10, 16	-3 063	-2 631
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	3 787	17 043
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-225 192	-182 860
Valutakursdifferenser		-395	32
Förvaltningsresultat		**18 815**	**44 094**
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	13	60 449	-539 146
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	13	1 245	-
Värdeförändring derivat	17	5 002	-
Resultat före skatt		**85 510**	**-495 052**
Aktuell skatt	12	67	5 509
Uppskjuten skatt	12	-65 507	138 307
Årets resultat		**20 070**	**-351 236**
Övrigt totalresultat			
Poster som senare kan komma att omföras till resultaträkningen;			
Omräkning av utländska dotterbolag		17 257	-6 899
Årets totalresultat		**37 327**	**-358 135**
Årets resultat hänförligt till;			
Moderföretagets ägare		20 070	-351 236
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
Årets totalresultat hänförligt till;			
Moderföretagets ägare		37 327	-358 135
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
Resultat per aktie		0,03	-1,27

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

Koncernens rapport över finansiell ställning

KSEK	not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	8 067 785	7 805 658
Inventarier	14	2 862	4 448
Immateriella anläggningstillgångar		95	158
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	16	17 420	33 156
Derivat	17	5 002	-
Uppskjuten skattefordran	12	295	409
Summa anläggningstillgångar		**8 093 459**	**7 843 828**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	17, 18	11 739	5 069
Skattefordringar		-	7 653
Övriga fordringar	17, 19	8 843	18 060
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	10 348	20 965
Likvida medel	17, 21	26 365	56 039
Summa omsättningstillgångar		**57 295**	**107 786**
SUMMA TILLGÅNGAR		**8 150 754**	**7 951 614**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	22	289 084	289 084
Övrigt tillskjutet kapital		1 745 041	1 745 437
Reserver		55 004	37 747
Balanserat resultat, inklusive årets resultat[1]		14 420	-5 650
Summa eget kapital		**2 103 549**	**2 066 618**
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld[1]	12	132 768	71 084
Skulder till kreditinstitut	17, 23	4 604 333	2 726 923
Obligationslån	17, 23	439 447	422 813
Säljarrevers	17, 23	135 328	111 012
Leasingskulder	17, 23	15 441	30 019
Övriga skulder[2]	25	22 001	21 618
Upplupna kostnader	26	6 409	-
Långfristiga skulder		**5 355 725**	**3 383 469**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 23	472 430	2 206 054
Obligationslån	17, 23	28 188	28 188
Säljarrevers	17, 23	24 315	86 880
Leasingskulder	17, 23	1 979	3 137
Leverantörsskulder	17	15 630	19 355
Skatteskuld		4 644	10 815
Övriga skulder[2]	25	67 505	65 169
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter[2]	17, 26	76 788	81 930
Summa kortfristiga skulder		**691 479**	**2 501 528**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**8 150 754**	**7 951 614**

1 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.

2 Under 2024 har depositioner och förbetalda hyror i utland omklassificerats från kortfristig övrig skuld till långfristig övrig skuld respektive kortfristig upplupen kostnad, jämförelsetalen för 2023 har omräknats.

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

Koncernens rapport över förändring av eget kapital

KSEK Hänförligt till moderbolagets aktieägare	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserad vinst inklusive 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	**-**	**-**	**-6 899**	**-351 236**	**-358 135**
Nedsättning av 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 (omarbetat)	**289 084**	**1 745 437**	**37 747**	**-5 650**	**2 066 618**
Ingående eget kapital 2024-01-01 (omarbetat)	**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.

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

Koncernens rapport över kassaflöde

KSEK	not	Jan-dec 2024	Jan-dec 2023
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		18 815	44 094
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	31	25 989	-20 139
Betald skatt		2 414	4 133
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**47 218**	**28 088**
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-21 835	-3 694
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		7 358	-123 275
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**32 741**	**-98 881**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter och inventarier		-246 210	-823 945
Kontant erhållet investeringsstöd		-	77 991
Förvärv av dotterföretag		-25	-
Avyttring av dotterföretag		40 156	-40
Förändring av transaktionsrelaterade fordringar		24 010	-5 356
Förändring av transaktionsrelaterade skulder		2 610	-92 515
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-	-225
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-179 459**	**-844 090**
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		-	331 176
Upptagna lån	31	1 925 597	951 429
Amortering av låneskulder	31	-1 808 504	-429 075
Återköp av utestående obligation	31	-	-21 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**117 093**	**831 780**
Årets kassaflöde		**-29 625**	**-111 191**
Likvida medel vid årets början		56 039	166 409
Kursdifferens i likvida medel		-49	821
Likvida medel vid årets slut	21	**26 365**	**56 039**

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

Moderbolagets resultaträkning

KSEK	not	jan - dec 2024	jan - dec 2023
Rörelsens intäkter			
Övriga rörelseintäkter	5	-	-
Summa intäkter		-	-
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	6, 7	-30 853	-14 478
Personalkostnader	6, 8	-13 204	-11 255
Avskrivningar	6, 14	-2	-5
Rörelseresultat		**-44 058**	**-25 738**
Nedskrivning andelar i koncernföretag	15	-	-15 000
Resultat från andelar i koncernföretag		2 162	159
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	96 879	101 050
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-122 548	-86 539
Valutakursdifferenser		21 243	-11 920
Resultat efter finansiella poster		**-46 322**	**-37 989**
Bokslutsdispositioner	11	132 100	-22 750
Årets resultat före skatt		**85 778**	**-60 739**
Skatt på årets resultat	12	-21 620	110 673
Årets resultat		**64 157**	**49 934**

Moderbolagets rapport över totalresultat

KSEK	not	jan - dec 2024	jan - dec 2023
Årets resultat enligt resultaträkningen		64 157	49 934
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		**64 157**	**49 934**

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

Moderbolagets balansräkning

KSEK	not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Inventarier	14	-	2
Andelar i koncernföretag	15	1 546 720	1 546 820
Fordringar hos koncernföretag		1 481 769	2 075 511
Uppskjuten skattefordran	12	91 610	113 127
Summa anläggningstillgångar		**3 120 098**	**3 735 459**
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	17	247 115	166 632
Skattefordringar		-	23
Övriga kortfristiga fordringar	17, 19	7 739	13 566
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	949	1 067
Kassa och bank	17, 21	1 370	13 079
Summa omsättningstillgångar		**257 173**	**194 366**
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 377 271**	**3 929 825**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	22	289 084	289 084
Summa bundet eget kapital		**289 084**	**289 084**
Tillskjutet kapital		2 184 732	2 185 128
Balanserat resultat		-616 706	-666 640
Redovisat resultat		64 157	49 934
Summa fritt eget kapital		**1 632 183**	**1 568 422**
Summa eget kapital		**1 921 267**	**1 857 506**
Långfristiga skulder			
Obligationslån	17, 23	439 447	422 440
Skulder till koncernföretag	23	838 574	1 503 205
Upplupna kostnader	26	6 409	-
Summa långfristiga skulder		**1 284 430**	**1 925 645**
Kortfristiga skulder			
Obligationslån	17, 23	27 048	26 441
Säljarrevers	17, 23	-	38 250
Leverantörsskulder	17	828	109
Skulder till koncernföretag	17	136 434	67 871
Skatteskuld		70	-
Övriga skulder	25	511	341
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17, 26	6 682	13 661
Summa kortfristiga skulder		**171 574**	**146 674**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**3 377 271**	**3 929 825**

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

Moderbolagets rapport över förändring av eget kapital

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		
KSEK	**Aktiekapital**	**Överkursfond**	**Balanserad vinst inkl Årets resultat**	**Summa**
Ingående eget kapital 2023-01-01	**1 103 886**	**1 048 621**	**-672 165**	**1 480 342**
Årets totalresultat	-	-	49 934	49 934
Nedsättning av aktiekapital	-993 498	993 498	-	-
Nyemission	178 696	152 469	-	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**	**2 185 128**	**-616 706**	**1 857 506**
Ingående eget kapital 2024-01-01	**289 084**	**2 185 128**	**-616 706**	**1 857 506**
Årets totalresultat	-	-	64 157	64 157
Emissionskostnader	-	-499	-	-499
Skatteeffekt emissionskostnader	-	103	-	103
Utgående eget kapital 2024-12-31	**289 084**	**2 184 732**	**-552 549**	**1 921 267**

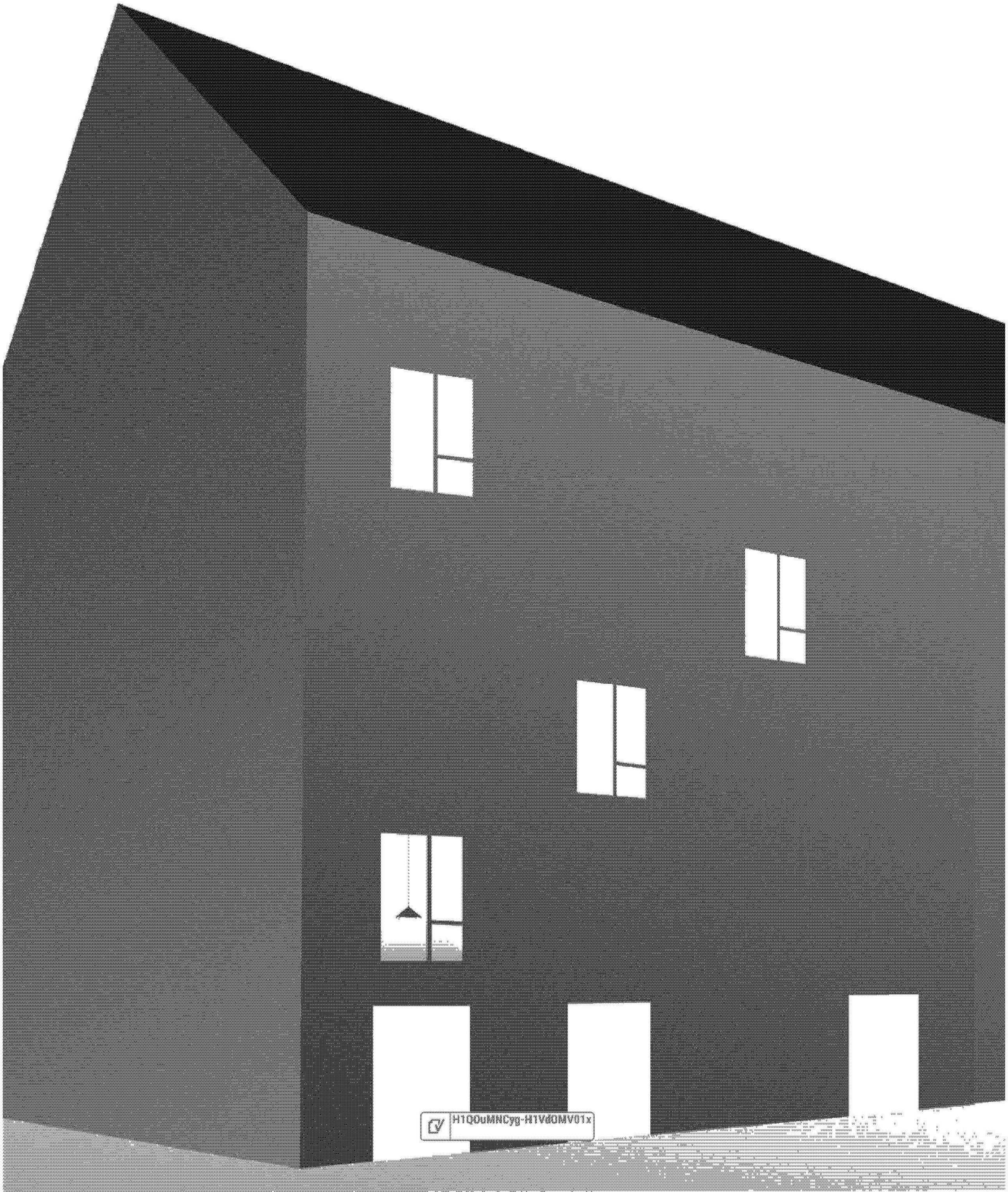
H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

Moderbolagets rapport över kassaflöde

KSEK	not	jan - dec 2024	jan - dec 2023
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-46 322	-37 989
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	31	50 506	347
Betald inkomstskatt		93	290
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**4 277**	**-37 352**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		434	-14 052
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		641	-69 802
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**5 352**	**-121 206**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i finansiella tillgångar		-	-
Avyttring finansiella tillgångar		-14	-30
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-14**	**-30**
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		-	331 176
Upptagna lån	31	-	81 000
Amortering av låneskulder	31	-66 438	-193 750
Återköp av obligation	31	-	-21 750
Koncernintern utlåning		645 959	-831 375
Koncernintern inlåning	31	-596 568	767 336
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-17 047**	**132 637**
Årets kassaflöde		**-11 709**	**11 401**
Likvida medel vid årets början		13 079	1 678
Kursdifferens i likvida medel		-	-
Likvida medel vid årets slut	21	**1 370**	**13 079**

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

Ankarstocken 1,
Norrköping



Tilläggsupplysningar

NOT 1, ALLMÄN INFORMATION OCH REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmän information

Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar det svenska moderbolaget Studentbostäder i Norden AB (publ), organisationsnummer 556715-7929 och dess dotterbolag. Koncernen bedriver verksamhet inom fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling. Moderbolaget är ett aktiebolag som är registrerat i Sverige och som har sitt säte i Uppsala med adress Kungsgatan 47A, 753 21 Uppsala. Styrelsen har den 9 april 2025 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma den 8 maj 2025.

Redovisningsprinciper

Detta avsnitt är en översiktlig sammanfattning av grunderna för upprättandet av de finansiella rapporterna. För väsentlig information om tillämpade principer för specifika poster, se respektive not. Alla belopp är redovisade i tusentals kronor om inget annat anges. Beloppen avser perioden 1 januari – 31 december 2024 för resultaträkningsrelaterade poster, kassaflödet och förändring eget kapital samt 31 december 2024 för balansräkningsrelaterade.

Grunder för upprättande av redovisningen

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet IFRS Redovisningsstandarder utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) såsom de fastställts av Europeiska unionen (EU). Vidare har Årsredovisningslagen (ÅRL) och "RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner" tillämpats. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i den av Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering utgivna rekommendationen RFR 2 Redovisning för juridiska personer.De nedan angivna redovisningsprinciperna har, om inte annat anges, tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter. För vidare upplysningar kring fortsatt drift se not 23 sida 87.

Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter som värderas och redovisas till verkligt värde via resultatet. Den funktionella valutan för moderbolaget är svenska kronor, vilken utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen.

Koncernbokslutet omfattar moderbolaget och samtliga dotterbolag. Som dotterföretag konsolideras bolag där Studentbostäder i Norden har ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande. Dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden. Vid ett förvärv av ett dotterbolag konsolideras dotterbolaget från det datum då Studentbostäder i Norden har bestämmande inflytande. Således redovisar Studentbostäder i Norden förvärv som regel på tillträdesdagen.

Resultaträkningens uppställningsform

I koncernen tillämpas den uppställningsform som är praxis inom fastighetsbranschen i Sverige. Det innebär att resultaträkningen visar resultat för driftsöverskott, resultat före finansiella poster, förvaltningsresultat och resultat före skatt. I förvaltningsresultatet ingår finansnettot. Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter redovisas under förvaltningsresultatet.

Driftsöverskott är ett centralt begrepp inom fastighetsbranschen. Begreppet är relevant för att förstå det resultat som genereras från fastighetsdriften. I driftsöverskottet ingår hyresintäkter, övriga intäkter och fastighetskostnader. För mer information om intäkter, se not 5 sida 71, och fastighetskostnader not 6 sida 72.

Koncernens administrationskostnader fördelas på förvaltningsadministration som ingår i koncernens driftsöverskott och central administration. Till central administration klassificeras kostnader på koncernövergripande nivå som inte är direkt hänförbara till fastighetsförvaltningen, såsom kostnader för koncernledning, affärsutveckling och finanshantering.

Skillnad mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolagets årsredovisning är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och med tillämpning av Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer.

RFR 2 anger att en juridisk person ska tillämpa samma IFRS/IAS som tillämpas i koncernredovisningen, med undantag och tillägg beroende på lagbestämmelser i främst Årsredovisningslagen samt med hänsyn tagen till sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

Uppställningsform

Resultat- och balansräkning för moderbolaget är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman.

Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser till förmån för koncernbolag är ett finansiellt garantiavtal och redovisas i enlighet med RFR 2, Redovisning för juridiska personer, d.v.s. de redovisas inte som en avsättning utan i stället lämnas upplysning.

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

NOT 2, UPPLYSNING OM NYA OCH KOMMANDE STANDARDER

Inga nya standarder, ändrade standarder eller tolkningar som har trätt i kraft under året har haft någon väsentlig påverkan på koncernens eller moderföretagets finansiella rapporter. Övriga och godkända nya och ändrade standarder (av EU) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på Studentbostäder i Nordens resultat eller finansiella ställning för innevarande eller kommande perioder.

IFRS 18 Presentation and Disclosures in Financial Statements börjar gälla den 1 januari 2027. Koncernen kommer att undersöka effekterna av denna under 2025.

NOT 3, VÄSENTLIGA BEDÖMNINGAR OCH ANTAGANDEN

Vid upprättandet av de finansiella rapporterna måste företagsledningen och styrelsen göra vissa bedömningar och antaganden som påverkar det redovisade värdet av tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Nedan beskrivs de mest väsentliga antaganden vid upprättandet av bolagets finansiella rapporter.

Värdering av förvaltningsfastigheter
Redovisningen är speciellt känslig för de antaganden som ligger i värderingen av förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen utifrån marknadsbedömning. Väsentliga antaganden har därvid gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav som baserat på värderarnas erfarenhetsmässiga uppskattningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Uppskattningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har uppskattats för respektive fastighet. För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/-5 procent. För bolagets del innebär det osäkerhetsintervallet ett värdeintervall om +/-403 389 KSEK. Vidare information om antaganden, bedömningar och känslighetsanalys framgår av not 13 sida 77.

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv
Vid förvärv av bolag görs en bedömning av huruvida förvärvet ska klassificeras som ett tillgångs- eller rörelseförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation, personal och de processer som krävs för att bedriva verksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. De förvärv som koncernen genomför är i regel bolagsförvärv vars primära syfte är att förvärva bolagets fastighet.

Rörelseförvärv redovisas enligt förvärvsmetoden. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet. Eventuell kompensation för uppskjuten skatt, vilken reducerar köpeskillingen för aktierna i det fastighetsägande dotterbolaget, minskar fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värdeförändringarna, allt annat lika, kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering.

Uppskjuten skatt
En annan osäkerhet i uppskattning i redovisningen berör värderingen av uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt beräknas med en nominell skatt om 20,6 procent i Sverige och 22 procent i Danmark och Norge på skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på tillgångar och skulder. Den verkliga skatten bedöms vara lägre dels på grund av möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt, dels på grund av tidsfaktorn. Uppskjuten skattefodran redovisas först om bolag bedömer det som troligt att den kommer nyttjas inom en femårsperiod.

Leasingavtal
Nyttjanderättstillgångar och finansiella skulder för samtliga väsentliga leasingavtal redovisas med en löptid över tolv månader. För Studentbostäder i Norden utgörs dessa av leasingavtal avseende markarrenden och tomträtter. Kostnader för tomträttsavgäld och arrenden redovisas som räntekostnader i koncernens resultaträkning. Tomträttsavtalen hanteras som eviga hyresavtal, vilka marknadsvärderas och skrivs därmed inte av. Marknadsvärdet räknas fram genom att diskontera framtida avgälder. Arrendena nuvärdesberäknas över kontraktets löptid genom att diskontera framtida arrenden med en ränta motsvarande den implicita räntan, uppgående till två-tre procent, för motsvarande löptid som för kontraktet.

NOT 4, RÖRELSESEGMENT

§ Redovisningsprinciper
Segmentsrapporteringen baseras på hur ledningen och tillika den högste verkställande beslutsfattaren följer upp och styr verksamheten. Koncernens indelning i segment baseras på skillnaderna i segmentens karaktär och på den rapportering som ledningen inhämtar för att följa upp och analysera verksamheten samt den information som inhämtas för att fatta strategiska beslut.

Till följd av detta har verksamheten delats upp i segment utifrån fastigheternas geografiska placering. Segmentens resultat bedöms och analyseras baserat på driftsöverskott. Samma redovisningsprinciper används för segmenten som för koncernen. Studentbostäder i Norden bedriver verksamhet i de tre regionerna Syd, Mitt och Norr. Det finns inget särskilt segment för utland, utan Danmark tillhör Syd och Norge tillhör Mitt. Centralt avser koncerngemensamma intäkter, kostnader och elimineringar.

Hyresintäkter består endast av externa intäkter. Segmentsinformation avseende de segment för vilka information skall lämnas är följande;

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

SEGMENTRAPPORTERING

2024

KSEK	Norr	Mitt	Syd	Koncerngemensamt	Koncernen
Hyresintäkter	80 199	161 430	208 798	-2 255	448 172
Övriga rörelseintäkter	442	3 137	1 662	3 013	8 253
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**
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	**1 258 900**	**3 154 157**	**3 654 728**	**-**	**8 067 785**

2023

KSEK	Norr	Mitt	Syd	Koncerngemensamt	Koncernen
Hyresintäkter	77 558	91 304	206 393	-1 926	373 329
Övriga rörelseintäkter	675	6 034	6 398	3 163	16 270
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**
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	**1 262 500**	**3 078 533**	**3 464 625**	**-**	**7 805 658**

NOT 5, INTÄKTER

§ Redovisningsprinciper

Koncernens intäkter utgörs i all väsentlighet av hyresintäkter och hyrestillägg som aviseras i förskott och periodiseras så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter. Hyrestillägg kan exempelvis avse tillval såsom hyra av möbler och vitvaror och ingår i hyresintäkterna. Bolagets hyresintäkter kommer i allt väsentligt från uthyrning av studentbostäder och resterande delen från uthyrning av lokaler och bilparkeringar. En mindre del av hyresavtalen löper med tiomånaders hyra. Då hyresavtalen i regel endast har två eller tre månaders uppsägningstid samt att det förekommer en viss omsättning av dessa hyresavtal under sommarmånaderna görs ingen periodisering av hyresintäkterna för de två hyresfria månaderna, utan hyresintäkten motsvarar aviserad hyra för perioden.

Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal. Dessa kontrakt löper med två eller tre månaders uppsägning. Erlagda ersättningar från hyresgäster i samband med förtida avflyttning redovisas som intäkt i samband med att avtalsförhållandet med hyresgästen upphör och inga åtaganden kvarstår, vilket normalt sker vid avflyttning.

Som övriga rörelseintäkter redovisas erhållna bidrag, försäkringsersättningar, fakturering vid onormalt slitage, försäljning av överskottsel från solcellsproduktion, intäkter från bilpoolsverksamhet, kontrollavgifter för felparkering och intäkter från sålda konsulttjänster till externa samarbetsparter.

INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
KSEK	2024	2023	2024	2023
Hyresintäkter	448 172	373 329	-	-
Övriga intäkter	8 253	16 270	-	-
Summa intäkter	**456 426**	**389 599**	**-**	**-**

De totala hyresintäkterna för koncernen uppgick till 448 172 KSEK (373 329). Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal. Förfallostrukturen avseende de hyreskontrakt som avser ej uppsägningsbara operationella leasingavtal framgår av tabellen nedan. Avtal som avser blockhyresavtal av studentbostäder där motparten hyr fler än åtta studentbostäder samt ett avtal gällande Longstay hotell står tillsammans för 76 procent (76) av kontrakten med uppsägningstid längre än 3 månader. Resterande 24 procent (24) av dessa kontrakt avser lokalavtal. Det längsta avtalet förfaller 2041.

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

FÖRFALLOSTRUKTUR ÅRSHYRA

KSEK	2024	2023
< 1 år	395 924	339 384
1-2 år	4 301	1 540
2-3 år	15 034	14 659
3-4 år	9 764	2 033
4-5 år	19 288	-
> 5 år	39 299	60 375
Summa	**483 610**	**417 991**

NOT 6, KOSTNADER FÖRDELADE PER FUNKTION OCH KOSTNADSSLAG

§ Redovisningsprinciper

Fastighetskostnader
Fastighetskostnaderna utgör en del av koncernens driftsöverskott. Som fastighetskostnader redovisas kostnader som är direkt kopplade till fastighetens drift, skötsel, reparation, underhåll, fastighetsskatt och fastighetsadministration. Med driftskostnader avses taxebundna kostnader såsom el, värme, vatten, kyla och avlopp. Fastighetsskötsel inkluderar kostnader för material, städning och serviceavtal för bland annat larm och bevakning. Med fastighetsadministration avses fördelade personalkostnader samt kostnader för IT-system och lokalkostnader. Underhållskostnader avser kostnader för löpande åtgärder för att underhålla fastighetens standard eller tekniska system. Utgifter av detta slag redovisas som en kostnad i den period den uppkommer. Kostnader för löpande underhåll avser i första hand arbetstid och förbrukningsartiklar men kan också innefatta utgifter för utbyte av mindre delar. Fastighetsskatt är en statlig skatt baserad på fastighetternas taxeringsvärde.

Central administration
Koncernens administrationskostnader fördelas på fastighetsadministration som ingår i koncernens driftsöverskott och central administration. Till central administration klassificeras kostnader på koncernövergripande nivå som inte är direkt hänförbara till fastighetsförvaltningen, såsom kostnader för koncernledning, affärsutveckling, fastighetsutveckling, lokalkostnader, konsultkostnader samt kostnader för kommunikation.

Alla jämförelsestörande kostnader ingår i central administration. Med jämförelsestörande kostnader avses kostnader som inte är återkommande och förknippade med bolagets dagliga förvaltning. Det kan exempelvis avse nedlagda transaktionskostnader för transaktioner som bolaget valt att inte genomföra, kostnader för upptaxering av mervärdesskatt, kostnader för avgångsvederlag och lön under uppsägningstid.

KOSTNADER FÖRDELADE PER FUNKTION

	Koncernen		Moderbolaget	
KSEK	2024	2023	2024	2023
Taxebundna	-54 687	-43 402	-	-
Drift	-41 316	-38 082	-	-
Reparationer och underhåll	-9 232	-9 504	-	-
Fastighetsskatt	-6 274	-8 728	-	-
Övriga fastighetskostnader	-24 993	-22 944	-	-
Fastighetsadministration[1]	-31 720	-16 543	-	-
Summa fastighetskostnader	**-168 221**	**-139 203**	**-**	**-**
Central administration[2]	-44 527	-37 886	-44 058	-25 738
Summa kostnader	**-212 748**	**-177 089**	**-44 058**	**-25 738**

[1] Den stora ökningen jämfört med 2023 består främst av att personal som tidigare arbetat del av sin tid med nyproduktionsprojekten efter att projekten färdigställts återgått till förvaltningsfastigheterna samt att arbetsuppgifter som tidigare utförts av tekniker och då belastat drift från 2024 lagts över på administrativ personal, vilket ökat kostnadsposten fastighetsadministration.
[2] Av dessa kostnader är 15 313 KSEK (9 085) jämförelsestörande och avser 2024 kostnader i samband med att SBS avbröt processen med att sälja bolagets befintliga fastigheter i Danmark och i och med detta uppstod kostnader.

KOSTNADER FÖRDELADE PER KOSTNADSSLAG

	Koncernen		Moderbolaget	
KSEK	2024	2023	2024	2023
Drift- och underhållskostnader	-87 306	-76 980	-	-
Fastighetsskatt	-6 274	-8 728	-	-
Övriga fastighetskostnader	-24 993	-22 944	-	-
Personalkostnader	-52 327	-42 552	-13 204	-11 255
Övriga externa kostnader	-39 990	-24 042	-30 853	-14 478
Avskrivningar	-1 859	-1 843	-2	-5
Summa kostnader	**-212 748**	**-177 089**	**-44 058**	**-25 738**

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

NOT 7, ERSÄTTNING TILL REVISORER

	Koncernen		Moderbolaget	
KSEK	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Ernst & Young				
Revisionsuppdraget	-2 907	-2 608	-2 135	-2 016
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-403	-476	-270	-352
Rådgivning	-31	-75	-31	-75
Summa	**-3 341**	**-3 159**	**-2 436**	**-2 443**

NOT 8, ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

§ Redovisningsprinciper

Ersättningar till anställda redovisas i takt med intjänandet och utgörs av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro och andra ersättningar samt pensioner.

Koncernen har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. För de avgiftsbestämda pensionsplanerna betalar bolaget fasta avgifter till en separat juridisk enhet och har därefter fullföljt sitt åtagande gentemot den anställde. Avgiftsbestämda pensionsplaner redovisas som en kostnad i den period som erlagda premier är hänförbara till. Samtliga anställda följer en pensionsplan motsvarande ITP1 med undantag från en anställd som följer en pensionsplan motsvarande ITP2.

LÖNER, ARVODEN OCH FÖRMÅNER

	Koncernen		Moderbolaget	
KSEK	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Styrelse	-1 144	-1 360	-1 144	-1 360
VD, exkl. förmån	-3 053	-2 142	-3 053	-2 142
Ledande befattningshavare, exkl förmån	-8 452	-6 974	-3 456	-3 073
Förmån VD	-143	-132	-143	-132
Förmån ledande befattningshavare	-388	-339	-279	-220
Övriga anställda	-21 377	-17 570	-	-
Förmån övriga anställda	-494	-382	-	-
Delsumma	**-35 051**	**-28 899**	**-8 075**	**-6 927**
Pensionskostnader - VD	-564	-521	-564	-521
Pensionskostnader - ledande befattningshavare	-1 815	-1 367	-1051	-536
Pensionskostnader - övriga anställda	-1 361	-1 042	-	-
Sociala avgifter	-10 798	-8 708	-2 522	-1999
Delsumma	**-14 538**	**-11 638**	**-4 137**	**-3 056**
Totalt	**-49 589**	**-40 537**	**-12 212**	**-9 983**

Ledande befattningshavare består av ledningsgruppen, sju personer (sex) inklusive VD.

MEDELTAL ANTAL ANSTÄLLDA

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Kvinnor	17	18	1,0	1,5
Män	26	23	2,0	1,5
Totalt	**43**	**41**	**3**	**3**

Ersättning till styrelse och ledning

Arvode till styrelsens ordförande och ledamöter utgår enligt beslut på årsstämman. Styrelsens ledamöter har inte fått någon ersättning utöver styrelsearvode förutom vad som anges i denna not.

Ersättning till ledande befattningshavare avser bruttolön, pension och övriga ersättningar i form av skattepliktiga förmåner. Uppsägningstiden för VD är 6 månader såväl från arbetstagarens som arbetsgivarens sida. VD har rätt till ett avgångsvederlag i form av 80 procent av lönen i 12 månader.

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

ERSÄTTNING OCH ÖVRIGA FÖRMÅNER STYRELSE OCH LEDNING 2024

Styrelse och ledande befattningshavare KSEK	Styrelsearvode/ grundlön	Engångsersättning	Förmåner	Pensionskostn.	Summa
Jan-Erik Höjvall[1]	-36	-	-	-	-36
Hans Ragnarsson[1]	-28	-	-	-	-28
Karin Krook[1]	-24	-	-	-	-24
Christoffer Strömbäck[1]	-24	-	-	-	-24
Yaron Saltsman[1]	-24	-	-	-	-24
Tomas Lifvendahl[2]	-324	-	-	-	-324
Charlotte Axelsson[2]	-252	-	-	-	-252
Leiv Synnes[2]	-216	-	-	-	-216
Amir Gal[2]	-216	-	-	-	-216
Rebecka Eidenert, VD	-2 363	-690	-143	-564	-3 760
Övriga befattningshavare exklusive VD	-6 532	-1 920	-388	-1 815	-10 655
Summa	**-10 039**	**-2 610**	**-531**	**-2 379**	**-15 559**

1. Avser perioden 1 januari 2024 till 5 februari 2024. 2. Avser perioden 6 februari 2024 till 31 december 2024

ERSÄTTNING OCH ÖVRIGA FÖRMÅNER STYRELSE OCH LEDNING 2023

Styrelse och ledande befattningshavare KSEK	Styrelsearvode/ grundlön	Engångsersättning	Förmåner	Pensionskostn.	Summa
Jan-Erik Höjvall[1]	-227	-	-	-	-227
Björn Rosengren[2]	-133	-	-	-	-133
Hans Ragnarsson[1]	-176	-	-	-	-176
S-G Svensson[2]	-104	-	-	-	-104
Karin Krook	-240	-	-	-	-240
Christoffer Strömbäck	-240	-	-	-	-240
Yaron Saltsman[1]	-151	-	-	-	-151
Viktor Jarnheimer[2]	-89	-	-	-	-89
Rebecka Eidenert, VD	-2 142	-	-132	-521	-2 795
Övriga befattningshavare exklusive VD[3]	-6 974	-	-339	-1 367	-8 680
Summa	**-10 476**	**-**	**-471**	**-1 888**	**-12 835**

1. Avser perioden 16 maj 2023 till 31 december 2023. 2. Avser perioden 1 januari 2023 till 15 maj 2023.
3. Jämförelsetalen för 2023 har rättats.

Utöver löneutbetalningar har bolaget under 2021 ställt ut teckningsoptioner till styrelse, ledning och anställda omfattande totalt 8,8 miljoner optioner och som berättigar till teckning av motsvarande avtal aktier i bolaget. Optionsprogrammet var upprättat på marknadsmässiga villkor och löpte till fram till juni 2024 då teckningsoptionerna förföll utan värde. Under 2024 har engångsersättning betalats ut efter uppnådda mål till nyckelpersoner inom bolaget om totalat 3 MSEK fördelat på 18 anställda.

NOT 9, RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

§ Redovisningsprinciper

Med ränteintäkter och liknande resultatposter avses ränteintäkter på bankmedel, fordringar och finansiella placeringar. Ränteintäkter på dessa poster beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Finansiella intäkter redovisas i den period till vilken de hänför sig.

	Koncernen		Moderbolaget	
KSEK	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Ränteintäkter	3 787	2 543	3 298	2 181
Ränteintäkter från koncernföretag	-	-	93 581	84 368
Övriga finansiella intäkter	-	14 500	-	14 500
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	**3 787**	**17 043**	**96 879**	**101 049**

Övriga finansiella intäkter 2023 om 14 500 KSEK (-) avser en realiserad vinst vid återköp av obligation till 60 procent av nominellt värde.

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

§ Redovisningsprinciper

Räntekostnader och liknande resultatposter utgörs främst av räntekostnader på skulder vilka beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden och av räntekostnader på leasingskulder.

Finansiella kostnader redovisas i den period till vilken de hänför sig. Finansiella kostnader som hänför sig till större ny-, till- eller ombyggnader aktiveras på investeringen under produktionstiden.

	Koncernen		Moderbolaget	
KSEK	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Räntekostnader[1]	-225 192	-182 860	-48 333	-61 746
Räntekostnader till koncernföretag	-	-	-74 215	-24 793
Kostnader avseende nyttjanderätter	-3 063	-2 631	-	-
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-228 255**	**-185 491**	**-122 548**	**-86 539**

1. Utöver räntekostnader om -225 192 KSEK (-182 860) har -40 060 KSEK (-84 805) aktiverats i nyproduktionsprojekt.

NOT 11, BOKSLUTSDISPOSTIONER

	Moderbolaget	
KSEK	**2024**	**2023**
Erhållna koncernbidrag	132 600	8 250
Lämnade koncernbidrag	-500	-31 000
Summa bokslutsdispositioner	**132 100**	**-22 750**

NOT 12, SKATT

§ Redovisningsprinciper

Periodens skatt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då den underliggande transaktionen redovisats i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Det skattepliktiga resultatet skiljer sig från det redovisade resultatet genom att det har justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år eventuellt justerat med aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den så kallade balansräkningsmetoden. Förändring av den redovisade uppskjutna skattefordran eller skulden redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen utom när skatten är hänförlig till poster som redovisas över resultat eller direkt mot eget kapital.

Uppskjutna skattefordringar redovisas för avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Om den temporära skillnaden uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör ett tillgångsförvärv, redovisas däremot inte uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt beräknas enligt lagstadgade skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran eller den uppskjutna skatteskulden realiseras.

	Koncernen		Moderbolaget	
KSEK	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Aktuell skatt på årets resultat	-	-72	-	-
Justeringar avseende tidigare år	67	5 581	-	-
Uppskjuten skatt	-65 507	138 307	-21 620	110 673
Skatt på årets resultat	**-65 440**	**143 816**	**-21 620**	**110 673**

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

Skatten på koncernens resultat före skatt skiljer sig från det teoretiska belopp som skulle ha framkommit vid användning av vägd genomsnittlig skattesats för resultaten i de konsoliderade företagen enligt följande;

	Koncernen		Moderbolaget	
KSEK	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Resultat före skatt	85 510	-495 052	85 778	-60 739
Förväntad skattekostnad enligt svensk skattesats, 20,6%	-17 615	101 980	-17 670	12 512
Skillnad i utländska skattesatser	-162	-79	-	-
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	67	5 581	-	-
Skatteeffekt av;				
Ej skattepliktiga intäkter	47	59	11	34
Ej avdragsgilla kostnader	-154	-1 975	-101	-51
Avdrag för ej bokförda kostnader	8 355	19 924	103	2 454
Utnyttjade av underskott som tidigare inte redovisats	678	112 542	-	110 673
Under året nyttjade underskott	-	11 123	-	-11 795
Justering temporära skillnader	-14 823	-73 688	-	-3 090
Justering avyttring näringsbetingade andelar	-2 542	-	-	-
Övrig temporär skillnad	-1 030	-	-	-
Ej avdragsgilla räntor på grund av ränteavdragsbegränsningsregler	-33 983	-35 792	-3 136	-
Kvittning av räntor mellan koncernbolag	-	-	-809	-
Justering uppskjuten skatt hänförlig till tidigare år	-4	-40	-	-
Övriga permanenta skillnader	-1 982	4 090	-	-
Övriga skattemässiga justeringar	-2 291	91	-18	-64
Redovisad skattekostnad	**-65 440**	**143 816**	**-21 620**	**110 673**
Vägd genomsnittlig skattesats	76,5%	-29,1%	25,0%	-182,0%

Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	Koncernen		Moderbolaget	
KSEK	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Uppskjuten skattefordran underskottsavdrag	-22 377	112 522	-21 620	110 673
Uppskjuten skatteskuld förvaltningsfastigheter	-42 100	25 785	-	-
Uppskjuten skatteskuld finansiella instrument	-1 030	-	-	-
Summa uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	**-65 507**	**138 307**	**-21 620**	**110 673**

Uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen	Koncernen		Moderbolaget	
KSEK	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Uppskjuten skattefordran	305	409	-	-
Uppskjuten skattefordran underskottsavdrag	89 691	112 104	89 052	110 673
Skatteeffekt emissionskostnader direkt bokad mot eget kapital	2 557	2 454	2 557	2 454
Uppskjuten skattefordran nyttjanderättstillgångar	3 589	6 830	-	-
Uppskjuten skatteskuld obeskattade reserver	-51	-51	-	-
Uppskjuten skatteskuld leasingskulder	-3 589	-6 830	-	-
Uppskjuten skatteskuld förvaltningsfastigheter *	-223 945	-185 591	-	-
Uppskjuten skatteskuld finansiella instrument	-1 030	-	-	-
Summa uppskjuten skatt i balansräkningen	**-132 473**	**-70 675**	**91 610**	**113 127**

* 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.

Samtliga skatteskulder bedöms förfalla inom 12 månader. Såväl aktuell som uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats på 20,6 procent i Sverige och 22 procent i Danmark och Norge. Vid en marknadsvärdering av uppskjuten skatteskuld erhålls dock sannolikt ett lägre värde än vad som är upptaget i balansräkningen.

Outnyttjade förlustavdrag inom koncernen uppgick den 2024-12-31 till 435 392 KSEK (544 299). Underskottet från 2023 har uppdaterats utifrån inlämnade deklarationer. Förlustavdragen har till 100 procent beaktats vid beräkning av uppskjuten skatt för 2024. Uppskjuten skattefordran på underskott uppgår till 89 691 KSEK (112 104). I koncernen finns per 2024-12-31 nekade ränteavdrag uppgående till 33 983 KSEK (35 792).

Att den vägda skattesatsen är högre än den nominella år 2024 beror huvudsakligen på att ingen uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader som är lägre än vid förvärvstidpunkten samt på nekade ränteavdrag.

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

NOT 13, FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

§ Redovisningsprinciper

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar. Fastigheterna redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Studentbostäder i Norden tillämpar IFRS 13 Nivå 3 (icke observerbara indata för tillgången eller skulden).

Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Verkligt värde är det bedömda belopp som skulle inkasseras i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring, där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång. För att fastställa fastigheternas verkliga värde vid varje enskilt bokslutstillfälle görs marknadsvärdering av samtliga fastigheter. I posten inkluderas även de inventarier som finns i fastigheten och som består av möbler i studentlägenheterna. I de fall det förekommer solceller på fastigheterna, vilket leder till energibesparing, har detta beaktats i värderingen.

Den orealiserade värdeförändringen beräknas utifrån värderingen vid årets slut jämfört med värderingen vid årets början alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under året med hänsyn till årets investeringar.

Tillkommande utgifter aktiveras när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med utgiften kommer att erhållas av koncernen och därmed är värderingshöjande, samt att utgiften kan fastställas med tillförlitlighet. Övriga underhållskostnader samt reparationer resultatförs löpande i den period de uppstår. Vid större ny-, till- och ombyggnader aktiveras även räntekostnad under produktionstiden.

FÖRÄNDRING AV VERKLIGT VÄRDE FÖR FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	Koncernen	
KSEK	2024-12-31	2023-12-31
Verkligt värde vid ingången av året	**7 805 658**	**7 530 549**
Förvärv av fastigheter	22 326	-7 833
Avyttring av fastigheter	-116 150	-
Investeringar i befintliga fastigheter	240 373	876 683
Erhållet investeringsstöd	-	-44 364
Orealiserad värdeförändring	60 449	-539 146
Valutaförändring	55 130	-10 231
Redovisat fastighetsvärde	**8 067 785**	**7 805 658**

Värderingsmodell

Att Studentbostäder i Nordens fastighetsbestånd redovisas enligt verkligt värde innebär att fastighetsbeståndet värderas till marknadsvärde vid varje värderingstillfälle. Samtliga fastigheter har per balansdagen värderats externt av värderingsföretagen Newsec, Novier Property Advisors, Forum Fastighetsekonomi och CBRE, vilka är väletablerade fastighetsvärderare. Varje enskild fastighets verkliga värde har bedömts. Framställande av marknadsvärde utgörs enligt vedertagen teori av det diskonterade nuvärdet av framtida kassaflöden som fastighetsbeståndet förväntas generera. Detta avsnitt syftar till att beskriva Studentbostäder i Nordens kassaflödesbaserade modell för beräkning av verkligt värde av fastighetsbeståndet.

Fastighetsbeståndets verkliga värde beräknas i kassaflödesmodell med kalkylperioder om 10–20 år. Värdet beräknas som nuvärdet av driftsöverskott med avdrag för kommande investeringar under kalkylperioden om 10–20 år samt nuvärdet av bedömt restvärde efter kalkylperioden. Av avgörande betydelse för fastighetsbeståndets verkliga värde är bedömningen avseende den framtida driftsöverskott och avkastningskravet, vilka är de tyngst vägande värdedrivande faktorerna i värderingsmodellen. Driftsöverskottet baseras på befintliga hyreskontrakt med beaktning av normaliserad uthyrningsgrad minus fastighetskostnaderna som baseras på en kombination av utfall, budget och vedertagna schabloner för periodiskt underhåll och fastighetsadministration. Kostnader avseende administration antas genom en schablon som ska motsvara en generell kostnad för att administrera respektive fastighet. Restvärdet utgörs av det samlade nuvärdet av framtida driftsöverskott efter kalkylperioden.

Antaganden kassaflöde

Vid bedömningen av en fastighets framtida intjäningsförmåga har, utöver ett genomsnittligt inflationsantagande om 2,0 procent (2,1) hänsyn tagits till dels förhandlade hyresöverenskommelser, antaganden om framtida hyreshöjningar, förändring i uthyrningsgrad och fastighetskostnader. Framtida hyreshöjningar beaktar jämförbara utfall från närliggande regionala förhandlade hyresöverenskommelser och aktuell marknadshyra. I förekommande fall antas en investering för att uppnå bedömd marknadshyra. I dessa fall beaktas behov av investering i kassaflödesmodellen.

Kassaflödet baseras på befintliga kontrakt och långsiktigt bedöms fastighetens långsiktiga vakans individuellt per fastighet, vilket baseras på historisk uthyrningsstatistik. Med fastighetskostnader avses kostnader för drift, underhåll, tomträttsavgäld, fastighetsskatt och fastighetsadministration. Fastighetskostnaderna baseras på en kombination av utfall, budget och vedertagna schabloner för periodiskt underhåll och fastighetsadministration.

Antaganden avkastningskrav

Bedömning av avkastningskrav har gjorts, individuellt för varje fastighet, genom tillämpning av värdering enligt ortsprismetoden. Metoden innebär att marknadens avkastningskrav sätts i relation till fastighetens driftsöverskott. För att få en uppfattning om marknadens avkastningskrav följer Studentbostäder i Norden genomförda fastighetstransaktioner på marknaden. Bedömningen av avkastningskraven är baserad på inhämtad information om marknadens förväntningskrav på förvärv och avyttringar av jämförbara fastigheter i likartade lägen. I avsaknad av transaktioner på en viss ort eller för en viss typ av fastighet, hämtas jämförelseinformation i stället från liknande ort eller liknande typ av fastighet och baseras på rådande makroekonomiska faktorer. Affärer som inte kommer till avslut ger även vägledning om marknadens avkastningskrav. Avkastningskraven som använts vid värderingen varierar mellan olika orter. Bedömningen är att det finns en aktiv marknad utifrån genomförda transaktioner. Därför bedöms värderingsmodellen vara tillämplig.

Det individuella avkastningskravet utgör en sammanvägd bedömning

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

av fastighetens kategori, orten där fastigheten är belägen, fastighetens läge på orten med hänsyn till fastighetens kategori, om fastigheten är rätt utformad, ändamålsenlig och yteffektiv, dess tekniska standard såsom till exempel materialval, kvalitet på allmänna installationer, inredning och utrustning i lägenheter och gemensamhetsutrymmen.

När avkastningskravet sätts på respektive individuell fastighet beaktas den mest sannolika köparens betalningsvilja vilket påverkas av bland annat fastighetens hållbarhetsprofil och miljöcertifieringar. En nuvärdesberäkning av samtliga framtida kassaflöden utförs i modellen med en kalkylränta, motsvarande antaget avkastningskrav plus genomsnittligt inflationsantagande under kalkylperioden. Studentbostäder i Norden särskiljer i vissa fall kalkylräntan under kassaflödesperioden respektive restvärdet, exempelvis i de fall risken i kassaflödet bedöms vara lägre än restvärdet. Viktat genomsnittligt avkastningskrav för Studentbostäder i Nordens fastighetsbestånd uppgår till 4,9 procent (4,8).

Värdeförändringar
Studentbostäder i Norden redovisar för året orealiserade värdeförändringar om 60 449 KSEK (-539 146), främst hänförligt till stigande kassaflöde från förvaltningsfastigheter. Samtidigt har det genomsnittliga avkastningskravet ökat med 11 punkter från 4,8 procent till 4,9 vid periodens utgång.

Projekt och byggrätter
SBS har vid utgången av året inga pågående projekt vilka annars värderas enligt ovanstående princip men med avdrag för återstående investering och risktillägg. Byggrätter och tomtmark har värderats baserat på ortsprismetoden eller genom beräkning av nuvärdet av det bedömda värdet vid exploatering av byggrätterna eller tomtmarken. Samtliga värden för byggrätter och tomtmark har bedömts av de externa värderarna. Utöver färdigställandet av fastigheterna Ferdinand 14 och Ankarstocken 27 finns inga avtalsenliga förpliktelser gällande uppförande av nya fastigheter. Samtliga projekt är per periodens slut färdigställda innebärandes inga kvarstående kostnader eller andra förpliktelser. För ej påbörjade projekt i befintlig fastighetsportfölj finns heller inga förpliktelser gentemot tredje part gällande ombyggnad.

Känslighetsanalys
Uppskattningen av verkligt värde för fastigheter är baserad på antaganden om framtida användning, intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav och innehåller därför alltid ett visst mått av osäkerhet. Osäkerheten avseende enskilda fastigheter bedöms normalt ligga inom intervallet +/- 5 procent. För bolagets del innebär ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent ett värdeintervall om +/- 403 389 KSEK.

Av tabellen nedan framgår väsentliga faktorer som påverkar värderingen och bedömda resultateffekter av förändringar av dessa, oberoende av varandra. Parametrarna i känslighetsanalysen samverkar med varandra, men interaktionen är svår att kvantifiera. Exempelvis kan en hyreshöjning leda till ökad vakans om hyresgästens betalningsförmåga påverkas. En ökad vakans kan resultera i ett högre bedömt avkastningskrav. Marknadens avkastningskrav tar utgångspunkt i riskjusterad avkastning. En ökad vakans skulle innebära minskade hyresintäkter över tid. Bedömningen av risk kan reflekteras genom ett ökat avkastningskrav.

KÄNSLIGHETSANALYS

	Förändring	Värde (+)	Värde (-)
	+ / - %	KSEK	KSEK
Hyresvärde	2,0 %	207 624	-207 624
Fastighetskostnader	2,0 %	46 268	-46 268
Direktavkastningskrav	0,25 %-enheter	432 961	-390 995
Kalkylränta	0,25 %	302 447	-281 352
Långsiktig vakans	1,00%	103 812	-103 812

*Hyresreducering förekommer ej på reglerad hyresmarknad i Sverige

Väsentlig indata för fastighetsvärdering
Tabellen nedan visar värderingsantaganden och väsentliga icke observerbara indata per 2024-12-31 aggregerat för förvaltningsportföljen.

Med inflationsantagande avses det viktade genomsnittiga inflationsantagandet för hela kalkylperioden. Med långsiktig vakans beaktar värderingen omsättning av hyresgäster samt ett uppskattat normaliserat uthyrningsläge för respektive fastighet med hänsyn tagen till att uthyrningsgraden varierar över året.

	2024	2023
Inflationsantagande	2,0 %	2,1 %
Kalkylperiod	10-20 år	10-20 år
Långsiktig vakans	2,0 %	2,1 %
Avkastningskrav	4,9 %	4,8 %
Kalkylränta	6,9 %	6,9 %

Kalkylräntan är individuell för respektive fastighet och befinner sig inom intervallet 6,2 – 9,2 procent med ett viktat genomsnitt om 6,9 procent (6,9) per balansdagen. Även avkastningskravet är individuellt för respektive fastighet och befinner sig inom intervallet 4,1 – 8,0 procent med ett viktat genomsnitt om 4,9 procent (4,8) per balansdagen.

Tabellen på nästa sida utgörs av indata från värderingsmodell, kolumn Hyra avser hyresvärdet. Kolumnen Fastighetskostnader avser driftskostnader samt underhållskostnader. Värdena utgörs av det viktade genomsnittet för kalkylperiodens första år och avser förvaltningsportföljen. Tabellen baseras på Studentbostäder i Nordens segmentsredovisning varpå Norr avser fastigheter i Luleå, Mitt avser fastigheter i Örebro, Karlstad, Norrköping, Stockholm samt Norge och Syd avser fastigheter i Ronneby, Olofström, Trollhättan, Växjö, Lund, Kristianstad, Göteborg, Jönköping, Karlshamn, Karlskrona, Malmö och Köpenhamn. Regionindelningen baseras på antalet invånare i de städer Studentbostäder i Norden bedriver sin verksamhet. Städer större än 100 000 invånare definieras som Större stad, städer större än 50 000 invånare definieras som Regionstad och städer med mindre än 50 000 invånare definieras som Övrigt.

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

VÄRDERINGSSAMMANSTÄLLNING

2024

Segment	Verkligt värde		Antal lgh	Area	Hyresintäkt*	
	KSEK	SEK/m²	st	kvm	KSEK	SEK/m²
Större stad	-	-	-	-	-	-
Regionstad	1 258 900	30 129	1 477	41 784	88 480	2 118
Övrigt	-	-	-	-	-	-
Norr	**1 258 900**	**30 129**	**1 477**	**41 784**	**88 480**	**2 118**
Större stad	2 615 000	68 790	1 608	38 014	149 574	3 935
Regionstad	510 552	34 833	569	14 657	28 138	1 920
Övrigt	28 606	26 487	48	1080	3 250	3 009
Mitt	**3 154 158**	**58 681**	**2 225**	**53 751**	**180 962**	**3 367**
Större stad	2 570 718	57 593	1 491	44 636	151 227	3 388
Regionstad	824 000	30 175	919	27 307	54 373	1 991
Övrigt	260 010	15 891	533	16362	20 163	1 232
Syd	**3 654 728**	**41 388**	**2 943**	**88 305**	**225 763**	**2 557**
Total	**8 067 786**	**43 885**	**6 645**	**183 840**	**495 205**	**2 694**

*antagen i värderingarna år 1

Segment	Avkastningskrav	min	max	Kalkylränta	min	max
	%	%	%	%	%	%
Större stad	-	-	-	-	-	-
Regionstad	4,8%	4,7%	5,1%	6,8%	6,7%	7,0%
Övrigt	-	-	-	-	-	-
Norr	**4,8%**	**4,7%**	**5,1%**	**6,8%**	**6,7%**	**7,0%**
Större stad	4,7%	4,1%	4,9%	6,8%	6,2%	7,0%
Regionstad	5,0%	4,4%	7,8%	6,8%	6,5%	7,8%
Övrigt	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%
Mitt	**4,8%**	**4,1%**	**8,0%**	**6,8%**	**6,2%**	**8,0%**
Större stad	5,0%	4,6%	6,4%	7,0%	6,6%	8,4%
Regionstad	4,8%	4,5%	6,2%	6,9%	6,4%	8,2%
Övrigt	6,3%	5,2%	7,2%	8,3%	7,2%	9,2%
Syd	**5,0%**	**4,5%**	**7,2%**	**7,1%**	**6,4%**	**9,2%**
Total	**4,9%**	**4,1%**	**8,0%**	**6,9%**	**6,2%**	**9,2%**

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

VÄRDERINGSSAMMANSTÄLLNING

2023

Segment	Verkligt värde		Antal lgh	Area	Hyresintäkt*	
	KSEK	SEK/m²	st	kvm	KSEK	SEK/m²
Större stad	-	-	-	-	-	-
Regionstad	1 262 500	30 216	1 477	41 783	85 037	2 035
Övrigt	-	-	-	-	-	-
Norr	**1 262 500**	**30 216**	**1 477**	**41 783**	**85 037**	**2 035**
Större stad	2 456 000	91 423	1 096	26 864	140 918	5 246
Regionstad	594 400	32 536	728	18 269	43 148	2 362
Övrigt	28 132	26 048	48	1080	3 774	3 495
Mitt	**3 078 533**	**66 616**	**1 872**	**46 213**	**187 840**	**4 065**
Större stad	2 411 746	54 068	1 491	44 606	141 095	3 163
Regionstad	781 900	28 666	919	27 276	53 760	1 971
Övrigt	270 980	16 616	533	16308	29 263	1 794
Syd	**3 464 626**	**39 286**	**2 943**	**88 190**	**224 118**	**2 541**
Total	**7 805 658**	**44 304**	**6 292**	**176 186**	**496 995**	**2 821**

*antagen i värderingarna år 1

Segment	Avkastningskrav	min	max	Kalkylränta	min	max
	%	%	%	%	%	%
Större stad	-	-	-	-	-	-
Regionstad	4,6%	4,4%	4,9%	6,7%	6,5%	7,0%
Övrigt	-	-	-	-	-	-
Norr	**4,6%**	**0,0%**	**4,9%**	**6,7%**	**0,0%**	**7,0%**
Större stad	4,6%	4,3%	4,7%	6,7%	6,4%	6,8%
Regionstad	4,9%	4,3%	7,5%	7,0%	6,4%	9,7%
Övrigt	7,8%	7,8%	7,8%	9,9%	9,9%	9,9%
Mitt	**4,7%**	**4,3%**	**7,8%**	**6,8%**	**6,4%**	**9,9%**
Större stad	5,5%	5,1%	6,0%	7,6%	7,2%	8,1%
Regionstad	4,6%	4,2%	5,7%	6,7%	6,2%	7,8%
Övrigt	5,8%	-	6,8%	7,9%	6,9%	8,9%
Syd	**5,2%**	**0,0%**	**6,8%**	**7,3%**	**6,2%**	**8,9%**
Total	**4,8%**	**4,2%**	**7,8%**	**6,9%**	**6,2%**	**9,9%**

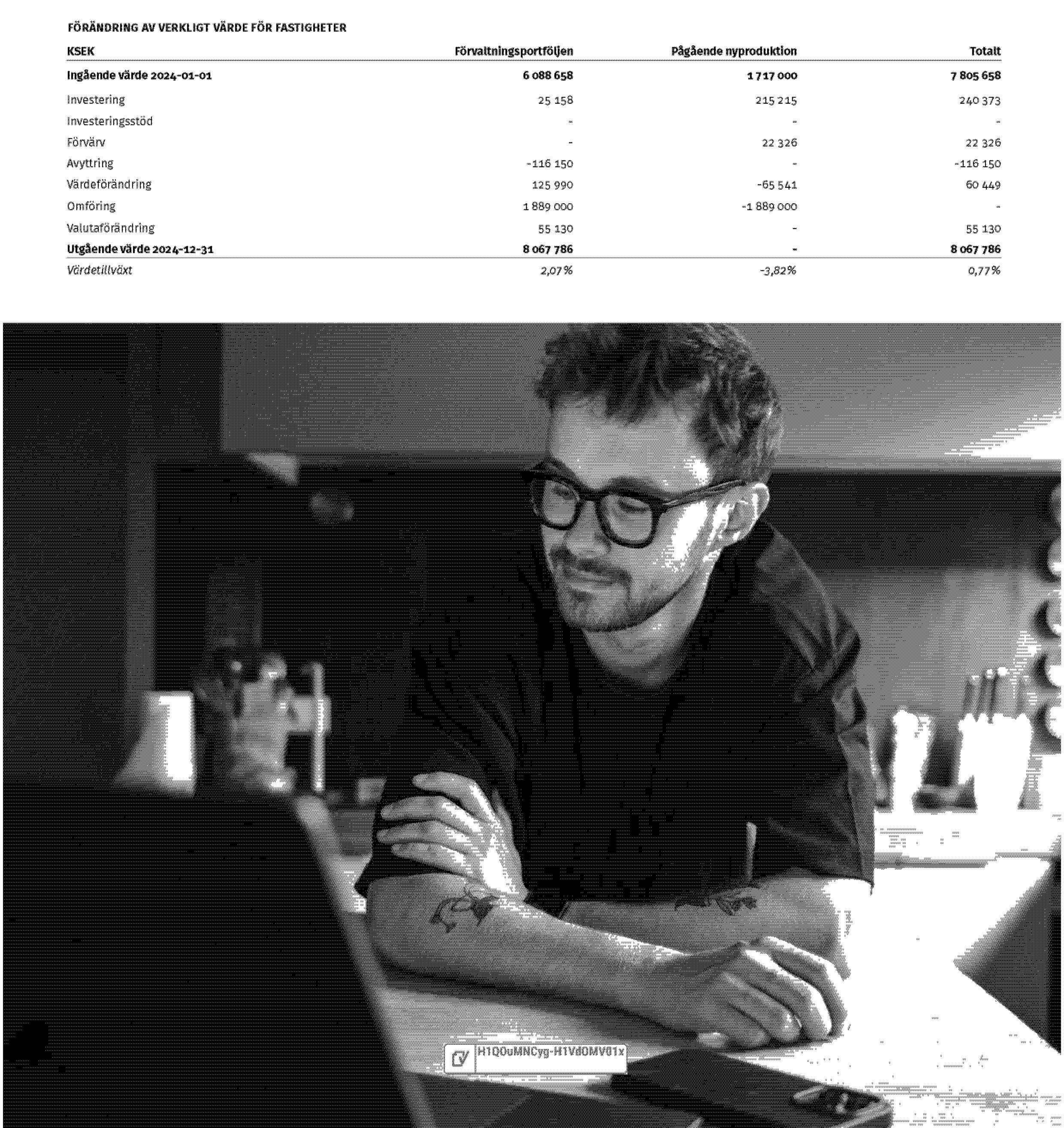
H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

Verkligt värde
Verkligt värde för förvaltningsfastigheter ökade under året med 262 127 KSEK till 8 067 785 KSEK (7 805 658). Fastighetsvärdet motsvarar 43 885 kronor per kvadratmeter (44 304). Den orealiserade värdeförändringen uppgick till 60 449 KSEK, vilket motsvarar en värdeuppgång med 0,77 procent (-7,16). Direktavkastningen uppgick till 3,46 procent (3,68) för förvaltningsportföljen.

Under året överfördes de färdigställda fastigheterna i Stockholm och Norrköping från Projektfastigheter till Förvaltningsportföljen. Fastigheternas värde uppgick, vid tid för överföring till 1 889 000 KSEK och samtliga 1 241 lägenheter var uthyrda.

FÖRÄNDRING AV VERKLIGT VÄRDE FÖR FASTIGHETER

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
Investeringsstöd	-	-	-
Förvärv	-	22 326	22 326
Avyttring	-116 150	-	-116 150
Värdeförändring	125 990	-65 541	60 449
Omföring	1 889 000	-1 889 000	-
Valutaförändring	55 130	-	55 130
Utgående värde 2024-12-31	**8 067 786**	**-**	**8 067 786**
Värdetillväxt	*2,07%*	*-3,82%*	*0,77%*



NOT 14, INVENTARIER

Inventarier består främst av kontorsinventarier och tekniska anläggningar, vilka har tagits upp till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Inventarierna skrivs av linjärt över fem år. Restvärdet bedöms vara oväsentligt och beaktas inte. Avskrivningar beräknas från den tidpunkt som tillgången tas i bruk.

	Koncernen		Moderbolaget	
KSEK	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	**11 510**	**11 579**	**1 079**	**1 079**
Årets anskaffningar	300	436	-	-
Årets avyttringar/utrangeringar	-208	-417	-115	-
Valutakursdifferens	-22	-88	-	-
Utgående anskaffningsvärde	**11 581**	**11 510**	**963**	**1 079**
Avskrivningar				
Ingående ackumulerade avskrivningar	**-7 062**	**-5 608**	**-1 077**	**-1 072**
Årets avskrivningar	-1 796	-1 809	-2	-5
Årets avyttringar/utrangeringar	132	350	115	-
Valutakursdifferens	7	5	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-8 719**	**-7 062**	**-963**	**-1 077**
Utgående balans	**2 862**	**4 448**	**-**	**2**

NOT 15, ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

§ Redovisningsprinciper

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdesmetoden. Det innebär att transaktionskostnader inkluderas i det bokförda värdet. Det bokförda värdet prövas två gånger om året enligt en princip som utgår från dotterföretagets egna kapital justerat för övervärde på fastigheter. I de fall bokfört värde understiger dotterbolagets koncernmässiga värde sker nedskrivning, vilken belastar moderbolagets resultaträkning. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

	Moderbolaget	
KSEK	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	**1 546 820**	**854 206**
Årets investeringar	-	-
Lämnade aktieägartillskott	-	707 800
Avyttringar	-100	-186
Nedskrivningar	-	-15 000
Utgående anskaffningsvärde	**1 546 720**	**1 546 820**

Nedskrivning av andelar görs i de fall aktieägartillskott har lämnats i kapitaltäckningssyfte och där inga övervärden finns på fastigheter i direkt eller indirekt ägda dotterbolag.

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

				Andel i procent		
Dotterbolag	**Org.nr**	**Säte**	**Land**	**Direkt**	**Indirekt**	**Redovisat värde**
Stusab AB	559163-0727	Uppsala	Sverige	100		1 545 126
Stusab Holding AB	559171-8639	Uppsala	Sverige		100	519 387
Stusab Fastigheter 1	559060-0085	Uppsala	Sverige		100	52 150
Stusab Fastigheter 2	556974-0763	Uppsala	Sverige		100	19 518
Stusab Fastigheter 3	556774-4957	Uppsala	Sverige		100	4 200
Comodo Real Estate AB	556119-7095	Uppsala	Sverige		100	180 637
STUSAB Beryllgatan AB	556973-5672	Uppsala	Sverige		100	41 551
STUSAB Karlstad Munspelet 1 AB	559473-1092	Uppsala	Sverige		100	25
Framtidens Boende i Göteborg AB	556882-7165	Uppsala	Sverige		100	82 438
STUSAB Göteborg AB	556981-8882	Uppsala	Sverige		100	50
STUSAB Ramberget AB	556973-5664	Uppsala	Sverige		100	4 050
STUSAB Oxie AB	556920-0933	Uppsala	Sverige		100	806 693
Stusab Luleå Fastigheter AB	556536-0749	Uppsala	Sverige		100	186 532
STUSAB Spånga AB	556411-2695	Uppsala	Sverige		100	649 054
TPL1 Oxie AB	556921-5204	Uppsala	Sverige		100	50
TP6 Oxie AB	556921-5196	Uppsala	Sverige		100	50
TP9 Oxie AB	559030-8051	Uppsala	Sverige		100	350
Kristineberg Park Ek Förening	769620-6361	Uppsala	Sverige		100	21
STUSAB Akka 10 AB	559315-2068	Uppsala	Sverige		100	133 824
STUSAB Norrköping AB	559309-6703	Uppsala	Sverige		100	36
STUSAB Lotshamn Norrköping 1 AB	559256-4123	Uppsala	Sverige		100	5 114
STUSAB Jkpg Träbyn AB	559178-8434	Uppsala	Sverige		100	150 074
STUSAB Kryddkrassen AB	556941-8352	Uppsala	Sverige		100	57 225
STUSAB Industries AB	559049-7193	Uppsala	Sverige		100	50
STUSAB Entreprenad AB	559049-7201	Uppsala	Sverige		100	850
STUSAB Campus Stockholm AB	559006-7210	Uppsala	Sverige	100		360
STUSAB Lund AB	556833-0046	Uppsala	Sverige	100		50
STUSAB International AB	559069-3973	Uppsala	Sverige	100		-
Copenhagen Student Housing Aps	42 32 77 19	Bröndby	Danmark	100		55
Stusab Engvei E1 Aps	42 60 78 35	Bröndby	Danmark		100	334 044
STUSAB Engvej E2 Hold Co P/S	42 74 68 43	Bröndby	Danmark		100	164 303
STUSAB Engvej E2 Prop Co P/S	42 74 69 08	Bröndby	Danmark		100	205 537
STUSAB Engvej E2 Komplementar Aps	42 74 65 09	Bröndby	Danmark		100	62
Englandsvej 51 Holding Aps	43 08 13 57	Bröndby	Danmark	100		57
Stusab Norge AS	927769786	Sandefjord	Norge	100		1 061
Torp Campus AS	918697764	Sandefjord	Norge		100	12 031
Pilot Pier AS	927769786	Notodden	Norge		100	12 519

Koncernen omfattar 37 helägda dotterbolag. Samtliga 37 dotterbolag konsolideras i koncernen. Rösträttsandelen i de dotterbolag som ägs direkt av moderbolaget skiljer sig inte från kapitalandelen. Kristineberg Park Ek Förening ägs till 100 procent av koncernen.

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

NOT 16, LEASINGAVTAL

§ Redovisningsprinciper

För Studentbostäder i Norden finns leasingavtal avseende mark-arrenden och tomträtter. Tomträttsavtalen hanteras som eviga hyresavtal vilka marknadsvärderas och skrivs därmed inte av. Marknadsvärdet räknas fram genom att diskontera framtida avgälder med avgäldsränta motsvarande 2,00-3,00 procent. Arrendena nuvärdesberäknas över kontraktens löptid genom att diskontera framtida arrenden med marknadsräntan för motsvarande löptid som för kontraktet.

Betalningar för kontrakt kortare än 12 månader avseende utrustning, fordon och samtliga leasingavtal av mindre värde kostnadsförs i resultaträkningen.

Fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter.

AVTALADE FRAMTIDA TOMTRÄTTSAVGÄLDER OCH ARRENDEAVGIFTER

	Koncernen		Moderbolag	
KSEK	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Avtalade framtida tomträttsavgälder och arrendeavgifter, år 1	1 979	3 137	-	-
Avtalade framtida tomträttsavgälder och arrendeavgifter, år 2-5	7 917	12 185	-	-
Avtalade framtida tomträttsavgälder och arrendeavgifter, senare än 5 år	11 300	27 050	-	-
Summa	**21 196**	**42 372**	**-**	**-**

Vidare uppgick räntekostnader för leasing av främst lokaler och bilar till 6 893 KSEK (5 743).

Tomträttsavgäld inklusive arrendeavgifter för 2024 uppgick till 3 063 KSEK (2 668). Tomträttsavgäld är den avgift en ägare till byggnad på kommunalt ägd mark årligen betalar till kommunen. Avgälden för dessa beräknas för närvarande så att kommunen erhåller en realränta på markens uppskattade marknadsvärde. Tomträttsavgälden är fördelad över tiden och omförhandlas oftast med 10 eller 20 års intervall. Vid 2024 års utgång hade Studentbostäder i Norden 5 fastigheter (6) upplåtna med tomträtt. Befintliga tomträttsavtal förfaller mellan år 2030 och 2069. Vid uppsägning av tomträttsavtalen skall fastighetsägaren (kommunen), i merparten av avtalen, ersätta Studentbostäder i Norden för byggnader med mera.

NOT 17, FINANSIELLA INSTRUMENT PER KATEGORI

§ Redovisningsprinciper

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld i ett annat företag. Finansiella tillgångar och skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. En finansiell tillgång eller skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part i ett avtal. En kundfordran tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. En hyresfordran tas dock upp då hyresperioden har påbörjats. En skuld tas upp i balansräkningen när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte har mottagits.

Finansiella tillgångar värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden.

Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de enligt effektivräntemetoden.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället för en tillgång eller fordran. Modellen tillämpas för kundfordringar och övriga fordringar. En förlustreserv redovisas för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid.

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen under fastighetskostnader.

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

Finansiella tillgångar som ingår är kundfordringar, likvida medel, derivat samt övriga fordringar. Finansiella skulder som ingår är lån samt övriga finansiella skulder, exempelvis leverantörsskulder.
Koncernens räntebärande fordringar och skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde vid utgången av året. Det upplupna anskaffningsvärdet för de finansiella tillgångarna bedöms stämma med det verkliga värdet då fordringarna löper över en kortare tid. Det verkliga värdet på skulderna bedöms i stort sett överensstämma med det upplupna anskaffningsvärdet för samtliga banklån och säljarreverser i SEK. Verkligt värde på finansiella instrument som inte handlas på en aktiv marknad fastställs med hjälp av olika värderingstekniker. Härvid används i så stor utsträckning som möjligt marknadsinformation då denna finns tillgänglig medan företagsspecifik information används i så liten utsträckning som möjligt. Om samtliga väsentliga indata som krävs för verkligt värde värderingen av ett instrument är observerbara, återfinns instrumentet i nivå 2. För Studentbostäder i Nordens del utgörs detta av utestående obligationslån om 467 635 KSEK (451 000) samt lån om 1 132 000 KSEK (1 104 000) genom realkreditsystemet i Danmark. I nedanstående tabell presenteras koncernens finansiella tillgångar och skulder, upptagna till redovisat värde, klassificerade i kategorierna enligt IFRS 9. Derivat redovisas till verkligt värde vid varje redovisningstillfälle. Verkligt värde för ränte derivat baseras på en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar och med utgångspunkt i marknadsräntan på balansdagen.

	Koncernen				Moderbolaget	
	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde		Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
KSEK	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Finansiella tillgångar						
Derivat	5 002	-	-	-	-	-
Kundfordringar	-	-	11 739	5 069	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	-	-	8 843	18 060	7 739	13 566
Fordringar hos koncernföretag	-	-	-	-	247 115	166 632
Likvida medel	-	-	26 365	56 039	1 370	13 079
Summa finansiella tillgångar	**5 002**	**-**	**46 947**	**79 168**	**256 224**	**193 276**
Finansiella skulder						
Leasingskuld	-	-	17 420	33 156	-	-
Obligationslån*	-	-	467 635	451 000	467 635	451 000
Skulder till kreditinstitut	-	-	5 090 706	4 946 680	-	-
Säljarrevers	-	-	159 643	197 893	-	38 250
Leverantörsskulder	-	-	15 630	19 355	828	109
Övriga kortfristiga skulder	-	-	2 610	-	-	-
Skulder till koncernföretag	-	-	-	-	136 434	67 871
Upplupna kostnader	-	-	42 846	53 226	6 682	13 661
Summa finansiella skulder	**-**	**-**	**5 796 490**	**5 701 310**	**611 579**	**570 892**

*Nominellt belopp är 497 704 KSEK (480 000), varav bolaget äger 30 070 KSEK (29 000). Detta nettoredovisas i ovan tabell.

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

NOT 18, KUNDFORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
KSEK	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Kundfordringar	17 208	9 639	-	-
Reservering för osäkra fordringar	-5 468	-4 570	-	-
Kundfordringar – netto	**11 739**	**5 069**	**-**	**-**

ÅLDERSANALYS KUNDFODRINGAR	Koncernen		Moderbolaget	
KSEK	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Mindre än 1 månad	4 440	3 335	-	-
1 till 3 månader	2 317	1 743	-	-
Äldre än 3 månader	10 451	4 561	-	-
Summa kundfordringar	**17 208**	**9 639**	**-**	**-**

Bokfört värde på kundfordringar överensstämmer med verkligt värde. Då inbetalningar av kundfordringar ligger nära i tiden bedöms det verkliga värdet samma som det upplupna anskaffningsvärdet. Historiskt sett har inga väsentliga förluster avseende kundfordringar skett. Av de kundfordringar som är äldre än tre månader är samtliga reserverade som osäkra kundfordringar exklusive där bolaget har tagit fram en avbetalningsplan för ett blockhyresavtal. Tillgångarnas maximala kreditrisk utgörs av nettobeloppen av de redovisade värdena i tabellen ovan. Koncernen har inte erhållit några ställda säkerheter för de finansiella nettotillgångarna.

NOT 19, ÖVRIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
KSEK	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Transaktionsrelaterade fordringar	7 347	7 347	7 347	7 347
Skattekonto	3 273	3 425	392	311
Övriga fordringar	-1 777	7 288	-	6208
Summa övriga fordringar	**8 843**	**18 060**	**7 739**	**13 866**

NOT 20, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
KSEK	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Förutbetalda transaktionskostnader	603	15 974	-	-
Upplupna ränteintäkter	3 150	407	387	407
Övriga periodiseringar*	6 595	4 584	562	660
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**10 348**	**20 965**	**949**	**1 067**

*Övriga periodiseringar avser bland annat förutbetalda försäkringspremier, tomträttsavgifter, bredbandsavgifter, datasystem och lokalhyror.

NOT 21, LIKVIDA MEDEL

Likvida medel består av omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster. Likvida medel uppgick till 26 365 KSEK (56 039). Placering av likvida medel har gjorts hos motparter som bedöms ha hög kreditvärdighet och därmed låg risk. Likvida medel i moderbolaget uppgick till 1 370 KSEK (13 079).

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

NOT 22, EGET KAPITAL

Aktiekapital
Per den 31 december 2024 uppgick aktiekapitalet till 289 084 468 kronor och kvotvärdet var 0,5 SEK, fördelat på 578 168 936 stamaktier. Aktieinnehavet berättigar till rösträtt vid bolagsstämman med en röst per stamaktie. Alla stamaktier har samma rätt till Studentbostäder i Nordens kvarvarande nettotillgångar. Inga aktier innehas av bolaget självt eller dess dotterbolag.

Omräkningsreserv
Omräkning av räkenskaperna till svenska kronor för utländsk verksamhet sker genom att balansräkningen omräknas till balansdagens kurs, förutom eget kapital som omräknas till historisk anskaffningskurs, medan resultaträkningen omräknas till periodens genomsnittskurs. Uppkomna omräkningsdifferenser redovisas i övrigt totalresultat.

Valutakursdifferenser
Nettoeffekten av valutakursdifferenser på finansiella poster redovisas antingen som intäkt eller kostnad beroende på utfall i resultaträkningen. Valutakursdifferenser i koncernen avser huvudsakligen realiserade valutakursvinster på likvida medel. Moderbolaget har därutöver valutakursdifferenser på omräkning av koncerninterna fordringar och skulder.

NOT 23, UPPLÅNING OCH FINANSIELL RISKHANTERING

Generella finansiella risker
Studentbostäder i Nordens verksamhet finansieras genom belåning, vilket medför risker. Bolagets hantering av finansiella risker är centraliserad till Studentbostäder i Nordens finansfunktion och bedrivs utifrån en av styrelsen framtagen finanspolicy. Denna policy ska säkerställa kontroll av koncernens finansiella risker, så som ränte-, finansiering- och motpartsrisker samt övriga finansiella risker. Finanspolicyn ska hållas uppdaterad med hänsyn till aktuella förhållanden inom koncernen och omvärlden och uppdateras vid behov med godkännande av styrelse.

Likviditetssrisk
Likviditetsrisk är risken för svårigheter att fullgöra förpliktelser som sammanhänger med finansiella skulder. En stor del av Bolagets finansiering sker genom extern upplåning. I takt med att dessa lån förfaller måste de återbetalas eller refinansieras. Förutsättningarna för Bolaget att refinansiera sin upplåning beror på bolags- eller omvärldsfaktorer samt marknadens kreditriskmarginaler vid dessa tidpunkter. Det finns alltid en risk att framtida refinansiering inte kommer att kunna ske på skäliga eller önskvärda villkor, vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ effekt på Studentbostäder i Nordens verksamhet, finansiella ställning och resultat. Vidare har Studentbostäder i Norden ett obligationsramverk om 1 000 000 KSEK, varav 400 000 KSEK är outnyttjat.

Bolaget arbetar aktivt med att upprätthålla och underhålla långsiktiga relationen med bolagets finansiärer. Dessutom arbetar bolaget med att sprida förfallostrukturen på låneportföljen, för att se till att alla lån ej förfaller samma år och på detta sätt minska effekterna av störningar på lånemarknaden ett enskilt år. Belåningsgraden ska understiga 60 procent enligt nya finansiella mål senast vid utgången av 2028. Belåningsgraden vid utgången av 2024 uppgick till 70 (71) procent.

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.

Ränterisk
Ränterisk är risken för negativ påverkan i resultat- och balansräkningen utifrån ett förändrat ränteläge i marknaden. Räntekostnaden påverkas främst av omfattningen av räntebärande skulder, aktuella marknadsräntor, kreditgivarnas marginaler och vilken strategi Bolaget väljer för räntebindning.

Historiskt har ränteläget i Sverige och i EU haft en betydande inverkan på fastighetsmarknaden och har lett till högre värderingar av fastighetsbeståndet. Marknadsräntorna har höjts betydligt under de senaste åren för att sedan falla under 2024. Det finns dock en risk att räntenivån kommer att höjas igen i framtiden.

Studentbostäder i Nordens finanspolicy anger ramarna för hur arbetet med hantering av ränterisker ska bedrivas. Räntebindningen skall uppgå till lägst två och högst fem år. Högst 40 procent av räntevolymen får förfalla under ett och samma räkenskapsår. Räntederivat används i syfte att hantera ränterisken.

Studentbostäder i Nordens genomsnittliga räntenivå per den 31 december 2024 uppgick till 4,1 procent (5,1). Den genomsnittliga kapi-

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

talbindningen uppgick vid utgången av 2024 till 2,75 år (1,3) och den genomsnittliga räntebindningen till 2,3 år (0,8). Studentbostäder i Nordens räntor påverkas främst av den 3 månader Stibor-räntan. I tider med stigande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas stiga och i tider med sjunkande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas sjunka. En genomsnittligt lång räntebindningstid innebär att det tar längre tid innan en förändring av marknadsräntorna får ett genomslag på koncernens räntekostnader.

Kreditrisk
Kreditrisk är risken för förlust om koncernens motparter inte fullgör sina avtalsförpliktelser och eventuella säkerheter inte täcker koncernens fordringar. Studentbostäder i Nordens befintliga och potentiella kunder skulle kunna hamna i ett sådant finansiellt läge att de inte längre löpande kan erlägga avtalade hyror i tid eller i övrigt avstå från att fullgöra sina förpliktelser.

Studentbostäder i Norden har ett stort antal bostadshyresavtal, vilket innebär att om ett mindre antal hyresgäster inte kan fullfölja sina betalningsförpliktelser får detta ingen väsentlig påverkan på Bolagets finansiella rapporter. Hyran betalas i de flesta fall i förskott, vilket minskar kreditrisken. Historiskt sett har Bolaget haft förluster på kundfordringar i begränsad omfattning.

Valutarisk
Med valutarisk avses risk för negativ påverkan på resultat- och balansräkning samt kassaflöde på grund av förändringar i valutakurser. Studentbostäder i Norden bedriver verksamhet på flera geografiska marknader och är exponerat för valutaomräkningsrisk till följd av sina investeringar i Danmark och Norge. Koncernens redovisningsvaluta är SEK och samtliga balansräkningsposter samt alla intäkter och kostnader omräknas till SEK.

Bolaget utsätts därmed för risk att förändringar i valutakurser som påverkar det verkliga värdet på fastigheter belägna i Danmark och Norge samt kassaflöden som genereras från dessa. Risken hanteras genom att de utländska fastigheterna finansieras med extern upplåning i utländsk matchande valuta.

Det finns inga garantier för att Koncernen kan skydda dess rörelseresultat mot valutafluktuationer eller att Koncernen ska kunna hantera sådana risker på ett tillfredsställande sätt. Följaktligen kan ogynnsamma valutakursförändringar, särskilt i NOK/SEK- och DKK/SEK-kursen, ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens rörelseresultat och finansiella ställning.

Moderbolaget har fordringar på utländska dotterbolag i danska och norska kronor. Detta innebär att dessa fordringar omräknas till balansdagens kurs vid respektive rapporteringstidpunkt och ger upphov till valutakursfluktuationer. Dessa redovisas i moderbolagets resultaträkning, vilket kan innebära volatilitet i moderbolagets resultat på grund av valutakursfluktuationer.

Lånevillkor
Studentbostäder i Norden har, primärt genom bolagets dotterbolag, ett trettiotal låneavtal med olika kreditinstitut. Bolagets banklåneavtal innehåller vanligtvis både finansiella och andra kovenanter. Samtliga lån har en eller flera kovenanter gällande räntetäcknings-grad, 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.

KOVENANTER I LÅNEAVTAL

Soliditet I	Soliditet II	LTV I	LTV II	ICR I	ICR II	DSCR	Belopp MSEK
	30%	75%				1,40	1 132
20%					1,30		468
25%		75%					3 146
25%			70%	1,50			756
Summa							5 502
Inga kovenanter							216
Räntebärande skulder							**5 718**

Soliditet I - Kvot av koncernens egna kapital i förhållande till koncernen totala tillgångar, prövning sker kvartalsvis.
Soliditet II - Kvoten av låntagarens egna kapital i förhållande till låntagarens totala tillgångar, prövning sker kvartalsvis.
LTV I - Kvoten av låntagarens utestående lån till fastigheternas marknadsvärde (Generell LTV), prövning sker kvartalsvis.
LTV II - Kvoten av låntagarens utestående lån till fastigheternas marknadsvärde (Individuell LTV), prövning sker kvartalsvis på svenska fastighetsbeståndet och halvårsvis på danska fastighetsbeståndet.
ICR I - Kvoten av låntagarens EBITDA i förhållande till låntagarens totala räntekostnader, prövning sker kvartalsvis.
ICR II - Kvoten av låntagarens EBITDA i förhållande till låntagarens totala räntekostnader, exklusive uppläggningsavgifter, låneomkostnader, PIK-ränta och efterställda säljarreverser, prövning sker kvartalsvis.
DSCR - Kvoten av låntagarens EBITDA i förhållande till låntagarens totala historiskt rullande 12 månader räntekostnader, avgifter och amorteringar, prövning sker halvårsvis.

Exempel på andra bestämmelser vilka återfinns i bolagets låneavtal är ägarförändringsklausuler (så kallade change of control-klausuler) som aktualiseras om till exempel någon eller flera som agerar gemensamt förvärvar aktier, direkt eller indirekt, som representerar en i kreditavtalet specificerad procent av det totala aktiekapitalet och rösterna i kredittagaren, kredittagarens moderbolag och/eller bolaget. Som säkerhet för banklån kan kredittagaren bevilja inteckningar i vissa av bolagets fastigheter eller ställa säkerhet över koncerninterna fordringar mot dotterbolag. Kredittagaren kan även ställa pant över aktier i sina dotterbolag och bolaget har i vissa fall gått i borgen för kredittagarens åtaganden gentemot långivaren, se not 27 sida 90. För det fall kredittagaren bryter mot en eller flera av sina finansiella kovenanter eller andra åtaganden i ett låneavtal kan det leda till att låneavtalet sägs upp i förtid av långivaren, att samtliga utestående lån förfaller till omedelbar återbetalning och att kreditinstitutet verkställer panterna, vilket kan ha en väsentlig negativ inverkan på bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Under 2021 upprättade SBS ett hållbarhetsramverk för seniora icke-säkerställda obligatiationer med ett rambelopp om 1 000 MSEK varav 600 MSEK har emitterats med ursprungligt förfall under 2024. Under 2023 genomfördes ett skriftligt förfarande varpå förfallodatum förlängdes till och med 15 november 2026, räntekomponenten ändrades från löpande betalning till att ackumuleras och därigenom öka den nominella skulden samt en årlig amortering om 30 MSEK.

Ursprunglig emitterad volym om 600 MSEK har minskats genom att 36 MSEK har återköpts av SBS och sedan har sammanlagt 150 MSEK amorterats och ackumulerad ränta om 48 MSEK kapitaliserats.

De finansiella kovenanterna tar sikte på bland annat Studentbostäder i Nordens räntetäcknings- samt soliditetsgrad. Bland de övriga kovenanterna återfinns bland annat utdelningsbegränsningar, vilka

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

träffar samtliga bolag inom Koncernen. Vidare så återfinns ägarförändringsklausuler som aktualiseras om en eller flera personer, direkt eller indirekt tar kontroll över (i) mer än 50 procent av aktierna för vilka rösträtt får utövas, eller (ii) rätten att tillsätta eller avsätta en majoritet av styrelseledamöterna i Studentbostäder i Norden.

Om Studentbostäder i Norden misslyckas med att uppfylla de i obligationsvillkoren specificerade räntetäcknings- samt soliditetsgraderna eller någon annan i obligationsvillkoren specificerad uppsägningsgrund inträffar avtalsbrott. Om (i) en ägarförändring, såsom definierat enligt villkoren, skulle inträffa eller (ii) obligationerna senare skulle bli avnoterade från Nasdaq Stockholm, skulle varje obligationsinnehavare ges en rätt att begära att samtliga, eller endast några, av dennes obligationer ska återköpas av Studentbostäder i Norden till ett belopp motsvarande 101 procent av nominellt belopp samt upplupen men ännu inte betald ränta. För det fall att Studentbostäder i Nordens utestående obligationer skulle förfalla till omedelbar återbetalning på grund av att en uppsägningsgrund inträffat eller att en betydande del av obligationsinnehavarna begärt att Studentbostäder i Norden ska återköpa deras obligationer till följd av anledningarna ovan skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Studentbostäder i Nordens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

KÄNSLIGHETSANALYS

	Resultateffekt	
Faktor KSEK	**Förändring %**	**Förändring %**
Hyresintäkter (+/- 5 %)	24 760	-24 760
Marknadsräntor (+/- 1 %-enhet)[1]	20 309	-20 309
Fastighetskostnader (+/- 5 %)	-5 518	5 518
Värde förvaltningsfastigheter (+/- 5 %)	403 389	-403 389

	Valuta	
Förändring valutakurs +/- 10% KSEK	**DKK**	**NOK**
Förvaltningsfastigheter	+/-171 072	+/-8 776
Räntebärande skulder	+/-113 250	+/-5 643
Totalresultat exkl skatt	**+/-57 822**	**+/- 3 133**

1. Avser lån som löper med 3 månaders STIBOR, NIBOR, CIBOR som räntebas

RÄNTEBÄRANDE SKULDER, EXKLUSIVE LEASINGSKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
KSEK	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Skulder till kreditinstitut	5 076 763	4 932 633	-	-
Obligationslån	467 635	451 000	467 635	451 000
Säljarrevers	159 643	197 893	-	38 250
Skulder till koncernföretag	-	-	838 574	1 503 205
Summa	**5 704 041**	**5 581 526**	**1 306 209**	**1 992 455**

RÄNTEBINDNING

Löptid	**Belopp**	**Andel**
<1 år	2 374 596	42%
1-2 år	963 700	17%
2-3 år	248 125	4%
3-4 år	641 323	11%
>4	1 490 239	26%
Totalt	**5 717 983**	**100%**

KAPITALBINDNING

Löptid	**Belopp**	**Andel**
<1 år	525 172	9%
1-2 år	2 076 120	36%
2-3 år	799 706	14%
3-4 år	644 566	11%
>4	1 672 420	29%
Totalt	**5 717 983**	**100%**

Nominellt belopp exklusive uppläggningsavgifter

LÖPTIDSANALYS

	<1 år	**1-2 år**	**2-3 år**	**3-4 år**	**>4 år**	**Totalt**
Skulder till kreditinstitut	645 358	1 763 193	893 758	701 246	1 589 528	**5 593 083**
Obligationslån	28 188	534 377	-	-	-	**562 564**
Ägarlån	29 975	28 785	3 330	3 325	115 458	**180 874**
Leasingskulder	1 979	1 979	1 979	1 979	13 280	**21 196**
Leverantörsskulder	15 630	-	-	-	-	**15 630**
Summa	**721 130**	**2 328 334**	**899 068**	**706 550**	**1 718 266**	**6 373 348**

Nominellt belopp låneförfall inklusive räntebetalningar.

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

NOT 24, RESULTAT PER AKTIE

Antal utestående stamaktier	**2024**	**2023**
Ingående antal stamaktier	578 168 936	220 775 803
Förändring antal stamaktier	-	357 393 133
Utgående antal stamaktier	**578 168 936**	**578 168 936**
Årets resultat, KSEK	20 070	-351 236
Genomsnittligt antal utestående aktier	578 168 936	275 759 362
Resultat kronor per genomsnittligt antal utestående aktier	0,03	-1,27

NOT 25, ÖVRIGA SKULDER

	Koncernen		**Moderbolaget**	
KSEK	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Långfristiga:				
Depositioner[2]	22 001	21 618	-	-
Kortfristiga:				
Moms och personalskatt[1]	48 629	47 401	511	341
Förskott från kunder[2]	-	-	-	-
Transaktionsrelaterade skulder	2 610	-	-	-
Övriga skulder[1]	16 266	17 768	-	-
Summa skulder	**89 506**	**86 787**	**511**	**341**

[1] I posten moms ingår den reserverade mervärdesskatt som bolaget tvistar om med skatteverket motsvarande 41 522 KSEK och i övriga skulder inkluderas skattetillägg och ränta motsvarande 12 123 KSEK gällande samma tvist. Utgången bedöms osäker och därav har beloppet reserverats.

[2] Under 2024 har depositioner och förbetalda hyror i utland omklassificerats från förskott från kunder till långfristig skuld respektive förutbetalda intäkter, jämförelsetalen för 2023 har omräknats.

NOT 26, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		**Moderbolaget**	
KSEK	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Långfristiga:				
Upplupen obligationsränta	6 409	-	6409	-
Kortfristiga:				
Upplupna projekt- och transaktionskostnader	18 530	105	-	-
Upplupna räntekostnader	2 359	35 723	-	9 005
Upplupna fastighetskostnader	7 928	6 357	-	-
Upplupna personalkostnader	4 074	3 204	1 737	1 279
Förutbetalda hyresintäkter[1]	33 942	28 704	-	-
Övriga upplupna kostnader	9 953	7 837	4 944	3 377
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**83 197**	**81 930**	**13 091**	**13 661**

[1] Under 2024 har förbetalda hyror i utland omklassificerats från förskott från kunder till förutbetalda hyresintäkter, jämförelsetalen för 2023 har omräknats.

NOT 27, STÄLLDA SÄKERHETER

	Koncernen		**Moderbolaget**	
KSEK	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
För egna skulder och avsättningar:				
Fastighetsinteckningar	5 449 477	5 298 484	-	-
Företagsinteckningar	250	250	-	-
Spärrade bankmedel	-	-	-	-
Pantsättning andelar koncernföretag	1 977 648	2 168 298	-	-
Summa ställda panter	**7 427 375**	**7 467 032**	**-**	**-**

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

NOT 28, EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	Koncernen		Moderbolaget	
KSEK	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Borgensåtagande till förmån för koncernbolag	-	-	5 037 998	4 928 075
Övriga eventualförpliktelser	-	-	-	-
Summa eventualförpliktelser	**-**	**-**	**5 037 998**	**4 928 075**

NOT 29, FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

SEK	
Balanserat resultat	1 568 025 958
Årets resultat	64 157 064
	1 632 183 022

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att
i ny räkning balanseras

SEK	
	1 632 183 022
	1 632 183 022

NOT 30, TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Överenskommelse om tjänster med närstående sker på marknadsmässiga villkor. Under 2024 har inga transaktioner med närstående gjorts.

För ersättning till styrelse och ledning hänvisas till not 8.

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

NOT 31, KASSAFLÖDESANALYS

SPECIFIKATION ÖVER SKULDER I FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

	Koncernen			
KSEK	**2023-12-31**	**Kassaflöde**	**Ej kassaflöde**	**2024-12-31**
Skulder till kreditinstitut	4 932 977	183 854	-40 068	5 076 763
Obligationslån	451 000	-28 188	44 823	467 635
Säljarrevers	197 893	-38 250	-	159 643
Leasingskuld	33 156	-	-15 736	17 420
Övriga skulder	21 618	-323	7 115	28 410
Summa	**5 636 644**	**117 093**	**-3 866**	**5 749 871**

SPECIFIKATION ÖVER SKULDER I FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

	Moderbolaget			
KSEK	**2023-12-31**	**Kassaflöde**	**Ej kassaflöde**	**2024-12-31**
Obligationslån	451 000	-28 188	44 823	467 635
Säljarrevers	38 250	-38 250	-	-
Koncerninterna skulder	1 571 076	-596 568	500	975 008
Övriga skulder	-	-	5 269	5 269
Summa	**2 060 326**	**-663 006**	**50 592**	**1 447 912**

JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

	Koncernen		Moderbolaget	
KSEK	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Av- och nedskrivningar	1 859	1 943	2	15 005
Valutakursdifferenser	-	-5 751	-	-
Avsättningar	-	-1 871	-	-
Realisationsresultat vid avyttring av anläggningstillgångar	-1 284	40	-43	-158
Obligationsränta	27 729	-	44 518	-
Andra ej likviditetspåverkande poster	-2 315	-14 500	6 029	-14500
Summa	**25 989**	**-20 139**	**50 506**	**347**

BETALD/ERHÅLLEN RÄNTA*

	Koncernen		Moderbolaget	
KSEK	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Betald ränta	-195 785	-176 003	-467	-51 980
Erhållen ränta	530	2 091	141	1 726
Summa	**-195 255**	**-173 912**	**-326**	**-50 254**

*Jämförelsetalen för upplysningen avseende betald och erhållen ränta har omarbetats då de felaktigt även inkluderade ej betald och ej erhållen ränta. Justeringen får ingen påverkan på kassaflödesräkningen för 2023.

NOT 32, HÄNDELSER EFTER BALANSDAGENS UTGÅNG

- **13 FEBRUARI 2025**
  SBS avyttrar projektfastighet i Karlstad.

- **24 MARS 2025**
  Styrelsen i SBS har beslutat att genomföra en fullt täckt företrädesemission om 145 MSEK före emissionskostnader.

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

Uppsala den 9 april 2025
Studentbostäder i Norden AB (publ)

Rebecka Eidenert
VD

Tomas Lifvendahl
Styrelseordförande

Leiv Synnes
Styrelseledamot

Charlotte Axelsson
Styrelseledamot

Amir Gal
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 april 2025

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

Impus Star,
Stockholm

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Studentbostäder i Norden AB (publ),
org nr 556715-7929

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERN-REDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Studentbostäder i Norden AB (publ) för år 2024. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 54–93 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Väsentliga osäkerhetsfaktorer avseende antagandet om fortsatt drift

Vi vill fästa uppmärksamheten på not 1 och 23 under avsnitt Likviditetssrisk där det framgår att bolaget kan behöva stärka sin soliditet för att säkerställa fortsatt efterföljande av sina lånevillkor. Skulle de åtgärder som styrelsen planerar inte kunna genomföras kan det innebära att det föreligger en väsentlig osäkerhetsfaktor som kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att fortsätta verksamheten. Vi har inte modifierat vårt uttalande på grund av detta.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Utöver de väsentliga osäkerhetsfaktorer avseende antagandet om fortsatt drift har vi identifierat ytterligare särskilt betydelsefulla områden vilka beskrivs nedan. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området

Det redovisade verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna i koncernen uppgick den 31 december 2024 till 8 068 mSEK och värdeförändringarna till 62 mSEK. Förvaltningsfastigheter är beloppsmässigt den mest väsentliga posten i koncernens balansräkning. Värdering till verkligt värde är till sin natur behäftat med subjektiva bedömningar där en liten förändring i gjorda antaganden som ligger till grund för värderingarna kan få väsentlig effekt i redovisade värden. Värderingarna är dels avkastningsbaserade i enlighet med kassaflödesmodellen, dels upprättade i enlighet med ortsprismetoden för byggrätter. Kassaflödesmodellen innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden. Ortsprismetoden

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter.

Med anledning av den höga graden av antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen av förvaltningsfastigheter anser vi att detta område är ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. En beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår av not 3 avsnitt om redovisningsprinciper samt not 13 över fastighetsinnehavet.

Hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision har vi utvärderat bolagets process för fastighetsvärdering, bland annat genom att utvärdera tillämpad värderingsmetod och indata i värderingarna. Vi har utvärderat de externt anlitade värderingsexperternas kompetens och objektivitet.

Vi har gjort jämförelser mot känd marknadsinformation. Vi har med stöd av vår värderingsexpertis granskat använd modell för fastighetsvärdering. Med stöd av våra värderingsspecialister har vi också granskat rimligheten i gjorda antaganden för ett urval av fastigheterna som direktavkastningskrav, kalkylränta, vakansgrad, hyresintäkter och driftkostnader.

Vi har för ett urval av fastigheter granskat indata i värderingsmodellen avseende hyresintäkter och driftkostnader samt även kontrollerat de beräkningar som ligger till grund för värderingen.

Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-53 samt 99-121. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

av årsredovisningen och koncernredo-visningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisions-bevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Studentbostäder i Norden AB (publ) för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Ernst & Young AB, utsågs till Studentbostäder i Norden ABs (publ) revisor av bolagsstämman den 16 maj 2024 och har varit bolagets revisor sedan den 27 maj 2021.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Gabriel Novella

Auktoriserad revisor

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

Campus Träbyn,
Jönköping

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

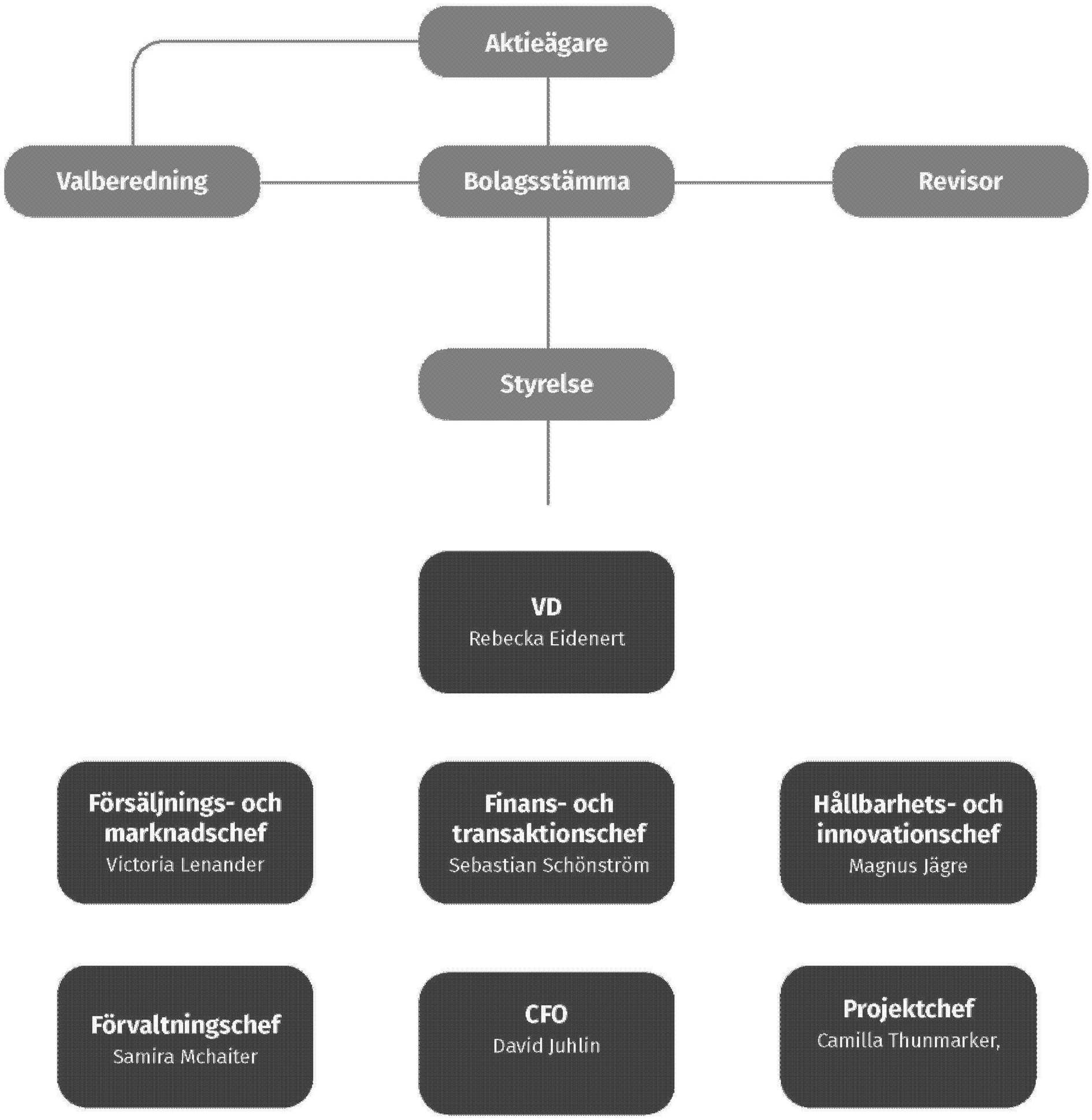
6. Bolags-styrning

Bolagsstyrning 100
Bolagsstyrningsrapport 102
Styrelse 108
Ledning 109

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

Bolagsstyrningsrapport



H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

Styrning, ledning och kontroll av Bolaget fördelas mellan aktieägarna, styrelsen, den verkställande direktören och övriga personer i ledningen. Till grund för bolagsstyrningen ligger bland annat bolagsordningen, aktiebolagslagen, årsredovisningslagen, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter vid Nasdaq First North Premier Growth Market, samt andra tillämpliga lagar, regler, föreskrifter och interna regler, exempelvis styrelsens arbetsordning och styrelsens instruktion till den verkställande direktören. Bolagsstyrning avser de beslutssystem genom vilka aktieägarna, direkt eller indirekt, styr Bolaget. Målet med Studentbostäder i Nordens bolagsstyrning är att skapa värde genom att säkerställa ett effektivt beslutsfattande, som följer Bolagets strategi och styr mot de av styrelsen och bolagsledningen uppsatta målen. Bolagsstyrningen syftar även till att säkerställa att Studentbostäder i Norden lever upp till sina åtaganden gentemot aktieägare, kunder, medarbetare, leverantörer och omvärlden i övrigt.

Bolaget tillämpar Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"). Bolaget behöver inte följa alla regler i Koden då Koden i sig själv medger möjlighet till avvikelse från reglerna, under förutsättning att sådana eventuella avvikelser och den valda alternativa lösningen beskrivs och orsakerna härför förklaras i bolagsstyrningsrapporten (enligt den så kallade "följ eller förklara-principen").

Bolaget redovisar inte några avvikelser från Koden för 2024, förutom vad gäller Kodens regel om att till justerare av protokoll från bolagsstämma ska utses aktieägare eller ombud för aktieägare som inte är styrelseledamot eller anställd i bolaget. Orsaken till denna avvikelse var att ingen av de närvarande aktieägarna som uppfyllde dessa kriterier var villig att åta sig uppdraget vid årsstämman den 16 maj 2024. På grund av detta valde bolagsstämman David Juhlin (f.d. Svensson), anställd CFO i Bolaget, och vid bolagsstämman representant för sig själv, att jämte ordförande justera protokollet.

Denna bolagsstyrningsrapport lämnas i enlighet med 6 kap. 6 § årsredovisningslagen och Koden och redogör för Studentbostäder i Nordens bolagsstyrning under 2024.

PRINCIPER FÖR BOLAGSSTYRNING

Bolaget tillämpar de bolagsstyrningsregler som följer av lag eller annan författning, d.v.s. framför allt aktiebolagslagen, årsredovisningslagen, bokföringslagen och Koden.

AKTIEÄGARE

Per den 31 december 2024 hade Studentbostäder i Norden AB (publ) 4 663 aktieägare och totalt antal aktier uppgick till 578 168 936 aktier.

Aktieägare är berättigade att på bolagsstämma rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar. Per den 31 december 2024 hade Bolaget fyra aktieägare som, direkt eller indirekt, representerade minst en tiondel av röstetalet: Gösta Welandsson med bolag, Otre Fund LP, Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB och Svea Bank AB.

REGLER OM BOLAGSSTYRNING

Studentbostäder i Nordens bolagsstyrning utgår från svensk lagstiftning som aktiebolagslagen, bokföringslagen och årsredovisningslagen och Koden samt noteringsavtalet med Nasdaq. Bolaget följer vidare de regler och rekommendationer som ges ut av relevanta organ.

BOLAGSORDNING

Studentbostäder i Nordens bolagsordning fastställdes vid årsstämman den 20 juli 2023 och återfinns i sin helhet på www.sbsstudent.se.

Bolagsordningen föreskriver att Bolaget ska vara ett holdingbolag och förvalta värdehandlingar och lös egendom, äga och förvalta fastigheter i Norden samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Styrelsen har sitt säte i Uppsala. Bolaget kan inte fatta några beslut i strid mot bolagsordningen utan att först hänskjuta en sådan fråga till bolagsstämma för beslut och eventuell ändring av bolagsordningen. Enligt Bolagets bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst tre och högst tio styrelseledamöter med högst tio suppleanter och väljas årligen på årsstämman för tiden intill dess nästa årsstämma har hållits.

BOLAGSSTÄMMA

Enligt aktiebolagslagen är bolagsstämman Bolagets högsta beslutsfattande organ. På bolagsstämma utövar aktieägarna sin rösträtt i nyckelfrågor, till exempel fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av Bolagets resultat, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter och verkställande direktör, val av styrelseledamöter och revisorer, ersättning till styrelsen och revisorerna samt övriga ärenden som ankommer på årsstämman enligt lag eller bolagsordning.

Årsstämma måste hållas inom sex månader från utgången av räkenskapsåret. Utöver årsstämman kan det kallas till extra bolagsstämma. Enligt bolagsordningen sker kallelse till bolagsstämma genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på Bolagets webbplats. Att kallelse har skett ska samtidigt annonseras i Svenska Dagbladet.

Aktieägare som vill delta i Bolagets bolagsstämma ska dels vara upptagna i den av Euroclear Sweden AB framställda aktieboken avseende förhållandena sex bankdagar före bolagsstämman, dels anmäla sig hos Bolaget för deltagande i bolagsstämman senast den dag som anges i kallelsen till bolagsstämman. Aktieägare kan närvara vid bolagsstämma personligen eller genom ombud och kan även biträdas av högst två personer. Vanligtvis är det möjligt för aktieägare att anmäla sig till bolagsstämman på flera olika sätt, vilka närmare anges i kallelsen till bolagsstämman. Aktieägare är berättigade att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar eller representerar, utan begränsning av antalet röster.

Årsstämman 2024 hölls den 16 maj 2024, där beslutades omval av det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young AB, bemyndigande för styrelsen att genomföra nyemission av aktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler motsvarande en utspädning av antal aktier uppgående till högst 20 procent, räknat efter fullt utnyttjande av emissionsbemyndigandet. Årsstämman beslutade vidare att disponibla vinstmedel skulle balanseras i ny räkning samt omval av samtliga styrelseledamöter.

En extra bolagstämma hölls den 6 februari 2024 där det, i enlighet med de Större Aktieägarnas förslag, beslutades om nyval av Leiv Synnes, Charlotte Axelsson, Tomas Lifvendahl och Amir Gal som ordinarie styrelseledamöter, samt nyval av Tomas Lifvendahl som styrelseordförande, för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

Studentbostäder i Norden AB:s årsstämma 2025 äger rum den 8 maj

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

2025 kl. 10.00. Erforderliga handlingar inför årsstämman 2025 kommer publiceras på Bolagets hemsida.

BEMYNDIGANDEN

Vid årsstämman som hölls den 16 maj 2024 lämnades ett bemyndigande till styrelsen att, med eller utan företrädesrätt för aktieägarna och vid ett eller flera tillfällen, under tiden fram till årsstämman 2025 besluta om nyemission av aktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler i sådan utsträckning att det motsvarar en utspädning av det antal aktier som är utestående vid tidpunkten för årsstämmans beslut om bemyndigandet uppgående till högst 20 procent, räknat efter fullt utnyttjande av emissionsbemyndigandet. Sådant emissionsbeslut ska kunna fattas med bestämmelse om apport, kvittning eller kontant betalning. Syftet med bemyndigandet och skälet till eventuell avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt är att emissioner ska kunna ske på ett tidseffektivt sätt för att minska skuldsättningen, finansiera investeringar i nya eller befintliga verksamheter, bredda aktieägarkretsen samt för att tillgodose Bolagets kapitalbehov. Styrelsen, eller den styrelsen utser, bemyndigades att vidta de smärre justeringar av bemyndigandet som kan visas erforderliga i samband med registrering hos Bolagsverket.

VALBEREDNING

Vid årsstämman den 30 juni 2020 antogs en instruktion för utseende av valberedningen. Valberedningen ska bestå av styrelsens ordförande samt tre representanter utsedda av de tre till röstetalet största aktieägarna i Bolaget baserat på Euroclear Sweden AB:s förteckning över registrerade aktieägare per den sista bankdagen i september. Valberedningens ledamöter utsågs den 18 november 2024, i enlighet med vad som aviserades i pressmeddelande den 18 november 2024 om valberedningens sammansättning.

Valberedningen består av Göran Larsson, (utsedd av Gösta Welandson via bolag), Krister Karlsson (utsedda av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ)), Yaron Zaltsman, (utsedd av Otre Fund LP) samt av styrelsens ordförande Tomas Livfendahl. Krister Karlsson är ordförande för valberedningen. Samtliga ledamöter i valberedningen är oberoende i förhållande till bolagsledningen. Göran Larsson, Yaron Zaltsman och Krister Karlsson är beroende i förhållande till större ägare. I de fall en ledamot behöver ersättas ska den ägare som utsett ledamoten ha rätt att utse en ersättare. Arvode ska inte utgå till valberedningens ledamöter för deras uppdrag i valberedningen. Ytterligare information om principer för hur valberedningen utses, dess ledamöter och deras förslag publiceras på Bolagets hemsida, www.sbsstudent.se.

I sitt arbete har valberedningen att tillämpa regel 4.1 i Koden som mångfaldspolicy. Vid framtagandet av förslag till styrelse lägger valberedningen därför särskild vikt vid ökad mångfald beträffande kön, ålder och nationalitet samt erfarenheter, bakgrund och kvalifikationer som krävs för att förvalta Bolagets angelägenheter och hantera de möjligheter som Bolaget står inför på ett tillfredställande sätt. Valberedningen anser att könsfördelningen i den nuvarande styrelsen, bestående av en kvinna och tre män, bör justeras över tid och betonar vikten av att framtida valberedningar fortsatt bedriver ett aktivt arbete för att uppnå en större mångfald inom styrelsen och särskilt eftersträvar en jämn könsfördelning bland styrelseledamöterna.

STYRELSE

Enligt Bolagets bolagsordning skall styrelsen bestå av lägst tre och högst tio ledamöter med högst 10 suppleanter. Styrelsen väljs årligen på årsstämman för tiden intill nästa årsstämma. Någon regel om längsta tid som ledamot kan ingå i styrelsen finns inte. Styrelsen består av ledamöterna Leiv Synnes, Charlotte Axelsson, Amir Gal samt styrelseordförande Tomas Lifvendahl. Samtliga styrelsemedlemmar tillträdde den 6 februari 2024.

Styrelseordföranden bevakar att styrelsen utför sina uppgifter. Styrelseordföranden och den verkställande direktören har en fortlöpande dialog rörande ledningen av Bolaget och ansvarar för att övriga ledamöter får den information som är nödvändig för hög kvalitet i diskussioner och beslut. Styrelseordföranden ansvarar även för utvärdering av både styrelsens och VD:s arbete. Samtliga övriga styrelseledamöter ansvarar för styrelsens arbete i lika omfattning, såvida inte annat beslutas vid styrelsesammanträde eller följer av styrelsens arbetsordning.

Vid årsstämman den 16 maj 2024 fastställdes att ersättning skall utgå till styrelsen och inrättade styrelseutskott enligt följande fördelning:

- 240 000 SEK vardera till icke anställd styrelseledamot och 360 000 SEK till styrelseordförande förutsatt att denne inte är anställd;

- 40 000 SEK till ordförande av Revisionsutskottet som samtidigt inte är anställd.

Samtliga ersättningar till styrelsen, verkställande direktören och ledande befattningshavare framgår av not 8 i årsredovisningen för 2024.

STYRELSENS ARBETE

Styrelsen följer en skriftlig arbetsordning som revideras årligen och fastställs på det konstituerande styrelsemötet varje år. Arbetsordningen reglerar bland annat styrelsepraxis, funktioner och fördelningen av arbete mellan styrelsen och verkställande direktör. I samband med det konstituerande styrelsemötet fastställer styrelsen även instruktionen för verkställande direktör innefattande finansiell rapportering.

Styrelsen sammanträder enligt ett årligen fastställt schema och ska utöver konstituerande sammanträde efter årsstämman sammanträda minst fyra gånger årligen. Utöver dessa styrelsemöten kan ytterligare styrelsemöten sammankallas för att hantera frågor som inte kan hänskjutas till ett ordinarie styrelsemöte. Utöver styrelsemötena har styrelseordföranden och verkställande direktören en fortlöpande dialog rörande ledningen av Bolaget.

Under 2024 har styrelsen haft 27 protokollförda sammanträden. Vid styrelsesammanträdena har investeringsförslag, prognoser, ekonomiskt utfall, tvister, årsbokslut och delårsrapporter behandlats. Vidare har övergripande frågor behandlats rörande strategisk inriktning, riskanalys, budget, struktur samt organisationsförändringar. Slutligen har styrelsen behandlat andra eventuella förvärv och avyttringar av bolag och/eller fastigheter. I tabellen nedan redovisas ledamöters närvaro vid styrelsemöten under 2024 med avseende på den tidsperiod respektive person innehaft uppdraget som styrelseledamot.

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

STYRELSEMEDLEM	Närvaro
Christoffer Strömbäck [1]	3/3
Karin Krook[1]	3/3
Jan-Erik Höjvall[1]	3/3
Hans Ragnarsson[1]	3/3
Yaron Zaltsman[1]	3/3
Tomas Lifvendahl[2]	24/24
Charlotte Axelsson[2]	24/24
Amir Gal[2]	23/24
Leiv Synnes[2]	24/24

1 Avser perioden 1 januari till 6 februari 2024
2 Avser perioden 6 februari till 31 december 2024

UTVÄRDERING AV STYRELSEN

Styrelsens ordförande initierar en gång per år en utvärdering av styrelsens arbete. Syftet med utvärderingen är att utveckla styrelsens arbetsformer och effektivitet genom att inhämta styrelseledamöternas åsikter om hur styrelsearbetet bedrivs och vilka åtgärder som kan genomföras för att utveckla och effektivisera styrelsearbetet. Syftet är även att utvärdera vilken typ av frågor som styrelseledamöterna anser bör ges större utrymme och om det krävs ytterligare erfarenhet och kompetens i styrelsen på något område.

2024 års utvärdering har utförts genom digital enkät och muntliga diskussioner med bolagsledningen och övriga styrelseledamöter. Resultatet av utvärderingen har redovisats inom styrelsen och har av styrelsens ordförande delgivits valberedningen.

ERSÄTTNINGSUTSKOTT

Vid det konstituerande styrelsemötet i anslutning till årsstämman 2020 samt vid det konstituerande styrelsemötet den 8 december 2020 prövade styrelsen frågan om inrättande av ett ersättningsutskott, men valde att inte inrätta något sådant utan hantera frågan inom ramen för det ordinarie styrelsearbetet. Detta innebär att hela styrelsen fullgör de uppgifter som ankommer på ett ersättningsutskott, inklusive att följa och utvärdera program för rörliga ersättningar för bolagsledningen, tillämpningar av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i Bolaget. Styrelseledamot som ingår i bolagsledningen deltar dock inte i arbetet.

REVISIONSUTSKOTT

Vid konstituerande styrelsemöte i anslutning till årsstämman 2024 beslutades att revisionsutskottet ska bestå av Charlotte Axelsson (ordförande), Leiv Synnes, Amir Gal samt Tomas Lifvendahl. Revisionsutskottets arbete och bestämmanderätt regleras i arbetsordningen och instruktionen för revisionsutskottet. Revisionsutskottet har som uppgift att för styrelsens räkning bland annat:

• övervaka Bolagets finansiella rapportering
• med avseende på den finansiella rapporteringen övervaka effektiviteten i Bolagets interna kontroll, internrevision och riskhantering;
• hålla sig informerad om revision av årsredovisningen och koncernredovisningen;
• granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet och därvid särskilt uppmärksamma om revisorn tillhandahåller andra tjänster än revisionstjänster; och
• biträda vid upprättandet av förslag till bolagstämmans beslut av revisorsval.

Under 2024 har revisionsutskottet haft 5 protokollförda möten. Vid mötena behandlades bland annat frågor som delårsrapporter, bokslutskommuniké, årsredovisning, intern kontroll samt den externa revisionen av Bolagets räkenskaper och förvaltning.

I tabellen nedan redovisas ledamöters närvaro vid revisionsutskottets möten under 2024, med avseende på den tidsperiod respektive person innehaft uppdraget som ledamot i revisionsutskottet.

STYRELSEMEDLEM	Närvaro
Charlotte Axelsson	5/5
Tomas Lifvendahl	5/5
Amir Gal	5/5
Leiv Synnes	5/5

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR OCH ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Den verkställande direktören är underordnad styrelsen och ansvarar för Bolagets löpande förvaltning och den dagliga driften. Arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören anges i aktiebolagslagen, arbetsordningen för styrelsen och de instruktioner för verkställande direktören och för den ekonomiska rapporteringen som styrelsen har fastställt. Verkställande direktören ansvarar också för att upprätta rapporter och sammanställa information från ledningen inför styrelsemöten och är föredragande av materialet på styrelsemötena.

Enligt instruktionerna för finansiell rapportering är den verkställande direktören ansvarig för Bolagets bokföring och medelsförvaltning samt finansiell rapportering i Bolaget och ska följaktligen säkerställa att styrelsen erhåller tillräckligt med information för att styrelsen fortlöpande ska kunna utvärdera Bolagets finansiella ställning. Vidare ska den verkställande direktören upprätta delegationsföreskrifter för olika befattningshavare i Bolaget samt anställa, entlediga och fastställa villkor för Bolagets personal. Samtliga beslut om ersättningar och anställningsvillkor för Bolagets övriga personal fastställs av den verkställande direktören.

Verkställande direktör ska hålla styrelsen kontinuerligt informerad om utvecklingen av Bolagets verksamhet, omsättningens utveckling, Bolagets resultat och ekonomiska ställning, likviditets- och kreditläge, viktigare affärshändelser samt varje annan händelse, omständighet eller förhållande som kan antas vara av väsentlig betydelse för Bolagets aktieägare. Den 8 december 2020 tillträdde Rebecka Eidenert som verkställande direktör. För ytterligare information om Rebecka Eidenert, se sidorna xx samt not xx i årsredovisningen 2024.

REVISION

Revisorn ska granska Bolagets årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Efter varje räkenskapsår ska revisorn lämna en revisionsberättelse och en koncernrevisionsberättelse till årsstämman.

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

Enligt Bolagets bolagsordning ska Bolaget ha lägst en och högst två revisorer med eller utan revisorssuppleanter. Revisorerna utses av årsstämman. Uppdraget gäller till slutet av den årsstämma som hålls under nästkommande år. Vid årsstämman 2024 omvaldes Ernst & Young AB till revisor med Gabriel Novella som huvudansvarig revisor. Ersättning till revisorerna utgår enligt godkänd räkning.

INTERN KONTROLL

Styrelsen ansvarar enligt aktiebolagslagen och Koden för den interna kontrollen och styrningen av Bolaget. Den interna kontrollen omfattar bland annat kontroll av Bolagets organisation, rapporteringsförfarande, analys av risker och övervakning av att lag och andra regelverk samt policys, principer och instruktioner efterlevs.

Styrelsen ansvarar för att övervaka Bolagets finansiella rapportering samt effektiviteten i Bolagets interna kontroll, internrevision och riskhantering med avseende på den finansiella rapporteringen. Bolagets interna kontroll avseende den finansiella rapporteringen är utformad för att hantera risker och säkerställa en hög tillförlitlighet i processerna kring upprättandet av de finansiella rapporterna. För att behålla och utveckla en väl fungerande kontrollmiljö har styrelsen fastställt ett antal grundläggande dokument av betydelse för den finansiella rapporteringen. Däribland ingår styrelsens arbetsordning, instruktionen för den verkställande direktören, instruktionen för den ekonomiska rapporteringen, insider- och informationspolicyer och kommunikationsriktlinjer. Därutöver förutsätter en fungerande kontrollmiljö en utvecklad struktur med löpande översyn. Ansvaret för det dagliga arbetet med att upprätthålla kontrollmiljön åvilar primärt den verkställande direktören. Verkställande direktören rapporterar regelbundet till styrelsen. Verkställande direktören framlägger vid varje styrelsemöte som hålls i samband med kvartalsbokslut ekonomisk och finansiell rapport över verksamheten.

Uppföljning av den finansiella rapporteringen sker kontinuerligt genom de kontroller och analyser som styrelse, ledning och ekonomifunktion utför. I dessa fångas även behov av åtgärder eller förslag på förbättringar upp. Uppföljning sker också genom den revision som utförs av Bolagets externa revisorer. Avrapportering av iakttagelserna från denna redovisas till styrelsen och bolagsledningen, men också till berörda medarbetare.

Någon internrevisionsfunktion finns idag inte upprättad inom Studentbostäder i Norden. Styrelsen har prövat frågan och bedömt att befintliga strukturer för uppföljning och utvärdering ger ett tillfredsställande underlag. Sammantaget medför detta att det inte anses motiverat att ha en särskild enhet för internrevision. Beslutet omprövas årligen.

REVISORS YTTRANDE OM BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

Till bolagsstämman i Studentbostäder i Norden AB (publ),
org. nr 556715-7929

UPPDRAG OCH ANSVARSFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2024 på sidorna 102–107 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation *RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten.* Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

UTTALANDE

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

Campus Träbyn,
Jönköping

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

Styrelse

Tomas Lifvendahl

Styrelseordförande sedan 2024

Född 1968

UTBILDNING: Civilekonom med inriktning på finansiering och makroekonomi, Stockholms universitet.

VÄSENTLIGA BEFATTNINGAR (I URVAL):
Verkställande direktör och grundare för Tripod Energy AB. Tidigare styrelseledamot i Eco2 Energy AB, Malka Oil AB (publ) och Riddarhyttan Resources AB (publ). Grundare och tidigare verkställande direktör på Nexum Capital, tidigare ansvarig för företagsobligationer på Öhman FK samt tidigare partner och CFO på Wireedge Ventures.

AKTIEÄGANDE OCH TECKNINGSOPTIONER I BOLAGET: 3 935 339 aktier.

OBEROENDE/BEROENDE I FÖRHÅLLANDE TILL BOLAGET OCH LEDNINGEN RESPEKTIVE AKTIEÄGARE: Oberoende i förhållande till bolaget och ledningen respektive aktieägare.

Leiv Synnes

Styrelseledamot sedan 2024

Född 1970

UTBILDNING: Civilekonom, Umeå Universitet.

ARBETSLIVSERFARENHETER OCH ANDRA VÄSENTLIGA BEFATTNINGAR (I URVAL):
Verkställande direktör på Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) sedan 2023. Tidigare CFO och vice verkställande direktör på Akelius Residential Property AB. Ledamot eller ordförande i avslutade eller sålda bolag inom Akelius-sfären. Tidigare finanschef och affärsutvecklingschef på Akelius Residential Property AB samt verkställande direktör och styrelseledamot i Akelius Skog AB. Tidigare styrelseledamot eller ordförande i ett flertal bolag inom Akelius-sfären.

AKTIEÄGANDE OCH TECKNINGSOPTIONER I BOLAGET: 200 000 aktier.

OBEROENDE/BEROENDE I FÖRHÅLLANDE TILL BOLAGET OCH LEDNINGEN RESPEKTIVE AKTIEÄGARE: Oberoende i förhållande till bolaget och ledningen men beroende i förhållande till större aktieägare.

Amir Gal

Styrelseledamot sedan 2024

Född 1971

UTBILDNING: Kvalificerad jurist och kandidatexamen i juridik, Israel. DPHIL candidate, law, Oxford University (påbörjat).

ARBETSLIVSERFARENHETER OCH ANDRA VÄSENTLIGA BEFATTNINGAR (I URVAL):
Aktivistinvesterare (activist investor) i noterade bolag i Sverige. Tidigare EVP Head of Real Estate på Phoenix Insurance, aktivistinvesterare inom fastighetsbranschen med fokus på Norden, EVP Head of Europé på Gazit Globe. Tidigare styrelseledamot i Citycon Oyj.

AKTIEÄGANDE OCH TECKNINGSOPTIONER I BOLAGET: 22 354 639 aktier.

OBEROENDE/BEROENDE I FÖRHÅLLANDE TILL BOLAGET OCH LEDNINGEN RESPEKTIVE AKTIEÄGARE: Oberoende i förhållande till bolaget och ledningen men beroende i förhållande till större aktieägare.

Charlotte Axelsson

Styrelseledamot sedan 2024

Född 1948

UTBILDNING: Socionomexamen, Socialhögskolan Stockholm.

ARBETSLIVSERFARENHETER OCH ANDRA VÄSENTLIGA BEFATTNINGAR (I URVAL): Egen konsult i Guldskärets konsulter. Tidigare styrelseordförande i SKB (Stockholms kooperativa bostadsförening), Kungsleden, Vasallen, ED-bygg, Slättö, Aff-forum, HSB Bostad, HSB Omsorg, HSB Garantifond samt Arbetsgivarorganisationen Fastigo. Tidigare styrelseledamot i Stiftelsen MFS Bostäder, Statens fastighetsverk, Akademiska hus, HSB Projektpartner och HSB Riksförbund. Tidigare verkställande direktör på HSB Stockholm, Svenska Bostäder, Familjebostäder i Stockholm och Arsenalen samt tf verkställande direktör i Uppsala Skolfastigheter.

AKTIEÄGANDE OCH TECKNINGSOPTIONER I BOLAGET: 20 000 aktier.

OBEROENDE/BEROENDE I FÖRHÅLLANDE TILL BOLAGET OCH LEDNINGEN RESPEKTIVE AKTIEÄGARE: Oberoende i förhållande till bolaget och ledningen respektive aktieägare.

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

Ledning

Övre raden från vänster

Rebecka Eidenert

Född 1984

VD sedan 2020

UTBILDNING: Högskolan i Gävle, SLU och Malmö universitet inom juridik, byggnadsteknik, fastighetsvetenskap och ekonomi.

ARBETSLIVSERFARENHETER OCH ANDRA VÄSENTLIGA BEFATTNINGAR (I URVAL):
Ekonomi Doxa AB, uthyrare Rikshem AB, uthyrningschef Rikshem AB, förvaltare Rikshem AB, projektledare Rikshem AB, fastighetschef Rikshem AB.

ÖVRIGA NUVARANDE BEFATTNINGAR (I URVAL):
Styrelseledamot i R Eidenert AB.

AKTIEÄGANDE I BOLAGET: 445 111 aktier.

Victoria Lenander

Försäljnings- och marknadschef sedan 2024

UTBILDNING: Gymnasieekonom.

ARBETSLIVSERFARENHETER OCH ANDRA VÄSENTELIGA BEFATTNINGAR (I URVAL):
Chief Commercial Officer Ngenic AB, Chief Operating Officer Tmpl Soultion AB, Chief Marketing Officer Widerlöv & Co.

AKTIEÄGANDE I BOLAGET: 0

Samira Mchaiter

Förvaltningschef sedan 2020

UTBILDNING: Förvaltarprogrammet, Newton Kompetensutveckling (YH).

ARBETSLIVSERFARENHETER OCH ANDRA VÄSENTELIGA BEFATTNINGAR (I URVAL): Regionchef Rikshem AB, Fastighetschef Rikshem AB, verksamhetschef och områdeschef HSB Stockholm.

AKTIEÄGANDE I BOLAGET: 61 128 aktier.

Nedre raden från vänster

David Juhlin

CFO sedan 2022

UTBILDNING: Kandidatexamen i nationalekonomi och företagsekonomi samt en magisterexamen i finans från Linköpings universitet.

ARBETSLIVSERFARENHETER OCH ANDRA VÄSENTELIGA BEFATTNINGAR (I URVAL): Trainee Rikshem AB, fastighetsförvaltare Rikshem AB, controller Rikshem AB, fastighetschef Amasten Fastighets AB (publ), koncerncontroller Amasten Fastighets AB (publ).

AKTIEÄGANDE I BOLAGET:
150 000 aktier.

Camilla Thunmarker

Projektchef sedan 2020

UTBILDNING: Högskoleingenjörsexamen inom byggteknik och design från Kungliga Tekniska Högskolan.

ARBETSLIVSERFARENHETER OCH ANDRA VÄSENTELIGA BEFATTNINGAR (I URVAL):
Byggnadsinspektör Uppsala kommun, bygg- och projektledare Hydracon, bygg- och projektledare, A-sidan arkitektkontor.

AKTIEÄGANDE I BOLAGET: 95 000 aktier.

Sebastian Schönström

Finans- och transaktionschef sedan 2023

UTBILDNING: Kandidatexamen i finans från Stockholms universitet, masterstudier finans och redovisning Stockholms universitet.

ARBETSLIVSERFARENHETER OCH ANDRA VÄSENTELIGA BEFATTNINGAR (I URVAL): Analytiker Amasten Fastighets AB (publ), finanschef Amasten Fastighets AB (publ),
VD Ride Group AB.

AKTIEÄGANDE I BOLAGET: 6 500 aktier.

Magnus Jägre

Hållbarhets- och innovationschef sedan 2021

UTBILDNING: Computer Science från Stockholms universitet.

ARBETSLIVSERFARENHETER OCH ANDRA VÄSENTELIGA BEFATTNINGAR (I URVAL): VD Jagre Management AB, IT-/hållbarhetschef Amasten Fastighets AB (publ), Chief Information Officer Rikshem AB.

AKTIEÄGANDE I BOLAGET: 409 786 aktier.

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

7. Övrig information

Övrig information **114**
Övrig information 116
Definitioner 117
Beräkning av alternativa nyckeltal 118
Kontakt 121

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

Övrig information

KALENDARIUM

Delårsrapport kvartal ett	8 maj 2025
Årsstämma 2024	8 maj 2025
Delårsrapport kvartal två	17 juli 2025
Delårsrapport kvartal tre	13 november 2025

ÅRSSTÄMMA

Ordinarie årsstämma för aktieägare i Studentbostäder i Norden AB (publ), org. nr 556715-7929, kommer att hållas torsdagen den 8 maj 2025.

FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR DELTAGANDE

För att en person ska ha rätt att delta vid årsstämman ska denne

- dels vara upptagen som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB framställda aktieboken avseende förhållandena tisdag den 29 april 2025,
- dels senast fredagen den 2 maj 2025 anmält sitt deltagande enligt instruktionerna under rubriken "anmälan för deltagande i stämmolokalen eller genom förhandsröstning".

FÖRVALTARREGISTRERADE AKTIER

För att ha rätt att delta i stämman måste en aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier, förutom att anmäla sig till stämman, låta registrera aktierna i eget namn så att aktieägaren blir införd i aktieboken per den 29 april 2025. Sådan registrering kan vara tillfällig (s.k. rösträttsregistrering) och begärs hos förvaltaren enligt förvaltarens rutiner i sådan tid i förväg som förvaltaren bestämmer. Rösträttsregistreringar som gjorts senast den andra bankdagen efter den 29 april 2025 beaktas vid framställningen av aktieboken.

ANMÄLAN FÖR DELTAGANDE I STÄMMOLOKALEN ELLER GENOM FÖRHANDSRÖSTNING

Den som önskar delta vid stämman ska senast fredagen den 2 maj 2025 anmäla detta till bolaget på något av följande sätt:

- per post till Studentbostäder i Norden AB (publ), "Årsstämma", Kungsgatan 47 A, 753 21 Uppsala
- per e-post till ir@sbsstudent.se

Vid anmälan ska aktieägare uppge namn, person- eller organisationsnummer, aktieinnehav, adress, telefonnummer och uppgift om eventuella biträden (högst två) samt i förekommande fall uppgift om ombud. Den som önskar delta i årsstämman genom förhandsröstning ska senast fredagen den 2 maj anmäla sig genom att avge sin förhandsröst.

För förhandsröstningen ska ett särskilt formulär användas. Förhandsröstningsformuläret finns tillgängligt på bolagets hemsida www.sbsstudent.se.

Det ifyllda och undertecknade formuläret ska vara bolaget tillhanda senast fredagen den 2 maj på något av följande sätt:

- per post till Studentbostäder i Norden AB (publ), "Årsstämma", Kungsgatan 47 A, 753 21 Uppsala

- per e-post till ir@sbsstudent.se

Den som inte önskar närvara personligen får utöva sin rätt vid stämman genom ombud med skriftlig, undertecknad och daterad fullmakt. Om fullmakten utfärdats av juridisk person ska kopia av registreringsbevis eller motsvarande behörighetshandling för den juridiska personen bifogas.

För att underlätta inpasseringen vid stämman bör fullmakter, registreringsbevis och andra behörighetshandlingar vara bolaget tillhanda på adressen Studentbostäder i Norden AB (publ), "Årsstämma", Kungsgatan 47 A, 753 21 Uppsala senast onsdagen den 7 maj 2024.

Observera att anmälan om deltagande vid stämman ska ske även om aktieägaren önskar utöva sin rösträtt vid stämman genom ombud. Inskickad fullmakt gäller inte som anmälan till stämman.

KALLELSE TILL ÅRSSTÄMMA

Kallelse till årsstämman sker via Post- och inrikes tidningar och även med annons i Svenska Dagbladet med upplysning om att kallelsen har skett. Kallelsen offentliggörs även som ett pressmeddelande och finns i samband med offentliggörandet tillgängligt på Studentbostäder i Nordens hemsida www.sbsstudent.se. Handlingar tillhörande årsstämman hålls tillgängliga på Bolagets hemsida minst tre veckor före årsstämman.

ÖVRIG INFORMATION

Samtliga årsredovisningar, delårsrapporter finns att tillgå på Studentbostäder i Nordens hemsida www.sbsstudent.se. På hemsidan är det också möjligt att prenumerera på Studentbostäder i Nordens pressmeddelande för den som önskar.

AKTIEÄGARKONTAKT

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

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

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

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.

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

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

GENOMSNITTLIG 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 balansomslutningen 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 uthyrningsbara lägenheter.

VÄRDETILLVÄXT
Värdeförändring under perioden i förhållande till ingående balans.

ÖVERSKOTTSGRAD
Driftsöverskott i procent av redovisade intäkter.

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

Beräkning av alternativa nyckeltal

Bolaget presenterar vissa finansiella nyckeltal som inte definieras av IFRS, men som är praxis inom fastighetsbranschen. Bolaget anser att dessa nyckeltal ger värdefull kompletterande information till såväl externa intressenter som till bolagets ledning då dessa används för att beskriva verksamhetens utveckling och öka jämförbarheten mellan perioder. Eftersom företag beräknar nyckeltal på olika sätt, är dessa nyckeltal inte alltid jämförbara med nyckeltal som används av andra företag. Dessa nyckeltal skall därför inte ses som en ersättning för nyckeltal som skall definieras enligt IFRS. I nedanstående tabell presenteras nyckeltal som inte definieras enligt IFRS, om inget annat anges, samt avstämning av nyckeltalen.

DIREKTAVKASTNING FÖRVALTNINGSPORTFÖLJEN

KSEK	2024	2023	2022	2021	2020
Driftsöverskott för period	244 739	236 612	164 420	131 018	75 460
Verkligt värde exklusive pågående nyproduktion					
Värde vid periodens ingång	6 088 658	6 589 549	4 786 536	3 563 185	2 090 957
Värde vid periodens utgång	1 889 000	6 088 658	6 589 549	4 786 536	3 563 185
Värde i genomsnitt	**8 067 785**	**6 339 103**	**5 688 043**	**4 174 861**	**2 827 071**
Direktavkastning	**3,46%**	**3,73%**	**2,89%**	**3,14%**	**2,67%**

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 fastighetsbeståndet förmåga att generera avkastning

TOTALAVKASTNING

KSEK	2024	2023	2022	2021	2020
Driftsöverskott för period	288 204	250 396	169 588	131 018	75 460
Värdeförändring för perioden	61 694	-539 146	71 111	203 339	87 660
Totalavkastning	**349 898**	**-288 750**	**240 699**	**334 357**	**163 120**
Värde vid periodens ingång	7 805 658	7 530 549	5 635 536	3 563 200	2 090 957
Värde vid periodens utgång	8 067 785	7 805 658	7 530 549	5 635 536	3 563 200
Värde i genomsitt	**7 936 722**	**7 668 103**	**6 583 043**	**4 599 368**	**2 827 079**
Totalavkastning	**4,41%**	**-3,77%**	**3,66%**	**7,27%**	**5,77%**

DEFINITION

Driftsöverskottet plus orealisead och realiserad värdeförändring på årsbais 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 fastighetsbeståndet förmåga att generera avkastning

ÖVERSKOTTSGRAD

KSEK	2024	2023	2022	2021	2020
Intäkter	456 426	389 599	294 100	234 331	150 483
Driftsöverskott	288 204	250 396	169 588	131 018	75 460
Överskottsgrad	**63,1%**	**64,3%**	**57,7%**	**55,9%**	**50,1%**

DEFINITION

Driftsöverskott i relation till hyresintäkter

MOTIVERING

Anges för att belysa den löpande intjäning i förvaltningsverksamheten

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

KSEK	2024	2023	2022	2021	2020
Periodens resultat	20 070	-351 236	75 736	114 219	90 698
Ingående eget kapital	2 066 618	2 113 715	1 815 331	1 535 210	571 049
Utgående eget kapital	2 103 549	2 066 618	2 113 715	1 815 331	1 535 210
Genomsnittliget eget kapital	**2 085 084**	**2 090 167**	**1 964 523**	**1 675 271**	**1 053 130**
Avkastning på eget kapital	**0,96%**	**-16,80%**	**3,86%**	**6,82%**	**8,61%**

DEFINITION

Periodens resulat 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

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

BELÅNINGSGRAD

KSEK	2024	2023	2022	2021	2020
Räntebärande skulder	5 704 040	5 581 870	5 118 533	3 746 371	2 115 687
Kassa	26 365	56 039	166 409	204 877	296 298
Nettobelåning	**5 677 674**	**5 525 831**	**4 952 124**	**3 541 494**	**1 819 389**
Förvaltningsfastigheter	**8 067 785**	**7 805 658**	**7 530 549**	**5 635 536**	**3 563 200**
Belåningsgrad	**70,4%**	**70,8%**	**65,8%**	**62,8%**	**51,1%**

DEFINITION
Räntebärande skuld efter avdrag för likvida medel i relation till summan av fastigheternas verkliga värde, finansiella tillgångar, andelar i och fordran på joint venture, andelar i intressebolag och varulager

MOTIVERING
Anges för att belysa bolagets finansiella risk

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

KSEK	2024	2023	2022	2021	2020
Förvaltningsresultat	18 815	44 094	55 142	13 985	33 427
Jämförelsestörande poster	15 313	-5 415	3 122		
Räntekostnader	225 294	182 860	87 369	62 227	30 231
Summa	**259 421**	**221 539**	**145 633**	**76 212**	**63 658**
Räntetäckningsgrad	**1,15**	**1,21**	**1,67**	**1,22**	**2,11**

DEFINITION
Förvaltningsresultat fastigheter med återläggning av räntekostnader i relation till räntekostnader

MOTIVERING
Anges för att belysa bolagets känslighet för ränteförändringar

SOLIDITET

KSEK	2024	2023	2022	2021	2020
Eget kapital	2 103 549	2 066 618	2 113 715	1 815 331	1 535 374
Balansomslutning	8 150 754	7 951 613	7 818 242	5 934 846	3 921 005
Soliditet	**25,8%**	**26,0%**	**27,0%**	**30,6%**	**39,2%**

DEFINITION
Eget kapital i relation till balansomslutning

MOTIVERING
Anges för att belysa bolagets finansiella ställning

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER STAMAKTIE

KSEK	2024	2023	2022	2021	2020
Förvaltningsresultat för perioden	18 815	44 094	55 142	13 985	33 427
Antal stamaktier i genomsnitt	578 168 936	275 759 362	205 407 309	180 919 728	94 655 820
Förvaltningsresultat per stamaktie	**0,03**	**0,16**	**0,27**	**0,08**	**0,35**

DEFINITION
Förvaltningsresultat fastigheter i relation till genomsnittligt antal stamaktier

MOTIVERING
Används för att beslysa avkastning på stamaktierna

PERIODENS RESULTAT PER STAMAKTIE

KSEK	2024	2023	2022	2021	2020
Periodens resultat	20 070	-351 236	75 736	114 219	90 698
Antal stamaktier i genomsnitt	578 168 936	275 759 362	205 407 309	180 919 728	94 655 820
Periodens resulat per stamaktie	**0,03**	**-1,27**	**0,37**	**0,63**	**0,96**

DEFINITION
Periodens i relation till genomsnittligt antal stamaktier

MOTIVERING
Används för att beslysa avkastning på stamaktierna

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

EGET KAPITAL PER STAMAKTIE

KSEK	2024	2023	2022	2021	2020
Eget kapital	2 103 549	2 066 618	2 113 715	1 815 331	1 535 374
Antal stamaktier	578 168 936	578 168 936	220 775 803	190 805 743	94 655 820
Eget kapital per aktie	**3,64**	**3,57**	**9,57**	**9,51**	**16,22**

DEFINITION
Eget kapital efter avdrag för preferensaktiernas andel av eget kapital i relation till antal stamaktier

MOTIVERING
Används för att belysa bolagets värde per stamaktie

SUBSTANSVÄRDE PER STAMAKTIE

KSEK	2024	2023	2022	2021	2020
Eget kapital	2 103 549	2 066 618	2 113 715	1 815 331	1 535 374
Derivat	-5 002	-	-	-	-574
Uppskjuten skatteskuld	132 768	71 084	194 790	143 605	41 204
Substansvärde	**2 231 316**	**2 137 702**	**2 308 505**	**1 958 936**	**1 576 004**
Antal stamaktier	578 168 936	578 168 936	220 775 803	190 805 743	94 655 820
Substandsvärde per aktie	**3,86**	**3,70**	**10,46**	**10,27**	**16,65**

DEFINITION
Eget kapital efter avdrag för preferensaktiernas andel av eget kapital och med återläggning av värde för derivat och uppskjuten skatt i relation till antal stamaktier

MOTIVERING
Används för att belysa bolagets värde per stamaktie

TILLVÄXT I SUBSTANSVÄRDE

KRONOR PER AKTIE	2024	2023	2022	2021	2020
Substansvärde motsvarande period föregående år	3,70	10,46	10,27	9,15	-
Substansvärde periodens utgång	3,86	3,70	10,46	10,27	9,15
Tillväxt	**4,4%**	**-64,6%**	**1,9%**	**12,2%**	**-**

DEFINITION
Substansvärde per aktie vid utgången av perioden i relation till substandsvärde per aktie vid utgången av motsvarande period föregående år

MOTIVERING
Används för att beslysa boalgets förmåga att generera avkastning på ägarnas investerade kapital

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

Kontakt

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

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

Bolaget

STUDENTBOSTÄDER I NORDEN AB

Kungsgatan 47A
753 21 Uppsala
Mail: info@sbsstudent.se
Hemsida: www.sbsstudent.se
Org.nr: 556715-7929

Certified advisor

FNCA

Hemsida: www.fnca.se

Revisorer

ERNST & YOUNG AB

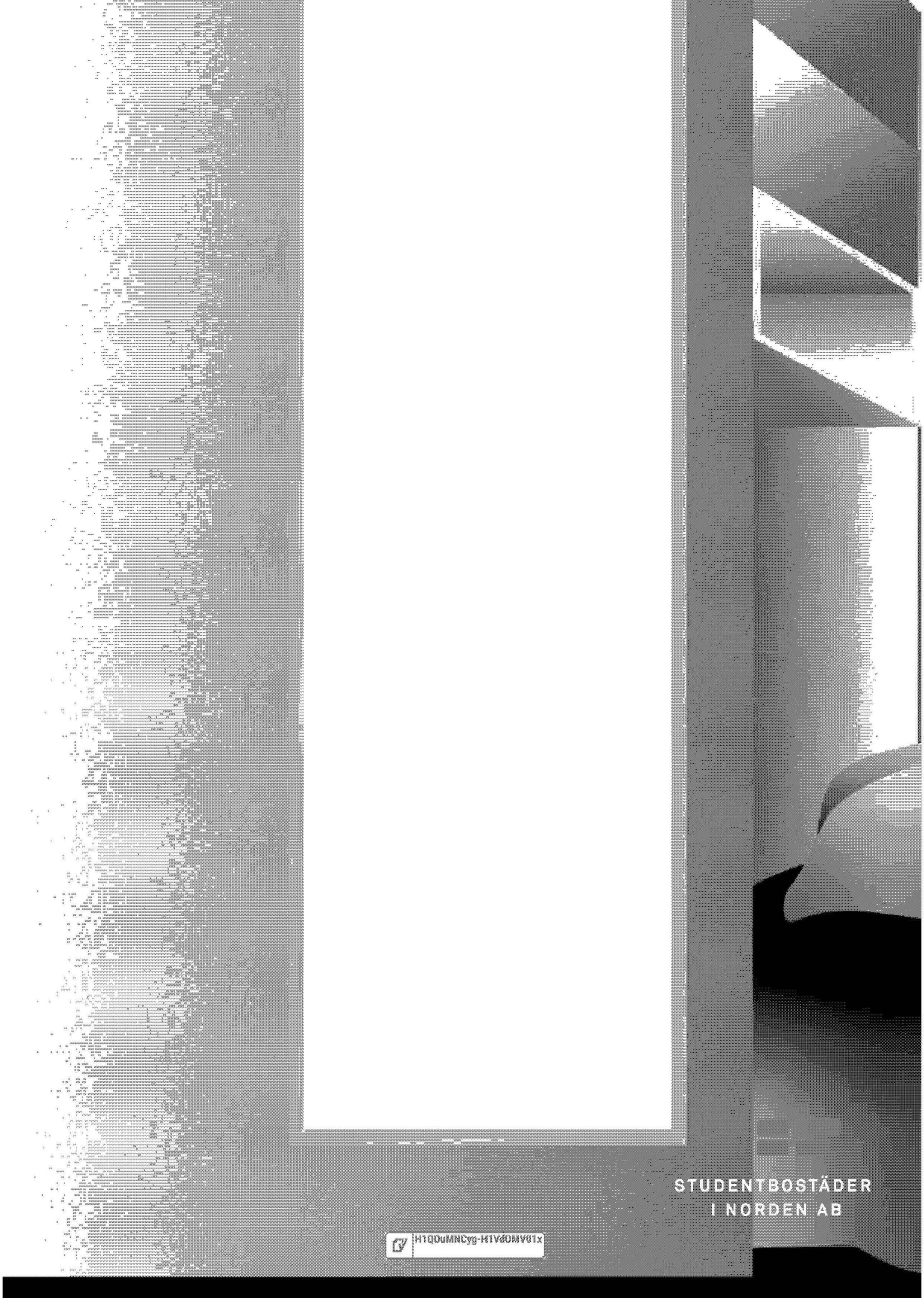
Box 7850
103 99 Stockholm
Tel: +46 8-520 590 00
Hemsida: www.ey.com

Kontoförande institut

EUROCLEAR SWEDEN AB

Box 7822
Regeringsgatan 65
103 97 Stockholm
Tel: +46 8-402 90 00

H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x


STUDENTBOSTÄDER
I NORDEN AB
H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

SEALED BY Verified H1QOUMNCYG-H1VDOMV01X

Document history

COMPLETED BY ALL:
09.04.2025 22:04

SENT BY OWNER:
David Svensson • 09.04.2025 17:55

DOCUMENT ID:
H1VdOMV01x

ENVELOPE ID:
H1QOuMNCyg-H1VdOMV01x

DOCUMENT NAME:
Studentbostäder i Norden AB årsredovisning och hållbarhetsrapport 2024.pdf
120 pages

Activity log

SIGNER	ACTION*	TIMESTAMP(CET)	METHOD	DETAILS
1. RASMUS KEDVALL	**Approved**	**09.04.2025 18:06**	**Email**	**IP: 81.227.162.130**
Rasmus.Kedvall@se.ey.com	Authenticated	09.04.2025 18:04	High	Swedish BankID (SSN: 199602280050)
2. TOMAS LIFVENDAHL	**Signed**	**09.04.2025 18:11**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1968/10/03)**
thomasl@creuxventures.com	Authenticated	09.04.2025 18:09	High	Swedish BankID (SSN: 196810030350)
3. Amir Gal	**Signed**	**09.04.2025 18:14**	**Email**	**IP: 77.139.4.47**
amir@otre.se	Authenticated	09.04.2025 18:14	Medium	+972527772237
4. CHARLOTTE AXELSSON	**Signed**	**09.04.2025 19:30**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1948/09/19)**
charlotte@guldskaret.se	Authenticated	09.04.2025 19:28	High	Swedish BankID (SSN: 194809190020)
5. Leiv Inge Synnes	**Signed**	**09.04.2025 20:08**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1970/12/31)**
leiv@sbbnorden.se	Authenticated	09.04.2025 20:07	High	Swedish BankID (SSN: 197012317835)
6. REBECKA EIDENERT	**Signed**	**09.04.2025 20:12**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1984/01/26)**
rebecka.eidenert@sbsstudent.se	Authenticated	09.04.2025 20:11	High	Swedish BankID (SSN: 198401261501)
7. GABRIEL LEO NOVELLA	**Signed**	**09.04.2025 22:04**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1982/09/04)**
gabriel.novella@se.ey.com	Authenticated	09.04.2025 21:59	High	Swedish BankID (SSN: 198209040057)

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed