Studentbostäder i Norden AB (publ)
Org.nr 556715-7929

20230711140068

Årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2022 - 31 december 2022.

Undertecknad styrelseledamot i Studentbostäder i Norden AB (publ) intyg härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 16 maj 2023. Stämman beslöt tillika att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm 2023-06-30

Jan-Erik Höjvall

STUDENTBOSTÄDER
I NORDEN AB

Studentbostäder i Norden AB

Årsredovisning & hållbarhetsrapport 2022

ryqXNxDGh-Hy5XNlwGh

Innehåll

ryqXNxDGh-Hy5XNlwGh

1.

Verksamhet **2**
Det här är Studentbostäder i Norden 4
Höjdpunkter 6
Året i korthet 8
Styrelseordförande har ordet 10
VD har ordet 12
Affärsmodell 14
Finansiella och operationella mål 16
Intjäningsförmåga 17
Nyckeltal 18
Fastighetsbestånd 20
Projektportfölj 23
Aktien 24
Case – Vi på SBS 26
Bolagsstyrningsrapport 28
Styrelse 34
Ledning 35

2.

Hållbarhetsrapport **36**
Vision 38
Introduktion till hållbarhetsrapport 40
Hållbarhetsstrategi 41
Utveckla miljömässigt hållbara bostäder 44
Case – Campus Tråbyn – prisvinnande hållbarhet 48
EU-taxonomi 49
Utveckla socialt hållbara samhällen och skapa en säker arbetsplats 50
Case – God grannsämja med gruppträning och gratiskonsert 54
Case – Partnerskap för betygen och självförtroendet 56
Upprätthålla affärsetik och styrning i alla led 58
Väsentlighetsanalys 61
Om rapporten 62
GRI-index 64
Hållbarhetsdefinitioner 69

3.

Årsredovisning **70**
Förvaltningsberättelse 72
Koncernens rapport över totalresultat 76
Koncernens rapport över finansiell ställning 77
Koncernens rapport över förändring i eget kapital 78
Koncernens rapport över kassaflöde 79
Moderbolagets resultaträkning 80
Moderbolagets rapport över totalresultat 80
Moderbolagets balansräkning 81
Moderbolagets rapport över förändring av eget kapital 82
Moderbolagets rapport över kassaflöde 83
Tilläggsupplysningar 85
Revisionsberättelse 108

4.

Övrig information **112**
Övrig information 114
Definitioner 116
Kontakt 117

ryqXNxDGh-HySXNlwGh

1. Verksamhet

ryqXNxDGh-Hy5XNlwGh

Verksamhet **2**
Det här är Studentbostäder i Norden 4
Höjdpunkter 6
Året i korthet 8
Styrelseordförande har ordet 10
VD har ordet 12
Affärsmodell 14
Finansiella och operationella mål 16
Intjäningsförmåga 17
Nyckeltal 18
Fastighetsbestånd 20
Projektportfölj 23
Aktien 24
Case – Vi på SBS 26
Bolagsstyrningsrapport 28
Styrelse 34
Ledning 35

ryqXNxDGh-Hy5XNlwGh

Det här är Studentbostäder i Norden

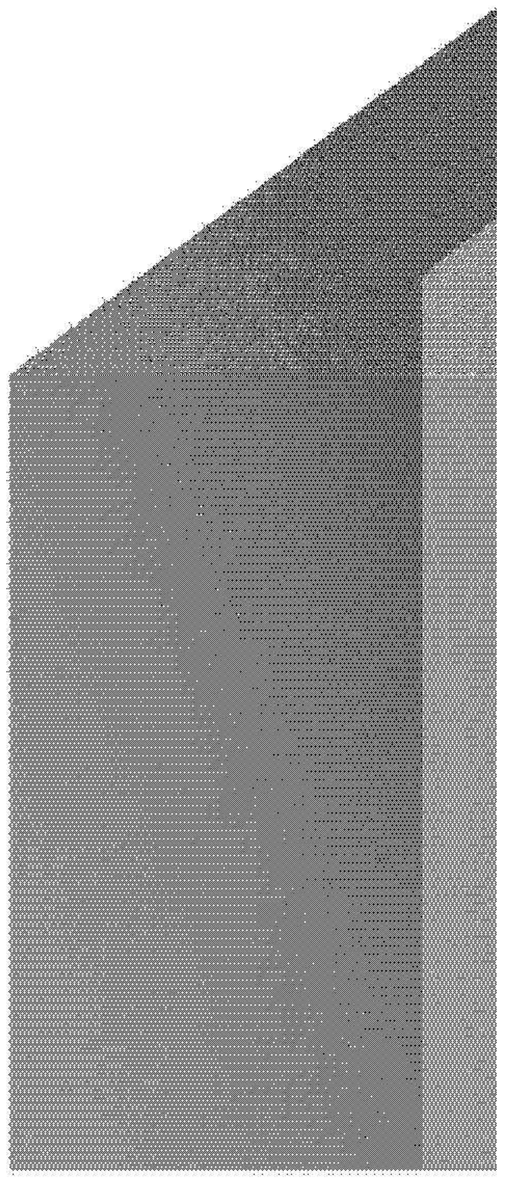
Studentbostäder i Nordens (SBS) verksamhet består av att förvalta, förvärva, bygga och utveckla studentbostäder. Bolaget bildades 2018 och fastighetsportföljen bestod initialt av 21 fastigheter med ett fastighetsvärde om cirka 950 MSEK. SBS har sedan dess framgångsrikt vuxit till en fastighetsportfölj om 5563 studentbostäder på 18 orter med ett fastighetsvärde om 7531 MSEK och en projektportfölj med över 3114 studentbostäder, bland annat i Stockholm, Karlstad, Lund och Växjö. Därutöver har bolaget ingått avtal om förvärv som när de tillträds ger en fastighetsportfölj om ytterligare 173 studentbostäder med ett fastighetsvärde om 516 MSEK.

Vi har kontinuerlig kontakt med lärosäten och kommuner för att identifiera nya etableringar eller förvärv av studentbostäder.

SBS ser fastigheter i nära anslutning till campusområdet eller i centrala delar av orten som särskilt intressanta att expandera i.

SBS 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 möjligheten till en bra start. Bostaden ska inte stå i vägen för att kunna välja en utbildning i en ny stad. Därför vill vi finnas där studenterna finns – genom hela studietiden.



ryqXNxDGh-Hy5XNlwGh

Höjdpunkter 2022

Årets resultat för Studentbostäder i Norden uppgick till 76 MSEK.

ryqXNxDGh-Hy5XNlwGh

HÅLLBARHET

SBS utvecklade samarbetet med Stiftelsen Läxhjälpen i Malmö för att fler elever i utanförskapsområden ska nå gymnasiebehörighet.

FÖRSTA SPADTAG

SBS inledde bygget av bolagets största projekt hittills, 1 043 studentbostäder i Stockholm med gemenskap och fysisk aktivitet i fokus.

NORDISK EXPANSION

SBS slutförde förvärvet av Engvej i Köpenhamn med totalt 578 studentboenden. Lägenheterna försörjs av vindkrafts-baserad grön el för minskad klimatpåverkan.

PRISADE

SBS nybyggda projekt Träbyn i Jönköping uppmärksammades för den hållbara och innovativa arkitekturen, bland annat genom Studentbostadspriset och kommunens Stadsbyggnadspris.

ryqXNxDGh-Hy5XNlwGh

Q1

Bolaget erhöll ett långsiktigt kreditbetyg om ”BB-” med stabila utsikter av kreditvärderings-institutet Nordic Credit Rating (”NCR”).

SBS inledde tillsammans med partnern Arctic Securities ett nytt samarbete med Stiftelsen Läxhjälpen. Samarbetet och stödet möjliggör för Stiftelsen Läxhjälpen att starta ytterligare en ny klass i Malmö.

Bolaget offentliggjorde prospekt och ansökte om upptagande till handel av obligation på Nasdaq Stockholms hållbara företags-obligationslista.

SBS, genom dotterbolag, tecknade avtal med Ride Entreprenad. Avtalet innebar en total-entreprenad om att uppföra nybyggnation av 198 studentbostäder med lokaler och gemen-samhetsutrymmen i Norrköping och 1 043 i Stockholm. De nya husen planeras att vara färdigställda till höstterminen 2023 och 2024.

Bolaget tillträdde fastighet i Örebro med 92 lägenheter. Fastigheten är fullt uthyrd till studenter och väntas generera årliga hyres-intäkter om 5,5 MSEK. Ekonomiskt tillträde skedde den 1 januari 2022.

SBS och Telenor har ingått ett avtal som innebär att cirka 7 000 hyresgäster under en femårsperiod kommer att få tillgång till bredband från Telenor.

Bolaget har beviljades finansiering för nyproduktion av totalt 1 043 studentbostäder i Stockholm.



Q2

Efter förslag till beslut från Skatteverket kan SBS nekas avdrag för mervärdesskatt avseende åren 2016-2020 samt blivit påförda skattetillägg. Belop-pet uppgick till totalt 17,5 MSEK och hela beloppet kostnadsfördes 2021.

Bolaget har tecknat avtal om att förvärva ett ny-produktionsprojekt i Köpenhamn, bestående av 173 lägenheter i en fastighet på fem våningar om totalt 6 484 kvadratmeter uthyrbar area. Projektet planeras att färdigställas och tillträdas kvartal fyra 2023.

SBS genomförde en riktad kontant nyemission om 5 000 000 aktier till en teckningskurs om 10,00 kronor per aktie. Genom den riktade nyemissionen tillförs SBS 50 MSEK före emissionskostnader. Samtliga aktier har tecknats av Svea Bank.

ryqXNxDGh-Hy5XNlwGh

Året i korthet 2022

Q3

SBS genomförde en riktad kontant nyemission om 24 970 060 aktier till en teckningskurs om 5,01 kronor per aktie. Genom den riktade nyemissionen tillförs SBS cirka 125 MSEK före emissionskostnader.

SBS tog det första spadtaget för fastigheten Ferdinand 14 i Stockholm som omfattar 1 043 studentbostäder. I ett växande Stockholm blir detta starten för bolagets största projekt med ett nytt studentbostadsområde med gemenskap och fysisk aktivitet i fokus.

Bolaget erhöll beslut om och utbetalning av statligt investeringsstöd för studentbostäderna i Mungigan 1 i Karlstad om 56 MSEK.

Q4

SBS slutförde förvärvet av Engvej i Köpenhamn genom tillträde av ytterligare 290 studentbostäder.

Bolaget erhöll beslut om och utbetalning av statligt investeringsstöd om 26 MSEK vilket avser 101 studentbostäder (etapp ett) för projektet Vikingen 1 i Jönköping.

SBS erhöll beslut om och utbetalning av statligt investeringsstöd om 16 MSEK vilket avser 88 studentbostäder (etapp två) för projektet Vikingen 1 i Jönköping.

Bolaget erhöll beslut om och utbetalning av statligt investeringsstöd om 26 MSEK vilket avser 99 studentbostäder (etapp tre) för projektet Vikingen 1 i Jönköping.



VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODEN

- SBS erhöll hållbarhetscertifieringen Green-Building för Mungigan 1 i Karlstad vilken färdigställdes under det tredje kvartalet 2022.

- Bolaget erhöll beslut om och utbetalning av statligt investeringsstöd om 34 MSEK vilket avser 131 studentbostäder (etapp fyra) för projektet Vikingen 1 i Jönköping.

- SBS vann Studentbostadspriset 2022 för projektet Campus Träbyn i Jönköping.

- Bolaget tecknade avtal för vindkraftbaserad el till bolagets 578 studentlägenheter vid Engvej i centrala Köpenhamn. Det nya avtalet innebär en årlig besparing motsvarande 65 ton utsläpp av koldioxid.

- SBS lanserade en ny rikstäckande bostadskö för alla fastigheter i Sverige.

ryqXNxDGh-Hy5XNlwGh



Styrelseordförande har ordet

Studentboendet en trygghet i osäkra tider

Ekonomiska kriser gör att fler söker sig till den högre utbildningen. Det är ett kausalt samband som gällde under 90-talskrisen, vid IT-kraschen runt millennieskiftet och efter finanskrisen 2008. Trots – eller på grund av – de kriser som har drabbats oss de senaste åren, finns det anledning att söka efter ljuspunkterna vid horisonten. Att fler unga, ambitiösa personer tar klivet in i akademin och stärker både kompetens och självförtroende är utan tvivel en sådan ljuspunkt. För även om själva rörelsen är orsakad av djupt tragiska omständigheter är utfallet, en generation av mer välutbildade unga vuxna, något att glädjas åt för en gammal närings- och arbetsmarknadsminister.

Det är på universitetet som vi lär oss att luckra upp gamla sanningar och stärka vår demokratiska ryggrad. Den svenska högskolans stolta tradition

ryqXNxDGh-Hy5XNlwGh

Det är på universitetet som vi lär oss att luckra upp gamla sanningar och stärka vår demokratiska ryggrad.

av att utbilda arbetskraft som är efterfrågad på svenska kontor och verkstäder är avgörande för våra företag och konkurrenskraft. Att lära nytt är alltid en bra idé – för individen och för samhället.

Därför är det med stolthet som jag konstaterar att Studentbostäder i Norden outtröttligt fortsätter arbetet för att göra det möjligt för fler att studera vid nordiska lärosäten. I dag har vi 5 563 student-bostäder i portföljen, en siffra som ständigt växer. Under 2023 kommer fler än 500 nya student-boenden att finnas tillgängliga i Stockholm. Varje uthyrd lägenhet innebär att dörren till akademin har öppnats för ytterligare en student.

Men, och det här är viktigt att påminna om, att dörren står på vid gavel är inte detsamma som att ta klivet över tröskeln. För att vi som samhälle ska dra nytta av den investering som en tillgänglig och öppen akademi innebär krävs det att studentlägen-heten inte bara är en sovplats under studieåren.

SBS vision är att våra boenden ska vara en plats som gör studierna lättare och roligare. Här kan de studenter som nu söker sig till högskolan och universitetet se fram emot givande studieår och en ljusnande framtid.

Här blir studentboendet en trygghet, även i osäkra tider.



Björn Rosengren
Styrelseordförande Studentbostäder i Norden

ryqXNxDGh-Hy5XNlwGh

VD har ordet

Hårt arbete lönar sig!

Studentbostäder i Norden är ett unikt företag. Vårt fastighetsbestånd sträcker sig från Köpenhamn i söder till Luleå i norr. Som marknadens enda renodlade student-bostadsbolag möter vi nya typer av utmaningar och hittar våra egna affärsmöjligheter.

Efter att ha stängt räkenskaperna för 2022 kan jag konstatera att SBS ökar förvaltningsresultatet kraftigt jämfört med tidigare år trots en turbulent omvärld. Vi fokuserar på det vi kan allra bäst – att möta det stora behovet av moderna, prisvärda och hållbara studentbostäder i Sverige och resten av Norden.

Vi förvaltar i dag 5 563 studentbostäder, med en projektportfölj på ytterligare 3 114 nya student-boenden att färdigställa framöver. Bolaget har växt från ett fastighetsvärde på 900 MSEK till 7 531 MSEK sedan 2018. Det är en fantastisk utveckling på några få år som jag vill tacka varje engagerad med-arbetare och samarbetspartner för.

I tider av osäkerhet och lågkonjunktur söker sig fler till universitet och högskolor. Tillsammans med de kraftigt växande barnkullarna i början av 2000-talet som nu tar klivet till den högre utbildningen förvän-tar vi oss att efterfrågan på studentbostäder kommer att fortsätta öka i närtid. Samtidigt minskar det gene-rella bostadsbyggandet i hela landet i takt med den sviktande konjunkturen, vilket kommer att påverka framtida utbudet på studentbostadsmarknaden.

Våra pågående projekt är därför efterfrågade av marknaden. I Stockholm byggs just nu fler än 1 000 nya studentlägenheter med solceller och smart styrning för minimerad energiförbrukning.
De första studenterna kommer att flytta in till terminsstart hösten 2023.

Tillsammans med 198 nya lägenheter i centrala Norrköping innebär det viktiga tillskott för vårt framtida kassaflöde och att vi kan hjälpa fler studenter till hållbara boenden i två av landets mest populära universitetsstäder.

Genom smarta lösningar för boende och gemen-samma ytor kan vi i våra nybyggnationer hålla hyran på rimliga nivåer, samtidigt som vi ökar våra intäkter per kvadratmeter.

Bygg- och fastighetsbranschen står i dag för en femtedel av Sveriges koldioxidutsläpp. Som fastighetsägare är det vårt ansvar att säkerställa att de byggprojekt vi driver i så låg grad som möjligt påverkar klimatet. Det var därför med stolthet som vi i januari 2023 tog emot GreenBuildings certifikat för hållbara och energieffektiva fastigheter för våra 208 nybyggda studentlägenheter i Karlstad.

Kärnan i vår verksamhet är våra studenter, för vilka studentbostäder inte sällan är det allra första egna boendet. Vi tar ett stort ansvar för välmåendet och gemenskapen i våra fastigheter. Därför har vi utvecklat möjligheterna till gruppträningar för

ryqXNxDGh-Hy5XNlwGh



studenterna, öppnat upp sociala ytor i våra fastigheter och fokuserat på fler och bättre studieplatser.

Hårt arbete lönar sig! Vårt nybyggda Campus Träbyn i Jönköping har tilldelats både Studentbostadspriset och Jönköpings kommuns Stadsbyggnadspris. Enligt juryn har SBS ”på bästa sätt skapat ett boende för studenter där de trivs, utvecklas och får bästa möjliga studietid”.

Under 2023 fortsätter vi arbetet med att stärka bolaget finansiellt för att kunna erbjuda ännu fler och bättre studentboenden över hela Norden!

Våra pågående projekt är efterfrågade av marknaden.

Rebecka Eidenert
VD Studentbostäder i Norden

ryqXNxDGh-Hy5XNlwGh

Affärsmodell

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

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

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

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



ryqXNxDGh-Hy5XNlwGh

Koncept & Vision

Förvärv av mark & byggrätter

Förvärv av befintliga fastigheter

Fastighets-utveckling & byggnation

Renovering, konvertering & kvalitetssäkring

Aktiv förvaltning

ryqXNxDGh-Hy5XNIwGh

Finansiella och operationella mål

Studentbostäder i Nordens fastighetsportfölj består av över 5 500 studentbostäder på 18 orter med ett fastighetsvärde om 7 531 MSEK. Bolaget är i dag rikstäckande på den svenska marknaden och har även fastigheter i Danmark och Norge.

FINANSIELLA MÅL

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

OPERATIONELLA MÅL

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

RISKBEGRÄNSNINGAR

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

ryqXNxDGh-Hy5XNlwGh

Intjänings-förmåga

Den aktuella intjäningsförmågan avser årligt förvaltningsresultat för koncernen. Intjäningsförmågan baseras på kontrakterade hyresintäkter per den 31 december 2022 vilket innebär 1,2 procent reell vakans, bedömda fastighetskostnader under ett normalår samt kostnader för administration.

Av 5 563 studentbostäder är 3 635 ej uppräknade med 2023 års hyresökning då förhandlingarna inte är avslutade.

Räntekostnader har baserats på koncernens räntebärande skulder justerad för de likvida medel koncernen hade vid periodens utgång, exklusive projektfinansiering, låneomkostnader och genomsnittlig räntenivå per den 31 december 2022.

I aktuella intjäningsförmågan inklusive förvärv och nyproduktion inom 12 månader beaktas avtalade och kommunicerade men ej tillträdda fastighetsförvärv och nyproduktion per rapportdatumet som förväntas tillträdas eller färdigställas inom en tolvmånadersperiod. Dessa omfattar del ett av projektet Ferdinand 14 i Stockholm, projektet Ankarstocken 27 i Norrköping samt förvärvet av fastigheten Englandsvej 51 i Köpenhamn. Justeringen för likvida medel från tidigare kolumn är återlagd. Intjäningen visar på fastigheternas förväntade årliga intäkter, fastighetskostnader och räntekostnaderna är beräknade med 3,42 procent ränta och en belåningsgrad om 65 procent.

För att belysa intjäningsförmågan för alla pågående projekt och förvärv visas den tredje kolumnen ”Aktuell intjäning inkl. förvärv och nyproduktion”. Kolumnen inkluderar kolumn två samt del två av pågående projekt i Stockholm. Samtliga tillkommande fastigheter i kolumn tre färdigställs/tillträds efter kommande 12 månader.

Intjäningsförmågan innefattar således inte kommande nyproduktion som ej har påbörjats, se sida 23 för mer information om ej påbörjade projekts hyresvärde samt planerat färdigställande.

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 fastighetsförvärv och/eller försäljningar och investeringar i nyproduktion samt befintligt fastighetsbestånd, vilket inte har beaktats i intjäningsförmågan.

Intjäningsförmåga, MSEK	Aktuell intjänings-förmåga	Aktuell intjäning inkl. förvärv och nyproduktion inom 12 månader	Aktuell intjäning, inkl. förvärv och nyproduktion
Intäkter	359	423	451
Fastighetskostnader	-125	-135	-139
Driftsöverskott	**234**	**288**	**312**
Central administration	-30	-30	-30
Räntekostnader	-142	-179	-193
Förvaltningsresultat	**62**	**79**	**89**
Antal aktier	220 775 803	220 775 803	220 775 803
Förvaltningsresultat per aktie	0,28	0,36	0,40

ryqXNxDGh-Hy5XNlwGh

Nyckeltal 2022

5 563
Studentbostäder

294
MSEK
Intäkter

3 114
Studentbostäder i projektportföljen

7 531
MSEK
Fastighetsvärde

ryqXNxDGh-Hy5XNlwGh



Fastighets- och projektrelaterade	jan-dec 2022	jan-dec 2021[1]	jan-dec 2020[1]
Intäkter, MSEK	294	234	150
Driftsöverskott, MSEK	170	131	75
Förvaltningsresultat fastigheter, MSEK	55	14	33
Direktavkastning förvaltningsportföljen, %	2,9	3,3	2,2
Värdeförändringar fastighet, MSEK	71	203	88
Periodens resultat, MSEK	76	114	91
Verkligt värde fastigheter, MSEK	7 531	5 636	3 563
Fastigheter exklusive nyproduktion, MSEK	6 590	4 787	3 124
Verkligt värde, kronor per kvadratmeter	41 508	36 509	25 827
Antal studentbostäder under förvaltning	5 563	4 605	4 251
Antal studentbostäder projektportfölj, netto	2 481	2 963	2 216
Antal studentbostäder projektportfölj, brutto	3 114	3 731	2 883
Antal studentbostäder förvärvsportfölj	173	430	430
Totalt antal studentbostäder inkl förvärvs- och projekt portfölj	8 217	7 998	6 897
Area förvaltningsportföljen, kvm	158 754	131 107	120 959
Uthyrningsgrad, %	99	96	89
Överskottsgrad, %	58	56	50
Finansiella			
Avkastning på eget kapital, %	3,9	6,8	8,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, MSEK	56	-7	27
Belåningsgrad, %	65,8	62,8	51,1
Genomsnittlig ränta, %	3,8	2,2	2,3
Räntetäckningsgrad, ggr	1,67	1,64	2,14
Soliditet, %	27,0	30,6	39,2
Aktierelaterade, kr/aktie			
Förvaltningsresultat	0,27	0,08	0,35[1]
Periodens resultat	0,37	0,63	0,96[1]
Eget kapital	9,57	9,51	8,92[1]
Substansvärde	10,46	10,27	9,15[1]
Tillväxt i substansvärde per aktie, %	1,8	12,2	-

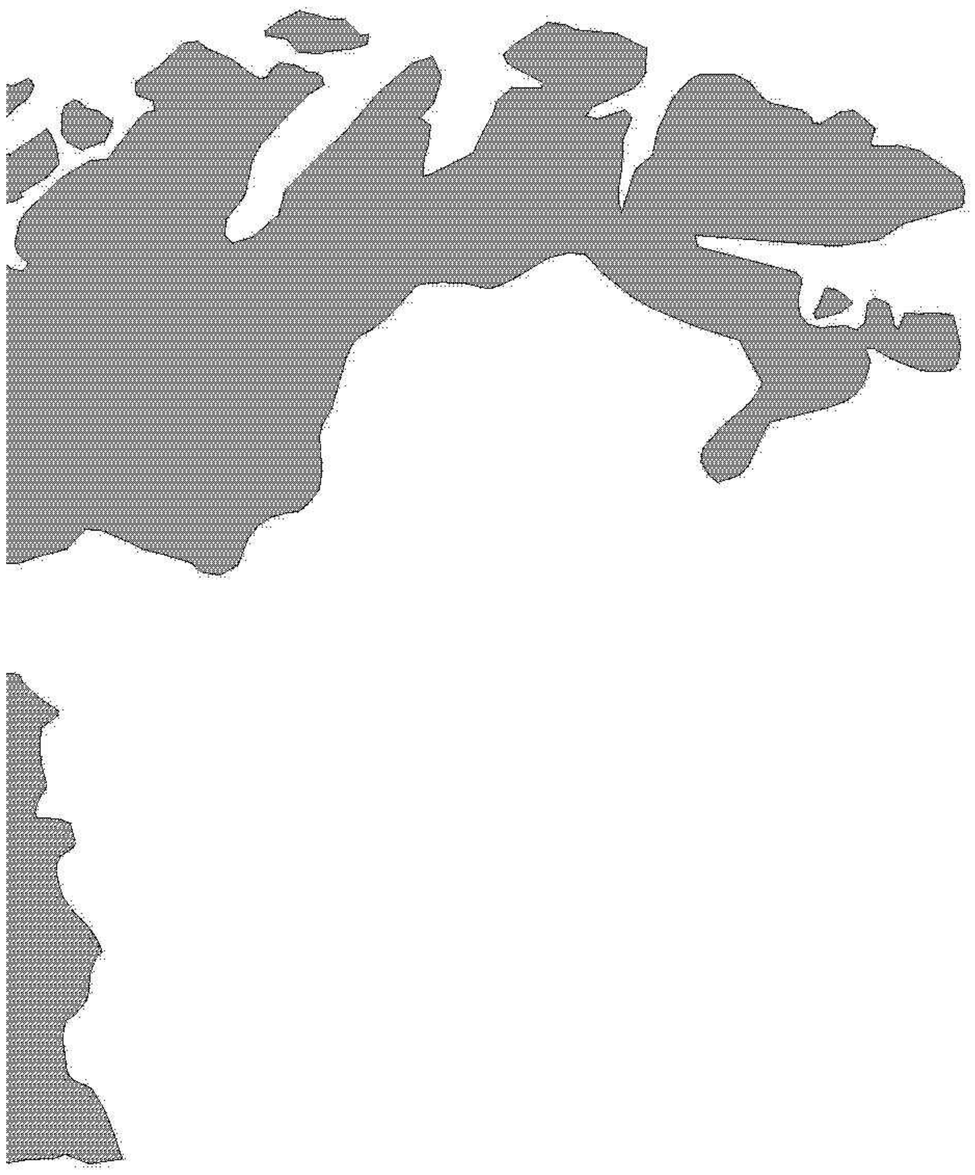
1: Nyckeltalen är omräknade med hänsyn till sammanläggningen av aktier som beslutades på bolagsstämma i februari 2021.

Fastighetsbestånd

Studentbostäder i Norden har fastigheter i Sverige, Danmark och Norge med en tyngd på större studieorter som Stockholm, Köpenhamn, Lund och Luleå. Dessa orter har brist på studentbostäder och behovet av kvalitativa, prisvärda studentboenden är stort.

Genom att finnas i Norden kan vi erbjuda bra boende till fler. Vår ambition är att bidra till ett bättre studentliv för alla Nordens studenter.





NÄRHET TILL FLERA TONGIVANDE UNIVERSITET OCH HÖGSKOLOR

Land	Stad	Antal lägenheter i förvaltnings-portfölj	Antal lägenheter i projektportfölj (netto)	Antal lägenheter i förvärvsportfölj	Antal lägenheter totalt
Sverige	Göteborg	365			365
Sverige	Jönköping	419			419
Sverige	Karlskrona	234	148		382
Sverige	Karlstad	431	147		578
Sverige	Kristianstad	186	318		504
Sverige	Luleå	1 477			1 477
Sverige	Lund	86	86		172
Sverige	Malmö	548			548
Sverige	Norrköping	0	198		198
Sverige	Olofström	7			7
Sverige	Ronneby	340			340
Sverige	Stockholm	473	1 043		1 516
Sverige	Trollhättan	108	333		441
Sverige	Växjö	72	208		280
Sverige	Örebro	92			92
Norge	Notodden	48			48
Norge	Sandefjord	99			99
Danmark	Köpenhamn	578		173	751
Summa		**5 563**	**2 481**	**173**	**8 217**

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Land	Kommun	Fastighet	Segment	Byggnadsår	Antal lägenheter	Yta
Sverige	Göteborg	Lindholmen 6:9	Syd	2017	157	4 082
Sverige	Göteborg	Tynnered 761:733	Syd	2016	208	4 980
Sverige	Jönköping	Vikingen 1	Syd	2021/2022	419	11 298
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	Freja 14	Mitt	1966 (2004)	93	2 075
Sverige	Karlstad	Hästen 4	Mitt	2003	66	1 381
Sverige	Karlstad	Munspelet 1	Mitt	2010	64	2 176
Sverige	Kristianstad	Löjtnanten 1	Syd	2006	62	1 798
Sverige	Kristianstad	Löjtnanten 2	Syd	2007	48	1 632
Sverige	Kristianstad	Kaptenen 3	Syd	2005	36	1 044
Sverige	Kristianstad	Kaptenen 2	Syd	2004	24	696
Sverige	Kristianstad	Kaptenen 1	Syd	2004	16	464
Sverige	Luleå	Bergviken 5:38	Norr	2016	331	8 624
Sverige	Luleå	Porsön 1:437	Norr	2016	291	8 573
Sverige	Luleå	Porsön 1:431	Norr	1999/2004 (2001)	230	6 478
Sverige	Luleå	Porsön 1:436	Norr	2006/2007	208	6 160
Sverige	Luleå	Porsön 1:433	Norr	2002/2004	112	3 304
Sverige	Luleå	Porsön 1:427	Norr	1996	109	3 011
Sverige	Luleå	Porsön 1:428	Norr	1997	104	2 846
Sverige	Luleå	Porsön 1:425	Norr	1994	92	2 787
Sverige	Lund	Stråken 1	Syd	2009	86	2 924
Sverige	Malmö	Träpanelen 1	Syd	2017	336	8 836
Sverige	Malmö	Träpanelen 8	Syd	2015	128	3 584
Sverige	Malmö	Träpanelen 6	Syd	2015	84	1 944
Sverige	Norrköping	Ankarstocken 27	Mitt	Under byggnation	-	-
Sverige	Olofström	Holje 182:2	Syd	2003	7	602
Sverige	Ronneby	Ronneby 25:23	Syd	1995, 2000	99	3 373
Sverige	Ronneby	Ronneby 25:36	Syd	1998	84	1 848
Sverige	Ronneby	Ronneby 25:19	Syd	1996/2000	78	2 264
Sverige	Ronneby	Ronneby 25:22	Syd	1990/1991	54	1 773
Sverige	Ronneby	Ronneby 25:37	Syd	2001	25	1 028
Sverige	Stockholm	Ferdinand 14	Mitt	Under byggnation	-	-
Sverige	Stockholm	Ferdinand 8	Mitt	2019, 2020	291	7 150
Sverige	Stockholm	Akka 10	Mitt	1960/1990	182	4 570
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	2021/2022	578	21 050
Totalt					**5 563**	**158 754**

FÖRVÄRVSPORTFÖLJ

Land	Kommun	Fastighet/Projekt	Förvärvsperiod	Status	Antal lägenheter	Fastighetsvärde (MSEK)	Tillträde
Danmark	Köpenhamn	Englandsvej 51	2022 Q2	Nyproduktion	173	516	2023 Q4
					173	**516**	

ryqXNxDGh-Hy5XNlwGh

Projektportfölj

Pågående projekt

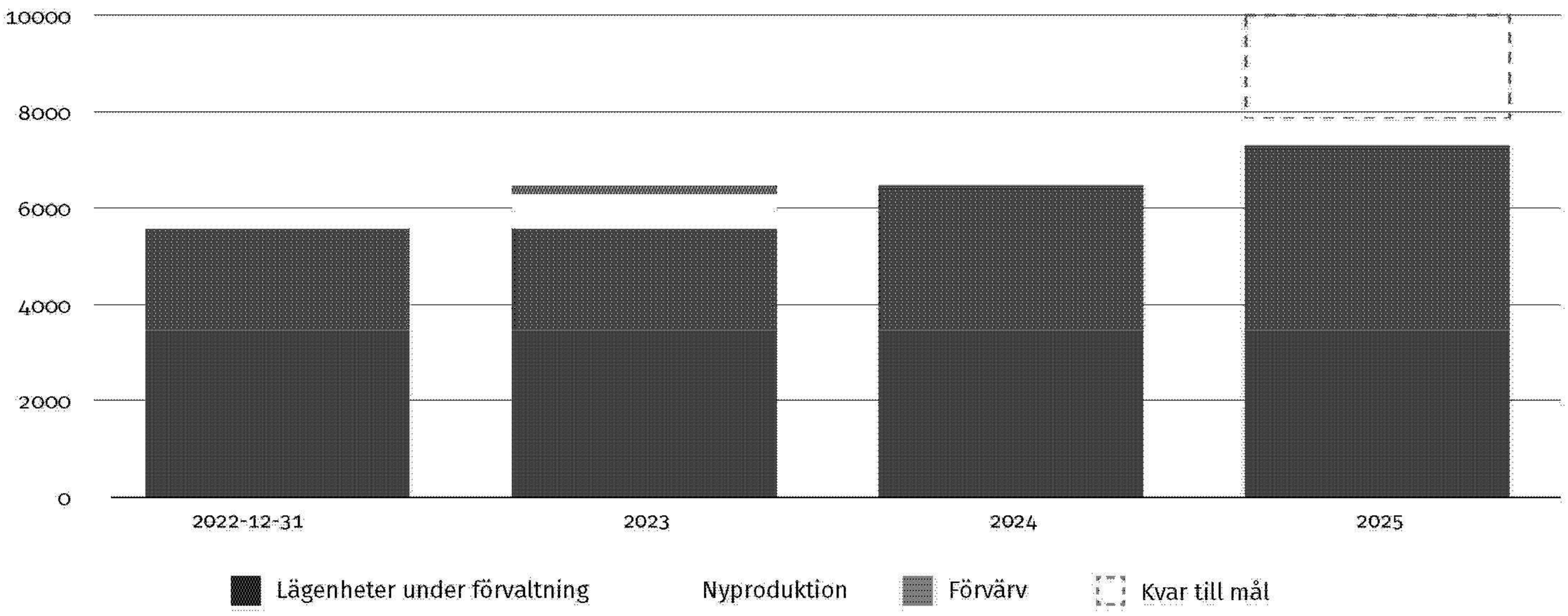
Ort	Fastighet	Status	Antal nyproducerade lägenheter (brutto)	Area (Kvm) (BOA + LOA)	Totala investeringskostnader, inkl. mark	Nedlagda kostnader, inkl. mark (MSEK)	Ansökt investeringsstöd (MSEK)	Investeringsstöd	Hyresvärde [1] (MSEK)	Hyresvärde/kvm (BOA)	Verkligt värde på pågående projekt	Färdigställande
Stockholm	Ferdinand 14	Påbörjat projekt	1 043	20 997	1 445	742	253	Kö	56	2 745	779	2023 - 2024
Norrköping	Ankarstocken 27	Påbörjat projekt	198	4 750	260	186	43	Beviljat	11	2 316	162	2023
Delsumma			**1 241**	**25 747**	**1 705**	**928**	**296**		**67**	**2 602**	**941**	

Ej påbörjade projekt

Ort	Fastighet	Status	Antal nyproducerade lägenheter (brutto)	Area (Kvm) (BOA + LOA)	Totala investeringskostnader, inkl. mark	Nedlagda kostnader, inkl. mark (MSEK)	Ansökt investeringsstöd (MSEK)	Investeringsstöd	Hyresvärde [1] (MSEK)	Hyresvärde/kvm (BOA)	Verkligt värde på pågående projekt	Färdigställande
Karlstad	Munspelet 1	Beviljat bygglov	211	5 688	268	-	58	Beviljat	12	2 162	-	2024
Trollhättan	Kuratorn 2	Beviljat bygglov	441	11 236	522	-	113	Kö	24	2 149	-	2024-2025
Karlskrona	Grenadjären 57	Detaljplanskede	265	7 514	377	-	-	-	21	2 843	-	2025
Lund	Stråken 1	Bygglovsskede	172	3 222	205	-	-	-	11	3 476	-	2025
Växjö	Utfarten 3	Detaljplanskede	280	5 966	307	-	-	-	18	3 051	-	2026
Kristianstad	Löjtnanten & Kaptenen	Detaljplanskede	504	14 264	646	-	-	-	38	2 657	-	2025-2027
Delsumma			**1 873**	**47 890**	**2 325**	**-**	**171**	**-**	**125**	**2 612**	**-**	
Totalt projektportfölj			**3 114**	**73 637**	**4 030**	**928**	**467**	**-**	**192**	**2 609**	**941**	

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

Operationellt mål till 2025: 10 000 studentbostäder



Aktien

Aktieinformation per 2022-12-31	
Börskurs stängning, SEK	3,30
Substansvärde, SEK	10,46
Börsvärde, KSEK	728 560
Genomsnitt antal omsatta aktier per börsdag	148 363
Genomsnitt omsättning per börsdag, KSEK	965
Genomsnitt antal utestående aktier	205 407 309
Antal aktier vid utgången av perioden	220 775 803

AKTIEKURSUTVECKLING OCH HANDELN

Vid utgången av året uppgick aktiekursen till 3,30 kronor per aktie vilket motsvarar ett börsvärde om 728 560 KSEK. Genomsnittligt antal omsatta aktier per börsdag uppgick under perioden till 148 363 aktier eller 965 KSEK.

AKTIEKAPITALET

Vid utgången av perioden uppgick aktiekapitalet till 1 103 886 KSEK, fördelat på 220 775 803 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 5,00 kronor och berättigar till en röst per aktie. Pågående incitamentsprogram, vilket ger möjlighet att nyttja teckningsoptioner från den 1 juli till den 15 juli 2024, ökar antalet aktier med 8 800 000 vid fullt nyttjande. Utspädningseffekt redovisas endast om aktiekursen vid utgången av perioden är högre än aktuell teckningskurs vilket inte gäller per utgången av perioden.

UTDELNING

Enligt Studentbostäders utdelningspolicy ska utdelningen långsiktigt uppgå till 50 procent av förvaltningsresultatet. SBS kommer de närmaste åren prioritera tillväxt före utdelning vilket kan medföra låg eller utebliven utdelning.

AKTIEINFORMATION

KORTNAMN: STUDBO

ISIN-KOD: SE0015657697

ryqXNxDGh-Hy5XNlwGh

AKTIEÄGARE PER DEN 31 DECEMBER 2022

DE TIO STÖRSTA AKTIEÄGARNA

Bolaget har ett aktieslag med en röst och lika rätt till utdelning. Aktien är noterad på Nasdaq First North Premier Growth Market.

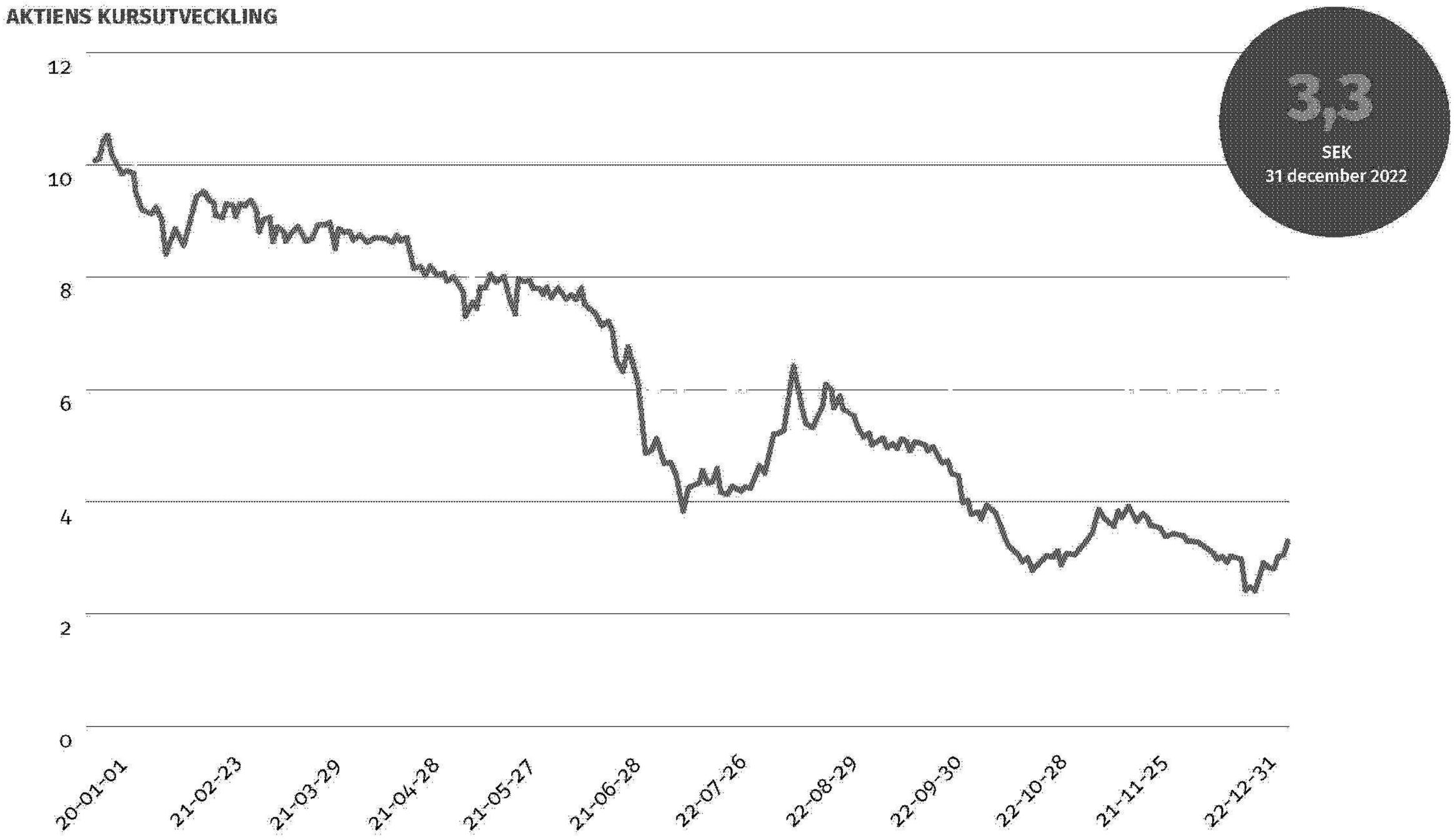
Aktie	Antal aktier och röster	Andel av aktier och röster
Aktiebolaget Fastator (publ)	54 112 597	24,51%
Otre Fund LP	48 046 427	21,76%
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB[1]	31 907 447	14,45%
Svea Bank AB	14 500 000	6,57%
Träbyn Invest AB	7 000 000	3,17%
Lars Runby	3 761 050	1,70%
Avanza Pension	3 686 697	1,67%
Familjen Kamprads stiftelse	2 000 000	0,91%
GADD & Cie S.A.	1 735 400	0,79%
Henric Wiman	1 690 354	0,77%
Summa 10 största ägare	**168 439 972**	**76,29%**
Övriga aktieägare	52 335 831	23,71%
Summa	**220 775 803**	**100,00%**

1: Varav 28 199 467 aktier kontrolleras genom ett total return swap-avtal.

Källa: Holdings, Modular Finance AB och aktieägarna.

AKTIEKURS

AKTIENS KURSUTVECKLING



Vi på SBS

Vad gör du på SBS, Julia?
Jag arbetar som fastighetsförvaltare på vårt Uppsalakontor, men egentligen är hela Mellansverige min arbetsplats. Just nu är jag oftast i Stockholm, där vi bygger över 1 000 nya studentbostäder fram till 2024. Jag brukar säga att mitt uppdrag är att utveckla, bevara och förbättra fastigheter. Det är en ganska precis arbetsbeskrivning.

Vad är det bästa med att vara fastighetsförvaltare?
Det låter kanske som en klyscha, men verkligen ingen dag är den andra lik. Jag ansvarar för frågor inom fastighetsekonomi, energieffektivisering och den löpande driften av våra fastigheter. Just nu arbetar jag intensivt med ett takbyte, nästa vecka är det garanterat något helt annat.

Vilken skillnad kan du göra för hyresgästerna?
Så stor skillnad som möjligt, hoppas jag. Våra hyresgäster flyttar ofta många mil och det är inte ovanligt att våra studentbostäder är det allra första egna boendet för studenten. Det ställer höga krav på våra fastigheter.

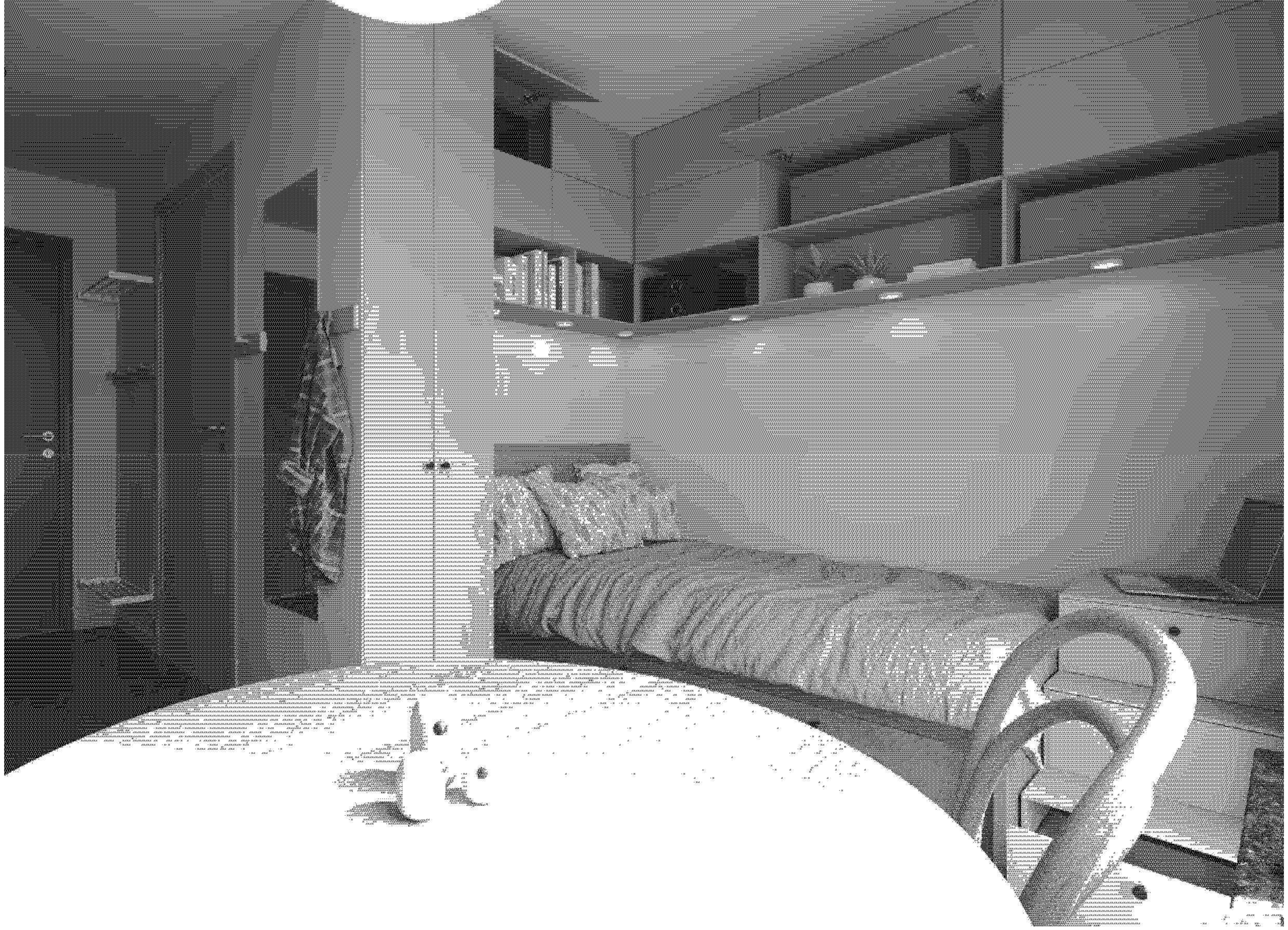
Samtidigt vet vi att problem som psykisk ohälsa och ensamhet är allt för vanligt bland unga studenter. Vi har en möjlighet att förändra den statistiken, genom att vara medvetna om vilken påverkan boendesituationen har under studierna och erbjuda så socialt smarta boenden som möjligt.



Julia Wall
Fastighetsförvaltare på SBS

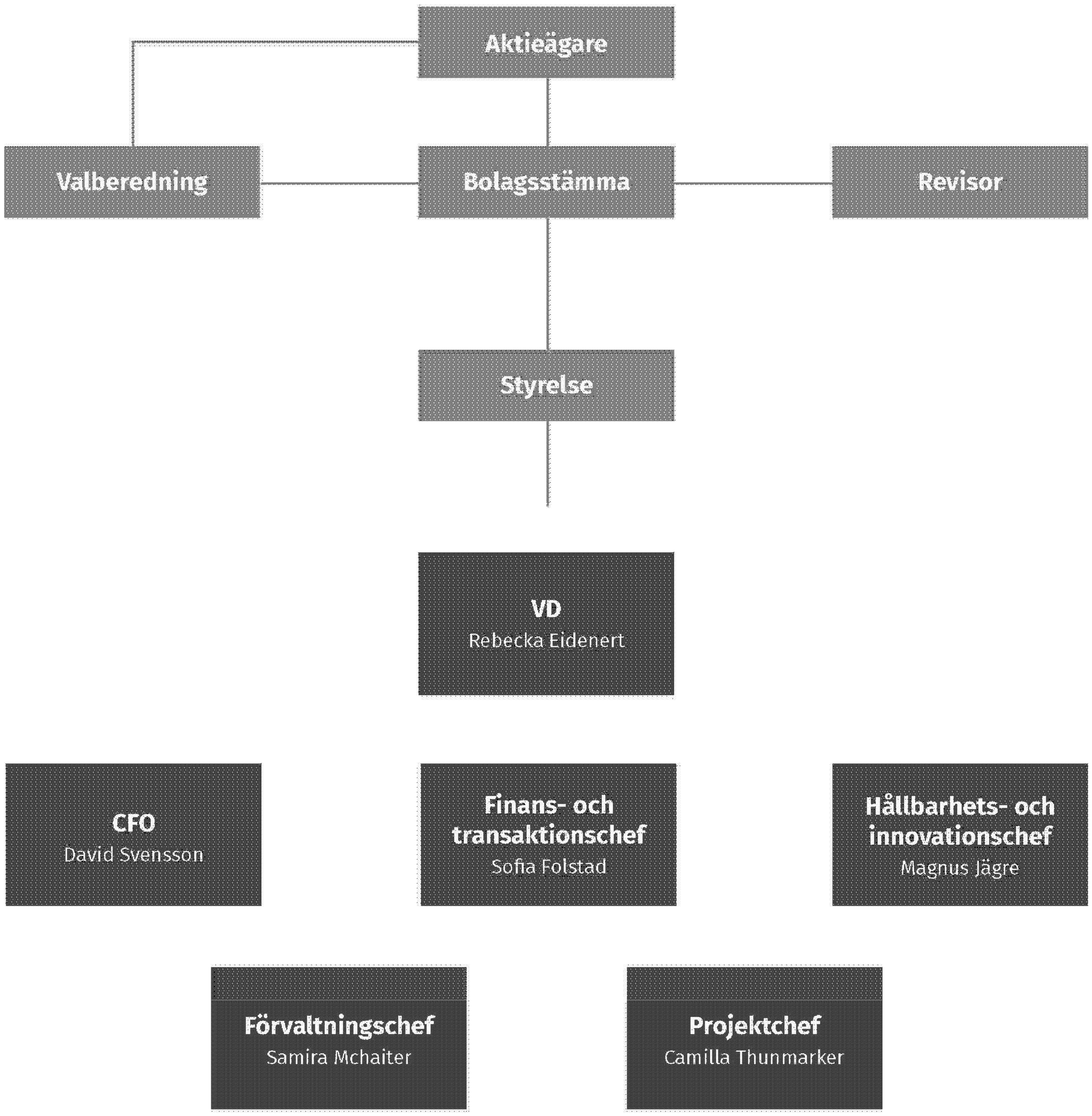
Hur ser framtidens studentboenden ut, tror du?
Det tar vi reda på, tillsammans med studenterna. Jag sitter med Stockholms studentkårer och planerar för smarta och välfungerande sociala ytor och gemensamma rum för vårt projekt i Stockholm. Vi kan också göra det lättare för hyresgästerna att välja rätt, genom att erbjuda fler gröna alternativ för uppvärmning, energiförbrukning, sopsortering och drift. Den sociala och ekologiska hållbarheten måste samspela – det förväntar sig såväl hyresgäster som anställda på SBS.

ryqXNxDGh-Hy5XNlwGh



Den sociala och ekologiska hållbarheten måste samspela – det förväntar sig såväl hyresgäster som anställda på SBS.

Bolagsstyrningsrapport



ryqXNxDGh-Hy5XNlwGh

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").

Denna bolagsstyrningsrapport lämnas i enlighet med 6 kap. 6 § årsredovisningslagen och Koden och redogör för Studentbostäder i Nordens bolagsstyrning under 2022.

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

Studentbostäder i Norden AB (publ) hade per den 31 december 2022 5761 aktieägare och totalt antal aktier uppgick till 220 775 803 stamaktier.

Aktieägare är berättigade att på bolagsstämma rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar. Per den 31 december 2022 hade Bolaget tre aktieägare som, direkt eller indirekt, representerade minst en tiondel av röstetalet: Aktiebolaget Fastator (publ), Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (varav 28 miljoner aktier kontrolleras genom ett total return swap-avtal) och Otre Fund LP.

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 27 maj 2021 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.

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.

Årsstämman 2022 hölls den 12 maj 2022, där beslutades omval av det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young AB, bemyndigande för styrelsen att genomföra nyemission motsvarande en utspädning av antal aktier uppgående till högst 20 procent. Årsstämman beslutade vidare att disponibla vinstmedel skulle balanseras i ny räkning.

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 29 november 2022, i enlighet med vad som aviserades i pressmeddelande den 29 november 2022 om valberedningens sammansättning.

Valberedningen består av Svante Bengtsson (utsedd av Aktiebolaget Fastator (publ)), Lennart Schuss (utsedd av Otre Fund LP), Krister Karlsson (utsedda av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ))

ryqXNxDGh-Hy5XNlwGh

samt av styrelsens ordförande Björn Rosengren. Svante Bengtsson är ordförande för valberedningen. Samtliga ledamöter i valberedningen är oberoende i förhållande till företagsledningen. Björn Rosengren, Svante Bengtsson, Lennart Schuss 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.

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, bestående av ledamöterna Karin Krook, Sven-Göran Svensson, Christoffer Strömbäck, Viktor Jarnheimer samt styrelseordförande Björn Rosengren. Björn, Karin och Sven-Göran tillträdde i december 2020, Christoffer och Viktor tillträdde i maj 2021.

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 12 maj 2022 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 2022.

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 2022 har styrelsen haft 16 protokollförda sammanträden. Vid styrelsesammanträdena har investeringsförslag, prognoser, ekonomiskt utfall, årsbokslut och delårsrapporter behandlats. Vidare har övergripande frågor behandlats rörande strategisk inriktning, riskanalys, budget, struktur samt organisationsförändringar. Slutligen har styrelsen behandlat andra eventuella förvärv av bolag och/eller fastigheter samt närstående transaktioner. I tabellen nedan redovisas ledamöters närvaro vid styrelsemöten under 2022.

Styrelsemedlem	Närvaro
Björn Rosengren	15/16
Karin Krook	16/16
Christoffer Strömbäck	16/16
Viktor Jarnheimer	16/16
Sven-Göran Svensson	16/16

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.

2022 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 ersätt-

ryqXNxDGh-Hy5XNlwGh

ningsnivåer i Bolaget. Styrelseledamot som ingår i bolagsledningen deltar dock inte i arbetet.

REVISIONSUTSKOTT

Vid det konstituerande styrelsemötet i anslutning till årsstämman 2022 beslutades att inrätta ett revisionsutskott bestående av Sven-Göran Svensson (Ordförande), Björn Rosengren och Christoffer Strömbäck. 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 2022 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 2022, med avseende på den tidsperiod respektive person innehaft uppdraget som ledamot i revisionsutskottet.

Styrelsemedlem	Närvaro
Björn Rosengren	4/5
Christoffer Strömbäck	5/5
Sven-Göran Svensson	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.

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.

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 2022 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

ryqXNxDGh-Hy5XNlwGh

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 2022-01-01 – 2022-12-31 på sidorna 28-32 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisnings¬lagen.

GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrnings¬rapporten. 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

ryqXNxDGh-Hy5XNlwGh

Campus Träbyn,
Jönköping

ryqXNxDGh-Hy5XNlwGh

Styrelse



Björn Rosengren

Född 1942

Styrelseordförande sedan 2020

UTBILDNING: Gymnasieingenjör.
ÖVRIGA NUVARANDE OCH TIDIGARE BEFATTNINGAR (I URVAL): Styrelseordförande i Fastator, Offentliga Hus, Priority Group och Norsk-Svenska Handelskammaren samt ledamot i Cellcomb AB.
AKTIEÄGANDE OCH TECKNINGSOPTIONER I BOLAGET: 1 217 760 stamaktier via bolag och 600 000 teckningsoptioner.
OBEROENDE/BEROENDE I FÖRHÅLLANDE TILL BOLAGET OCH LEDNINGEN RESPEKTIVE AKTIEÄGARE: Oberoende i förhållande till bolaget men beroende i förhållande till större aktieägare.



Karin Krook

Född 1972

Styrelseledamot sedan 2020

UTBILDNING: Civilekonomexamen från Handelshögskolan i Stockholm och Esade, Escola Superior d'Administración y Dirección de Empresas i Barcelona.
ÖVRIGA NUVARANDE OCH TIDIGARE BEFATTNINGAR (I URVAL): Vice VD, Chief Commercial Officer och Styrelseledamot i VaccinDirekt, Styrelseledamot i Road Marking Equipment, Chief Commercial Officer Elite Hotels of Sweden, Country Manager The Coca-Cola Company.
AKTIEÄGANDE OCH TECKNINGSOPTIONER I BOLAGET: 3 084 stamaktier och 300 000 teckningsoptioner.
OBEROENDE/BEROENDE I FÖRHÅLLANDE TILL BOLAGET OCH LEDNINGEN RESPEKTIVE AKTIEÄGARE: Oberoende.



Christoffer Strömbäck

Född 1981

Styrelseledamot sedan 2021

UTBILDNING: Civilingenjörsexamen i Industriell ekonomi från Linköpings universitet.
ÖVRIGA NUVARANDE OCH TIDIGARE BEFATTNINGAR (I URVAL): CFO på Aktiebolaget Fastator (publ).
AKTIEÄGANDE OCH TECKNINGSOPTIONER I BOLAGET: 155 000 stamaktier och 300 000 teckningsoptioner.
OBEROENDE/BEROENDE I FÖRHÅLLANDE TILL BOLAGET OCH LEDNINGEN RESPEKTIVE AKTIEÄGARE: Oberoende i förhållande till bolaget men beroende i förhållande till större aktieägare.

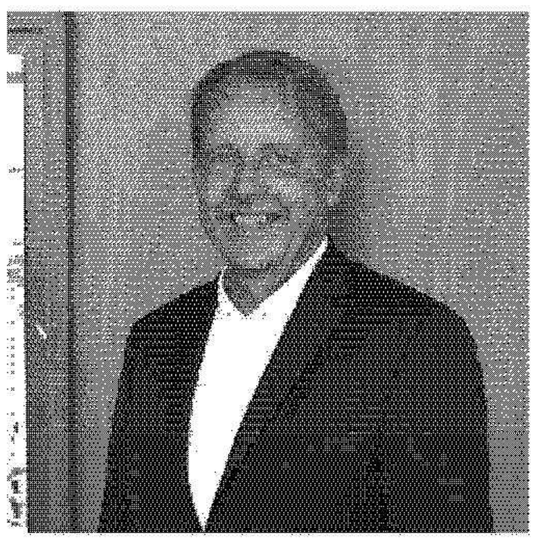


Viktor Jarnheimer

Född 1991

Styrelseledamot sedan 2021

UTBILDNING: Kandidatexamen från Handelshögskolan i Stockholm.
ÖVRIGA NUVARANDE BEFATTNINGAR: Grundare och VD för Proxify AB.
AKTIEÄGANDE OCH TECKNINGSOPTIONER I BOLAGET: 214 216 stamaktier och 300 000 teckningsoptioner.
OBEROENDE/BEROENDE I FÖRHÅLLANDE TILL BOLAGET OCH LEDNINGEN RESPEKTIVE AKTIEÄGARE: Oberoende.



Sven-Göran Svenson

Född 1953

Styrelseledamot sedan 2020

UTBILDNING: Jur. kand., Stockholms universitet.
ÖVRIGA NUVARANDE OCH TIDIGARE BEFATTNINGAR (I URVAL): Tf VD Rikshem, förvaltningschef Rikshem, regionchef Vasakronan, vice VD och förvaltningschef AP Fastigheter.
AKTIEÄGANDE OCH TECKNINGSOPTIONER I BOLAGET: 600 222 stamaktier via bolag och 300 000 teckningsoptioner.
OBEROENDE/BEROENDE I FÖRHÅLLANDE TILL BOLAGET OCH LEDNINGEN RESPEKTIVE AKTIEÄGARE: Oberoende.

ryqXNxDGh-Hy5XNlwGh

Ledning



Rebecka Eidenert

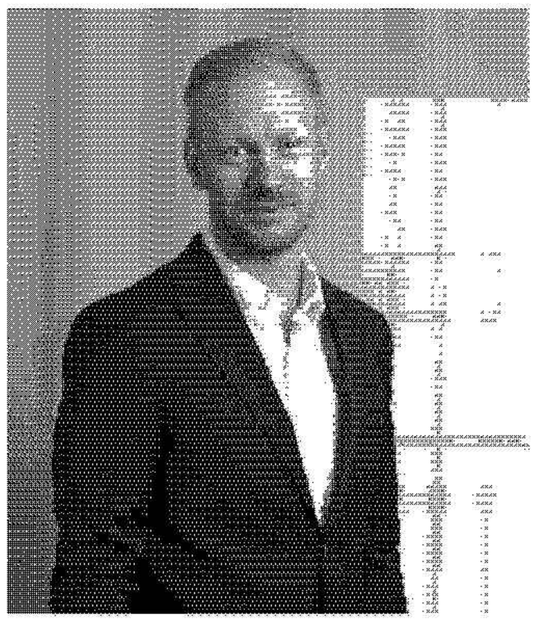
Född 1984

VD sedan 2020

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

ÖVRIGA NUVARANDE BEFATTNINGAR (I URVAL): Styrelseledamot i R Eidenert AB. Styrelsesuppleant och verkställande direktör i STUSAB Fastigheter 3 AB, Framtidens Boende i Göteborg AB.

AKTIEÄGANDE OCH TECKNINGSOPTIONER I BOLAGET: 300 111 stamaktier via bolag och 1 750 000 teckningsoptioner.



David Svensson

CFO sedan 2022

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

AKTIEÄGANDE OCH TECKNINGSOPTIONER I BOLAGET: 12 684 stamaktier och 875 000 teckningsoptioner.



Sofia Folstad

Finans- och transaktionschef sedan 2021

UTBILDNING: Ekonomi på Lunds universitet och Fastighetsförmedling på Malmö universitet.

AKTIEÄGANDE OCH TECKNINGSOPTIONER I BOLAGET: 40 842 aktier och 875 000 teckningsoptioner.



Magnus Jägre

Hållbarhets- och innovationschef sedan 2021

UTBILDNING: Computer Science på Stockholms Universitet.

AKTIEÄGANDE OCH TECKNINGSOPTIONER I BOLAGET: 99 664 aktier och 875 000 teckningsoptioner.



Camilla Thunmarker

Projektchef sedan 2020

UTBILDNING: Högskoleingenjörsexamen inom byggteknik och design, KTH.

AKTIEÄGANDE OCH TECKNINGSOPTIONER I BOLAGET: Innehar inga aktier eller teckningsoptioner.



Samira Mchaiter

Förvaltningschef sedan 2020

UTBILDNING: Förvaltarprogrammet, Newton Kompetensutveckling (YH).

AKTIEÄGANDE OCH TECKNINGSOPTIONER I BOLAGET: Innehar inga aktier och 875 000 teckningsoptioner.

ryqXNxDGh-Hy5XNlwGh

ryqXNxDGh-Hy5XNlwGh

Hållbarhetsrapport **36**
Vision 38
Introduktion till hållbarhetsrapport 40
Hållbarhetsstrategi 41
Utveckla miljömässigt hållbara bostäder 44
Case – Campus Träbyn – prisvinnande hållbarhet 48
EU-taxonomi 49
Utveckla socialt hållbara samhällen och skapa en säker arbetsplats 50
Case – God grannsämja med gruppträning och gratiskonsert 54
Case – Partnerskap för betygen och självförtroendet 56
Upprätthålla affärsetik och styrning i alla led 58
Väsentlighetsanalys 61
Om rapporten 62
GRI-index 64
Hållbarhetsdefinitioner 69

ryqXNxDGh-Hy5XNlwGh

Vision

Studentbostäder i Norden arbetar för att uppnå visionen om att fler studenter ska ha tillgång till hållbara bostäder. Tillsammans med vår värdegrund utgör hållbarhetsstrategin grunden för vårt arbete och ska leda både bolaget och branschen framåt. Genom att arbeta integrerat med såväl hållbarhet som samhälls-engagemang i affären skapar SBS mervärde i alla led.

SBS har en könsfördelning om 41/59 % kvinnor respektive män i bolaget totalt och har en könsfördelning om 67/33 % kvinnor respektive män i bolagets ledningsgrupp.

SBS fastighet Mungigan 1, som färdigställdes 2022 och består av fyra flerbostadshus, har 2023 certifierats enligt GreenBuilding för sin låga energiförbrukning.

SBS har återbrukat 78 kvarlämnade cyklar och bidragit till en utsläpps-besparing på över 10 000 kg CO_2e.

SBS har utvecklat en process för att utvärdera leverantörer baserat på deras arbete med miljö, mänskliga rättigheter och styrning av hållbarhetsfrågor.

SBS har implementerat kvartalsvis redovisning av hållbarhetsinformation för att synliggöra den höjda prioriteten av hållbarhet i bolaget.

SBS har infört en ny visselblåsarpolicy och visselblåsarfunktion.

ryqXNxDGh-Hy5XNlwGh



Ett aktivt ansvar för ett långsiktigt ägande, en lönsam och kundnära utveckling samt förvaltning.

ryqXNxDGh-Hy5XNlwGh

Introduktion till hållbarhetsrapport

Vi skapar hållbara bostäder för fler studenter i Norden

Som studentbostadsbolag påverkar SBS omvärlden, människor och miljö. Därför ställer bolaget höga krav på verksamheten att agera ansvarsfullt. Rapporten är upprättad på frivillig basis och har inte varit föremål för revision. Genom att alltid styra hållbarhetsarbetet mot konkreta åtgärder i och kring fastigheterna uppnås ett bättre resultat över tid. Det möjliggör hållbara val och beteenden för de boende samt leverantörer.

ryqXNxDGh-Hy5XNlwGh



SBS ska äga, utveckla och förvalta studentbostäder på ett ansvarsfullt sätt och ta hänsyn till miljömässiga, sociala och affärsetiska aspekter. Vi vägleds av våra värderingar: ansvar, öppenhet och framåtlutande.

Under 2022 lanserades SBS förnyade hållbarhetsstrategi. Strategin bygger på SBS väsentlighetanalys som utarbetades i enlighet med det dubbla väsentlighetsperspektivet och baserades på en gedigen intressentdialog vilken engagerade över 300 intressenter. Läs mer i väsentlighetsanalysen på sida 61.

Bolagets hållbarhetsstrategi och hållbarhetsarbete omfattar bland annat omställningen till mer hållbara energi- och bygglösningar, resurs- och materialeffektivitet och hållbar avfallshantering samt lokala samarbeten som bidrar till att skapa livskraftiga samhällen. Eftersom både hållbarhetsstrategi och hållbarhetsmål är integrerade med bolagets övergripande affärsmål utgör de en naturlig del av den operationella verksamheten. Hållbarhetsstrategin är uppdelad på de tre fokusområdena ”Utveckla miljömässigt hållbara bostäder”, ”Utveckla socialt hållbara samhällen och områden”och ”Upprätthålla affärsetik och styrning i alla led”. En del av SBS målsättningar och aktiviteter har utvecklats sedan starten 2018 medan andra befinner sig i ett tidigt skede. I samband med framtagandet av hållbarhetsstrategin har SBS identifierat 10 delmål från Agenda 2030s 17 globala mål som bolaget vill arbeta för att bidra till.

Ett miljömässigt ansvarstagande innebär att vi skapar de bästa förutsättningarna för studenterna, organisationen samt för våra leverantörer att minska den gemensamma miljöpåverkan. SBS ska agera hållbart i hela verksamheten och bygger idag energieffektivt för att nå lägsta möjliga klimatpåverkan.

Socialt ansvar handlar om att vi som studentbostadsaktör intar en långsiktig och samhällsviktig roll, genom en aktiv och löpande dialog med studenter, kommuner, lärosäten och lokala partners. Att erbjuda prisvärda studentbostäder av hög kvalité är viktigt för både SBS verksamhet och de boende. Det innebär att SBS studentbostäder blir tillgängliga för fler, vilket i sin tur gynnar samhället i stort.

För oss på SBS handlar affärsetik om att vi ska leverera på uppsatta ekonomiska mål och säkerställa en god affärssed, fri från korruption. Det innefattar även ett aktivt ansvar för ett långsiktigt ägande, en lönsam och kundnära utveckling samt förvaltning.

ryqXNxDGh-Hy5XNlwGh



ryqXNxDGh-Hy5XNlwGh

Hållbarhetsstrategi, område 1

SBS bygger nästa generations studentbostäder med energieffektiva lösningar, som ger studenter goda förutsättningar för ett hållbart boende. Fastighetsbranschen påverkar miljö och klimat både under byggskedet av bostäder och under boendeskedet. Det är därför av högsta vikt att hantera och minimera denna påverkan. SBS tillämpar försiktighetsprincipen och arbetar aktivt med att begränsa, förebygga och hindra att bolaget orsakar skada på miljö och hälsa.

SBS fokusområden för att hantera bolagets miljöpåverkan är satsningar på hållbara byggmaterial, materialåtervinning, avfallshantering och energieffektivisering. Ambitionen är att säkerställa lång livslängd på de fastigheter som bolaget äger och alltid sträva efter en så låg miljöpåverkan som möjligt i hela fastighetens livscykel. Samtliga av SBS pågående projekt är projekterade för att uppfylla GreenBuildings krav gällande energiprestanda.

VAL AV MATERIAL OCH BYGGNATIONER MED LÅG ENERGIFÖRBRUKNING

Material och byggrelaterade produkter bidrar till stor miljö- och klimatpåverkan under sin livscykel, bland annat genom produktionen av materialet, transporter och dess kemiska innehåll. Vid nybyggnationer där SBS har operationell kontroll ska därför allt material och produkter registreras i Byggvarubedömningen. Byggvarubedömningen skattar byggmaterial för att främja giftfria bebyggda miljöer. Registreringen skapar kunskap om vilka material och produkter som är inbyggda i fastighetsbeståndet och eventuella miljörisker kopplade till dessa. Det möjliggör även transparens i SBS hållbarhetsrapportering framgent.

FÖRNYBAR ENERGI

SBS bidrar till energianvändning både genom sin egen kontorsverksamhet, men också genom energiförbrukning från boenden och leverantörer. Den största användningen av energi kommer från de boendes förbrukning. För att minimera den negativa påverkan som boendes energiförbrukning bidrar till har SBS uppdaterat sitt ramavtal med Dalakraft som förser hela det svenska fastighetsbeståndet med 100 procent förnybar el.

Flera av SBS bostadshus har solpaneler installerade. Produktionen av el förser primärt boenden i studentbostäderna, och överskott av el säljs av SBS till marknaden. Under 2022 fortsatte SBS installationen av solpaneler, denna gång på nybygget Träbyn i Jönköping. Solpanelerna på Träbyn uppskattas producera cirka 170 000 kWh årligen.

RESURSEFFEKTIVISERING

Tillgång till energi- och vattendata är en förutsättning för att synliggöra, hantera och minska resursåtgången i SBS studentbostäder. SBS har ett system för automatisk insamling och analys av energi- och vattendata. Tack vare god översikt över förbrukning av el, värme och vatten kan SBS reducera både energikostnader och miljöpåverkan. Under 2022 har informationskampanjer till de boende genomförts för att öka kunskapen om hur de kan vara med och minska sin el- och vattenförbrukning.

Nästkommande år har SBS som ambition att utveckla en mättjänst för hyresgäster där de kan följa användningen av vatten, värme och el på fastighetsnivå i utvalda fastigheter. Genom att låta de boende jämföra sin gemensamma resursanvändning med medelförbrukningen i Sverige vill SBS uppmuntra till minskad resursanvändning bland hyresgästerna. Insamling av förbrukningsdata på individuell nivå är inte möjlig på grund av integritetsskäl.

ryqXNxDGh-Hy5XNlwGh

Under 2022 lanserade SBS vad bolaget kallar Hållbara hyreskontrakt. Det innebär att SBS i alla nya hyreskontrakt bifogar information om hur boende kan minska sin miljöpåverkan och vara en god medmänniska och granne. Hållbara kontrakt kommer att bli standard för samtliga hyresavtal för det svenska fastighetsbeståndet under 2023.

Under 2022 tecknade SBS ett treårigt, rikstäckande ramavtal med OurGreenCar som syftar till att främja hållbar mobilitet och delningsekonomiska lösningar. Den första av många fossilfria fordonspooler med elbilar och eldrivna lådcyklar implementerades under augusti 2022 vid studentbostäderna i Malmö, och möjliggör nu för mobilitet utan fossilberoende för dessa 548 studentbostäder. Genom ramavtalet om 100 procent fossilfri el i samtliga svenska fastigheter innebär det dessutom att den el som laddar fordonen vid bostaden är fossilfri. Sedan implementeringen har det körts 7 576 km, vilket om man jämför med en genomsnittlig fossildriven bil, motsvarar en CO2e besparing på 1,30 ton.

ENERGIANVÄNDNING INOM ORGANISATIONEN

Energianvändning inom organisationen är den energiförbrukning som SBS har kontroll över, exempelvis energiförbrukningen på kontor, val av drivmedel i servicebilar, eller val av el som köps in till fastigheter som inte är uthyrda till studenter eller företag. Den energianvändning som inte ingår i tabellen nedan är energi som SBS inte har någon kontroll över, exempelvis energianvändningen i uthyrda fastigheter, som i studentbostäderna.

ENERGIANVÄNDNING INOM ORGANISATIONEN

2022	MWh
Drivmedel	84
från förnyelsebara energislag	*17*
från icke-förnyelsebara energislag	*67*
Elförbrukning*	1332
Fjärrvärme**	19 196
Fjärrkyla	0
Såld el***	53
Total energianvändning i MWh	**20559**

* Exkluderat el som förbrukas av studenter. I elförbrukningen ingår även energiförbrukning från SBS:s kontor i Stockholm och Uppsala. Då förbrukningen inte är uppdelad på energislag har all förbrukning från kontoren samlats under elförbrukning.
** Exklusive fjärrvärme som förbrukas i fastigheter som hyrs ut med kallhyra.
*** Såld el subtraheras från energianvändningen

Drivmedel som har använts är diesel och bensin. Där drivmedelstyp har varit okänd har en schablon för emissionsfaktorn använts. Ingen data finns på förbrukningen från elbilar. El- och fjärrvärmeförbrukning utanför organisationens kontroll ingår inte i tabell ovan. Under år 2022 har 7 425 MWh el och 928 MWh fjärrvärme förbrukats utanför organisationens kontroll i uthyrda fastigheter till företagskunder och studenter.

ryqXNxDGh-Hy5XNlwGh

VÄXTHUSGASUTSLÄPP FRÅN STUDENTBOSTÄDER I NORDENS VERKSAMHET

I nedan tabell redovisas utsläppen av växthusgaser (CO2e) uppdelat per Scope 1, Scope 2 och Scope 3 för rapporteringsåren 2022 och 2021. Utsläppen av växthusgaser har ökat under 2022, vilket framför allt beror på att SBS fastighetsbestånd har ökat under 2022 jämfört med 2021. Under året har SBS även arbetat med att förbättra och förfina datainsamlings- och rapporteringsprocessen, vilket har medfört en förbättrad datatäckning och datakvalitet jämfört med tidigare. Detta medför också att redovisade data för 2021 inte är direkt jämförbar med redovisade data för 2022.

	2022 ton CO2e	2021 ton CO2e
Scope 1	***18,3***	***12,5***
Scope 2 (Market based)*	***393,3***	***278,1***
Scope 3	***159,1***	***24,1***
*varav affärsresor***	24,9	3,2
*varav nedströms uthyrda fastigheter ****	134,2	21,0
Totalt	**570,7**	**314,7**

* Utsläpp i scope 2 enligt location-based metoden uppgick till 397,2 ton CO2e.
** Omfattar resor med förmånsbilar, flyg och hotell.
*** Omfattar utsläpp relaterat till den energi SBS inte har kontroll över. Detta avser studenternas elanvändning samt energianvändning för fastigheter som hyrs ut med kallhyra i Sverige och Norge. För 2021 inkluderade endast energianvändningen för uthyrda fastigheter i Norge.

INTENSITET

Energiintensitet baseras på hur energiförbrukningen inom organisationen, vilket omfattar samtliga parametrar som presenteras i tabell ”Energianvändning inom organisationen” som sedan sätts i relation till den totala omsättningen. För 2022 är energiintensiteten 69,9 MWh / MSEK.

Utsläppsintensitet baseras på de utsläpp som genererats i organisationen och dess uppströms och nedströms verksamhet, vilken sätts i relation till omsättningen.

Utsläppsintensitet (Scope 1 + Scope 2)	***1,4 ton CO2e/MSEK***
Utsläppsintensitet (Scope 3)	***0,5 ton CO2e/MSEK***

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

VÄXTHUSGASUTSLÄPP FRÅN FJÄRRVÄRMEANVÄNDNING

Då utsläppen från fjärrvärmeanvändning utgör majoriteten av SBS utsläpp i scope 2 följer vi upp på hur dessa utsläpp förändras över tid. I nedan tabell presenteras därför utsläppen från fjärrvärme per kvadratmeter, samt hur dessa har förändrats jämfört med föregående år och jämfört med 2018. Utsläppen från fjärrvärme har ökat jämfört med föregående år då fler fastigheter använder fjärrvärme samt uppdaterade emissionsfaktorer. Trots det har utsläppet minskat med 21 procent i jämförelse med 2018.

	2018	2019	2020	2021	2022
kg CO2e/m2 Atemp.	3,3	3,2	2,3	2,1	2,6
CO2e jämfört med föregående år		-3%	-28%	-9%	+24%
CO2e jämfört med 2018		-3%	-31%	-36%	-21%

Klimatpåverkan har beräknats utifrån fjärrvärmeleverantörernas miljövärden för respektive år. Utöver att fjärrvärmeförbrukningen har ökat för flertalet fastigheter har även emissionsfaktorerna för de olika fjärrvärmenäten och leverantörerna ökats under 2022. Dessa faktorer kan tillsammans ha bidragit till utsläppsökningen per m2Atemp jämfört med år 2021.

Växthusgasutsläpp från elförbrukning

För 2022 är växthusgasutsläppen från elförbrukningen ca 0,033 kgCO2e/m2 Atemp. Då detta inte har räknats på tidigare år, finns inget att jämföra med.

ryqXNxDGh-Hy5XNlwGh

MATERIALÅTERVINNING

Inköp och användning av produkter och material har stor påverkan på miljön och ett mer cirkulärt förhållningssätt är därför avgörande i omställningen av SBS verksamhet och samhället i stort. Därför arbetar SBS kontinuerligt med att främja cirkulär ekonomi i så väl stora som små projekt, exempelvis vid renovering av fastigheter och inköp av produkter.

Vid renovering återbrukas vitvaror och andra produkter från fastigheter när det är möjligt. Under 2022 saknar SBS insamling av vikten för det material som använts vid produktion och renovering av våra fastigheter. Det har heller inte samlats in vikt för emballage till paketering vid transport av material till byggnationer. SBS huvudkontor inhandlar begagnad utrustning när personalen ska få tillgång till datorer och mobiler och vid en cykelrensning i SBS studentbostäder i Luleå gavs 78 kvarlämnade cyklar nya ägare. Genom cykelåterbruket kunde SBS bidra till en utsläppsbesparing på över 10 000 kg CO2e.

AVFALLSHANTERING

SBS verksamhet genererar avfall i flera olika stadier; i produktionsstadiet av fastigheter, på bygg- och renoveringsplatser, från boende i SBS studentbostäder och från anställda på SBS kontor. Avfallshantering är därför är ett prioriterat område för SBS.

Ett av de verksamhetsområden som leder till störst avfallsgenerering är bygg och renoveringsplatserna. Under 2022 uppgick siffran till 400 ton.

Genom att underlätta för avfallshantering i anslutning till studentbostäderna och bistå med information kring sophantering bidrar SBS till de boendes möjlighet att återvinna sopor och avfall. Under 2022 har SBS kartlagt kvalitet på avfallsdata bland avfallsleverantörerna och detaljnivån varierar stort mellan dem. Av de 19 leverantörer som ansvarar för avfallshanteringen för boende har 7 bidragit med information om genererat avfall i vikt, en siffra som under 2022 uppgick till 140 ton. Kraven från kunder om mer detaljerade data, samt nya regler kring rapportering av avfallsdata, kommer leda till förbättrad kvalitet på området i kommande rapporter. Avfallsdata från SBS egna verksamhet finns inte att tillgå i årets rapportering. Åtgärder för att inkludera detta kommer tas under 2023.

BIOLOGISK MÅNGFALD

Precis som vid all markanvändning påverkar SBS fastighetsbestånd den biologiska mångfalden. SBS har som strategi att i största möjliga mån bygga fastigheter på mark som redan är exploaterad, för att säkerställa en så låg inverkan på den biologiska mångfalden som möjligt. På så sätt undviker bolaget att obebyggd mark tas i anspråk och påverkar den lokala miljön och ekosystemen för djur, natur och människor.

I de projekt där jungfrulig mark tas i anspråk för att bygga bostäder arbetar SBS med initiativ för att bidra till ökad biologisk mångfald på annat håll. En satsning SBS gjorde under 2022 för att bidra till ökad biologisk mångfald var att lägga sedumtak på nybyggnationen Campus Träbyn i Jönköping. Ett sedumtak skapar en livsmiljö för insekter, fjärilar och fåglar och bidra till bättre luftkvalité då växter binder luftföroreningar och damm. Samtidigt som taket jämnar ut inomhustemperaturen för hyresgästerna mellan årstiderna och på så sätt kan hålla nere energianvändningen. Under 2022 byggdes endast ett projekt på mark som inte redan var exploaterad.

SBS har inga formaliserade processer för att själva analysera den biologisk mångfalden kopplat till byggprojekt. Däremot täcks detta till stor del in i de projekt som ligger inom detaljplanelagt område, då biologisk mångfald inkluderats i framtagandet av detaljplanen.

ryqXNxDGh-Hy5XNlwGh

Case – Campus Träbyn



I Jönköping, på en cykelturs avstånd från universitetsområdet, ligger Campus Träbyn. Här har SBS byggt 419 studentlägenheter med trästomme, sedumtak och solcellsförsörjning. För att kombinera den miljömässiga och sociala hållbarheten samsas här gemensamma umgängesytor och delade kombolägenheter med miljöstationen och cykelparkeringen. Av de 419 studentlägenheterna är näst intill samtliga uthyrda vid utgången av 2022.

Campus Träbyn är byggt för energisnål drift och förvaltning och har tilldelats utökat investeringsstöd för energieffektiva byggnader. Lägenheterna är utrustade med temperaturmätning för att kunna optimera och minimera onödig energianvändning och målsättningen för projektet är att ligga 56 procent under nybyggnadskravet.

Solcellsanläggningarna försörjer fastigheten med el och delar av sommarmånaderna är husen helt självförsörjande under dagtid. Med individuell mätning och debitering för varmvatten och el kan studenterna själva bidra till minskad förbrukning.

Campus Träbyn har tilldelats Studentbostadspriset för hållbara och innovativa studentbostäder av branschorganisationen Studentbostadsföretagen, samt Jönköpings kommuns Stadsbyggnadspris för god arkitektur.

ryqXNxDGh-Hy5XNlwGh

EU-taxonomin är en lagstiftning och klassificeringssystem som trädde i kraft under 2021. Taxonomin är en del av EU:s handlingsplan för hållbara finanser och sätter ramarna för vilka ekonomiska aktiviteter som kan klassificeras som miljömässigt hållbara med syftet att främja investeringar i företag och teknik som har en positiv påverkan på miljön och klimatet.

Som börsnoterat bolag med färre än 500 anställda omfattas SBS i nuläget inte av rapporteringskravet under artikel 8 i EU:s taxonomiförordning (EU 2020/852). En utvärdering av SBS potentiella taxonomilinjering utfördes under 2021 i proaktivt syfte med marknaden och investerarnas efterfrågan i åtanke och inkluderade de två första antagna och publicerade miljömålen, "begränsning av klimatförändringar" och "anpassning till klimatförändringar". SBS följer utvecklingen av de fyra resterande miljömålen vilka är "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".
Målen har presenterats som ett utkast med förväntad implementering under 2023.

MINIMISKYDDSÅTGÄRDER

Under 2022 konkretiserade EU även minimiskyddsåtgärder (Minimum Safeguards). Dessa ställer krav på bolagets efterlevnad och processer inom mänskliga rättigheter, antikorruption, skatt och rättvis konkurrens.

Ett av fokusområdena i SBS hållbarhetsstrategi är att upprätthålla god affärsetik och styrning i alla led. I linje med detta har SBS under 2022 utvecklat en screening-process med fokus på bland annat mänskliga rättigheter, avsedd för leverantörer och samarbetspartners. För att fortsätta bolagets aktiva arbete mot en korruptionsfri verksamhet införde SBS under 2022 en visselblåsarpolicy med tillhörande visselblåsarfunktion.

BEDÖMNING OCH UTVÄRDERING AV EKONOMISKA AKTIVITETER

Baserat på SBS 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, samt kategori 7 – Bygg och fastighetsverksamhet. Utvärderingen har baserats på de ekonomiska aktiviteter som SBS utförde under 2022 där nedanstående kategorier och underliggande aktiviteter anses relevanta för utvärdering av väsentligt bidrag till begränsning av- och anpassning till klimatförändringarna.

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

Nyckeltal 2022	Total MSEK	Andel som omfattas av taxonomin (%)	Andel som inte omfattas av taxonomin (%)
Omsättning	294	100	-
Kapitalutgifter (CAPEX)	887	100	-
Driftutgifter (OPEX)	125	100	-

Under 2021 började SBS rapportera på andelen av verksamheten som omfattas av EU-taxonomin. För att kunna rapportera på andelen av verksamheten som är förenlig med EU-taxonomin måste bolaget bidra till att ett av de sex miljömålen inte orsakar en väsentlig skada på något av de andra miljömålen, samt att bolaget uppfyller minimiskyddsåtgärder. För att SBS ska kunna presentera bolagets andel som är förenlig med EU-taxonomin krävs en mer detaljerad analys och utvärdering av dessa tre kriterier.

ryqXNxDGh-Hy5XNlwGh

Hållbarhetsstrategi, område 2

Studentbostäder i Norden förvaltar och utvecklar bostäder för studenter i Norden. Vår ambition är att erbjuda hyresgästerna socialt hållbara bostäder av hög kvalitet. SBS arbetar aktivt för att skapa en inkluderande, öppen och säker miljö i såväl bostäderna för hyresgäster som på arbetsplatserna för anställda. Det är av högsta prioritet för oss att alla ska känna sig välkomna, respekterade och trygga oavsett kön, etnicitet, ålder, religion, funktionsnedsättning eller sexuell läggning.

VERKA FÖR JÄMSTÄLLDHET OCH MÅNGFALD

En kultur som uppmuntrar till öppenhet, respekt och tolerans är avgörande för att skapa en inkluderande och produktiv arbetsmiljö. SBS arbetar därför kontinuerligt för att minimera den potentiella negativa påverkan, vilket innebär att vara medveten om och minimera de risker och potentiella missförhållanden som finns inom verksamheten som kan innebära en fara eller skada medarbetare och andra som kommer i kontakt med verksamheten.

Under 2022 har vi arbetat aktivt med att utveckla och systematisera bolagets HR-processer och metoder för rekrytering, kompetensutveckling och ledarskap. Arbetet leds av SBS HR-ansvarig med stöd i uppförandekoden för medarbetare och SBS personalhandbok. Dessa dokument utvärderas regelbundet och finns att tillgå via SBS intranät samt kommuniceras ut i samband med introduktion av nyanställda. Personalhandboken innefattar en arbetsmiljöpolicy som beskriver bolagets arbete med att skapa en trivsam och säker arbetsmiljö för alla anställda. Ett av verktygen som tagits fram inom HR-området under 2022 är SBS årshjul. Genom att strukturera upp årliga HR-aktiveter som medarbetarundersökningar, lönesamtal och kompetensutveckling av personal ger vi ökat stöd till områdescheferna i deras kontinuerliga HR--arbete. Under året som varit har samtliga anställda fått möjlighet till utvecklingssamtal.

NYANSTÄLLNINGAR OCH PERSONALUTVECKLING

SBS prioriterar jämställdhet och mångfald av perspektiv och erfarenheter, något som återspeglas på alla nivåer i företaget. Detta är en viktig del av vår företagskultur och vi är övertygade om att olikheter är en styrka som kan bidra till en nyanserad och innovativ organisation. Detta är nödvändigt för att kunna möta de utmaningar och möjligheter som vi står inför som företag, för att ta vara på talang och potential och för att eliminera en osund kultur. Vi lägger därför stor vikt vid att fortsätta vårt arbete för att uppnå en så jämställd, diversifierad och inkluderande arbetsplats som möjligt. För närvarande består våra anställda av 41 procent kvinnor, vår ledningsgrupp av 67 procent kvinnor samt vår styrelse av 20 procent kvinnor. SBS tar även in extra personal vid arbetstoppar, till exempel vid terminsstarter, och rekryterar då gärna studenter till dessa uppdrag. SBS har en bred åldersfördelning inom personalstyrkan. Den yngsta medarbetaren är 21 år och den äldsta 72 år. Ledningsgruppen har en bred erfarenhet inom fastighetsförvaltning, byggteknik och affärs- och hållbarhetsutveckling.

ryqXNxDGh-Hy5XNlwGh

ANSTÄLLDA I FÖRETAGET PER DEN 2022-12-31

	Sverige		Norge		Danmark		
	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Totalt
Heltidsanställda	20	14	0	0	0	0	**34**
Deltidsanställda	1	1	0	0	0	0	**2**
Total	**21**	**15**	**0**	**0**	**0**	**0**	**36**

	Sverige			Norge		Danmark		
	Män	Kvinnor	Annat	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Totalt
Permanent anställda	21	15	0	0	0	0	0	**36**
Temporärt anställda	1	0	0	0	0	0	0	**1**
Total	**22**	**15**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**37**
Konsulter	1	1	0					2
Timanställda	6	5	0	0	2	0	0	13

NYANSTÄLLNINGAR OCH PERSONALOMSÄTTNING

	Sverige		Norge		Danmark		
	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Totalt
Nyanställningar	7	3	0	2	0	0	**12**
Personalomsättning	3	1	0	0	0	0	**4**
Nyanställningar %	19%	8%	0%	5%	0%	0%	**32%**
Personalomsättning %	8%	3%	0%	0%	0%	0%	**11%**

	Sverige			Norge			Danmark			
Ålder	<30	30-50	>50	<30	30-50	>50	<30	30-50	>50	Totalt
Nyanställningar	2	7	1	0	2	0	0	0	0	**12**
Personalomsättning	0	3	1	0	0	0	0	0	0	**4**
Nyanställningar %	5%	19%	3%	0%	5%	0%	0%	0%	0%	**32%**
Personalomsättning %	0%	8%	3%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	**11%**

Nyanställningar under året inkluderar inte timanställningar utan tillsvidaretjänster och provanställningar som övergår till tillsvidareanställningar

ryqXNxDGh-Hy5XNlwGh

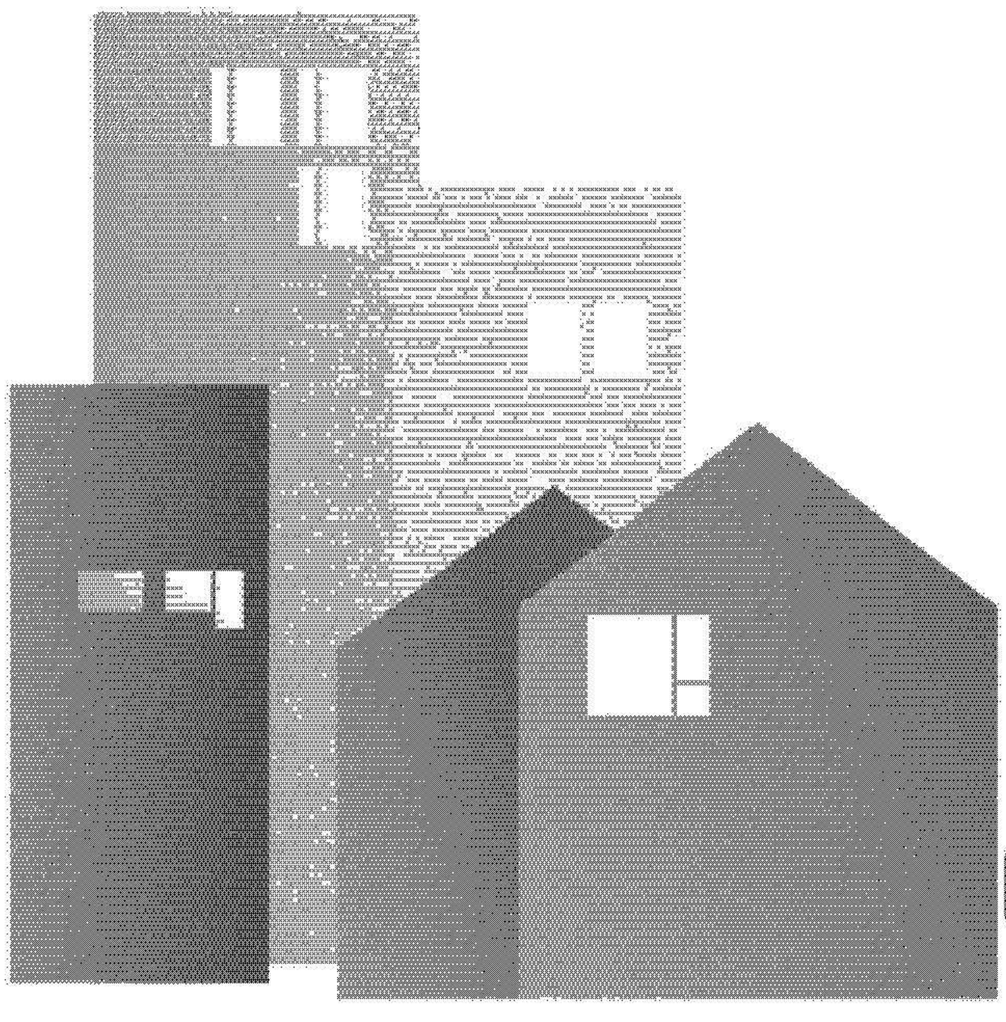
MÅNGFALD I FÖRETAGET

	Kön		Ålder		
Medarbetarkategorier	Män	Kvinnor	<30	30-50	>50
Styrelse	80%	20%	0%	40%	60%
Ledningsgrupp	33%	67%	0%	100%	0%
Medarbetare	59%	41%	40%	30%	30%

Alla SBS medarbetare och andra som på ett eller annat sätt arbetar tillsammans med bolaget kan förvänta sig att bli behandlade med respekt och i enlighet med mänskliga rättigheter. Vi tolererar varken diskriminering eller trakasserier. Under 2022 rapporterades noll (0) fall av diskriminering. SBS ansvarar för att löpande informera och utbilda våra medarbetare via interna och externa utbildningar för att förbättra arbetsmiljön och förebygga eventuella incidenter.

KOMPETENSUTVECKLA MEDARBETARE OCH VARA EN ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

Internt har SBS utvecklat ”SBS-universitetet” där interna utbildningar finns tillgängliga. Ett av våra prioriterade områden under året är att fortsätta arbeta med internkompetens och att bibehålla personal. Tre ledord som vägleder SBS och våra anställda är; öppenhet, ansvar och framåtlutande.



En del av detta innefattar möjligheten att utvecklas individuellt och som grupp. För att främja lika möjlighet till kompetensutveckling inom bolaget har varje anställd en individuell utbildningsbudget. Några av de gemensamma utbildningarna som erbjudits under året är; grundläggande utbildning i juridik, ekonomiutbildning av både FAR Ekonomi och Ingemar Rindstig, expert och revisor inom fastighetsbranschen. Under 2022 har vi även påbörjat utvecklingen av ett system för att mäta och redovisa hur många av våra anställda som genomgår utbildningar, något vi planerar att kunna redovisa under 2023.

Utbildningstimmar	Medelvärde utbildningstimmar (tim)
Per anställd	21
Per kvinna	22
Per man	21
Per anställningskategori, ledning	36
Per anställningskategori, medarbetare	13

SÄKERSTÄLLA HÄLSA OCH SÄKERHET

En trivsam och säker arbetsmiljö är en grundläggande förutsättning för att kunna prestera på ett bra sätt och att nå framgång som företag. SBS lägger stor vikt vid att skapa en sådan arbetsmiljö, oavsett om anställda befinner sig på kontor, på en byggarbetsplats eller i förvaltningen. SBS vill att de anställda ska känna sig trygga och bekväma på sin arbetsplats, och arbetar aktivt för att upprätthålla en hög arbetsmiljöstandard. Detta genom olika åtgärder som att tillhandahålla skyddsutrustning och säkerhetsföreskrifter samt olika former av stöd och hjälp för att förbättra den psykiska och fysiska hälsan på arbetsplatsen. Under året har noll (0) fall av arbetsrelaterade olyckor, sjukdomar och ohälsa rapporterats in.

SBS erbjuder privat sjukvårdsförsäkring till anställda där de vid behov kan söka vård utan att drabbas av de långa köer som den ordinarie sjukvården många gånger innebär.

ryqXNxDGh-Hy5XNlwGh



VERKA FÖR EN SOCIALT HÅLLBAR SAMHÄLLSUTVECKLING

Studentbostäder i Norden ämnar vara en aktör som främjar socialt hållbar samhällsutveckling. Detta börjar med studenterna och därför arbetar SBS aktivt med kreativa lösningar för ökat studentvälmående i alla våra bostäder. För många studenter sammanfaller studietiden med första gången de flyttar till ett eget boende. Vårt mål är att erbjuda studenter en hemmiljö där de kan känna sig trygga från första dagen, utvecklas som individer och ha goda förutsättningar att studera.

SBS har 5 563 studentbostäder. Vår ambition är att erbjuda alla boende hållbara bostäder av hög kvalitet. För oss är det dessutom viktigt att skapa projekt som främjar kreativitet, inspiration och lärande hos studenter, eftersom det är dem som kommer vara med och forma samhällets framtid. I praktiken kan det innebära gemensamma ytor och korridorer, pod-bås, grupprum och mindre föreläsningssalar som är specifikt framtagna för att främja sociala aktiviteter och umgänge. SBS vill även att studenter ska uppleva en känsla av hemtrevnad i och kring fastighetsbestånden. Därför har bolaget lagt stor vikt vid både belysning och plantering omkring bostäderna. För att följa upp och säkerställa effekten av SBS arbete med social hållbarhet administreras undersökningar om hur studenter upplever sitt boende och sin studiemiljö.

Forskning visar att fysisk aktivitet bidrar till höjda studieresultat och bättre allmänhälsa. I anslutning till alla nybyggnationer tillhandahåller därför SBS om möjligt utomhusgym. Under 2022 erbjöd SBS även gruppträning till hyresgäster i Luleå, något som vi fortsätter med även under 2023. Detta främjar inte bara fysiskt välmående, utan ökar även kamratskap och sociala kontakter bland studenter.

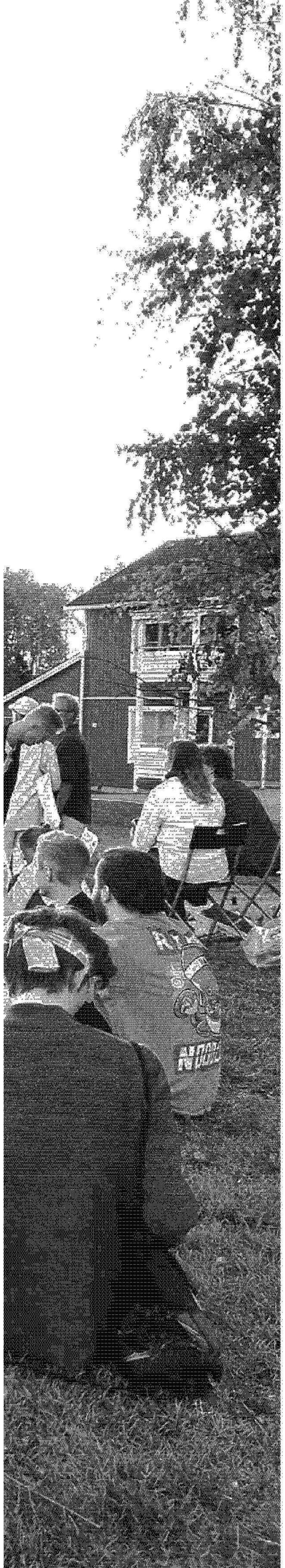
ryqXNxDGh-Hy5XNlwGh

Case – Luleå

Godgrannsäll

Tillsammans

ryqXNxDGh-Hy5XNlwGh



Strax ovanför Luleå sträcker sig den norra polcirkeln, området där solen aldrig sjunker under horisonten på sommaren. Långa sommarnätter och mörka vinterdagar förändrar behovet av socialt umgänge och förutsättningarna för att träffa grannar och studiekompisar. För två av SBS hyresgäster, Linnéa och Marwa, är det sociala livet avgörande för en lyckad studietid.

– Det är betydligt roligare att träna med sina kompisar, dessutom kan man få med sig några som inte har tränat förut, säger Linnéa som pluggar till civilingenjör inom teknisk design på Luleå tekniska universitet.

Linnéa nappade på SBS erbjudande om gratis gruppträning för hyresgästerna i Luleå. Efter att ha fått höra om möjligheten i SBS boendeapp följde hon med på ett första träningstillfälle under hösten. Crossfit, cirkelträning och airbikeövningar utförs varje torsdagskväll under ledning av en erfaren instruktör, också hon student i Luleå.

Initiativet med gemensam och kostnadsfri gruppträning för SBS hyresgäster i Luleå handlade från början om att skapa möjligheter för fler att ta hand om sin fysiska hälsa. Många studier visar på fysisk aktivitet som en grogrund för psykiskt välmående, minskad ohälsa och förbättrade studieresultat. Positiva resultat som Linnéa känner igen sig i.

– Eftersom det är gruppträningar kan alla vara med på sina villkor. Jag brukar påminna om träningarna i vår meddelandegrupp för klassen. Det märks att den här typen av träning är efterfrågad bland studenterna, jag är jätteglad att SBS har dragit i gång det här, säger Linnéa.

GRATISKONSERT FÖR GEMENSKAPEN

I början av augusti 2022 samlades hyresgästerna i studentbostadsområdet



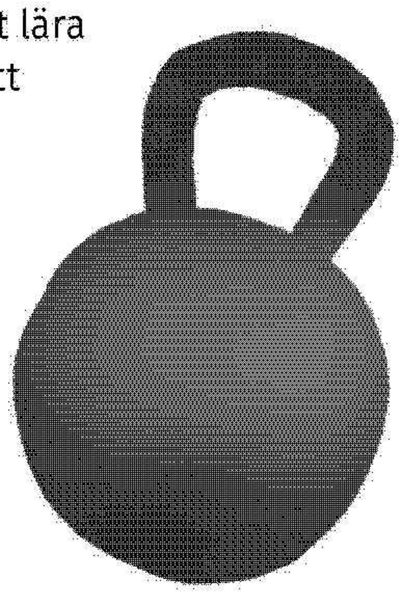
Linnéa Norell
Student på Luleå tekniska universitet

Porsön i Luleå på den stora gräsmattan för att lyssna på musik, äta hamburgare och träffa grannarna. SBS arrangerade en gratiskonsert med den lokala hiphopartisten Zacke och hundratals närboende samlades i sensommarkvällen.

– Det var otroligt bra! Jag gick dit med några kompisar som också gillade musiken, säger Marwa, civilingenjörsstudent inriktning arkitektur och inne på andra läsåret i Luleå.

Att fastighetsägaren arrangerar musikevenemang och spelningar är ett bra sätt att höja gemenskapen i ett område där omsättningen på studenter och hyresgäster är hög. Marwa skulle gärna se ännu fler initiativ, som grannfestivaler med mat, musik och fler lokala artister.

– Vi har väldigt bra sammanhållning här, men ju fler saker som händer desto bättre trivs man i området. Det är ett bra sätt för nyinflyttade att lära känna sina grannar utan att det känns konstigt, säger Marwa.



Case – Läxhjälpen



Stiftelsen Läxhjälpen hjälper barn och ungdomar i utsatta områden med gratis läxhjälp, stöd och mentorskap för att klara av grundskolan. Under 2021 lämnade 17 000 elever nionde klass utan gymnasiebehörighet och som samarbetspartner till Läxhjälpen bidrar Studentbostäder i Norden till att fler elever får chansen till en god utbildning.

Två gånger i veckan samlas grupper om 15 elever och tre läxhjälpare i skolans lokaler i Malmö och Trollhättan. De grundskolorna som ingår i Läxhjälpen har alla ett betygssnitt som ligger under Skolverkets rikssnitt. Eleverna som deltar har både behov av stöd och hjälp med skolan – och en brinnande vilja att utvecklas.

– Vi ska finnas där vi behövs som mest. Som samhället ser ut i dag spelar tyvärr bakgrund, uppväxtområde och föräldrarnas utbildningsnivå en väldigt stor roll för en elevs möjligheter att klara av grundskolan. Genom att erbjuda läxhjälp och stöttning med hjälp av våra lokala samarbetspartners ger vi fler elever chansen att nå gymnasiet, säger Ebba Myrsten, chef för region Syd på Läxhjälpen.

Sedan 2021 har Studentbostäder i Norden varit stödpartner åt Läxhjälpens verksamhet i Trollhättan och Malmö. Genom partnerskapet finansieras de deltagande läxhjälparna, som ofta är engagerade högskolestudenter som själva kommer från lokalområdet. För eleverna är läxhjälpen helt gratis.

– Det som ofta saknas i våra elevers skolgång är långsiktighet och kontinuitet. Viljan finns, men av olika anledningar saknas en rutin för att klara av skolarbetet. Med Läxhjälpen får eleverna ett individuellt läxhjälpsprogram med sex timmars handlett stöd vid fasta tillfällen varje vecka under minst en termin. Även om varje elev har olika förutsättningar är målet alltid ett och samma: att eleven ska komma in på gymnasiet med gott självförtroende, säger Ebba Myrsten.

Som en av landets största förvaltare av studentboenden för universitets- och högskolestudenter har Studentbostäder i Norden ett stort ansvar för hyresgästernas välmående och trivsel under studietiden. Genom samarbetet med Läxhjälpen får fler unga chansen att nå högre utbildningar. Utöver den personliga utvecklingen som stödet innebär får eleverna även en morot inför ett framtida liv på universitetet.

– Vi har engagerat oss i Läxhjälpens verksamhet med en långsiktig ambition att stötta eleverna även efter grundskoleåldern. Därför erbjuder vi förtur till vår bostadskö för de deltagare som i framtiden går vidare till högskola och universitet. Det är en uppmuntran till att studera vidare efter gymnasiet, men också ett konkret sätt att bidra till ökad social hållbarhet och integration i Malmö och Trollhättan, säger Rebecka Eidernert, VD på Studentbostäder i Norden.

Att Läxhjälpens verksamhet ger resultat är tydligt i de utvärderingar som genomförs efter varje läsår. Den senaste mätningen visar att eleverna höjde sitt meritvärde med 32 poäng i genomsnitt efter att ha deltagit i Läxhjälpen. 73 procent angav dessutom att självförtroendet i studierna har ökat, och hela åtta av tio har fått en ökad lust att studera vidare.

– Att engagera oss i våra närområden är naturligt för oss som studentbostadsbolag. När vi dessutom kan se de konkreta resultaten av våra partnerskap och vilken positiv påverkan initiativet har för eleverna blir avkastningen långt mycket större än vad som går att mätas i kronor och ören, säger Rebecka Eidernert.

ryqXNxDGh-Hy5XNlwGh

Vi ska finnas där
behövs som mest

Hållbarhetsstrategi, område 3

Fastighetsbranschen är en industri med utsatthet för korruption och andra oetiska affärsbeteenden. Med en medvetenhet av detta har Studentbostäder i Norden ett stort ansvar att säkerställa upprätthållandet av god affärsetik och transparant styrning i alla led inom verksamheten, för att minimera den potentiellt negativa påverkan. Som aktör inom fastighetsbranschen krävs det att SBS är ständigt uppdaterade och bibehåller hög medvetenhet om branschens struktur och de områden som innebär en förhöjd risk, exempelvis komplicerade leverantörsled, användningen av underentreprenörer samt gränsöverskridande kontakter mellan privat och offentlig sektor.

Antikorruptionsarbetet på SBS leds av ledningsgruppen med stöd av bolagets visselblåsarpolicy, visselblåsarfunktion och uppförandekod. Uppförandekoden ställer krav på både medarbetare, leverantörer och kunder att lagar, regler och affärsetiska principer efterföljs, att det finns styrning och ett aktivt arbete inom miljöområdet och att diskriminering och förtryck är otillåtet. Årlig uppdatering och revision av bolagets policyer och uppförandekod syftar till att dessa styrdokument ska vara linjerade med nya lagkrav och ramverk. SBS ställer även krav på att på uppförandekoden ska vara signerad av alla underleverantörer inför avtalsstart. SBS dokumenterar och rapporterar årligen på antal fall av korruption i verksamheten. Under 2022 förekom noll (0) fall av korruption i SBS verksamhet.

Under 2022 införde SBS en visselblåsarpolicy med tillhörande visselblåsarfunktion, vilka är en del av det förebyggande arbetet mot oegentligheter och korruption. Visselblåsarpolicyn innehåller information om funktionens omfattning, bruk och säkerställer att anmälningar sker anonymt och att personuppgifter hanteras på ett säkert sätt. Visselblåsarfunktionen kan användas av allmänheten, anställda, leverantörer och andra intressenter, i syfte att rapportera allvarliga oegentligheter som kan innebära skadlig inverkan på bolagets affärsverksamhet, vilka ej kan rapporteras eller hanteras på sedvanligt sätt. Policyn och tillhörande visselblåsarfunktion finns tillgänglig via SBS hemsida och intranät. Funktionen är krypterad och lösenordskyddad för att säkerställa visselblåsarens anonymitet. Funktionen kontrolleras av en extern oberoende leverantör som även leder processen vid rapporterade oegentligheter. Under 2022 har noll (0) antal fall rapporterats via visselblåsarfunktionen. SBS ser positivt på det inte funnits fall som behövts behandlas, samtidigt som vi fortsätter att aktivt informera medarbetare och övriga externa parter om funktionen så att kännedomen om den är hög. Utöver att rapportera via SBS visselblåsningskanal kan oegentligheter även rapporteras externt till en behörig myndighet inom ett visst ansvarsområde eller någon av EU:s institutioner, organ och byråer.

SÄKERSTÄLLA EN HÅLLBAR LEVERANTÖRSKEDJA

De största riskerna SBS har identifierat för negativ påverkan på människan och miljö är lokaliserade till bolagets leverantörskedja. Byggsektorn bidrar till stor resursanvändning av både material och energi när råvaror utvinns och bearbetas och när byggmaterial och komponenter transporteras. Säkerhet, arbetsmiljö och anställningsvillkor är andra viktiga områden som behöver värnas för arbetare i hela SBS leverantörskedja. Därför är det viktigt för SBS att säkerställa att utvecklingen av bolagets fastighetsbestånd och projektportfölj sker i enlighet med bolagets regler och riktlinjer, vilket innefattar att leverantörer efterlever och undertecknar vår uppförandekod som är del av samtliga avtal.

ryqXNxDGh-Hy5XNlwGh

Under 2022 har en process för screening och utvärdering av bolagets leverantörer och samarbetspartners tagits fram för att säkerställa uppfyllnad av SBS uppförandekod och miljömässiga och sociala hållbarhetskriterier. Utvärderingen innefattar en bedömning av leverantörers samarbetspartners samt underleverantörers arbete och processer för att undvika att brott mot mänskliga rättigheter förekommer i något led. Frågorna är framtagna efter bygg- och fastighetsbranschens natur och fångar upp ämnen som ansvarsförsäkring, kollektivavtal, affärsetik, olycksfallsförsäkring, riskbedömning samt regelbunden utbildning.

Under 2022 utvecklade SBS ett verktyg för att screena leverantörer utifrån sociala och miljömässiga kriterier. Verktyget kommer att börja användas under 2023. Målsättningen är att 100 procent av alla nya avtal som tecknas från 2023 och framåt skall föregås av att leverantören fyller i SBS utvärderingskriterier. Processen kommer att utvecklas löpande i enlighet med nya regelverk och branschpraxis på området.

BIBEHÅLLA HÖG DATASÄKERHET OCH KUNDINTEGRITET

SBS hanterar ofta känsliga data, i synnerhet för våra hyresgästers och kunders räkning. För att alla våra kunder ska vara trygga i hanteringen av deras information uppfyller SBS högsta branschstandard samt lagar och regler på området. I utvärderingen för att säkerställa en hållbar leverantörskedja godkänner även leverantörerna SBS insamling och lagring av kontaktuppgifter på ett konfidentiellt och säkert sätt under tiden ett avtalsförhållande pågår, om avtalsförhållandet avbryts raderas dessa uppgifter.

Under 2022 har även IT- och informationssäkerhetspolicyer och riktlinjer utvecklats för att säkerställa en robust och säker drift och för att skydda verksamhetens informationstillgångar och relaterade IT-resurser. Dessa antas av styrelsen under kvartal ett 2023. SBS dokumenterar och rapporterar klagomål gällande brott mot kundintegritet och förluster av kunddata. Under 2022 har inga klagomål kommit in och processer och system har fungerat enligt våra policys och rutiner. Ansvarig för arbetet med IT-säkert är bolagets Innovations- och hållbarhetschef som rapporterar till VD.

Incidenter	Totalt
Klagomål från myndigheter	0
Klagomål från kunder/leverantörer	0
Förluster av kunddata	0

Lagefterlevnad	Antal	Summa (SEK)
Incidenter som lett till böter	2	20 000

Incidenterna är relaterade till förseningsavgifter från Bolagsverket på grund av komplettering av årsredovisningar som skickades in sent.

ryqXNxDGh-Hy5XNIwGh


ryqXNxDGh-HySXNlwGh

SBS hållbarhetsarbete är grundat i vår väsentlighetsanalys. När SBS utvecklar, bygger och förvaltar fastigheter tar vi alltid hänsyn till bolagets intressenter och deras perspektiv, då det är en viktig del av utvecklingen av våra studentbostäder. På så sätt säkerställer vi att bolaget prioriterar de hållbarhetsområden där SBS har som störst reell och potentiell påverkan, samt att de prioriteringar som görs är i linje med våra och intressenters gemensamma målsättningar.

SBS väsentlighetsanalys är utformad i enlighet med GRI Standards 2016 och beaktar det dubbla väsentlighetsperspektivet. Det innefattar SBS påverkan på människor och deras mänskliga rättigheter, miljö, samhället och ekonomi, men även hur hållbarhetsaspekter påverkar SBS som bolag. Det dubbla väsentlighetsperspektivet ger SBS en bredare förståelse för hållbarhetsfrågornas betydelse för bolaget och hur vi kan bygga affärsresiliens samtidigt som vi hanterar vår egen påverkan på omvärlden.

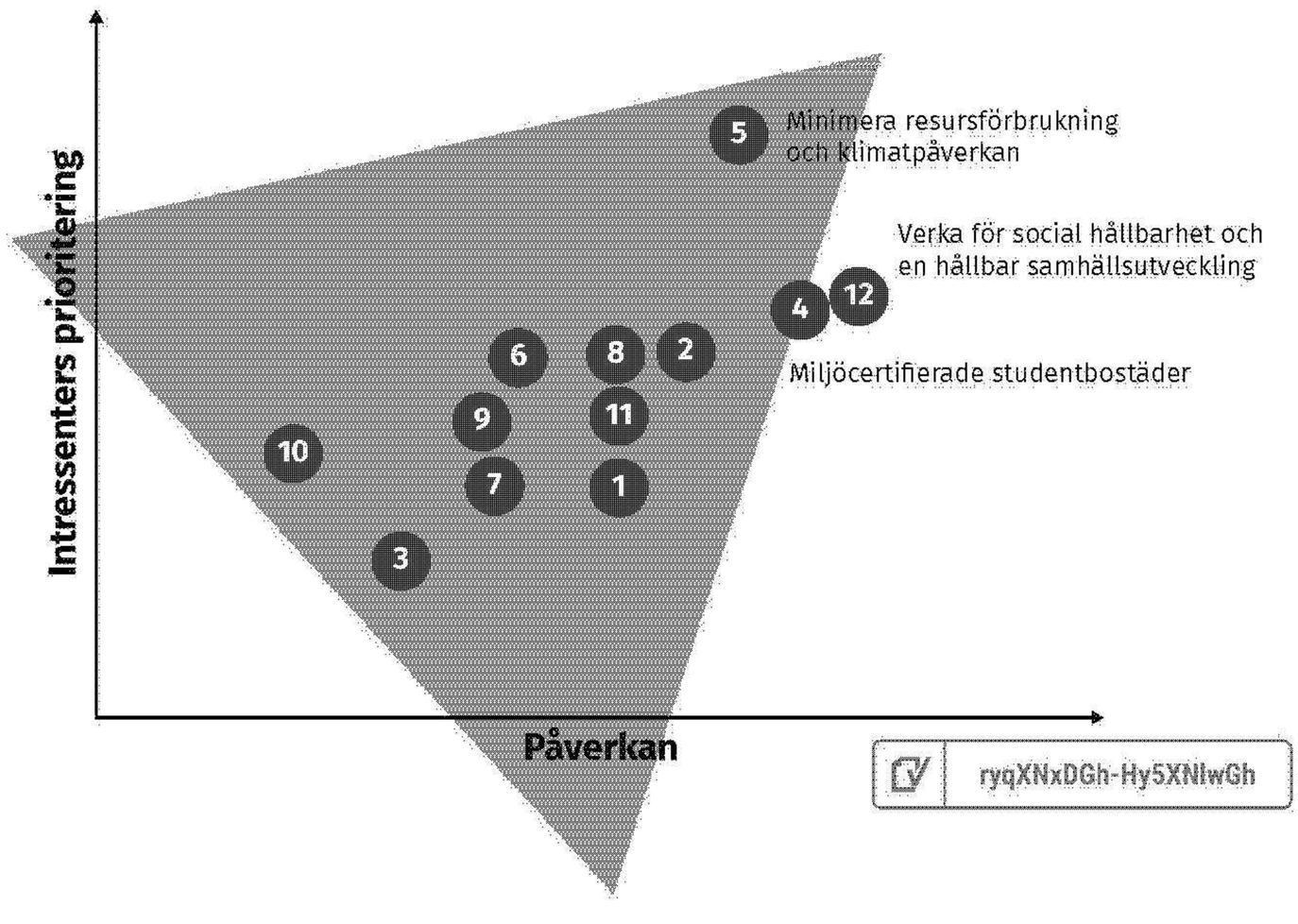
Väsentlighetsanalysen har analyserat bolagets påverkan på hållbarhet (direkt/indirekt, positiv/negativ och avsedd/oavsedd) samt hållbarhetspåverkan på bolaget (finansiell, legal, operationell och anseendemässig). Vi har genomfört intressentdialoger med bolagets interna och externa intressenter. Kartläggning 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.

Intressentgrupperna som var en del av dialogen var:

- Styrelse
- Investerare och finansieringspartners
- Medarbetare
- Kunder B2B
- Studenter

Intressentdialogerna tillsammans med påverkansanalysen har legat till grund för att definiera och prioritera bolagets mest väsentliga hållbarhetsaspekter. Arbetet har genomförts tillsammans med en tredje part som är specialiserad på hållbarhetsfrågor och strategiskt hållbarhetsarbete. Resultatet presenteras i grafen nedan. Hållbarhetsaspekterna med högst påverkan på och av verksamheten är följande; att minimera resursförbrukning och klimatpåverkan, verka för social hållbarhet och en hållbar samhällsutveckling samt miljöcertifierade studentbostäder. Resultatet ligger till grund för SBS hållbarhetsstrategi som vägleder hållbarhetsarbete framåt, se sidan 41.

1: SBS har inte genomfört en ny väsentlighetsanalys under 2022. Analysen är således inte gjord i linje med GRI:s nya rekommendationer som publicerades under 2021. Läs mer om detta i kapitlet "Om rapporten"



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

Om rapporten

Hållbarhetsredovisningen som upprättats är gjord på frivillig basis och bilagd i den legala årsredovisningen, med publiceringsdatum 2023-04-14.

Redovisningen omfattar hela koncernens verksamhet, inklusive dotterbolag, och avser perioden 1 januari 2022–31 december 2022.

Det har i årets rapport inte gjorts några omräkningar baserat på 2021 års rapport.

SBS har valt att inte genomföra en ny väsentlighetsanalys under 2022, och analysen är således inte gjord i linje med GRI:s nya rekommendationer som publicerades under 2021. SBS är medvetna om de förändringar en väsentlighetsanalys enligt de uppdaterade standarderna kan innebära för resultatet av analysen, men bedömer att analysen är tillräcklig. Beslutet är grundat på att den tidigare väsentlighetsanalysen redan beaktar flera av de förändringar som tillkommit, i form av att applicera det dubbla väsentlighetsperspektivet, samt den höga graden av involvering av bolagets intressenter under hela processen. Med syfte att ständigt förbättra vårt hållbarhetsarbete kommer vi under kommande år att genomföra en ny väsentlighetsanalys i enlighet med nya GRI Standards 2021.

Hållbarhetsrapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

För frågor gällande rapporten hänvisar vi till Hållbarhets- och innovationschef Magnus Jägre på magnus.jagre@sbsstudent.se.

Information om medarbetare anges i antal personer (headcount) och har hämtats från SBS lönesystem.

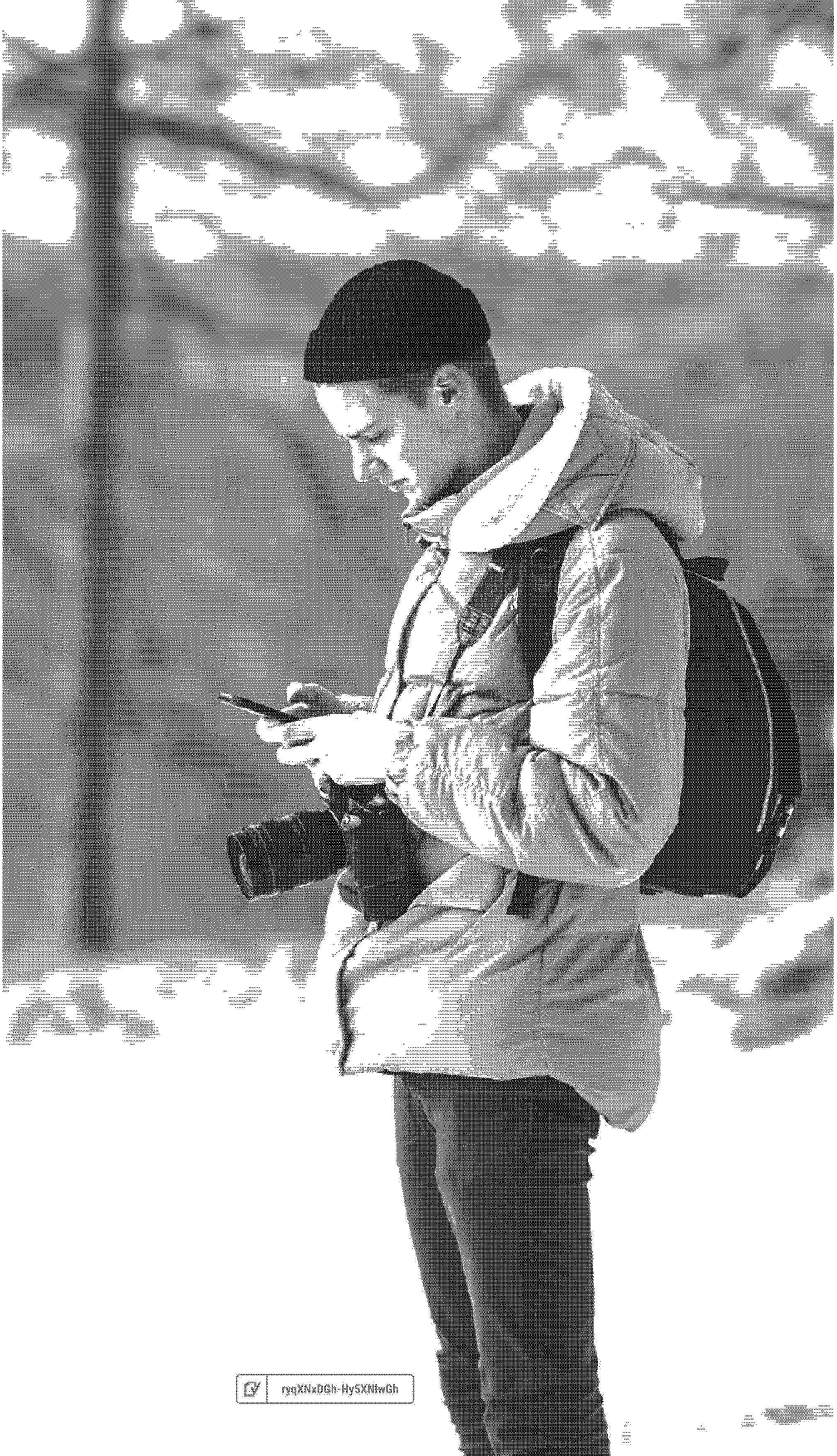
Ändringar i nyckeltal har gjorts i 2022 års hållbarhetsrapport, där nyckeltalen 408 –”Barnarbete” och 409 – ”Tvångsarbete” har tagits bort. Istället beskriver SBS hur bolaget granskar leverantörer baserat på sociala kriterier, som respekt för mänskliga rättigheter och arbetsrätt, under nyckeltalet 414-1 ”Leverantörers sociala bedömning”.

Information och hållbarhetsdata till miljörelaterade nyckeltal har inhämtats från leverantörer, tredjepartsleverantör och egna mätare. Växthusgasutsläpp har beräknats med hjälp av emissionsfaktorer från DEFRA, Energiföretagen, Trafikverket, Grexel (på uppdrag av Energimarknadsinspektionen), IEA och SJ. Växthusgasutsläpp redovisas enligt standarden GHG Protocol uppdelat på scope 1, 2 och 3.

Systematik för insamling av data från materialförbrukning, avfall och utbildningstimmar planeras att vidareutvecklas under 2023.

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.

ryqXNxDGh-Hy5XNlwGh


ryqXNxDGh-Hy5XNlwGh

UTTALANDE OM TILLÄMPNING

Studentbostäder i Norden har rapporterat informationen som omfattas av detta GRI-index för rapporterings-perioden 1 januari 2022 – 31 december 2022 med referens till GRI Standards.

Tillämpning av GRI 1: Foundation 2021

STATEMENT OF USE

Studentbostäder i Norden has reported the information cited in this GRI content index for the period 1 January 2022 – 31 December 2022 with reference to the GRI Standards.

Appliance of GRI 1: Foundation 2021

GRI standard	Redogörelse	Sidnummer	Kommentar
	GENERELLA INDIKATORER		
GRI 2: Allmänna upplysningar 2021	2-1 Organisatoriska detaljer	4, 28, 29	
	2-2 Legala enheter inkluderade i hållbarhetsredovisningen	62	
	2-3 Rapporteringsperiod, frekvens, och kontaktuppgifter	62	
	2-4 Korrigering av tidigare kommunicerad information	62	
	2-5 Extern granskning	62	
	2-6 Aktiviteter, värdekedja, och andra affärsrelationer	4, 14	
	2-7 Anställda	51	
	2-8 Medarbetare som inte är anställda av organisationen	51	
	2-9 Styrningsstruktur och sammansättning	30	
	2-10 Nominering och valberedning för styrelsen	30	
	2-11 Ordförande för den högsta beslutsfattande organet	30	
	2-14 Högsta beslutsfattande organets roll i hållbarhetsredovisningen	62	
	2-16 Kommunikation gällande missförhållanden och visselblåsarincidenter		Incidenter tas emot av ordförande i revisions-utskottet som avgör om ärendet bör utredas, och i sin tur lämnas över till SBS styrelse
	2-18 Utvärdering av det högsta beslutsfattande organets prestation	31	
	2-19 Ersättning- och kompensationspolicyer	30, 31	
	2-20 Process för att bestämma ersättning och kompensation	30, 31	
	2-22 Uttalande gällande strategi för hållbar utveckling	41	
	2-23 Policyåtaganden	50, 52, 58, 59	
	2-24 Integrering av policyåtaganden	50, 52, 58, 59	
	2-26 Mekanismer för att söka vägledning och för att lyfta farhågor	58	
	2-27 Efterlevnad av lagar och regleringar	59	
	2-28 Medlemsorganisationer		Inga medlemsorganisationer
	2-29 Förhållandesätt för att engagera intressenter	61	
	2-30 Kollektivavtal		0 anställda täcks av kollektivavtal

ryqXNxDGh-Hy5XNlwGh

GRI standard	Redogörelse	Sidnummer	Kommentar
	VÄSENTLIGA OMRÅDEN		
GRI 3: Väsentliga områden 2021	3-1 Process för att bestämma väsentliga områden	61	
	3-2 Lista av väsentliga områden	61	
Anti-korruption			
GRI 3: Väsentliga områden 2021	3-3 Hantering och styrning av väsentliga områden	58	
GRI 205: Anti-korruption 2016	205-3 Bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder	58	
Material			
GRI 3: Väsentliga områden 2021	3-3 Hantering och styrning av väsentliga områden	44	
Energi			
GRI 3: Väsentliga områden 2021	3-3 Hantering och styrning av väsentliga områden	44	
GRI 302: Energi 2016	302-1 Organisationens energiförbrukning	45	
	302-3 Energiintensitet	46	
Biologisk mångfald			
GRI 3: Väsentliga områden 2021	3-3 Hantering och styrning av väsentliga områden		Biologisk mångfald är ett väsentligt område för SBS då det involverar bolagets verksamhet både i byggskedet och implementering av fastighetslösningar. I nuläget utgår SBS efter de bygglov som ges av kommuner och regioner, vilket gör att det saknas underlag och analyser som krävs för att uppfylla GRI nyckeltalet. SBS ämnar att åtgärda detta under kommande år.
Utsläpp			
GRI 3: Väsentliga områden 2021	3-3 Hantering och styrning av väsentliga områden	44	
GRI 305: Utsläpp 2016	305-1 Direkta (Scope 1) växthusgasutsläpp	46	
	305-2 Indirekta (Scope 2) växthusgasutsläpp	46	
	305-3 Andra indirekta (Scope 3) växthusgasutsläpp	46	
Avfall			
GRI 3: Väsentliga områden 2021	3-3 Hantering och styrning av väsentliga områden	47	
GRI 306: Avfall 2020	306-1 Uppkommet avfall och betydande avfallsrelaterad påverkan	47	
	306-3 Uppkommet avfall	47	

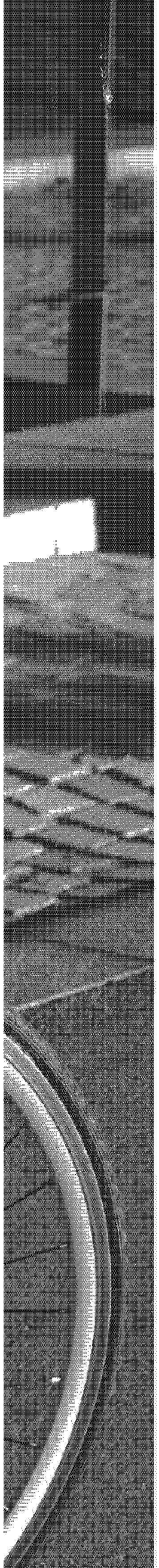
ryqXNxDGh-Hy5XNlwGh

GRI standard	Redogörelse	Sidnummer	Kommentar
	VÄSENTLIGA OMRÅDEN		
Miljöbedömning av leverantörer			
GRI 3: Väsentliga områden 2021	3-3 Hantering och styrning av väsentliga områden	59	
GRI 308: Miljöbedömning av leverantörer 2016	308-1 Nya leverantörer som screenats med miljökriterier	59	
Anställning			
GRI 3: Väsentliga områden 2021	3-3 Hantering och styrning av väsentliga områden	50	
GRI 401: Anställning 2016	401-1 Nyanställd personal och personalomsättning	51	
Hälsa och säkerhet			
GRI 3: Väsentliga områden 2021	3-3 Hantering och styrning av väsentliga områden	52	
GRI 403: Hälsa och säkerhet 2018	403-1 Ledningssystem för arbetsrelaterad hälsa och säkerhet		SBS har i dagsläget inget formellt arbetsmiljöledningssystem på plats, men följer kraven i Arbetsmiljölagen och Arbetsmiljöförordningen. Under kommande år planerar vi för att stärka processen för att identifiera och hantera risker.
	403-2 Riskidentifiering, bedömning och indicenthantering		
	403-3 Yrkeshälsovård	52	
	403-4 Arbetstagarrepresentation, samråd och kommunikation om hälsa och säkerhet		SBS har under året haft en gemensam genomgång med alla anställda kring bolagets försäkringsskydd och sjukförsäkring. Tillgången till dessa rutiner finns beskrivna på bolagets Intranät. Vid joint-ventures finns en arbetsmiljödelegering med rutinbeskrivningar.
	403-5 Utbildning inom hälsa och säkerhet för arbetstagare		
	403-6 Främjande av arbetstagarnas hälsa	52	
	403-9 Arbetsrelaterade skador	52	
	403-10 Arbetsrelaterad ohälsa	52	
Utbildning och kompetensutveckling			
GRI 3: Väsentliga områden 2021	3-3 Hantering och styrning av väsentliga områden	52	
GRI 404: Utbildning och kompetensutveckling 2016	404-1 Genomsnittligt antal utbildningstimmar per år och per anställd	52	
	404-3 Andel anställda som får regelbunden utvärdering av sin prestation och karriärsutveckling	52	
Mångfald och lika möjligheter			
GRI 3: Väsentliga områden 2021	3-3 Hantering och styrning av väsentliga områden	50	
GRI 404: Utbildning och kompetensutveckling 2016	405-1 Mångfald inom styrelse, ledning och bland anställda	52	
Icke-diskriminering			
GRI 3: Väsentliga områden 2021	3-3 Hantering och styrning av väsentliga områden	52	
GRI 406: Icke-diskriminering 2016	406-1 Diskrimineringsfall och vidtagna åtgärder	52	
Social bedömning av leverantörer			
GRI 3: Väsentliga områden 2021	3-3 Hantering och styrning av väsentliga områden	59	
GRI 414: Social bedömning av leverantörer 2016	414-1 Nya leverantörer som screenades utifrån sociala kriterier	59	
Kundintegritet			
GRI 3: Väsentliga områden 2021	3-3 Hantering och styrning av väsentliga områden	59	
GRI 418: Kundintegritet 2016	418-1 Dokumenterade klagomål gällande brott mot kundintegritet och förluster av kunddata	59	

ryqXNxDGh-Hy5XNlwGh







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 (CO2e) 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.
Global Reporting Initiative (GRI)	Internationell rapporteringsstandard för redovisning av företags hållbarhetsarbete och prestanda.

ryqXNxDGh-Hy5XNlwGh

3. Årsredovisning

ryqXNxDGh-HySXNlwGh

Årsredovisning **70**
Förvaltningsberättelse 72
Koncernens rapport över totalresultat 76
Koncernens rapport över finansiell ställning 77
Koncernens rapport över förändring i eget kapital 78
Koncernens rapport över kassaflöden 79
Moderbolagets resultaträkning 80
Moderbolagets rapport över totalresultat 80
Moderbolagets balansräkning 81
Moderbolagets rapport över förändring av eget kapital 82
Moderbolagets rapport över kassaflöde 83
Tilläggsupplysningar 85
Revisionsberättelse 108

ryqXNxDGh-Hy5XNlwGh

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Studentbostäder i Norden AB (publ) org. nr. 556715-7929, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2022. 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 inom parentes avser utgången av föregående år.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Studentbostäder i Norden AB är ett bolag som har som mål att bygga upp ett fastighetsbestånd 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 5 563. Bolaget har dessutom en projektportfölj som ger möjlighet till 3 114 nyproducerade studentbostäder samt 173 studentbostäder som förvärvats men ej tillträtts vid utgången av året.

INTÄKTER OCH FASTIGHETSKOSTNADER

Koncernens intäkter för perioden uppgick till 294,1 MSEK (234,3), vilket motsvarar en ökning med 26 procent. Övriga intäkter minskar jämfört med föregående år och uppgick till 4,9 MSEK (25,4). Minskningen beror på en engångsutbetalning av försäkringsersättning som erhölls under föregående år om 18,5 MSEK. Hyresintäkterna uppgick till 289,2 MSEK (208,9) vilket motsvarar en ökning med 80,3 MSEK eller 38 procent. Ökningen beror främst på lägre vakanser och ett större fastighetsbestånd. Fastigheter som förvärvats eller färdigställts under året har bidragit med 29,3 MSEK i intäkter.

Koncernens fastighetskostnader för perioden uppgick till -124, 5 MSEK (-102,9), vilket motsvarar en ökning med 21 procent. Ökningen beror främst på ett större fastighetsbestånd men även högre kostnader för driften av fastighetsportföljen. Ökningen beror främst på kostnader för el, värme och fastighetsadministration. Fastigheter som förvärvats eller färdigställts under året har ökat kostnaderna med 12,7 MSEK.

DRIFTSÖVERSKOTT

Driftsöverskott för perioden uppgick till 169,6 MSEK (131,4), vilket motsvarar en ökning med 29 procent. Fastigheter som förvärvats eller färdigställts under året har ökat driftsöverskottet med 16,7 MSEK. Överskottsgraden för perioden uppgick till 58 procent (56) vilket är en förbättring med 2 procentenheter jämfört med motsvarande period föregående år. Uthyrningsgraden vid utgången av perioden uppgick till 99 (96) procent vilket är 3 procentenheter högre än motsvarande period föregående år.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaden för central administration uppgick till -31,5 MSEK (-54,2). Periodens kostnad inkluderar jämförelsestörande poster om -3,1 MSEK (-25,8) vilka avser förvärvskostnader där Studentbostäder i Norden valt att inte fullfölja två förvärv i Norge i ett sent skede efter genomförda DD-processer. Central administration har under perioden även belastats med kostnader för implementering och uppstart av Studentbostäder i Nordens nya hållbarhetsarbete.

FINANSNETTO

Periodens finansnetto uppgick till -83 MSEK (-63,2) och bestod främst av -80,4 MSEK (-59,4) i räntekostnader, -7,0 MSEK (-2,8) i övriga finansiella kostnader och 6,2 KSEK (-2) i valutadifferenser.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultat för perioden uppgick till 55,1 MSEK (14,0) vilket motsvarar en ökning med 294 procent. Ökningen beror främst på förbättrad uthyrningsgrad, ett större fastighetsbestånd, effektivare förvaltning samt att årets resultat har belastats med lägre jämförelsestörande kostnader, -3,1 MSEK, jämfört med föregående år (-25,8).

Omsättning, resultat och ställning (KSEK). Se definitioner på sida 116	2022	2021	2020	2019	2018
Intäkter	294 100	234 331	150 483	102 261	18 770
Förvaltningsresultat	55 142	13 985	33 427	19 112	-229
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	71 111	203 339	87 660	74 682	0
Balansomslutning	7 818 242	5 934 846	3 921 005	2 153 918	924 837
Värde förvaltningsfastigheter	7 530 549	5 635 536	3 563 200	2 091 000	894 100
Likvida medel	166 409	204 877	296 298	45 683	3 941
Eget kapital	2 113 715	1 815 331	1 535 374	571 049	267 812
Räntebärande skulder	5 119 926	3 746 371	2 115 687	1 468 775	634 409
Kassaflöde från den löpande verksamheten	137 255	-52 216	20 563	55 014	-3 391
Tillväxt i rörelseintäkter	38%	56%	47%	445%	e.t
Avkastning på eget kapital	-6,2%	6,8%	8,6%	17,6%	e.t
Soliditet	27%	31%	39%	27%	29%
Belåningsgrad	66%	63%	59%	70%	71%
Medelantal anställda		29	10	1	1

ryqXNxDGh-Hy5XNlwGh

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Årets värdeförändringar för fastigheter uppgick till 71,1 MSEK (203,3) varav -0,3 MSEK avser realiserad värdeförändring vid försäljning av en fastighet i Asarum. Värdeförändringen för förvaltningsportföljen uppgick till -30,2 (337,2) MSEK och värdeförändringen för projektfastigheterna uppgick till 101,3 (-133,9) MSEK.

ÅRETS RESULTAT

Årets resultat uppgick till 75,7 MSEK (114,2).

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Koncernens fastighetsbestånd omfattade vid utgången av perioden fastigheter med en uthyrningsbar area om 158 754 kvadratmeter (131 107). Det sammanlagda värdet uppgick till 7 531 MSEK (5 636), varav 941 MSEK (849) avsåg pågående nyproduktion. Fastighetsvärdet exklusive pågående nyproduktion uppgick till 41 508 SEK per kvadratmeter. Värdet för förvaltningsportföljen uppgick till 6 590 MSEK (4 787), vilket motsvarar 88 procent av totala fastighetsvärdet.

Verkligt värde 2022-01-01	**5 635 536**
Förvärv av fastigheter	976 871
Avyttring av fastigheter	-3 900
Investeringar i befintliga fastigheter	886 531
Erhållet investeringsstöd	-158 005
Värdeförändring	71 111
Valutaförändring	122 405
Verkligt värde 2022-12-31	**7 530 549**
Värdetillväxt	*1,26%*

LIKVIDA MEDEL

Likvida medel uppgick till 166,4 MSEK (204,9).

EGET KAPITAL

Det egna kapitalet har under perioden ökat med 298 MSEK genom en nyemission om 5 miljoner nya aktier vilka tillförde 49,8 MSEK efter emissionskostnader, en nyemission om 24,9 miljoner nya aktier vilka tillförde 122,5 MSEK efter emissionskostnader, återföring av tidigare reserverade emissionskostnader samt periodens totalresultat om 120 MSEK. Det egna kapitalet uppgick vid utgången av perioden till 2 114 MSEK, vilket ger en soliditet om 27,0 procent. Enligt SBS finanspolicy skall soliditeten uppgår till minst 25%.

FINANSIERING

Finansieringen sker främst genom upplåning hos nordiska banker och obligationsmarknaden. Bankupplåning säkerställs främst genom pant i fastigheter. Belåningsgraden uppgick till 65,8 procent. Belåningsgraden ska enligt bolagets fastställda riskbegränsningar långsiktigt inte överstiga 70 procent.

De räntebärande skulderna uppgick vid periodens utgång till 5 119 (3 746) MSEK, varav 3 818 (3 746) MSEK avsåg fastighetslån från banksektorn, 600 (600) MSEK avsåg hållbara obligationslån, 198 (160) MSEK avsåg säljarrevers samt 503 (-) MSEK i byggnadskreditiv. Skuldernas verkliga värde bedöms i stort överensstämma med redovisat värde för samtliga banklån och säljarrevers i SEK. För obligationslånet om 600 MSEK samt 1 119 MSEK fastighetslån genom realkreditsystemet i Danmark uppskattas verkligt värde till 90 procent av det nominella värdet.

Räntetäckningsgraden uppgick till 1,67 (1,64) för perioden. Räntetäckningsgraden ska enligt bolagets finansiella riskbegränsningar långsiktigt överstiga 2,0. Ränteteckningsgraden beräknad enligt kovenanten i obligationslånet uppgick till 2,08.

Genomsnittlig ränta uppgick till 3,80 procent vid utgången av året. Genomsnittlig ränta exklusive finansiering av pågående nyproduktion uppgick till 3,42 procent. Den genomsnittliga räntan för lån hänförliga till förvaltningsfastigheter från banksektorn uppgick till 3,10 procent. Vid utgången av året hade 3 169 MSEK av räntebärande skulder en kortare räntebindning än 12 månader, genomsnittlig räntebindning uppgick till 22 månader.

Genomsnittlig kapitalbindning uppgick till 43 månader. Av totala lånestocken förfaller 324 MSEK inom 12 månader. Av dessa avser 226 MSEK byggnadskreditiv, 56 MSEK befintliga fastighetslån varav 22 MSEK redan är omförhandlat och 41 MSEK avser löpande amortering de kommande 12 månaderna. Av byggnadskreditiv som förfaller under kommande 12 månader har 107 MSEK beviljad slutfinansiering vid färdigställande av projekten. De pågående nyproduktionsprojekten i Stockholm och Norrköping har säkrad finansiering med byggnadskreditiv under hela byggnationen samt slutfinanciering vid färdigställande. Obligationslånet om 600 MSEK förfaller till betalning maj 2024.

Lånen har lånevillkor och kovenanter hänförliga till fastighetsägande bolag, holdingbolag eller koncernen beroende på låntagare och typ av lån. Inga kovenanter har brutits under perioden. Se sida 102. Gällande kapitalbehov för de kommande tolv månaderna, se sida 101.

MODERBOLAGET

Moderbolagets verksamhet består främst av att utföra koncerngemensam administration och ledning av verksamheten. Omsättningen i moderbolaget uppgick under perioden till 0 MSEK (3,3).

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

KSEK	
Balanserat resultat	350 846
Årets resultat	-2 519
	348 327

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att i ny räkning balanseras

KSEK	
	348 327
	348 327

ryqXNxDGh-Hy5XNlwGh

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 36-69 och har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

AKTIEN OCH AKTIEÄGARE

Per den 31 december 2022 uppgick aktiekursen till 3,30 kronor per aktie, vilket motsvarar ett börsvärde om 729 MSEK. Genomsnittligt antal omsatta aktier per börsdag uppgick under året till 148 363 aktier eller 1 MSEK.

Vid utgången av året uppgick aktiekapitalet till 1 104 MSEK, fördelat på 220 775 803 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 5,00 kronor och berättigar till en röst per aktie. Pågående incitamentsprogram, vilket ger möjlighet att nyttja teckningsoptioner från den 1 juli 2024 till den 15 juli 2024, ökar antalet aktier med 8 800 000 vid fullt nyttjande. Utspädningseffekt redovisas endast om aktiekursen vid utgången av perioden är högre än aktuell teckningskurs vilket inte gäller per utgången av perioden.

De största aktieägarna, mätt i andel av röster, vid utgången av året var Aktiebolaget Fastator, 24,5 procent, Otre Fund LP, 21,7 procent, och Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB, 14,5 procent varav 28 miljoner aktier kontrolleras via ett total return swap-avtal.

STYRELSENS YTTRANDE ANGÅENDE VINSTDISPOSITION

Styrelsen för Studentbostäder i Norden AB (publ) org. nr. 556715-7929 har föreslagit årsstämman att ingen utdelning lämnas för verksamhetsåret 2022.

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 väsentlig 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. Uppskattningen 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.

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 100 procent 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 en balanserad mix av externa lån samt eget kapital, med en belåningsgrad på 66 (63) procent per årsskiftet och en soliditet på 27 (31) procent. 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 de som förvärvats och tillträtts 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

ryqXNxDGh-Hy5XNlwGh

vakansgrad som marknadsspecifika försämringar såsom högre direktavkastningskrav kan föranleda att Studentbostäder i Nordens förvaltningsfastigheter minskar i värde, vilket skulle påverka Studentbostäder i Nordens 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 möjliga 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 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 2022 uppgick medelantalet anställda till 31 personer, varav 18 män och 13 kvinnor. Studentbostäder i Norden har en liten 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 28-32.

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.

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 cirka 50 miljoner kronor. Under 2022 har en överklagan lämnats in till Skatteverket och enligt Studentbostäder i Norden och dess juridiska rådgivare är bedömningen att det är troligt att det överklagade beslutet kommer att undanröjas och att kravet på betalning av mervärdesskatten och skattetillägget således kommer att bortfalla. Med bakgrund av ovan har ingen reservationer gjorts, mervärdesskatten redovisas som en eventualförpliktelse i not 28 enligt IFRS. Utöver ovan har Studentbostäder i Norden vid utgången av 2022 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.

Skatte- och bidragsrisker samt underskottsavdrag
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. Studentbostäder i Norden förfogar även över underskottsavdrag vilka ej upptagits i de finansiella räkenskaperna då osäkerhet råder om hur dessa kan nyttjas mot skattepliktiga vinster. Ägarförändringar och ändrade skatteregler kan innebära begränsningar i möjligheterna att utnyttja underskottsavdragen.

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 våra koldioxidutsläpp.

ryqXNxDGh-Hy5XNlwGh

Koncernens rapport över totalresultat

KSEK	Not	Jan - dec 2022	Jan - dec 2021
Hyresintäkter	4, 5	289 154	208 877
Övriga intäkter	4, 5	4 945	25 454
Summa intäkter		**294 100**	**234 331**
Fastighetskostnader	4, 6	-124 512	-102 920
Driftsöverskott		**169 588**	**131 411**
Central administration	6, 7, 8	-31 485	-54 192
(varav jämförelsestörande)		-3 122	-25 799
Resultat före finansiella poster		**138 102**	**77 219**
Kostnader avseende nyttjanderätter	10, 16	-1 973	-1 408
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	215	403
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-87 369	-62 227
Valutakursdifferenser	9	6 166	-2
Förvaltningsresultat		**55 142**	**13 985**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	13	71 111	203 339
Värdeförändring derivat			-574
Resultat före skatt		**126 253**	**216 750**
Aktuell skatt	12	-798	-130
Uppskjuten skatt	12	-49 719	-102 401
Årets resultat		**75 736**	**114 219**
Övrigt totalresultat			
Poster som senare kan komma att omföras till resultaträkningen;			
Omräkning av utländska dotterbolag		44 366	279
Årets totalresultat		**120 102**	**114 498**
Årets resultat hänförligt till;			
Moderföretagets ägare		75 736	114 219
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
Årets totalresultat hänförligt till;			
Moderföretagets ägare		120 102	114 498
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
Resultat per aktie före utspädning		0,37	0,63
Resultat per aktie efter utspädning		0,37	0,60

ryqXNxDGh-Hy5XNlwGh

Koncernens rapport över finansiell ställning

KSEK	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	7 530 549	5 635 536
Inventarier	14	5 971	6 106
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	16	15 752	13 484
Summa anläggningstillgångar		**7 552 272**	**5 655 126**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	18	2 649	2 599
Skattefordringar		5 019	12 565
Övriga fordringar	19	64 809	26 485
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	27 083	33 193
Likvida medel	21	166 409	204 877
Summa omsättningstillgångar		**265 970**	**279 720**
SUMMA TILLGÅNGAR		**7 818 242**	**5 934 846**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	22	1 103 886	954 034
Övrigt tillskjutet kapital		608 930	582 957
Reserver		44 645	279
Balanserat resultat, inklusive årets resultat		356 253	278 060
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare		**2 113 715**	**1 815 331**
Summa eget kapital		**2 113 715**	**1 815 331**
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	12	194 790	143 605
Övriga av avsättningar		1 870	-
Långfristiga skulder till kreditinstitut	17, 23	3 996 837	2 474 237
Obligationslån	17, 23	600 000	600 000
Övriga långfristiga skulder	17, 23	199 285	159 643
Långfristiga leasingskulder		14 525	12 257
Långfristiga skulder		**5 007 308**	**3 389 742**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	17, 23	323 803	512 491
Kortfristiga leasingskulder	17, 23	1 227	1 227
Leverantörsskulder	17	41 958	25 043
Skatteskuld	17	9 543	5 254
Övriga kortfristiga skulder	17, 25	159 165	76 985
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17, 26	161 522	108 773
Summa kortfristiga skulder		**697 219**	**729 773**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**7 818 242**	**5 934 846**

ryqXNxDGh-Hy5XNlwGh

Koncernens rapport över förändring av eget kapital

KSEK Hänförligt till moderbolagets aktieägare	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserad vinst inklusive årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa
Ingående eget kapital 2021-01-01	**860 986**	**510 539**	**0**	**163 842**	**-157**	**1 535 210**
Periodens resultat jan-dec	-	-	-	114 219	-	114 219
Övrigt totalresultat jan-dec	-	-	279	-	-	279
Periodens totalresultat	**-**	**-**	**279**	**114 219**	**-**	**114 498**
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	157	157
Utgivande av teckningsoptioner	-	8 184	-	-	-	8 184
Apportemission	93 048	64 395	-	-	-	157 443
Utgående eget kapital 2021-12-31	**954 034**	**582 957**	**279**	**278 060**	**-**	**1 815 331**

Ingående eget kapital 2022-01-01	**954 034**	**582 957**	**279**	**278 060**	**-**	**1 815 331**
Periodens resultat jan-dec	-	-	-	75 736	-	75 736
Övrigt totalresultat jan -dec	-	-	44 366	-	-	44 366
Periodens totalresultat	**-**	**-**	**44 366**	**75 736**	**-**	**120 102**
Ianspråktagande av obeskattade reserver	-	2 456	-	2 456	-	-
Nyemission	149 851	25 249	-	-	-	175 100
Emissionskostnader	-	3 180	-	-	-	3 180
Utgående eget kapital 2022-12-31	**1 103 886**	**608 930**	**44 645**	**356 253**	**-**	**2 113 715**

ryqXNxDGh-HySXNlwGh

Koncernens rapport över kassaflöde

KSEK	Not	jan-dec 2022	jan-dec 2021
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		55 142	13 985
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet;	31	-10 617	132
Betald skatt		-11 143	-20 707
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**55 668**	**-6 590**
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-609	-27 582
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		82 196	-18 044
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**137 255**	**-52 216**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter och inventarier		-1 010 549	-1 183 638
Förvärv av dotterföretag (med avdrag för likvida medel)		-266 057	-520 829
Kontant erhållet investeringsstöd		124 381	-
Förändring av transaktionsrelaterade fordringar och skulder		59 304	27 870
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-225	-840
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		3 900	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-1 089 246**	**-1 677 437**
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		178 281	8 184
Förändring finansiella skulder		-	-637
Upptagna lån	31	1 989 889	1 895 654
Amortering av låneskulder	31	-1 262 188	-264 969
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**905 982**	**1 638 232**
Årets kassaflöde		**-46 009**	**-91 421**
Likvida medel vid årets början		204 877	296 298
Kursdifferens i likvida medel		7 541	-
Likvida medel vid årets slut	**21**	**166 409**	**204 877**

ryqXNxDGh-HySXNlwGh

Moderbolagets resultaträkning

KSEK	Not	jan-dec 2022	jan-dec 2021
Rörelsens intäkter			
Övriga rörelseintäkter		1	3 255
Summa intäkter		**1**	**3 255**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	6	-21 910	-31 880
Personalkostnader	8	-2 352	-8 888
Avskrivningar	14	-143	-340
Rörelseresultat		**-24 404**	**-37 853**
Nedskrivning andelar i koncernföretag	15	-9 475	- 153 856
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	105 160	26 695
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-55 700	-22 911
Resultat efter finansiella poster		**15 581**	**-187 925**
Bokslutsdispositioner	11	-18 100	-3 853
Årets resultat före skatt		**-2 519**	**-191 778**
Skatt på årets resultat	12	-	-
Årets resultat		**-2 519**	**-191 778**

Moderbolagets rapport över totalresultat

KSEK	Not	jan-dec 2022	jan-dec 2021
Årets resultat enligt resultaträkningen		-2 519	-191 778
Övrigt totalresultat			
Årets totalresultat		**-2 519**	**-191 778**

ryqXNxDGh-HySXNlwGh

Moderbolagets balansräkning

KSEK	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Inventarier	14	6	149
Andelar i koncernföretag	15	854 206	782 390
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	17	1 874 224	687 155
Summa anläggningstillgångar		**2 728 436**	**1 469 694**
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	17	243 969	341 810
Skattefordringar		313	321
Övriga kortfristiga fordringar		1 584	12 955
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 032	37 490
Kassa och bank	21	1 678	114 337
Summa omsättningstillgångar		**260 576**	**506 913**
SUMMA TILLGÅNGAR		**2 989 012**	**1 976 607**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	22	1 103 886	954 034
Summa bundet eget kapital		**1 103 886**	**954 034**
Fritt eget kapital			
Tillskjutet kapital		1 048 621	1 139 020
Balanserat resultat		-669 646	-596 396
Redovisat resultat		-2 519	-191 778
Summa fritt eget kapital		**376 456**	**350 846**
Summa eget kapital		**1 480 342**	**1 304 880**
Långfristiga skulder			
Obligationslån	17, 23	600 000	600 000
Skulder till koncernföretag		413 478	-
Ägarlån	30	38 250	-
Summa långfristiga skulder		**1 051 728**	**600 000**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		551	5 589
Skulder till koncernföretag		367 513	-
Övriga kortfristiga skulder	17, 25	77 093	49 995
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	11 785	16 143
Summa kortfristiga skulder		**456 942**	**71 727**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**2 989 012**	**1 976 607**

ryqXNxDGh-HySXNlwGh

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 2021-01-01	**860 986**	**1 066 441**	**-596 396**	**1 331 031**
Årets totalresultat	-	-	-191 778	-191 778
Utgivande av teckningsoptioner	-	8 184	-	8 184
Apportemission	93 048	64 395	-	157 443
Utgående eget kapital 2021-12-31	**954 034**	**1 139 020**	**-788 174**	**1 304 880**
Ingående eget kapital 2022-01-01	**954 034**	**1 139 020**	**-788 174**	**1 304 880**
Årets totalresultat	-	-	-2 519	-2 519
Justering från föregående år	-	-	-300	-300
Omklassificering mellan överkursfond och balanserade vinstmedel	-	-118 828	118 828	-
Nyemission	149 851	25 249	-	175 100
Emissionskostnader	-	-3 180	-	-3 180
Utgående eget kapital 2022-12-31	**1 103 886**	**1 048 621**	**-672 165**	**1 480 342**

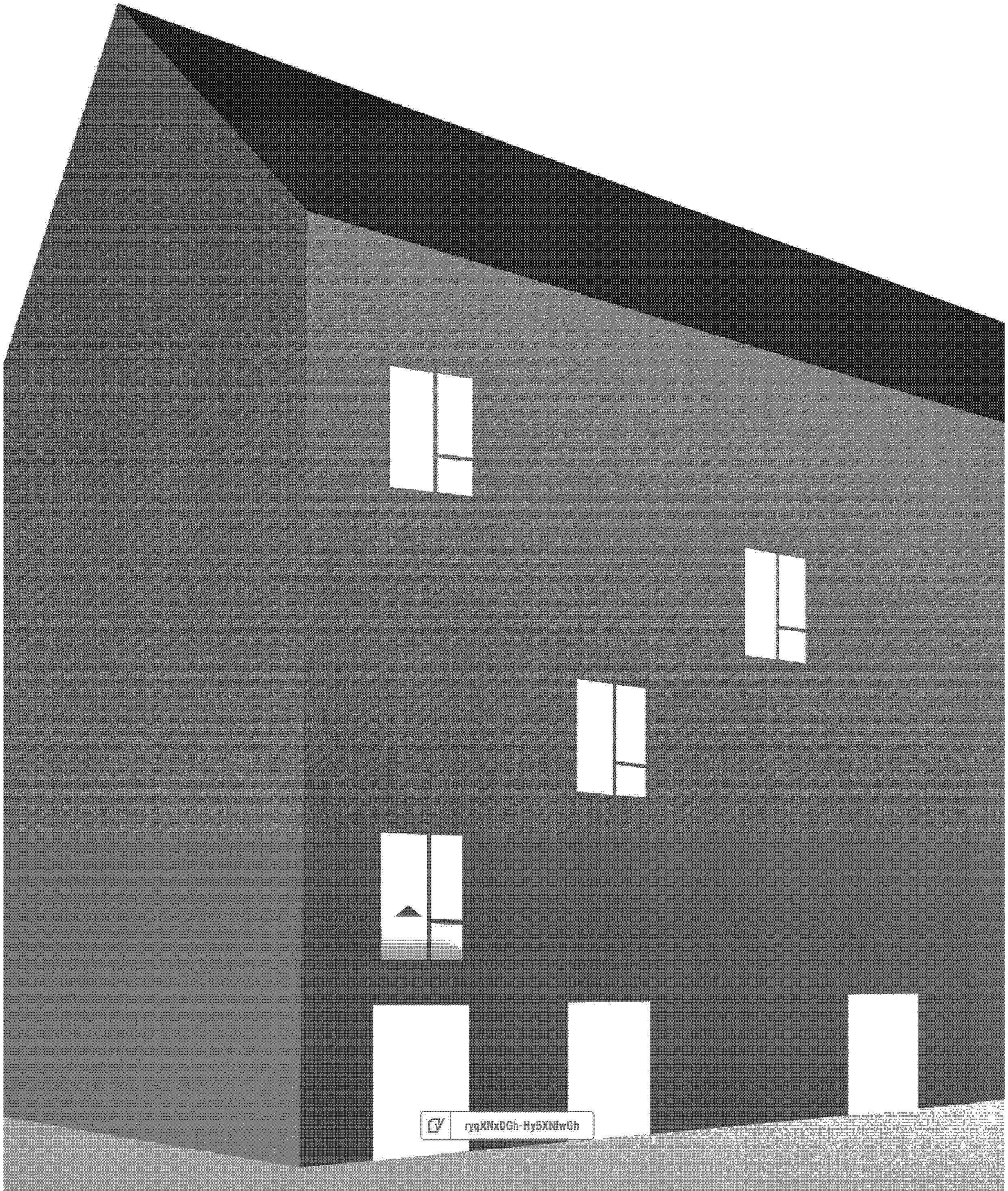
ryqXNxDGh-HySXNlwGh

Moderbolagets rapport över kassaflöde

KSEK	Not	jan-dec 2022	jan-dec 2021
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-15 581	-187 925
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	31	-38 684	154 196
Betald inkomstskatt		-8	-321
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-23 095**	**-34 050**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		35 529	-13 450
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		17 702	-1 498
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**30 136**	**-48 998**
Investeringsverksamheten			
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		-	43
Investeringar i finansiella tillgångar		-81 291	-67 948
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-81 291**	**-67 905**
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		178 281	8 114
Upptagna lån	31	-	600 000
Amortering av låneskulder	31	-	-200 000
Koncernintern inlåning		801 141	54 853
Koncernintern utlåning		-1 047 091	-484 222
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-67 669**	**-21 255**
Årets kassaflöde		**-118 824**	**-138 158**
Likvida medel vid årets början		114 337	252 495
Kursdifferens i likvida medel		6 165	-
Likvida medel vid årets slut		**1 678**	**114 337**

ryqXNxDGh-HySXNlwGh

Ankarstocken 1,
Norrköping



Tilläggsupplysningar

NOT 1, VÄSENTLIGA 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 14 april 2023 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma den 18 maj 2023.

Grunder för koncernredovisningen

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de antagits av den Europiska Unionen (EU). Vidare har Årsredovisningslagen (ÅRL) och "RFR1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner" tillämpats. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i den av Rådet för 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.

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. Samtliga belopp anges i tusentals kronor om inget annat anges.

Skillnad mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolagets årsredovisning är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och med tillämpning av Rådet för 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.

Aktier i koncernbolag

Aktier i koncernbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Transaktionskostnader aktiveras som en del av anskaffningsvärdet för aktierna. Utdelningar redovisas som finansiella intäkter. Det bokförda värdet prövas fortlöpande mot bolagens koncernmässiga egna kapital. I de fall bokfört värde understiger bolagens koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

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.

KONCERNREDOVISNING

Dotterbolag

Dotterbolag är alla de bolag där koncernen är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang och kan påverka avkastningen med hjälp av sitt inflytande över företaget. Dotterbolag redovisas initialt i koncernredovisningen enligt förvärvsmetoden. Koncernbolag medtas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen och de ingår inte i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör. Koncerninterna transaktioner och balansposter samt orealiserade vinster/förluster på transaktioner mellan koncernbolag elimineras i koncernredovisningen.

Omräkningsdifferenser

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.

Förvärv

Bolagsförvärv kan klassificeras antingen som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Vid varje förvärv görs en bedömning avseende förvärvets klassificering. För mer information, se not 3. De förvärv som koncernen genomför är i regel bolagsförvärv vars primära syfte är att förvärva bolagets fastighet. Vid dessa förvärv är bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration av underordnad betydelse för förvärvet. Dessa förvärv klassificeras därför som tillgångsförvärv. Övriga förvärv är rörelseförvärv.

ryqXNxDGh-HySXNlwGh

Då förvärv av koncernbolag inte avser förvärv av rörelse, utan förvärv av tillgångar i form av förvaltningsfastigheter, fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade nettotillgångarna.

Under året har tre tillgångsförväv genomförts. I januari tillträddes en fastighet i Örebro bestående av 92 lägenheter med en uthyrningsbar area om 2 415 kvm. I maj tillträddes en fastighet i Notodden i Norge bestående av 48 lägenheter med en uthyrningsbar area om 1080 kvm. I oktober tillträddes del två med 290 lägenheter i Köpenhamn i Danmark.

RESULTATRÄKNING

Resultaträkningens intäkter
Koncernens intäkter består i huvudsak av hyresintäkter och hyrestillägg som aviseras i förskott och periodiseras linjärt så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter.

Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal, vilka redovisas enligt IFRS 16 Leasing. Redovisade hyresintäkter har i förekommande fall reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter. I de fall hyreskontrakten ger en reducerad hyra under en viss period, periodiseras denna linjärt över den aktuella kontraktsperioden. 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 och extradebitering. Erhållna bidrag har erhållits avseende investeringsstöd vilka har minskat investeringen för fastigheten.

Leasingavtal
För Studentbostäder i Norden finns leasingavtal avseende markarrenden 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.

Fastighetskostnader
Som fastighetskostnader redovisas kostnader som är direkt kopplade till fastighetens drift, skötsel, reparation, underhåll, fastighetsskatt och förvaltningsadministration. 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 förvaltningsadministration avses fördelade personalkostnader.

Central administration
Koncernens administrationskostnader fördelas på förvaltningsadministration som ingår i koncernens driftnetto 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.

Jämförelsestörande kostnader ingår i central administration. Med jämförelsestörande kostnader avses kostnader som inte är återkommande och heller inte är 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.

Ersättning till anställda
Ersättningar till anställda 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.

Finansiella intäkter och kostnader
Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Finansiella intäkter redovisas i den period till vilken de hänför sig.

Finansiella kostnader 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.

Skatter
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.

ryqXNxDGh-HySXNlwGh

Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. 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.

Segmentsredovisning

Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till den Högste Verkställande Beslutsfattaren (HVB).

I koncernen har denna funktion identifierats som ledningen. 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 driftnettot. Samma redovisningsprinciper används för segmenten och för koncernen.

BALANSRÄKNING

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter, det vill säga fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar, redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. För att fastställa fastigheternas verkliga värde vid varje enskilt bokslutstillfälle görs marknadsvärdering av samtliga fastigheter. I posten inkluderas även de inventarier (exempelvis solceller) som finns i fastigheten och som består av möbler i studentlägenheterna. Se not 13 för vidare information kring fastighetsvärderingen.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen på raden värdeförändring förvaltningsfastigheter. Den orealiserade värdeförändringen beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen vid periodens början alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under perioden med hänsyn till periodens 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.

Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett egetkapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan långfristiga fordringar, kundfordringar, likvida medel, övriga fordringar, upplupna intäkter och förutbetalda kostnader. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, skulder till kreditinstitut, konvertibelt förlagslån, säljarrevers, övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter samt obligationslån och derivat. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

Redovisning och borttagande

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och företagets rätt till ersättning är ovillkorlig. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.

Klassificering och värdering

Finansiella instrument

Finansiella instrument klassificeras till:

- Upplupet anskaffningsvärde, eller
- Verkligt värde via resultatet

Skuldinstrument

Klassificeringen av finansiella tillgångar som är skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden.

Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Kundfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster.

ryqXNxDGh-Hy5XNlwGh

Derivat
Avser räntederivat och klassificeras till verkligt värde via resultatet. Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 17 Finansiella instrument.

Klassificering och värdering av finansiella skulder
Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader.

Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Nedskrivning av finansiella tillgångar
För koncernens klassificering av finansiella tillgångar, se avsnitt ovan angående klassificering och värdering. För kundfordringar tillämpas den förenklade metoden. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid.

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder. Metoden för kundfordringar, avtalstillgångar och hyresfordringar baseras på historiska kundförluster kombinerat med framåt-blickande faktorer. Övriga fordringar och tillgångar skrivs ned enligt en ratingbaserad metod genom extern kreditrating. Förväntade kreditförluster värderas till produkten av sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang.
För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier.

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen netto efter nedskrivning för förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen på raden fastighetskostnader.

Likvida medel
Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Uppskjuten skatt
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. Uppskjutna skatteskulder redovisas för skattepliktiga temporära skillnader och 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.

Kassaflödesanalys
År 2022 har uppställningsformen för kassaflödesanalysen ändrats så att den utgår från förvaltningsresultat i koncernen och resultat efter finansiella poster i moderbolaget. Information om erhållna och erlagda räntor lämnas i tilläggsupplysning. Jämförelsetalen för 2021 har omräknats i enlighet med den nya redovisningsprincipen.

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. Studentbostäder i Norden har ännu inte sett över ändringen i IAS 1 som rör redovisningsprinciper och som är tillämplig för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2023 och senare. Övriga nya godkända och ändrade standarder samt tolknings-uttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på Studentbostäder i Nordens resultat eller finansiella ställning för innevarande eller kommande perioder.

NOT 3, VÄSENTLIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR
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 uppskattningar som är mest väsentliga vid upprättandet av bolagets finansiella rapporter.

Värdering av förvaltningsfastigheter
Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger i värderingen av förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen utifrån marknadsbedömning. Väsentliga bedömningar har därvid gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav som baserat på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger.

ryqXNxDGh-Hy5XNlwGh

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv

Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om 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. 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.

Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet, utan eventuell rabatt minskar i stället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värdeförändringarna kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering. Eventuella rörelseförvärv redovisas enligt förvärvsmetoden. Fastställandet av verkligt värde kräver ofta att företagsledningen gör antaganden och uppskattningar av framtida händelser vilket i allmänhet innebär stora bedömningar och uppskattningar. Förändringar i de antaganden eller uppskattningar som krävs för att fastställa det verkliga värdet för förvärvade tillgångar och skulder kan påverka beloppen som avser tillgångar, skulder och goodwill till följd av allokering av köpeskilling.

Uppskjuten skatt

En annan bedömningsfråga 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 pga. tidsfaktorn, denna bedömning påverkar dock inte redovisningen. Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av möjligheten att kunna utnyttja underskotten mot framtida vinster, vilken bedömningen påverkar redovisningen.

Kapitalbehov

Gällande kapitalbehov för de kommande tolv månaderna, se sida 101.

ryqXNxDGh-HySXNlwGh

NOT 4, RAPPORTERING PER SEGMENT

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

Januari - December 2022

KSEK	Syd	Mitt	Norr	Centralt	Koncernen
Hyresintäkter	150 704	64 544	74 238	-332	289 154
Övriga rörelseintäkter	2 202	753	921	1 068	4 945
Fastighetskostnader	-68 196	-23 988	-32 328	-	-124 512
Driftsöverskott	**84 710**	**41 310**	**42 832**	**736**	**169 588**
Central administration	-	-	-	-31 485	-31 485
Resultat före finansiella poster	**84 710**	**41 310**	**42 832**	**-30 749**	**138 102**
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	3 788 000	2 407 349	1 335 200	-	7 530 549

Januari - December 2021

KSEK	Syd	Mitt	Norr	Centralt	Koncernen
Hyresintäkter	103 497	32 580	72 800	-	208 877
Övriga rörelseintäkter	23 041	2 056	357	-	25 454
Fastighetskostnader	-56 545	-15 042	-31 333	-	-102 920
Driftsöverskott	**69 993**	**19 594**	**41 824**	**-**	**131 411**
Central administration	-	-	-	-54 192	-54 192
Resultat före finansiella poster	**69 993**	**19 594**	**41 824**	**-54 192**	**77 219**
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	2 815 910	1 497 626	1 322 000	-	5 635 536

NOT 5, INTÄKTER

Bolagets hyresintäkter kommer i allt väsentligt från uthyrning av studentbostäder och resterande delen från uthyrning av lokaler och bilparkeringar. Samtliga kontrakt klassificeras som operationella leasingavtal. Bostadsavtal löper med 2 eller 3 månaders uppsägning.

Övriga intäkter avser huvudsakligen försäkringsersättningar, fakturering vid onormalt slitage och intäkter från sålda konsulttjänster till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ).

	Koncernen		Moderbolaget	
KSEK	2022	2021	2022	2021
Hyresintäkter	289 154	208 877	-	-
Övriga intäkter	4 945	25 454	1	-
Management fees	-	-	-	3 255
Intäkter	**294 100**	**234 331**	**1**	**3 255**

De totala hyresintäkterna för koncernen uppgick till 289 154 (208 877) KSEK. Förfallostrukturen avseende de hyreskontrakt som avser ej uppsägningsbara operationella leasingavtal framgår av tabellen nedan. Bostads-, förråd- och bilplatshyreskontrakt, som oftast löper med tre månaders uppsägningstid ingår inte i tabellen nedan. Avtal som avser blockhyresavtal av studentbostäder där motparten hyr fler än åtta studentbostäder samt ett avtal gällande Longstay hotell står tillsammans för 83 procent av kontrakten med uppsägningstid längre än 3 månader. Resterande 17 procent av dessa kontrakt avser lokal-avtal. Det längsta avtalet förfaller 2042.

Avtalade framtida hyresintäkter

Årshyra med förfall:	
< 1 år	282 567
1-2 år	2 349
2-3 år	222
3-4 år	12 980
4-5 år	1 771
> 5 år	59 810
	359 699

ryqXNxDGh-Hy5XNlwGh

NOT 6, KOSTNADER FÖRDELADE PER KOSTNADSSLAG OCH FUNKTION

	Koncernen		Moderbolaget	
KSEK	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Taxebundna	-39 273	-36 574	-	-
Drift	-24 788	-26 440	-	-
Reparationer och underhåll	-7 972	-11 278	-	-
Fastighetsskatt	-8 626	-5 032	-	-
Övriga fastighetskostnader	-13 713	-11 714	-	-
Fastighetsadministration	-30 140	-11 881	-	-
Summa Fastighetskostnader	**-124 512**	**-102 920**	**-**	**-**
Central administration [1]	-31 485	-54 192	-24 405	-41 108
Summa	**-155 997**	**-157 112**	**-24 405**	**-41 108**

1: Av dessa kostnader utgör 3 122 KSEK (25 799) jämförelsestörande kostnader. Kostnaderna avser förvärvskostnader där Studentbostäder i Norden valt att inte fullfölja två förvärv i Norge i ett sent skede efter fullföljda DD-processer. Föregående år belastades resultatet med kostnader avseende avsättning för upptaxering av moms hänförligt till Prime Livings verksamhet 2016-2020 (17 500) samt kostnader för avgångsvederlag, löner till personal under uppsägningstid och kontorshyra (8 300). I moderbolaget utgörs central administration av de kostnader som ingår i rörelseresultatet.

NOT 7, ERSÄTTNING TILL REVISORER

	Koncernen		Moderbolaget	
KSEK	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdraget	-1 892	-2 150	-1 892	-2 150
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-1 271	-342	-1 271	-342
Rådgivning	-162	-2 219	-162	-519
Övriga				
Revisionsuppdraget	-	-450	-	-
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-	-	-450
Rådgivning	-	-	-	-
Summa	**-3 325**	**-5 161**	**-3 325**	**-3 460**

NOT 8, ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

	Koncernen		Moderbolaget	
KSEK	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Styrelse	-1 360	-1 089	-1 360	-1 089
Ledande befattningshavare, exkl förmån	-7 522	-7 986	-	-2 367
Förmån ledande befattningshavare	-325	-204	-	-16
Övriga anställda	-13 620	-10 832	-	-2 856
Förmån övriga anställda	-282	-86	-	-2
Delsumma	**-23 109**	**-20 197**	**-1 360**	**-6 330**
Pensionskostnader – ledande befattningshavare	-1 876	-1 118	-	-48
Pensionskostnader – övriga anställda	-1 051	-892	-	-280
Sociala avgifter	-6 815	-6 048	-	-1 909
Delsumma	**-9 742**	**-8 058**	**-**	**-2 237**
Totalt	**-32 851**	**-28 255**	**-1 360**	**-8 567**

ryqXNxDGh-HySXNlwGh

Medeltal antal anställda

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Kvinnor	13	14	-	3
Män	18	15	-	2
Totalt	**31**	**29**	**-**	**5**

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% av lönen i 12 månader.

Ersättning och övriga förmåner styrelse och ledning 2022

Styrelse och ledande befattningshavare (KSEK)	Styrelsearvode/ Grundlön	Förmåner	Pensionskostnad	Summa
Björn Rosengren	-360	-	-	-360
Sven-Göran Svensson	-280	-	-	-280
Karin Krook	-240	-	-	-240
Christoffer Strömbäck	-240	-	-	-240
Viktor Jarnheimer	-240	-	-	-240
Rebecka Eidenert, VD	-2 129	-125	-525	-2 779
Summa	**-3 489**	**-125**	**-525**	**-4 139**

Ersättning och övriga förmåner styrelse och ledning 2021

Styrelse och ledande befattningshavare (KSEK)	Styrelsearvode/ Grundlön	Förmåner	Pensionskostnad	Summa
Björn Rosengren	-422	-	-	-422
Sven-Göran Svensson	-264	-	-	-264
Karin Krook	-215	-	-	-215
Christoffer Strömbäck	-94	-	-	-94
Viktor Jarnheimer	-94	-	-	-94
Rebecka Eidenert, VD	-2 231	-109	-506	-2 846
Summa	**-3 320**	**-109**	**-506**	**-3 935**

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 antal aktier i bolaget. Optionsprogrammet är upprättat på marknadsmässiga villkor och löper fram till juni 2024. Teckningsoptionerna ställdes ut under juni 2021. Teckningskursen motsvarade 130 procent av den volymviktade genomsnittskursen som noterades för bolagets aktie på Nasdaq First North Premier Growth Market under perioden från den 20 maj 2021 fram till och med den 3 juni 2021 vilket blev 10,09 SEK per aktie.

ryqXNxDGh-HySXNlwGh

Könsfördelning för styrelseledamöter och övriga ledande befattningshavare

	2022		2021	
KSEK	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor
Styrelseledamöter	4	1	4	1
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	2	4	2	4
Koncernen totalt	**6**	**5**	**6**	**5**

Bonus/Rörliga ersättningar

Inga rörliga ersättningar har utgått för 2022.

Avgiftsbestämd pension

Samtliga anställda följer en pensionsplan motsvarande ITP 1 med undantag för en anställd som följer en pensionsplan motsvarande ITP 2. Pensionskostnaden avser den kostnad som påverkat årets resultat.

NOT 9, FINANSIELLA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
KSEK	2022	2021	2022	2021
Ränteintäkter	215	403	42	-
Ränteintäkter från dotterbolag	-	-	56 815	26 695
Valutakursdifferenser	6 166	-	48 303	-
Summa finansiella intäkter	**6 381**	**403**	**105 160**	**26 695**

Valutakursdifferenser i koncernen avser realiserade valutavinster i likvida medel. Moderbolaget har därutöver valutakursdifferenser på omräkning av koncerninterna fordringar och skulder.

NOT 10, FINANSIELLA KOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
KSEK	2022	2021	2022	2021
Räntekostnader [1]	-80 357	-59 380	-38 880	-21 467
Räntekostnader till koncernföretag	-	-	-12 953	-1 443
Kostnader avseende nyttjanderätter	-1 973	-1 408	-	-
Övriga finansiella kostnader	-7 012	-2 848	-3 867	-
Realiserade valutakursvinster/valutakursförluster	-	-2	-	-
Summa finansiella kostnader	**-89 342**	**-63 638**	**-55 700**	**-22 911**

1: Utöver räntekostnader om 80 357 KSEK har 37 262 KSEK aktiverats i projekt.

I övriga finansiella kostnader ingår huvudsakligen kostnader för periodiserade uppläggningsavgifter och omkostnader vid finansiering.

ryqXNxDGh-HySXNlwGh

NOT 11, BOKSLUTSDISPOSTIONER

	Koncernen		Moderbolaget	
KSEK	2022	2021	2022	2021
Erhållna koncernbidrag	-	-	5 900	-
Lämnade koncernbidrag	-	-	-24 000	-3 853
Summa bokslutsdispositioner	**-**	**-**	**-18 100**	**-3 853**

NOT 12, SKATT

	Koncernen		Moderbolaget	
KSEK	2022	2021	2022	2021
Aktuell skatt på årets resultat	-86	-318	-	-
Justeringar avseende tidigare år	-712	188	-	-
Uppskjuten skatt	-49 719	-102 401	-	-
Summa inkomstskatt	**-50 517**	**-102 531**	**-**	**-**

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	2022	2021	2022	2021
Resultat före skatt	-126 253	216 750	-2 518	-191 778
Förväntad skattekostnad enligt svensk skattesats, 20,6%	26 008	-4 651	519	39 506
Skillnad i utländska skattesatser	-121	-	-	-
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-712	189	-	-
Skatteeffekt av;				
Ej skattepliktiga intäkter	846	1 553	138	-
Ej avdragsgilla kostnader	-9 548	-11 522	-760	-32 418
Utnyttjade av underskott som tidigare inte redovisats	32 679	8 030	1 817	-
Skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisas	-10 262	-33 632	-	-7 088
Justering temporära skillnader	-19 691	-15 194	1 952	-
Ej avdragsgilla räntor på grund av ränteavdragsbegränsningsregler	**-14 336**	**-11 463**	-	-
Justering uppskjuten skatt hänförlig till tidigare år	4 176	-	-	-
Övriga skattemässiga justeringar	813	4 158	238	-
Redovisad skattekostnad	**-50 517**	**-102 531**	**-**	**-**
Vägd genomsnittlig skattesats	40,0%	47,3%	0,0%	0,0%

Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen

	Koncernen		Moderbolaget	
KSEK	2022	2021	2022	2021
Uppskjuten skatteskuld obeskattade reserver	637	235	-	-
Uppskjuten skatteskuld förvaltningsfastigheter	-50 356	-102 636	-	-
Summa uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	**-49 719**	**-102 401**	**-**	**-**

Uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen

	Koncernen		Moderbolaget	
KSEK	2022	2021	2022	2021
Uppskjuten skatteskuld obeskattade reserver	50	644	-	-
Uppskjuten skatteskuld förvaltningsfastigheter	194 740	142 961	-	-
Summa uppskjuten skatt	**194 790**	**143 605**	**-**	**-**

ryqXNxDGh-HySXNlwGh

Samtliga aktuella skatteskulder bedöms förfalla efter 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. Uppskjuten skatt ska enligt gällande regelverk beaktas på temporära skillnader på samtliga tillgångar och skulder i balansräkningen, med undantag för temporära skillnader på fastigheter vid tillgångsförvärv. Där ska temporära skillnaderna vid förvärvstidpunkten inte beaktas vid beräkning av uppskjuten skatt.

I balansräkningen är uppskjuten skatteskuld beräknad utifrån den nominella skattesatsen. 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 2022-12-31 till 567 MSEK. Förlustavdragen har till ingen del beaktats vid beräkning av uppskjuten skatt för 2022.

Nuvarande koncernstruktur medger inte att alla förlustavdrag kan nyttjas inom en snar framtid. Förändras förutsättningarna så att det bedöms troligt att samtliga förlustavdrag kan nyttjas motsvarar de, med beaktande av aktuell nominell skatt om 20,6 procent, en uppskjuten skattefordran om 117 MSEK. I koncernen finns per 2022-12-31 nekade ränteavdrag uppgående till 14,4 MSEK.

Årets vägda genomsnittliga skattesats uppgår till 40,0%. Att den vägda skattesatsen är högre än den nominella beror huvudsakligen på ej redovisad uppskjuten skatt på förlustavdrag, att ingen uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader som är lägre än vid förvärvstidpunkten samt på nekade ränteavdrag.

NOT 13, FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Verkligt värde förvaltningsfastigheter	Koncernen	
KSEK	2022-12-31	2021-12-31
Verkligt värde vid ingången av året	5 635 536	3 563 185
Förvärv av fastigheter	976 871	1 640 803
Avyttring av fastigheter	-4 200	-
Investeringar i befintliga fastigheter	886 531	225 738
Erhållet investeringsstöd	-158 005	-
Värdeförändring	71 411	203 339
Valutaförändring	122 405	2 472
Redovisat fastighetsvärde	**7 530 549**	**5 653 536**

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i koncernens rapport över totalresultatet. Samtliga förvaltningsfastigheter har bedömts vara i nivå 3 i värderingshierarkin enligt IFRS 13 Värdering till verkligt värde. Verkligt värde är det bedömda belopp som skulle erhållas 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.

Samtliga fastigheter har per balansdagen värderats externt av Newsec, Forum och CBRE, vilka är väletablerade fastighetsvärderare.

Värderingsmetodik

Varje förvaltningsfastighet har värderats individuellt genom att nuvärdesberäkna framtid kassaflöden, det vill säga framtida hyresinbetalningar minskade med bedömda drifts- och underhållskostnader samt restvärde. För merparten av värderingarna används femåriga kassaflödeskalkyler. Hyresintäkterna baseras på befintliga hyresavtal och befintliga hyresnivåer med beaktande av avtalade framtida förändringar av hyror, avtalslängd och långsiktig marknadsvakans.

Tabellen nedan visar värderingsantaganden per 2022-12-31.

Väsentliga icke observerbara indata för värdering till verkligt värde	Koncernen	
KSEK	Förvaltnings-portföljen	Pågående nyproduktion
Marknadsvärde (tkr)	6 589 549	941 000
Marknadsvärde (kr/m²)	41 508	N/A
Direktavkastning, initialt (%)	4,32%	1,81%
Direktavkastning, exit (%)	4,29%	3,99%
Kalkylränta	6,49%	6,18%
Initial vakans	3,10%	N/A
Långsiktig vakans bostäder	2,30%	1,17%
Långsiktig vakans lokaler	1,42%	5,00%
Medelhyra (kr/kvm)	2 215	3 588
Hyra max (kr/kvm)	5 042	3 685
Hyra min (kr/kvm)	1 099	3 108
Drift & UH (kr/kvm)	538	451

Direktavkastningskrav och kalkylränta

Fastigheternas direktavkastningskrav har bedömts med utgångspunkt från varje fastighets unika risk och kan delas upp i två delar, en generell marknadsrisk och en specifik fastighetsrisk. Marknadsriskerna kopplad till den allmänna ekonomiska utvecklingen och påverkas bland annat av investerarnas prioritering mellan olika tillgångsslag och finansieringsmöjligheter. Den specifika fastighetsrisken påverkas av fastigheternas läge, typ av fastighet, yteffektivitet, standarden på lokalerna, kvaliteten på installationerna, tomträtt, typ av hyresgäst och kontraktens beskaffenhet. Ur ett teoretiskt resonemang åsätts kalkylräntan genom att en riskfri realränta adderas med inflationsförväntningar samt en riskfaktor. Kalkylräntan bedöms för varje enskild fastighet.

ryqXNxDGh-Hy5XNlwGh

Restvärde
Restvärdet utgörs av driftöverskottet under återstående ekonomisk livslängd, vilket baseras på året efter sista kalkylåret. Restvärdesberäkningen görs för varje fastighet genom evighetskapitalisering av det uppskattade marknadsmässiga driftöverskottet och det bedömda marknadsmässiga avkastningskravet för respektive fastighet. Avkastningskravet består av den riskfria räntan samt varje fastighets unika risk. Fastigheternas unika risk är bedömd utifrån den externa värderarens marknadsdatabaser, erfarenheter och gjorda transaktioner enligt ortsprismetoden på respektive marknad. Kalkylräntan används för att diskontera fastigheternas restvärde till nuvärde.

Byggrätter och tomtmark
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.

Känslighetsanalys
Bedömningen 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 +/- 5-10 procent. För bolagets del innebär ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent ett värdeintervall om +/- 376 MSEK, motsvarande 7 154 – 7 907 MSEK.

Av tabellen nedan framgår väsentliga faktorer som påverkar värderingen och bedömda resultateffekter av förändringar av dessa.

Känslighetsanalys, MSEK

Förändring av Parametrar	+	-
Kalkylränta +/- 5 procent	-334,9	362,5
Direktavkastningskravet +/- 0,5 procentenhet	-456,8	573,4
Långsiktig vakans +/- 2 procentenheter	-162,2	46,1
Drift och underhåll +/- 10 procent	-263,2	265,2
Hyresförändring 50 kr/kvm [1]	186	-

1: Då hyressättningen på bostadsmarknaden är reglerad förekommer inga hyressänkningar.

Verkligt värde
Verkligt värde för förvaltningsfastigheter ökade under året med 1 895 MSEK till 7 531 MSEK (5 636), varav 941 MSEK avsåg pågående nyproduktion (851). Fastighetsvärdet exklusive nyproduktion motsvarar 41 508 kronor per kvadratmeter. Det högre fastighetsvärdet beror, dels på årets förvärv och investeringar, dels på årets värdeförändring. Sammantaget uppgick värdeförändringen till 71 MSEK (210), vilket motsvarar en tillväxt om 1,26 procent (5,9). Värdeökningen speglar den förändring som skett i fastigheternas framtida kassaflöden och i direktavkastningskraven.

Årets pågående nyproduktionsprojekt har genererat en värdeförändring om 101 MSEK. Två nyproduktionsprojekt har byggstartats i Stockholm och Norrköping och projekten i Karlstad och Jönköping har färdigställts under året. Från Pågående nyproduktion har 701 MSEK omförts till Förvaltningsportföljen efter färdigställande. Värdeförändring från tiden under produktion ingår i kolumnen Pågående nyproduktion i tabellen nedan.

	Befintliga	Förvärvade	Avyttrade	Förvaltningsportföljen	Projektfastigheter	Summa
Ingående värde	**4 782 336**	**-**	**4 200**	**4 786 536**	**849 000**	**5 635 536**
Investering	77 317	-	-	**77 317**	809 214	**886 531**
Investeringsstöd	-	-	-	**-**	-158 005	**-158 005**
Förvärv	5 679	930 682	-	**936 361**	40 510	**976 871**
Avyttring	-	-	-3 900	**-3 900**	-	**-3 900**
Värdeförändring	-156 795	126 925	-300	**-30 170**	101 281	**71 111**
Omföring	701 000	-	-	**701 000**	-701 000	**-**
Valutaförändring	113 895	8 510	-	**122 405**	-	**122 405**
Utgående värde	**5 523 432**	**1 066 117**	**-**	**6 589 549**	**941 000**	**7 530 549**
Tillväxt	*-3,28%*	*0,00%*	*-7,14%*	*-0,63%*	*11,93%*	*1,26%*

Värdeförändringen för det befintliga fastighetsbeståndet uppgick till -3,28 procent eller -157 MSEK. Årets värdeförändring, exklusive pågående nyproduktion, uppgick till -30 MSEK, vilket motsvarar en negativ tillväxt om 0,63 procent. Värdeförändringen för årets förvärvade fastigheter uppgick till 127 MSEK. Värdeuppgången härleds i sin helhet till del två Engvej, Köpenhamn. Den 24 oktober i år tillträde Studentbostäder i Norden fastigheten och köpeskillingen avtalades i april 2021 när projektet ännu inte var byggstartat. Byggnaderna är nu färdiga och inflyttade med ett högre hyresvärde än förväntat, vilket resulterat i ett högre fastighetsvärde.

Under det andra kvartalet brann två tomställda byggnader ned i Trollhättan vilket sänkte värdet på fastigheten med 21 MSEK. Förvaltningsportföljens utveckling är tudelad, där region Norr ökat i värde med en tillväxt om en procent under perioden medan Region Syd minskat. I Region Syd ingår fastigheterna förvärvade under året i Köpenhamn vilka haft en värdeuppgång. Region Mitt har haft en värdenedgång om tre procent. Den genomsnittliga värderingsyield för förvaltningsportföljen uppgick till 4,26 procent (4,06). Samtliga fastigheter värderas kvartalsvis av extern fastighetsvärderare.

Åtaganden
Därutöver har Studentbostäder i Norden åtaganden om att färdigställa påbörjad nyproduktionsprojekt där återstående investeringsvolym uppgår till cirka 777 MSEK utöver vad som redovisas i balansräkningen.

ryqXNxDGh-Hy5XNlwGh

NOT 14, INVENTARIER

	Koncernen		Moderbolaget	
KSEK	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	**6 437**	**5 464**	**1 079**	**1 295**
Förvärv genom dotterbolag	1 370	222	-	-
Årets anskaffningar	136	751	-	-
Årets avyttringar/utrangeringar	-174	-	-	-216
Omklassificering från ackumulerade avskrivningar	3 810	-	-	-
Utgående anskaffningsvärde	**11 579**	**6 437**	**1 079**	**1 079**
Avskrivningar				
Ingående ackumulerade avskrivningar	**-331**	**-199**	**-929**	**-799**
Omklassificering från ackumulerade anskaffningsvärden	-3 810	-	-	-
Årets avskrivningar	-1 626	-132	-143	-130
Årets avyttringar/utrangeringar	159	-	-	-
Utgående ackumulerade avskrvningar	**-5 608**	**-331**	**-1072**	**-929**
Utgående balans	**5 971**	**6 106**	**6**	**149**

NOT 15, ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	**782 390**	**648 528**
Årets investeringar	42 861	287 718
Lämnade aktieägartillskott	236 237	-
Avyttringar	-197 807	-
Nedskrivningar	-9 475	-153 856
Utgående anskaffningsvärde	**854 206**	**782 390**

ryqXNxDGh-HySXNlwGh

NOT 15, ANDELAR I KONCERNFÖRETAG forts.

				Andel i procent		
Dotterbolag	**Org.nr**	**Säte**	**Land**	**Direkt**	**Indirekt**	**Redovisat värde**
Stusab AB	559163-0727	Uppsala	Sverige	100		852 326
Stusab Holding AB	559171-8639	Uppsala	Sverige		100	554 387
Stusab Fastigheter 1	559060-0085	Uppsala	Sverige		100	33 950
Stusab Fastigheter 2	556974-0763	Uppsala	Sverige		100	43 318
Stusab Fastigheter 3	556774-4957	Uppsala	Sverige		100	3 350
Comodo Real Estate AB	556119-7095	Uppsala	Sverige		100	226 137
Framtidens Boende i Göteborg AB	556882-7165	Uppsala	Sverige		100	95 938
STUSAB Göteborg AB	556981-8882	Uppsala	Sverige		100	50
STUSAB Beryllgatan AB	556973-5672	Uppsala	Sverige		100	39 051
STUSAB Ramberget AB	556973-5664	Uppsala	Sverige		100	4 050
STUSAB Oxie AB	556920-0933	Uppsala	Sverige		100	21 193
Fast Karlstad Freja 14 Invest AB	556684-0020	Uppsala	Sverige		100	24 712
Karlstad Freja 14 KB	969695-0832	Uppsala	Sverige		100	4 937
Hästen 4 i Karlstad	556597-8631	Uppsala	Sverige		100	50
Stusab Luleå Fastigheter AB	556536-0749	Uppsala	Sverige		100	95 431
STUSAB Spånga AB	556411-2695	Uppsala	Sverige		100	147 454
TP11 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 Åkka 10 AB	559315-2068	Uppsala	Sverige		100	424
STUSAB Norrköping AB	559309-6703	Uppsala	Sverige		100	36
STUSAB Lotshamn Norrköping 1 AB	559256-4123	Uppsala	Sverige		100	5 314
STUSAB Jkpg Träbyn AB	559178-8434	Uppsala	Sverige		100	165 854
STUSAB Industries AB	559049-7193	Uppsala	Sverige		100	50
STUSAB Entreprenad AB	559049-7201	Uppsala	Sverige		100	50
STUSAB Projektutveckling AB	559062-5157	Uppsala	Sverige		100	50
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		0
Beryll Invest AB	556981-8718	Uppsala	Sverige	100		61
HLF Förvaltning AB	556548-9217	Uppsala	Sverige	100		100
STUSAB Stockholm AB	559030-8069	Uppsala	Sverige	100		50
STUSAB Property Management AB	559137-6065	Uppsala	Sverige	100		50
STUSAB Bidco AB	559361-7524	Uppsala	Sverige	100		25
STUSAB Kryddkrassen AB	556941-8352	Uppsala	Sverige		100	78 418
Copenhagen Student Housing Aps	42 32 77 19	Brøndby	Danmark	100		55
Stusab Engvej E1 Aps	42 60 78 35	Brøndby	Danmark		100	428 485
STUSAB Engvej E2 Hold Co P/S	42 74 68 43	Brøndby	Danmark		100	215 752
STUSAB Engvej E2 Prop Co P/	42 74 69 08	Brøndby	Danmark		100	199 591
STUSAB Engvej E2 Komplementar Aps	42 74 65 09	Brøndby	Danmark		100	60
Englandsvej 51 Holding Aps	43 08 13 57	Brøndby	Danmark	100		57
Stusab Norge AS	927769786	Sandefjord	Norge	100		1 061
Torp Campus AS	918697764	Sandefjord	Norge		100	13 117
Pilot Pier AS	927769786	Notodden	Norge		100	13 649
Summa						**3 269 524**

Koncernen omfattar 45 helägda dotterbolag. Samtliga 45 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.

ryqXNxDGh-Hy5XNlwGh

NOT 16, LEASINGAVTAL

Tomträttsavgäld inklusive arrendeavgifter för 2022 uppgick till 2,0 MSEK (1,4). 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 2022 års utgång hade Studentbostäder i Norden 5 (5) fastigheter upplåtna med tomträtt. Befintliga tomträttsavtal förfaller mellan år 2025 och 2069. Vid uppsägning av tomträttsavtalen skall fastighetsägaren (kommunen), i merparten av avtalen, ersätta Studentbostäder i Norden för byggnader mm.

	Koncernen		Moderbolag	
KSEK	**2022-12-31**	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Avtalade framtida tomträttsavgälder och arrendeavgifter				
Avtalade framtida tomträttsavgälder och arrendeavgifter, år 1	1 227	1 423	-	-
Avtalade framtida tomträttsavgälder och arrendeavgifter, år 2-5	4 667	5 570	-	-
Avtalade framtida tomträttsavgälder och arrendeavgifter, senare än 5 år	15 828	20 561	-	-
Summa	**21 722**	**27 554**	**-**	**-**

Vidare uppgick räntekostnader för leasning av främst lokaler och bilar till 3 MSEK.

NOT 17, FINANSIELLA INSTRUMENT PER KATEGORI

Koncernen har endast räntebärande fordringar och skulder som 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 bank- och ägarlån i SEK. För obligationslånet om 600 MSEK samt lån om 1119 MSEK genom realkreditsystemet i Danmark uppskattas verkligt värde till 90 procent av det nominella värdet. I nedanstående tabell presenteras koncernens finansiella tillgångar och skulder, upptagna till redovisat värde, klassificerade i kategorierna enligt IFRS 9.

	Koncernen		Moderbolaget	
KSEK	**2022-12-31**	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Kundfordringar	2 649	2 599	-	-
Övriga fordringar	31 183	26 485	-	-
Koncernfordringar	-	-	243 969	1 028 965
Likvida medel	166 409	204 877	1 678	114 337
Finansiella tillgångar	**200 241**	**233 961**	**253 231**	**1 156 257**
Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Leasingskuld	15 752	13 484	-	-
Obligationslån	600 000	600 000	600 000	600 000
Skulder till kreditinstitut	3 996 837	2 986 729	-	-
Ägarlån	199 285	159 643	-	-
Leverantörsskulder	41 958	25 043	551	5 590
Övriga kortfristiga skulder	66 650	49 115	8 642	22 125
Upplupna kostnader	144 144	79 051	11 785	14 700
Finansiella skulder	**5 064 626**	**3 913 065**	**620 978**	**642 415**

ryqXNxDGh-Hy5XNlwGh

Värdering till verkligt värde

Klassificiering görs i en hierarki i tre olika nivåer utifrån den information som används för att fastställa deras verkliga värde. Nivå 1 avser när verkligt värde fastställs utifrån noterade priser på aktiv marknad för identiska finansiella tillgångar eller skulder. Nivå 2 avser när verkligt värde fastställs utifrån annan observerbar information än noterade priser på en aktiv marknad. Nivå 3 avser när det fastställda verkliga värdet till en väsentlig del baseras på information som inte är observerbar, det vill säga företagets egna antaganden. Verkligt värde för finansiella tillgångar och skulder fastställs genom att använda information som är hänförlig till en eller flera av ovan nämnda nivåer. Klassificeringen bestäms av den lägsta nivån i hierarkin för den information som har väsentlig effekt på värdet. Koncernen innehar endast finansiella tillgångar och skulder i nivå 3.

NOT 18, KUNDFORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
KSEK	**2022-12-31**	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Kundfordringar	7 731	5 399	-	-
Reservering för osäkra fordringar	-5 082	-2 799	-	-
Kundfordringar – netto	**2 649**	**2 599**	**-**	**-**

Åldersanalysen av dessa kundfordringar framgår nedan:

	Koncernen		Moderbolaget	
KSEK	**2022-12-31**	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Mindre än 1 månad	2 730	1 979	-	-
1 till 3 månader	763	1 750	-	-
Äldre än 3 månader	4 238	1 669	-	-
Summa kundfordringar	**7 731**	**5 399**	**-**	**-**

Bokfört värde på kundfordringar överensstämmer med verkligt värde. Då inbetalningar av kundfordringar ligger nära i tiden är det verkliga värdet samma som det upplupna anskaffningsvärdet. Historiskt sett har inga väsentliga förluster avseende hyresfordringar skett. Av de kundfordringar som är äldre än en månad är samtliga reserverade som osäkra kundfordringar. 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	**2022-12-31**	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Fordran avseende investeringsstöd	33 626	-	-	-
Transaktionsrelaterade fordringar	17 762	12 421	7 347	12 421
Skattekonto	5 442	0	0	0
Övriga fordringar	7 979	14 064	237	534
Summa	**64 809**	**26 485**	**7 584**	**12 955**

NOT 20, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
KSEK	**2022-12-31**	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Förutbetalda uppläggningsavgifter	17 873	15 232	6 549	9 285
Förutbetalda projekt-/transaktionskostnader	2 758	13 753	-	-
Övriga periodiseringar	6 452	4 208	483	28 205
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**27 083**	**33 193**	**7 032**	**37 490**

ryqXNxDGh-Hy5XNlwGh

NOT 21, LIKVIDA MEDEL

Likvida medel uppgick till 166 409 KSEK (204 887) och utgörs av banktillgodohavanden utan bindningstid. Placering av likvida medel har gjorts hos motparter som bedöms ha hög kreditvärdighet och därmed låg risk. Likvida medel i moderbolaget uppgick till 1 678 (114 337) KSEK. Likvida medel i koncernen består av banktillgodohavanden.

NOT 22, AKTIEKAPITALET

	Datum	Antal stamaktier	Kapital (SEK)
Ingående värde		**190 805 743**	**954 034 662**
Nyemission	2022-05-10	5 000 000	25 000 156
Nyemission	2022-07-08	24 970 060	124 851 078
Utgående värde		**220 775 803**	**1 103 885 896**

NOT 23 , UPPLÅNING OCH FINANSIELL RISKHANTERING

Kapitalbehov

Koncernens likvida medel uppgick per 31 december 2022 till 166,4 MSEK (204,9).

Styrelsens bedömning är att bolaget behöver förstärka sin kapitalstruktur för att bolaget skall kunna fortsätta med sin verksamhet och fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt.

Totala räntebärande skulder med förfallotidpunkt under den kommande tolvmånadersperioden uppgick per 31 december till 324 MSEK. Av dessa 324 MSEK avser 118 MSEK byggnadskreditiv med förfall den 31 maj 2023, 34 MSEK fastighetslån med förfall 31 december 2023 som ej har refinansiering klar samt 41 MSEK löpande amorteringar. Resterande 131 MSEK avser förfall där refinansiering är avtalad och därmed säkerställd. Utöver låneförfall och amorteringar om totalt 193 MSEK finns även ett likviditetsbehov utöver befintliga byggnadskreditiv för genomförande av pågående nyproduktion.

Bolaget arbetar med att finna finansiering för att kunna slutföra pågående nyproduktion och hantera kommande låneförfall. Skulle de åtgärder som arbetas med inte kunna genomföras kan det innebära att det föreligger en väsentlig osäkerhetsfaktor som kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att fortsätta verksamheten. Styrelsens bedömning är att det är mycket sannolikt att dess åtgärder kommer att kunna genomföras och att fortsatt likviditet kan erhållas. Företagets finansiella rapporter har upprättats enligt antagande om fortsatt drift.

Ränterisk

Studentbostäder i Nordens verksamhet finansieras förutom med eget kapital till stor del av upplåning från kreditinstitut och obligationsmarknaden. Ränterisken definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar Studentbostäder i Nordens räntekostnad. Räntekostnaderna påverkas, förutom av omfattningen av räntebärande skulder, främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt av vilken strategi Studentbostäder i Norden väljer för bindningstiden på räntorna. Studentbostäder i Nordens genomsnittliga räntenivå per den 31 december 2022 uppgick till 3,8 procent. Den genom snittliga kapitalbindningen uppgick vid utgången av 2022 till 3,6 år och en den genomsnittliga räntebindningen till 2,1 år. 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. Beroende på hyresformen inflationsjusteras hyran enligt KPI alternativt förhandlas med hyresgästföreningen årligen för att motverka kostnadsökningens effekt på resultatet. En genomsnittligt lång räntebindningstid innebär att det tar längre tid innan en förändring av marknadsräntorna får ett genomslag på koncernens räntekostnader. En ändrad räntenivå och ökade räntekostnader skulle kunna ha en väsentlig negativ effekt på Studentbostäder i Nordens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas, eller endast till kraftigt ökade kostnader när ett lån förfaller till betalning eller villkoren ska omförhandlas. 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 MSEK, varav 400 MSEK är outnyttjat.

Bolaget arbetar aktivt med att upprätthålla och förbättra 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 70 procent, enligt bolagets riskbegränsningar. Belåningsgraden vid utgången av 2022 uppgick till 66 procent.

Kreditrisk

Kreditrisk definieras som risken att Studentbostäder i Nordens motparter inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden mot Studentbostäder i Norden. 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 Nordens nuvarande fastighetsbestånd består till 100 procent av bostadsfastigheter. Riskspridningen i kontraktsportföljen är stor då antalet hyresavtal är stort och exponeringen mot varje enskild

ryqXNxDGh-Hy5XNlwGh

hyresgästs kreditrisk är därmed låg. Historiskt sett har inga väsentliga förluster avseende hyresfordringar skett. Hyresfordringarnas maximala kreditrisk utgörs av nettobeloppen av hyresfordringarna, redovisade i not 18. Det finns inga garantier för att Studentbostäder i Nordens motparter kan uppfylla sina åtaganden. Uppfyller Studentbostäder i Nordens motparter inte sina åtaganden kan det ha en väsentlig negativ effekt på Studentbostäder i Nordens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Valutarisk

Med valutarisk avses risken för att ett verkligt värde på framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i utländska valutakurser. Studentbostäder i Norden AB äger via dotterbolag fastigheter i Danmark och Norge. Bolagen har intäkter och kostnader i lokal valuta. Då den lokala valutan är samma som den funktionella valutan förekommer ingen valutarisk kopplad till fastigheternas driftsöverskott. Koncernens totalresultat och eget kapital påverkas av valutakursfluktuationer vid omräkning av de utländska dotterbolagens tillgångar och skulder till moderbolagets valuta. 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 resultatet på grund av valutakursfluktuationer.

Lånevillkor

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

Känslighetsanalys

	Resultateffekt	
Faktor KSEK	**Förändring -1%**	**Förändring +1%**
Hyresintäkter	-2 892	2 892
Marknadsräntor [1]	-26 660	26 660
Fastighetskostnader	-1 245	1 245
Värde förvaltningsfastigheter	-75 305	-75 305

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

	2022-12-31					
Löptidsanalys	**<1 år**	**1-2 år**	**2-3 år**	**3-4 år**	**>4 år**	**Totalt**
Skulder till kreditinstitut	324	550	751	1 103	1 593	**4 321**
Obligationslån	-	600	-	-	-	**600**
Övriga långfristiga skulder	-	87	111	-	-	**198**
Leasingskulder	1	1	1	1	12	**16**
Leverantörsskulder	42	-	-	-	-	**42**
Övriga kortfristiga skulder	159	-	-	-	-	**159**
Summa	**526**	**1 238**	**863**	**1 104**	**1 605**	**5 336**

Räntebärande skulder, exklusive leasingskulder

	Koncernen		Moderbolaget	
KSEK	**2022-12-31**	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Obligationslån	600 000	600 000	600 000	600 000
Skulder till kreditinstitut	4 320 640	2 986 729	-	-
Övriga långfristiga skulder	199 285	159 643	38 250	-
Skulder till koncernföretag	-	-	413 478	-
Summa	**5 119 925**	**3 746 372**	**1 051 728**	**600 000**

Räntebindning

Löptid	Belopp	Andel
<1 år	3 169	62%
1-2 år	143	3%
2-3 år	483	9%
3-4 år	457	9%
>4	867	17%
Totalt	**5 119**	**100%**

Kapitalbindning

Löptid	Belopp	Andel
<1 år	324	6%
1-2 år	1 237	24%
2-3 år	862	17%
3-4 år	1 103	22%
>4	1 593	31%
Totalt	**5 119**	**100%**

ryqXNxDGh-HySXNlwGh

NOT 24, RESULTAT PER AKTIE

Antal utestående stamaktier	2022	2021
Ingående antal stamaktier	190 805 743	46 817 515
Förändring antal stamaktier	29 970 060	143 988 228
Utgående antal stamaktier	**220 775 803**	**190 805 743**
Årets resultat, KSEK	75 736	114 219
Genomsnittligt antal utestående aktier	205 407 309	180 919 728
Resultat kronor per genomsnittligt antal utestående aktier	0,37	0,63
Resultat kronor per genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning [1]	0,37	0,60

1: Utspädningseffekt beräknas endast om aktiekursen vid utgången av perioden är högre än aktuell teckningskurs.

NOT 25, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
KSEK	**2022-12-31**	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Moms och personalskatt	16 358	20 568	3 117	255
Förskott från kunder	29 603	21 945	-	17 592
Förvärvsrelaterade skulder	92 515	27 870	68 451	27 870
Övriga skulder	20 689	6 602	5 525	4 278
Summa kortfristiga skulder	**159 165**	**76 985**	**77 093**	**49 995**

NOT 26 UPPLUPNA KOSTNADER & FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
KSEK	**2022-12-31**	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Upplupna projekt- och transaktionskostnader	92 448	27 670	-	-
Upplupna räntekostnader	26 642	17 472	5 989	3 514
Upplupna fastighetskostnader	10 601	11 058	-	-
Upplupna personalkostnader	3 112	2 055	-	562
Övriga upplupna kostnader	11 341	20 796	5 796	12 067
Förutbetalda hyresintäkter	17 378	29 722	-	-
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**161 522**	**108 773**	**11 785**	**16 143**

ryqXNxDGh-HySXNlwGh

NOT 27, STÄLLDA SÄKERHETER

	Koncernen		Moderbolaget	
KSEK	**2022-12-31**	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
För egna skulder och avsättningar:				
Fastighetsinteckningar	5 311 304	3 155 417	-	-
Företagsinteckningar	250	250	-	-
Pantsatta reverser	877 296	-	-	460 000
Spärrade bankmedel	6 450	994	-	-
Pantsättning andelar koncernföretag	1 703 918	1 121 304	-	-
Summa ställda panter	**7 899 218**	**4 277 965**	**-**	**460 000**

NOT 28, EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	Koncernen		Moderbolaget	
KSEK	**2022-12-31**	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Borgensåtagande till förmån för koncernbolag	4 224 412	2 429 715	4 224 412	1 538 456
Övriga eventualförpliktelser [1]	50 216	50 216	-	-
Summa eventualförpliktelser	**4 274 628**	**2 479 931**	**4 224 412**	**1 538 456**

1: Avser tidigare kommunicerat omprövningsbeslut gällande mervärdesskatt där Studentbostäder i Norden och dess juridiska rådgivare gjort bedömningen att det är troligt att det överklagade beslutet kommer att undanröjas och att det inte är sannolikt att ett utflöde kommer att krävas.

NOT 29, FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

KSEK	
Balanserat resultat	350 846
Årets resultat	-2 519
	348 327

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att
i ny räkning balanseras

KSEK	
	348 327
	348 327

ryqXNxDGh-Hy5XNlwGh

NOT 30 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Överenskommelse om tjänster med närstående sker på marknadsmässiga villkor. Följande närståenderelationer finns per balansdagen: Bolag inom Studentbostäder i Norden-koncernen har i egenskap av låntagare ingått fyra säljarreverser, som per den 31 december 2022 uppgick till 197,9 MSEK. Långivare är Samhäll 43 AB, Amasten Bostäder AB och Urbano AB, vilka är dotterbolag till Studentbostäder i Nordens indirekta ägare Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ). Säljarreverserna är efterställda och löper med 3,00 till 3,25 procents ränta som kostnadsförs kvartalsvis. Betalning av ränta kommer att ske vid lösen av lånet.

Studentbostäder i Norden köper tjänster från Priority Strategy Stockholm–New York AB, där styrelseordföranden Björn Rosengren är huvudägare. Arvodena till Priority Strategy Stockholm–New York AB uppgick till 3,9 MSEK under året, exklusive mervärdesskatt. Vidare tillhandahålls tjänster inom IT och optimering av fastighetssystem till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB. Studentbostäder har fakturerat totalt 1,0 MSEK för perioden januari till december 2022.

Under 2021 ställde bolaget ut teckningsoptioner till styrelse, ledning och anställda, omfattande totalt 8,8 miljoner optioner. Dessa berättigar till teckning av motsvarande antal aktier i bolaget. Optionsprogrammet är upprättat på marknadsmässiga villkor och löper fram till juni 2024. Teckningsoptionerna ställdes ut under juni 2021. Teckningskursen motsvarade 130 procent av den volymviktade genomsnittskursen som noterades för bolagets aktie på Nasdaq First North Premier Growth Market under perioden från den 20 maj 2021 fram till och med den 3 juni 2021 vilket blev 10,09 SEK per aktie. För ersättning till styrelse och ledning hänvisas till not 8.

NOT 31, KASSAFLÖDESANALYS

Specifikation över skulder i finansieringsverksamheten, KSEK	2021-12-31	Kassaflöde	Ej kassaflöde	2022-12-31
Skulder till kreditinstitut	2 986 729	689 451	644 461	4 320 641
Obligationslån	600 000	-	-	600 000
Ägarlån	159 643	38 250	-	197 893
Leasingskuld	13 484	-	2 268	15 752
Summa	**3 759 856**	**727 701**	**646 729**	**5 134 286**

	Koncernen		Moderbolaget	
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, KSEK	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Av- och nedskrivningar	1 626	-	-48 302	-
Valutakursdifferenser	-10 626	132	9 618	154 196
Avsättningar	-4 034	-	-	-
Realisationsresultat vid avyttring av anläggningstillgångar	2 417	-	-	-
Summa ej kassaflödespåverkande poster	**-10 617**	**132**	**-38 684**	**154 196**

	Koncernen		Moderbolaget	
Betald/erhållen ränta, KSEK	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Betald ränta	-82 232	-66 301	-9 694	-22 911
Erhållen ränta	6 381	403	63 022	26 695
Summa betald/erhållen ränta	**-75 851**	**-65 898**	**53 328**	**3 784**

ryqXNxDGh-Hy5XNlwGh

NOT 32, HÄNDELSER EFTER BALANSDAGENS UTGÅNG

- Studentbostäder i Norden har tilldelats GreenBuildings certifikat för energieffektiva fastigheter. Certifieringen gäller fastigheten Mungigan 1 i Karlstad, där fyra flerbostadshus innehållande 208 studentbostäder färdigställts i augusti 2022. Certifieringen innebär att nybyggnationerna kan påvisa en energianvändning som är minst 25 procent lägre än de fastställda kraven i Boverkets byggregler. Projektet har även erhållit investeringsstöd, vilket tidigare har kommunicerats av bolaget.

- Studentbostäder i Norden har tilldelats Studentbostadspriset 2022 för projektet Campus Träbyn i Jönköping. Priset tillkännagavs på en prisutdelning arrangerad av Studentbostadsföretagen den 25 januari 2023.

- Studentbostäder i Norden har tecknat avtal för vindkraftbaserad el till bolagets studentbostäder i Danmark. Det nya avtalet, som har ingåtts med HOFOR, innebär en årlig besparing motsvarande 65 ton utsläpp av koldioxid. Avtalet inkluderar 578 studentlägenheter vid Engvej i centrala Köpenhamn. Elen är producerad i europeiska vindkraftparker och levereras av Ørsted under de tre kommande åren. Totalt innebär avtalet en utsläppsbesparing på nästan 200 ton koldioxid.

- Studentbostäder i Norden har erhållit ett statligt investeringsstöd om 33,7 MKR för byggandet av den fjärde etappen av studentbostäder i Jönköping.

- Studentbostäder i Norden har lanserat en ny rikstäckande bostadskö för alla fastigheter i Sverige.

ryqXNxDGh-HySXNlwGh

Uppsala den 14 april 2023
Studentbostäder i Norden AB (publ)

Rebecka Eidenert
VD

Björn Rosengren
Styrelseordförande

Karin Krook
Styrelseledamot

Sven-Göran Svensson
Styrelseledamot

Christoffer Strömbäck
Styrelseledamot

Viktor Jarnheimer
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 april 2023

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

ryqXNxDGh-HySXNlwGh

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 2022. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 70-106 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 2022 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredo-visningslagen. 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 koncern-redovisningen 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

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamheten på förvaltningsberättelsen s. 73 under rubriken Finansiering samt not 3 och 23 under avsnitt Kapitalbehov där det framgår att bolaget behöver förstärka sin kapitalstruktur för att bolaget skall kunna hantera låneförfall samt finansiera pågående nyproduktion. 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 2022 till 7 531 mSEK och värdeförändringarna till 71 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.

ryqXNxDGh-Hy5XNlwGh

Kassaflödesmodellen innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden. Ortsprismetoden 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 1 avsnitt om redovisningsprinciper samt not 13 över fastighetsinnehavet.

Hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision har vi utvärderat bolagets process för fastighetsvärderingen, 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 1-69 samt 112-117. 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 an-svarar 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. An-tagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verk-ställande 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 årsredovis-ningen 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 granskningsåt-

ryqXNxDGh-Hy5XNlwGh

gärder 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 av årsredovisningen och koncernredovisningen. 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 revisionsbevis 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.

- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. 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 2022 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 be-träffande 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

ryqXNxDGh-Hy5XNlwGh

- 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.

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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Ernst & Young AB, utsågs till Studentbostäder i Norden ABs (publ) revisor av bolagsstämman den 22 maj 2022 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

ryqXNxDGh-Hy5XNlwGh

4.

Övrig information

ryqXNxDGh-Hy5XNlwGh

Övrig information **112**
Övrig information 114
Definitioner 116
Kontakt 117

ryqXNxDGh-Hy5XNlwGh

Övrig information

KALENDARIUM

Delårsrapport kvartal ett	11 maj 2023
Årsstämma 2023	16 maj 2023
Delårsrapport kvartal två	13 juli 2023
Delårsrapport kvartal tre	9 november 2023

ÅRSSTÄMMA

Ordinarie årsstämma för aktieägare i Studentbostäder i Norden AB (publ), org. nr 556715-7929, kommer att hållas tisdagen den 16 maj 2023.

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 måndagen den 8 maj 2023,

- dels senast onsdagen den 10 maj 2023 anmält sitt deltagande enligt instruktionerna under rubriken "Anmälan för deltagande".

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 8 maj 2023. 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 8 maj 2023 beaktas vid framställningen av aktieboken.

ANMÄLAN FÖR DELTAGANDE

Den som önskar delta vid stämman ska senast onsdagen den 10 maj 2023 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 inte önskar närvara personligen får utöva sin rätt vid stämman genom ombud med skriftlig, under- tecknad 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 full-makter, registreringsbevis och andra behörighetshandlingar vara bolaget tillhanda på adressen Studentbostäder i Norden AB (publ), "Årsstämma", Kungsgatan 47 A, 753 21 Uppsala senast onsdagen den 10 maj 2023.

ryqXNxDGh-Hy5XNlwGh

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 Svensson, CFO
david.svensson@sbsstudent.se
+46 725 41 74 20

ryqXNxDGh-Hy5XNlwGh

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 summan av 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 fastigheter i relation till genomsnittligt antal aktier.

GENOMSNITTLIG RÄNTA
Genomsnittlig ränta per balansdagen i relation till totala räntebärande skulder för koncernen.

KAPITALBINDNING
Viktade genomsnittet av återstående kapitalbindningstid avseende räntebärande skulder.

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE, PER AKTIE
Eget kapital med återläggning av värde för derivat och uppskjuten skatt i relation till antal aktier.

GENOMSNITTLIG RÄNTA FÖRVALTNINGSPORTFÖLJEN
Genomsnittlig ränta per balansdagen i relation till räntebärande skulder exklusive räntekostnader härnförliga till pågående nyproduktion.

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 i samband med projekten.

RÄNTEBINDNING
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.

ryqXNxDGh-Hy5XNlwGh

Kontakt

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

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

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

Box 5807
102 48 Stockholm, Sverige
Mail: info@fnca.se
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

ryqXNxDGh-Hy5XNlwGh

STUDENTBOSTÄDER
I NORDEN AB

ryqXNxDGh-HySXNlwGh



Document history

COMPLETED BY ALL:
14.04.2023 18:41

SENT BY OWNER:
David Svensson · 14.04.2023 17:41

DOCUMENT ID:
Hy5XNlwGh

ENVELOPE ID:
ryqXNxDGh-Hy5XNlwGh

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning Studentbostäder i Norden AB 2022.pdf
120 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Emma Högling	**Approved**	**14.04.2023 17:49**	**Email**	**IP: 145.62.64.33**
Emma.Hogling@se.ey.com	Authenticated	14.04.2023 17:46	High	Swedish BankID (SSN: 199012011822)
2. REBECKA EIDENERT	**Signed**	**14.04.2023 17:51**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1984/01/26)**
rebecka.eidenert@sbsstudent.se	Authenticated	14.04.2023 17:50	High	Swedish BankID (SSN: 198401261501)
3. Björn Folke Rosengren	**Signed**	**14.04.2023 17:55**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1942/04/14)**
bjorn.rosengren@prioritygroup.se	Authenticated	14.04.2023 17:53	High	Swedish BankID (SSN: 194204140059)
4. VIKTOR JARNHEIMER	**Signed**	**14.04.2023 18:02**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1991/02/15)**
viktor.jarnheimer@proxify.io	Authenticated	14.04.2023 18:02	High	Swedish BankID (SSN: 199102155455)
5. KARIN KROOK	**Signed**	**14.04.2023 18:08**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1972/04/18)**
karin.e.krook@gmail.com	Authenticated	14.04.2023 18:07	High	Swedish BankID (SSN: 197204189307)
6. CHRISTOFFER STRÖMBÄCK	**Signed**	**14.04.2023 18:12**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1981/03/26)**
christoffer.stromback@fastator.se	Authenticated	14.04.2023 18:11	High	Swedish BankID (SSN: 198103263631)
7. Sven-Göran Svensson	**Signed**	**14.04.2023 18:16**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1953/06/16)**
sg.svensson@ownit.nu	Authenticated	14.04.2023 18:14	High	Swedish BankID (SSN: 195306166678)
8. GABRIEL NOVELLA	**Signed**	**14.04.2023 18:41**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1982/09/04)**
gabriel.novella@se.ey.com	Authenticated	14.04.2023 18:40	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

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

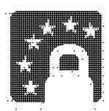
No custom events related to this document

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