20240619225339

Studentbostäder i Norden AB (publ)

Org.nr. 556715-7929

Årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2023 – 31 december 2023

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Studentbostäder i Norden AB (publ) intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman den 16 maj 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition. Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Uppsala 2024-06-14

Rebecka Eidenert

STUDENTBOSTÄDER
I NORDEN AB

Studentbostäder i Norden AB

Årsredovisning & hållbarhetsrapport 2023

Innehåll

rkc1hsSlA-Bko1hiBeR

1.

2.

3.

4.

Bolaget **2**
Det här är Studentbostäder i Norden 4
Höjdpunkter 6
Året i korthet 8
VD har ordet 10
Affärsmodell 12
Finansiella och operationella mål 14
Intjäningsförmåga 15
Nyckeltal 16
Fastighetsbestånd 18
Projektportfölj 23
Aktien 24
Case – Vi på SBS 26
Bolagsstyrningsrapport 28
Styrelse 34
Ledning 35

Hållbarhetsrapport **36**
Vision 38
Introduktion till hållbarhetsrapport 40
Hållbarhetsstrategi 41
Utveckla miljömässigt hållbara bostäder 44
Case – Mer klimatnytta med smart återbruk 48
EU-taxonomi 49
Utveckla socialt hållbara samhällen och skapa en säker arbetsplats 50
Case – Med paddling på schemat 54
Upprätthålla affärsetik och styrning i alla led 56
Väsentlighetsanalys 59
Om rapporten 60
GRI-index 62
Hållbarhetsdefinitioner 67

Årsredovisning **68**
Förvaltningsberättelse 70
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 110

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

rkc1hsSlA-Bko1hiBeR

1. Bolaget

rkc1hsSlA-Bko1hiBeR

Bolaget 2
Det här är Studentbostäder i Norden 4
Höjdpunkter 6
Året i korthet 8
VD har ordet 10
Affärsmodell 12
Finansiella och operationella mål 14
Intjäningsförmåga 15
Nyckeltal 16
Fastighetsbestånd 18
Projektportfölj 23
Aktien 24
Case – Vi på SBS 26
Bolagsstyrningsrapport 28
Styrelse 34
Ledning 35

rkc1hsSlA-Bko1hiBeR

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 vuxit till en fastighetsportfölj om 6 292 studentbostäder på 18 orter med ett fastighetsvärde om 7 806 MSEK och en projektportfölj med över 1 873 studentbostäder, bland annat i Lund, Växjö och Karlstad.

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

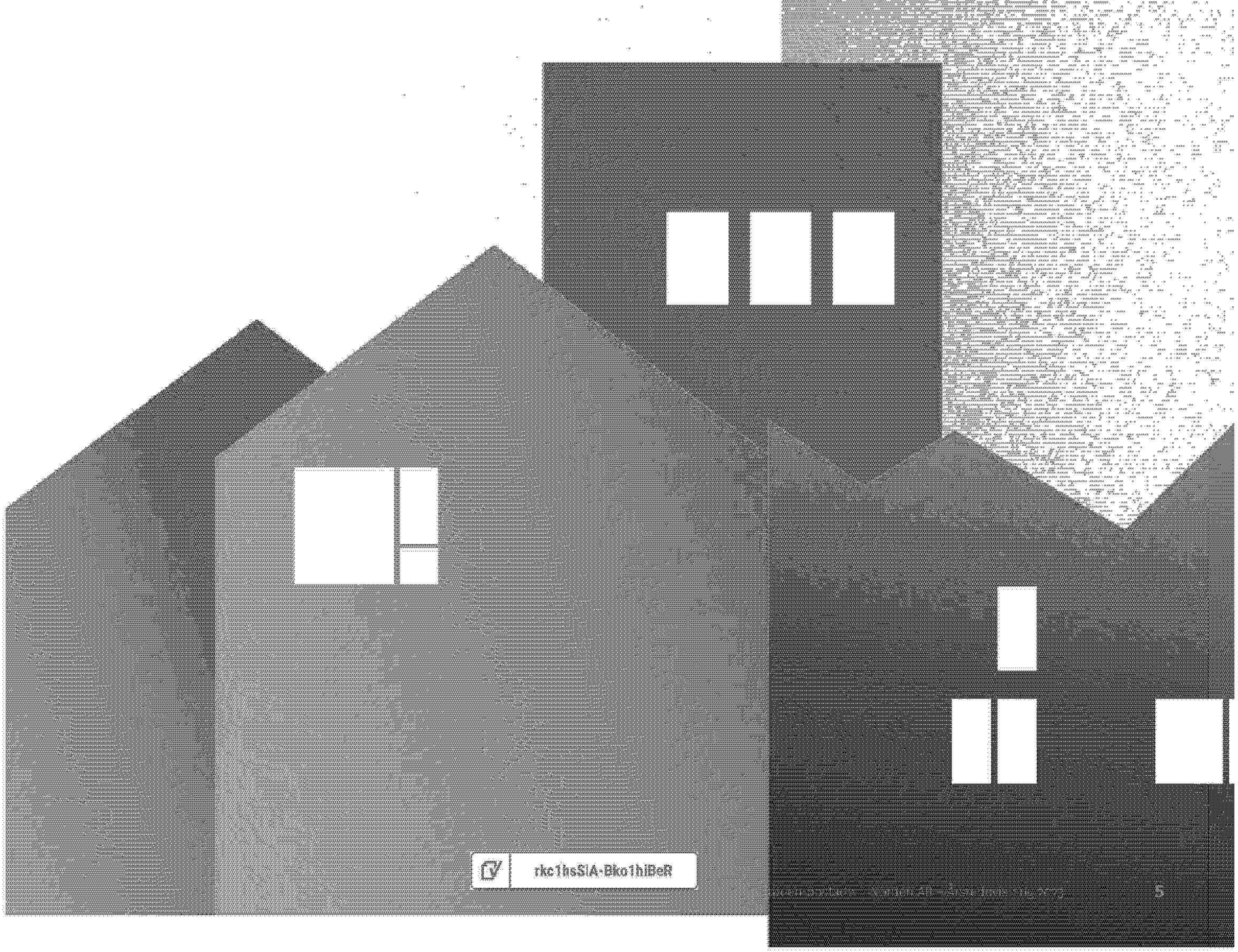
SBS ser fastigheter i nära anslutning till campusområdet eller i centrala delar av orten som särskilt intressanta för fortsatt expansion.

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.

rkc1hsSlA-Bko1hiBeR

Det här är Studentbostäder i Norden



Höjdpunkter 2023

Årets intäkter för Studentbostäder i Norden ökade med 32 procent till 390 MSEK.

rkc1hsSlA-Bko1hiBeR

INFLYTT

SBS påbörjar inflytt i de nyproducerade fastigheterna i Norrköping och Campus Star i Stockholm.

DIGITALISERING

SBS lanserar nationell bostadskö där alla från 13 års ålder kan anmäla intresse för en studentbostad i 15 svenska städer.

HÅLLBARHET

SBS erhåller hållbarhetscertifieringen GreenBuilding för Mungigan 1 i Karlstad. Inventarierna i de tidigare studentbostäderna i Karlstad har återbrukats i SBS övriga fastigheter.

NYEMISSION

SBS genomför en företrädesemission, vilket tillfört 331 MSEK före emissionskostnader.

rkc1hsSlA-Bko1hiBeR

Året i korthet

2023

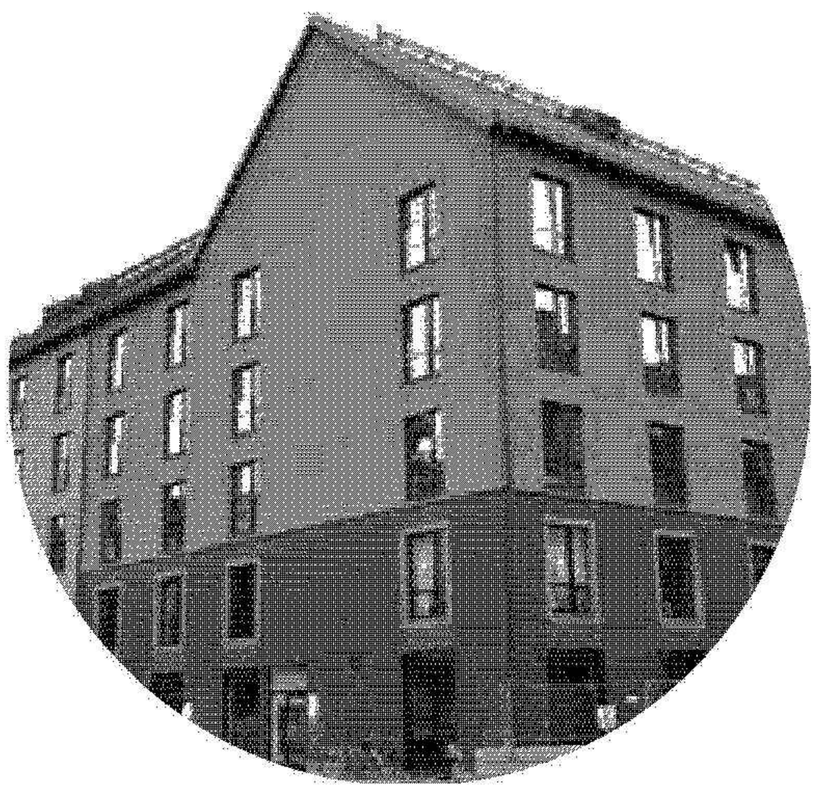
Q1

SBS erhåller hållbarhetscertifieringen GreenBuilding för Mungigan 1 i Karlstad, som färdigställdes under det tredje kvartalet 2022.

SBS vinner Studentbostadspriset 2022 för projektet Campus Träbyn i Jönköping.

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



Q2

SBS lanserar en nationell bostadskö. Genom bostadskön kan alla från 13 års ålder anmäla intresse för en studentbostad i 15 svenska städer.

SBS ingår hyresöverenskommelse med hyresgästföreningen för 1 043 nybyggda studentlägenheter i Stockholm. För gällande hyresnivå beräknas projektets hyresvärde till 87 miljoner SEK årligen, vilket motsvarar en snitthyra på 4 264 SEK per kvadratmeter.

SBS årsstämma beslutar om omval av Karin Krook och Christoffer Strömbäck samt nyval av Jan-Erik Höjvall, Hans Ragnarsson och Yaron Zaltsman till styrelseledamöter samt nyval av Jan-Erik Höjvall som styrelseordförande.

rkc1hsSlA-Bko1hiBeR

Q3

SBS får ny finans- och transaktionschef när Sebastian Schönström tillträder tjänsten.

SBS håller extra bolagsstämma och beslutar om sänkning av aktiekapitalet och därmed kvotvärdet per aktie till 0,5 kr.

SBS söker godkännande från obligationsinnehavare för ändring av obligationsvillkoren.

SBS påbörjar inflytt av 531 nyproducerade studentbostäder i Stockholm.

Q4

SBS påbörjar inflytt i bolagets nyproducerade fastighet, Ankarstocken 27, i Norrköping.

SBS beslutar att genomföra en tidigare aviserad fullt garanterad företrädesemission om 331 MSEK.

SBS erhåller godkännande från obligationsinnehavare för ändring av obligationsvillkoren.

SBS offentliggör genomförd företrädesemission vilket tillfört 331 MSEK före emissionskostnader.

SBS genomför riktad nyemission av aktier till emissionsgaranter i den genomförda företrädesemissionen.

SBS erhåller statligt investeringsstöd om 44 MSEK för nybyggnation av 198 studentbostäder i centrala Norrköping.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODEN

- SBS erhåller förslag gällande ny styrelse från tre större aktieägare.

- SBS överklagande i förhållande till redovisad mervärdesskatt avslås i förvaltningsrätten, se mer sida 74, tvister.

- SBS erhåller beslut från Skatteverket om anstånd gällande betalning av redovisad mervärdeskatt om cirka 50 MSEK.

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

- SBS har avtalat om att ej tillträda tidigare kommunicerat förvärv av ett nyproduktionsprojekt med 173 studentbostäder i Köpenhamn. För mer information se not 32, sida 107.

rkc1hsSlA-Bko1hiBeR

VD har ordet

Framåt i motvind

Året 2023 har präglats av omvälvande förändringar och utmaningar inom fastighetssektorn, osäkerhet på marknaden och volatila räntor. Trots utmaningarna har SBS genomfört flera viktiga åtgärder för att stärka vår finansiella position och fortsätta utvecklingen av vår kärnverksamhet som Nordens enda noterade studentbostadsbolag.

Jag är stolt över att meddela att intäkterna för vårt jämförbara fastighetsbestånd ökade med 14 procent under det gångna året, medan driftsöverskottet ökade med hela 29 procent jämfört med föregående år. När vi inkluderar de fastigheter vi förvärvat och de nyproducerade projekten, är siffrorna än mer imponerande – en ökning av intäkterna med 32 procent och ett driftsöverskott som ökat med 48 procent till 250 MSEK.

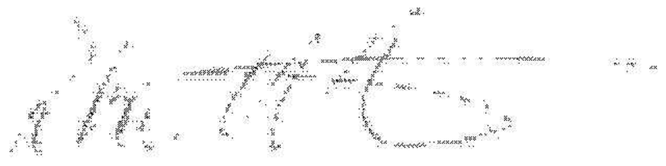
För att stärka finanserna har vi under det senaste året omförhandlat vår obligation, vilket inkluderar en förlängning till slutet av 2026. Det är en insats som stärker det löpande kassaflödet och är en del av en större strategi för att minska räntekostnaderna genom förlängd räntebindning. Ett viktigt led i strategin är refinansieringen av banklån om 650 MSEK, vilket sänkte räntan på dessa lån från 7,3 procent till 4,3 procent och genererar en årlig kassaflödesbesparing på cirka 20 MSEK med fast ränta.

Vidare har bolaget genomfört nyemissioner som stärkt vår kapitalbas och bidragit till en mer hållbar ekonomisk struktur. Genom emissionen välkomnades två nya välrenommerade storägare till vårt bolag. Deras erfarenhet, kompetens och perspektiv är viktiga tillgångar för bolagets framtida strategiska utveckling.

Under året har Campus Star i Stockholm i det närmaste färdigställts. Det är för oss ett flaggskeppsprojekt som representerar en ny standard för studentbostäder i Sverige. Vi har under hösten 2023 och våren 2024 tillträtt inte mindre än 1 043 nya studentbostäder i Stockholm. I Norrköping är också studentbostäderna färdigställda och inflyttningen påbörjades fjärde kvartalet 2023. Totalt har dessa två projekt tillfört 1 241 nya studentbostäder i två av landets mest eftertraktade studieorter.

I linje med vår övertygelse om att en framgångsrik fastighetsförvaltning innebär mer än bara byggnadsunderhåll, har vi lanserat 'SBS Runners Club'. Detta initiativ är ett uttryck för vår strävan att främja hyresgästernas hälsa och välbefinnande och speglar vår filosofi att skapa positiva och hälsosamma miljöer för alla våra hyresgäster.

Trots de utmaningar som 2023 förde med sig står vi starkare inför 2024. Marknaden har bytt fot och förväntar sig nu räntesänkningar i stället för fler höjningar vilket om det infaller är positivt för SBS. Lägre räntor innebär högre kassaflöde samt att vi har de största värdenedgångarna bakom oss. Med en förstärkt ekonomisk bas, ny ägarstruktur och färdigställda projekt som bidrar till vårt kassaflöde, ser jag med optimism på det kommande året. Vi ser fram emot att fortsätta vår resa, med fokus på hållbar tillväxt och innovation, för att uppnå vår vision om att vara Nordens ledande studentbostadsbolag.



Rebecka Eidenert
VD Studentbostäder i Norden

rkc1hsSlA-Bko1hiBeR



Trots de utmaningar som 2023 förde med sig står vi starkare inför 2024

Affärsmodell

AFFÄRSIDÉ

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

ÖVERGRIPANDE MÅL

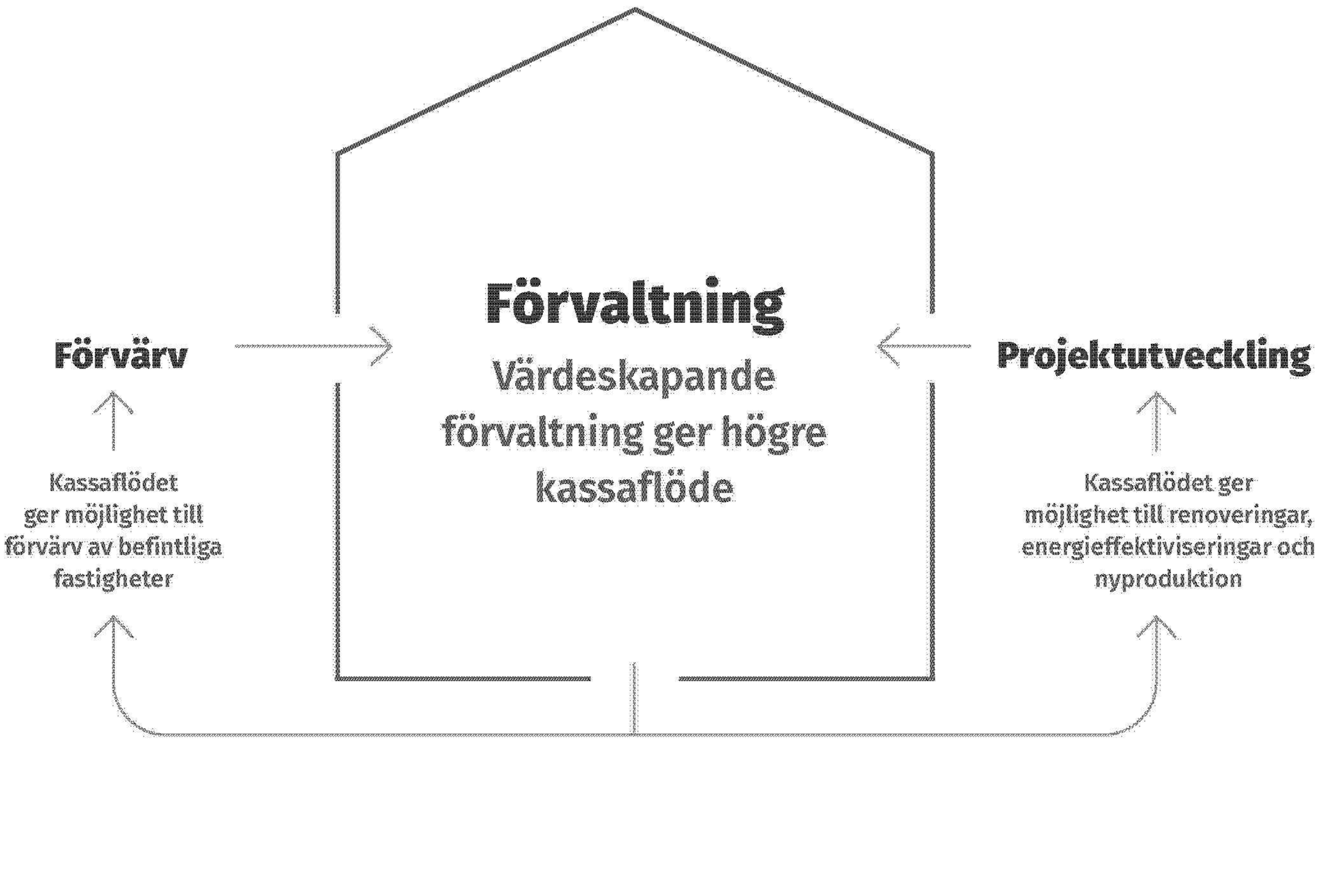
SBS har som ambition att bygga och förvalta attraktiva studentbostäder där studenter ska trivas och må bra och som möter de specifika behov som studenter har. Detta för att få nöjda hyresgäster som vill bo i våra fastigheter under hela sin studietid.

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.

rkc1hsSlA-Bko1hiBeR


Förvaltning
Värdeskapande förvaltning ger högre kassaflöde
Förvärv
Kassaflödet ger möjlighet till förvärv av befintliga fastigheter
Projektutveckling
Kassaflödet ger möjlighet till renoveringar, energieffektiviseringar och nyproduktion

Finansiella och operationella mål

Studentbostäder i Nordens fastighetsportfölj består av 6 300 studentbostäder på 18 orter med ett fastighetsvärde om 7 806 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 femårs-period 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 marknads-värdet av koncernens förvaltningsfastigheter.

- Soliditet om minst 25 procent.

rkc1hsSlA-Bko1hiBeR

Intjänings-förmåga

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA
Den aktuella intjäningsförmågan avser årligt förvaltningsresultat för koncernen. Intjäningsförmågan baseras på kontrakterade hyresintäkter per den 31 december 2023 vilket innebär 5,2 procent reell vakans, bedömda fastighetskostnader under ett normalår samt kostnader för administration baserat på nuvarande organisation. Hyresvärdet inkluderar 2024 års årliga hyreshöjningar för 38 procent av beståndet.

Räntekostnaderna har baserats på koncernens räntebärande skulder justerat för de likvida medel koncernen hade vid periodens utgång, exklusive projektfinansiering och låneomkostnader. Räntan baseras på genomsnittlig räntenivå för förvaltningsportföljen per den 31 december 2023.

INTJÄNINGSFÖRMÅGA INKLUSIVE NYPRODUKTION INOM 12 MÅNADER
Intjäningsförmågan beaktar nyproduktion som förväntas färdigställas inom en tolvmånadersperiod.

Kolumnen omfattar sista delen av projektet i Ferdinand 14 i Stockholm. Intjäningen visar på fastigheternas förväntade årliga intäkter och fastighetskostnader och bedömd räntekostnad.

OM INTJÄNINGSFÖMÅGAN
Intjäningsförmågan innefattar inte kommande nyproduktion som ej har påbörjats, se sida 21 för mer information om ej påbörjade projekts hyresvärde.

Det är viktigt att notera att intjäningsförmågan inte ska jämställas med en prognos. Intjäningsförmågan innehåller exempelvis inga bedömningar avseende framtida hyresutveckling, vakanser, kapitalstruktur, valutakurser eller marknadsräntor. Studentbostäder i Nordens resultat och intjäning påverkas dessutom av framtida ej avtalade fastighetsförvärv och/eller försäljningar och investeringar i nyproduktion samt befintligt fastighetsbestånd, vilket inte har beaktats i intjäningsförmågan.

Intjäningsförmåga, MSEK	Aktuell intjäningsförmåga	Intjäning inklusive nyproduktion inom 12 månader
Hyresintäkter brutto	447	490
Vakans	-33	-33
Fastighetskostnader	-148	-155
Driftsöverskott	**266**	**302**
Central administration	-30	-30
Räntekostnader	-201	-226
Förvaltningsresultat	**36**	**46**
Antal aktier	578 168 936	578 168 936
Förvaltningsresultat per aktie	0,06	0,08

rkc1hsSlA-Bko1hiBeR

Nyckeltal

6 292
Studentbostäder

390
MSEK
intäkter

2 916
Studentbostäder
i projektportföljen

7 806
MSEK
fastighetsvärde

	2023	2022	2021	2020
Fastighetsrelaterade uppgifter				
Intäkter, MSEK	390	294	234	150
Driftsöverskott, MSEK	250	170	131	75
Förvaltningsresultat fastigheter, MSEK	44	55	14	33
Direktavkastning, %	3,7	2,9	3,3	2,2
Värdeförändringar fastighet, MSEK	-539	71	203	88
Periodens resultat, MSEK	-351	76	114	91
Verkligt värde fastigheter, MSEK	7 806	7 531	5 636	3 563
Fastigheter exklusive nyproduktion, MSEK	6 089	6 590	4 787	3 124
Verkligt värde, kronor per kvadratmeter	37 590	41 508	36 509	25 827
Totalt antal studentbostäder under förvaltning	6 292	5 563	4 605	4 251
Tillkommande studentbostäder projektportfölj, netto	1 752	2 481	2 963	2 216
Tillkommande studentbostäder projektportfölj, brutto	2 916	3 114	3 731	2 883
Tillkommande studentbostäder förvärvsportfölj	-	173	430	430
Totalt antal studentbostäder under förvaltning och projektportfölj	8 044	8 217	7 998	6 897
Area förvaltningsportföljen, kvm	161 976	158 754	131 107	120 959
Uthyrningsgrad	95	99	96	89
Överskottsgrad, %	64	58	56	50
Finansiella uppgifter				
Avkastning på eget kapital, %	-16,7	3,9	6,8	8,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, MSEK	28	56	-7	27
Belåningsgrad, %	71	66	63	51
Medelränta, %	5,1	3,8	2,2	2,3
Räntetäckningsgrad, ggr	1,2	1,7	1,6	2,1
Soliditet, %	26	27	31	39
Aktierelaterade uppgifter, kr/stamaktie				
Förvaltningsresultat	0,16	0,27	0,08	0,35
Periodens resultat	-1,27	0,37	0,63	0,96
Eget kapital	3,60	9,57	9,51	8,92
Substansvärde	3,70	10,46	10,27	9,15
Tillväxt i substansvärde per aktie, %	-64,6	1,8	12,2	-

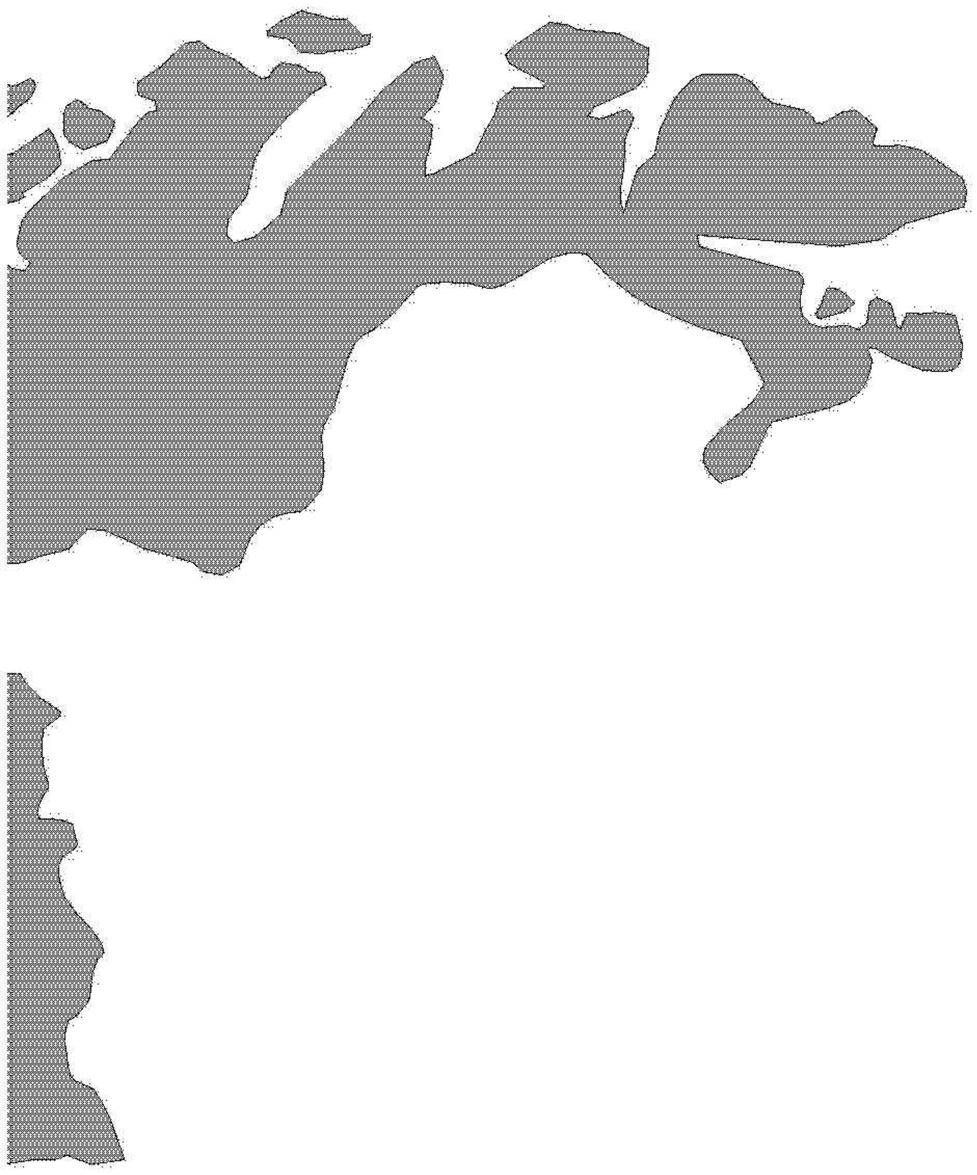
För definitioner av dessa nyckeltal, se sida 117. Beräkningar av alternativa nyckeltal, finns på sida 118.

rkc1hsSlA-Bko1hiBeR

Fastighetsbestånd

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





NÄRHET TILL FLERA TONGIVANDE UNIVERSITET OCH HÖGSKOLOR

FASTIGHETSBESTÅNDET

Land	Stad	Segment	Antal lägenheter under förvaltning	Antal lägenheter i projektportfölj (netto)	Antal lägenheter totalt
Sverige	Göteborg	Syd	365	-	365
Sverige	Jönköping	Syd	419	-	419
Sverige	Karlskrona	Syd	234	148	382
Sverige	Karlstad	Mitt	431	147	578
Sverige	Kristianstad	Syd	186	318	504
Sverige	Luleå	Norr	1 477	-	1 477
Sverige	Lund	Syd	86	86	172
Sverige	Malmö	Syd	548	-	548
Sverige	Norrköping	Mitt	198	-	198
Sverige	Olofström	Syd	7	-	7
Sverige	Ronneby	Syd	340	-	340
Sverige	Stockholm	Mitt	1 004	512	1 516
Sverige	Trollhättan	Syd	108	333	441
Sverige	Växjö	Syd	72	208	280
Sverige	Örebro	Mitt	92	-	92
Norge	Notodden	Mitt	48	-	48
Norge	Sandefjord	Mitt	99	-	99
Danmark	Köpenhamn	Syd	578	-	578
Totalt			**6 292**	**1 752**	**8 044**

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	11 302
Sverige	Karlshamn	Löjan 1	Syd	Endast mark	0	0
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	5 542
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	6 477
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	2 847
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	198	4 784
Sverige	Olofström	Holje 182:2	Syd	2003	7	602
Sverige	Ronneby	Ronneby 25:23	Syd	1995, 2000	99	3 037
Sverige	Ronneby	Ronneby 25:36	Syd	1998	84	1 848
Sverige	Ronneby	Ronneby 25:19	Syd	1996/2000	78	2 265
Sverige	Ronneby	Ronneby 25:22	Syd	1990/1991	54	1 894
Sverige	Ronneby	Ronneby 25:37	Syd	2001	25	1 028
Sverige	Stockholm	Ferdinand 14	Mitt	Under byggnation	531	9 426
Sverige	Stockholm	Ferdinand 8	Mitt	2019, 2020	291	8 018
Sverige	Stockholm	Akka 10	Mitt	1960/1990	182	7 005
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	21 180
Totalt					**6 292**	**176 186**

rkc1hsSlA-Bko1hiBeR

FASTIGHETSBESTÅNDET

Koncernens fastighetsbestånd omfattade vid utgången av året fastigheter med en uthyrningsbar area om 176 186 kvadratmeter (158 754). Det sammanlagda värdet uppgick till 7 805 658 KSEK (7 530 549), varav 1 717 000 KSEK (941 000) avsåg pågående nyproduktion. Fastighetsvärdet exklusive pågående nyproduktion uppgick till 37 590 SEK per kvadratmeter (41 508). Värdet för förvaltningsportföljen uppgick till 6 088 658 KSEK (6 589 549), vilket motsvarar 78 procent av det totala fastighetsvärdet.

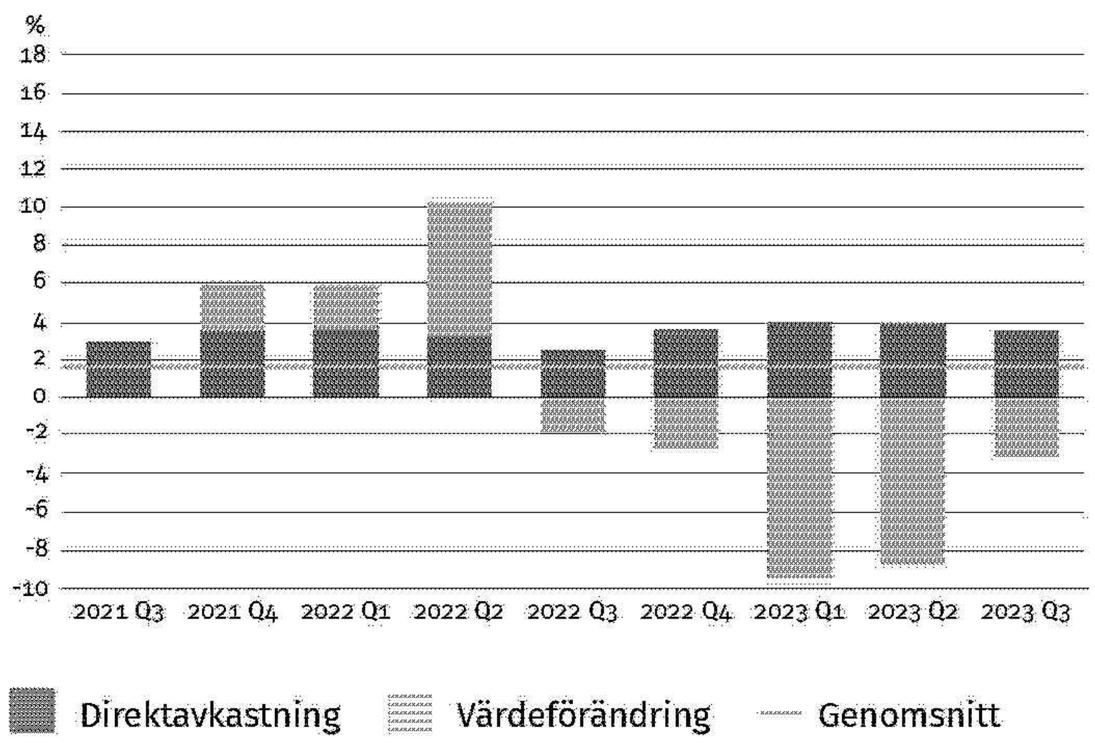
Värdeförändringen uppgick till -539 146 KSEK (71 411), -7,16 procent, varav 2 359 KSEK avsåg pågående nyproduktionsprojekten i Norrköping och Stockholm. Direktavkastningen uppgick till 3,73 procent (3,04) för förvaltningsportföljen. Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingarna för förvaltningsportföljen uppgick till 4,88 procent (4,26) vid utgången av året.

En förändring av direktavkastningskravet, allt annat lika, med 0,25 procentenheter motsvarar en förändring av fastighetsvärdet för förvaltningsportföljen om +329 000/-296 000 KSEK. Samtliga fastigheter värderas kvartalsvis av extern fastighetsvärderare. Per den 31 december 2023 har fastigheterna värderats av Newsec, Forum och CBRE.

Värdeförändringen exklusive pågående nyproduktion uppgick till -8,22 procent eller -541 505 KSEK och beror främst på ökade direktavkastningskrav. Antalet studentbostäder i förvaltning vid utgången av perioden uppgick till 6 292 studentbostäder varav 583 studentbostäder var vakanta. Justerat för 254 studentbostäder vilka tomställts inför förädling uppgick reell vakans till 5,23 procent. Inför kommande nybyggnation och renoveringar tomställs lägenheter löpande inför byggstart, vilket är en naturlig del i projektprocessen. I och med att inga nya projekt har byggstartats under 2023 är vakansen högre än vad den annars hade varit då vi har tomställt byggnader inför tidigare planerade nyproduktionsprojekt.

KSEK	Förvaltnings-portföljen	Pågående nyproduktion	Totalt
Ingående värde 2023-01-01	**6 589 549**	**941 000**	**7 530 549**
Investering	58 764	817 920	876 683
Investeringsstöd	-85	-44 279	-44 364
Förvärv	-7 833	-	-7 833
Värdeförändring	-541 505	2 359	-539 146
Valutaförändring	-10 231	-	-10 231
Utgående värde 2023-12-31	**6 088 658**	**1 717 000**	**7 805 658**
Värdetillväxt	*-8,22%*	*0,25%*	*-7,16%*
Intäkter	371 921	16 441	388 362
Fastighetskostnader	-135 310	-3 893	-139 203
Driftsöverskott	236 611	12 548	249 159
Överskottsgrad	63,62%	76,32%	64,16%
Direktavkastning	3,73%	N/A	N/A
Totalavkastning	-304 894	14 907	-289 987
Totalavkastning	-4,81%	1,12%	-3,78%
Uthyrningsbar area	161 976	14 210	176 186
Värde i kr/kvm	37 590	N/A	N/A
Antal studentbostäder i förvaltning	5 563	729	6 292

TOTALAVKASTNING



FASTIGHETSBESTÅNDET

KSEK	Befintliga	Förvärvade	Avyttrade	Förvaltnings-portföljen	Pågående nyproduktion	Summa
Ingående värde 2023-01-01	**6 589 549**	**-**	**-**	**6 589 549**	**941 000**	**7 530 549**
Investering	58 764	-	-	58 764	817 920	876 683
Investeringsstöd	-85	-	-	-85	-44 279	-44 364
Förvärv	-7 833	-	-	-7 833	-	-7 833
Värdeförändring	-541 505	-	-	-541 505	2 359	-539 146
Valutaförändring	-10 231	-	-	-10 231	-	-10 231
Utgående värde 2023-12-31	**6 088 658**	**-**	**-**	**6 088 658**	**1 717 000**	**7 805 658**
Värdetillväxt	*-8,22%*	-	-	*-8,22%*	*0,25%*	*-7,16%*

rkc1hsSlA-Bko1hiBeR

STABILT KASSAFLÖDE

Att äga studentbostäder reducerar risken för långvariga vakanser och hyresbortfall även vid lågkonjunktur, vilket ger ett stabilt och säkert kassaflöde över överskådlig framtid. Vid utgången av december 2023 uppgick antalet studentbostäder under förvaltningen till 6 292 fördelat på 18 orter, vilket minskar risken för hyresbortfall.

TRANSAKTIONER

Under 2023 har inga transaktioner genomförts. Efter slutavräkning av förvärvet av fastigheten Träbyn i Jönköping har 8 780 KSEK återförts vilka tidigare redovisats som skuld i samband med förvärvet.

PROJEKT

SBS projektportfölj är uppdelad i två delar där den första avser pågående nyproduktion och den andra planerade men ej påbörjade projekt vilka fortfarande tillhör förvaltningsportföljen. En fastighet övergår från förvaltning till projekt samma dag som projektet byggstartas. Fastigheten klassificeras som pågående projekt tills alla etapper är färdigställda, entreprenaden är godkänd och slutbesked har erhållits. Detta medför att fastigheter under pågående projekt kan ha etapper eller hela projektet med inflyttade hyresgäster som genererar positivt kassaflöde under projektets gång.

Under året har 817 920 KSEK investerats i nyproduktion. Pågående nyproduktion vid utgången av året är värderade till 1 717 000 KSEK. Samtliga pågående projekt har tecknade totalentreprenadsavtal med fastpris vilket medför att projektkostnaden var förutsägbar och de prishöjningar som skett under senaste åren på byggnadsmaterial inte påverkar avkastningen i projekten. Både Norrköping och Spånga kommer dock överstiga tidigare redovisad invsteringsbudget. Anledningen är främst högre räntekostnader som drabbat projekten, tilläggsbeställningar som skett löpande för att förbättra fastigheterna och öka framtida driftnetto genom tillvalsalternativ för kommande hyresgäster.

Samtliga projekt som ej påbörjats har byggnader med hyresgäster som ger ett positivt driftnetto förutom Munspelet 1 i Karlstad som tomställts inför projektstart. Det är en trygghet att i dag ha ett positivt kassaflöde på kommande projektfastigheter då det skapar möjlighet att avvakta nuvarande prisinflation och osäkerhet på världsmarknaden för att utvärdera hur kostnadsökningar påverkar projektkalkylerna före beslut om projektstart.

Under perioden har en överenskommelse tecknats gällande Ferdinand 14. Överenskommelsen med Hyresgästföreningen innebär att bruksvärdeshyran fastställts till en normhyra om 2 300 SEK per kvadratmeter exklusive el och varmvatten för 2023. Hyresnivån gäller då investeringsstöd inte kommer att erhållas. För gällande hyresnivå beräknas projektets hyresvärde till 87 000 KSEK årligen, vilket motsvarar en snitthyra på 4 264 SEK per kvadratmeter.

SBS har beslutat att inte starta några nyproduktionsprojekt den närmsta tiden då osäkerheten är stor gällande politiska beslut som kan komma att påverka byggnationen av studentbostäder framgent. Bolaget fokuserar nu på att stärka balansräkningen och likviditetspositionen tills bättre möjligheter uppstår för god avkastning.

FÖRVALTNINGSPORTFÖLJEN

KSEK	Norr	Mitt	Syd	Förvaltningsportföljen
Ingående värde 2023-01-01	**1 335 200**	**1 466 349**	**3 788 000**	**6 589 549**
Investering	181	46 062	12 521	58 764
Investeringsstöd	-	-	-85	-85
Förvärv	-	-	-7 833	-7 833
Värdeförändring	-72 881	-143 472	-325 153	-541 505
Valutaförändring	-	-7 406	-2 825	-10 231
Utgående värde 2023-12-31	**1 262 500**	**1 361 533**	**3 464 625**	**6 088 658**
Värdetillväxt	-5,46%	-9,78%	-8,58%	-8,22%
Intäkter	78 233	80 896	212 791	371 921
Fastighetskostnader	-31 840	-23 527	-79 943	-135 310
Driftsöverskott	46 394	57 369	132 848	236 611
Direktavkastning	3,57%	4,06%	3,66%	3,73%
Totalavkastning	-26 489	-86 103	-192 303	-304 894
Totalavkastning procent	-2,04%	-6,09%	-5,30%	-4,81%
Uthyrningsbar area	41 783	32 003	88 190	161 976
Värde i kr/kvm	30 216	42 544	39 286	37 590
Antal lägenheter	1 477	1 143	2 943	5 563

rkc1hsSlA-Bko1hiBeR

Projektportfölj

Påbörjade projekt

Ort	Fastighet	Status	Antal nyproducerade lägenheter (brutto)	Area (Kvm) (BOA + LOA)	Ursprunglig investeringsbudget, inkl. mark	Nedlagda kostnader, inkl. mark (MSEK)	Ansökt investeringsstöd (MSEK)	Investeringsstöd	Hyresvärde [1] (MSEK)	Hyresvärde/kvm (BOA)	Verkligt värde på pågående projekt	Färdigställande
Stockholm	Ferdinand 14	Påbörjat projekt	1 043	20 419	1 445	1 478			87	4 264	1 568	2023 - 2024
Norrköping	Ankarstocken 27	Påbörjat projekt	198	4 750	260	269	44	Erhållet	11	2 316	149	2023 - 2024
Delsumma			**1 241**	**25 169**	**1 705**	**1 746**	**44**		**98**	**3 894**	**1 717**	

Ej påbörjade projekt

Karlstad	Munspelet 1	Beviljat bygglov	211	5 688	268	-	58	Beviljat	12	2 162	-	-
Trollhättan	Kuratorn 2	Beviljat bygglov	441	11 236	522	-	-	-	31	2 759	-	-
Karlskrona	Grenadjären 57	Detaljplanskede	265	7 514	377	-	-	-	21	2 843	-	-
Lund	Stråken 1	Bygglovsskede	172	3 222	205	-	-	-	11	3 476	-	-
Växjö	Utfarten 3	Detaljplanskede	280	5 966	307	-	-	-	18	3 051	-	-
Kristianstad	Löjtnanten & Kaptenen	Detaljplanskede	504	14 264	646	-	-	-	38	2 657	-	-
Deslumma			**1 873**	**47 890**	**2 325**	**-**	**102**	**-**	**132**	**2 755**	**-**	**-**
Totalt projektportfölj			**3 114**	**73 059**	**4 030**	**1 746**	**102**	**-**	**132**	**3 148**	**1 717**	**-**

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.



Aktien

Aktieinformation per 2023-12-31	
Börskurs stängning, SEK	0,96
Substansvärde, SEK	3,79
Börsvärde, KSEK	553 308
Genomsnitt antal omsatta aktier per börsdag	259 002
Genomsnitt omsättning per börsdag, SEK	547 127
Genomsnitt antal utestående aktier	275 759 362
Antal aktier vid utgången av perioden	578 168 936

AKTIEKURSUTVECKLING OCH HANDELN

Vid utgången av året uppgick aktiekursen till 0,96 kronor per aktie vilket motsvarar ett börsvärde om 553 308 KSEK. Genomsnittligt antal omsatta aktier per börsdag uppgick under perioden till 259 002 aktier eller 547 KSEK.

AKTIEKAPITALET

Vid utgången av året uppgick aktiekapitalet till 289 084 KSEK, fördelat på 578 168 936 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 0,5 kronor och berättigar till en röst per aktie. Under året har en nedsättning av aktiekapitalet skett med 993 498 KSEK i samband med genomförd företrädesemission. Vid emissionen ökade aktiekapitalet med 178 697 KSEK. 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 Studentbostäder i Nordens utdelningspolicy är det fastställt att utdelningen på lång sikt ska uppgå till 50 procent av förvaltningsresultatet men tillväxt ska prioriteras närmsta åren. Med tanke på den nuvarande marknadssituationen avser bolaget primärt att använda tillgängliga likvida medlen för att reducera skuldsättningen och minska belåningsgraden. I sekundär ordning kommer tillväxt att prioriteras, vilket kan innebära att utdelningen för de kommande åren förblir låg eller till och med uteblir.

AKTIEINFORMATION

KORTNAMN: STUDBO

ISIN-KOD: SE0015657697

rkc1hsSlA-Bko1hiBeR

AKTIEÄGARE PER DEN 31 DECEMBER 2023

DE TIO STÖRSTA AKTIEÄGARNA

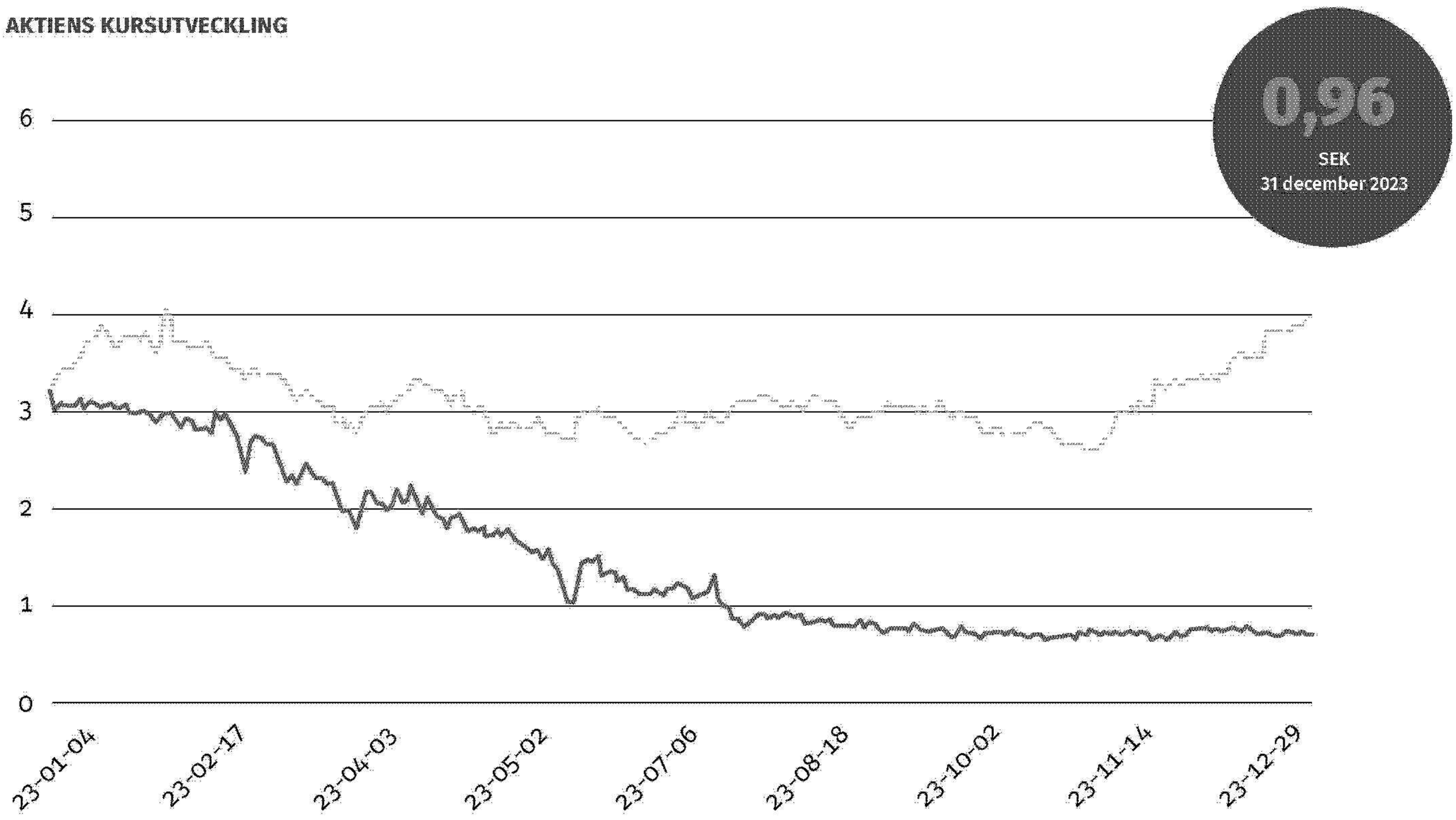
Bolaget har ett aktieslag med en röst och lika rätt till utdelning. Aktien är noterad på Nasdaq First North Premier Growth Market.

Aktie	Antal aktier och röster	Andel av aktier och röster
Otre Fund LP	88 628 876	15,33%
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	82 677 831	14,30%
Gösta Welandson med bolag	82 581 903	14,28%
Aktiebolaget Fastator (publ)	64 112 599	11,09%
Nordstjernan	57 326 771	9,92%
Svea Bank AB	36 250 000	6,27%
Ristian Invest AB	19 108 923	3,31%
Jan-Erik Höjvall	10 482 256	1,81%
Lars Runby	9 156 964	1,58%
Träbyn Invest AB	7 000 000	1,21%
Summa 10 största ägare	**457 326 123**	**79,10%**
Övriga aktieägare	120 842 813	20,90%
Summa	**578 168 936**	**100,00%**

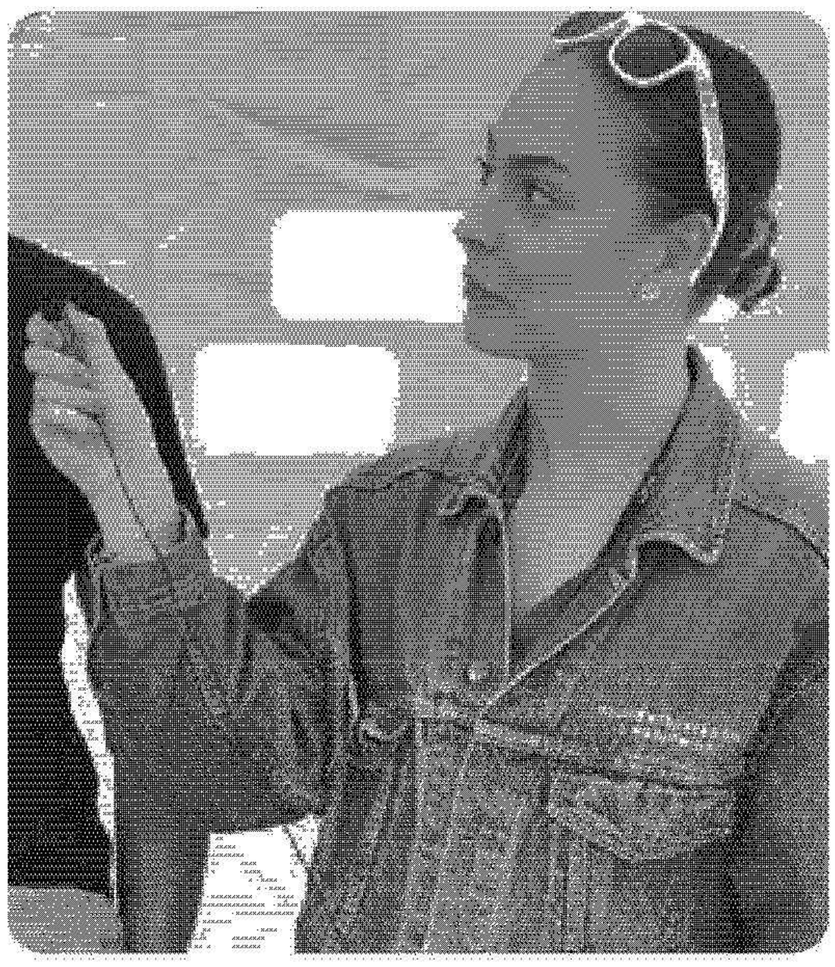
Källa: Holdings, Modular Finance AB och aktieägarna.

AKTIEKURS

AKTIENS KURSUTVECKLING



Vi på SBS



Ellinore Lövgren Hallin
Student- och marknadsassistent

Vad gör du på SBS, Ellinore?

Jag arbetar som student- och marknadsassistent på vårt huvudkontor i Uppsala, en roll jag har haft i lite över ett år. Mina arbetsuppgifter är varierande! Jag ansvarar för allt från marknadsföringsinsatser till att organisera, delta i och dokumentera våra studentevenemang på de olika orterna. Jag fungerar som en länk mellan SBS och våra studenter, med målet att göra vardagen bättre och trevligare för studenterna och stärka SBS varumärke.

Jag har tidigare arbetat som studentvärd för våra hyresgäster i Blekinge och har en bra insyn i de detaljer som gör att de boende trivs. Det handlade om allt från att hantera nyckelutlämningar och genomföra besiktningar till att stötta vid in- och utflyttningar. De insikterna gör det enklare för mig i arbetet med att se till att alla studenter, oavsett bostadsort, får en bra bild av SBS och våra studentbostäder.

Hur ser en vanlig arbetsdag ut för dig?

Mina dagar varierar mycket! Det är en av de stora fördelarna med mitt jobb. Jag reser ofta mellan våra studentorter för att delta i och koordinera våra evenemang och aktiviteter, vilket ger mig chansen att träffa både kollegor och studenter. Arbetsdagarna är särskilt intensiva vid terminsstarter, då vi jobbar extra mycket för att vara närvarande vid universiteten för att välkomna nya och befintliga studenter. Det ger mig en bra inblick i det lokala studentlivet och möjligheten att direkt påverka deras boendeupplevelse.

Eftersom dagens studenter förväntar sig att komma i kontakt med oss som hyresvärd på många olika sätt, arbetar jag mycket med att följa och styra kommunikationen i våra egna kanaler. Mitt mål är att det ska vara lätt att känna igen sig i SBS kommunikation, både till innehåll och tonalitet.

Vad tror du att studenterna efterfrågar av en bra hyresvärd?

Min erfarenhet är att studenterna värderar det sociala livet väldigt högt. Det är viktigt för oss att vara mer än bara en hyresvärd som erbjuder bra boendemöjligheter; vi vill också bidra till en rolig och inbjudande gemenskap. Många studenter flyttar till en ny stad och kan känna sig ensamma, så det är viktigt att vi skapar möjligheter för dem att enkelt knyta kontakter och känna sig som en del av gemenskapen.

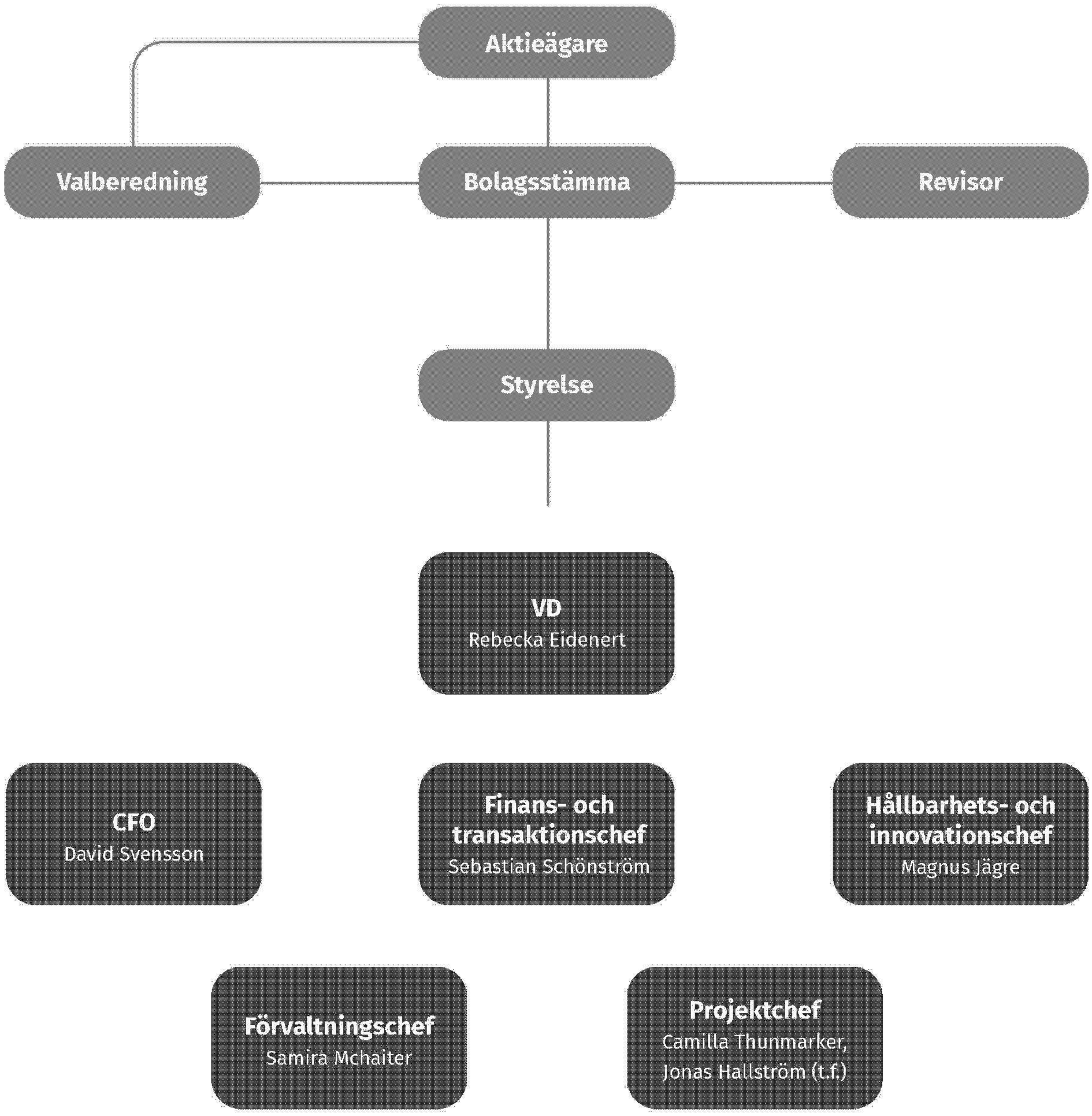
Vi har till exempel helt nybyggda studentbostäder i Norrköping, som är lite av en favorit för mig. Det har gått väldigt bra med våra sociala aktiviteter där, som har varit välbesökta och uppskattade. Nyligen arrangerade studenterna ett event i våra lokaler, helt på deras egna initiativ. Det är ett kvitto på vad vi vill åstadkomma! Det ska vara lätt att trivas i SBS studentbostäder.

rkc1hsSlA-Bko1hiBeR



Det ska vara lätt att trivas i SBS studentbostäder

Bolagsstyrningsrapport



rkc1hsSlA-Bko1hiBeR

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

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

Bolaget redovisar inte några avvikelser från Koden för 2023, förutom vad gäller Kodens regel om att till justerare av protokoll från bolagsstämma ska utses aktieägare eller ombud för aktieägare som inte är styrelseledamot eller anställd i bolaget. Orsaken till denna avvikelse var att ingen av de närvarande aktieägarna som uppfyllde dessa kriterier var villig att åta sig uppdraget vid extra bolagsstämman den 20 juli 2023. På grund av detta valde bolagsstämman David Svensson, anställd CFO i Bolaget, och vid bolagsstämman representant för sig själv och Aktiebolaget Fastator (publ), att jämte ordförande justera protokollet.

Denna bolagsstyrningsrapport lämnas i enlighet med 6 kap. 6 § årsredovisningslagen och Koden och redogör för Studentbostäder i Nordens bolagsstyrning under 2023.

PRINCIPER FÖR BOLAGSSTYRNING

Bolaget tillämpar de bolagsstyrningsregler som följer av lag eller annan författning, det vill säga framför allt aktiebolagslagen, årsredovisningslagen, bokföringslagen och Koden.

AKTIEÄGARE

Studentbostäder i Norden AB (publ) hade per den 31 december 2023 5 057 aktieägare och totalt antal aktier uppgick till 578 168 936 aktier.

Aktieägare är berättigade att på bolagsstämma rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar. Per den 31 december 2023 hade Bolaget fyra aktieägare som, direkt eller indirekt, representerade minst en tiondel av röstetalet: Otre Fund LP, Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) , Gösta Welandsson med bolag och Aktiebolaget Fastator (publ).

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 extra bolagsstämman den 20 juli 2023 och återfinns i sin helhet på www.sbsstudent.se.

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

BOLAGSSTÄMMA

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

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

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

Årsstämman 2023 hölls den 16 maj 2023, där det bland annat beslutades om omval av det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young AB och bemyndigande för styrelsen att fatta beslut om nyemission av aktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler. Årsstämman beslutade vidare att disponibla vinstmedel skulle balanseras i ny räkning och att ändra i bolagsordningen innebärande att bolagsstämma kan hållas i Uppsala eller Stockholm. Bolaget höll vidare en extra bolagsstämma den 20 juli 2023 där det bland annat beslutades om ändring av bolagsordningen för gällande antalet aktier som nu ska uppgå till lägst 220 000 000 och högst 880 000 000, att aktiekapitalets gränser ska utgöra lägst 110 000 000 och högst 440 000 000 kronor, minskning av aktiekapitalet genom avsättning till fritt eget kapital samt att bemyndiga

rkc1hsSlA-Bko1hiBeR

styrelse att fatta beslut om nyemission av aktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler. Besluten på extra bolagsstämman möjliggjorde den företrädesemission som beslutades samt meddelades om genom ett pressmeddelande den 4 oktober 2023.

Studentbostäder i Norden AB:s årsstämma 2024 äger rum den 16 maj 2024 kl. 10.00. Erforderliga handlingar inför årsstämman 2024 kommer publiceras på Bolagets hemsida.

BEMYNDIGANDEN

Vid årsstämman som hölls den 16 maj 2023 lämnades ett bemyndigande till styrelsen att, med eller utan företrädesrätt för aktieägarna och vid ett eller flera tillfällen, under tiden fram till årsstämman 2024 besluta om nyemission av aktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler i sådan utsträckning att det motsvarar en utspädning av det antal aktier som är utestående vid tidpunkten för årsstämmans beslut om bemyndigandet uppgående till högst 20 procent, räknat efter fullt utnyttjande av emissionsbemyndigandet. Sådant emissionsbeslut ska kunna fattas med bestämmelse om apport, kvittning eller kontant betalning. Syftet med bemyndigandet och skälet till eventuell avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt är att emissioner ska kunna ske på ett tidseffektivt sätt för att minska skuldsättningen, finansiera investeringar i nya eller befintliga verksamheter, bredda aktieägarkretsen samt för att tillgodose Bolagets kapitalbehov.

Vid extra bolagsstämman som hölls den 20 juli 2023 beslutades att bemyndiga styrelsen att, med företrädesrätt för aktieägarna och vid ett eller flera tillfällen, under tiden fram till årsstämman 2024 besluta om nyemission av aktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler i sådan utsträckning att antalet nyemitterade aktier inte överstiger gränserna för högsta antalet aktier som framgår av vid var tid gällande bolagsordning i Bolaget.

Vidare beslutades på extra bolagsstämman 2023 om att bemyndiga styrelsen att, med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt och vid ett eller flera tillfällen, under tiden fram till årsstämman 2024 besluta om nyemission av aktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler i sådan utsträckning att det motsvarar en utspädning av det antal aktier som är utestående vid tidpunkten för extra bolagsstämmans beslut om bemyndigandet uppgående till högst 20 procent, räknat efter fullt utnyttjande av nu föreslaget emissionsbemyndigande. Sådant emissionsbeslut ska kunna fattas med bestämmelse om apport, kvittning eller kontant betalning. Syftet med bemyndigandet och skälet till eventuell avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt är att emissioner ska kunna ske på ett tidseffektivt sätt för att minska skuldsättningen, finansiera investeringar i nya eller befintliga verksamheter, bredda aktieägarkretsen samt för att tillgodose bolagets kapitalbehov.

Styrelsen, eller den styrelsen utser, bemyndigades även vid båda bolagsstämmorna att vidta de smärre justeringar av bemyndigandena som kan visas erforderliga i samband med registrering hos Bolagsverket.

VALBEREDNING

Vid årsstämman den 30 juni 2020 antogs en instruktion för utseende av valberedningen. Valberedningen ska bestå av styrelsens ordförande samt tre representanter utsedda av de tre till röstetalet största aktieägarna i Bolaget baserat på Euroclear Sweden AB:s förteckning över registrerade aktieägare per den sista bankdagen i september. Valberedningens ledamöter utsågs den 17 november 2023, i enlighet med vad som aviserades i pressmeddelande den 17 november 2023 om valberedningens sammansättning. Med anledning av den förändring som genomförd företrädesemissionen inneburit i Bolagets ägarbild har Aktiebolaget Fastator (publ) avstått från att utse ledamot i valberedningen och i stället ställt sin plats till förfogande för Welandson som utsett ledamot till valberedningen. Med anledning av bytet av styrelseordförande i styrelsen har Tomas Lifvendahl utsetts istället för tidigare styrelseordförande Jan-Erik Höjvall till ledamot i valberedningen.

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

I sitt arbete har valberedningen att tillämpa regel 4.1 i Koden som mångfaldspolicy. Vid framtagandet av förslag till styrelse lägger valberedningen därför särskild vikt vid ökad mångfald beträffande kön, ålder och nationalitet samt erfarenheter, bakgrund och kvalifikationer som krävs för att förvalta Bolagets angelägenheter och hantera de möjligheter som Bolaget står inför på ett tillfredställande sätt. Valberedningen anser att könsfördelningen i den nuvarande styrelsen, bestående av en kvinna och tre män, bör justeras över tid. Valberedningen har inför extra bolagsstämman den 3 februari 2024, där nuvarande styrelseledamöter valdes, efterfrågat särskilt kompetens inom vissa områden vad avser kapitalmarknad, finansiering och fastighetstransaktioner. Av de angivna skälen kom valberedningen till slutsatsen att behovet av att stärka styrelsen inom relevanta kompetensområden var så pass stort att en jämnare könsfördelning vid den tidpunkten var svår att åstadkomma. I anslutning härtill beaktade valberedningen även könsfördelningen inom Bolagets ledningsgrupp. Valberedningen betonar vikten av att framtida valberedningar fortsatt bedriver ett aktivt arbete för att uppnå en större mångfald inom styrelsen och särskilt eftersträvar en jämn könsfördelning bland ledamöterna.

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.

Under 2023 bestod styrelsen av fem styrelseledamöter, utan suppleanter. Styrelsen beslutade vid årsstämman 2023 omval av Karin Krook och Christoffer Strömbäck samt nyval av Jan-Erik Höjvall, Hans Ragnarsson och Yaron Zaltsman till ordinarie styrelseledamöter. Jan-Erik Höjvall valdes till styrelseordförande. Vid extra bolagsstämman den 6 februari 2024 tillträdde den nuvarande styrelsen bestående av ledamöterna Leiv Synnes, Charlotte Axelsson, Amir Gal samt styrelseordförande Tomas Lifvendahl. Styrelsen består för närvarande av fyra styrelseleda-

rkc1hsSlA-Bko1hiBeR

möter, utan suppleanter. För ytterligare information om varje enskild styrelseledamot, se sida 34 samt not 8 i årsredovisningen 2023.

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

Vid årsstämman den 16 maj 2023 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 2023.

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 2023 har styrelsen haft 18 protokollförda sammanträden. Vid styrelsesammanträdena har investeringsförslag, prognoser, ekonomiskt utfall, tvister, årsbokslut och delårsrapporter behandlats. Vidare har övergripande frågor behandlats rörande strategisk inriktning, riskanalys, budget, struktur samt organisationsförändringar. Slutligen har styrelsen behandlat andra eventuella förvärv och avyttringar av bolag och/eller fastigheter. I tabellen nedan redovisas ledamöters närvaro vid styrelsemöten under 2023 med avseende på den tidsperiod respektive person innehaft uppdraget som styrelseledamot.

Styrelsemedlem	Närvaro
Björn Rosengren[1]	5/5
Karin Krook	18/18
Christoffer Strömbäck	18/18
Viktor Jarnheimer[1]	5/5
Sven-Göran Svensson[1]	5/5
Jan-Erik Höjvall [2]	13/13
Hans Ragnarsson [2]	11/13
Yaron Zaltsman[2]	11/13

1 Avser perioden 1 januari till 16 maj 2023

2 Avser perioden 16 maj till 31 december 2023

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.

2023 års utvärdering har utförts genom digital enkät och muntliga diskussioner med bolagsledningen och övriga styrelseledamöter. Resultatet av utvärderingen har redovisats inom styrelsen och har av styrelsens ordförande delgivits valberedningen.

ERSÄTTNINGSUTSKOTT

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

REVISIONSUTSKOTT

Vid det konstituerande styrelsemötet i anslutning till årsstämman 2023 beslutades att inrätta ett revisionsutskott bestående av Hans Ragnarsson (Ordförande), Jan-Erik Höjvall och Christoffer Strömbäck. Vid det konstituerande styrelsemötet i anslutning till extra bolagstämman den 6 februari 2024 beslutades att välja ersätta nuvarande revisionsutskott med, Charlotte Axelsson (ordförande), Leiv Synnes, Amir Gal samt Tomas Lifvendahl till nya ledamöter i revisionsutskottet. 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.

rkc1hsSlA-Bko1hiBeR

Under 2023 har revisionsutskottet haft fem 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 2023, med avseende på den tidsperiod respektive person innehaft uppdraget som ledamot i revisionsutskottet.

Styrelsemedlem	Närvaro
Sven-Göran Svensson [1]	3/3
Björn Rosengren [1]	3/3
Christoffer Strömbäck	5/5
Hans Ragnarsson [2]	2/2
Jan-Erik Höjvall [2]	2/2

1 Avser perioden den 1 januari 2023 till den 16 maj 2023
2 Avser perioden den 16 maj 2023 till den 31 december 2023

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR OCH ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

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

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

Verkställande direktör ska hålla styrelsen kontinuerligt informerad om utvecklingen av Bolagets verksamhet, omsättningens utveckling, Bolagets resultat och ekonomiska ställning, likviditets- och kreditläge, viktigare affärshändelser samt varje annan händelse, omständighet eller förhållande som kan antas vara av väsentlig betydelse för Bolagets aktieägare. Den 8 december 2020 tillträdde Rebecka Eidenert som verkställande direktör. För ytterligare information om Rebecka Eidenert, se sida 35 samt not 8 i årsredovisningen 2023.

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 2023 omvaldes Ernst & Young AB till revisor med Gabriel Novella som huvudansvarig revisor. Ersättning till revisorerna utgår enligt godkänd räkning.

INTERN KONTROLL

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

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

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

Någon internrevisionsfunktion finns i dag 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 2023 på sidorna 28-32 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

rkc1hsSlA-Bko1hiBeR

GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

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

UTTALANDE

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

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

Styrelse



Tomas Lifvendahl

Styrelseordförande sedan 2024

Född 1968

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

ARBETSLIVSERFARENHETER OCH ANDRA VÄSENTLIGA BEFATTNINGAR (I URVAL): Verkställande direktör och grundare för Tripod Energy AB. Tidigare styrelseledamot i Eco2Energy AB, Malka Oil AB (publ) och Riddarhyttan Resources AB (publ). Grundare och tidigare verkställande direktör på Nexum Capital, tidigare ansvarig för företagsobligationer på Öhman FK samt tidigare partner och CFO på Wireedge Ventures.

AKTIEÄGANDE OCH TECKNINGSOPTIONER I BOLAGET: 3 935 339 aktier.

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



Leiv Synnes

Styrelseledamot sedan 2024

Född 1970

UTBILDNING: Civilekonom, Umeå Universitet.

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

AKTIEÄGANDE OCH TECKNINGSOPTIONER I BOLAGET: 200 000 aktier.

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



Amir Gal

Styrelseledamot sedan 2024

Född 1971

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

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

AKTIEÄGANDE OCH TECKNINGSOPTIONER I BOLAGET: 21 817 278 aktier via bolag och 339 361 aktier personligen.

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



Charlotte Axelsson

Styrelseledamot sedan 2024

Född 1948

UTBILDNING: Socionomexamen, Socialhögskolan Stockholm.

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

AKTIEÄGANDE OCH TECKNINGSOPTIONER I BOLAGET: 0.

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

rkc1hsSlA-Bko1hiBeR

Ledning



Rebecka Eidenert

Född 1984

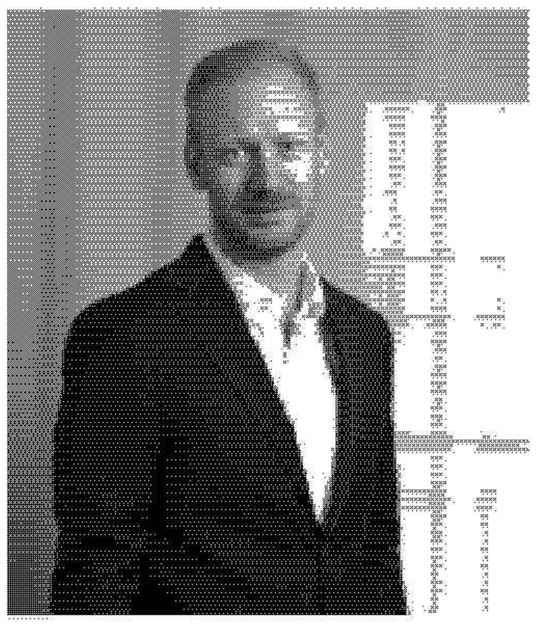
VD sedan 2020

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

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

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

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



David Svensson

CFO sedan 2022

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

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

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



Sebastian Schönström

Finans- och transaktionschef sedan 2023

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

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

AKTIEÄGANDE OCH TECKNINGSOPTIONER I BOLAGET: 6 500 aktier.



Magnus Jägre

Hållbarhets- och innovationschef sedan 2021

UTBILDNING: Computer Science från Stockholms universitet.

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

AKTIEÄGANDE OCH TECKNINGSOPTIONER I BOLAGET: 300 000 aktier och 875 000 teckningsoptioner.



Camilla Thunmarker

Projektchef sedan 2020

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

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

AKTIEÄGANDE OCH TECKNINGSOPTIONER I BOLAGET: 0.



Samira Mchaiter

Förvaltningschef sedan 2020

UTBILDNING: Förvaltarprogrammet, Newton Kompetensutveckling (YH).

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

AKTIEÄGANDE OCH TECKNINGSOPTIONER I BOLAGET: 875 000 teckningsoptioner.

rkc1hsSlA-Bko1hiBeR

2. Hållbarhets-rapport

rkc1hsSlA-Bko1hiBeR

Hållbarhetsrapport **36**
Vision 38
Introduktion till hållbarhetsrapport 40
Hållbarhetsstrategi 41
Utveckla miljömässigt hållbara bostäder 44
Case – Mer klimatnytta med smart återbruk 48
EU-taxonomi 49
Utveckla socialt hållbara samhällen och skapa en säker arbetsplats 50
Case – Med paddling på schemat 54
Upprätthålla affärsetik och styrning i alla led 56
Väsentlighetsanalys 59
Om rapporten 60
GRI-index 62
Hållbarhetsdefinitioner 67

rkc1hsSlA-Bko1hiBeR

Vision

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

I nybyggda Träbyn i Jönköping har solcellerna genererat 201 188 KWh egenproducerad el och i Malmö har fastigheten Träpanelen 1 generat 162 000 KWh el.

SBS har sex elbilar tillgängliga i sin bilpool som finns i Jönköping, Stockholm och Karlstad. Totalt har de gått 50 287 km och sparat motsvarande 8617,7 kg CO2e mot en genomsnittlig fossildriven fordonsflotta.

SBS anordnade odlingsdagar i Jönköping. Tomatplantor, ärtor och potatis odlades och skördades i rabatter vid fastigheten.

rkc1hsSlA-Bko1hiBeR


Vision
Ett aktivt ar
ett långsik
en lönsa
kundnä
sam
agande,
tveckling

Introduktion till hållbarhetsrapport

Vi skapar hållbara bostäder för fler studenter i Norden

SBS studentbostäder påverkar omvärlden, människor och miljö. Därför ställer vi höga krav på verksamheten att agera ansvarsfullt. Denna årsrapport är upprättad på frivillig basis och har inte varit föremål för revision. Genom att förstå, mäta, och följa hållbarhetsdata kan SBS styra hållbarhetsarbetet mot konkreta åtgärder i och kring fastigheterna och på tid minimera den negativa påverkan. Det möjliggör hållbara val och beteenden för boende och leverantörer.

rkc1hsSlA-Bko1hiBeR

Hållbarhetsstrategi

SBS har antagit en hållbarhetsstrategi som betonar miljömässiga, sociala och affärsetiska aspekter. Strategin lanserades 2022 och baserades på den väsentlighetsanalys som gjordes samma år, en dubbel väsentlighetsanalys och involverade 300 intressenter. Läs mer om väsentlighetsanalysen på sida 59.

Fokusområden inkluderar övergång till hållbara energi- och bygglösningar, resurs- och materialeffektivitet och hållbar avfallshantering samt lokala samarbeten som bidrar till ett robust samhälle. Hållbarhetsstrategin och hållbarhetsmålen är integrerade med bolagets övergripande affärsmål och är en del av den operationella verksamheten. Hållbarhetsstrategin är uppdelad på tre huvudområden: "Utveckla miljömässigt hållbara bostäder", "Utveckla socialt hållbara samhällen och områden" och "Upprätthålla affärsetik och styrning i alla led".

I samband med utvecklingen av hållbarhetsstrategin har SBS identifierat tio delmål från de 17 globala målen inom Agenda 2030. Dessa delmål representerar de områden där bolaget strävar efter att aktivt bidra till en fortsatt hållbar utveckling.

Ett centralt fokus för bolaget är miljömässigt ansvarstagande, vilket innebär att skapa de bästa förutsättningarna för studenter, organisationen samt leverantörer att minska den gemensamma miljöpåverkan. Några av SBS målsättningar och aktiviteter har utvecklats sedan starten 2018, medan andra befinner sig i ett tidigt skede.

För SBS är det viktigt att hållbarhet genomsyrar hela verksamheten. Därför bygger vi energieffektivt för att nå lägsta möjliga klimatpåverkan. Vi tar socialt ansvar genom att vara en långsiktig studentbostadsaktör med en samhällsviktig roll. Vi för en aktiv och kontinuerlig dialog med studenter, kommuner, lärosäten och lokala partners. Att erbjuda prisvärda studentbostäder av hög kvalitet är av central betydelse för oss. Genom att göra studentbostäder tillgängliga för fler bidrar vi positivt till samhället som helhet. För SBS handlar affärsetik om att sträva efter att uppfylla ekonomiska mål, säkerställa en god affärssed samt bedriva en verksamhet fri från korruption. Det inkluderar även ett aktivt ansvar för ett långsiktigt ägande, lönsam- och kundnära utveckling samt förvaltning, vilket demonstreras i vårt engagemang för hållbara och etiska affärsprinciper.

rkc1hsSlA-Bko1hiBeR

Våra tre fokusområden

rkc1hsSlA-Bko1hiBeR

1.
UTVECKLA MILJÖMÄSSIGT HÅLLBARA BOSTÄDER

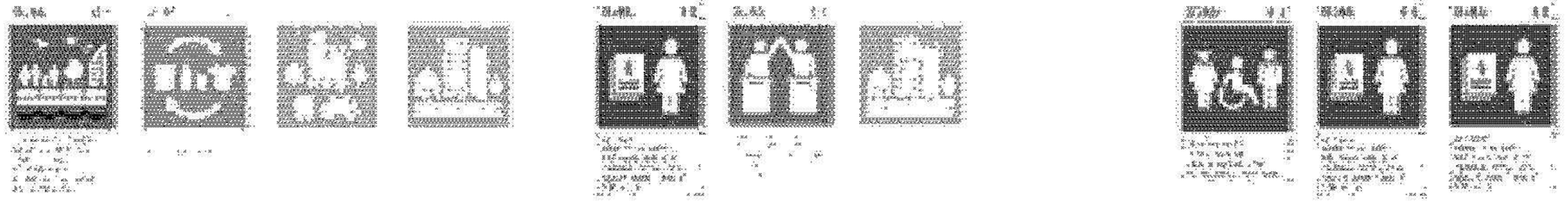
SBS ambition är att driva en hållbar produktion med låg energi- och vattenförbrukning under drift, effektiv användning av naturresurser samt låg resursförbrukning. För att säkerställa att detta efterlevs, mäter vi bostädernas klimatavtryck och arbetar för att minska klimatutsläppen i hela värdekedjan. Målsättningen är att bygga studentbostäder utifrån ett cirkulärekonomiskt perspektiv och främja cirkulära resurs- och materialflöden. SBS bygger bostäder för framtiden vilket innebär att fastigheterna ska vara klimatanpassade för framtida effekter av klimatförändringar. Det är väsentligt att SBS och leverantörer tar hänsyn till biologisk mångfald i både byggskedet och implementering av fastighetslösningar. Syftet är att bidra till bevarande av biologisk mångfald när fastigheter är i drift. Ytterligare ansvarar SBS för att bostäderna byggs på ett sätt som möjliggör en hållbar livsstil.

2.
UTVECKLA SOCIALT HÅLLBARA SAMHÄLLEN OCH OMRÅDEN

SBS mål är att skapa en trygg, utvecklande och inspirerande boendemiljö för studenter. Genom att förbättra studenters tillgång till bostäder och skapa boenden som främjar psykiskt välbefinnande, bidrar SBS aktivt till en socialt hållbar samhällsutveckling. Internt i vår organisation och på våra byggarbetsplatser prioriterar vi hanteringen av hälso- och säkerhetsfrågor som säkerställer en sund arbetsmiljö. Alla anställda hos SBS har likvärdiga förmåner och förutsättningar för att förebygga mental ohälsa. Bolaget värdesätter vikten av mångfald och olika perspektiv och förbinder sig till en meritokrati för att säkerställa jämställdhet i hela organisationen.

3.
UPPRÄTTHÅLLA AFFÄRSETIK OCH STYRNING I ALLA LED

God affärsetik ska säkerställas i alla led av verksamheten, både i leverantörskedjan och i organisationen. Med tanke på de särskilda risker för oetiskt agerande som fastighetsbranschen kan vara utsatt för i värdekedjan, läggs särskild betoning på att försäkra sig om att leverantörer följer de krav som bolaget ställer. Målet är att garantera respekt för mänskliga rättigheter och arbetsrätt genom hela värdekedjan samt att upprätthålla en nolltolerans mot korruption. Eftersom SBS arbetar med många aktörer i branschen är det av yttersta vikt att upprätthålla hög datasäkerhet och skydda den personliga integriteten för alla som har kontakt med bolaget. SBS ska vara en attraktiv arbetsplats, locka kompetent personal och erbjuda kompetensutvecklingsmöjligheter för anställda inom bolaget.



Hållbarhetsstrategi, område 1

Utveckla miljömässigt hållbara bostäder

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.

Fastighetsbranschen påverkar miljön och klimatet både under byggskedet och boendeskedet. Det är därför viktigt att minimera påverkan som fastighetsbranschen har på miljön. Genom hållbara byggmaterial, materialåtervinning, avfallshantering och energieffektivisering arbetar SBS för att minimera bolagets miljö- och klimatpåverkan. Ambitionen är att säkerställa lång livslängd på fastigheterna och att livscykeln har en så låg miljöpåverkan som möjligt. Samtliga av SBS pågående projekt är projekterade för att uppfylla GreenBuildings krav gällande energiprestanda. SBS tillämpar försiktighetsprincipen och arbetar aktivt med att begränsa, förebygga och hindra att bolaget orsakar skada på miljö och hälsa.

VAL AV MATERIAL OCH BYGGNATIONER MED LÅG ENERGIFÖRBRUKNING

Material och produkter inom byggsektorn har betydande miljö- och klimatpåverkan genom hela sin livscykel, inklusive produktion, transport och kemiskt innehåll. När SBS har operationell kontroll vid nybyggnationer, krävs registrering av alla material och produkter i byggvarubedömningen. Syftet med byggvarubedömningen är att bedöma byggmaterial för att främja giftfria bebyggda miljöer. Genom att registrera dessa material skapas kunskap om deras närvaro i fastighetsbeståndet och eventuella miljörisker.

FÖRNYBAR ENERGI

SBS energiförbrukning sker i den egna kontorsverksamheten, studentbostäder och hos leverantörer. Energianvändningen från de boende står för den största andelen av bolagets totala elförbrukning. Genom ramavtalet med Dalakraft förses hela det svenska fastighetsbeståndet med 100 procent förnybar el. Även fastighetsbeståndet i Danmark förses av förnybar el. Under 2023 fortsatte SBS installationen av solpaneler, denna gång på nybygget Träbyn i Jönköping. Solpanelerna på Träbyn uppskattas producera cirka 133 892kWh årligen. Under kommande år kommer installation och drift av solceller ske på nyproduktionen i Spånga och Norrköping. Majoriteten av den producerade elen förser boenden i studentbostäderna, och överskott av el säljs av SBS till marknaden. Försäljning av överskottsel redovisas som övrig intäkt.

RESURSEFFEKTIVISERING

För att synliggöra, hantera och minska resursåtgången kopplat till energi- och vattendata samlar SBS system automatiskt in energi och vattendata för SBS studentbostäder. Informationen ger SBS möjligheten att reducera både energikostnader och miljöpåverkan. Hyresgästerna kan nu även se vattenförbrukningen och CO2e-utsläpp i boendeappen som är kopplad till dess fastighet i enlighet med ett hållbart kontrakt. Under 2023 har informationskampanjer till de boende genomförts för att öka kunskapen om hur de kan vara med och minska sin el- och vattenförbrukning. Syftet med att de boende ska kunna jämföra sin gemensamma resursanvändning med medelförbrukningen i Sverige är att minska resursanvändning bland hyresgästerna. På grund av integritetsskäl kan inte förbrukningsdata insamlas på individuell nivå.

Under 2023 är hållbara hyreskontrakt en integrerad del i alla nya hyreskontrakt hos SBS. Det innebär att boenden får information om hur man minskar sin miljöpåverkan och vad det innebär att vara en god medmänniska och granne.

SBS treåriga ramavtal med OurGreenCar fortsatte att löpa under 2023. Syftet med samarbetet är att främja hållbar mobilitet och delningsekonomiska lösningar. Den fossilfria fordonspoolen med elbilar och eldrivna lådcyklar finns tillgänglig i Stockholm, Malmö, Ronneby, Jönköping och Karlstad. Den 100 procent fossilfria elen i samtliga fastigheter möjliggör att fordonen som laddas vid bostaden är fossilfri. Under 2023 har bilarna körts 50 287 km vilket motsvarar en CO2-besparing på 8,6 ton vid jämförelse med en genomsnittlig fossildriven bil. SBS betalar en abonnemangsavgift till OurGreenCar och får återbäring på en del av försäljningen, vilken redovisas som övrig intäkt.

Ytterligare initiativ har genomförts för att minska de fossila transporterna hos SBS hyresgäster. Tillsammans med PostNord har paketboxar placerats på studenternas stadsområden på 15 av landets största högskolenära orter. Paketboxarna både underlättar för hyresgästerna och reducerar antalet transporter. Totalt har 13 700 paket delats ut via paketboxarna, och 30 paket har skickats tillbaka via PostNords paketboxar.

ENERGIANVÄNDNING INOM ORGANISATIONEN

SBS har kontroll över den energianvändning som sker inom organisationen, vilket inkluderar exempelvis energiförbrukningen på kontor, val av drivmedel i servicebilar, och val av el som köps in till fastigheter som inte är uthyrda till studenter eller företag. Energianvändning utanför SBS kontroll, det vill säga uthyrda fastigheter i form av studentbostäder ingår inte i tabellen nedan.

ENERGIANVÄNDNING INOM ORGANISATIONEN

2023	MWh
Drivmedel	100
från förnyelsebara energislag	*6*
från icke-förnyelsebara energislag	94
Elförbrukning*	881
Fjärrvärme**	15 807
Fjärrkyla	-
Såld el***	134
Total energianvändning i MWh	**16 654**

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



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 2023 och 2022. Utsläppen av växthusgaser har ökat under 2023, vilket framför allt beror på att SBS fastighetsbestånd har ökat under 2023 jämfört med 2022. Ytterligare anledningar att datakvaliteten har förbättrats för affärsresor och utsläppen för flygresor nu är inkluderade. Förbättring av datainsamling och rapporteringsprocess är ett ständigt pågående arbete som medfört en högre datatäckning och datakvalitet jämfört med tidigare år.

	2023 ton CO2e	2022 ton CO2e
Scope 1	***24,3***	***18,3***
Scope 2 (Market based)	***704,9***	***675,0***
Scope 3	***256,2***	***159,1***
varav affärsresor	*101,2*	*24,9*
varav nedströms uthyrda fastigheter	*155,0*	*134,2*
Totalt	**985,4**	**852,4**

*Källa för emissionsfaktorer: AIB och DEFRA.
**Utsläpp i Scope 1 avser drivmedel som används i bilar som SBS äger eller kontrollerar. Utsläppsdata i Scope 1 är främst hämtad från bränsleleverantören.
***Scope 2 enligt location-based: 702,5 ton CO2e. Utsläpp i Scope 2 från SBS kontor i Uppsala har uppskattats för både el- och fjärrvärmeförbrukning och i Stockholm för fjärrvärme. Den redovisade fjärrvärmen år 2022 var felrapporterad, och är i denna rapport uppdaterad.
****Utsläpp från affärsresor omfattar resor med förmånsbilar (0 tCO2e), flyg (98,3 tCO2e) och hotell (2,9tCO2e). Flygresor var inte inkluderade i 2022 års affärsresor. Utsläppen från affärsresor är beräknade baserat på uppskattningar utifrån kostnader. SBS kommer fortsätta arbetet för att förbättra datakvaliteten för affärsresor.
*****Utsläpp från nedströms uthyrda fastigheter 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.

INTENSITET

Energiintensitet baseras på energiförbrukningen inom organisationen, vilket omfattar samtliga parametrar som presenteras i tabell "Energianvändning inom organisationen" som sedan sätts i relation till den totala omsättningen. För 2023 är energiintensiteten 42,7 MWh/MSEK. Utsläppsintensitet baseras på de utsläpp som genererats i organisationen och dess uppströms och nedströms verksamhet, vilken sätts i relation till omsättningen.

Energiintensitet	***MWh/MSEK***
	42,7

Utsläppsintensitet (Scope 1 + Scope 2)	***1,9 ton CO2e/MSEK***
Utsläppsintensitet (Scope 3)	***0,7 ton CO2e/MSEK***

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

VÄXTHUSGASUTSLÄPP FRÅN FJÄRRVÄRMEANVÄNDNING

Användningen av fjärrvärme generar majoritet av SBS utsläpp i scope 2. Regelbunden uppföljning av dessa utsläpp över tid är således viktiga. 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 minskat något jämfört med föregående år. Trots att flera fastigheter använder fjärrvärme samt uppdaterade emissionsfaktorer har utsläppet minskat med 4 procent jämfört med förregående år.

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

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

rkc1hsSlA-Bko1hiBeR



MATERIALÅTERVINNING

Inköp och användning av produkter och material har betydande miljöpåverkan. Övergången till ett mer cirkulärt förhållningssätt är avgörande för SBS verksamhetsomställning och för samhället i stort. Följaktligen fokuserar SBS på att främja cirkulär ekonomi i både stora och små projekt, exempelvis vid renovering av fastigheter och inköp av produkter.

Vid fastighetsrenovering prioriterar SBS om möjligt återanvändning av vitvaror och andra produkter. Under 2023 saknar SBS insamling av vikten för det material som använts vid produktion och renovering av fastigheter. Det har heller inte samlats in vikt för emballage till paketering vid transport av material till byggnationer. När personal på SBS huvudkontor ska förses med datorer och mobiler inhandlar man begagnad utrustning.

AVFALLSHANTERING

SBS genererar avfall i olika faser i sin verksamhet, inklusive produktion av fastigheter, på bygg- och renoveringsplatser, från boende i SBS studentbostäder samt från personal på SBS kontor.

Effektiv hantering av avfall är en högt prioriterad fråga för SBS. Bygg -och renoveringsplatser är särskilt betydande när det kommer till avfallshantering, då det utgör ett av de huvudsakliga områdena där det förekommer hantering i stor omfattning. Under 2023 uppgick siffran till 555 ton. Genom att underlätta avfallshantering nära studentbostäderna och tillhandahålla information om sophantering bidrar SBS till att hyresgästerna har möjlighet att återvinna sopor och avfall. Under 2023 har SBS kartlagt kvalitet på avfallsdata bland avfallsleverantörerna och märkt att detaljnivån varierar stort mellan dem. Av de 23 leverantörer som ansvarar för avfallshanteringen för boende har tio bidragit med information om genererat avfall i vikt, en siffra som under 2023 uppgick till 229 ton. Nya regleringar kring rapportering av avfallsdata och ökade krav från kunder om nyare och mer omfattande data kommer resultera i förbättrad kvalitet på området i kommande rapporter. Avfallsdata från SBS egna verksamhet finns inte att tillgå i årets rapportering eftersom kontorsytorna hyrs och hyresvärden inte kan särredovisa SBS avfallsdata. Åtgärder för att inkludera detta kommer tas under 2024.

BIOLOGISK MÅNGFALD

Likt all markanvändning påverkar SBS fastighetsbestånd den biologiska mångfalden. SBS strategi är att främst uppföra fastigheter på redan exploaterad mark för att minimera påverkan på den biologiska mångfalden. Genom att undvika att ta i anspråk obebyggd mark bidrar företaget till att bevara den lokala miljön och skydda ekosystemen för djur, natur och människor.

Under 2023 skedde inga nya projekt på mark som inte redan var exploaterad. SBS saknar formellt upprättade processer för att själva utföra analyser av den biologiska mångfalden i samband med byggprojekt. Trots detta hanteras detta ämne i hög grad inom de projekt som är belägna inom detaljplanelagda områden, genom att exempelvis inkludera aspekter av biologisk mångfald i utarbetandet av detaljplanen.

Mer klimatnytta med smart återbruk

Nyproduktionen av vitvaror till svenska hem orsakar varje år utsläpp motsvarande en miljon ton växthusgaser*. Som en del i arbetet med att minska fastighetsbranschens klimatavtryck arbetar SBS aktivt med återbruk av välfungerande inventarier, inredning och hemelektronik.

Daniel Sandberg, servicechef på Studentbostäder i Norden berättar om projektet med att ta vara på utrustning från de lägenheter på Campusområdet i Karlstad som revs under 2021.

– För fyra år sedan fick vi klartecken från Karlstads kommun att riva 60 gamla studentlägenheter på Kvintettgatan, strax norr om universitetsområdet. Där har vi byggt ett kvarter med fler än 200 nya och fräscha studentboenden, med låg energiförbrukning och bättre anpassade för dagens studentliv.

I samband med arbetet att riva de tidigare husen inventerade Daniel fastigheterna och konstaterade att en stor del av inventarierna var i gott skick. Kylar, tvättmaskiner, spishällar och innerdörrar kunde nedmonteras, sorteras och tas om hand.

– Omsättningen på boende i studentlägenheter gör att slitaget kan vara stort, och det händer helt enkelt att en del saker går sönder. I stället för att köpa nytt, vilket både innebär en merkostnad och har en stor påverkan på miljön, har vi möjligheten att distribuera det här materialet dit det behövs i vårt fastighetsbestånd.

De inventarier som bedömdes som slitna forslades till en lokal återvinningscentral för hantering. Övrigt material togs till SBS lokalkontor som är spridda över landet, där arbetet med att rusta SBS studentbostäder inleddes.



Daniel Sandberg

– Flera av våra studentområden består av modullösningar med standardiserade utrymmen för bland annat kyl och frys. Det gör att vi enkelt kan placera in utrustningen i existerande ytor. Fördelen är också att vi moderniserar planeringen av våra äldre hus och får smartare boende-lösningar i lägenheterna. I studentlägenheterna i Karlstad fanns det en tvättmaskin och torktumlare i varje lägenhet, vilket upptog potentiell boendeyta som sällan användes. Nu kan de i stället öka värdet både i studenternas vardag och rent finansiellt genom en högre standard på andra platser inom vårt bestånd.

Totalt omhändertogs 400 olika inventarier från de tidigare studentlägenheterna i Karlstad, varav cirka 75 procent har installerats i nya studentboenden.

*https://www.sverigesmiljomal.se/contentassets/9baa6b5a4f1e490c93eefedbaa5c7861/2020/klimatstyrning-konsumtion-elektronik-vitvaror.pdf

rkc1hsSlA-Bko1hiBeR

EU-taxonomi

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 miljömålen, "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".

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
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

Under 2023 har SBS utfört följande aktiviteter som kan härledas till en eller flera av de identifierade kategorierna inom EU-taxonomin.

I Karlskrona byttes samtliga fönster på över 100 lägenheter. För att synliggöra kostnaderna för elförbrukningen och möjliggöra en medvetnare förbrukning bland våra hyresgäster installerades även IMD-mätare (individuell mätning och debitering).

SBS har även installerat Temperaturgivare i samtliga lägenheter för att styra verklig temperatur i lägenheterna. På så sätt minskas vår förbrukning av fjärrvärme vilket även minskar vårt CO2 utsläpp.

För att SBS ska kunna presentera dessa aktiviteter som förenliga med EU-taxonomin krävs en mer detaljerad analys av de tekniska granskningskriterierna: att dessa ej orsakar någon betydande skada på de andra miljömålen (DNSH) samt att SBS som bolag efterlever EUs minimiskyddsåtgärderna.

MINIMISKYDDSÅTGÄRDER
Under 2022 konkretiserades EUs minimiskyddsåtgärder (Minimum Safeguard), vilka ställer krav på bolagets efterlevnad och processer inom mänskliga rättigheter, antikorruption, skatt och rättvis konkurrens.

Att upprätthålla god affärsetik och styrning i alla led har länge varit en del av SBS hållbarhetsstrategi. I linje med detta utvecklade SBS under 2022 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.

Nyckeltal 2023	Total MSEK	Andel som omfattas av taxonomin (%)	Andel som inte omfattas av taxonomin (%)
Omsättning	390	100	-
Kapitalutgifter (CAPEX)	877	100	-
Driftutgifter (OPEX)	-139	100	-

rkc1hsSIA-Bko1hiBeR

Hållbarhetsstrategi, område 2

Utveckla socialt hållbara samhällen och skapa en säker arbetsplats

Studentbostäder i Norden är engagerad i förvaltning och utveckling av bostäder för studenter i Norden. Målsättningen är att erbjuda hyresgästerna bostäder av hög kvalitet med fokus på social hållbarhet. Som en del av att öka trivseln har SBS under 2023 öppnat upp två stycken gemensamhetslokaler i Malmö och en i Jönköping. Med hjälp av stundentvärdar och studentambassadörer har olika events hållits, där bland annat ett halloweenevent i Jönköping. Det har också anordnat en del event utanför SBS bostäder, bland annat en kanotutflykt med grillning och padelevent med pizzabuffé.

För SBS är det viktigt att skapa inkluderande och trygga miljöer både i bostäderna för studenter och på arbetsplatserna för våra anställda. Under året har SBS satsat på att öka känslan av trygghet genom initiativet Vakta. Genom ett larm i mobilen som går till en auktoriserad larmcentral med tusentals anslutna väktare, redo att rycka ut. Studenter och medarbetare kan alla ta del av Vakta som en boendetjänst i boendeappen till ett rabatterat pris. Högsta prioritet är att främja välkomnande, respektfulla och trygga upplevelser för alla, oavsett kön, etnicitet, ålder, religion, funktionsnedsättning eller sexuell läggning.

VERKA FÖR JÄMSTÄLLDHET OCH MÅNGFALD

SBS arbetar för en företagskultur som främjar öppenhet, respekt och tolerans. Detta för att skapa en inkluderande och produktiv arbetsmiljö. SBS strävar ständigt efter att minska möjlig påverkan genom att vara medvetna om och minimera risker och potentiella problem inom verksamheten. Målet är att undvika faror eller skador för medarbetare och andra som har kontakt med företaget. Under 2023 har bolaget arbetat vidare med att systematisera bolagets HR-processer och metoder för rekrytering. Tillsammans med IT har arbetet resulterat i att alla nyanställda får ett introduktionsschema från sin närmaste chef där HR har en separat introduktion om bolagets historia och om organisation, samt en genomgång av intranätet där viktig information som exempelvis policys, rutiner, personalhandbok är tillgängliga. Därefter får även nyanställda medarbetare ett uppföljningsmöte där introduktionen och hur medarbetaren har upplevt sin första tid följs upp.

Under årets sista månader har projekt startats med att inför 2024 implementera ett HR-system. HR och IT samarbetar i detta projekt som kommer fortsätta under 2024. HR-systemet är en del av utvecklingen av för att effektivisera och automatisera processer för såväl chefer som medarbetare.

Genom systematiserade HR-processer för rekrytering, kompetensutveckling och ledarskap strävar SBS efter att öka jämställdheten och mångfalden på bolaget. Till stöd i arbetet har HR-ansvarig uppförandekod för medarbetare och SBS personalhandbok, vilken innefattar en arbetsmiljöpolicy med riktlinjer för att skapa en trivsam och säker arbetsmiljö för alla anställda. Dessa dokument utvärderas regelbundet och finns att tillgå via SBS intranät och kommuniceras till nyanställda som en del av deras introduktion. Årliga HR-aktiviteter som medarbetarundersökningar, lönesamtal, och kompetensutveckling organiseras årligen enligt årshjulet och ger stöd till områdeschefernas kontinuerliga HR-arbete. Under året som varit har samtliga anställda fått möjlighet till medarbetarsamtal.

NYANSTÄLLNINGAR OCH PERSONALUTVECKLING

SBS är engagerade i att prioritera jämställdhet och mångfald av perspektiv och erfarenheter, vilket återspeglas på alla nivåer i företaget. Detta är en

central del av företagskulturen och SBS är övertygade om att olikheter är en styrka som kan berika och förnya organisationen. Vi anser att en mångfald av perspektiv och erfarenheter är nödvändiga för att framgångsrikt möta de utmaningar och möjligheter som företaget står inför. Både för att utnyttja talang och potential och för att förebygga osunda arbetskulturer. Således läggs stor vikt på att fortsatt arbeta för att uppnå en så jämställd, diversifierad och inkluderande arbetsplats som möjligt. För närvarande består de anställda av 44 procent kvinnor, vår ledningsgrupp av 50 procent kvinnor samt en styrelse av 20 procent kvinnor. SBS anställer extra personal vid arbetstoppar, som terminsstarter, och välkomnar särskilt studenter till dessa uppdrag. SBS strävar efter en mångfald av åldrar inom vår personalstyrka. Vår ledningsgrupp innehar en bred kompetens inom fastighetsförvaltning, byggteknik samt affärs- och hållbarhetsutveckling.

ANSTÄLLDA I FÖRETAGET PER DEN 2023-12-31

	Sverige		Norge		Danmark		
	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Totalt
Heltidsanställda	27	18	0	0	0	0	**45**
Deltidsanställda	0	1	0	0	0	0	**1**
Total	**27**	**19**	**0**	**0**	**0**	**0**	**46**

	Sverige		Norge		Danmark		
	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Totalt
Permanent anställda	27	19	0	0	0	0	**46**
Temporärt anställda	0	0	0	0	0	0	**0**
Total	**27**	**19**	**0**	**0**	**0**	**0**	**46**
Konsulter	0	1	0	0	0	0	**1**
Timanställda	7	7	0	1	0	0	**15**

NYANSTÄLLNINGAR OCH PERSONALOMSÄTTNING

	Sverige			Norge			Danmark			
	Män	Kvinnor		Män	Kvinnor		Män	Kvinnor		Totalt
Nyanställningar	17	10	0	0	0	0	0	0		**27**
Personalomsättning	9	6	0	0	0	0	0	0		**15**
Nyanställningar %	37%	22%	0%	0%	0%	0%	0%	0%		**59%**
Personalomsättning %	20%	13%	0%	0%	0%	0%	0%	0%		**33%**

	Sverige			Norge			Danmark			
Ålder	**<30**	**30-50**	**>50**	**<30**	**30-50**	**>50**	**<30**	**30-50**	**>50**	**Totalt**
Nyanställningar	13	9	5	0	0	0	0	0	0	**27**
Personalomsättning	4	5	6	0	0	0	0	0	0	**15**
Nyanställningar %	28%	20%	11%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	**59%**
Personalomsättning %	9%	11%	13%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	**33%**

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

rkc1hsSlA-Bko1hiBeR

MÅNGFALD I FÖRETAGET

Alla SBS medarbetare och andra som på något sätt arbetar tillsammans med bolaget kan förvänta sig att bli behandlade med respekt och i enlighet med mänskliga rättigheter. SBS tolererar varken diskriminering eller trakasserier. Under 2023 rapporterades noll (0) fall av diskriminering. SBS tar ansvar för att kontinuerligt informera och utbilda medarbetare genom interna och externa utbildningar, vilket syftar till att förbättra arbetsmiljön och förebygga eventuella incidenter.

	Kön		Ålder		
Medarbetarkategorier	**Män**	**Kvinnor**	**<30**	**30-50**	**>50**
Styrelse	80%	20%	0%	40%	60%
Ledningsgrupp	50%	50%	0%	100%	0%
Medarbetare	44%	56%	39%	39%	22%

KOMPETENSUTVECKLA MEDARBETARE OCH VARA EN ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

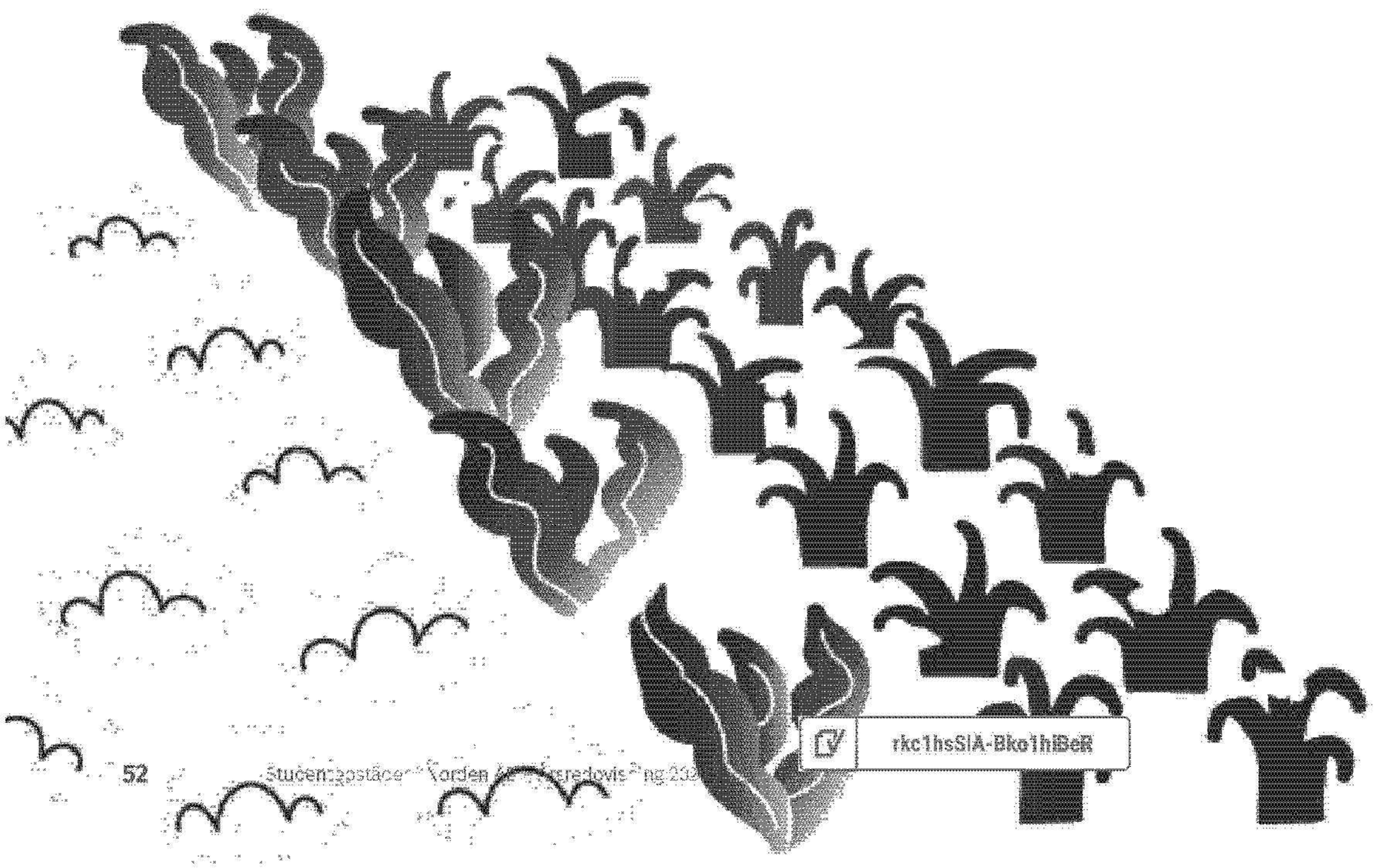
För SBS är säkerställandet av internkompetens och bibehållandet av personal ett prioriterat område. Ledorden som vägleder SBS och våra anställda är; öppenhet, ansvar och framåtlutande och dessa uppnås bl.a. genom utbildningar och att våra medarbetare känner att de utvecklas hos oss. ”SBS-universitet” är en intern satsning där medarbetare kan ta del av kurser och webinarier inom SBS, samt dela erfarenheter och kursdokument från utbildningar med varandra. De kompetensutvecklande åtgärderna följs upp med regelbundna samtal under året. Andra utbildningar som erbjöds var interna utbildningar i Excel, HLR, Information/IT-säkerhet, GDPR, Ropo inkasso och Insiderfrågor.

Utöver det har varje anställd en individuell utbildningsbudget. Under 2023 har 1 139 utbildningstimmar genomförts av våra anställda. Under 2024 kommer ett antal gemensamma interna utbildningar att hållas kopplade till de system som används mycket inom organisationen.

Utbildningstimmar	**Medelvärde utbildningstimmar (tim)**
Per anställd	25
Per kvinna	26
Per man	24
Per anställningskategori, ledning	48
Per anställningskategori, medarbetare	14

SÄKERSTÄLLA HÄLSA OCH SÄKERHET

En säker och trivsam arbetsmiljö utgör en grundläggande förutsättning för att uppnå framgång och möjliggöra prestation på hög nivå. SBS lägger betydande vikt vid att uppnå en sådan arbetsmiljö för alla anställda, oavsett om anställda befinner sig på en byggarbetsplats, kontor eller i förvaltningen. Bolaget strävar efter att alla anställda ska känna sig trygga på arbetsplatsen, och arbetar aktivt för att upprätthålla en hög arbetsmiljöstandard. Detta uppnås genom insatser som att exempelvis 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. För att ytterligare stödja de anställdas välbefinnande erbjuder företaget privat sjukvårdsförsäkring, vilket ger möjlighet för snabbare vård.



rkc1hsSlA-Bko1hiBeR



VERKA FÖR EN SOCIALT HÅLLBAR SAMHÄLLSUTVECKLING

SBS strävar efter att vara en aktör som främjar en socialt hållbar samhällsutveckling. Fokus ligger på studenternas välmående, och därför arbetar företaget aktivt med innovativa lösningar som förbättrar studentlivet i alla sina bostäder. Många studenter upplever sin första egna bostad under studietiden. SBS mål är att erbjuda en trygg hemmiljö från dag ett där studenterna kan utvecklas som individer och ha optimala förutsättningar för sina studier.

SBS har 6292 studentbostäder och strävar efter att erbjuda hållbara bostäder av hög kvalitet för alla boende. Företaget värdesätter även att skapa projekt som främjar kreativitet, inspiration och lärande hos studenterna, som är en viktig del av samhällets framtid. Detta kan inkludera gemensamma utrymmen, pod-bås, grupprum och mindre föreläsningssalar som är speciellt utformade för att främja sociala aktiviteter och samvaro. Under 2023 har tre gemensamhetslokaler öppnats, två i Malmö och en i Norrköping. Ytterligare en ska öppnas i Stockholm under 2024. För att uppleva en känsla av hemtrevnad i och kring fastighetsbestånden lägger SBS stor vikt vid belysning och plantering omkring fastighetsbestånden. Genom undersökningar får hyresgästerna möjlighet att tycka till om hur de upplever sitt boende och hur SBS jobbar med social hållbarhet.

Forskning visar att fysisk aktivitet bidrar till höjda studieresultat och bättre allmänhälsa. I anslutning till alla nybyggnationer tillhandahåller därför SBS om möjligt utomhusgym. SBS har även lanserat ”SBS-slingan”. Studentvärdarna har varit med och tagit fram slingorna som är tre kilometer långa i anslutning till fastigheterna. Slingorna är kartlagda digitalt vilket gör det enkelt för alla studenter att komma ut och röra på sig i vardagen. SBS har också ordnat en kajakpaddling och padelevent, vilket bidrar både till fysiskt välmående och ökar även kamratskap och sociala kontakter bland studenter.

rkc1hsSlA-Bko1hiBeR

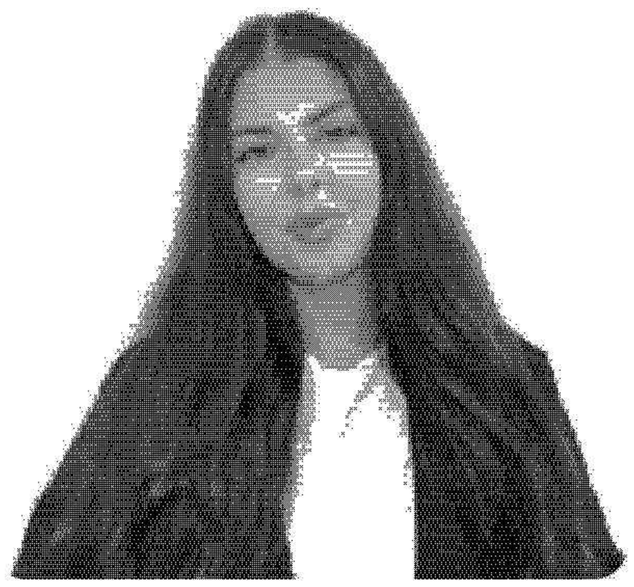
Med paddling på schemat

I det natursköna Ekhagen, öster om Jönköpings centrum, ligger Campus Träbyn. Husen är byggda med trästommar och solceller på sedumtaken, och 407 klimatsmarta studentlägenheter har uppförts för studieliv och social gemenskap. På Campus Träbyn är Olivia student-ambassadör, i en roll som hon själv beskriver som ”spindeln i nätet” för studenterna.

– Det absolut bästa med att vara studentvärd är att jag har väldigt mycket frihet att själv avgöra vad som kan få alla grannar att trivas. Det finns inga dumma idéer i mitt jobb!

Olivia har varit studentambassadör i ett år i det relativt nybyggda student-bostadsområdet. Med fyrahundra grannar finns det många frågor som ska besvaras och önskemål att möta. Framför allt handlar hennes arbete om att träffa studenterna i vardagen. Olivia, som själv studerar fjärde terminen på socionomprogrammet, känner igen sig i känslan att flytta till en ny stad.

– Nya studenter är ofta osäkra när det kommer till att ta det första sociala steget. Det jag och SBS vill är att det ska vara enkelt att tacka ja till att vara med på en social aktivitet. Eftersom vi är så många som bor här krävs det också en stor mångfald i det som erbjuds. Allt passar inte alla, men vi vill att det ska finnas någonting för alla.



Olivia Fröberg

Studentambassadör på Campus Träbyn

Det senaste året har hon arrangerat kanotutflykter, halloweenfester, grillkvällar och planteringsdagar i rabatterna utanför husen. Planeringen och kommunikationen med de boende sker i korridorerna och på WhatsApp, med svenska och engelska som arbetsspråk.

– Det känns extra viktigt att välkomna de internationella studenterna, men de är faktiskt ofta de som är lättast att engagera i de olika aktiviteterna. Det handlar nog om att de har ett ännu större behov av att hitta ett socialt sam-manhang och knyta sociala kontakter.

I januari 2023 vann Campus Träbyn Studentbostadspriset, som delas ut av Studentbostadsföretagen till ett projekt som har byggts med fokus på innovation och hållbarhet. I nomineringen beskrevs Träbyns ytor för social gemenskap som en viktig anledning för de boendes trivsel.

– Våra studierum är jättepopulära och Klubben, den gemensamma lokalen, är oftast uthyrd. Eftersom vi ligger nära både naturen och butiksområden finns det mesta man kan önska sig här. Någonting som de boende har önskat sig är att busshållplatsen ska ligga närmre studentlägenheterna. Så då kontaktade vi lokalpolitikerna och förklarade hur det hade kunnat förbätt-ra tillgängligheten i området. Den ena dagen hjälper jag till med en tvätt-maskin, den andra dagen påverkar jag politiker. Så mångsidigt är verkligen det här jobbet!

rkc1hsSIA-Bko1hiBeR

Case – Studentambassador for Campus Träbyn

rkc1hsSlA-Bko1hiBeR

Hållbarhetsstrategi, område 3

Upprätthålla affärsetik och styrning i alla led

SBS är medvetna om den potentiella utsattheten för korruption och andra oetiska affärsbeteenden inom fastighetsbranschen. Företaget erkänner ansvar att säkerställa god affärsetik och transparent styrning i alla verksamhetsområden för att minimera eventuell negativ påverkan. Som aktör inom branschen är det nödvändigt för SBS att hålla sig uppdaterat och vara medvetet om riskområden, inklusive komplexa leverantörsled, användning av underentreprenörer och gränsöverskridande kontakter mellan privat och offentlig sektor.

Ledningsgruppen är ansvarig för arbetet med antikorruption, stöttat av bolagets visselblåsarpolicy, visselblåsarfunktion och uppförandekod. Uppförandekoden ställer krav på överensstämmelse med lagar, regler och affärsetiska principer för både medarbetare, leverantörer och kunder. Det krävs även aktivt arbete inom miljöområdet, och diskriminering och förtryck är otillåtet. För att säkerställa överensstämmelse och uppdatering genomgår företagets policyer och uppförandekod årlig revision och uppdatering för att hålla dem i linje med nya lagkrav och ramverk. SBS kräver att uppförandekoden undertecknas av alla underleverantörer innan avtalsstart. Årliga dokumentationer och rapporter av antal korruptionsfall i verksamheten ingår i företagets åtagande för öppenhet och transparens. Under 2023 rapporterades noll (0) fall av korruption i SBS verksamhet.

KORRUPTIONSINCIDENTER

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

Visselblåsarfunktionen är tillgänglig för allmänheten, anställda, leverantörer och andra intressenter, i syfte att rapportera allvarliga oegentligheter som kan påverka bolagets verksamhet negativt, vilka ej kan rapporteras eller hanteras på sedvanligt sätt. Visselblåsarfunktion och policyn finns tillgänglig via SBS hemsida och intranät. För att säkerställa anonymitet är funktionen krypterad och hanteras av tredje part. Vid rapporterade av oegentligheter leds processen av tredje part. Under 2023 har noll (0) antal fall rapporterats via visselblåsarfunktionen. Vid behov kan oegentligheter även rapporteras externt till behörig myndighet EU:s institutioner, organ och byråer.

SÄKERSTÄLLA EN HÅLLBAR LEVERANTÖRSKEDJA

De främsta riskerna som SBS har identifierat som potentiell negativ påverkan på människa och miljö är koncentrerade inom bolagets leverantörskedja. Inom byggsektorn sker betydande resursanvändning, både när det gäller material och energi, från utvinning och bearbetande av råvaror till när byggmaterialet transporteras. Ytterligare viktiga fokusområden inkluderar säkerhet, arbetsmiljö och anställningsvillkor genom hela SBS leverantörskedja. Säkerställandet att utvecklingen av bolagets fastighetsbestånd och projektportfölj sker i enlighet med bolagets regler och riktlinjer görs genom kontroller av att leverantörerna efterleverar och undertecknar vår uppförandekod som är del av samtliga avtal. Under 2022 och 2023 har SBS arbetat med att utveckla och implementera processer för att säkerställa att bolagets leverantörer och samarbetspartens uppfyller SBS uppförandekod och miljömässiga och sociala hållbara kriterier. SBS hade som mål att under 2023 screena alla nya leverantörer, något som man lyckades med. Målet kvarstår inför 2024 och processen kommer fortsätta att utvecklas löpande i enlighet med nya regelverk och branschpraxis på området.

UTÖKAD KONTROLL AV LEVERANTÖRSKEDJAN

Studentbostäder i Norden har valt att genomföra en utökad kontroll av ett urval av leverantörer gällande hållbarhet både miljömässigt och socialt för

att säkerställa att bolagets leverantörer uppfyller höga hållbarhetskrav. Detta är en del av den övergripande strategin att minska miljöpåverkan och bidra till en mer hållbar framtid. Genom att arbeta med leverantörer som delar bolagets värderingar och engagemang för hållbarhet, kan SBS säkerställa att fortsatt leverera högkvalitativa studentbostäder som är hållbara både miljömässigt och socialt.

För att genomföra denna utökade kontroll, bjöd SBS in ett urval av leverantörer till möten där de diskuterade leverantörernas hållbarhetsarbete. Samtliga verksamhetsområden valde ut tre leverantörer med störst påverkan på SBS verksamhet. I inbjudan till mötet informerades leverantörerna om att de hade blivit utvalda som partners med stor påverkan på SBS hållbarhetsarbete. På mötet ville bolaget undersöka hur leverantörerna arbetar med hållbarhet idag och hur de planerar att utveckla det framåt. Leverantörerna fick också frågor om deras hållbarhetsrapportering, risker gällande social och miljömässig hållbarhet, korruption och arbetsmiljöincidenter samt hur de jobbar systematiskt med CSR-frågor.

Efter att ha genomfört kontrollen av leverantörer gällande hållbarhet både miljömässigt och socialt, identifierade SBS att några leverantörer hade kommit långt i sitt hållbarhetsarbete, medan andra var i startgroparna eller inte hade börjat alls. SBS påtalade att i framtiden kommer de aktivt välja bort leverantörer som inte lever upp till de höga kraven på hållbarhet. Samtliga respondenter tyckte detta var ett bra initiativ. De som inte hållbarhetsrapporterade i dag planerar att göra det i framtiden och såg värdet i att påbörja arbetet.

För att säkerställa att leverantörer fortsätter att uppfylla de höga kraven på hållbarhet, genomför SBS en initial leverantörsscreening där 100 procent av leverantörerna svarar på en enkät för att få bli leverantör till Studentbostäder i Norden. Denna screening kommer ligga till grund för kontroll av nya och befintliga leverantörer löpande framöver. Genom att arbeta med leverantörer som delar deras värderingar och engagemang för hållbarhet, kan SBS säkerställa att de fortsatt levererar högkvalitativa studentbostäder som är hållbara både miljömässigt och socialt.

BIBEHÅLLA HÖG DATASÄKERHET OCH KUNDINTEGRITET

SBS behandlar känsliga data, särskilt kopplat till våra hyresgäster och kunder. För att säkerställa att alla kunder känner sig trygga med hur deras information behandlas, uppfyller SBS de högsta branschstandarderna samt följer gällande lagar och regler på området. I utvärderingen av leverantörskedjan krävs att leverantörerna godkänner insamling och lagring av kontaktuppgifter på ett konfidentiellt och säkert sätt under pågående avtalsförhållanden. Om avtalet avslutas raderas dessa uppgifter för att säkerställa integriteten. Under 2023 antog styrelsen IT- och informationssäkerhetspolicyer och riktlinjer, i syfte att säkerställa en robust och säker drift och för att skydda verksamhetens informationstillgångar och relaterade IT-resurser. Vid klagomål av brott mot kundintegritet och förluster av kunddata dokumenteras och rapporterar klagomål. Under 2023 har inga klagomål rapporterats och våra system och processer har fungerat enligt våra policys och rutiner. Ansvarig för arbetet med IT-säkert är bolagets Innovations- och hållbarhetschef som rapporterar till VD.

SBS kommer arbetare vidare med datasäkerhet och kundintegritet under 2024, genom att öka utbildningsmängden i organisationen och klassa informationstillgångar.

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

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


a pus Star,
kholm
rkc1hsSlA-Bko1hiBeR

Väsentlighetsanalys

SBS hållbarhetsarbete är framtagen utifrån resultat i väsentlighetsanalysen, där bolaget tar hänsyn till intressenternas perspektiv vid utveckling, byggnation och förvaltning av fastigheter. Detta är en central del av utvecklingen av studentbostäderna i syfte att säkerställa att bolaget prioriterar de hållbarhetsområden där man har störst påverkan och där prioriteringar överensstämmer med gemensamma mål för både SBS och dess intressenter.

Väsentlighetsanalysen gjordes i enlighet med GRI Standards 2016 och beaktar det dubbla väsentlighetsperspektivet. Det innebär att SBS påverkan på människor och deras mänskliga rättigheter, miljö, samhället och ekonomi, men även hur hållbarhetsaspekter påverkar SBS som bolag har beaktas.

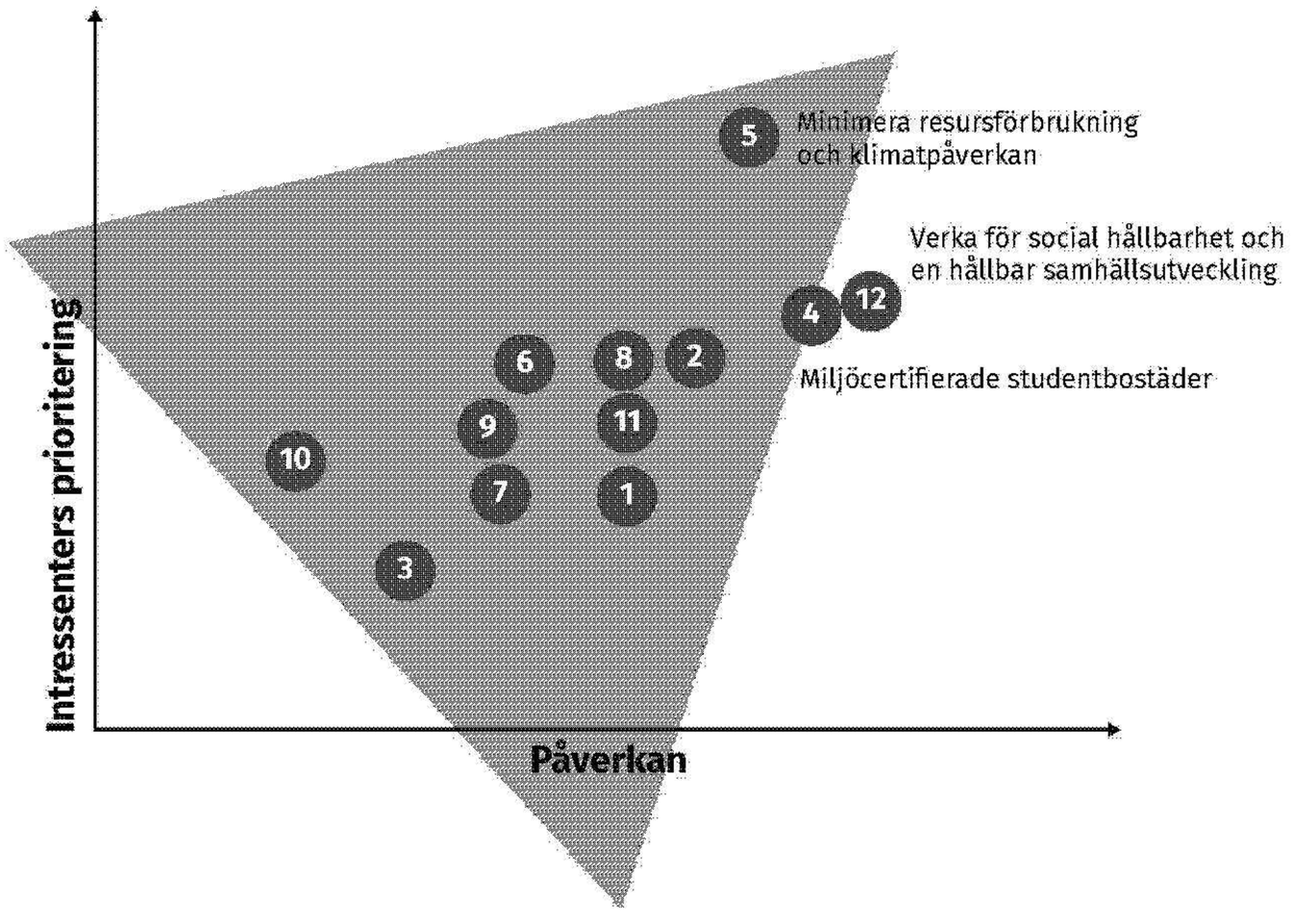
Det dubbla väsentlighetsperspektivet ger SBS en omfattande förståelse för betydelsen av hållbarhetsfrågornas för bolaget och hur man samtidigt kan bygga affärsresiliens medan man hanterar vår påverkan på omvärlden. Bolagets påverkan på hållbarhet inklusive direkt/indirekt, positiv/negativ och avsedd/oavsedd, samt hur hållbarhetsaspekter påverkar bolaget på finansiell, legal, operationell och anseendemässig nivå. Intressentdialoger med bolagets interna och externa intressenter har genomförts. 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 tog del i dialogen var:

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

Intressentdialogerna tillsammans med påverkansanalysen har varit grundläggande för att definiera och prioritera de mest väsentliga hållbarhetsaspekterna för SBS. Arbetet har genomförts i nära samarbete med en tredje part som är specialiserad på hållbarhetsfrågor och strategiskt hållbarhetsarbete. Resultaten presenteras i grafen nedan, och de hållbarhetsaspekter som har högst påverkan på verksamheten inkluderar 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 2024-04-12. Redovisningen omfattar hela koncernens verksamhet, inklusive dotterbolag, och avser perioden 1 januari 2023–31 december 2023. SBS har valt att inte genomföra en ny väsentlighetsanalys under 2023, 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 hållbarhetsarbetet 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 SBS revisor. För frågor gällande rapporten hänvisar vi till Hållbarhets- och innovationschef Magnus Jägre på magnus.jagre@sbsstudent.se.

Informationsinsamling

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

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 2024. 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.

rkc1hsSlA-Bko1hiBeR


rhc1hsSlA-Bko1hiBeR

GRI-index

UTTALANDE OM TILLÄMPNING

Studentbostäder i Norden har rapporterat informationen som omfattas av detta GRI-index för rapporterings-perioden 1 januari 2023 – 31 december 2023 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 2023 – 31 December 2023 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	60	
	2-3 Rapporteringsperiod, frekvens, och kontaktuppgifter	60	
	2-4 Korrigering av tidigare kommunicerad information	60	Tabellen för utsläpp av växthusgasutsläpp perioden 2022 samt tabell för fjärrvärmeut-släpp perioden 2019–2022 är uppdaterade på grund av avläsningsfel.
	2-5 Extern granskning	60	
	2-6 Aktiviteter, värdekedja, och andra affärsrelationer	4, 43	
	2-7 Anställda	51, 52	
	2-8 Medarbetare som inte är anställda av organisationen	51, 52	
	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	58	
	2-18 Utvärdering av det högsta beslutsfattande organets prestation	32	
	2-19 Ersättning- och kompensationspolicyer	31	
	2-20 Process för att bestämma ersättning och kompensation	31	
	2-22 Uttalande gällande strategi för hållbar utveckling	41	
	2-23 Policyåtaganden	50, 52, 56, 57	
	2-24 Integrering av policyåtaganden	50, 52, 56, 58	
	2-26 Mekanismer för att söka vägledning och för att lyfta farhågor	56	
	2-27 Efterlevnad av lagar och regleringar	57	Inga fall av bristande efterlevnad av lagar och regleringar har rapporterats under året.
	2-28 Medlemsorganisationer		Inga medlemsorganisationer
	2-29 Förhållandesätt för att engagera intressenter	59	
	2-30 Kollektivavtal		0 anställda täcks av kollektivavtal

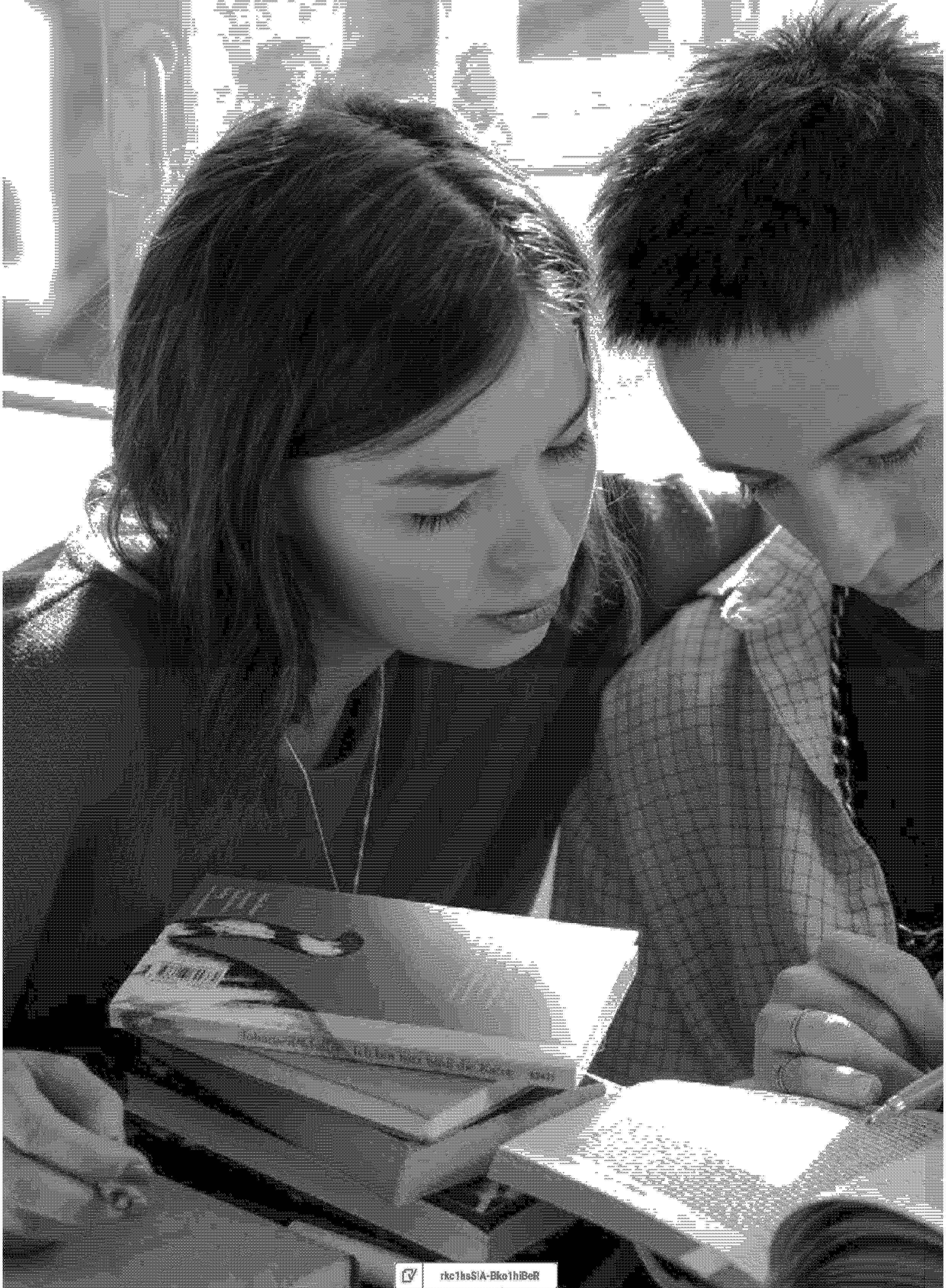
rkc1hsSlA-Bko1hiBeR

GRI standard	Redogörelse	Sidnummer	Kommentar
	VÄSENTLIGA OMRÅDEN		
GRI 3: Väsentliga områden 2021	3-1 Process för att bestämma väsentliga områden	59	
	3-2 Lista av väsentliga områden	59	
Anti-korruption			
GRI 3: Väsentliga områden 2021	3-3 Hantering och styrning av väsentliga områden	56	
GRI 205: Anti-korruption 2016	205-3 Bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder	56	
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, 46	
	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 fastighets-lösningar. 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	

rkc1hsSlA-Bko1hiBeR

GRI standard	Redogörelse	Sidnummer	Kommentar
	VÄSENTLIGA OMRÅDEN		
Miljöbedömning av leverantörer			
GRI 3: Väsentliga områden 2021	3-3 Hantering och styrning av väsentliga områden	56, 57	
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 403-2 Riskidentifiering, bedömning och indicenthantering		SBS har i dagsläget inget formellt arbetsmiljö-ledningssystem på plats, men följer kraven i Arbetsmiljölagen och Arbetsmiljöförordningen. Under kommande år planerar vi för att stärka processen för att identifiera och hantera risker.
	403-3 Yrkeshälsovård	52	
	403-4 Arbetstagarrepresentation, samråd och kommunikation om hälsa och säkerhet		
	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	50	
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	50, 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	57	
GRI 414: Social bedömning av leverantörer 2016	414-1 Nya leverantörer som screenades utifrån sociala kriterier	57	
Kundintegritet			
GRI 3: Väsentliga områden 2021	3-3 Hantering och styrning av väsentliga områden	57	
GRI 418: Kundintegritet 2016	418-1 Dokumenterade klagomål gällande brott mot kundintegritet och förluster av kunddata	57	

rkc1hsSlA-Bko1hiBeR


rkc1haSlA-Bko1hlBeR

rkc1hsSIA-Bko1hiBeR

Hållbarhetsdefinitioner

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

rkc1hsSlA-Bko1hiBeR

3.
Årsredovisning

Årsredovisning **68**
Förvaltningsberättelse 70
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 110

rkc1hsSlA-Bko1hiBeR

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Studentbostäder i Norden AB (publ) org. nr. 556715-7929, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2023. Bolaget är noterat på Nasdaq First North Premier Growth Market. Jämförelsebelopp inom parentes för resultatposter avser motsvarande period föregående år om inte annat anges. Jämförelsebelopp för balansposter avser utgången av föregående år.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Studentbostäder i Norden AB är ett bolag som har som mål att bygga upp ett bestånd av studentbostäder i Norden. Vid årsskiftet hade bolaget verksamhet i tre länder och ett flertal orter bland annat Stockholm, Köpenhamn, Malmö, Luleå, Karlstad, Ronneby, Karlskrona, Kristianstad, Lund, Trollhättan, Växjö och Göteborg. Vid årsskiftet uppgick antalet förvaltade studentbostäder till 6 292 (5 563). Bolaget har dessutom en projektportfölj som ger möjlighet till ytterligare 1 752 (3 114) nyproducerade studentbostäder.

INTÄKTER OCH FASTIGHETSKOSTNADER

Koncernens intäkter för 2023 uppgick till 389 599 KSEK (294 100) vilket är en ökning med 32 procent. Hyresintäkterna uppgick till 373 329 KSEK (289 154) vilket motsvarar en ökning med 29 procent. Ökningen berodde främst på ett större fastighetsbestånd. Övriga intäkter ökade till 16 270 KSEK (4 945) och bestod av elstöd 3 565 KSEK, konsultintäkter 2 865 KSEK, och extrafaktureringar för onormalt slitage. För jämförbart bestånd ökade intäkterna med 14 procent. Intäktsökningen berodde dels på den årliga hyresökningen, dels på en högre uthyrningsgrad under perioden jämfört med motsvarande period föregående år. Koncernens fastighetskostnader för perioden uppgick till -139 203 KSEK (-124 512), vilket motsvarar en ökning med 12 procent. Ökningen berodde främst på ett större fastighetsbestånd. Fastighetskostnaderna bestod av taxebundna kostnader, drift- och underhållskostnader, fastighetskatt och kostnader för fastighetsadministration. För jämförbart bestånd var kostnaderna fyra procent lägre än motsvarande period föregående år tack vare en effektivare förvaltning med en större andel egen personal.

DRIFTSÖVERSKOTT

Driftsöverskott för perioden uppgick till 250 396 KSEK (169 588), vilket motsvarar en ökning med 48 procent. Överskottsgraden för perioden uppgick till 64 procent (58) vilket är en förbättring med sex procentenheter jämfört med motsvarande period föregående år. Uthyrningsgraden vid utgången av perioden uppgick till 95 procent (99). För jämförbart bestånd har driftsöverskottet ökat med hela 29 procent.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaden för central administration uppgick till -37 886 KSEK (-31 485). Central administration avser främst kostnader för affärsutveckling, transaktionsavdelning och finanshantering. Periodens kostnad inkluderar jämförelsestörande poster om -9 085 KSEK (-3 122) vilka avser skattetillägg. Av beloppet är -8 304 KSEK hänförligt till Förvaltningsrättens beslut att fastslå Skatteverkets omvärdering av mervärdeskatt för åren 2016-2020 då bolaget bedrevs under namnet Prime Living, för mer information se sida 74 avsnitt tvister.

FINANSNETTO

Periodens finansnetto uppgick till -168 416 KSEK (-82 960) och bestod främst av -178 092 KSEK (-80 356) i räntekostnader, -4 768 KSEK (-7 013) i övriga finansiella kostnader och 14 500 KSEK (-) i övriga finansiella intäkter vilka avser en realiserad vinst vid återköp av obligation till 60 procent av nominellt värde. Ökningen av

Omsättning, resultat och ställning (KSEK).

Se definitioner på sida 117	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Intäkter	389 599	294 100	234 331	150 483	102 261	18 770
Förvaltningsresultat	44 094	55 142	13 985	33 427	19 112	-229
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-539 146	71 111	203 339	87 660	74 682	0
Balansomslutning	7 951 614	7 818 242	5 934 846	3 921 005	2 153 918	924 837
Värde förvaltningsfastigheter	7 805 658	7 530 549	5 635 536	3 563 200	2 091 000	894 100
Likvida medel	56 039	166 409	204 877	296 298	45 683	3 941
Eget kapital	2 082 810	2 113 715	1 815 331	1 535 374	571 049	267 812
Räntebärande skulder, exklusive leasingskulder	5 656 063	5 119 926	3 746 371	2 115 687	1 468 775	634 409
Kassaflöde från den löpande verksamheten*	-98 881	137 255	-52 216	20 563	55 014	-3 391
Tillväxt i rörelseintäkter	32%	38%	56%	47%	445%	e.t
Avkastning på eget kapital	-16,70%	-6,2%	6,8%	8,6%	17,6%	e.t
Soliditet	26%	27%	31%	39%	27%	29%
Belåningsgrad	71%	66%	63%	51%	70%	71%
Medelantal anställda	41	31	29	10	1	1

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

rkc1hsSlA-Bko1hiBeR

räntekostnaden beror på en större låneportfölj till följd av förvärv och färdigställande av projekt samt en högre genomsnittsränta än motsvarande period föregående år på grund av högre marknadsräntor.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet för perioden uppgick till 44 094 KSEK (55 142) vilket motsvarar en minskning med 20 procent. Justerat för jämförelseförstörande poster minskade förvaltningsresultatet med 9 procent. Minskningen beror på högre finansiella kostnader jämfört med föregående år samt kostnadsfört skattetillägg.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Årets värdeförändringar för fastigheter uppgick till -539 146 KSEK (71 411). Värdeförändringen för förvaltningsportföljen uppgick till -541 505 KSEK (-30 170) och värdeförändringen för projektfastigheterna uppgick till 2 359 KSEK (101 281).

ÅRETS RESULTAT

Årets resultat uppgick till -351 236 KSEK (75 736). Minskningen beror främst på negativ värdeförändring i fastighetsbeståndet samt högre finansiella kostnader jämfört med föregående år. Årets totalresultat uppgick till -358 135 KSEK (120 102).

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Koncernens fastighetsbestånd omfattade vid utgången av perioden fastigheter med en uthyrningsbar area om 176 186 kvadratmeter (158 754). Det sammanlagda värdet uppgick till 7 805 658 KSEK (7 530 549), varav 1 717 000 KSEK (941 000) avsåg pågående nyproduktion. Fastighetsvärdet exklusive pågående nyproduktion uppgick till 37 590 SEK per kvadratmeter (41 508). Värdet för förvaltningsportföljen uppgick till 6 088 658 KSEK (6 589 549), vilket motsvarar 78 procent av det totala fastighetsvärdet.

Verkligt värde 2023-01-01	**7 530 549**
Förvärv av fastigheter	-7 833
Investeringar i ny-, till-, eller ombyggnad	876 684
Erhållet investeringsstöd	-44 365
Värdeförändring	-539 146
Valutaförändring	-10 231
Verkligt värde 2023-12-31	**7 805 658**
Värdetillväxt	*-7,16%*

LIKVIDA MEDEL

Likvida medel uppgick till 56 039 KSEK (166 409).

EGET KAPITAL

Det egna kapitalet har under perioden minskat med 30 905 KSEK genom periodens totalresultat om -358 135 KSEK, en återförd tidigare skuld om 5 525 KSEK till tidigare ägare som ej kommer att utbetalas och en nyemission om 321 705 KSEK efter emissionskostnader och skatteeffekt. Det egna kapitalet uppgick vid utgången av perioden till 2 082 810 KSEK, vilket ger en soliditet om 26 procent.

FINANSIERING

Finansieringen sker främst genom upplåning hos nordiska banker och obligationsmarknaden. Bankupplåning säkerställs främst genom pant i fastigheter. De räntebärande skulderna uppgick vid periodens utgång till 5 582 886 KSEK (5 119 925), vilka har reducerats med förutbetalda låneomkostnader om 13 703 KSEK.

Skuldernas nominella belopp uppgick till 5 595 229 KSEK, varav 3 831 475 KSEK avsåg fastighetslån från banksektorn, 451 000 KSEK avsåg hållbara obligationslån, 197 893 KSEK avsåg säljarreverser, 1 114 861 KSEK i byggnadskreditiv. Belåningsgraden uppgick till 71 procent (66). Belåningsgraden ska enligt bolagets fastställda riskbegränsningar långsiktigt inte överstiga 70 procent. Under perioden har del av obligationslånet återköpts motsvarande ett nominellt värde om 36 000 KSEK. Bolaget betalade 60 procent av det nominella värdet vilket gav en vinst om 14 500 KSEK vilken redovisas i resultaträkningen under finansiella intäkter.

Under året har obligationsvillkoren förnyats, vilket bland annat innebar en förlängd löptid med slutligt förfall i november 2026 i stället för maj 2024 samt en så kallad PIK-ränta om 10 procent. PIK-ränta innebär att bolaget inte behöver betala räntan kontant varje kvartal, utan att den i stället ackumuleras och betalas tillsammans med skulden vid förfallodagen. De nya villkoren innebär även att bolaget amorterade 120 000 KSEK efter erhållen emissionslikvid samt att årligen amortera 30 000 KSEK fram till förfallodag november 2026.

Efter amorteringen om 120 000 KSEK uppgår obligationslånet brutto till 480 000 KSEK, vilket i redovisningen har reducerats med de 29 000 KSEK efter amortering som bolaget äger vid utgången av året. Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 1,3 enligt de nya villkoren. Per utgången av året uppgick ränteteckningsgraden till 1,36 enligt beräkningen i obligationsavtalet vilket skiljer sig jämfört med hur bolaget beräknar nyckeltalet i övrigt. Kovenanter i obligationsavtalet testas kvartalsvis. Om bolaget överskrider ett gränsvärde ska agenten skriftligt informeras och för att bolaget inte ska bli återbetalningsskyldigt omgående krävs medgivande om undantag från minst 50 procent av obligationsinnehavare.

Skuldernas verkliga värde bedöms i stort överensstämma med redovisat värde för samtliga banklån och övrig finansiering i SEK exklusive obligationslånet om 451 000 KSEK. Utestående obligationen om totalt 480 000 KSEK brutto samt lån genom realkreditsystemet i Danmark om 1 145 000 KSEK bedöms ha ett verkligt värde om 80-90 procent av upptagna värden.

Vid utgången av året har bolaget överskridit gränsvärdet gällande ränteteckningsgrad i två underkoncerner. Bolaget har förekommit och upplyst berörd långivare om det överskridna gränsvärdet och erhållit ett samtycke, vilket innebär att långivaren inte kan kräva återbetalning av lånet per 31 december 2023. Då detta samtycke har erhållits efter utgången av perioden har samtliga skulder i berörda låneavtal, uppgående till 1 381 871 KSEK, klassificerats om från långfristiga till kortfristiga skulder i balansräkningen samt avseende löptider för ränte- och kapitalbindning 2023-12-31.

Räntetäckningsgraden för koncernen uppgick till 1,21 (1,67) vid utgången av perioden. Räntetäckningsgraden ska enligt bolagets finansiella riskbegränsningar långsiktigt överstiga 2,0. Genomsnittlig ränta uppgick till 5,08 procent (3,80) vid utgången av perioden. Genomsnittlig ränta exklusive finansiering av pågående nyproduktion uppgick till 4,18 procent (3,42). Den genomsnittliga räntan för lån hänförliga till förvaltningsfastigheter från banksektorn uppgick till 3,95 procent (3,10). Vid utgången av perioden hade 4 212 370 KSEK (3 169 255) av de räntebärande skulderna en kortare räntebindning än tolv månader, genomsnittlig räntebindning uppgick till 10 månader (22).

Genomsnittlig kapitalbindning uppgick till 16 månader (43). Av totala lånestocken förfaller nominellt, exklusive uppläggningsavgifter, 2 322 525 KSEK inom 12 månader varav 1 381 871 KSEK redovisas kortfristigt per 31 december 2023 till följd av att bolaget överskridit gränsvärdet för en kovenant i två underkoncerner. Av resterande kortfristiga skulder avser 174 835 KSEK byggnadskreditiv, 697 696 KSEK befintliga fastighetslån och 68 123 KSEK avser löpande amortering de kommande 12 månaderna. Av byggnadskreditiv som förfaller under kommande 12 månader kopplade till nyproduktionen i Norrköping har lånet slutplacerats, 150 000 KSEK, efter utgången av perioden med fyra års ränte- och kapitalbindning. Det pågående nyproduktionsprojektet i Stockholm har säkrad finansiering med byggnadskreditiv under hela byggnationen samt slutplacering vid färdigställande. Efter periodens utgång har 501 000 KSEK slutplacerats för första delen av projektet, omfattande 543 lägenheter, med fem års ränte- och kapitalbindning.

MODERBOLAGET

Moderbolagets verksamhet består främst av att utföra koncerngemensam administration och ledning av verksamheten. Omsättningen i moderbolaget uppgick under perioden till 0 MSEK (1).

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 36-67.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

SEK	
Balanserat resultat	1 518 488 107
Årets resultat	49 934 248
	1 568 422 355

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att i ny räkning balanseras

SEK	
	1 568 422 355
	1 568 422 355

AKTIEN OCH AKTIEÄGARE

Per den 31 december 2023 uppgick aktiekursen till 0,96 kronor per aktie, vilket motsvarar ett börsvärde om 553 308 KSEK. Genomsnittligt antal omsatta aktier per börsdag uppgick under året till 259 002 aktier eller 547 KSEK.

Vid utgången av året uppgick aktiekapitalet till 289 084 KSEK, fördelat på 578 168 936 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 0,5 kronor och berättigar till en röst per aktie. Under året har en nedsättning av aktiekapitalet skett med 993 448 KSEK i samband med genomförd företrädesemission. 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.

De största aktieägarna, mätt i andel av röster, vid utgången av året var Otre Fund LP, 15,3 procent, Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB, 14,3 procent och Gösta Werlandsson med bolag, 14,3 procent.

STYRELSENS YTTRANDE ANGÅENDE VINSTDISPOSITION

Styrelsen för Studentbostäder i Norden AB (publ)
org. nr. 556715-7929 har föreslagit årsstämman att ingen utdelning lämnas för verksamhetsåret 2023.

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. I dag 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 som kostnader för el, renhållning, vatten och värme. Bedömningen av fastighetskostnaderna är baserad på underliggande budgetar och utfall under de år som Studentbostäder i Norden har ägt fastigheterna. Kostnaderna följs löpande upp genom intern granskning och jämförs mot bland annat externa jämförelsetal från jämförbara objekt.

rkc1hsSlA-Bko1hiBeR

Studentbostäder i Norden arbetar kontinuerligt med förebyggande åtgärder, investeringar och effektiviseringar i syfte att förbättra kostnadsbilden, inte minst avseende el-, vatten- och värmeförbrukning. Driftsoptimeringen är en av de viktigaste miljöförbättringarna som Studentbostäder i Norden kan påverka i egenskap av fastighetsbolag. I den mån eventuella kostnadshöjningar inte kompenseras genom reglering i hyresavtal, eller hyresökning genom omförhandling av hyresavtal, kan Studentbostäder i Nordens verksamhet, finansiella ställning och resultat påverkas negativt. Underhållsutgifter är hänförliga till åtgärder som syftar till att långsiktigt bibehålla fastighetens standard. Studentbostäder i Norden har en planering för genomförande av de underhållsåtgärder som bedöms erforderliga. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov kan dock påverka Studentbostäder i Nordens verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt. Bostadsfastigheter svarar för en stor del av fastighetsportföljen. Lägenheterna underhålls kontinuerligt vid behov inför nyuthyrning. Bolaget upprättar enskilda budgetar för samtliga fastigheter.

Finansiella risker

Att äga och utveckla fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet. Studentbostäder i Norden AB kapital tillgodoses genom externa lån och eget kapital, med en belåningsgrad på 71 procent (66) per årsskiftet och en soliditet på 26 procent (27). Räntekostnader är också företagets största kostnadspost och det är av strategisk betydelse för Studentbostäder i Norden AB att oavsett marknadsförutsättningar alltid ha tillgång till kostnadseffektiv finansiering. Målet för finansverksamheten är att säkerställa finansieringsbehovet till lägsta möjliga kostnad inom de ramar och restriktioner styrelsen beslutar. Se not 23 för mer om riskhantering.

Värderingspolicy

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

Värdeförändringar avseende fastigheter

Värdet på fastigheterna påverkas av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika såsom uthyrningsgrad, hyresnivå och driftkostnader, dels marknadsspecifika såsom direktavkastningskrav och kalkylräntor som härleds ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Såväl fastighetsspecifika försämringar såsom lägre hyresnivåer och ökad vakansgrad som marknadsspecifika försämringar såsom högre direktavkastningskrav kan föranleda att Studentbostäder i Nordens förvaltningsfastigheter minskar i värde, 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 och 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 2023 uppgick medelantalet anställda till 41 personer, varav 23 män och 18 kvinnor. Studentbostäder i Norden har en effektiv organisation vilket gör bolaget beroende av enskilda medarbetare. Bolagets framtida utveckling beror i hög grad på företagsledningens och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang. Studentbostäder i Nordens utveckling skulle därför kunna påverkas negativt om någon nyckelperson skulle lämna sin anställning. Studentbostäder i Norden kan inom ramen för den löpande verksamheten komma att åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner, bristande kontroll eller oegentligheter. Bristande rutiner och bristande intern kontroll kan medföra att företagsledningen tappar kontrollen över bolagsstyrningen vilket kan åsamka bolaget skada. Mer om styrelsens arbete med bolagsstyrning finns beskrivet i bolagsstyrningsrapporten sidorna 28-33.

Legala risker

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

Skatte- och bidragsrisker

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

Miljörisk

Enligt miljöbalken (1998:808) har den som bedrivit verksamhet som har bidragit till miljöförorening även ett ansvar för efterbehandling. Om verksamhetsutövaren ej kan utföra eller bekosta erforderlig efterbehandling av en förorenad fastighet är den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningar, ansvariga. Det innebär således en risk att krav under vissa förutsättningar kan komma att riktas mot bolaget för

rkc1hsSlA-Bko1hiBeR

marksanering eller efterbehandling vid förekomst eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten. Externa faktorer som bolaget inte självt kan råda över kan också påverka såsom pris och lagändringar vid förvaltning eller nyproduktion. Studentbostäder i Norden är mycket beroende av fjärrvärmebolagens miljövärden som har stor effekt på bolagets koldioxidutsläpp.

TVISTER

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

Utöver ovan har Studentbostäder i Norden vid utgången av 2023 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.

rkc1hsSlA-Bko1hiBeR

Campus Star,
Stockholm

Koncernens rapport över totalresultat

KSEK	not	jan - dec 2023	jan - dec 2022
Hyresintäkter	4, 5	373 329	289 154
Övriga intäkter	4, 5	16 270	4 945
Summa intäkter		**389 599**	**294 100**
Fastighetskostnader	4, 6, 8	-139 203	-124 512
Driftsöverskott		**250 396**	**169 588**
Central administration	4, 6, 7, 8	-37 886	-31 485
(varav jämförelsestörande)		*-9 085*	*-3 122*
Resultat före finansiella poster		**212 510**	**138 102**
Kostnader avseende nyttjanderätter	10, 16	-2 631	-1 973
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	17 043	215
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-182 860	-87 369
Valutakursdifferenser		32	6 166
Förvaltningsresultat		**44 094**	**55 142**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	13	-539 146	71 111
Resultat före skatt		**-495 052**	**126 253**
Aktuell skatt	12	5 509	-798
Uppskjuten skatt	12	138 307	-49 719
Årets resultat		**-351 236**	**75 736**
Övrigt totalresultat			
Poster som senare kan komma att omföras till resultaträkningen;			
Omräkning av utländska dotterbolag		-6 899	44 366
Årets totalresultat		**-358 135**	**120 102**
Årets resultat hänförligt till;			
Moderföretagets ägare		-351 236	75 736
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
Årets totalresultat hänförligt till;			
Moderföretagets ägare		-358 135	120 102
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
Resultat per aktie före utspädning		-1,27	0,37
Resultat per aktie efter utspädning [1]		-1,27	0,37

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

rkc1hsSlA-Bko1hiBeR

Koncernens rapport över finansiell ställning

KSEK	not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	7 805 658	7 530 549
Inventarier	14	4 448	5 971
Immateriella anläggningstillgångar		158	-
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	16	33 156	15 752
Uppskjuten skattefordran		409	-
Summa anläggningstillgångar		**7 843 828**	**7 552 272**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	18	5 069	2 649
Skattefordringar		7 653	5 019
Övriga fordringar	19	18 060	64 809
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	20 965	27 083
Likvida medel	21	56 039	166 409
Summa omsättningstillgångar		**107 786**	**265 970**
SUMMA TILLGÅNGAR		**7 951 614**	**7 818 242**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	22	289 084	1 103 886
Övrigt tillskjutet kapital		1 745 437	608 930
Reserver		37 747	44 645
Balanserat resultat, inklusive årets resultat		10 542	356 253
Summa eget kapital		**2 082 810**	**2 113 715**
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	12	54 892	194 790
Övriga avsättningar			1 870
Långfristiga skulder till kreditinstitut	17, 23	2 726 923	3 996 837
Obligationslån	17, 23	422 813	600 000
Övriga långfristiga skulder	17, 23	112 028	199 285
Långfristiga leasingskulder	17, 23	30 019	14 525
Långfristiga skulder		**3 346 674**	**5 007 308**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	17, 23	2 321 122	323 803
Kortfristiga leasingskulder	17, 23	3 137	1 227
Leverantörsskulder	17	19 355	41 958
Skatteskuld	17	10 815	9 543
Övriga kortfristiga skulder	17, 25	95 744	159 165
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17, 26	71 957	161 522
Summa kortfristiga skulder		**2 522 129**	**697 219**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**7 951 614**	**7 818 242**

rkc1hsSlA-Bko1hiBeR

Koncernens rapport över förändring av eget kapital

KSEK Hänförligt till moderbolagets aktieägare	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserad vinst inklusive årets resultat	Summa
Ingående eget kapital 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**
Förändring 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**

Ingående eget kapital 2023-01-01	**1 103 886**	**608 930**	**44 645**	**356 253**	**2 113 715**
Periodens resultat jan-dec	-	-	-	-351 236	-351 236
Övrigt totalresultat jan-dec	-	-	-6 899	-	-6 899
Periodens totalresultat jan-dec	**-**	**-**	**-6 899**	**-351 236**	**-358 135**
Nedsättning av aktiekapital	-993 498	993 498	-	-	-
Nyemission	178 697	152 468	-	-	331 165
Emissionskostnader	-	-11 914	-	-	-11 914
Skatteeffekt emissionskostnader	-	2 454	-	-	2 454
Återförd reserverad ej utbetald utdelning	-	-	-	5 525	5 525
Utgående eget kapital 2023-12-31	**289 084**	**1 745 437**	**37 747**	**10 542**	**2 082 810**

rkc1hsSlA-Bko1hiBeR

Koncernens rapport över kassaflöde

KSEK	not	jan-dec 2023	jan-dec 2022
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		44 094	55 142
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet;	31	-20 139	-10 617
Betald skatt		4 133	11 143
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**28 088**	**55 668**
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-3 694	-609
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-123 275	82 196
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-98 881**	**137 255**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter och inventarier		-823 945	-1 010 549
Kontant erhållet investeringsstöd		77 991	124 381
Förvärv av dotterföretag (med avdrag för likvida medel)		-	-266 057
Avyttring av dotterföretag		-40	-
Förändring av transaktionsrelaterade fordringar och skulder		-97 871	59 304
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-225	-
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-	-225
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		-	3 900
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-844 090**	**-1 089 246**
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		331 176	178 281
Upptagna lån	31	951 429	1 989 889
Amortering av låneskulder	31	-429 075	-1 262 188
Återköp av utestående obligation	31	-21 750	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**831 780**	**905 982**
Årets kassaflöde		**-111 191**	**-46 009**
Likvida medel vid årets början		166 409	204 877
Kursdifferens i likvida medel		-821	7 541
Likvida medel vid årets slut	21	**56 039**	**166 409**

rkc1hsSlA-Bko1hiBeR

Moderbolagets resultaträkning

KSEK	not	jan - dec 2023	jan - dec 2022
Rörelsens intäkter			
Övriga rörelseintäkter		-	1
Summa intäkter		**-**	**1**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	6	-14 478	-21 910
Personalkostnader	6, 8	-11 255	-2 352
Avskrivningar	6, 14	-5	-143
Rörelseresultat		**-25 738**	**-24 404**
Nedskrivning andelar i koncernföretag	15	-15 000	-9 475
Resultat från andelar i koncernföretag		159	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	101 050	56 857
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-86 539	-55 701
Valutakursdifferenser		-11 920	48 303
Resultat efter finansiella poster		**-37 989**	**15 581**
Bokslutsdispositioner	11	22 750	-18 100
Årets resultat före skatt		**-60 739**	**-2 519**
Skatt på årets resultat	12	110 673	-
Årets resultat		**49 934**	**-2 519**

Moderbolagets rapport över totalresultat

KSEK	not	jan - dec 2023	jan - dec 2022
Årets resultat enligt resultaträkningen		49 934	-2 519
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		**49 934**	**-2 519**

rkc1hsSlA-Bko1hiBeR

Moderbolagets balansräkning

KSEK	not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Inventarier	14	2	6
Andelar i koncernföretag	15	1 546 820	854 206
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	17	2 075 511	1 874 224
Uppskjuten skattefordran	12	113 127	-
Summa anläggningstillgångar		**3 735 459**	**2 728 436**
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	17	166 632	243 969
Skattefordringar		23	313
Övriga kortfristiga fordringar		13 566	7 584
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	1 067	7 032
Kassa och bank	21	13 079	1 678
Summa omsättningstillgångar		**194 366**	**260 576**
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 929 825**	**2 989 012**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	22	289 084	1 103 886
Summa bundet eget kapital		**289 084**	**1 103 886**
Fritt eget kapital			
Tillskjutet kapital		2 185 128	1 048 621
Balanserat resultat		-666 640	-669 646
Redovisat resultat		49 934	-2 519
Summa fritt eget kapital		**1 568 422**	**376 456**
Summa eget kapital		**1 857 506**	**1 480 342**
Långfristiga skulder			
Obligationslån	17, 23	422 813	600 000
Skulder till koncernföretag		1 503 205	413 478
Ägarlån	30		38 250
Summa långfristiga skulder		**1 925 645**	**1 051 728**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	30	64 691	-
Leverantörsskulder		109	551
Skulder till koncernföretag		67 871	367 513
Övriga kortfristiga skulder	17, 25	341	77 093
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	13 661	11 785
Summa kortfristiga skulder		**146 674**	**456 942**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**3 929 825**	**2 989 012**

rko1hsSlA-Bko1hiBeR

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 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**
Ingående eget kapital 2023-01-01	**1 103 886**	**1 048 621**	**-672 165**	**1 480 342**
Årets totalresultat	-	-	49 934	49 934
Nedsättning av aktiekapital	-993 498	993 498	-	-
Nyemission	178 696	152 469	-	331 165
Emissionskostnader	-	-11 914	-	-11 914
Skatteeffekt emissionskostnader	-	2 454	-	2 454
Återförd reserverad ej utbetald utdelning			5 525	5 525
Utgående eget kapital 2023-12-31	**289 084**	**2 185 128**	**-616 706**	**1 857 506**

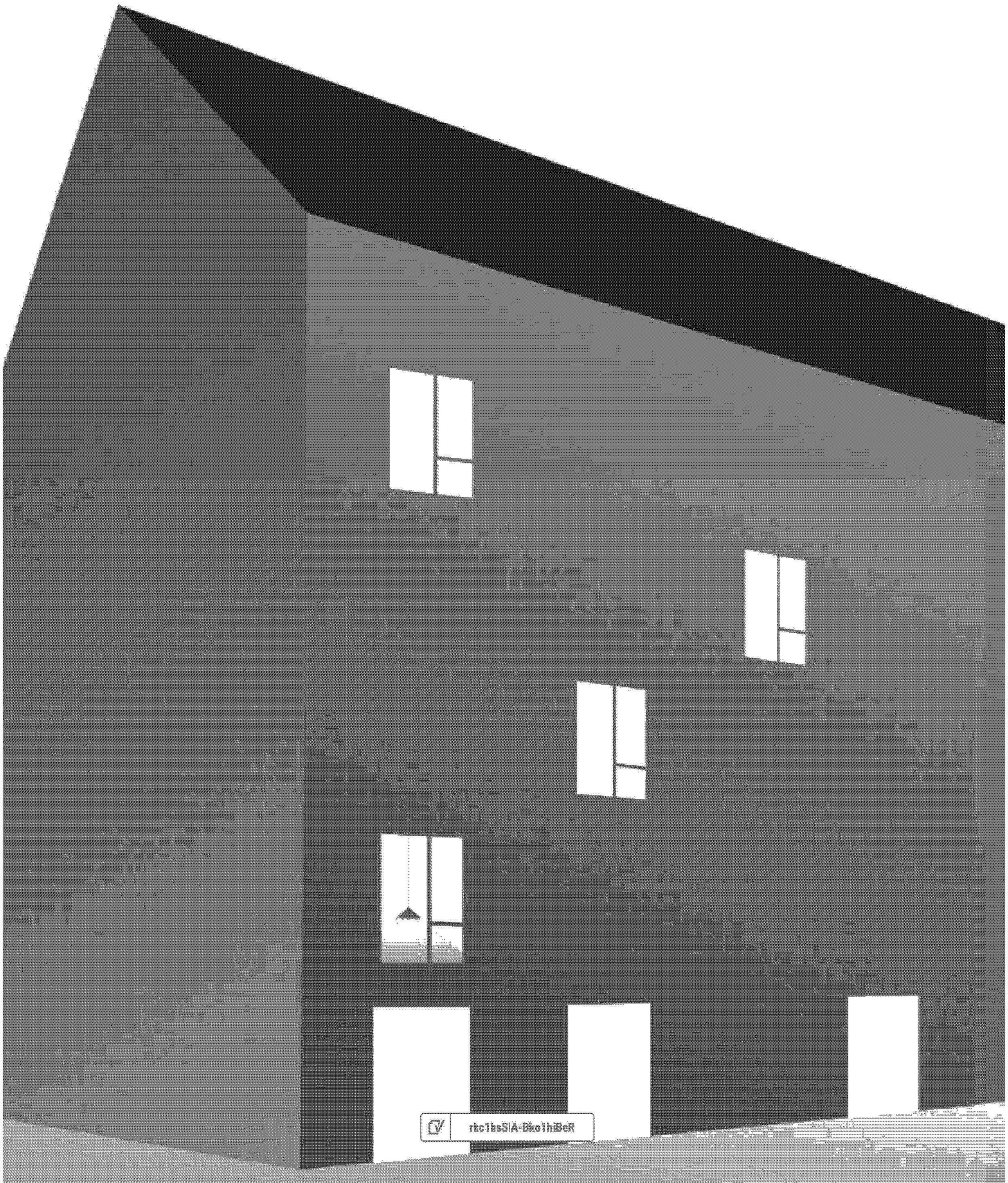
rkc1hsSlA-Bko1hiBeR

Moderbolagets rapport över kassaflöde

KSEK	not	jan - dec 2023	jan - dec 2022
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-37 989	15 581
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	31	347	-38 684
Betald inkomstskatt		290	8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-37 352**	**-23 095**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-14 052	35 529
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-69 802	17 702
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-121 206**	**30 136**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i finansiella tillgångar		-	-81 291
Avyttring finansiella tillgångar		-30	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-30**	**-81 291**
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		331 176	178 281
Upptagna lån	31	81 000	-
Amortering av låneskulder	31	-193 750	-
Återköp av obligation	31	-21 750	-
Koncernintern utlåning		-831 375	-1 047 091
Koncernintern inlåning	31	767 336	801 141
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**132 637**	**-67 669**
Årets kassaflöde		**11 401**	**-118 824**
Likvida medel vid årets början		1 678	114 337
Kursdifferens i likvida medel		-	6 165
Likvida medel vid årets slut	21	**13 079**	**1 678**

rkc1hsSlA-Bko1hiBeR

Ankarstocken 1,
Norrköping



Tilläggsupplysningar

NOT 1, ALLMÄN INFORMATION OCH REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmän information

Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar det svenska moderbolaget Studentbostäder i Norden AB (publ), organisationsnummer 556715-7929 och dess dotterbolag. Koncernen bedriver verksamhet inom fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling. Moderbolaget är ett aktiebolag som är registrerat i Sverige och som har sitt säte i Uppsala med adress Kungsgatan 47A, 753 21 Uppsala. Styrelsen har den 12 april 2024 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma den 16 maj 2024.

Redovisningsprinciper

Detta avsnitt är en översiktlig sammanfattning av grunderna för upprättandet av de finansiella rapporterna. För väsentlig information om tillämpade principer för specifika poster, se respektive not. Alla belopp är redovisade i tusentals kronor om inget annat anges. Beloppen avser perioden 1 januari – 31 december 2023 för resultaträkningsrelaterade poster och 31 december 2023 för balansräkningsrelaterade.

Grunder för upprättande av redovisningen

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de antagits av den Europiska Unionen (EU) med tolkningar av IFRS Interpretations Committee. 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. För vidare upplysningar kring fortsatt drift se not 23 sida 102.

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

Koncernbokslutet omfattar moderbolaget och samtliga dotterbolag. Som dotterföretag konsolideras bolag där Studentbostäder i Norden har ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande. Dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att övertagna tillgångar och skulder värderas till verkligt värde enligt upprättad förvärvsanalys. Vid ett förvärv av ett dotterbolag konsolideras dotterbolaget från det datum då Studentbostäder i Norden har bestämmande inflytande. Således redovisar Studentbostäder i Norden förvärv som regel på tillträdesdagen.

Resultaträkningens uppställningsform

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

Driftsöverskott är ett centralt begrepp inom fastighetsbranschen. Begreppet är relevant för att förstå det resultat som genereras från fastighetsdriften. I driftsöverskottet ingår hyresintäkter, övriga intäkter och fastighetskostnader. För mer information om intäkter, se not 5, sida 87 och fastighetskostnader not 6 sida 88.

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

Skillnad mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

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

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

Uppställningsform

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

Eventualförpliktelser

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

NOT 2 UPPLYSNING OM NYA OCH KOMMANDE STANDARDER

Ändringen i IAS 1 som rör redovisningsprinciper har inte fått någon inverkan på koncernens tillämpning av redovisningsprinciperna. För att tydliggöra kopplingen mellan redovisningsprinciperna och redovisningen har de redovisningsprinciper som är hänförliga till en specifik balans- eller resultatpost flyttats och redovisas i direkt anslutning till noten. En del redovisningsprinciper har också förtydligats jämfört med tidigare år och beskriver principens påverkan på bolagets verksamhet.

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

NOT 3 VÄSENTLIGA BEDÖMNINGAR OCH ANTAGANDEN

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

Värdering av förvaltningsfastigheter
Redovisningen är speciellt känslig för de antaganden som ligger i värderingen av förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen utifrån marknadsbedömning. Väsentliga antaganden har därvid gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav som baserat på värderarnas erfarenhetsmässiga uppskattningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Uppskattningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har uppskattats för respektive fastighet. För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/-5 procent. För bolagets del innebär det osäkerhetsintervallet ett värdeintervall om +/-390 283 KSEK. Vidare information om antaganden, bedömningar och känslighetsanalys framgår av not 13 sida 93.

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

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

Uppskjuten skatt
En annan osäkerhet i uppskattning i redovisningen berör värderingen av uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt beräknas med en nominell skatt om 20,6 procent i Sverige och 22 procent i Danmark och Norge på skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på tillgångar och skulder. Den verkliga skatten bedöms vara lägre dels på grund av möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt, dels på grund av tidsfaktorn.

Leasingavtal
I och med övergången till IFRS 16 redovisas nyttjanderättstillgångar och finansiella skulder för samtliga väsentliga leasingavtal med en löptid över tolv månader. För Studentbostäder i Norden utgörs dessa av leasingavtal avseende markarrenden och tomträtter. Kostnader för tomträttsavgäld och arrenden redovisas som räntekostnader i koncernens resultaträkning. Tomträttsavtalen hanteras som eviga hyresavtal, vilka marknadsvärderas och skrivs därmed inte av. Marknadsvärdet räknas fram genom att diskontera framtida avgälder. Arrendena nuvärdesberäknas över kontraktets löptid genom att diskontera framtida arrenden med en ränta motsvarande den implicita räntan, uppgående till två-tre procent, för motsvarande löptid som för kontraktet.

NOT 4 RÖRELSESEGMENT

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

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

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

rkc1hsSlA-Bko1hiBeR

2023

KSEK	Norr	Mitt	Syd	Centralt	Koncernen
Hyresintäkter	77 558	91 304	206 393	-1 926	373 329
Övriga rörelseintäkter	675	6 034	6 398	3 163	16 270
Fastighetskostnader	-31 840	-27 420	-79 943	-	-139 203
Driftsöverskott	**46 394**	**69 917**	**132 848**	**1 237**	**250 396**
Central administration	-	-	-	-37 886	-37 886
Resultat före finansiella poster	**46 394**	**69 917**	**132 848**	**-36 649**	**212 510**
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	**1 262 500**	**3 078 533**	**3 464 625**	**-**	**7 805 658**

2022

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

NOT 5 INTÄKTER

§ Redovisningsprinciper

Koncernens intäkter utgörs i all väsentlighet av hyresintäkter och hyrestillägg som aviseras i förskott och periodiseras så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter. Hyrestillägg kan exempelvis avse tillval såsom hyra av möbler och vitvaror och ingår i hyresintäkterna. Bolagets hyresintäkter kommer i allt väsentligt från uthyrning av studentbostäder och resterande delen från uthyrning av lokaler och bilparkeringar. En mindre del av hyresavtalen löper med tiomånaders hyra. Då hyresavtalen i regel endast har två eller tre månaders uppsägningstid samt att det förekommer en viss omsättning av dessa hyresavtal under sommarmånaderna görs ingen periodisering av hyresintäkterna för de två hyresfria månaderna, utan hyresintäkten motsvarar aviserad hyra för perioden. Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal, vilka redovisas enligt IFRS 16 Leasing. Dessa kontrakt löper med två eller tre månaders uppsägning. Erlagda ersättningar från hyresgäster i samband med förtida avflyttning redovisas som intäkt i samband med att avtalsförhållandet med hyresgästen upphör och inga åtaganden kvarstår, vilket normalt sker vid avflyttning.

Som övriga rörelseintäkter redovisas erhållna bidrag, försäkringsersättningar, fakturering vid onormalt slitage, försäljning av överskottsel från solcellsproduktion, intäkter från bilpoolsverksamhet, kontrollavgifter för felparkering och intäkter från sålda konsulttjänster till externa samarbetsparter. Erhållna bidrag har erhållits avseende investeringsstöd och elstöd. Bidrag avseende investeringsstöd har minskat investeringen för fastigheten.

	Koncernen		Moderbolaget	
KSEK	2023	2022	2023	2022
Hyresintäkter	373 329	289 154	-	-
Övriga intäkter	16 270	4 945	-	1
	389 599	**294 100**	-	**1**

De totala hyresintäkterna för koncernen uppgick till 373 329 KSEK (289 154). Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal. Förfallostrukturen avseende de hyreskontrakt som avser ej uppsägningsbara operationella leasingavtal framgår av tabellen nedan. Bostads-, förråds- 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 76 (82) procent av kontrakten med uppsägningstid längre än 3 månader. Resterande 24 (18) procent av dessa kontrakt avser lokalavtal. Det längsta avtalet förfaller 2041.

rkc1hsSlA-Bko1hiBeR

Förfallostruktur årshyra

KSEK	2023	2022
< 1 år	339 384	282 567
1-2 år	1 540	2 349
2-3 år	14 659	222
3-4 år	2 033	12 980
4-5 år	-	1 771
> 5 år	60 375	59 810
Summa	**417 991**	**359 699**

NOT 6 KOSTNADER FÖRDELADE PER FUNKTION OCH KOSTNADSSLAG

§ Redovisningsprinciper

Fastighetskostnader

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

Central administration

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

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

Kostnader fördelade per funktion[1]

	Koncernen		Moderbolaget	
KSEK	2023	2022	2023	2022
Taxebundna	-43 402	-39 273	-	-
Drift	-38 082	-27 643	-	-
Reparationer och underhåll	-9 504	-7 972	-	-
Fastighetsskatt	-8 728	-7 893	-	-
Övriga fastighetskostnader	-22 944	-14 446	-	-
Fastighetsadministration	-16 543	-27 285	-	-
Summa Fastighetskostnader	**-139 203**	**-124 512**	-	-
Central administration[2]	-37 886	-31 485	-25 738	-24 405
Summa	**-177 089**	**-155 997**	**-25 738**	**-24 405**

[1] Under 2023 har det skett omklassificeringar mellan kontogrupper i kontoplanen. Vissa konton tillhör nu en annan funktion. Jämförelsetalen för 2022 har därför omräknats i enlighet med den nya klassificeringsprincipen.

[2] Av dessa kostnader är 9 085 KSEK (3 122) jämförelsestörande och avser huvudsakligen kostnader för upptaxering av mervärdesskatt hänförligt till år 2016-2020. Föregående år belastades resultatet med kostnader avseende förvärvskostnader där Studentbostäder i Norden valt att inte fullfölja förvärv i Norge efter genomförda DD-processer. I moderbolaget utgörs central administration av de kostnader som ingår i rörelseresultatet.

Kostnader fördelade per kostnadsslag

	Koncernen		Moderbolaget	
KSEK	2023	2022	2023	2022
Drift- och underhållskostnader	-76 980	-74 888	-	-
Fastighetsskatt och tomträttsavgälder	-8 728	-7 893	-	-
Övriga fastighetskostnader	-22 944	-14 446	-	-
Personalkostnader	-42 552	-35 913	-11 255	-2 352
Övriga externa kostnader	-24 042	-21 231	-14 478	-21 910
Avskrivningar	-1 843	-1 626	-5	-143
Summa kostnader	**-177 089**	**-155 997**	**-25 738**	**-24 405**

rkc1hsSlA-Bko1hiBeR

NOT 7, ERSÄTTNING TILL REVISORER

	Koncernen		Moderbolaget	
KSEK	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Ernst & Young				
Revisionsuppdraget	-2 608	-1 892	-2 016	-1 892
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-476	-1 271	-352	-1 271
Rådgivning	-75	-162	-75	-162
Summa	**-3 159**	**-3 325**	**-2 443**	**-3 325**

NOT 8, ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

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

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

Löner, arvoden och förmåner

	Koncernen		Moderbolaget	
KSEK	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Styrelse	-1 360	-1 360	-1 360	-1 360
VD, exkl. förmån	-2 142	-2 129	-2 142	-
Ledande befattningshavare, exkl förmån	-6 974	-5 393	-3 073	-
Förmån VD	-132	-125	-132	-
Förmån ledande befattningshavare	-339	-200	-220	-
Övriga anställda	-17 570	-13 620	-	-
Förmån övriga anställda	-382	-282	-	-
Delsumma	**-28 899**	**-23 109**	**-6 927**	**-1 360**
Pensionskostnader - VD	-521	-525	-521	-
Pensionskostnader - ledande befattningshavare	-1 367	-1 351	-536	-
Pensionskostnader - övriga anställda	-1 042	-1 051	-	-
Sociala avgifter	-8 708	-6 815	-1 999	-
Delsumma	**-11 638**	**-9 742**	**-3 056**	**-**
Totalt	**-40 537**	**-32 851**	**-9 983**	**-1 360**

Ledande befattningshavare består av ledningsgruppen, sex personer inklusive VD. Under 2022 var dåvarande Finans- och transaktionschef föräldraledig under en del av året utan ersättare, vilket reducerade lönekostnaden för 2022. Ny Finans- och transaktionchef började arbeta den 1 juli 2023 och gick en period parallellt med den föregående befattningsinnehavaren. Detta medförde dubbla lönekostnader under den perioden. Vidare har Projektchefen har varit föräldraledig från och med mitten av september 2023. Bolaget har haft en tillförordnad Projektchef före och under föräldraledigheten, vilket har medfört ökade lönekostnader.

Medeltal antal anställda

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Kvinnor	18	13	1,5	-
Män	23	18	1,5	-
Totalt	**41**	**31**	**3**	**-**

rko1hsSlA-Bko1hiBeR

Ersättning till styrelse och ledning

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

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

Ersättning och övriga förmåner styrelse och ledning 2023

Styrelse och ledande befattningshavare KSEK	Styrelsearvode/ grundlön	Förmåner	Pensionskostn.	Summa
Jan-Erik Höjvall[1]	-227	-	-	-227
Björn Rosengren[2]	-133	-	-	-133
Hans Ragnarsson[1]	-176	-	-	-176
S-G Svensson[2]	-104	-	-	-104
Karin Krook	-240	-	-	-240
Christoffer Strömbäck	-240	-	-	-240
Yaron Saltsman[1]	-151	-	-	-151
Viktor Jarnheimer[2]	-89	-	-	-89
Rebecka Eidenert, VD	-2 142	-132	-521	-2 795
Övriga befattningshavare exklusive VD	-4 832	-207	-846	-5 885
Summa	**-8 334**	**-339**	**-1 367**	**-10 040**

1. Avser perioden 16 maj 2023 till 31 december 2023.
2. Avser perioden 1 januari 2023 till 15 maj 2023.

Ersättning och övriga förmåner styrelse och ledning 2022

Styrelse och ledande befattningshavare KSEK	Styrelsearvode/ grundlön	Förmåner	Pensionskostn.	Summa
Björn Rosengren	-360	-	-	-360
S-G Svensson	-280	-	-	-280
Karin Krook	-240	-	-	-240
Christoffer Strömbäck	-240	-	-	-240
Viktor Jarnheimer	-240	-	-	-240
Rebecka Eidenert, VD	-2 129	-125	-525	-2 779
Övriga befattningshavare exklusive VD	-3 264	-75	-826	-4 165
Summa	**-6 753**	**-200**	**-1 351**	**-8 304**

Utöver löneutbetalningar har bolaget under 2021 ställt ut teckningsoptioner till styrelse, ledning och anställda omfattande totalt 8,8 miljoner optioner och som berättigar till teckning av motsvarande avtal aktier i bolaget. Optionsprogrammet är upprättat på marknadsmässiga villkor och löper till 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 den 20 maj 2021 till och med 3 juni 2021, vilket blev 10,09 per aktie.

NOT 9, RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

§ Redovisningsprinciper

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

	Koncernen		Moderbolaget	
KSEK	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Ränteintäkter	2 543	215	2 181	42
Övriga finansiella intäkter	14 500	-	14 500	-
Ränteintäkter från dotterbolag	-	-	84 368	56 815
Summa finansiella intäkter	**17 043**	**215**	**101 049**	**56 857**

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

rkc1hsSlA-Bko1hiBeR

NOT 10 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

§ Redovisningsprinciper

Räntekostnader och liknande resultatposter utgörs främst av räntekostnader på skulder vilka beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden och av räntekostnader på leasingskulder. Finansiella kostnader redovisas i den period till vilken de hänför sig.

Finansiella kostnader som hänför sig till större ny-, till- eller ombyggnader aktiveras på investeringen under produktionstiden. I övriga finansiella kostnader ingår huvudsakligen kostnader för periodiserade uppläggningsavgifter och omkostnader vid finansiering.

	Koncernen		Moderbolaget	
KSEK	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Räntekostnader[1]	-178 092	-80 357	-58 247	-38 880
Räntekostnader till koncernföretag	-	-	-24 793	-12 953
Kostnader avseende nyttjanderätter	-2 631	-1 973	-	-
Övriga finansiella kostnader	-4 768	-7 012	-3 499	-3 868
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-185 491**	**-89 342**	**-86 539**	**-55 701**

1. Utöver räntekostnader om 178 092 KSEK (80 357) har 84 805 KSEK (37 262) aktiverats i nyproduktionsprojekt. I övriga finansiella kostnader ingår huvudsakligen kostnader för periodiserade uppläggningsavgifter och omkostnader vid finansiering. Räntekostnader på ägarlån ingår i posten "Räntekostnader" ovan. För mer information, se not 30, Transaktioner med närstående.

NOT 11, BOKSLUTSDISPOSTIONER

	Koncernen		Moderbolaget	
KSEK	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Erhållna koncernbidrag	-	-	8 250	5 900
Lämnade koncernbidrag	-	-	-31 000	-24 000
Summa bokslutsdispositioner	**-**	**-**	**-22 750**	**-18 100**

NOT 12, SKATT

§ Redovisningsprinciper

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

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

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

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

	Koncernen		Moderbolaget	
KSEK	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Aktuell skatt på årets resultat	-72	-86	-	-
Justeringar avseende tidigare år	5 581	-712	-	-
Uppskjuten skatt	138 307	-49 719	110 673	-
Skatt på årets resultat	**143 816**	**-50 517**	**110 673**	**-**

rkc1hsSlA-Bko1hiBeR

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	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Resultat före skatt	-495 052	126 253	-60 739	-2 518
Förväntad skattekostnad enligt svensk skattesats, 20,6%	101 980	-26 008	12 512	519
Skillnad i utländska skattesatser	-79	-121	-	-
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	5 581	-712	-	-
Skatteeffekt av;				
Ej skattepliktiga intäkter	59	846	34	138
Ej avdragsgilla kostnader	-1 975	-9 548	-51	-760
Avdrag för ej bokförda kostnader	19 924	-	2 454	-
Utnyttjade av underskott som tidigare inte redovisats	112 542	32 679	110 673	1 817
Under året nyttjade underskott	11 123	-	-11 795	-
Skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisas	-	-10 262	-	-
Justering temporära skillnader	-73 688	-19 691	-3 090	-1 952
Ej avdragsgilla räntor på grund av ränteavdragsbegränsningsregler	-35 792	-14 336	-	-
Justering uppskjuten skatt hänförlig till tidigare år	-40	-4 176	-	-
Övriga permanenta skillnader	4 090	-	-	-
Övriga skattemässiga justeringar	91	813	-64	238
Redovisad skattekostnad	**143 816**	**-50 517**	**110 673**	**-**
Vägd genomsnittlig skattesats	-29,1%	40,0%	-182,0%	0,0%

Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	Koncernen		Moderbolaget	
KSEK	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Uppskjuten skatteskuld obeskattade reserver	-	637	-	-
Uppskjuten skattefordran underskottsavdrag	112 522	-	110 673	-
Uppskjuten skatteskuld förvaltningsfastigheter	25 785	-50 356	-	-
Summa uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	**138 307**	**-49 719**	**110 673**	**-**

Uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen	Koncernen		Moderbolaget	
KSEK	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Uppskjuten skatteskuld obeskattade reserver	-50	-50	-	-
Uppskjuten skattefordran underskottsavdrag	112 104	-	110 673	-
Skatteeffekt emissionskostnader direkt bokad mot eget kapital	2 454	-	2 454	-
Uppskjuten skattefordran nyttjanderättstillgångar	6 830	3 245	-	-
Uppskjuten skatteskuld leasingskulder	-6 830	-3 245	-	-
Uppskjuten skatteskuld förvaltningsfastigheter	-169 400	-194 740	-	-
Summa uppskjuten skatt i balansräkningen	**54 892**	**-194 790**	**113 127**	**-**

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

Outnyttjade förlustavdrag inom koncernen uppgick den 2023-12-31 till 544 290 KSEK (598 284). Underskottet från 2022 har uppdaterats utifrån inlämnade deklarationer. Förlustavdragen har till 100 procent beaktats vid beräkning av uppskjuten skatt för 2023. Uppskjuten skattefordran på underskott uppgår till 112 104 KSEK (-). I koncernen finns per 2023-12-31 nekade ränteavdrag uppgående till 35 792 KSEK (14 336).

Att uppskjuten skatt är positiv beror dels på värdenedgången för fastighetsportföljen, dels på att ej nyttjade underskott som tidigare inte beaktats i redovisningen nu reducerat den uppskjutna skatteskulden med 114 558 KSEK (-) efter att bedömning har gjorts om att underskotten kommer nyttjas under en kommande femårsperiod. Att den vägda skattesatsen är högre än den nominella föregående år beror huvudsakligen på att ingen uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader som är lägre än vid förvärvstidpunkten samt på nekade ränteavdrag.

rkc1hsSlA-Bko1hiBeR

NOT 13, FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

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

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

Tillkommande utgifter aktiveras när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med utgiften kommer att erhållas av koncernen och därmed är värderingshöjande, samt att utgiften kan fastställas med tillförlitlighet. Övriga underhållskostnader samt reparationer resultatförs löpande i den period de uppstår. Vid större ny-, till- och ombyggnader aktiveras även räntekostnad under produktionstiden i enlighet med IAS 23.

Verkligt värde förvaltningsfastigheter	Koncernen	
KSEK	2023-12-31	2022-12-31
Verkligt värde vid ingången av året	**7 530 549**	**5 635 536**
Förvärv av fastigheter	-7 833	976 871
Avyttring av fastigheter		-4 200
Investeringar i befintliga fastigheter	876 683	886 531
Erhållet investeringsstöd	-44 364	-158 005
Värdeförändring	-539 146	71 411
Valutaförändring	-10 231	122 405
Redovisat fastighetsvärde	**7 805 658**	**7 530 549**

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

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

Antaganden kassaflöde
Vid bedömningen av en fastighets framtida intjäningsförmåga har, utöver ett genomsnittligt inflationsantagande om 2,1 procent (2,3) för 2024 och 2 procent långsiktigt, hänsyn tagits till förhandlade hyresöverenskommelser, antaganden om framtida hyreshöjningar, förändring i uthyrningsgrad och fastighetskostnader. Framtida hyreshöjningar beaktar jämförbara utfall från närliggande regionala förhandlade hyresöverenskommelser och aktuell marknadshyra. I förekommande fall antas en investering för att uppnå bedömd marknadshyra. I dessa fall beaktas behov av investering i kassaflödesmodellen.

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

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

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

När avkastningskravet sätts på respektive individuell fastighet beaktas den mest sannolika köparens betalningsvilja vilket påverkas av bland annat fastighetens hållbarhetsprofil och miljöcertifieringar. En nuvärdesberäkning av samtliga framtida kassaflöden utförs i modellen med en kalkylränta, motsvarande antaget avkastningskrav plus genomsnittligt inflationsantagande under kalkylperioden. Studentbostäder i Norden särskiljer i vissa fall kalkylräntan under kassaflödesperioden respektive restvärdet, exempelvis i de fall risken i kassaflödet bedöms vara lägre än restvärdet. Viktat genomsnittligt avkastningskrav för Studentbostäder i Nordens fastighetsbestånd uppgår till 4,8 procent (4,3).

Värdeförändringar
Studentbostäder i Norden redovisar för året värdeförändringar om – 539 146 KSEK (71 411), främst hänförligt till en uppgång i det genomsnittliga avkastningskravet med 54 punkter till 4,8 jämfört med 4,3 i början av året.

Projekt och byggrätter
Pågående projekt har värderats enligt ovanstående princip men med avdrag för återstående investering och risktillägg. Byggrätter och tomtmark har värderats baserat på ortsprismetoden eller genom beräkning av nuvärdet av det bedömda värdet vid exploatering av byggrätterna eller tomtmarken. Utöver färdigställandet av fastigheterna Ferdinand 14 och Ankarstocken 27 finns inga avtalsenliga förpliktelser gällande uppförande av nya fastigheter. Kvarvarande åtagande för färdigställande av fastigheterna uppskattas uppgå till 202 000 KSEK. För ej påbörjade projekt i befintlig fastighetsportfölj finns heller inga förpliktelser gentemot tredje part gällande ombyggnad.

Gällande det avtalade förvärvet om 173 studentlägenheter på Englandsvej i Köpenhamn finns en klausul om en option att inte tillträda fastigheten baserat på om särskilda villkor är uppfyllda. Studentbostäder i Norden valde i mars 2024 att inte tillträda fastigheten och har erhållit full kompensation för nedlagda transaktionskostnader av säljaren.

Känslighetsanalys
Uppskattningen av verkligt värde för fastigheter är baserad på antaganden om framtida användning, intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav och innehåller därför alltid ett visst mått av osäkerhet. Osäkerheten avseende enskilda fastigheter bedöms normalt ligga inom intervallet +/- 5 procent. För bolagets del innebär ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent ett värdeintervall om +/- 390 283 KSEK.

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

Känslighetsanalys

	Förändring	Värde (+)	Värde (-)
	+ / - %	KSEK	KSEK
Hyresvärde	1,0 %	102 824	-103 824 *
Fastighetskostnader	5,0 %	105 951	-106 951
Direktavkastningskrav	0,25 %-enheter	433 549	-390 802
Långsiktig vakans	1,0 %-enhet	103 324	-103 324

*Hyresreducering förekommer ej på reglerad hyresmarknad i Sverige

Väsentlig indata för fastighetsvärdering
Tabellen nedan visar värderingsantaganden och väsentliga icke observerbara indata per 2023-12-31 aggregerat för förvaltningsportföljen.

	2023	2022
	%	%
Inflationsantagande	2,1 %	2,3 %
Kalkylperiod	10-20 år	10-20 år
Långsiktig vakans	2,1 %	2,0 %
Avkastningskrav	4,8 %	4,3 %
Kalkylränta	6,9 %	6,5 %

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

Kalkylräntan är individuell för respektive fastighet och befinner sig inom intervallet 6,2 – 9,9 procent med ett viktat genomsnitt om 6,9 procent (6,5) per balansdagen. Även avkastningskravet är individuellt för respektive fastighet och befinner sig inom intervallet 4,2 – 7,8 procent med ett viktat genomsnitt om 4,8 procent (4,3) per balansdagen.

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

rkc1hsSlA-Bko1hiBeR

Värderingssammanställning per kategori

Följande tabell visar verkligt värde, det viktade genomsnittliga värdet, samt lägsta och högsta värde för kalkylperiodens första år.

Segment	Verkligt värde		min	max	Hyra		min	max	Fastighetskostnader		min	max
	KSEK	SEK/m²	SEK/m²	SEK/m²	KSEK	SEK/m²	SEK/m²	SEK/m²	KSEK	SEK/m²	SEK/m²	SEK/m²
Norr	1 262 500	30 187	22 603	35 780	85 037	2 033	1 686	2 238	25 170	602	547	651
Mitt	3 078 533	53 269	12 862	88 054	187 840	3 250	1 538	4 445	26 900	465	172	720
Syd	3 464 626	39 248	10 797	82 298	224 118	2 539	1 178	4 272	51 546	584	433	767
Total	**7 805 658**	**41 544**	**10 797**	**88 054**	**496 995**	**2 645**	**1 178**	**4 445**	**103 616**	**551**	**172**	**767**

Region	Verkligt värde		min	max	Hyra		min	max	Fastighetskostnader		min	max
	KSEK	SEK/m²	SEK/m²	SEK/m²	KSEK	SEK/m²	SEK/m²	SEK/m²	KSEK	SEK/m²	SEK/m²	SEK/m²
Större stad	4 867 746	58 562	29 719	88 054	282 012	3 393	2 273	4 445	42 764	514	172	710
Regionstad	2 638 800	30 225	12 862	40 985	181 945	2 084	1 537	2 714	50 363	577	254	767
Övrigt	299 112	17 126	10 797	26 048	33 038	1 892	1 178	3 495	10 489	601	369	675
Total	**7 805 658**	**41 544**	**10 797**	**88 054**	**496 995**	**2 645**	**1 178**	**4 445**	**103 616**	**551**	**172**	**767**

Värdeår*	Verkligt värde		min	max	Hyra		min	max	Fastighetskostnader		min	max
	KSEK	SEK/m²	SEK/m²	SEK/m²	KSEK	SEK/m²	SEK/m²	SEK/m²	KSEK	SEK/m²	SEK/m²	SEK/m²
<5 år	4 646 678	59 567	26 048	88 054	266 319	3 414	2 209	4 445	39 513	507	369	659
< 15 år	1 513 400	30 523	12 862	45 549	106 207	2 142	1 537	2 646	28 632	577	254	710
< 25 år	1 304 380	29 166	10 797	47 217	94 382	2 110	1 178	2 741	25 403	568	172	720
Äldre	341 200	21 903	12 448	28 702	30 087	1 931	1 686	2 386	10 068	646	537	767
Total	**7 805 658**	**41 544**	**10 797**	**88 054**	**496 995**	**2 645**	**1 178**	**4 445**	**103 616**	**551**	**172**	**767**

Följande tabell visar kalkylräntan samt långsiktig bostadsvakans för hela kalkylperioden, och direktavkastningskravet vid utgången av kalkylperioden.
Beloppen är det viktade genomsnittliga värdet, samt lägsta och högsta värde.

Segment	Direkt-avkastningskrav	min	max	Kalkylränta	min	max	Långsiktig vakans bostäder	min	max
	%	%	%	%	%	%	%	%	%
Norr	4,6%	4,4%	4,9%	6,7%	6,5%	7,0%	2,8%	2,0%	3,0%
Mitt	4,7%	4,3%	7,8%	6,8%	6,4%	9,9%	2,5%	2,0%	5,0%
Syd	5,0%	4,2%	6,8%	7,0%	6,2%	8,9%	3,0%	1,0%	5,0%
Total	**4,8%**	**4,2%**	**7,8%**	**6,9%**	**6,2%**	**9,9%**	**2,9%**	**1,0%**	**5,0%**

Region	Direkt-avkastningskrav	min	max	Kalkylränta	min	max	Långsiktig vakans bostäder	min	max
	%	%	%	%	%	%	%	%	%
Större stad	4,8%	4,3%	6,0%	6,8%	6,4%	8,1%	2,1%	1,0%	3,0%
Regionstad	4,7%	4,2%	7,5%	6,8%	6,2%	9,7%	2,6%	1,0%	5,0%
Övrigt	6,0%	4,8%	7,8%	8,1%	6,9%	9,9%	3,9%	2,0%	5,0%
Total	**4,8%**	**4,2%**	**7,8%**	**6,9%**	**6,2%**	**9,9%**	**2,9%**	**1,0%**	**5,0%**

Värdeår*	Direkt-avkastningskrav	min	max	Kalkylränta	min	max	Långsiktig vakans bostäder	min	max
	%	%	%	%	%	%	%	%	%
<5 år	4,7%	4,3%	7,8%	6,7%	6,4%	9,9%	2,2%	1,5%	5,0%
< 15 år	4,9%	4,2%	7,5%	7,0%	6,2%	9,7%	2,6%	1,0%	5,0%
< 25 år	4,9%	4,6%	6,8%	7,0%	6,7%	8,9%	3,0%	1,0%	5,0%
Äldre	5,2%	4,6%	6,7%	7,3%	6,7%	8,8%	3,7%	3,0%	5,0%
Total	**4,8%**	**4,2%**	**7,8%**	**6,9%**	**6,2%**	**9,9%**	**2,9%**	**1,0%**	**5,0%**

*Värdeår: Värdeårsindelningen är baserad på det värdeår som ligger till grund för fastighetstaxeringen för respektive fastighet. Vid större renovering av en fastighet erhåller fastigheten ett nytt värdeår och skiljer sig således från fastighetens nybyggnadsår.

Verkligt värde
Verkligt värde för förvaltningsfastigheter ökade under året med 275 109 KSEK till 7 805 658 KSEK (7 530 549), varav 1 717 000 KSEK avsåg pågående nyproduktion (941 000). Fastighetsvärdet exklusive nyproduktion motsvarar 37 590 kronor per kvadratmeter (41 508). Det högre fastighetsvärdet beror på årets investeringar. Sammantaget uppgick värdeförändringen till -539 146 KSEK (71 411), vilket motsvarar en tillväxt om -7,16 procent (1,26). Värdeminskningen speglar den förändring som skett i fastigheternas framtida kassaflöden och i avkastningskraven.

Årets pågående nyproduktionsprojekt har genererat en värdeförändring om 2 539 KSEK (101 281). Två nyproduktionsprojekt är pågående i Stockholm och Norrköping. Från pågående nyproduktion har - KSEK (701 000) omförts till Förvaltningsportföljen efter färdigställande. Värdeförändring från tiden under produktion ingår i kolumnen projektfastigheter i tabellen nedan.

KSEK	Befintliga	Förvaltningsportföljen	Projektfastigheter	Summa
Ingående värde 2023-01-01	**6 589 549**	**6 589 549**	**941 000**	**7 530 549**
Investering	58 764	58 764	817 920	876 683
Investeringsstöd	-85	-85	-44 279	-44 364
Förvärv	-7 833	-7 833	-	-7 833
Värdeförändring	-541 505	-541 505	2 359	-539 146
Valutaförändring	-10 231	-10 231	-	-10 231
Utgående värde 2023-12-31	**6 088 658**	**6 088 658**	**1 717 000**	**7 805 658**
Värdetillväxt	*-8,22%*	*-8,22%*	*0,25%*	*-7,16%*



NOT 14, INVENTARIER

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

	Koncernen		Moderbolaget	
KSEK	**2023-12-31**	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	**11 579**	**6 437**	**1 079**	**1 079**
Förvärv genom dotterbolag	-	1 370	-	-
Årets anskaffningar	436	136	-	-
Årets avyttringar/utrangeringar	-417	-174	-	-
Valutakursdifferens	-88	-	-	-
Omklassificering från ackumulerade avskrivningar	-	3 810	-	-
Utgående anskaffningsvärde	**11 510**	**11 579**	**1 079**	**1 079**
Avskrivningar				
Ingående ackumulerade avskrivningar	**-5 608**	**-331**	**-1 072**	**-929**
Omklassificering från ackumulerade anskaffningsvärden	-	-3 810	-	-
Årets avskrivningar	-1 809	-1 626	-5	-143
Valutakursdifferens	5	-	-	-
Årets avyttringar/utrangeringar	350	159	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-7 062**	**-5 608**	**-1 077**	**-1 072**
Utgående balans	**4 448**	**5 971**	**2**	**6**

NOT 15, ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

§ Redovisningsprinciper

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

KSEK

Moderbolaget	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	**854 206**	**782 390**
Årets investeringar	-	42 861
Lämnade aktieägartillskott	707 800	236 237
Avyttringar	-186	-197 807
Nedskrivningar	-15 000	-9 475
Utgående anskaffningsvärde	**1 546 820**	**854 206**

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

rkc1hsSlA-Bko1hiBeR

NOT 15, ANDELAR I KONCERNFÖRETAG FORTS.

Dotterbolag	Org.nr	Säte	Land	Andel i procent		Redovisat värde
				Direkt	Indirekt	
Stusab AB	559163-0727	Uppsala	Sverige	100		1 545 126
Stusab Holding AB	559171-8639	Uppsala	Sverige		100	554 387
Stusab Fastigheter 1	559060-0085	Uppsala	Sverige		100	52 150
Stusab Fastigheter 2	556974-0763	Uppsala	Sverige		100	43 318
Stusab Fastigheter 3	556774-4957	Uppsala	Sverige		100	3 850
Comodo Real Estate AB	556119-7095	Uppsala	Sverige		100	226 137
STUSAB Beryllgatan AB	556973-5672	Uppsala	Sverige		100	39 051
Framtidens Boende i Göteborg AB	556882-7165	Uppsala	Sverige		100	84 938
STUSAB Göteborg AB	556981-8882	Uppsala	Sverige		100	50
STUSAB Ramberget AB	556973-5664	Uppsala	Sverige		100	4 050
STUSAB Oxie AB	556920-0933	Uppsala	Sverige		100	806 693
Fast Karlstad Freja 14 Invest AB	556684-0020	Uppsala	Sverige		100	24 712
Karlstad Freja 14 KB	969695-0832	Uppsala	Sverige		100	7 122
Hästen 4 i Karlstad	556597-8631	Uppsala	Sverige		100	1 550
Stusab Luleå Fastigheter AB	556536-0749	Uppsala	Sverige		100	133 532
STUSAB Spånga AB	556411-2695	Uppsala	Sverige		100	649 054
TPL1 Oxie AB	556921-5204	Uppsala	Sverige		100	50
TP6 Oxie AB	556921-5196	Uppsala	Sverige		100	50
TP9 Oxie AB	559030-8051	Uppsala	Sverige		100	350
Kristineberg Park Ek Förening	769620-6361	Uppsala	Sverige		100	21
STUSAB Akka 10 AB	559315-2068	Uppsala	Sverige		100	133 824
STUSAB Norrköping AB	559309-6703	Uppsala	Sverige		100	36
STUSAB Lotshamn Norrköping 1 AB	559256-4123	Uppsala	Sverige		100	3 314
STUSAB Jkpg Träbyn AB	559178-8434	Uppsala	Sverige		100	150 074
STUSAB Kryddkrassen AB	556941-8352	Uppsala	Sverige		100	57 825
STUSAB Industries AB	559049-7193	Uppsala	Sverige		100	50
STUSAB Entreprenad AB	559049-7201	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
HLF Förvaltning AB	556548-9217	Uppsala	Sverige	100		100
Copenhagen Student Housing Aps	42 32 77 19	Bröndby	Danmark	100		55
Stusab Engvei E1 Aps	42 60 78 35	Bröndby	Danmark		100	420 711
STUSAB Engvej E2 Hold Co P/S	42 74 68 43	Bröndby	Danmark		100	158 862
STUSAB Engvej E2 Prop Co P/S	42 74 69 08	Bröndby	Danmark		100	198 729
STUSAB Engvej E2 Komplementar Aps	42 74 65 09	Bröndby	Danmark		100	60
Englandsvej 51 Holding Aps	43 08 13 57	Bröndby	Danmark	100		57
Stusab Norge AS	927769786	Sandefjord	Norge	100		1 061
Torp Campus AS	918697764	Sandefjord	Norge		100	12 247
Pilot Pier AS	927769786	Notodden	Norge		100	12 744

Koncernen omfattar 40 helägda dotterbolag. Samtliga 40 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.

rkc1hsSlA-Bko1hiBeR

NOT 16, LEASINGAVTAL

§ Redovisningsprinciper

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.

	Koncernen		Moderbolag	
KSEK	**2023-12-31**	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Avtalade framtida tomträttsavgälder och arrendeavgifter				
Avtalade framtida tomträttsavgälder och arrendeavgifter, år 1	3 137	1 227	-	-
Avtalade framtida tomträttsavgälder och arrendeavgifter, år 2-5	12 185	4 667	-	-
Avtalade framtida tomträttsavgälder och arrendeavgifter, senare än 5 år	27 050	15 828	-	-
Summa	**42 372**	**21 722**	**-**	**-**

Vidare uppgick räntekostnader för leasing av främst lokaler och bilar till 5 743 KSEK (3 051).

Tomträttsavgäld inklusive arrendeavgifter för 2023 uppgick till 2 668 KSEK (1 973). 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 2023 års utgång hade Studentbostäder i Norden 6 (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 med mera.

NOT 17, FINANSIELLA INSTRUMENT PER KATEGORI

§ Redovisningsprinciper

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

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

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

Nedskrivning av finansiella tillgångar

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

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

Finansiella tillgångar som ingår är hyres- och kundfordringar, likvida medel samt övriga fordringar. Finansiella skulder som ingår är lån samt övriga finansiella skulder, exempelvis leverantörsskulder. Koncernens räntebärande fordringar och skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde vid utgången av året. Det upplupna anskaffningsvärdet för de finansiella tillgångarna bedöms stämma med det verkliga värdet då fordringarna löper över en kortare tid. Det verkliga värdet på skulderna bedöms i stort sett överensstämma med det upplupna anskaffningsvärdet för samtliga bank- och ägarlån i SEK. Verkligt värde på finansiella instrument som inte handlas på en aktiv marknad fastställs med hjälp av olika värderingstekniker. Härvid används i så stor utsträckning som möjligt marknadsinformation då denna finns tillgänglig medan företagsspecifik information används i så liten utsträckning som möjligt. Om samtliga väsentliga indata som krävs för verkligt värde värderingen av ett instrument är observerbara, återfinns instrumentet i nivå 2. För Studentbostäder i Nordens del utgörs detta av utestående obligationslån om 451 000 KSEK (600 000) samt lån om 1 104 000 KSEK (1 119 000) genom realkreditsystemet i Danmark. I nedanstående tabell presenteras koncernens finansiella tillgångar och skulder, upptagna till redovisat värde, klassificerade i kategorierna enligt IFRS 9.

	Koncernen		Moderbolaget	
KSEK	**2023-12-31**	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Kundfordringar	5 069	2 649	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	18 060	31 183	13 566	-
Fordringar hos koncernföretag	-	-	166 632	243 969
Likvida medel	56 039	166 409	13 079	1 678
Finansiella tillgångar	**79 168**	**200 241**	**193 276**	**245 647**
Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Leasingskuld	33 156	15 752	-	-
Obligationslån*	451 000	600 000	451 000	600 000
Skulder till kreditinstitut	4 946 680	3 996 837	-	-
Ägarlån	197 893	199 285	38 250	38 250
Leverantörsskulder	19 355	41 958	109	551
Övriga kortfristiga skulder	-	66 650	-	8 642
Skulder till koncernföretag	-	-	67 871	367 513
Upplupna kostnader	53 226	144 144	13 661	11 785
Finansiella skulder	**5 701 310**	**5 064 626**	**570 892**	**1 026 741**

* Nominellt belopp är 480 000 KSEK, varav bolaget äger 29 000 KSEK. Detta nettoredovisas i ovan tabell.

rkc1hsSlA-Bko1hiBeR

NOT 18, KUNDFORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
KSEK	**2023-12-31**	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Kundfordringar	9 639	7 731	-	-
Reservering för osäkra fordringar	-4 570	-5 082	-	-
Kundfordringar – netto	**5 069**	**2 649**	**-**	**-**

Åldersanalysen av dessa kundfordringar framgår nedan:

	Koncernen		Moderbolaget	
KSEK	**2023-12-31**	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Mindre än 1 månad	3 335	2 730	-	-
1 till 3 månader	1 743	763	-	-
Äldre än 3 månader	4 561	4 238	-	-
Summa kundfordringar	**9 639**	**7 731**	**-**	**-**

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 tre månader 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	**2023-12-31**	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Fordran avseende investeringsstöd	-	33 626	-	-
Transaktionsrelaterade fordringar	7 347	17 762	7 347	7 347
Skattekonto	3 425	5 442	311	0
Övriga fordringar	7 288	7 979	6 208	237
Summa	**18 060**	**64 809**	**13 866**	**7 584**

NOT 20, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
KSEK	**2023-12-31**	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Förutbetalda uppläggningsavgifter	-	17 873	-	6 549
Förutbetalda transaktionskostnader	15 974	2 758	-	-
Upplupna ränteintäkter	407	-	407	-
Övriga periodiseringar	4 584	6 452	660	483
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**20 965**	**27 083**	**1 067**	**7 032**

Förutbetalda uppläggningsavgifter avseende finansiering har 2023 omklassificerats från förutbetalda kostnader till skuldsidan och reducerar den räntebärande skulden.

NOT 21, LIKVIDA MEDEL

Likvida medel består av omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster. Likvida medel uppgick till 56 039 KSEK (166 409). Placering av likvida medel har gjorts hos motparter som bedöms ha hög kreditvärdighet och därmed låg risk. Likvida medel i moderbolaget uppgick till 13 079 KSEK (1 678). Likvida medel i koncernen består av bank-tillgodohavanden, varav - KSEK (6 450) är spärrade.

NOT 22, EGET KAPITAL

Aktiekapital
Per den 31 december 2023 uppgick aktiekapitalet till 289 084 469 kronor och kvotvärdet var 0,5 SEK, fördelat på 578 168 936 stamaktier. Aktieinnehavet berättigar till rösträtt vid bolagsstämman med en röst per stamaktie. Alla stamaktier har samma rätt till Studentbostäder i Nordens kvarvarande nettotillgångar. Inga aktier innehas av bolaget självt eller dess dotterbolag.

SEK

Datum	Händelse	Antal aktier	Aktiekapital	Överkursfond
2023-01-01	Ingående värde	220 775 803	1 103 885 896	1 073 220 737
2023-10-04	Nedsättning aktiekapital	-	-993 497 994	993 497 994
2023-11-08	Nyemission	26 229 430	13 114 715	13 114 715
2023-11-09	Nyemission	323 109 241	161 554 621	135 326 292
2023-12-02	Nyemission	8 054 462	4 027 231	4 027 231
	Utgående värde	**578 168 936**	**289 084 468**	**2 219 186 970**

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

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

NOT 23 , UPPLÅNING OCH FINANSIELL RISKHANTERING

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

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

Bolaget arbetar aktivt med att upprätthålla och underhålla långsiktiga relationen med bolagets finansiärer. Dessutom arbetar bolaget med att sprida förfallostrukturen på låneportföljen, för att se till att alla lån ej förfaller samma år och på detta sätt minska effekterna av störningar på lånemarknaden ett enskilt år. Belåningsgraden ska understiga 70 procent. Belåningsgraden vid utgången av 2023 uppgick till 71 (66) procent.

Vid utgången av året har bolaget överskridit gränsvärdet gällande räntetäckningsgrad i två underkoncerner. Bolaget har förekommit och upplyst berörd långivare om det överskridna gränsvärdet och erhållit ett samtycke, vilket innebär att långivaren inte kan kräva återbetalning av lånet per 31 december 2023. Då detta samtycke har erhållits efter utgången av perioden har samtliga skulder i berörda låneavtal uppgående till 1 933 530 KSEK redovisats som kortfristiga skulder, varav 1 381 871 KSEK med längre löptid än ett år efter balansdagen har klassificerats om från långfristiga till kortfristiga skulder i balansräkningen samt avseende löptider för ränte- och kapitalbindning 2023-12-31. Samtycken gäller till kommande mätperioder, vilka är utgången av kvartal ett 2024 för skulder motsvarande 815 137 KSEK respektive utgången av kvartal två 2024 för skulder motsvarande 1 118 393 KSEK.

I rådande makromiljö föreligger fortsatt osäkerhet kring utvecklingen av bolagets tillgångar och räntekostnader. En fortsatt nedgång av värdet på bolagets tillgångar kan leda till att bolaget överskrider gränsvärden för kovenanter gällande soliditet och/eller belåningsgrad för individuella fastigheter. En fortsatt uppgång av marknadsräntor kan även leda till att bolagets räntetäckningsgrad blir lägre än tillåtet i låneavtal. Vidare har bolaget låneförfall om 705 891 KSEK under de kommande tolv månaderna där refinansiering ännu ej är avtalad. Det finns en risk att framtida refinansiering inte erhålls eller kommer att kunna ske på skäliga eller önskvärda villkor. Styrelsens bedömning är

rkc1hsSlA-Bko1hiBeR

att om ovan beskrivna risker skulle inträffa kan det innebära att det föreligger en väsentlig osäkerhet som kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att fortsätta verksamheten. Företagets finansiella rapporter har upprättats enligt antagande om fortsatt drift. Bolaget följer noga utvecklingen för de finansiella marknaderna och arbetar vidare med att ytterligare stärka bolagets finansiella ställning.

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

Historiskt har ränteläget i Sverige och i EU haft en betydande inverkan på fastighetsmarknaden och har lett till högre värderingar av fastighetsbeståndet. Marknadsräntorna höjdes betydligt under de senaste åren och det finns en risk att räntenivån kommer att höjas ytterligare i framtiden eller kvarstå på nuvarande nivåer.

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

Studentbostäder i Nordens genomsnittliga räntenivå per den 31 december 2023 uppgick till 5,1 procent (3,8). Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick vid utgången av 2023 till 1,3 år (3,6) och den genomsnittliga räntebindningen till 0,8 år (2,1). Studentbostäder i Nordens räntor påverkas främst av den 3 månader Stibor-räntan. I tider med stigande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas stiga och i tider med sjunkande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas sjunka. En genomsnittligt lång räntebindningstid innebär att det tar längre tid innan en förändring av marknadsräntorna får ett genomslag på koncernens räntekostnader.

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

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

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

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

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

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

Lånevillkor
Lånen har lånevillkor och kovenanter hänförliga till dotterbolag, holdingbolag eller koncernen beroende på låntagare och typ av lån.

Studentbostäder i Norden har, primärt genom bolagets dotterbolag, ett trettiotal facilitetsavtal med olika kreditinstitut. Bolagets banklåneavtal innehåller vanligtvis både finansiella och andra kovenanter. Sådana kovenanter kan exempelvis avse krav avseende soliditetsnivå, LTV (eng. loan-to-value) och räntetäckningsgrad, i vissa fall i förhållande till det verkliga värdet kredittagarens fastigheter.

Exempel på andra bestämmelser vilka återfinns i bolagets låneavtal är ägarförändringsklausuler (så kallade change of control-klausuler) som aktualiseras om till exempel någon eller flera som agerar gemensamt förvärvar aktier, direkt eller indirekt, som representerar en i kreditavtalet specificerad procent av det totala aktiekapitalet och rösterna i kredittagaren, kredittagarens moderbolag och/eller bolaget. Som säkerhet för banklån kan kredittagaren bevilja inteckningar i vissa av bolagets fastigheter eller ställa säkerhet över koncerninterna fordringar mot dotterbolag.

Kredittagaren kan även ställa pant över aktier i sina dotterbolag, och bolaget har i vissa fall gått i borgen för kredittagarens åtaganden gentemot långivaren, se not 27 sida 105. För det fall kredittagaren bryter mot en eller flera av sina finansiella kovenanter eller andra åtaganden i ett låneavtal kan det leda till att låneavtalet sägs upp i förtid av långivaren, att samtliga utestående lån förfaller till omedelbar återbetalning och att kreditinstitutet verkställer panterna, vilket kan ha en väsentlig negativ inverkan på bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Studentbostäder i Norden har vidare emitterat seniora, icke-säkerställda och hållbara obligationer om 600 000 KSEK, varav 36 000 KSEK har återköpts av Bolaget och 120 000 KSEK har amorterats, inom ett rambelopp om 1 000 000 KSEK, se vidare ”Legala frågor och

rkc1hsSlA-Bko1hiBeR

kompletterande information – Väsentliga avtal – Seniora, icke-säkerställda och håll-bara obligationer om 600 000 KSEK" med restriktiva bestämmelser i form av bland annat finansiella och andra kovenanter samt ägarförändringsklausuler. De finansiella kovenanterna tar sikte på bland annat Studentbostäder i Nordens räntetäcknings- samt soliditetsgrad. Bland de övriga kovenanterna återfinns bland annat utdelningsbegränsningar, vilka träffar samtliga bolag inom Koncernen. Vidare så återfinns ägarförändringsklausuler som aktualiseras om en eller flera personer, direkt eller indirekt tar kontroll över (i) mer än 50 procent av aktierna för vilka rösträtt får utövas, eller (ii) rätten att tillsätta eller avsätta en majoritet av styrelseledamöterna i Studentbostäder i Norden.

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

Känslighetsanalys

	Resultateffekt	
Faktor KSEK	**Förändring %**	**Förändring %**
Hyresintäkter (+/- 5 %)	18 666	-18 666
Marknadsräntor (+/- 1 %-enhet)[1]	-32 125	32 125
Fastighetskostnader (+/- 5 %)	-6 960	6 960
Värde förvaltningsfastigheter (+/- 5 %)	390 283	-390 283

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

	Valuta	
Förändring valutakurs +/- 10% KSEK	**DKK**	**NOK**
Förvaltningsfastigheter	+/- 165 555	+/- 8 933
Räntebärande skulder	+/- 110 335	+/- 5 954
Totalresultat exkl skatt	**55 220**	**2 980**

Räntebärande skulder, exklusive leasingskulder och uppläggningsavgifter

	Koncernen		Moderbolaget	
KSEK	**2023-12-31**	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Skulder till kreditinstitut	4 946 336	4 320 640	-	-
Obligationslån	451 000	600 000	451 000	600 000
Ägarlån	197 893	197 893	38 250	38 250
Skulder till koncernföretag	-	-	1 503 205	413 478
Summa	**5 595 229**	**5 118 533**	**1 992 455**	**1 051 728**

Nominellt belopp exklusive uppläggningsavgifter

Räntebindning

Löptid	Belopp	Andel
<1 år	4 212 370	75 %
1-2 år	479 794	9 %
2-3 år	903 065	16 %
3-4 år	-	-
>4	-	-
Totalt	**5 595 229**	**100 %**

Nominellt belopp exklusive uppläggningsavgifter

Kapitalbindning

Löptid	Belopp	Andel
<1 år	2 322 525	42 %
1-2 år	1 539 621	28 %
2-3 år	1 198 241	21 %
3-4 år	534 842	10 %
>4	-	-
Totalt	**5 595 229**	**100 %**

	2023-12-31					
Löptidsanalys	**<1 år**	**1-2 år**	**2-3 år**	**3-4 år**	**>4 år**	**Totalt**
Skulder till kreditinstitut	2 914 794	1 122 232	966 694	611 356	80 082	**5 695 158**
Obligationslån	28 187	28 187	534 319	-	-	**590 693**
Ägarlån	99 113	134 325	3 330	3 321	7 521	**247 611**
Leasingskulder	3 137	3 137	3 016	3 016	30 066	**42 372**
Leverantörsskulder	19 355	-	-	-	-	**19 355**
Övriga kortfristiga skulder	-	-	-	-	-	**-**
Summa	**3 064 586**	**1 287 881**	**1 507 360**	**617 693**	**117 669**	**6 595 189**

Nominellt belopp låneförfall inklusive räntebetalningar. Då bolaget har brutit lånekovenanter redovisas 1 381 871 KSEK som kortsiktigt förfall, se sida 102.
Då samtycke har erhållits efter periodens utgång antas i tabellen räntebetalningarna fortlöpa enligt låneavtal för dessa skulder.

rkc1hsSlA-Bko1hiBeR

NOT 24, RESULTAT PER AKTIE

Antal utestående stamaktier	2023	2022
Ingående antal stamaktier	220 775 803	190 805 743
Förändring antal stamaktier	357 393 133	29 970 060
Utgående antal stamaktier	**578 168 936**	**220 775 803**
Årets resultat, KSEK	-351 236	75 736
Genomsnittligt antal utestående aktier	275 759 362	205 407 309
Resultat kronor per genomsnittligt antal utestående aktier	-1,27	0,37
Resultat kronor per genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning [1]	-1,27	0,37

[1] Utspädningseffekt beräknas endast om aktiekursen vid utgången av perioden är högre än aktuell teckningskurs

NOT 25, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
KSEK	**2023-12-31**	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Moms och personalskatt	47 401	16 358	341	3 117
Förskott från kunder	30 575	29 603	-	-
Förvärvsrelaterade skulder	-	92 515	-	68 451
Övriga skulder	17 768	20 689	-	5 525
Summa kortfristiga skulder	**95 744**	**159 165**	**341**	**77 093**

NOT 26 UPPLUPNA KOSTNADER & FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
KSEK	**2023-12-31**	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Upplupna projekt- och transaktionskostnader	105	92 448	-	-
Upplupna räntekostnader	35 723	26 642	9 005	5 989
Upplupna fastighetskostnader	6 357	10 601	-	-
Upplupna personalkostnader	3 204	3 112	1 279	-
Övriga upplupna kostnader	7 837	11 341	3 377	5796
Förutbetalda hyresintäkter	18 731	17 378	-	-
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**71 957**	**161 522**	**13 661**	**11 785**

NOT 27, STÄLLDA SÄKERHETER

	Koncernen		Moderbolaget	
KSEK	**2023-12-31**	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
För egna skulder och avsättningar:				
Fastighetsinteckningar	5 298 484	5 311 304	-	-
Företagsinteckningar	250	250	-	-
Spärrade bankmedel	-	6 450	-	-
Pantsättning andelar koncernföretag	2 168 298	1 703 918	-	-
Summa ställda panter	**7 467 032**	**7 021 922**	**-**	**-**

NOT 28, EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	Koncernen		Moderbolaget	
KSEK	**2023-12-31**	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Borgensåtagande till förmån för koncernbolag*	-	-	4 928 075	4 224 412
Övriga eventualförpliktelser	-	50 216	-	-
Summa eventualförpliktelser	**-**	**50 216**	**4 928 075**	**4 224 412**

* I årsredovisningen för 2022 redovisades felaktigt borgensåtagande till förmån för koncernbolag I koncernen. Jämförelsetalet har justerats i årsredovisningen 2023.

Föregående års värde 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. Bolaget har kostnadsfört hela beloppet relaterat till förvaltningsrättens dom att gå på Skatteverkets beslut om upptaxering om ca 53 645 KSEK hänförligt till åren 2016-2020. 8 304 KSEK har belastat kostnaden för central administration och 45 341 KSEK har redovosats som en negativ orealiserad värdeförändring på fastighet. Domen är överklagad till Kammarrätten och anstånd har erhållits för hela beloppet efter årets utgång.

NOT 29, FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Förslag till vinstdisposition
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

SEK	
Balanserat resultat	1 518 488 107
Årets resultat	49 934 248
	1 568 422 355

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att
i ny räkning balanseras

SEK	1 568 422 355
	1 568 422 355

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 2023 uppgick till 197 893 KSEK (197 893). Reverserna redovisas dels som övriga långfristiga skulder, dels som kortfristiga räntebärande skulder i rapport över finansiell ställning. Se not 17 och 23 för mer information. Skuldernas marknadsvärde överensstämmer med redovisat värde. Långivare är Samhäll 43 AB, Amasten Bostäder AB och Urbano AB, vilka är dotterbolag till Studentbostäder i Nordens indirekta ägare Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB. Säljarreverserna är efterställda och löper med 3,00 till 3,25 procents ränta som kostnadsförs kvartalsvis. Under 2023 erhöll bolaget förskottsinbetalningar inför nyemissionen av ägarna Fastator, Svea Bank och Samhällsbyggnadsbolaget i Norden varav ränta utbetalades med 8 procent under löptiden. Under 2023 har 7 609 KSEK (5 968) kostnadsförts avseende lån till aktieägare.

Vidare tillhandahålls tjänster inom IT och optimering av fastighetssystem till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB. Studentbostäder har fakturerat totalt 2 865 KSK (1 025) för perioden januari till december 2023.

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.

rkc1hsSlA-Bko1hiBeR

NOT 31, KASSAFLÖDESANALYS

	Koncernen			
Specifikation över skulder i finansieringsverksamheten, KSEK	**2022-12-31**	**Kassaflöde**	**Ej kassaflöde**	**2023-12-31**
Skulder till kreditinstitut	4 320 641	635 104	64 113	5 019 858
Obligationslån	600 000	-134 500	-14 500	451 000
Ägarlån	197 893	-	-	197 893
Leasingskuld	15 752	-	17 404	33 156
Summa	**5 134 286**	**500 604**	**67 017**	**5 701 907**

	Moderbolaget			
Specifikation över skulder i finansieringsverksamheten, KSEK	**2022-12-31**	**Kassaflöde**	**Ej kassaflöde**	**2023-12-31**
Obligationslån	600 000	-134 500	-14 500	451 000
Ägarlån	38 250	-	-	38 250
Koncerninterna skulder	780 991	767 336	22 749	1 571 076
Summa	**1 419 241**	**632 836**	**6 503**	**2 058 580**

	Koncernen		Moderbolaget	
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, KSEK	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Av- och nedskrivningar	1 943	1 626	15 005	-48 302
Valutakursdifferenser	-5 751	-10 626	-	9 618
Avsättningar	-1 871	-4 034	-	-
Realisationsresultat vid avyttring av anläggningstillgångar	40	2 417	-158	-
Andra ej likviditetspåverkande poster	-14 500	-	-14 500	-
Summa ej kassaflödespåverkande poster	**-20 139**	**-10 617**	**347**	**-38 684**

	Koncernen		Moderbolaget	
Betald/erhållen ränta, KSEK	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Betald ränta	-182 270	-82 232	-94 883	-9 694
Erhållen ränta	16 970	6 381	100 973	63 022
Summa betald/erhållen ränta	**-165 300**	**-75 851**	**6 090**	**53 328**

NOT 32, HÄNDELSER EFTER BALANSDAGENS UTGÅNG

- Studentbostäder i Norden erhåller förslag gällande ny styrelse från tre större aktieägare.

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

- Studentbostäder i Norden beslutar på extrastämma den 6 februari om att ersätta befintlig styrelse genom nyval av Leiv Synnes, Charlotte Axelsson, Tomas Lifvendahl och Amir Gal. Tomas Lifvendahl väljs till ny styrelseordförande.

- Studentbostäder i Norden har mottagit besked att Skatteverket beslutat att ge anstånd med betalning av redovisad mervärdesskatt efter att bolaget överklagat förvaltningsrättens dom till kammarrätten.

- Studentbostäder i Norden och Boxxy inleder partnerskap avseende mobilbaserade passagesystem. SBS och Boxxy har ingår ett ramavtal och samarbetet syftar till att integrera Boxxys automatiserade system för nyckelhantering i fastighetsbeståndet.

- Studentbostäder i Norden tecknar hyresavtal med Handelshögskolan i Stockholm.

- Studentbostäder i Norden har avtalat om att ej tillträda tidigare kommunicerat förvärv av ett nyproduktionsprojekt med 173 studentbostäder i Köpenhamn. SBS kommer att erhålla en kompensation från säljarna för att täcka transaktionskostnader hänförliga till affären och kommer därmed inte att tillträda fastigheten vid färdigställandet. SBS har i och med undertecknandet av avtalet släppt de garantier som tidigare avtalets och genom kompensationen finns inget skadeståndsanspråk från någon part.

rkc1hsSlA-Bko1hiBeR

Uppsala den 12 april 2024
Studentbostäder i Norden AB (publ)

Rebecka Eidenert
VD

Tomas Lifvendahl
Styrelseordförande

Leiv Synnes
Styrelseledamot

Charlotte Axelsson
Styrelseledamot

Amir Gal
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 april 2024

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

rkc1hsSlA-Bko1hiBeR

Campus Star,
Stockholm

rkc1hsSIA-Bko1hiBeR

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 2023. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 68-107 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 2023 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 2023 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 årsredovis-ningens 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

Vi vill fästa uppmärksamheten på förvaltningsberättelsen s. 71 under rubriken Finansiering samt not 1 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 2023 till 7 806 mSEK och värdeförändringarna till -539 mSEK. Förvaltnings-fastigheter är beloppsmässigt den mest väsentliga posten i koncernens balansräkning. Värdering till verkligt värde är till sin natur behäftat med subjektiva bedömningar där en liten förändring i gjorda antaganden som ligger till grund för värderingarna kan få väsentlig effekt i redovisade värden. Värderingarna är dels avkastningsbaserade i enlighet med kassaflödesmodellen, dels upprättade i enlighet med ortsprismetoden för byggrätter. Kassaflödesmodellen innebär att framtida kassaflöden prognostiseras.

rkc1hsSlA-Bko1hiBeR

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 bedömning-ar som sker i samband med värderingen av förvaltningsfastigheter anser vi att detta område är ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. En beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår av not 3 avsnitt om värdering av förvaltningsfastigheter samt not 13 över fastighetsinnehavet.

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

Vi har gjort jämförelser mot känd marknadsinformation. Vi har med stöd av vår värderingsexpertis granskat använd modell för fastighetsvärdering. Med stöd av våra värderingsspecialister har vi också granskat rimligheten i gjorda antaganden för ett urval av fastigheterna som direktavkastningskrav, kalkylränta, vakansgrad, hyresin-täkter 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 1-67 samt 114-120. 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 årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

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

rkc1hsSlA-Bko1hiBeR

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

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet 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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller

- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

rkc1hsSlA-Bko1hiBeR

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 16 maj 2023 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

4.

Övrig information

rkc1hsSlA-Bko1hiBeR

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

rkc1hsSlA-Bko1hiBeR

Övrig information

KALENDARIUM

Delårsrapport kvartal ett	8 maj 2024
Årsstämma 2024	16 maj 2024
Delårsrapport kvartal två	18 juli 2024
Delårsrapport kvartal tre	7 november 2024

ÅRSSTÄMMA

Ordinarie årsstämma för aktieägare i Studentbostäder i Norden AB (publ), org. nr 556715-7929, kommer att hållas torsdagen den 16 maj 2024.

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 onsdagen den 8 maj 2024,
- dels senast fredagen den 10 maj 2024 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 2024. 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 2024 beaktas vid framställningen av aktieboken.

ANMÄLAN FÖR DELTAGANDE

Den som önskar delta vid stämman ska senast fredagen den 10 maj 2024 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, undertecknad och daterad fullmakt. Om fullmakten utfärdats av juridisk person ska kopia av registreringsbevis eller motsvarande behörighetshandling för den juridiska personen bifogas.

För att underlätta inpasseringen vid stämman bör fullmakter, registreringsbevis och andra behörighetshandlingar vara bolaget tillhanda på adressen Studentbostäder i Norden AB (publ), "Årsstämma", Kungsgatan 47 A, 753 21 Uppsala senast fredagen den 10 maj 2024.

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

KALLELSE TILL ÅRSSTÄMMA

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

ÖVRIG INFORMATION

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

AKTIEÄGARKONTAKT

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

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

rkc1hsSIA-Bko1hiBeR

Definitioner

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

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

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

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

DIREKTAVKASTNINGSKRAV
Avkastningskravet på restvärdet vid värdering av verkligt värde.

DRIFTSÖVERSKOTT
Intäkter reducerat med fastighetskostnader.

EGET KAPITAL, PER AKTIE, SEK
Eget kapital vid periodens slut i relation till totala antalet utestående aktier.

FÖRVALTNINGSPORTFÖLJ
Samtliga fastigheter exklusive pågående nyproduktion.

FÖRVALTNINGSRESULTAT
Driftsöverskott med avdrag för administrativa kostnader och finansnetto

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE
Förvaltningsresultat i relation till genomsnittligt antal aktier.

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

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

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

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

KAPITALBINDNING
Det viktade genomsnittet av återstående kapitalbindningstid avseende räntebärande skulder.

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

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

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

RÄNTEBINDNING
Det viktade genomsnittet av återstående räntebindningstid avseende räntebärande skulder.

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

SOLIDITET
Eget kapital i relation till balansomslutningen vid periodens utgång.

TILLVÄXT I LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE, PER AKTIE
Substansvärde per aktie vid utgången av perioden i relation till substansvärde per aktie vid utgången av motsvarande period föregående år.

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

UTHYRNINGSGRAD
Antal uthyrda lägenheter i relation till antalet uthyrningsbara lägenheter.

VÄRDETILLVÄXT
Värdeförändring under perioden i förhållande till ingående balans.

ÖVERSKOTTSGRAD
Driftsöverskott i procent av redovisade intäkter.

rkc1hsSlA-Bko1hiBeR

Beräkning av alternativa nyckeltal

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

DIREKTAVKASTNING FÖRVALTNINGSPORTFÖLJEN

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

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

MOTIVERING
Anges för att belysa fastighetsbeståndet förmåga att generera avkastning

TOTALAVKASTNING

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

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

MOTIVERING
Anges för att belysa fastighetsbeståndet förmåga att generera avkastning

ÖVERSKOTTSGRAD

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

DEFINITION
Driftsöverskott i relation till hyresintäkter

MOTIVERING
Anges för att belysa den löpande intjäning i förvaltningsverksamheten

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

BELOPP I KSEK	2023	2022	2021	2020
Periodens resultat	-351 236	75 736	114 219	90 698
Ingående eget kapital	2 113 715	1 815 331	1 535 210	571 049
Utgående eget kapital	2 082 810	2 113 715	1 815 331	1 535 210
Genomsnittliget eget kapital	**2 098 263**	**1 964 523**	**1 675 271**	**1 053 130**
Avkastning på eget kapital	**-16,74%**	**3,86%**	**6,82%**	**8,61%**

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

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

rkc1hsSIA-Bko1hiBeR

BELÅNINGSGRAD

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

DEFINITION

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

MOTIVERING

Anges för att belysa bolagets finansiella risk

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

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

DEFINITION

Förvaltningsresultat fastigheter med återläggning av räntekostnader i relation till räntekostnader

MOTIVERING

Anges för att belysa bolagets känslighet för ränteförändringar

SOLIDITET

BELOPP I KSEK	2023	2022	2021	2020
Eget kapital	2 082 810	2 113 715	1 815 331	1 535 374
Balansomslutning	7 951 614	7 818 242	5 934 846	3 921 005
Soliditet	**26,2%**	**27,0%**	**30,6%**	**39,2%**

DEFINITION

Eget kapital i relation till balansomslutning

MOTIVERING

Anges för att belysa bolagets finansiella ställning

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER STAMAKTIE

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

DEFINITION

Förvaltningsresultat fastigheter i relation till genomsnittligt antal stamaktier

MOTIVERING

Används för att beslysa avkastning på stamaktierna

PERIODENS RESULTAT PER STAMAKTIE

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

DEFINITION

Periodens i relation till genomsnittligt antal stamaktier

MOTIVERING

Används för att beslysa avkastning på stamaktierna

rkc1hsSlA-Bko1hiBeR

EGET KAPITAL PER STAMAKTIE

BELOPP I KSEK	2023	2022	2021	2020
Eget kapital	2 082 810	2 113 715	1 815 331	1 535 374
Summa	**2 082 810**	**2 113 715**	**1 815 331**	**1 535 374**
Antal stamaktier	578 168 936	220 775 803	190 805 743	94 655 820
Eget kapital per aktie	**3,60**	**9,57**	**9,51**	**16,22**

DEFINITION

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

MOTIVERING

Används för att belysa bolagets värde per stamaktie

SUBSTANSVÄRDE PER STAMAKTIE

BELOPP I KSEK	2023	2022	2021	2020
Eget kapital	2 082 810	2 113 715	1 815 331	1 535 374
Derivat	-	-	-	-574
Uppskjuten skatteskuld	54 892	194 790	143 605	41 204
Substansvärde	**2 137 702**	**2 308 505**	**1 958 936**	**1 576 004**
Antal stamaktier	578 168 936	220 775 803	190 805 743	94 655 820
Substandsvärde per aktie	**3,70**	**10,46**	**10,27**	**16,65**

DEFINITION

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

MOTIVERING

Används för att belysa bolagets värde per stamaktie

TILLVÄXT I SUBSTANSVÄRDE

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

DEFINITION

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

MOTIVERING

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

rkc1hsSlA-Bko1hiBeR

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

Hemsida: www.fnca.se

Revisorer

ERNST & YOUNG AB

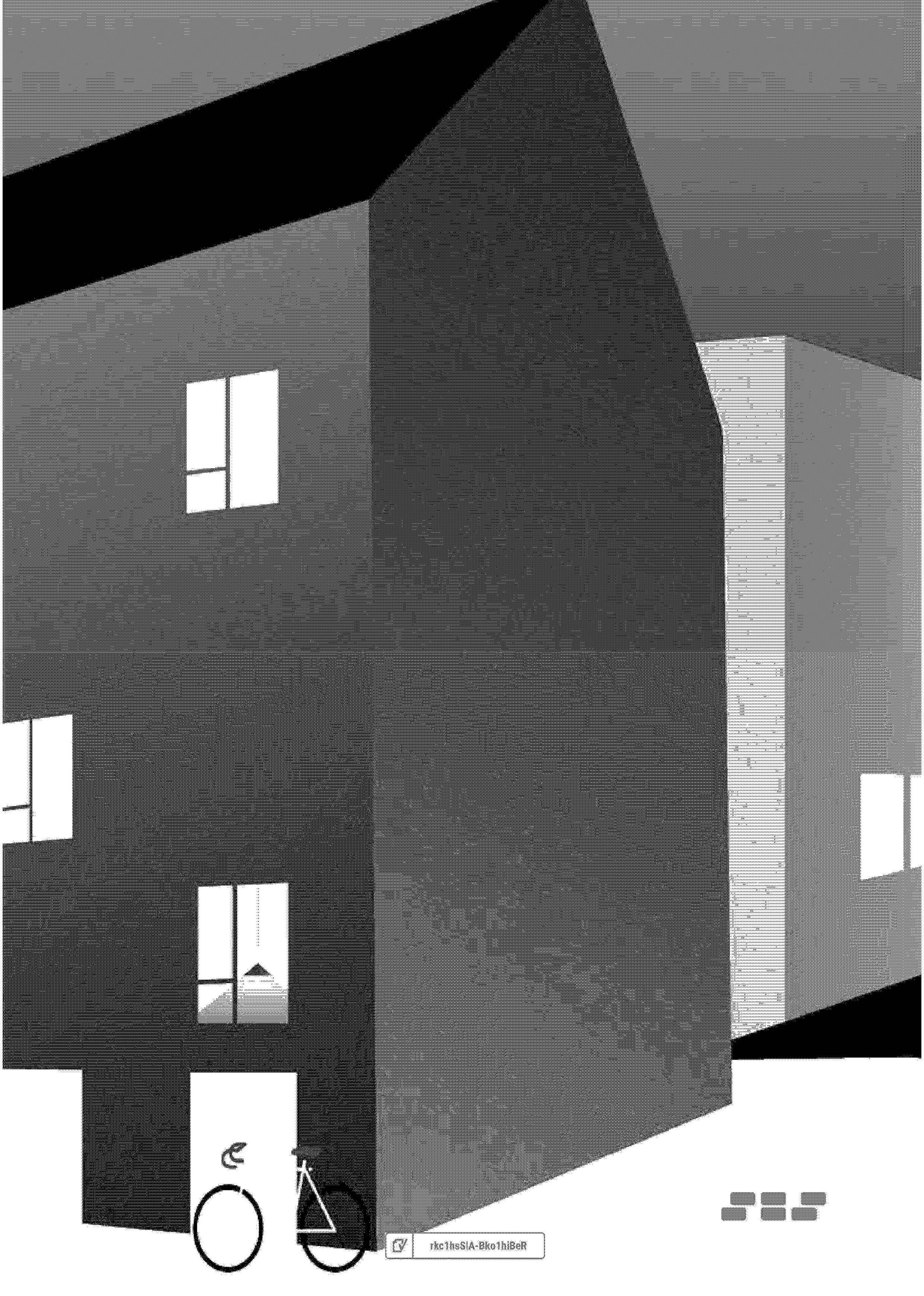
Box 7850
103 99 Stockholm
Tel: +46 8-520 590 00
Hemsida: www.ey.com

Kontoförande institut

EUROCLEAR SWEDEN AB

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

rkc1hsSlA-Bko1hiBeR



rkc1hsSlA-Bko1hiBeR

SEALED BY Verified RKC1HSSLA-BKO1HIBER

COMPLETED BY ALL:
12.04.2024 06:46

SENT BY OWNER:
David Svensson · 11.04.2024 20:28

DOCUMENT ID:
Bko1hiBeR

ENVELOPE ID:
rkc1hsSlA-Bko1hiBeR

Document history

DOCUMENT NAME:
Studentbostäder i Norden AB Årsredovisning och Hållbarhetsrapport 2023.pdf
124 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Emma Högling	**Approved**	**11.04.2024 21:05**	**Email**	**IP: 82.99.43.133**
Emma.Hogling@se.ey.com	Authenticated	11.04.2024 20:48	High	Swedish BankID (SSN: 199012011822)
2. TOMAS LIFVENDAHL	**Signed**	**11.04.2024 21:14**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1968/10/03)**
thomasl@creuxventures.com	Authenticated	11.04.2024 21:12	High	Swedish BankID (SSN: 196810030350)
3. CHARLOTTE AXELSSON	**Signed**	**11.04.2024 21:27**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1948/09/19)**
charlotte@guldskaret.se	Authenticated	11.04.2024 21:25	High	Swedish BankID (SSN: 194809190020)
4. Amir Gal	**Signed**	**11.04.2024 21:33**	**Email**	**IP: 77.139.4.47**
amir@otre.se	Authenticated	11.04.2024 21:33	Medium	+972527772237
5. Leiv Inge Synnes	**Signed**	**11.04.2024 21:59**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1970/12/31)**
leiv@sbbnorden.se	Authenticated	11.04.2024 21:43	High	Swedish BankID (SSN: 197012317835)
6. REBECKA EIDENERT	**Signed**	**12.04.2024 06:37**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1984/01/26)**
rebecka.eidenert@sbsstudent.se	Authenticated	12.04.2024 06:36	High	Swedish BankID (SSN: 198401261501)
7. GABRIEL NOVELLA	**Signed**	**12.04.2024 06:46**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1982/09/04)**
gabriel.novella@se.ey.com	Authenticated	12.04.2024 06:45	High	Swedish BankID (SSN: 198209040057)

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed