

Studentbostäder i Norden AB

Delårsrapport januari-juni 2026



**STUDENTBOSTÄDER
I NORDEN AB**

Innehållsförteckning

Perioden i korthet	4
Väsentliga händelser	5
VD har ordet.....	6
Investera i Nordens framtid.....	8
SBS-konceptet.....	10
Intjäningsförmåga	13
Förvaltningsfastigheter	14
Finansiering.....	18
Aktien.....	19
Hållbarhet.....	20
Koncernens rapport över totalresultat	22
Kommentarer till rapport över totalresultat	23
Koncernens rapport över finansiell ställning.....	25
Kommentarer till koncernens rapport över finansiell ställning.....	26
Koncernens rapport över förändring av eget kapital	27
Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag	28
Segmentsrapportering	29
Nyckeltal per kvartal.....	30
Nyckeltal helår	31
Moderbolagets resultaträkning i sammandrag.....	32
Totalresultat för moderbolaget	32
Moderbolagets balansräkning i sammandrag.....	32
Händelser och övriga upplysningar	33
Kalendarium och undertecknande	34
Definitioner	35
Beräkning av alternativa nyckeltal.....	36
Kontakt.....	39

Januari – juni 2026

INTÄKTER, JÄMFÖRBART BESTÅND

251 MSEK

▲ Ökning med 5%

DRIFTSÖVERSKOTT, JÄMFÖRBART BESTÅND

153 MSEK

▲ Ökning med 5%

ÖVERSKOTTSGRAD, JÄMFÖRBART BESTÅND

61%

▼ 0%

FÖRVALTNINGSRESULTAT

24 MSEK

▲ Ökning med 24%

FASTIGHETSVÄRDE

8 078 MSEK

▼ Orealiserad värdeförändring -1%

SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

3,65 SEK

▼ Förändring med -2%

Perioden i korthet

PERIODEN JAN-JUN

- Intäkterna ökade med 5 procent till 250 MSEK (238)
- Driftsöverskottet ökade 4 procent till 152 MSEK (145)
- Överskottsgraden uppgick till 61 procent (61)
- Förvaltningsresultatet ökade 24 procent till 24 MSEK (19)
- Värdeförändringen för fastigheterna uppgick till -97 MSEK (146)
- Resultat per aktie uppgick till -0,13 SEK (0,23)
- Långsiktigt substansvärde per aktie uppgick till 3,65 SEK (3,74)

PERIODEN APR-JUN

- Intäkterna ökade med 4 procent till 119 MSEK (114)
- Driftsöverskottet ökade med 1 procent till 74 MSEK (73)
- Överskottsgraden uppgick till 62 procent (64)
- Förvaltningsresultatet ökade 59 procent till 9 MSEK (6)
- Värdeförändringen uppgick till -54 MSEK (69)
- Resultat per aktie uppgick till -0,08 SEK (0,08)

	2026 jan - jun	2025 jan - jun	2026 apr - jun	2025 apr - jun	2025 jul - 2026 jun	2025 jan - dec
Förändring hyresintäkter, jämförbart bestånd, %	5,0	5,1	4,4	7,0	5,2	4,9
Förändring driftsöverskott jämförbart bestånd, %	5,0	4,1	1,8	1,9	6,1	5,0
Intäkter, MSEK	250	238	119	114	497	485
Driftsöverskott, MSEK	152	145	74	73	311	304
Överskottsgrad, %	60,8	61,0	62,2	64,1	62,6	62,8
Förvaltningsresultat, MSEK	24	19	9	6	50	46
Värdeförändring fastigheter, MSEK	-97	146	-54	69	-25	218
Periodens resultat, MSEK	-90	147	-59	55	-23	214
Uthyrningsgrad rullande 12 månader, %	96,4	95,1	96,4	95,1	96,4	96,1
Antal studentbostäder under förvaltning	6 581	6 581	6 581	6 581	6 581	6 581
Verkligt värde fastigheter, MSEK	8 078	8 100	8 078	8 100	8 078	8 126
Avkastning på eget kapital, %	-7,5	13,2	-9,9	9,7	-1,0	9,5
Soliditet, %	28,5	28,7	28,5	28,7	28,5	29,1
Förvaltningsresultat, SEK per aktie	0,03	0,03	0,01	0,01	0,07	0,07
Resultat, SEK per aktie	-0,13	0,23	-0,08	0,08	-0,03	0,33
Långsiktigt substansvärde, SEK per aktie	3,65	3,63	3,65	3,63	3,65	3,74
Förändring substansvärde %	-2,2	-6,0	-1,4	-8,4	-5,4	-3,2
Räntetäckningsgrad, ggr					1,20	1,16
Belåningsgrad, %	67,7	67,7	67,7	67,7	67,7	66,9

Se definitioner på sida 35

Väsentliga händelser

UNDER PERIODEN

08 maj

Årsstämman beslutade, i enlighet med valberedningens förslag, om omval av Leiv Synnes och Charlotte Axelsson samt nyval av Per Strimbold, Yaron Zaltsman och Bo Netz till ordinarie styrelseledamöter. Vidare beslutade årsstämman om nyval av Per Strimbold som styrelseordförande för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

2026

Juni 2026

EFTER PERIODEN

06 juli

Länsstyrelsen har beslutat om ett fullständigt återkrav av ett statligt investeringsstöd om totalt 81,6 MSEK. Bolaget anser att beslutet är felaktigt och avser att överklaga det till Boverket samt ansöka om anstånd med betalningen. Ingen avsättning har gjorts under det andra kvartalet 2026, för mer information se sida 33.

VD har ordet

Kraftigt förbättrat förvaltningsresultat

Under perioden stärktes verksamheten genom ökade intäkter, högre uthyrningsgrad och ett förbättrat driftsöverskott. Särskilt glädjande är ökningen av förvaltningsresultatet, som visar att våra åtgärder inom intjäning, finansiering och effektiv förvaltning ger tydlig effekt.

Förvaltningsresultatet för perioden ökade med 24 procent till 24 MSEK. Justerat för jämförelsestörande poster ökade resultatet med hela 62 procent. För kvartalet uppgick förvaltningsresultatet till 9 MSEK, motsvarande en ökning med 59 procent eller 28 procent justerat för jämförelsestörande poster.

Ökande intäkter och högre uthyrningsgrad

Koncernens intäkter uppgick till 250 MSEK, jämfört med 238 MSEK föregående år. Intäkterna steg med 5,0 procent och i jämförbart bestånd uppgick ökningen till 5,2 procent.

Uthyrningsgraden fortsatte att utvecklas positivt och uppgick till 96,4 procent på rullande 12 månader, en ökning från 95,1 procent föregående år. Efterfrågan på våra studentbostäder är fortsatt stark och vårt arbete med uthyrning, marknad och lokal närvaro ger resultat.

”Förvaltningsresultatet justerat för jämförelsestörande poster ökade med hela 62 procent.”

Förbättrat driftsöverskott och fortsatt kostnadsfokus

Driftsöverskottet ökade med 4,4 procent till 152 MSEK. I jämförbart bestånd ökade driftsöverskottet med 5,0 procent och en överskottsgrad om 61,0 procent. Utvecklingen visar att intjäningen i fastighetsbeståndet är ökande och stabil.

Fastighetskostnaderna ökade under perioden med 5,5 procent där en befarad kundförlust om 2 MSEK under andra kvartalet bidrog negativt, justerat för den ökade kostnaderna med 3,2 procent. Vi fortsätter att arbeta aktivt med kostnadskontroll och effektiv förvaltning för att stärka lönsamheten över tid.

Stark efterfrågan i Luleå

I Luleå ser vi en tydlig positiv utveckling. Historiskt har beståndet under våren påverkats av högre vakans, bland annat eftersom många studenter flyttar och färre program och kursstarter sker under perioden. Genom samarbeten och blockförhyrningar kopplade till den gröna omställningen i norr har vi kunnat möta en bredare efterfrågan och haft 100 procent uthyrningsgrad i Luleå under hela året.



Vi ser fortsatt god efterfrågan framåt, både från nya studenter inför hösten och från den regionala utveckling som pågår i norra Sverige. Det stärker vår syn på Luleå som en viktig marknad där våra bostäder fyller en tydlig funktion.

Antagningen till höstterminen

Trots en viss minskning med tre procent av antalet antagna studenter inför höstterminen 2026, till följd av ett minskat antal studieplatser, visar marknadsutvecklingen att efterfrågan på högre utbildning alltså är stark. Såväl antalet behöriga sökande som antalet reserver ökar, vilket indikerar att efterfrågan överstiger utbudet på flera utbildningsorter.

Utvecklingen bekräftar de positiva långsiktiga marknadsförutsättningarna för studentbostadssegmentet. Mot bakgrund av det fortsatt höga utbildningsintresset och den begränsade tillgången på studentbostäder bedömer bolaget att efterfrågan på dess bostäder kommer att förbli stark, vilket skapar goda förutsättningar för hög uthyrningsgrad och stabil intjäning.

Två steg framåt, ett bakåt

Vårt mål är fortsatt att långsiktigt nå en belåningsgrad under 60 procent. Vi utvärderar därför löpande portföljen och har som mål att avyttra fastigheter som inte längre bedöms vara strategiska, med fokus på att stärka balansräkning, kassaflöde och substansvärde per aktie.

Efter periodens utgång fick vi ett negativt besked från Länsstyrelsen i Malmö avseende återkrav av ett investeringsstöd om 82 MSEK. Vi anser att Länsstyrelsens beslut är felaktigt och kommer att överklaga beslutet till Boverket.

”Genom samarbeten och blockförhyrningar kopplade till den gröna omställningen i norr har vi kunnat möta en bredare efterfrågan och haft 100 procent uthyrningsgrad i Luleå under hela året.”

Positiva förutsättningar framåt

Med hyreshöjningar, högre uthyrningsgrad, stark efterfrågan och lägre finansiella kostnader har vi goda förutsättningar att fortsätta förbättra resultatet. I intjäningsförmågan uppgår förvaltningsresultatet till 86 MSEK, vilket visar på en stärkt intjäning i bolaget. Det motsvarar en förbättring med 30 procent jämfört med föregående år och en ökning med 126 procent jämfört med andra kvartalet 2024, då intjäningen uppgick till 38 MSEK.

Vi fortsätter att bygga ett starkare, mer lönsamt och finansiellt stabilt Studentbostäder i Norden med tydligt fokus på långsiktigt värdeskapande för våra hyresgäster, medarbetare och aktieägare.



Rebecka Eidenert

Verkställande direktör Studentbostäder i Norden

Investera i Nordens framtid

Studentbostäder i Norden erbjuder möjligheten att investera i en stabil och växande fastighetsportfölj med fokus på studentbostäder. Marknaden för studentbostäder kännetecknas av naturlig kort boendetid, vilket ställer särskilda krav på effektiv uthyrning och förvaltning. SBS möter detta genom en tydlig strategi med egen bostadskö, digitaliserade processer och en organisation som är särskilt anpassad för studentbostäder.

Affärsidé

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

Strategi

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

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

nyproduktion och investeringar i det befintliga beståndet.

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

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

Finansiella mål

10%

Tillväxten i substansvärdet per aktie ska uppgå till minst 10 procent per år.

1,75

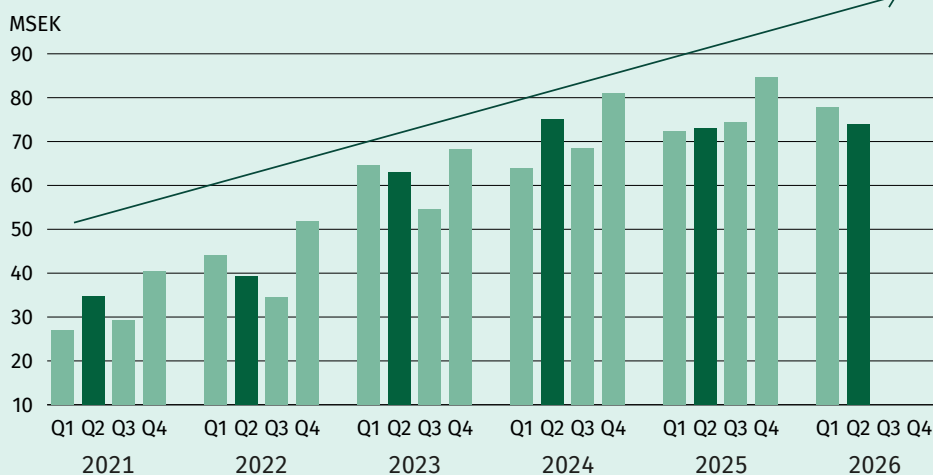
Räntetäckningsgraden ska långsiktigt uppgå till minst 1,75 gånger.

60%

Belåningsgrad ska långsiktigt inte överstiga 60 procent.



TILLVÄXT ÖVER TID AV DRIFTSÖVERSKOTTET



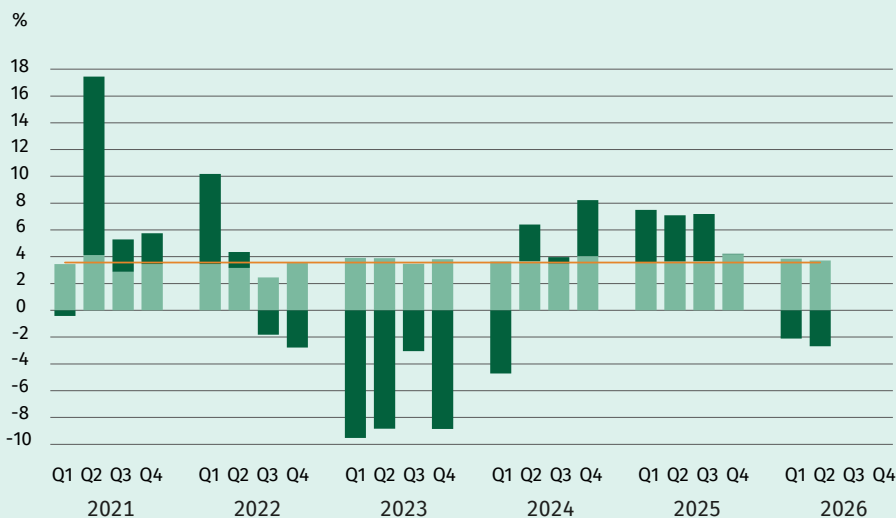
DRIFTSÖVERSKOTT UPP 146 PROCENT

Driftsöverskottet har ökat med 146 procent jämfört med första halvåret 2021 och uppgick till 152 MSEK första halvåret 2026. Genom aktiv förvaltning och ett konsekvent fokus på lönsamhet har SBS successivt stärkt driftsöverskottet över tid, med förbättringar år för år.

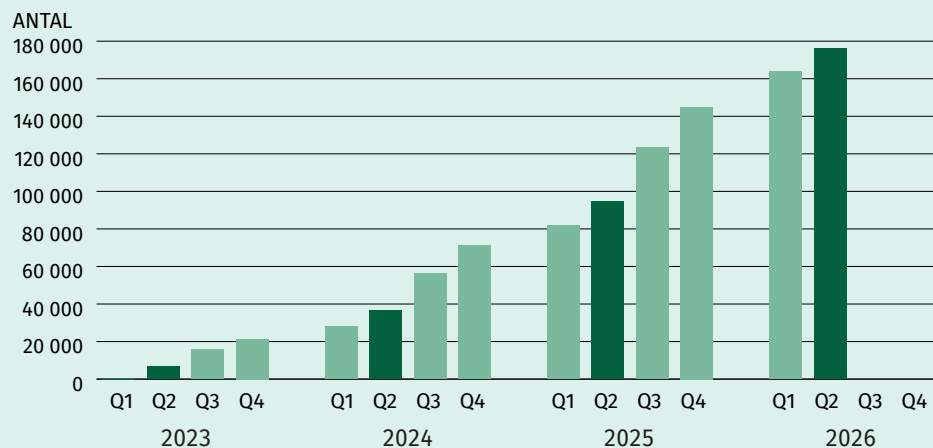
TOTALAVKASTNING FÖR FÖRVALTNINGSPORTFÖLJEN

Fastighetsportföljen skapar aktieägarvärde genom en kombination av stabil direktavkastning och långsiktig värdetillväxt. Sammantaget utgör detta portföljens totalavkastning, som i genomsnitt uppgått till 3,39 procent per år sedan första kvartalet 2021. Den genomsnittliga avkastningen under de senaste fem åren har påverkats negativt av sju kvartal med negativ värdeförändring mellan 2022 och 2024. Över längre tidsperioder har fastighetsvärdena emellertid utvecklats positivt och bidragit till högre totalavkastning.

TOTALAVKASTNING



176 000 I SBS BOSTADSKÖ



KOMMANDE STUDENTER I BOSTADSKÖN

Sedan lanseringen 2023 har SBS bostadskö vuxit kraftigt och uppgår nu till 176 000 registrerade sökande. Kön möjliggör en kostnadseffektiv och snabb uthyrningsprocess vid uppsägningar, genom att bolaget kan marknadsföra objekt direkt till den egna kön och därmed minimera behovet av externa förmedlingskanaler.

Studentliv 2.0

Från det att SBS grundades har vi arbetat för att bemöta studenternas krav på studentbostad. En stor andel av Sveriges studentbostäder byggdes på 1960- och 70-talet i form av korridorsboende, levnadssättet har förändrats radikalt sedan dess.

Dagens studenter efterfrågar en egen bostad, med privat kök och badrum till en rimlig hyra. Detta kan vi tillgodose med våra välplanerade studentbostäder, med en boendeyta från 16 kvm med platsbyggda möbler och förvaring som upplevs ha samma rymd som en större lägenhet. Detta bidrar även till ökad hållbarhet då det blir fler studenter per kvm.

Under de senaste åren har det också varit stort fokus på trygghet och psykisk ohälsa, vilket vi har fäst stor vikt vid och bemöter med att skapa gemensamma utrymmen som bidrar till ökad trygghet och minskad risk för social ohälsa. Våra gemen-

samma ytor ingår i hyran och kan till exempel vara loungers för att studera en och en eller tillsammans, större kök för att bjuda in till gemenskap, biorum eller gym. Vår vision med de gemensamma ytorna är att studenterna snabbt ska lära känna sina grannar och för oss innebär detta att våra hyresgäster bor kvar längre hos oss. För att hjälpa våra hyresgäster att lära känna varandra och få en fin gemenskap ordnar vi olika event och aktiviteter, framförallt i anslutning till inflyttningen vid höstterminen men också under året som går. Vårt fokus är att kvalitet och ekonomi ska gå hand i hand, och att både vi och våra hyresgäster ska vinna på vårt koncept.



Campus Star, Stockholm

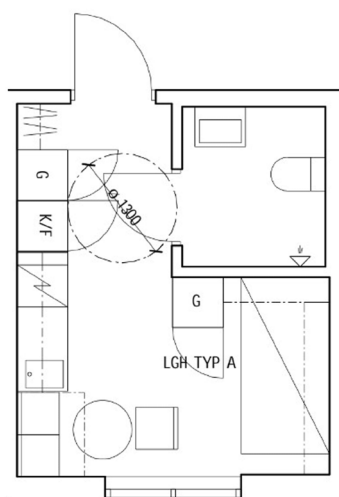


Attraktiva gemensamma utrymmen ingår i hyran

- Fullt utrustade gemensamma kök med matplats för olika ändamål som att baka, middagsbjudning eller mingel.
- Lounge- och studierum för socialt umgänge och studier, erbjuder miljöombyte från den egna bostaden.
- Gym för hälsa och trivsel.
- Biorum för fritid och gemenskap.
- Multicourt för fysisk aktivitet.

Välplanerade studentbostäder

- Små, välplanerade studentbostäder (från 16 kvm).
- Platsbyggda möbler och förvaring som förenklar in- och utflytt.
- Eget badrum och kök, höjer standard och attraktivitet.
- Rimlig hyra för studenten.





Målgrupp och efterfrågan

- Passar studenter som prioriterar en **prisivärd boendelösning** med hög standard.
- Lockar både svenska och internationella studenter som söker en **modern, social livsstil**.
- Delade utrymmen ger mer **attraktivitet och högre uthyrningsgrad**.

Kostnads- och intäktsoptimering

- **Lägre individuell hyra** per student jämfört med traditionella lägenheter.
- **Högre hyra per kvadratmeter** enligt hyresgästföreningens modell för hyresförhandling.

Fördelar med SBS-konceptet

Hög avkastning

Små enheter ger högre intjäning per kvm.

Låg tröskel för studenter

Billigare än traditionella bostäder.

Social gemenskap

Stärker trivsel och attraktivitet.

Effektiv förvaltning

Digitala lösningar anpassade för studenterna.

Intjäningsförmåga

Intjäningsförmåga	MSEK/antal
Hyresintäkter brutto	530
Vakans, rullande 12 månader	-19
Fastighetskostnader	-182
Driftsöverskott	329
Central administration	-30
Räntekostnader	-213
Förvaltningsresultat	86
Antal aktier	693 802 723
Förvaltningsresultat per aktie	0,12
Räntetäckningsgrad	1,41

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Intjäningsförmågan avser koncernens årliga förvaltningsresultat på proformabasis. Beräkningen baseras på hyresvärdet per den 30 juni 2026, justerat för en rullande 12-månaders genomsnittlig vakans om 3,6 procent. Eftersom vakansgraden för studentbostäder uppvisar tydliga säsongsvariationer har säsongseffekten neutraliserats genom ett bakåtblickande genomsnitt.

Per den 30 juni 2026 var 100 procent av hyreshöjningarna för 2026 fastställda och inkluderade i hyresvärdet. I Sverige uppgick hyreshöjningarna i genomsnitt till 3,34 procent och i Danmark till 2,25 procent.

Fastighetskostnaderna baseras på kostnadsnivån för ett normalår samt administrationskostnader hänförliga till aktuell organisationsstruktur per den 30 juni 2026.

Räntekostnaderna baseras på koncernens räntebärande skulder, justerat för likvida medel om 93 MSEK vid periodens utgång. Räntenivån utgår från genomsnittlig ränta per den 30 juni 2026 om 3,90 procent och räntebärande skulder om 5 469 MSEK.

OM INTJÄNINGSFÖRMÅGAN

Intjäningsförmågan avser uteslutande befintliga förvaltningsfastigheter och inkluderar inte framtida nyproduktion. För information om hyresvärde hänförligt till ej påbörjade projekt, se sidan 17. Det är viktigt att understryka att intjäningsförmågan inte ska tolkas som en prognos. Måttet innehåller exempelvis inga antaganden avseende framtida hyresutveckling, vakansnivåer, kapitalstruktur, valutakurser eller marknadsräntor. Studentbostäder i Nordens resultat och intjäning kan därutöver påverkas av framtida, ännu ej avtalade, fastighetsförvärv och/eller -försäljningar samt investeringar i nyproduktion och i det befintliga fastighetsbeståndet, vilka inte har beaktats i beräkningen av intjäningsförmågan.



Campus Star, Stockholm



VERKSAMHET I

3 länder

Sverige, Norge och Danmark



EFTERFRÅGAN

176 000

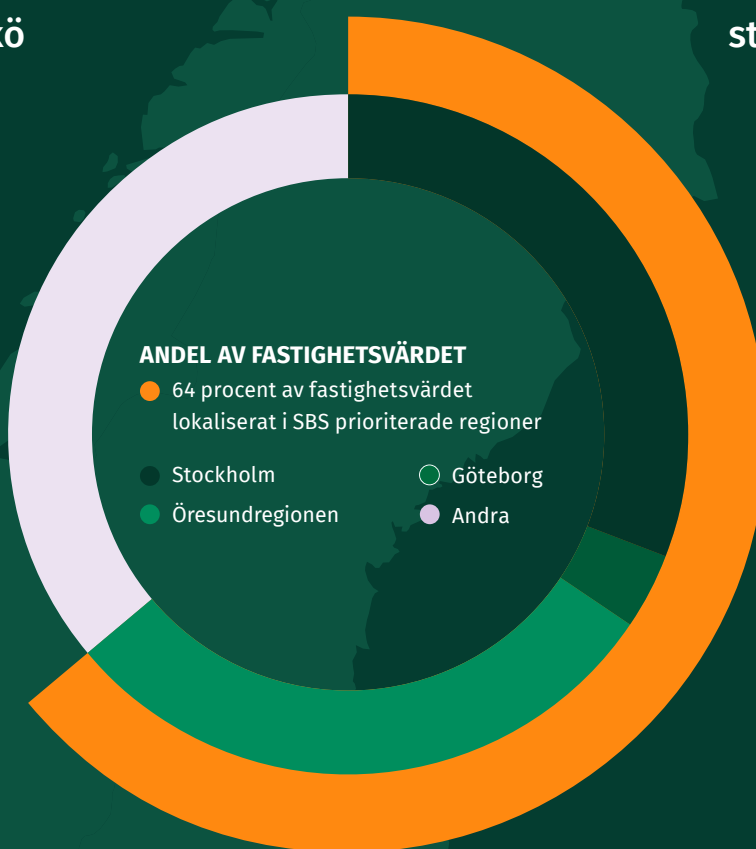
i bostadskö



TILLGÄNGLIGHET

6 581

studentbostäder



NÄRVARO

18 orter

Stockholm (31%), Göteborg (4%), Öresundsregionen (29%)

Fördelningen visar var Studentbostäder i Nordens fastighetsvärde är koncentrerat, baserat på verkligt värde per region. Närvaro i storstadsregionerna ger närhet till stora lärosäten, stabil efterfrågan och goda förutsättningar att utveckla fler studentbostäder där behovet är som störst.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Koncernens fastighetsbestånd omfattade vid utgången av perioden 40 fastigheter (40) med 181 860 kvadratmeter (181 768) uthyrningsbar area. Det sammanlagda värdet uppgick till 8 078 MSEK (8 126), vilket motsvarar 44 416 SEK per kvadratmeter (44 704).

Den realiserade värdeförändringen uppgick till -97 MSEK (78), vilket motsvarar en värdenedgång om 1,19 procent. De negativa värdeförändringarna hänförs till två fastigheter. En fastighet har skrivits ned till följd av högre bedömda framtida kostnader. För en annan fastighet har förutsättningarna förändrats då permanent bygglov inte kan erhållas. Bolaget har i stället erhållit en markanvisning som kompensation, vilken för närvarande bedöms ha ett lägre värde eftersom projektet befinner sig i en tidigare utvecklingsfas.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet för förvaltningsbeståndet uppgick till 4,89 procent (4,90). En förändring av direktavkastningskravet, allt annat lika, med 0,25 procentenheter motsvarar en förändring av fastighetsvärdet om +431/-389 MSEK. Samtliga fastigheter värderas kvartalsvis av extern fastighetsvärderare. Per den 30 juni 2026 har fastigheterna värderats av Newsec, Forum, Novier och CBRE.

Antalet studentbostäder i förvaltning vid utgången av perioden uppgick till 6 581 studentbostäder (6 581) varav 950 studentbostäder (994) var vakanta.

Justerat för 204 studentbostäder (203) vilka tomställts inför förädling uppgick reell vakans till 11 procent (12) vid utgången av perioden. Rullande 12 månader uppgick reell vakans till 3,6 procent (4,9). Inför kommande nybyggnation och renoveringar tomställs lägenheter löpande inför byggstart, vilket är en naturlig del i projektprocessen.

FÖRÄNDRING AV VERKLIGT VÄRDE FÖR FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

KSEK	Värde
Ingående värde 2026-01-01	8 125 689
Investering	3 716
Orealiserad värdeförändring	-96 929
Valutaförändring	45 119
Utgående värde 2026-06-30	8 077 595
Värdeförändring	-1,19%
Intäkter	250 997
Fastighetskostnader	-97 974
Driftsöverskott	153 023
Överskottsgrad	61,0%
Direktavkastning	3,78%
Totalavkastning	56 094
Totalavkastning procent	1,38%
Direktavkastningskrav	4,89%
Kalkylränta	6,85%
Uthyrningsbar area	181 860
Värde i kr/kvm	44 416
Antal studentbostäder i förvaltning	6 581

FÖRVALTNINGSPORTFÖLJEN

KSEK	Norr	Mitt	Syd	Förvaltningsportföljen
Ingående värde 2026-01-01	1 310 400	3 168 292	3 646 998	8 125 689
Investering	-	1 022	2 693	3 716
Orealiserad värdeförändring	10 500	20 011	-127 440	-96 929
Valutaförändring	-	4 408	40 712	45 119
Utgående värde 2026-06-30	1 320 900	3 193 733	3 562 962	8 077 595
Värdeförändring	0,80%	0,63%	-3,49%	-1,19%
Intäkter	45 998	87 813	117 186	250 997
Fastighetskostnader	-19 399	-33 833	-44 741	-97 974
Driftsöverskott	26 599	53 980	72 444	153 023
Överskottsgrad	57,8%	61,5%	61,8%	61,0%
Direktavkastning	4,04%	3,39%	4,02%	3,78%
Totalavkastning	37 099	73 991	-54 996	56 094
Totalavkastning procent	5,64%	4,65%	-3,05%	1,38%
Direktavkastningskrav	4,88%	4,83%	4,95%	4,89%
Kalkylränta	6,93%	6,84%	6,84%	6,85%
Uthyrningsbar area	41 980	51 575	88 305	181 860
Värde i kr/kvm	31 465	61 925	40 348	44 416
Antal studentbostäder	1 477	2 161	2 943	6 581

Campus Elsa,
Norrköping



Campus Star,
Stockholm



Campus Aviator,
Köpenhamn



Campus Träbyn,
Jönköping



Campus Artisten,
Karlstad



Projektportfölj

Bygglov för studentbostäder i Lund

Under andra kvartalet 2026 beviljades SBS bygglov för 55 studentbostäder på fastigheten Snillet 3 i Brunnshög. Projektet bedöms ge ett hyresvärde om 5 MSEK.

Projektet ska projekteras enligt SBS:s bostadskoncept Studentliv 2.0, där yteffektiva bostäder kombineras med gemensamma boendemiljöer. Konceptet omfattar bland annat en gemensam takterrass, en lokal i huvudbyggnaden och ett fristående orangeri på gården. SBS påbörjar nu detaljprojektering inför kommande byggnation. Efterfrågan på studentbostäder i Lund är fortsatt hög, och bostäderna blir ett välbehövligt tillskott på en marknad med stort behov.

Direktanvisning av mark i Göteborg

Under andra kvartalet 2026 tilldelade exploateringsnämnden i Göteborgs Stad SBS en direktanvisning som ersättningsmark för fastigheten på Beryllgatan där det idag är ett tillfälligt bygglov fram till 2030. Området ligger i Hisings Backa, cirka 7 kilometer norr om stadskärnan. En ny detaljplan ska tas fram för området i samråd med planavdelningen.

Planarbetet bedöms starta under tredje kvartalet 2026 och planen bedöms preliminärt kunna färdigställas under fjärde kvartalet 2029.

Under detaljplanearbetet ska SBS verka för att optimera byggrätten och skapa en effektiv fördelning av lägenhetsstorlekar och antal studentbostäder. Markanvisningsavtalet utgår från 170 studentbostäder, samtidigt som målet i planskedet är att pröva möjligheten att öka antalet till upp till 300. Projektet stärker SBS:s möjlighet att bidra med fler studentbostäder i en attraktiv studentstad med fortsatt hög efterfrågan.

Projekt med löpande kassaflöde

Resterande kommande projekt har idag byggnader med hyresgäster som ger ett positivt kassaflöde. Det är en trygghet att ha ett positivt kassaflöde på kommande projektfastigheter. För att SBS ska stå redo för nästa tillväxtfas arbetar bolaget med att ta fram färdiga bygglov för kommande projekt.

Ort	Fastighet	Status	Antal nyproducerade studentbostäder (brutto)	Area (Kvm) BOA	Area (Kvm) LOA	Hyresvärde (MSEK)	Hyresvärde/kvm (BOA)
Lund	Snillet 3	Beviljat bygglov	55	1 161	49	5	4 565
Göteborg	Backa	Detaljplaneskede	170-300	3 200-6 950	100-980	15-30	4 688-4 317
Trollhättan	Kuratorn 2	Bygglovsskede	441	11 168	-	32	2 865
Karlskrona	Grenadjären 57	Detaljplaneskede	358	8 426	245	27	3 204
Lund	Stråken 1	Bygglovsskede	162	2 535	100	12	4 734
Växjö	Utfarten 3	Detaljplaneskede	271	5 983	20	19	3 176
Kristianstad	Löjtnanten & Kaptenen	Detaljplaneskede	504	14 268	-	40	2 803

Snillet 3, visionsbild
Lund



Finansiering

Per den 30 juni 2026 uppgick SBS tillgångar till 8 239 MSEK (8 324). Dessa finansieras med eget kapital om 2 349 MSEK (2 423) och skulder om 5 890 MSEK (5 900). Räntebärande skulder uppgick till 4 941 MSEK (4 938) banklån, 492 MSEK (486) hållbara obligationslån och 129 MSEK (141) lån utan säkerhet.

LÅNESTRUKTUR

Vid periodens slut uppgick räntebärande skulder nominellt till 5 581 MSEK (5 575), vilket motsvarar en belåningsgrad om 67,7 procent (66,9) av fastigheternas marknadsvärde. Banklånen är fördelade mellan nordiska storbanker. Skulder tillhörande våra fastigheter i Danmark och Norge upptas i lokal valuta för att minska effekten av valutafluktuationer.

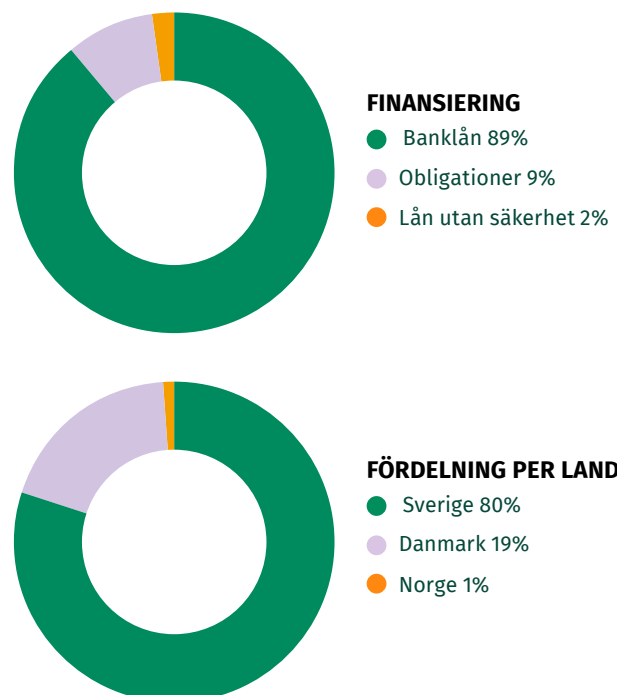
Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan, inklusive räntederivat, till 3,90 procent (4,09). För banklån var den genomsnittliga räntan 3,58 procent (3,48). För att minska ränterisken har lån om 726 MSEK (569) med rörlig ränta säkrats genom räntederivat. Den genomsnittliga räntebindningen uppgick till 20 månader (21) och kapitalbindning uppgick till 26 månader (23). Kommande förfall inom 12 månader uppgår till 1 380 MSEK (2 114).

Under det första kvartalet 2026 erhöll bolaget kreditbeslut och genomförde refinansieringar om totalt 2 366 MSEK, för majoriteten av banklån med närstående förfall har därmed refinansiering säkrats. Endast lån om 56 MSEK har förfall 2026 där bolaget ej erhållit kreditbeslut eller avser amortera med befintligt kassaflöde.

SBS har pågående fastighetstransaktioner i syfte att optimera fastighetsbeståndet och kapitalstrukturen, stärka den finansiella ställningen samt skapa förutsättningar för succesivt lägre finansieringskostnader över tid.

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

den. Prövning av kovenanterna sker kvartals- eller halvårsvis. SBS har som långsiktigt mål att minska belåningsgraden till högst 60 procent och uppnå en räntetäckningsgrad om 1,75. För att nå målen utvärderar bolaget regelbundet fastighetstransaktioner, refinansiering och optimering av kapitalstrukturen.



RÄNTESWAPPAR

MSEK Volym	Ränta	Löptid
190	1,89%	2027-09-15
379	2,09%	2028-10-07
157	2,50%	2029-05-11

FÖRFALLOSTRUKTUR

MSEK Intervall	Kapitalbindning	Snittränta %	Andel %	Räntebindning	Snittränta %	Andel %	Inklusive räntederivat		
							Räntebindning	Snittränta	Andel
<1 år	1 380	3,82%	25%	3 291	4,21%	59%	2 565	4,81%	46%
1-2 år	1 157	4,08%	21%	632	4,42%	11%	822	3,84%	15%
2-3 år	1 698	4,78%	30%	489	4,26%	9%	1 025	3,19%	18%
3-4 år	1 142	2,87%	20%	956	2,75%	17%	956	2,75%	17%
4-5 år	205	1,77%	4%	214	1,77%	4%	214	1,77%	4%
Total	5 581	3,89%	100%	5 581	3,89%	100%	5 581	3,90%	100%

Aktien

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

Aktieinformation per 2026-06-30

Börskurs stängning, SEK per aktie	1,275
Substansvärde, SEK per aktie	3,65
Börsvärde, KSEK	884 598
Genomsnitt antal omsatta aktier per börsdag	167 191
Genomsnitt omsättning per börsdag, SEK	278 375
Genomsnitt antal utestående aktier	693 802 723
Antal aktier vid utgången av perioden	693 802 723

AKTIEKURSUTVECKLING OCH HANDELN

Vid utgången av perioden uppgick aktiekursen till 1,28 SEK per aktie vilket motsvarar ett börsvärde om 885 MSEK. Genomsnittligt antal omsatta aktier per börsdag uppgick under perioden till 167 191 aktier eller 0,3 MSEK.

AKTIEKAPITALET

Vid utgången av perioden uppgick aktiekapitalet till 347 MSEK, fördelat på 693 802 723 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 0,5 SEK och berättigar till en röst.

UTDELNING

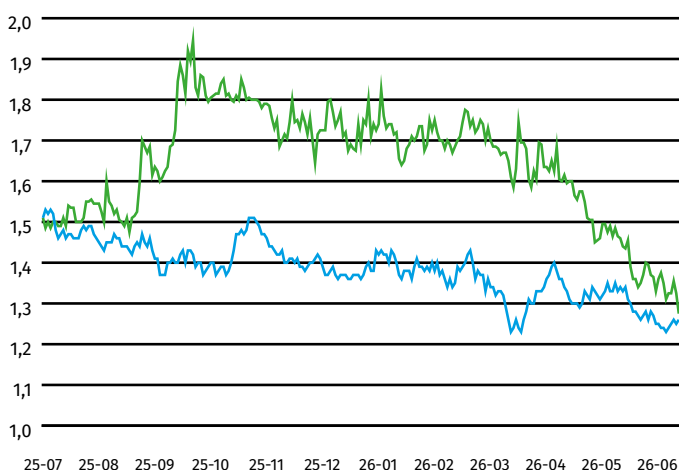
Bolagets målsättning är att skapa den långsiktigt bästa totalavkastningen för aktieägarna. Bedömningen är att detta bäst uppnås genom att återinvestera vinsterna i verksamheten för att stärka bolagets finansiella ställning och möjliggöra fortsatt tillväxt. Utdelning förväntas därför vara låg eller utebli inom överskådlig framtid, så länge styrelsen bedömer att återinvestering ger högre värdeskapande för aktieägarna.

AKTIEINFORMATION

Kortnamn: STUDBO

ISIN-kod: SE0015657697

AKTIEUTVECKLING STUDENTBOSTÄDER I NORDEN



— Studentbostäder i Norden AB
— OMX Stockholm Real Estate GI

AKTIEÄGARE

	Antal aktier och röster	Andel av aktier och röster
Gösta Welandson med bolag	131 320 509	18,93%
Otre Fund LP	106 354 651	15,33%
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	101 819 083	14,68%
Svea Bank AB	72 361 560	10,43%
Nordstjernan	70 598 843	10,18%
Amir Gal med bolag	26 825 556	3,87%
Ristian Invest AB	22 930 707	3,31%
Vixar AB	16 575 049	2,39%
Lars Runby	9 189 718	1,32%
Henric Wiman privat och genom bolag	8 459 385	1,22%
Summa 10 största ägare	566 435 061	81,64%
Övriga aktieägare	127 367 662	18,36%
Totalt	693 802 723	100,00%

Källa: Holdings, Modular Finance AB och aktieägarna.

Social hållbarhet

Med smaker från hela världen

MÅLTIDER BLIR MÖTEN PÅ CAMPUS STAR

När studenter flyttar till en ny stad, ett nytt land eller sitt första egna boende blir gemenskap en viktig del av boendemiljön. Därför arbetar SBS aktivt med att skapa platser och sammanhang där studenter kan mötas och lära känna sina grannar under avslappnade former.

International Dinner på Campus Star i Spånga är ett exempel på hur social hållbarhet kan ta form i vardagen. Under en kväll samlades omkring 50 studenter i gemensamhetslokalen för att träffas och smaka på maträtter från hela världen. Studentambassadören Lilja höll i eventet och bidrog till en varm och välkomnande stämning.

På Campus Star är de gemensamma ytor en central del av boendet. De fullt utrustade köken och matplatserna gör det enkelt att laga mat tillsammans, bjuda in grannar eller stanna upp för ett samtal i vardagen. På så sätt används lokalerna på bästa sätt och blir naturliga mötesplatser som kan stärka studenternas trivsel, trygghet och välmående.

“Jag känner verkligen att jag lär känna mina grannar under sådana här event!”

ETT SMÖRGÅSBORD AV SMAKER OCH SAMTAL

Under kvällen serverades bland annat sushi från Japan, svensk Toast Skagen, baklava från Turkiet och välfyllda grekiska piroger. Smaker från olika länder skapade nyfikenhet och sänkte trösklarna mellan grannarna på Campus Star, där många olika nationaliteter samlas under samma tak. När studenter får dela upplevelser med varandra växer också känslan av sammanhang och tillhörighet.



God mat från flera olika delar av världen.



Responsen från deltagarna visar att eventet fyllde en viktig funktion. Som en deltagare uttryckte det: “I’d love to come to one of these events again where we get to explore different cultures!” En annan beskrev värdet av kvällen med orden: “Jag känner verkligen att jag lär känna mina grannar under sådana här event!”

Ekologisk hållbarhet

ENERGIANVÄNDNING OCH UTSLÄPP FRÅN VÅRA FASTIGHETER

SBS fortsätter att leda utvecklingen av framtidens studentbostäder med ett starkt fokus på energieffektivitet och minskad klimatpåverkan. Under det andra kvartalet 2026 uppgick den totala energianvändningen i våra fastigheter i Sverige och Danmark till cirka 22,63 kWh/m², vilket innebär en minskning med omkring 1,86 procent jämfört med motsvarande period föregående år.

Utsläppen av CO₂e (kg CO₂e/m²) minskade med 0,9 procent jämfört med samma period föregående år.

HÅLLBARA AVTAL FÖR EL OCH FJÄRRVÄRME

SBS har avtal med Dalakraft om att leverera 100 procent förnybar elektricitet till fastighetsbeståndet i Sverige. I Danmark köper SBS sedan 2023 enbart CO₂-neutral elektricitet.

SBS har tecknat avtal på fyra orter (Stockholm, Norrköping, Örebro och Malmö) om att använda miljöcertifierad fjärrvärme.

OBLIGATIONSTATUS

Under 2025 uppdaterade Studentbostäder i Norden sitt hållbara ramverk i enlighet med ICMA:s Green Bond Principles och Social Bond Principles, gemensamt benämnda Sustainable Bond Principles. Ramverket styr villkoren för hur likviden från hållbara obligationer, lån och andra skuldebrev får användas.

Baserat på detta ramverk har Studentbostäder i Norden under kvartal 1 emitterat en hållbar obligation om 500 MSEK inom ett rambelopp om 750 MSEK.

För en mer detaljerad beskrivning av den hållbara obligationen, se <https://investor.sbsstudent.se/finansiellt#dokument>.

MSEK	Totalt allokerad volym	Obligationsemissioner	Icke allokerad volym
2026/2029	500	500	-
Utestående belopp	500	500	-

GRÖN ANDEL FJÄRRVÄRME

95 %

SOLCELLSPRODUKTION Q2

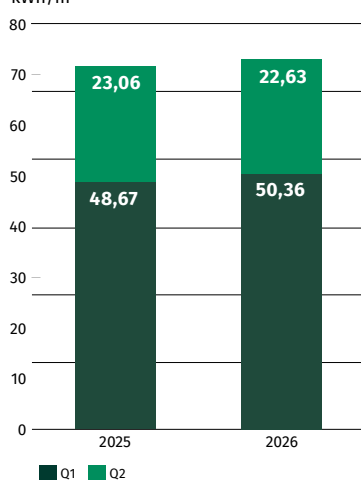
277
MWH

ANDEL FÖRNYBAR ELANVÄNDNING

100 %

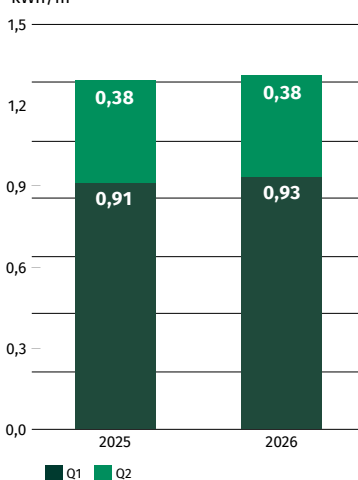
TOTAL ENERGI ATEMP

kWh/m²

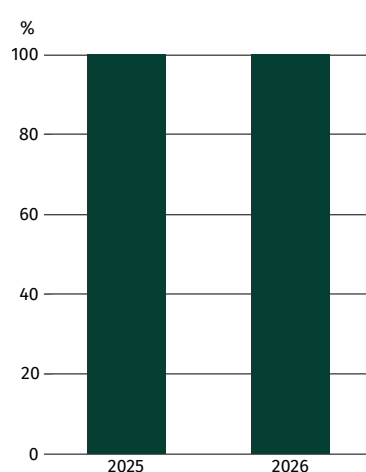


UTSLÄPP FRÅN ENERGI ATEMP

kWh/m²



ANDEL FÖRNYBAR ELANVÄNDNING



Koncernens rapport över totalresultat

KSEK	jan - jun 2026	jan - jun 2025	apr - jun 2026	apr - jun 2025	jan - dec 2025
Hysesintäkter	246 827	235 119	117 523	112 556	478 450
Övriga intäkter	2 916	3 046	1 540	1 494	6 535
Summa intäkter	249 743	238 165	119 063	114 050	484 985
Fastighetskostnader	-97 974	-92 843	-45 060	-41 000	-180 660
Driftsöverskott	151 769	145 322	74 003	73 050	304 325
Central administration	-12 696	-7 348	-8 825	-8 084	-24 506
(varav jämförelsestörande)	3 716	6 922	-	-1 382	6 922
Resultat före finansiella poster	139 073	137 973	65 178	64 966	279 819
Räntekostnader avseende nyttjanderätter	-1 065	-1 110	-532	-531	-2 172
Ränteintäkter och liknande resultatposter	1 414	1 914	351	1 089	5 026
Räntekostnader och liknande resultatposter	-115 329	-118 971	-55 920	-59 813	-236 405
Valutakursdifferenser	-47	-356	-18	-8	-380
Förvaltningsresultat	24 047	19 450	9 059	5 703	45 887
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-96 929	146 457	-54 174	69 375	218 249
Värdeförändring derivat	-1 089	-6 484	-6 057	-6 996	-2 949
Resultat före skatt	-73 971	159 423	-51 172	68 082	261 187
Aktuell skatt	2	-4 109	-	-4 021	-7 442
Uppskjuten skatt	-15 942	-7 998	-7 383	-9 162	-39 346
Periodens resultat	-89 912	147 316	-58 554	54 899	214 399
Övrigt totalresultat					
Poster som senare kan komma att omföras till resultaträkningen;					
Omräkning av utländska dotterbolag	15 075	-16 724	8 407	14 686	-35 765
Periodens totalresultat	-74 836	130 592	-50 147	69 585	178 634
Periodens resultat hänförligt till;					
Moderföretagets aktieägare	-89 912	147 316	-58 554	54 899	214 399
Årets totalresultat hänförligt till;					
Moderföretagets ägare	-74 836	130 592	-50 147	69 585	178 634
Resultat per aktie	-0,13	0,23	-0,08	0,08	0,33

Kommentarer till rapport över totalresultat

INTÄKTER

Koncernens intäkter uppgick under perioden till 250 MSEK (238). Hyresintäkterna ökade med 5,0 procent till 247 MSEK (235), främst till följd av årets hyreshöjningar och en förbättrad uthyrningsgrad jämfört med föregående år.

För jämförbart bestånd ökade intäkterna med 5,2 procent till 251 MSEK (239).

Under andra kvartalet ökade intäkterna i jämförbart bestånd med 4,7 procent till 120 MSEK (114).

FASTIGHETSKOSTNADER

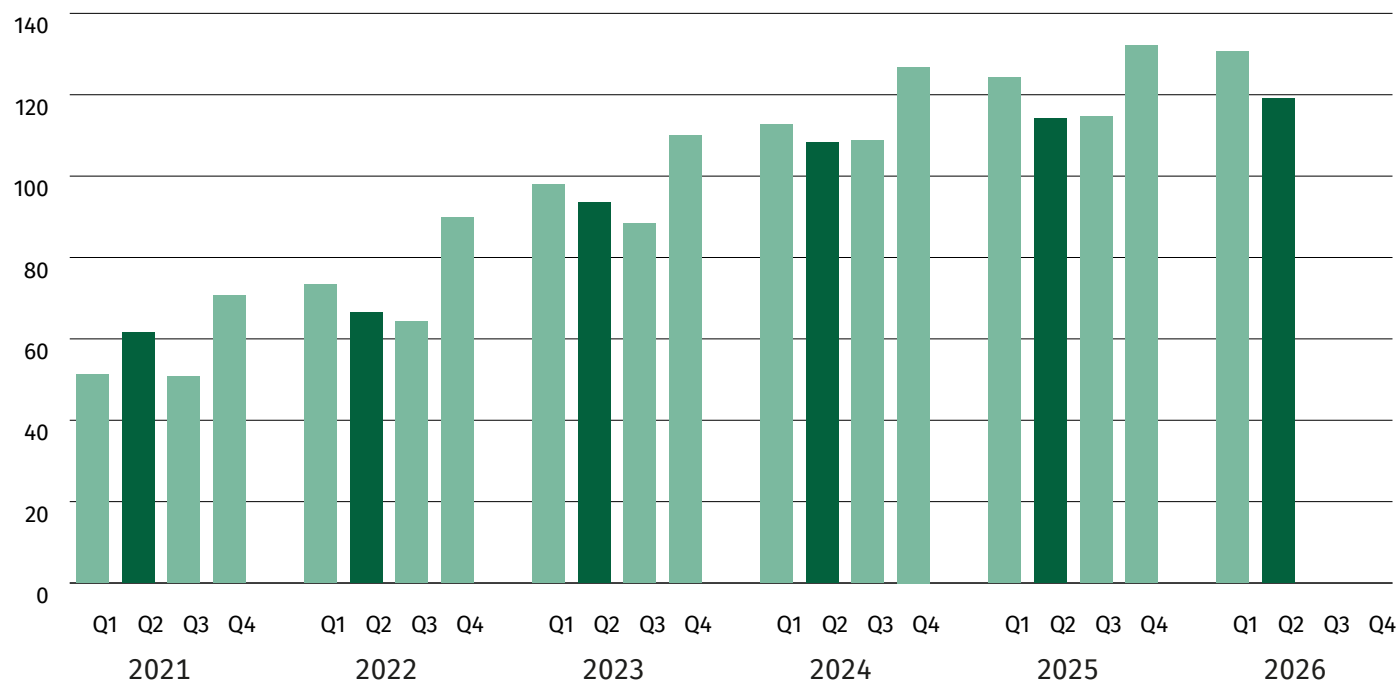
Koncernens fastighetskostnader ökade med 5,5 procent till -98 MSEK (-93). Kostnaderna avser främst taxebundna kostnader, drift och underhåll, fastighetsskatt samt fastighetsadministration.

För jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 5,6 procent till -98 MSEK (-93).

Under andra kvartalet ökade kostnaderna i jämförbart bestånd med 9,9 procent till -45 MSEK (-41). Kostnadsföring av en befarad kundförlust om 2 MSEK påverkade kvartalets kostnader negativt, justerat för posten ökade kostnaderna 4,5 procent.

INTÄKTER

MSEK



DRIFTSÖVERSKOTT

Driftsöverskottet uppgick till 152 MSEK (145), en ökning med 4,4 procent. Överskottsgraden uppgick till 60,8 procent (61,0).

För jämförbart bestånd ökade driftsöverskottet med 5,0 procent till 153 MSEK (146), med en överskottsgrad om 61,0 procent (61,1).

Under andra kvartalet uppgick driftsöverskottet i jämförbart bestånd till 75 MSEK (73), en ökning med 1,8 procent.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för central administration uppgick till -13 MSEK (-7). Posten omfattar kostnader för affärsutveckling, transaktioner, finanshantering och kontor. Jämförelsestörande poster om 4 MSEK (7) avser återvunnet skattetillägg efter omprövning av ett skattetillägg som bolaget betalade 2019 under namnet Prime Living.

Exklusive jämförelsestörande poster uppgick central administration till -16 MSEK (-14).

Under kvartalet uppgick central administration till -9 MSEK (-8). Ökningen avser främst högre juristkostnader jämfört med föregående år.

FINANSNETTO

Periodens finansnetto uppgick till -115 MSEK (-119). Utfallet bestod främst av räntekostnader om -113 MSEK (-118), övriga finansiella kostnader om -2 MSEK (-1) samt tomträttsavgälder om -1 MSEK (-1). Räntekostnaderna belastades med 1 MSEK till följd av överlappningen mellan den gamla och den nya obligationen.

Under andra kvartalet uppgick finansnettot till -56 MSEK (-59). Förbättringen beror främst på att bolaget refinansierade obligationslånet till bättre villkor vid utgången av första kvartalet.

Ränteintäkterna uppgick till 1 MSEK (2) för perioden och till 0 MSEK (1) för kvartalet

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet för perioden uppgick till 24 MSEK (19), en ökning med 24 procent. Förbättringen drevs främst av ett högre driftsöverskott och lägre finansiella kostnader. Justerat för jämförelsestörande poster, som var positiva i båda perioderna, ökade förvaltningsresultatet med 62 procent.

För kvartalet uppgick förvaltningsresultatet till 9 MSEK (6), motsvarande en ökning med 59 procent. Rensat för jämförelsestörande poster ökade förvaltningsresultatet med 28 procent. Ökningen förklaras främst av lägre finansiella kostnader.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Värdeförändringarna för fastigheterna uppgick under perioden till -97 MSEK (146). Realiserade värdeförändringar uppgick till - MSEK (-1).

SKATT

Periodens skatt uppgick till -16 MSEK (-12). Av detta avsåg 0 MSEK (-4) aktuell skatt och -16 MSEK (-8) uppskjuten skatt.

Kvartalets skatt uppgick till -7 MSEK (-13), varav aktuell skatt uppgick till 0 MSEK (-4).

Uppskjuten skatt beräknas med den skattesats som gäller i respektive land.

PERIODENS RESULTAT

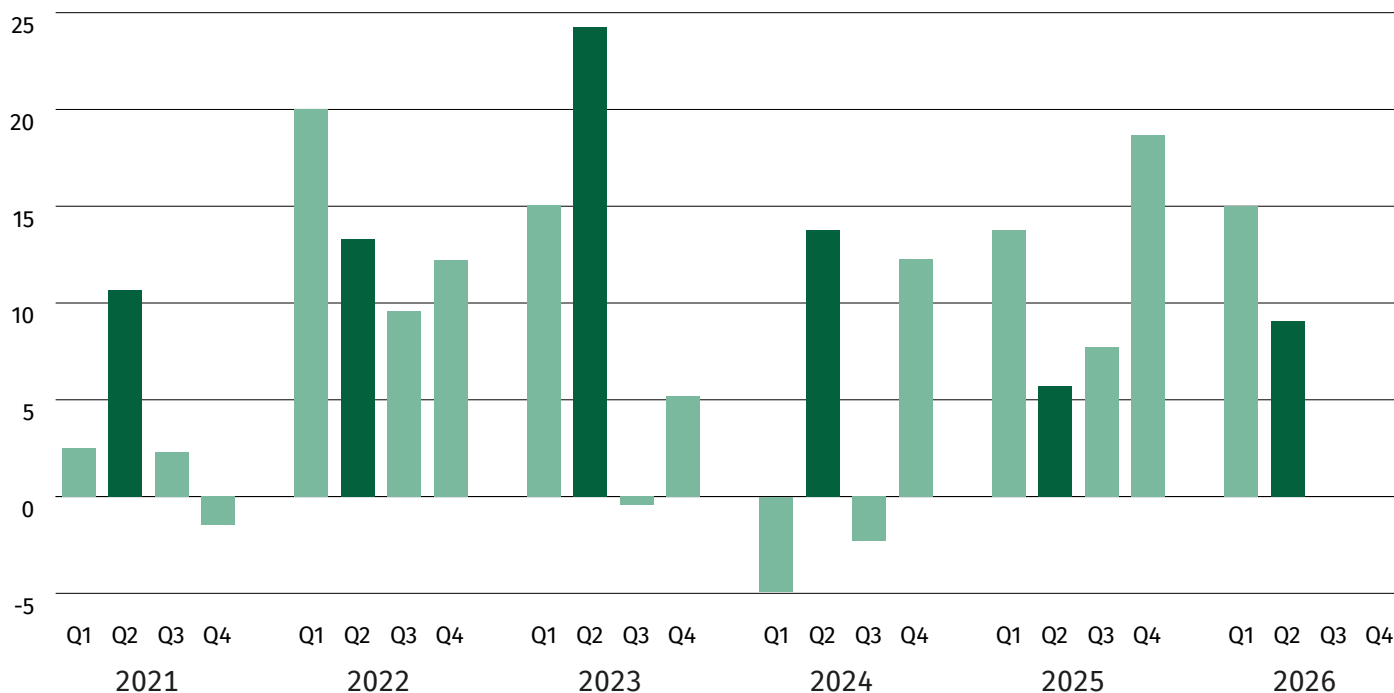
Periodens resultat uppgick till -90 MSEK (147).

Periodens totalresultat uppgick till -75 MSEK (131).

Kvartalets resultat uppgick till -59 MSEK (55) och kvartalets totalresultat till -50 MSEK (70).

FÖRVALTNINGSRESULTAT

MSEK



Koncernens rapport över finansiell ställning

KSEK	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	8 077 595	8 099 648	8 125 689
Inventarier	4 699	4 206	4 710
Immateriella anläggningstillgångar	1	63	31
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	32 746	16 152	32 746
Derivat	964	-	2 053
Uppskjuten skattefordran	-	1 174	-
Summa anläggningstillgångar	8 116 006	8 121 243	8 165 229
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	5 207	8 757	5 428
Skattefordringar	2 643	5 190	-
Övriga fordringar	9 660	10 468	13 295
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 671	11 436	12 676
Likvida medel	93 452	124 148	127 332
Summa omsättningstillgångar	122 633	159 998	158 731
SUMMA TILLGÅNGAR	8 238 639	8 281 241	8 323 960
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	346 901	346 901	346 901
Övrigt tillskjutet kapital	1 828 513	1 828 707	1 828 513
Reserver	34 314	38 280	19 239
Balanserat resultat, inklusive årets resultat	138 907	161 736	228 819
Summa eget kapital	2 348 636	2 375 624	2 423 473
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	186 409	140 589	170 270
Skulder till kreditinstitut	3 580 484	4 178 987	3 341 601
Obligationslån	491 884	425 353	-
Lån utan säkerhet	111 012	104 934	111 012
Leasingskulder	31 975	14 295	31 975
Derivat	-	1 482	-
Övriga skulder	20 568	21 714	20 415
Upplupna kostnader	-	31 294	-
Summa långfristiga skulder	4 422 331	4 918 649	3 675 274
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	1 360 777	820 089	1 596 457
Obligationslån	-	28 188	485 552
Lån utan säkerhet	18 236	48 630	30 394
Leasingskulder	771	1 857	771
Leverantörsskulder	4 677	6 720	11 288
Skatteskuld	3 961	10 256	5 117
Övriga skulder	14 889	11 940	11 843
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	64 360	59 288	83 791
Summa kortfristiga skulder	1 467 671	986 969	2 225 214
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8 238 639	8 281 241	8 323 960

Kommentar till koncernens rapport över finansiell ställning

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Per den 30 juni 2026 uppgick fastigheternas värde till 8 078 MSEK (8 126). Värdeförändringen under kvartalet var -1,19 procent. Värdet på fastighetsbeståndet har fastställts genom externa värderingar utförda av Forum, Newsec, CBRE och Novier.

Värderingarna bygger på analyser av framtida kassaflöden för varje fastighet. I analyserna har hänsyn tagits till gällande hyresavtal, marknadsläge, hyresnivåer, drift, underhåll, förvaltningsadministration och investeringsbehov.

Värderingen baseras på ett viktat avkastningskrav om 4,89 procent (4,90). Verkligt värde har därmed bedömts enligt IFRS 13 nivå 3. Mer information om förvaltningsfastigheter finns på sida 15.

LIKVIDA MEDEL

Likvida medel uppgick vid kvartalets utgång till 93 MSEK (127).

EGET KAPITAL

Det egna kapitalet hänförligt till moderbolagets aktieägare har under perioden minskat med -75 MSEK till 2 349 MSEK (2 423).

UPPSKJUTEN SKATT

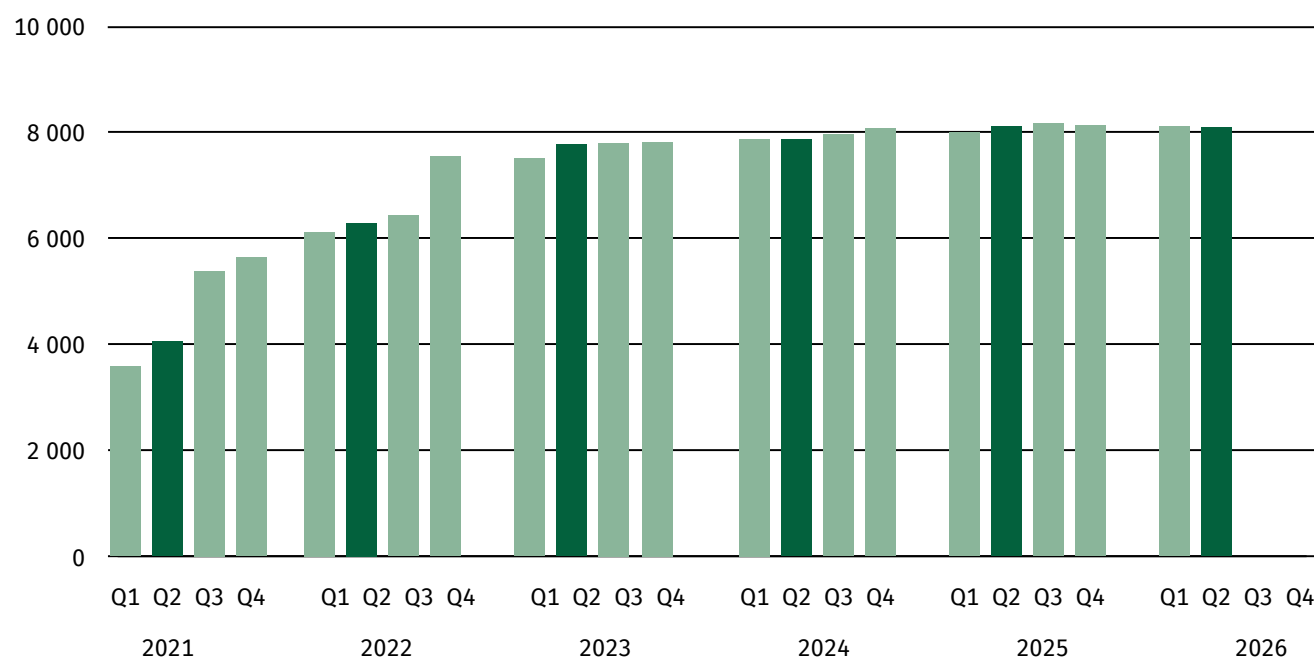
Uppskjuten skatt beräknas genom att gällande skattesats i respektive land tillämpas på skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder samt på underskottsavdrag. Den uppskjutna skatteskulden uppgick till 186 MSEK (170) och avsåg främst förvaltningsfastigheter och underskottsavdrag.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Räntebärande skulder uppgick till 5 562 MSEK (5 565) och omfattade skulder till kreditinstitut om 4 952 MSEK (4 948), obligationslån om 500 MSEK (486), lån utan säkerhet om 129 MSEK (141) samt uppläggningsavgifter och låneomkostnader om -18 MSEK (-10).

VERKLIGT VÄRDE

MSEK



Koncernens rapport över förändring av eget kapital

KSEK Hänförligt till moderbolagets aktieägare	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Summa
Ingående eget kapital 2025-01-01	289 084	1 745 041	55 004	14 420	2 103 549
Periodens resultat jan-jun	-	-	-	147 316	147 316
Övrigt totalresultat jan-jun	-	-	-16 724	-	-16 724
Periodens totalresultat jan-jun	-	-	-16 724	147 316	130 592
Nyemission	57 817	86 725	-	-	144 542
Emissionskostnader	-	-3 853	-	-	-3 853
Skatteeffekt emissionskostnader	-	794	-	-	794
Utgående eget kapital 2025-06-30	346 901	1 828 707	38 280	161 736	2 375 624
Periodens resultat jul-dec	-	-	-	67 083	67 083
Övrigt totalresultat jul-dec	-	-	-19 041	-	-19 041
Periodens totalresultat jul-dec	-	-	-19 041	67 083	48 042
Emissionskostnader	-	-244	-	-	-244
Skatteeffekt emissionskostnader	-	50	-	-	50
Utgående eget kapital 2025-12-31	346 901	1 828 513	19 239	228 819	2 423 473
Ingående eget kapital 2026-01-01	346 901	1 828 513	19 239	228 819	2 423 473
Periodens resultat jan-jun	-	-	-	-89 912	-89 912
Övrigt totalresultat jan-jun	-	-	15 075	-	15 075
Periodens totalresultat jan-jun	-	-	15 075	-89 912	-74 836
Utgående eget kapital 2026-06-30	346 901	1 828 513	34 314	138 907	2 348 636

Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag

KSEK	jan - jun 2026	jan - jun 2025	apr - jun 2026	apr - jun 2025	jan - dec 2025
Den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat	24 047	19 450	9 059	5 703	45 887
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet;	738	16 132	321	12 233	39 747
Betald skatt	-3 892	-3 704	-1 221	-6	-6 862
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	20 893	31 878	8 159	17 931	78 772
Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar	5 775	-246	6 753	-2 197	-663
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder	-23 511	-25 311	-15 387	-17 577	-2 299
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 157	6 321	-475	-1 843	75 810
Investeringsverksamheten					
Investeringar i förvaltningsfastigheter och inventarier	-4 399	-2 815	-915	-1 762	-13 314
Avyttring förvaltningsfastighet	-	14 790	-	-	14 790
Förändring av transaktionsrelaterade fordringar	-770	-1 906	-379	-1 273	-4 067
Förändring av transaktionsrelaterade skulder	-	89	-	89	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 169	10 157	-1 294	-2 946	-2 590
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	-	144 542	-	144 542	144 542
Upptagna lån	1 458 043	351 213	940 790	288 290	415 341
Amortering av låneskulder	-1 490 394	-414 353	-960 174	-321 064	-532 527
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-32 351	81 402	-19 384	111 768	27 356
Periodens kassaflöde	-34 363	97 880	-21 153	106 979	100 575
Likvida medel vid periodens början	127 332	26 365	114 341	17 608	26 365
Kursdifferens i likvida medel	483	-97	264	-439	392
Likvida medel vid periodens slut	93 452	124 148	93 452	124 148	127 332

Segmentrapportering

jan-jun 2026						
KSEK	Norr	Mitt	Syd	Koncern-gemensamt	Elimineringar	Koncernen
Externa hyresintäkter	45 848	87 540	116 356	-	-	249 743
Interna hyresintäkter	150	273	830	-	-1 253	-
Fastighetskostnader	-19 399	-33 833	-44 741	-	-	-97 974
Driftsöverskott	26 599	53 980	72 444	-	-1 253	151 769
Central administration exkl. jämförelsestörande poster	-	-	-	-16 412	-	-16 412
Jämförelsestörande poster	-	-	-	3 716	-	3 716
Resultat före finansiella poster	26 599	53 980	72 444	-12 697	-1 253	139 073
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	1 320 900	3 193 733	3 562 962			8 077 595

jan-jun 2025						
KSEK	Norr	Mitt	Syd	Koncern-gemensamt	Elimineringar	Koncernen
Externa hyresintäkter	41 280	84 786	111 281	817	-	238 165
Interna hyresintäkter	104	249	871	-	-1 223	-
Fastighetskostnader	-17 969	-28 427	-46 447	-	-	-92 843
Driftsöverskott	23 415	56 607	65 705	817	-1 223	145 322
Central administration exkl. jämförelsestörande poster	-	-	-	-14 271	-	-14 271
Jämförelsestörande poster	-	-	-	6 922	-	6 922
Resultat före finansiella poster	23 415	56 607	65 705	-6 532	-1 223	137 973
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	1 287 100	3 152 248	3 660 300			8 099 648

Nyckeltal per kvartal

	2026	2026	2025	2025	2025	2025	2024	2024	2024	2024	2023
Fastighetsrelaterade uppgifter	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4
Intäkter, MSEK	119	131	132	115	114	124	127	109	108	113	110
Driftsöverskott, MSEK	74	78	85	74	73	72	81	68	75	64	68
Förvaltningsresultat fastigheter, MSEK	9	15	19	8	6	14	12	-2	14	-5	5
Värdeförändringar fastighet, MSEK	-54	-43	0	71	69	77	84	9	53	-85	-167
Periodens resultat, MSEK	-59	-31	2	65	55	92	71	-3	39	-88	-128
Verkligt värde fastigheter, MSEK	8 078	8 107	8 126	8 158	8 100	7 985	8 068	7 947	7 852	7 867	7 806
Fastigheter exklusive nyproduktion, MSEK	8 078	8 107	8 126	8 158	8 100	7 985	8 068	7 947	5 993	6 078	6 089
Verkligt värde, kronor per kvadratmeter	44 416	44 585	44 704	44 909	44 586	43 955	43 885	43 258	37 805	37 281	37 590
Antal studentbostäder under förvaltning	6 581	6 581	6 581	6 581	6 581	6 581	6 645	6 645	6 645	6 804	6 292
Antal studentbostäder projektportfölj, netto	1 155	1 155	1 155	1 155	1 155	1 155	1 302	1 240	1 240	1 240	1 752
Antal studentbostäder projektportfölj, brutto	1 724	1 724	1 724	1 724	1 724	1 724	1 935	1 873	1 873	2 404	2 916
Antal studentbostäder förvärvsportfölj	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	173
Totalt antal studentbostäder inkl förvärvs- och projekt portfölj	7 736	7 736	7 736	7 736	7 736	7 736	7 947	7 885	7 885	8 044	8 217
Total Area, kvm	181 860	181 840	181 768	181 666	181 663	181 663	183 840	183 717	183 718	187 100	176 186
Uthyrningsgrad utgången av perioden, %	89	96	99	100	88	95	97	99	84	89	95
Uthyrningsgrad rullande 12 månader, %	96	96	96	96	95	94	92	91	91	93	95
Överskottsgrad, %	62	60	64	65	64	58	64	63	69	57	62
Direktavkastning, %	3,7	3,9	4,2	3,7	3,6	3,6	4,0	3,5	3,7	3,6	3,8
Finansiella uppgifter											
Avkastning på eget kapital, %	-9,9	-5,2	0,4	10,7	9,7	17,3	13,8	-0,5	7,8	-17,2	-25,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, MSEK	8	13	27	20	18	14	28	8	5	7	10
Belåningsgrad, %	67,7	67,3	66,9	66,7	67,7	70,0	70,3	70,9	71,2	71,3	70,8
Medelränta, %	3,9	3,9	4,1	4,0	4,1	4,0	4,1	4,4	4,5	4,8	5,1
Soliditet, %	28,5	28,9	29,1	29,2	28,7	26,8	25,8	25,2	25,2	25,1	26,0
Aktierelaterade uppgifter, kr/aktie											
Förvaltningsresultat	0,01	0,02	0,03	0,01	0,01	0,02	0,02	0,00	0,02	-0,01	0,01
Periodens resultat	-0,08	-0,05	0,00	0,09	0,08	0,16	0,12	0,00	0,07	-0,15	-0,32
Eget kapital	3,39	3,46	3,49	3,51	3,42	3,74	3,64	3,50	3,50	3,46	3,57
Substansvärde	3,65	3,71	3,74	3,73	3,63	3,96	3,86	3,68	3,66	3,58	3,70
Tillväxt i substansvärde per aktie, %	-1,42	-0,81	0,02	2,92	-8,39	2,64	4,96	0,39	2,42	-3,28	-59,15

För definitioner av dessa nyckeltal, se sida 35. Beräkningar av alternativa nyckeltal, finns på sida 36.

Nyckeltal per helår

Fastighetsrelaterade uppgifter	2025 jul- 2026 jun	2025	2024	2023	2022	2021	2020
Intäkter MSEK	497	485	456	390	294	234	150
Driftsöverskott, MSEK	311	304	288	250	170	131	75
Förvaltningsresultat fastigheter, MSEK	50	46	19	44	55	14	33
Värdeförändringar fastighet, MSEK	-25	218	61	-539	71	203	88
Periodens resultat, MSEK	-23	214	20	-351	76	114	91
Verkligt värde fastigheter, MSEK	8 078	8 126	8 068	7 806	7 531	5 636	3 563
Fastigheter exklusive nyproduktion, MSEK	8 078	8 126	8 068	6 089	6 590	4 787	3 124
Verkligt värde, kronor per kvadratmeter	44 416	44 704	43 885	37 590	41 508	36 509	25 827
Antal studentbostäder under förvaltning	6 581	6 581	6 645	6 292	5 563	4 605	4 251
Antal studentbostäder projektportfölj, netto	1 155	1 155	1 302	1 752	2 481	2 963	2 216
Antal studentbostäder projektportfölj, brutto	1 724	1 724	1 935	2 916	3 114	3 731	2 883
Antal studentbostäder förvärvsportfölj	-	-	-	173	173	430	430
Totalt antal studentbostäder inkl förvärvs- och projekt portfölj	7 736	7 736	7 947	8 217	8 217	7 998	6 897
Area förvaltningsportföljen, kvm	181 860	181 768	183 840	161 976	158 754	131 107	120 959
Uthyrningsgrad vid utgången av perioden, %	89	99	97	95	99	96	89
Uthyrningsgrad rullande 12 månader, %	96	96	92	95	96	91	91
Överskottsgrad, %	63	63	63	64	58	56	50
Direktavkastning, %	3,9	3,8	3,5	3,7	2,9	3,3	2,9
Finansiella uppgifter							
Avkastning på eget kapital, %	-1,0	9,5	1,0	-16,8	3,9	6,8	8,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, MSEK	68	79	47	28	56	-7	27
Belåningsgrad, %	67,7	66,9	70,4	70,8	65,8	62,8	51,1
Medelränta, %	3,9	4,1	4,1	5,1	3,8	2,2	2,3
Räntetäckningsgrad, ggr	1,20	1,16	1,15	1,21	1,67	1,64	2,14
Soliditet, %	28,5	29,1	25,8	26,0	27,0	30,6	39,2
Aktierelaterade uppgifter, kr/aktie							
Förvaltningsresultat	0,07	0,07	0,03	0,16	0,27	0,08	0,35
Periodens resultat	-0,03	0,33	0,03	-1,27	0,37	0,63	0,96
Eget kapital	3,39	3,49	3,64	3,57	9,57	9,51	8,05
Substansvärde	3,65	3,74	3,86	3,70	10,46	10,27	9,15
Tillväxt i substansvärde per aktie, %	-5,36	-3,21	4,38	-64,64	1,85	12,20	-

För definitioner av dessa nyckeltal, se sida 35. Beräkningar av alternativa nyckeltal, finns på sida 36.

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

KSEK	jan - jun 2026	jan - jun 2025	apr - jun 2026	apr - jun 2025	jan - dec 2025
Rörelsens intäkter	-	-	-	-	-
Rörelsens kostnader	-13 631	-12 002	-7 530	-4 891	-26 337
Rörelseresultat	-13 631	-12 002	-7 530	-4 891	-26 337
Resultat från finansiella poster	6 682	-34 935	4 807	10 365	-68 766
Resultat efter finansiella poster	-6 949	-46 937	-2 723	5 474	-95 103
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	20 000
Resultat före skatt	-6 949	-46 937	-2 723	5 474	-75 103
Skatt på periodens resultat	-6 367	10 551	-1 772	3 853	7 911
Periodens resultat	-13 316	-36 386	-4 494	9 328	-67 191

Totalresultat för moderbolaget

KSEK	jan - jun 2026	jan - jun 2025	apr - jun 2026	apr - jun 2025	jan - dec 2025
Periodens resultat enligt resultaträkningen	-13 316	-36 386	-4 494	9 328	-67 191
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-13 316	-36 386	-4 494	9 328	-67 191

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

KSEK	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
TILLGÅNGAR			
Andelar i koncernföretag	1 546 720	1 546 720	1 546 720
Fordringar hos koncernföretag	767 961	1 494 618	745 470
Uppskjuten skattefordran	93 998	102 954	100 365
Summa anläggningstillgångar	2 408 678	3 144 292	2 392 555
Fordringar hos koncernföretag	286 190	265 466	273 159
Övriga omsättningstillgångar	5 179	10 675	4 905
Likvida medel	43 586	86 981	60 157
Summa omsättningstillgångar	334 954	363 121	338 221
SUMMA TILLGÅNGAR	2 743 633	3 507 414	2 730 776
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	346 901	346 901	346 901
Fritt eget kapital	1 635 148	1 679 463	1 648 464
Summa eget kapital	1 982 050	2 026 364	1 995 365
Långfristiga skulder	579 811	1 298 121	72 429
Kortfristiga skulder	181 772	182 928	662 982
Summa skulder	761 583	1 481 050	735 410
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 743 633	3 507 414	2 730 776

Händelser och övriga upplysningar

MODERBOLAGET

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

JÄMFÖRELSETAL

Jämförelsetal inom parentes för resultatposter avser utfall för motsvarande period 2025. Jämförelsetal inom parentes för balansposter avser utfall vid utgången av föregående år.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering. Vidare har tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen och lagen om värdepappersmarknaden tillämpats. Moderbolaget har upprättat sina finansiella rapporter i enlighet med årsredovisningslagen, lagen om värdepappersmarknaden och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. För fullständiga redovisningsprinciper hänvisas till Studentbostäder i Nordens årsredovisning för 2025 som finns tillgänglig på www.sbsstudent.se.

Redovisningsprinciper och värderingsgrund är oförändrade jämfört med årsredovisningen för 2025.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Studentbostäder i Norden har inte genomfört några transaktioner med närstående under perioden utöver utbetalning av lön.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa beskrivs mer utförligt i årsredovisningen för 2025.

Bolaget har identifierat ett konstruktionsfel i en av sina fastigheter. En teknisk och juridisk utredning pågår för närvarande i syfte att klarlägga orsaken till felet, dess omfattning samt eventuella ekonomiska konsekvenser. Parallellt förs en dialog med säljaren av fastigheten avseende ansvarsförhållanden och möjliga åtgärder. Baserat på den information som finns tillgänglig vid tidpunkten för denna kvartalsrapport upprättande har någon tillförlitlig uppskattning av en eventuell ekonomisk påverkan inte kunnat göras. Bolaget kommer att beakta utfallet av den pågående utredningen i kommande finansiella rapportering när tillräckligt underlag föreligger.

Efter att bolaget mottagit Länsstyrelsens beslut om återkrav av investeringsstöd om 82 MSEK och genom pressmeddelande den 6 juli 2026 kommunicerat att återkravet ska påverka resultatet för det andra kvartalet 2026, har bolaget tillsammans med externa juridiska rådgivare genomfört en fördjupad analys av beslutet. Den genomförda analysen har stärkt bolagets initiala bedömning att beslutet är felaktigt och att det finns starka skäl för en ändring vid överprövning. Mot denna bakgrund har bolaget omprövat den preliminära redovisningsbedömningen och inte redovisat någon kostnad hänförlig till återkravet i delårsrapporten för det andra kvartalet 2026. Per balansdagen bedöms återkravet fortsatt utgöra en eventualförpliktelse och har därför inte redovisats som en avsättning i de finansiella rapporterna.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

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

Denna rapport har inte varit föremål för översiktlig granskning av Studentbostäder i Norden AB:s (publ) revisor. Rapporten lämnades för offentliggörande den 16 juli 2026 klockan 07:15.

Kalendarium och undertecknande

KALENDARIUM

Delårsrapport jan-sep 2026

2026-11-12

STYRELSENS FÖRSÄKRAN

Stockholm den 16 juli 2026
Studentbostäder i Norden AB (publ)

Rebecka Eidenert
VD

Per Strimbold
Styrelseordförande

Charlotte Axelsson
Styrelseledamot

Bo Netz
Styrelseledamot

Leiv Synnes
Styrelseledamot

Yaron Zaltsman
Styrelseledamot

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

Definitioner

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

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

BELÅNINGSGRAD

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

BOSTÄDER UNDER FÖRVALTNING

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

DIREKTAVKASTNING FÖRVALTNINGSPORTFÖLJEN

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

DIREKTAVKASTNINGSKRAV

Avkastningskravet på restvärdet vid värdering av verkligt värde.

DRIFTSÖVERSKOTT

Intäkter reducerat med fastighetskostnader.

EGET KAPITAL, PER AKTIE

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

FÖRVALTNINGSPORTFÖLJ

Samtliga fastigheter exklusive pågående nyproduktion.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Driftsöverskott med avdrag för administrativa kostnader och finansnetto.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE

Förvaltningsresultat i relation till genomsnittligt antal aktier.

GENOMSNISSLIGT DIREKTAVKASTNINGSKRAV

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

GENOMSNISSLIG RÄNTA

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

GENOMSNISSLIG RÄNTA FÖRVALTNINGSPORTFÖLJEN

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

JÄMFÖRBART BESTÅND

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

KAPITALBINDNING

Det viktade genomsnittet av återstående kapitalbindningstid avseende räntebärande skulder.

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE, PER AKTIE

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

PROJEKTPORTFÖLJ, BRUTTO

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

PROJEKTPORTFÖLJ, NETTO

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

RÄNTEBINDNING

Det viktade genomsnittet av återstående räntebindningstid avseende räntebärande skulder.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD, TOTAL

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

RÄNTETÄCKNINGSGRAD, SÄKERSTÄLLD SKULD

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

SOLIDITET

Eget kapital i relation till balansomslutningen vid periodens utgång.

TILLVÄXT I LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE, PER AKTIE

Substansvärde per aktie vid utgången av perioden i relation till substansvärde per aktie vid ingången av period.

TOTALAVKASTNING

Driftsöverskottet plus realiserad 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 studentbostäder i relation till antalet uthyrbarsa studentbostäder. Visas både vid utgången av perioden och som rullande 12 månader.

VÄRDETILLVÄXT

Värdeförändring under perioden i förhållande till ingående balans.

ÖVERSKOTTSGRAD

Driftsöverskott i procent av redovisade intäkter.

Beräkning av alternativa nyckeltal

ÖVERSKOTTSGRAD

KSEK	2026 jan - jun	2025 jan - jun	2026 apr - jun	2025 apr - jun	2025 jul - 2026 jun	2025 jan-dec
Intäkter	249 743	238 165	119 063	114 050	496 564	484 985
Driftsöverskott	151 769	145 322	74 003	73 050	310 773	304 325
Överskottsgrad	60,8%	61,0%	62,2%	64,1%	62,6%	62,7%

DEFINITION

Driftsöverskott i relation till intäkter.

MOTIVERING

Anges för att belysa löpande intjäning i förvaltningsverksamheten.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE

KSEK	2026 jan - jun	2025 jan - jun	2026 apr - jun	2025 apr - jun	2025 jul - 2026 jun	2025 jan-dec
Förvaltningsresultat för perioden	24 047	19 450	9 059	5 703	50 484	45 887
Antal aktier i genomsnitt	693 802 723	627 726 273	693 802 723	664 894 276	693 802 723	658 223 096
Förvaltningsresultat per aktie	0,03	0,03	0,01	0,01	0,07	0,07

DEFINITION

Förvaltningsresultat fastigheter i relation till genomsnittligt antal aktier.

MOTIVERING

Används för att belysa avkastning på aktierna.

PERIODENS RESULTAT PER AKTIE

KSEK	2026 jan - jun	2025 jan - jun	2026 apr - jun	2025 apr - jun	2025 jul - 2026 jun	2025 jan-dec
Periodens resultat	-89 912	147 316	-58 554	54 899	-22 829	214 399
Antal aktier i genomsnitt	693 802 723	627 726 273	693 802 723	664 894 276	693 802 723	658 223 096
Periodens resultat per aktie	-0,13	0,23	-0,08	0,08	-0,03	0,33

DEFINITION

Periodens resultat i relation till genomsnittligt antal aktier.

MOTIVERING

Används för att belysa avkastning på aktierna.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

KSEK	2025 jul - 2026 jun	2025 jan-dec
Förvaltningsresultat fastigheter	50 484	45 887
Jämförelsestörande poster	-3 716	-6 922
Räntekostnader	232 763	236 405
Summa	279 531	275 370
Räntetäckningsgrad	1,20	1,16

DEFINITION

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

MOTIVERING

Anges för att belysa bolagets känslighet för ränteförändringar.

DIREKTAVKASTNING FÖRVALTNINGSPORTFÖLJEN

KSEK	2026 jan - jun	2025 jan - jun	2026 apr - jun	2025 apr - jun	2025 jul - 2026 jun	2025 jan-dec
Driftsöverskott för period	153 023	145 727	75 256	73 301	314 788	305 804
Värde vid periodens ingång	8 125 689	8 067 785	8 107 420	7 985 029	8 067 785	8 067 785
Värde vid periodens utgång	8 077 595	8 099 648	8 077 595	8 099 648	8 077 595	8 125 689
Värde i genomsnitt	8 101 642	8 083 717	8 092 507	8 042 339	8 072 690	8 096 737
Direktavkastning	3,78%	3,61%	3,72%	3,65%	3,90%	3,78%

DEFINITION

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

MOTIVERING

Anges för att belysa fastighetsbeståndets förmåga att generera avkastning.

TOTALAVKASTNING

KSEK	2026 jan - jun	2025 jan - jun	2026 apr - jun	2025 apr - jun	2025 jul - 2026 jun	2025 jan-dec
Driftsöverskott för period	151 769	145 322	74 003	73 050	310 773	304 325
Värdeförändring för perioden	-96 929	146 457	-54174,334	69 375	-25 138	218 249
Totalavkastning	54 840	291 779	19 828	142 425	285 635	522 574
Värde vid periodens ingång	8 125 689	8 067 785	8 107 420	7 985 029	8 067 785	8 067 785
Värde vid periodens utgång	8 077 595	8 099 648	8 077 595	8 099 648	8 077 595	8 125 689
Värde i genomsnitt	8 101 642	8 083 717	8 092 507	8 042 339	8 072 690	8 096 737
Totalavkastning	1,35%	7,22%	0,98%	7,08%	3,54%	6,45%

DEFINITION

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.

MOTIVERING

Anges för att belysa fastighetsbeståndets förmåga att generera avkastning.

EGET KAPITAL PER AKTIE

KSEK	2026 30 jun	2025 30 jun	2025 jul - 2026 jun	2025 31 dec
Eget kapital	2 348 636	2 375 624	2 348 636	2 423 473
Antal aktier	693 802 723	693 802 723	693 802 723	693 802 723
Eget kapital SEK per aktie	3,39	3,42	3,39	3,49

DEFINITION

Eget kapital i relation till antal aktier.

MOTIVERING

Används för att belysa bolagets värde per aktie.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

KSEK	2026 jan - jun	2025 jan - jun	2026 apr - jun	2025 apr - jun	2025 jul - 2026 jun	2025 jan-dec
Periodens resultat	-89 912	147 316	-58 554	54 899	-22 829	214 399
Ingående eget kapital	2 423 473	2 103 549	2 398 783	2 164 557	2 103 549	2 103 549
Utgående eget kapital	2 348 636	2 375 624	2 348 636	2 375 624	2 348 636	2 423 473
Genomsnittligt eget kapital	2 386 054	2 239 587	2 373 710	2 270 090	2 226 093	2 263 511
Avkastning på eget kapital	-7,54%	13,16%	-9,87%	9,67%	-1,03%	9,47%

DEFINITION

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

MOTIVERING

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

SOLIDITET

KSEK	2026 30 jun	2025 30 jun	2025 jul- 2026 jun	2025 31 dec
Eget kapital	2 348 636	2 375 624	2 348 636	2 423 473
Balansomslutning	8 238 639	8 281 241	8 238 639	8 323 960
Soliditet	28,51%	28,69%	28,51%	29,11%

DEFINITION

Eget kapital i relation till balans-
omslutning.

MOTIVERING

Anges för att belysa bolagets
finansiella ställning.

BELÅNINGSGRAD

KSEK	2026 30 jun	2025 30 jun	2025 jul- 2026 jun	2025 31 dec
Räntebärande skulder	5 562 393	5 606 181	5 562 393	5 565 016
Kassa	93 452	124 148	93 452	127 332
Nettobelåning	5 468 941	5 482 033	5 468 941	5 437 684
Förvaltningsfastigheter	8 077 595	8 099 648	8 077 595	8 125 689
Belåningsgrad	67,7%	67,7%	67,7%	66,9%

DEFINITION

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

MOTIVERING

Anges för att belysa bolagets
finansiella risk.

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

KSEK	2026 30 jun	2025 30 jun	2025 jul- 2026 jun	2025 31 dec
Eget kapital	2 348 636	2 375 624	2 348 636	2 423 473
Derivat	-964	1 482	-964	-2 053
Uppskjuten skatteskuld	186 409	140 589	186 409	170 270
Substansvärde	2 534 081	2 517 696	2 534 081	2 591 690
Antal aktier	693 802 723	693 802 723	693 802 723	693 802 723
Substansvärde SEK per aktie	3,65	3,63	3,65	3,74

DEFINITION

Eget kapital med återläggning av
värde för derivat och uppskjuten
skatt i relation till antal aktier.

MOTIVERING

Används för att belysa bolagets
värde per aktie.

TILLVÄXT I LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE

SEK	2026 jan - jun	2025 jan - jun	2026 apr - jun	2025 apr - jun	2025 jul - 2026 jun	2025 jan-dec
Långsiktigt substansvärde utgången av föregående år	3,74	3,86	3,71	3,96	3,86	3,86
Långsiktigt substansvärde periodens utgång	3,65	3,63	3,65	3,63	3,65	3,74
Tillväxt	-2,22%	-5,97%	-1,42%	-8,39%	-5,36%	-3,21%

DEFINITION

Substansvärde per aktie vid
utgången av perioden i relation
till långsiktigt substansvärde
per aktie vid ingången av
perioden.

MOTIVERING

Används för att belysa bolagets
förmåga att generera avkastning
på ägnas investerade kapital.

Kontakt

Rebecka Eidenert, VD

rebecka.eidenert@sbsstudent.se

+46 707 86 54 54

David Juhlin, CFO

david.juhlin@sbsstudent.se

+46 725 41 74 20

Certified Adviser

FNCA SWEDEN AB

Box 5807

102 48 Stockholm, Sverige

Mail: info@fnca.se

Hemsida: www.fnca.se

Revisor

ERNST & YOUNG AB

Box 7850

103 99 Stockholm

Tel+46 8-520 590 00

Hemsida: www.ey.com



STUDENTBOSTÄDER
I NORDEN AB