

Delårsrapport

SBF Bostad AB (publ) januari – september 2025

Som tidigare kommunicerats har en fastighetsförsäljning för 975 mkr skett och affären ägde rum den 1 oktober 2025. Framgångsrika hyresförhandlingar, lägre driftkostnader samt förbättrat finansnetto bidrar till att stärka fondens kassaflöde ytterligare.

Sammanfattning av juli – september 2025

- Hyresintäkterna ökade för jämförbart bestånd med 3,9 procent. Totalt för kvartalet ökade hyresintäkterna med 1,6 procent till 51 363 tkr (50 575), där den förhandlade hyresökningen motverkas av avyttringar av fastigheter under föregående år.
- Driftnettot för jämförbart bestånd var i stort sett oförändrat med en ökning om 0,1 procent. För hela beståndet ökade driftnettot marginellt 0,2 procent till 36 468 tkr (36 413) trots att fastigheter avyttrats under föregående år.
- Vid kvartalets slut uppgick fastighetsbeståndets marknadsvärde till 2 534 105 tkr (2 586 450). Resultateffekten av denna uppgång till 2 064 tkr (16 432) varav realiserat uppgår till 0 tkr (-11 544).
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 7 631 tkr (3 038).
- NAV per preferensaktie (A- samt B-aktie) uppgick till 793 kr (875).
- Resultat efter skatt per preferensaktie (A- samt B-aktie) uppgick till 5,33 kr (2,01).

Sammanfattning av januari – september 2025

- Hyresintäkterna ökade för jämförbart bestånd med 4,8 procent. Totalt för perioden minskade dock hyresintäkterna med -0,3 procent till 153 908 tkr (154 361), vilket huvudsakligen förklaras av avyttringar av fastigheter under föregående år.
- Driftnettot för jämförbart bestånd steg med 4,9 procent. För hela perioden ökade driftnettot med 1,1 procent till 99 046 tkr (97 920) trots avyttringar av fastigheter föregående år, vilket förklaras av hyresökningar och lägre drift- och underhållskostnader.
- Vid periodens slut uppgick fastighetsbeståndets marknadsvärde till 2 534 105 tkr (2 586 450). Värdeförändringar uppgår till -73 479 tkr (7 616) varav realiserat uppgår till -640 tkr (-10 250).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -56 866 tkr (-8 863). Det negativa resultatet förklaras främst av realiserade värdeförändringar på fastigheter och räntederivat.
- NAV per preferensaktie (A- samt B-aktie) uppgick till 793 kr (875).
- Resultat efter skatt per preferensaktie (A- samt B-aktie) uppgick till -48,54 kr (-7,22).

Marknadsvärde

2,5
mdkr

NAV per
A- samt B-aktie

793
kr

Ekonomisk
uthyrningsgrad

95,3
procent

Räntesäkrade
krediter

54,2
procent

Väsentliga händelser under juli – september 2025

- Ingen väsentlig händelse har inträffat under perioden.

Väsentliga händelser efter periodens slut

- För att hantera inlösen av de B-aktier som är anmälda för inlösen under 2024 har fonden träffat avtal om fastighetsöverlåtelse till ett underliggande marknadsvärde om 975 mkr. Försäljningsvärdet motsvarar en värdeförändring om -6,5 procent i förhållande till årsskiftesvärderingarna. Överlåtelsen skedde den 1 oktober.
- Styrelsen har fattat beslut om verkställande av inlösen av samtliga kvarvarande B-aktier som anmälts för inlösen. Det totala inlösenbeloppet uppgår till 92 702 tkr där utbetalning till aktieägarna skedde den 3 oktober 2025.
- En extra bolagsstämma hölls den 22 oktober 2025, där det beslutades om att dela ut 31,44 kr per aktie. Det totala beloppet för utdelning uppgår därmed till 32 332 550 kr.

Stabiliserade värden

Under kvartalet steg NAV per aktie marginellt från 786 kr till 793 kr per aktie. Värdena har stabiliserats och fokus för fonden är att maximera aktieägarvärde inför förestående avveckling.

Under kvartalet har fastighetsvärdena stabiliserats och marknaden visar tydliga tecken på återhämtning. Under oktober slutfördes också den tidigare kommunicerade affären om 975 miljoner kronor. Fastigheterna frånträdde den 1 oktober och inlösen av de B-aktier som anmälades under 2024 slutfördes under början av oktober. Kapitalet som frigjordes har även bidragit till att stärka fonden likviditet. Resultatpåverkan redovisades under förra kvartalet och förändringen i fastighetsvärde redovisas under fjärde kvartalet då frånträdet skedde.

Givet genomförda försäljningar har fonden en positiv likviditetssituation. Vid den extra bolagsstämman den 22 oktober beslutades därför om en försenad ordinarie utdelning om 2 procent samt en extra utdelning om 2 procent.

Förbättrad transaktionsmarknad

Vi utvärderar löpande möjliga försäljningar och enstaka förvärv i syfte att uppnå en attraktiv avkastning inför att fonden avvecklas.

Transaktionsmarknaden visar tydliga tecken på återhämtning. Under det tredje kvartalet 2025 uppgick volymen till 33 miljarder kronor – den högsta Q3-nivån på fyra år och 54 procent högre än motsvarande period 2024 enligt en rapport från Cushman and Wakefield. Hittills i år summerar volymen till drygt 107 miljarder kronor, en ökning med 42 procent jämfört med 2024. Utländska investerare står för omkring en femtedel av aktiviteten och är fortsatt nettoköpare, framför allt inom nyproducerade hyresbostäder i Stockholm samt lättindustri och logistik i regionala tillväxtstäder. Betalningsviljan är störst för fastigheter med stabila kassaflöden och god standard, medan mer värdeadderande objekt prissätts försiktigare. Intressant nog bedömer två tredjedelar av investerarna att fastighetspriserna kommer att stiga under det kommande halvåret – ett tecken på ökad framtidstro enligt samma rapport.

Aktiv skuldförvaltning

Vi bevakar löpande de geopolitiska osäkerheter som påverkar marknadsklimatet, särskilt med avseende på ränteläge och likviditet inom fastighetssektorn. I detta sammanhang är det glädjande att fonden har räntesäkrat 54,2 procent av sina utestående lån, vilket ger en stabil grund och minskar känsligheten för framtida ränteförändringar.

Givet en aktiv skuldförvaltning har den genomsnittliga räntenivån för fonden nu minskat till 3,84 procent. Det är markant skillnad jämfört med för ett år sedan där nivån låg på 4,9 procent. Det stärker fondens kassaflöde.

Makroekonomisk översikt

För fonden är det positivt att våra hyresgäster erhållit reala inkomstökningar under 2025, det ökar deras möjligheter att hantera de högre hyrorna samt att hyra större och moderniserade lägenheter.

Enligt Konjunkturinstitutet (KI) är svensk ekonomi på väg in i en gradvis återhämtning där hushållens ökade konsumtion spelar en central roll. Fyra kvartal i rad har hushållen stärkt sin efterfrågan, vilket driver BNP-tillväxten som väntas öka under årets andra hälft och ta ytterligare fart 2026. Samtidigt dämpas inflationen markant under nästa år till följd av sänkta skatter, medan arbetsmarknaden återhämtar sig långsamt – ett normalt mönster vid konjunkturuppgångar. Trots en expansiv finanspolitik och ökade försvarssatsningar, som tillfälligt pressar det offentliga sparandet, förväntas lågkonjunkturen vara över först 2027. Sammantaget präglas utvecklingen av en försiktig men stabil återgång till tillväxt och balans i ekonomin.

Framtid

Under året har vi fokuserat på att stärka och balansera fondens portfölj, med förbättrade nyckeltal som följd. Vårt arbete är inriktat på att fortsatt skapa värdetillväxt och samtidigt utvärdera investeringsmöjligheter som skapar värden. Fonden vilar nu på en robust fundamenta med säkra kassaflöden och låg operationell risk.

Terje Björzell, VD



Terje Björzell, VD

Transaktionsmarknaden visar tecken på återhämtning. Fortsatt koncentrerat till storstäderna, men på sikt sprider det sig till regionstäderna vilket är positivt för fonden.

Driftnettotillväxt

4,9

procent på jämförbart bestånd

Nyckeltal

De finansiella nyckeltal som presenteras är alternativa nyckeltal enligt European Securities and Markets Authority (ESMA) och definieras därmed inte enligt IFRS. Definitioner av nyckeltal finns på sidan 21.

tkr om inget annat anges	Not	Jul-sep		Jan-sep		Rullande 12 månader	Helår
		2025	2024	2025	2024	24/25	2024
Hysesintäkter		51 363	50 575	153 908	154 361	203 444	203 897
Driftnetto		36 468	36 413	99 046	97 920	126 688	125 562
Överskottsgrad		71,0%	72,0%	64,4%	63,4%	62,3%	61,6%
Fastigheternas marknadsvärde		2 534 105	2 633 460	2 534 105	2 633 460	2 534 105	2 586 450
Fastigheternas direktavkastning (årstakt)		5,8%	5,5%	5,2%	5,0%	5,0%	4,9%
Fastigheternas marknadsvärde per kvm, kr		15 756	15 976	15 756	15 976	15 756	16 082
Uthyrningsbar yta, kvm		160 833	164 836	160 833	164 836	160 833	160 833
Antal fastigheter, st		77	80	77	80	77	77
Antal lägenheter, st		2 065	2 102	2 065	2 102	2 065	2 065
Ekonomisk genomsnittlig uthyrningsgrad		95,3%	95,5%	95,3%	95,6%	95,3%	95,5%
NAV exkl stamaktier		908 973	1 069 363	908 973	1 069 363	908 973	1 041 151
NAV efter vinstdelning exkl stamaktier		908 973	1 070 048	908 973	1 070 048	908 973	1 041 151
Avkastning på eget kapital (årstakt)		3,0%	1,1%	-7,4%	-1,0%	-8,2%	-3,3%
Soliditet		37,3%	40,9%	37,3%	40,9%	37,3%	40,4%
Balansomslutning		2 596 477	2 741 669	2 596 477	2 741 669	2 596 477	2 704 079
Eget kapital		968 302	1 121 492	968 302	1 121 492	968 302	1 091 999
Räntetäckningsgrad, ggr		1,5	1,4	1,3	1,0	1,1	1,0
Räntebindning, år		1,5	2,1	1,5	2,1	1,5	2,0
Kapitalbindning, år		2,1	2,2	2,1	2,2	2,1	2,3
Belåningsgrad		61,1%	58,7%	61,1%	58,7%	61,1%	59,0%
NAV per preferensaktie (A samt B-aktie), kr		793	875	793	875	793	851
Resultat efter skatt per preferensaktie (A samt B-aktie), kr	2	5,33	2,01	-48,54	-7,22	-73,37	-30,78
Förvaltningsresultat per preferensaktie (A samt B-aktie), kr		6,33	7,06	11,49	0,70	7,83	-2,83
Antal preferensaktier (A samt B-aktier) vid periodens utgång	3	1 146 330	1 223 154	1 146 330	1 223 154	1 146 330	1 223 154
Genomsnittligt antal preferensaktier (A samt B-aktier)	3	1 146 330	1 211 534	1 171 467	1 227 293	1 167 495	1 223 321

Resultatutveckling juli - september 2025

Hyresintäkter och driftöverskott

Hyresintäkterna för jämförbart bestånd ökade med 3,9 procent jämfört med samma kvartal föregående år. För hela beståndet uppgick hyresintäkterna till 51 363 tkr (50 575), en ökning med 1,6 procent, där ökningen av den framförhandlade hyresökningen minskas av fastigheter avyttrade under föregående år.

Driftnettot var i stort sett oförändrat med en ökning på 0,1 procent för jämförbart bestånd. För hela beståndet ökade driftnettot med 0,2 procent och uppgick till 36 468 tkr (36 413). Förändringen beror främst på både stigande hyror under året trots högre fastighetskostnader för framför allt el, vatten och avlopp där avgifterna ökat.

Överskottsgraden för jämförbart bestånd minskade under kvartalet med 2,7 procentenheter, från 73,7 procent till 71,0 procent. Den minskade överskottsgraden beror främst på högre kostnader för taxebundna kostnader. Överskottsgraden för hela beståndet minskade under kvartalet, -1,0 procentenheter från 72,0 till 71,0 procent.

Central administration

Kostnaden för central administration är dels relaterad till marknadsvärdet på fastigheterna baserat på tecknat förvaltningsavtal. Kostnaderna för detta är preliminär under året och regleras mot utfall i slutet av året. Utöver detta tillkommer faktiska förvaltningskostnader för att förvalta fonden där kostnader för revision, marknadsföring, notering på handelsplatsen NGM med mera ingår.

Under 2025 har vi bytt princip för faktureringen, där kostnaden nu är preliminär under året och regleras mot utfall i slutet av året. Den nya principen ger att det blir differenser mellan innevarande period och jämförelseperioden som uppstått av periodiseringseffekten detta innefattar. Denna effekt ger att kostnaden för det isolerade kvartalet har ökat med 26,6 procent jämfört med föregående år. Sett till ackumulerade siffror är utfallet 2025 6,3 procent högre än 2024.

Finansiella intäkter och kostnader

Nettot av finansiella intäkter och kostnader uppgick till -15 105 tkr (-16 746). Kostnadsbesparingen beror dels på amorteringar av lån i samband med fastighetsförsäljningar, dels att fonden har räntesäkrat stora delar av krediterna, men framför allt förklaras det förbättrade resultatet med den lägre räntenivån där den genomsnittliga räntesatsen för fondens lån under kvartalet uppgick till 3,84 procent (4,90).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 7 258 tkr (8 551). Resultatförändringen är framför allt hänförlig till den förändrade principen för kostnader avseende central administration.

Värdeförändringar

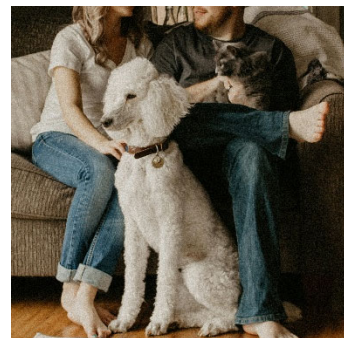
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 2 064 tkr (16 432). Värdeförändringen för de fastigheter som avyttrades 1 oktober togs över resultatet i det andra kvartalet när villkoren för affären uppfylldes. Den genomsnittliga direktavkastningen för kvartalet ligger i linje med föregående år och uppgick till 5,2 procent (5,0) vid kvartalets utgång.

Marknadsvärdet för fastigheterna per den 30 september 2025 uppgick till 2 534 105 tkr (2 586 450). Fonden har under kvartalet investerat 7 136 tkr (4 274) i befintliga fastigheter för att höja standarden och i förlängningen generera ökade hyresintäkter och lägre driftkostnader.

Orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till -697 tkr (-8 941).

Resultat

Kvartalets resultat uppgår till 7 631 tkr (3 038). Resultatet förklaras av ett starkt driftnetto, förbättrat finansnetto samt positiva orealiserade värdeförändringar av förvaltningsfastigheter.



*För jämförbara
fastigheter har
hyresintäkterna ökat
med 3,9 procent*



Vaktaren 3, Osby

Resultatutveckling januari - september 2025

Hyresintäkter och driftöverskott

Hyresintäkterna för jämförbart bestånd ökade med 4,8 procent jämfört med samma period föregående år. För hela beståndet uppgick hyresintäkterna till 153 908 tkr (154 361), det vill säga en minskning med -0,3 procent, vilket förklaras av genomförda försäljningar av fastigheter under föregående år.

Driftnettot förbättrades med 4,9 procent för jämförbart bestånd. Det förbättrade driftnettot beror främst på ökade hyresintäkter som till viss del möts av ökade taxebundna kostnaderna som el samt vatten och avlopp. För hela beståndet ökade driftnettot med 1,1 procent till 99 046 tkr (97 920).

Överskottsgraden för jämförbart bestånd har för perioden ökat marginellt med 0,1 procentenheter, från 64,3 procent till 64,4 procent. Den förbättrade överskottsgraden beror främst på ökade hyresintäkter. Överskottsgraden för hela beståndet ökade under perioden med 1,0 procentenheter från 63,4 till 64,4 procent.

Central administration

Kostnaden för central administration är relaterad till marknadsvärdet på fastigheterna baserat på tecknat förvaltningsavtal. Kostnaderna för detta är preliminär under året och regleras mot utfall slutet av året. Utöver detta tillkommer samt faktiska förvaltningskostnader för att förvalta fonden.

Under 2025 har vi bytt princip för faktureringen av arvode för tecknat förvaltningsavtal, där kostnaden nu är preliminär under året och regleras baserat mot utfall i slutet av året. Den nya principen ger dock att det blir differenser mellan innevarande period och jämförelseperioden som uppstått av periodiseringseffekten detta innefattar. Denna effekt ger att kostnaden för perioden har ökat med 6,3 procent jämfört med föregående år.

Finansiella intäkter och kostnader

Nettot av finansiella intäkter och kostnader uppgick till -44 445 tkr (-58 357). Kostnadsbesparingen beror dels på amorteringar av lån i samband med fastighetsförsäljningar, dels av en lägre räntenivån där den genomsnittliga räntesatsen för fondens lån uppgick för perioden till 3,84 procent (4,9).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 13 461 tkr (865). Resultatförbättringen är hänförlig till ett förstärkt driftnetto samt ett förbättrat finansnetto.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -72 839 tkr (17 866). Resultat-effekten av affären om 975 mkr och 21 fastigheter uppgick till -71 827 tkr, där effekten redovisades under det andra kvartalet. Frånträdet genomfördes den 1 oktober.

Den genomsnittliga direktavkastningen för perioden ligger i linje med föregående år och uppgick till 5,2 procent (5,0) vid periodens slut.

Orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till -7 341 tkr (-13 111).

Marknadsvärdet för fastigheterna per 30 september 2025 uppgick till 2 534 105 tkr (2 586 450). Fonden har under perioden investerat 20 494 tkr (12 506) i befintliga fastigheter för att höja standarden och i förlängningen generera ökade hyresintäkter och lägre driftkostnader.

Resultat

Periodens resultat uppgår till -56 866 tkr (-8 863). Det negativa resultatet förklaras främst av orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter samt negativa värdeförändringar på räntederivat.



**Överskottsgraden på
portföljen har ökat till
64,4 procent**



Skogslund 3, Tranås

Hållbarhet

En investering i fonden ska leda till värden för generationer. Med ett helhetsansvar för investeringar, fastigheter och hyresgäster beaktas både miljömässiga- och sociala perspektiv i alla beslut för att skapa en långsiktig värdetillväxt.

Utvecklad hållbarhetsanalys

Under första halvåret initierade fondens förvaltare ett arbete relaterat till EUs nya regelverk Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD). Även om SBF Fonder eller fonden inte direkt träffas av regelverket så har SBF Fonder valt att följa metodiken och principerna som följer med CSRD i syfte att utveckla hållbarhetsanalysen och stärka verksamheten. Under tredje kvartalet analyserades resultatet från den dubbla väsentlighetsanalysen. Resultatet av den väntas fastställas under hösten 2025 och bidra till fondens fortsatta värdeskapande.

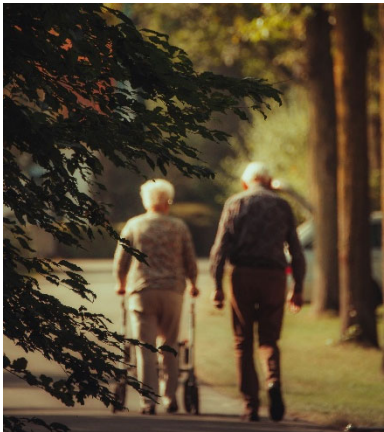
Under 2025 kommer fonden fortsätta att utveckla fastigheterna med fokus på energioptimering. Fastigheter som presterar väl ur

ett energiperspektiv är attraktiva vid avyttring samt är bra ur både ett miljömässigt- och ekonomiskt perspektiv.

Rapportering

Fonden rapporterar som en artikel 8 fond i enlighet med EUs Disclosureförordning, Sustainable Financial Disclosure Regulation (SFDR). Det innebär att investeringar i fonden främjar hållbarhet men inte har det som mål med investeringen. Fondens rapporterade koldioxidutsläpp redovisas per halv- och helår.

Fonden har även valt att lyfta ut och redovisa genomsnittliga energiförbrukningsdata per kvadratmeter som komplement. Den faktiska energiförbrukningen är något som direkt kan påverkas genom olika energibesparande åtgärder. Utfallet per kvartal varierar i regel främst relaterat till årstiderna.



Under 2025 kommer fonden fortsätta utveckla fastigheterna med fokus på energioptimering. Fastigheter som presterar väl ur ett energiperspektiv är attraktiva vid avyttring - bra ur både ett miljömässigt- och ekonomiskt perspektiv.

Energiförbrukning

Förbrukning per kvm*	Juli - September 2025	Juli - September 2024
Fastighetsel, kWh	16,6	17,8
Fjärrvärme, kWh	46,6	48,5
Naturgas, kWh	0,4	0,6
Vatten, m3	0,8	0,7

*Antal kvm avser genomsnittligt antal Atemp kvm, inkl. uppvärmda garage, som fonden ägt under perioden. För periodenuppgick det genomsnittliga antalet kvadratmeter till 198 537 och för samma period 2024 till 208 418.

Den genomsnittliga förbrukningen av fastighetsel, fjärrvärme, naturgas och vatten är

likvärdig för jämförbart bestånd under perioden.



Rustmästaren 2, Huskvarna

Läs mer

www.sbffonder.se/sbf-bostad-publ/hallbarhetsrelaterade-upplysningar/

Hållbarhetsrelaterade upplysningar enligt SFDR

Finansiering

SBF Bostad AB (publ) fortsätter att arbeta strukturerat och långsiktigt med skuldförvaltningen för att upprätthålla en stabil kapitalstruktur och låg finansiell risk i en föränderlig räntemiljö.

Finansieringssammansättning

Fonden strävar efter att hålla en låg finansiell risk genom en välbalanserad kapital- och räntebindning. För att begränsa exponeringen mot ränterisk på skulder med rörlig ränta och öka förutsägbarheten i förvaltningsresultatet, använder fonden räntederivat som ett verktyg för riskhantering.

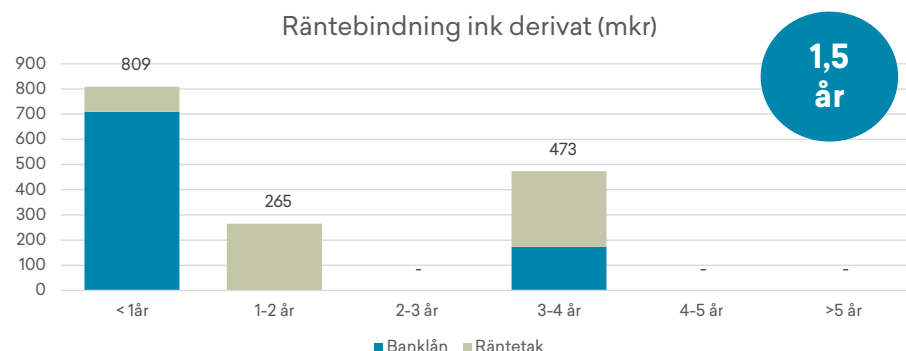
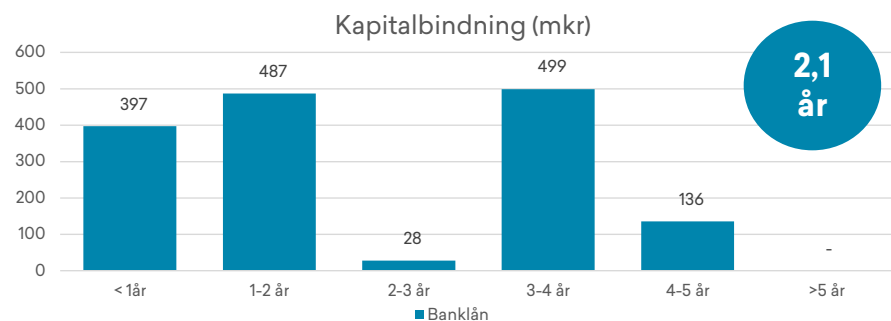
Per den 30 september 2025 uppgick fondens räntebärande skulder till 1 547 mkr (1 525). Ökningen förklaras främst av ett nytt lån som fonden upptagit i samband med inlösen och som återbetalats efter kvartalets slut.

Per den 30 september 2025 uppgick kapitalbindning till 2,1 år (2,2), räntebindning på 1,5 år (2,1) och räntesäkring till 54,1 procent (55,1).

Fondens belåningsgrad uppgick till 61,1 procent (58,7), medan den genomsnittliga räntenivån under kvartalet sjönk till 3,84 procent (4,9). Soliditeten uppgick till 37,3 procent (40,9). Kreditportföljen är spridd över sju kreditinstitut, där merparten av de räntebärande skulder är knutna till säkerheter i form av fastighetspant.

Kapital- och räntebindning (mkr)

Anger kapital- och räntebindning per 30 september 2025 tillsammans med det genomsnittliga värdet.



Finansiell riskhantering

Fonden är exponerad mot ett antal finansiella risker som hanteras inom ramen för den finanspolicy som godkänts av styrelsen. Ränterisken hanteras aktivt för att säkerställa stabila kassaflöden och en förutsägbar avkastning i en fortsatt osäker marknad. Den nuvarande räntesäkring om 54,1 procent innebär att drygt hälften av skulderna har fast eller skyddad ränta, med löptid mellan två och fem år, vilket bidrar till ökad motståndskraft mot ränteförändringar.

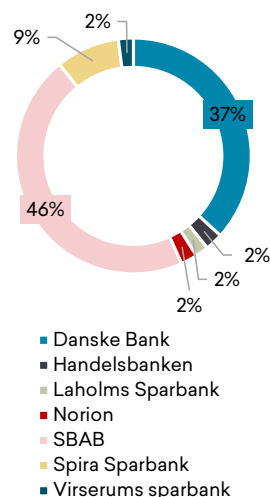
Fonden har en diversifierad förfallostruktur för sina lån och räntor, vilket tillsammans med löpande dialoger med kreditgivare säkerställer trygg och långsiktig finansieringsstruktur. Vid periodens slut uppfyllde fonden samtliga åtaganden i sina kreditavtal, inklusive kovenanter.

Under första halvan av året genomförde fonden inlösen av 76 824 st A-aktier. De återstående 117 941 st B-aktier löstes in den 3 oktober 2025, vilket innebär att samtliga inlösenförfaranden nu är avslutade. B-aktierna löstes in till gällande NAV, vilket innebär ett totalt inlösenbelopp om 92,7 mkr.



Tjäderhönan 1, Malmö

Fördelning lån mellan finansiärer



Den genomsnittliga räntan har tack vare aktiv skuldförvaltning minskat till 3,84 procent.

Belåningsgrad

61,1
procent

Soliditet

37,3
procent

SBF Bostad AB i korthet

I drygt 20 år har SBF Fonder varit en aktiv förvaltare med fokus på att skapa värden som håller i generationer. Via SBF Bostad AB (publ) har investerare möjlighet till ett direkt deläggande i svenska hyresbostäder som utvecklas för att möta framtidens behov och möjliggör hem för livet.

Attraktiva boenden med skälig hyra

Fonden investerar i svenska hyresfastigheter med potential att förbättras ur ett ekonomiskt- och miljömässigt perspektiv. Fastighetsbeståndet består av omsorgsfullt förvaltade bostäder med skäliga hyror, vilket gör dem eftertraktade.

Genom att sköta förvaltning och uthyrning i egen regi säkerställer vi kontinuitet, trygghet och ett långsiktigt värdeskapande. Vår egen personal är engagerad i hela kedjan – från investeringar och transaktioner till förvaltning och uthyrning – vilket skapar starka relationer och ett effektivt arbetsflöde.

En portfölj med potential

Per den 30 september 2025 ägde SBF Bostad AB (publ) 77 fastigheter fördelat på 2 065 lägenheter och 147 lokaler med en totalyta om 160 833 kvm. Fastigheterna är belägna i attraktiva lägen fördelat på 14 tillväxt- och pendlingsorter från Malmö i södra Sverige till Skellefteå i norr.

SBF Bostad AB (publ) genomför löpande renoveringar, både totalrenoveringar och delrenoveringar av vårt fastighetsbestånd. Standard-förbättringarna vi gör genererar högre intäkter i form av hyresökningar men dessa kan även sänka driftkostnader i form av energibesparingar och dylikt. Vi ser fortsatt att vårt bestånd har potential för fler projekt som kan öka driftnettot.

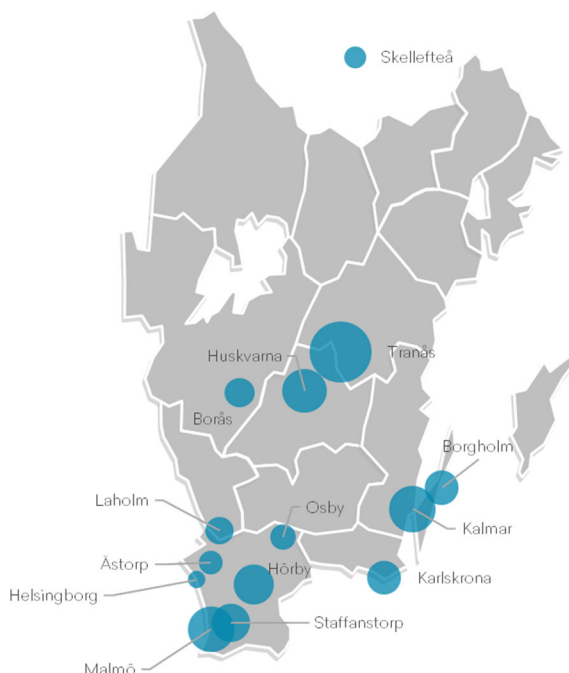
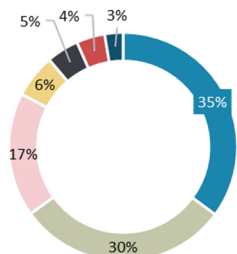
Direkt deläggande i hyresfastigheter

Via fonden har investerare möjlighet till ett direkt deläggande i svenska hyresfastigheter. Fonden är ett aktiebolag som utifrån sin struktur kategoriseras som en alternativ investeringsfond (AIF) enligt lagen (2013:561) om alternativa investeringsfonder (LAIF). Förvaltare SBF Fonder står under Finansinspektionens tillsyn. SBF Fonder har över 20 års erfarenhet av att förvalta fastighetsfonder för privatpersoner, företag och institutionella investerare. Utöver SBF Bostad AB (publ) förvaltar SBF Fonder ytterligare en AIF-fond. Tillsammans äger fonderna, genom helägda dotterbolag, 106 fastigheter med cirka 3 200 lägenheter på 19 orter till ett värde motsvarande cirka 4,0 miljarder kronor per den 30 september 2025.

Sedan den 25 juli 2016 är SBF Bostad AB noterad på NGM Nordic AIF och A-aktien handlas under kortnamnet SBFB O A och B-aktien under kortnamnet SBFB O B. Fonden har sedan start genomfört totalt 21 nyemissioner som tillfört cirka 1 419 miljoner kronor i investerarkapital. Styrelsen för SBF Fonder har fattat beslut den 23 april 2025 om att avveckla fonden SBF Bostad AB. Avvecklingen kommer ske fram till senast 2028 och ingen möjlighet till inlösen kommer att erbjudas under fondens resterande löptid. Samtliga aktier kommer att lösas in vid avvecklingstillfället.

Från Malmö i söder till Skellefteå i norr

Fastighetsvärde per län



Rustmästaren 2, Huskvarna

Marknadsvärde

2,5

Mdkr

per 30 september 2025

Fastigheter

77

Antal

per 30 september 2025

Lägenheter

2 065

Antal

per 30 september 2025

För mer information om fondens fastighetsbestånd, besök sbffonder.se/sbf-bostad-publ

Finansiella rapporter

Rapport över koncernens totalresultat

tkr	Not	Jul-sep		Jan-sep		Rullande 12 månader	Helår
		2025	2024	2025	2024	24/25	2024
Hysesintäkter		51 363	50 575	153 908	154 361	203 444	203 897
Övriga intäkter		813	174	1 342	292	1 727	677
Fastighetskostnader		-15 708	-14 336	-56 204	-56 734	-78 483	-79 012
Driftnetto		36 468	36 413	99 046	97 920	126 688	125 562
Central administration		-14 105	-11 117	-41 140	-38 698	-58 108	-55 667
Finansiella intäkter		555	2 895	2 191	6 003	4 412	8 225
Finansiella kostnader		-15 660	-19 640	-46 636	-64 360	-63 854	-81 578
Förvaltningsresultat		7 258	8 551	13 461	865	9 138	-3 458
Resultat fastighetsförsäljningar		-	-11 544	-640	-10 250	-2 830	-12 440
Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	4	2 064	16 432	-72 839	17 866	-93 590	-2 885
Orealiserade värdeförändringar, räntederivat	5	-697	-8 941	-7 341	-13 111	-5 741	-11 511
Resultat före skatt		8 625	4 498	-67 360	-4 631	-93 023	-30 294
Skatt på periodens resultat		-994	-1 460	10 493	-4 232	7 360	-7 365
Periodens resultat		7 631	3 038	-56 866	-8 863	-85 663	-37 660
Övrigt totalresultat		-	-	-	-	-	-
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		7 631	3 038	-56 866	-8 863	-85 663	-37 660
Resultat per stamaktie, kr ¹	2	3,05	1,22	-	-	-	-
Genomsnittligt antal stamaktier, st		500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000
Resultat efter skatt per preferensaktie (A- samt B-aktie) ¹	2	5,33	2,01	-48,54	-7,22	-73,37	-30,78
Antal A-aktier vid periodens slut, st		38 750	115 574	38 750	115 574	38 750	115 574
Antal B-aktier vid periodens slut, st		1 107 580	1 107 580	1 107 580	1 107 580	1 107 580	1 107 580
Genomsnittligt antal preferensaktier (A- och B-aktier), st	3	1 146 330	1 211 534	1 171 467	1 227 293	1 167 495	1 223 321

1) Något minoritetsintresse föreligger inte, varför hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Rapport över koncernens finansiella ställning

tkr	Not	30 sep		31 dec
		2025	2024	2024
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	4	2 534 105	2 633 460	2 586 450
Räntederivat	5	3 380	9 121	10 721
Uppskjutna skattefordringar		4 218	334	2 705
Summa anläggningstillgångar		2 541 702	2 642 915	2 599 877
Omsättningstillgångar				
Kundfordringar		931	600	426
Fordringar hos koncernföretag		0	14	877
Skattefordran		4 669	4 256	79
Övriga fordringar		2 604	4 468	6 026
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 618	4 845	2 722
Likvida medel		41 953	84 570	94 072
Summa omsättningstillgångar		54 775	98 754	104 203
SUMMA TILLGÅNGAR		2 596 477	2 741 669	2 704 079
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital		6 585	6 893	6 893
Övrigt tillskjutet kapital		1 214 581	1 281 801	1 281 104
Balanserat resultat inkl årets resultat		-252 865	-167 201	-195 998
Summa eget kapital		968 302	1 121 492	1 091 999
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut		1 137 715	915 790	902 702
Uppskjuten skatteskuld		42 530	48 874	51 511
Summa långfristiga skulder		1 180 245	964 663	954 213
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut		409 609	628 783	622 273
Leverantörsskulder		7 842	5 321	10 058
Skulder till koncernföretag		10 115	714	3 094
Övriga skulder		916	1 337	883
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		19 448	19 357	21 559
Summa kortfristiga skulder		447 930	655 513	657 867
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 596 477	2 741 669	2 704 079

Rapport över förändringar i Eget kapital, koncernen

tkr	Not	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01		7 097	1 329 047	-158 338	1 177 806
Totalresultat 1 januari - 30 september 2024		-	-	-8 863	-8 863
Transaktioner med koncernens ägare					
Inlösen aktier serie A		-205	-44 696	-	-44 901
Emissionskostnader		-	-2 550	-	-2 550
Utgående eget kapital 2024-09-30		6 893	1 281 801	-167 201	1 121 492
Totalresultat 1 oktober - 31 december 2024		-	-	-28 797	-28 797
Transaktioner med koncernens ägare					
Emissionskostnader		-	-697	-	-697
Utgående eget kapital 2024-12-31		6 893	1 281 104	-195 998	1 091 999
tkr	Not	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2025-01-01		6 893	1 281 104	-195 998	1 091 999
Totalresultat 1 januari - 30 september 2025		-	-	-56 866	-56 866
Transaktioner med koncernens ägare					
Inlösen aktier serie A		-307	-65 070	-	-65 377
Emissionskostnader		-	-1 453	-	-1 453
Utgående eget kapital 2025-09-30		6 585	1 214 581	-252 865	968 302

Rapport över koncernens kassaflöde

		Jul-sep		Jan-sep		Rullande 12 månader	Helår
tkr	Not	2025	2024	2025	2024	24/25	2024
Den löpande verksamheten							
Förvaltningsresultat		7 258	8 551	13 461	865	9 138	-3 458
Betald inkomstskatt		-	-2 507	-	-5 086	78	-5 008
Räntederivat		-	-1 599	-	-22 232	-	-22 232
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		7 258	4 445	13 461	-26 453	9 216	-30 698
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital							
Förändring rörelsefordringar		-825	1 011	-2 691	-13 362	-2 838	-13 509
Förändring rörelseskulder		10 017	-6 249	2 086	22 664	27 686	48 264
Förändringar från rörelsekapital		9 192	-5 238	-605	9 302	24 848	34 755
Kassaflöde från löpande verksamheten		16 450	-793	12 856	-17 151	34 064	4 057
Investeringsverksamheten							
Avyttring av förvaltningsfastigheter via bolag		-	-315	-	121 073	1 294	122 367
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter		-7 136	-4 274	-20 494	-12 506	-28 636	-20 648
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-7 136	-4 589	-20 494	108 567	-27 342	101 719
Finansieringsverksamheten							
Emissionskostnader		-	-645	-1 453	-2 550	-2 149	-3 246
Inlösen aktier		-	-	-65 377	-44 901	-65 377	-44 901
Amortering av lån		-4 373	-5 801	-12 651	-160 946	-16 813	-165 108
Nyupptagna lån		-	-	35 000	113 349	35 000	113 349
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-4 373	-6 446	-44 481	-95 048	-49 339	-99 906
Periodens kassaflöde		4 941	-11 828	-52 119	-3 632	-42 617	5 870
Likvida medel vid periodens början		37 012	96 398	94 072	88 202	84 570	88 202
Likvida medel vid periodens slut		41 953	84 570	41 953	84 570	41 953	94 072
Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys							
Erhållen ränta		552	2 122	2 089	5 231	4 830	7 972
Erlagd ränta		-15 534	-22 960	-44 905	-61 332	-62 854	-79 281

Kommentarer till kassaflöde januari – september 2025

Periodens kassaflöde uppgick till -52 119 tkr (-3 632). Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 12 856 tkr (-17 151), kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -20 494 tkr (108 567) och kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till -44 481 tkr (-95 048).

Kassaflödet från investeringsverksamheten har påverkats av investeringar i befintliga fastigheter och projekt. Finansieringsverksamheten har påverkat kassaflödet negativt vilket främst förklaras av inlösen av A-aktier. Därtill har kassaflödet påverkats positivt av nyupptagna lån.

Likvida medel består av bankmedel och uppgick till 41 953 tkr (84 570) vid utgången av perioden.

Moderbolagets resultaträkning

tkr	Not	Jul-sep		Jan-sep		Rullande 12 månader	Helår
		2025	2024	2025	2024	24/25	2024
Övriga externa kostnader		-2 304	-2 120	-6 288	-7 663	-8 477	-9 851
Rörelseresultat		-2 304	-2 120	-6 288	-7 663	-8 477	-9 851
Resultat från andelar i koncernföretag		-	-	-	284 400	-307 150	-22 750
Orealiserad värdeförändring räntederivat	5	-335	-5 302	-3 683	-7 629	-2 537	-6 483
Ränteintäkter		1 302	2 232	4 572	5 073	12 716	13 217
Finansiella kostnader		-1 128	-300	-2 206	-615	-4 615	-3 024
Resultat efter finansiella poster		-2 465	-5 490	-7 604	273 566	-310 061	-28 891
Bokslutsdispositioner		-	-	-	-	9 673	9 673
Resultat före skatt		-2 465	-5 490	-7 604	273 566	-300 389	-19 218
Skatt på periodens resultat		69	-	528	-	1 863	1 336
Periodens resultat		-2 396	-5 490	-7 077	273 566	-298 526	-17 883

Moderbolagets balansräkning

tkr	Not	30 sep		31 dec
		2025	2024	2024
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Aktier och andelar i koncernföretag		865 462	617 313	845 462
Räntederivat	5	2 250	6 335	7 481
Uppskjuten skattefordran		2 197	334	1 669
Summa anläggningstillgångar		869 909	623 982	854 612
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Fordringar hos koncernföretag		160 009	666 983	197 674
Övriga fordringar		851	491	1 176
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		206	764	379
Summa kortfristiga fordringar		161 066	668 238	199 228
Kassa och bank		41 953	84 570	94 072
Summa kassa och bank		41 953	84 570	94 072
Summa omsättningstillgångar		203 019	752 808	293 300
SUMMA TILLGÅNGAR		1 072 929	1 376 790	1 147 913
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Bundet eget kapital				
Aktiekapital		6 585	6 893	6 893
Reservfond		512	205	205
Summa bundet eget kapital		7 097	7 097	7 097
Fritt eget kapital				
Överkursfond		1 214 227	1 281 755	1 281 058
Balanserade vinstmedel		-329 481	-311 598	-311 598
Årets resultat		-7 077	273 566	-17 883
Summa fritt eget kapital		877 670	1 243 723	951 577
Summa eget kapital		884 767	1 250 820	958 675
Skulder				
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder		140	231	241
Skulder till koncernföretag		187 871	124 826	187 652
Övriga skulder		0	0	40
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		150	913	1 305
Summa kortfristiga skulder		188 161	125 970	189 238
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 072 929	1 376 790	1 147 913

Förändring av Eget kapital, moderbolaget

tkr	Not	Aktiekapital	Reservfond	Överkursfond	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01		7 097	-	1 329 206	-311 598	1 024 705
Totalresultat 1 januari - 30 september 2024		-	-	-	273 566	273 566
Inlösen aktier serie A		-205	205	-44 901	-	-44 901
Emissionskostnader		-	-	-2 550	-	-2 550
Utgående eget kapital 2024-09-30		6 893	205	1 281 755	-38 032	1 250 820
Totalresultat 1 oktober - 31 december 2024		-	-	-	-291 449	-291 449
Emissionskostnader		-	-	-697	-	-697
Utgående eget kapital 2024-12-31		6 893	205	1 281 058	-329 481	958 675

tkr	Not	Aktiekapital	Reservfond	Överkursfond	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2025-01-01		6 893	205	1 281 058	-329 481	958 675
Totalresultat 1 januari - 30 september 2025		-	-	-	-7 077	-7 077
Inlösen aktier serie A		-307	307	-65 377	-	-65 377
Emissionskostnader		-	-	-1 453	-	-1 453
Utgående eget kapital 2025-09-30		6 585	512	1 214 227	-336 557	884 767

Not 1 Redovisningsprinciper

SBF Bostad AB (publ) följer de av EU antagna IFRS Accounting Standards och dess tolkningar (IFRIC) IFRS Interpretation Committé. Denna delårsrapport för koncernen är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Upplýsingar enligt IAS 34 16A lämnas i såväl de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter som i övriga delar av delårsrapporten. Moderbolaget tillämpar RFR 2, Redovisning juridiska personer, och upprättar sin delårsrapport i enlighet med årsredovisningslagens 9:e kapitel, Delårsrapport.

När det föreligger en avtalsenlig förpliktelse gentemot aktieägare att genomföra inlösen redovisar koncernen en skuld för åtagande att lösa in aktier. Denna förpliktelse bedöms uppkomma först när styrelsen har tagit beslut om verkställande av inlösen. Skuldbokningen i koncernredovisningen kombineras med en reduktion av Övrigt tillskjutet kapital inom eget kapital. I moderbolaget kombineras skuldbokningen med en reducering av överkursfonden i eget kapital. Då inlösen genomförs redovisas även en minskning av aktiekapital motsvarande inlöst kvotvärde. Inlösen sker till den NAV-kurs som gäller vid tidpunkten för verkställandet av inlösen.

Koncernen och moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen.

Möjligheter och risker

Fondens verksamhet påverkas av en mängd faktorer som är förenade med både risker och möjligheter. En felhanterad risk eller avsaknad av beredskap för att en risk inträffar kan få stora negativa konsekvenser, därmed är riskhantering ett prioriterat område.

Fonden följer löpande utvecklingen inom olika områden och har kategoriserat samtliga risker i fyra delområden: operativa risker,

finansiella risker, risker relaterat till värdeförändring samt bolagsspecifika risker. Risker och osäkerhetsfaktorer är indirekt samma för moderbolaget som för koncernen som helhet, eftersom moderbolaget äger 100 procent av sina dotterbolag.

Risker värdering förvaltningsfastigheter

Värdet på fondens fastigheter påverkas dels av fastighetspecifika aspekter som hur stor del av beståndet som är uthyrt, hyresnivån och driftkostnader, dels av marknaden såsom direktavkastningskrav och kalkylräntor. Både fastighetsspecifika och marknadsaspekter påverkar vad fastigheterna är värda vilket även påverkar fondens resultat.

Fonden äger primärt äldre hyresfastigheter i tillväxt- och pendlingsorter runt om i Sverige. Värdet kan även påverkas av olika hinder för utveckling av fastigheterna och för låga hyreshöjningar.

Fondens samlade fastighetsbestånd externvärderas två gånger per år av en oberoende värderare för att säkerställa en korrekt värdering.

Ränterisk

Fondens räntebärande upplåning innebär exponering för bland annat ränterisk. Med ränterisk avses risken att ränteförändringar påverkar koncernens resultat negativt i ett stigande ränteläge samt risken att ha avtalat om fasta och höga räntor i ett sjunkande ränteläge. Fondens finanspolicy reglerar hur de finansiella riskerna ska hanteras. För att begränsa effekterna av ränteförändringar och hantera ränterisk nyttjar fonden bland annat derivatinstrument i form av räntederivat.

I fondens årsredovisning för år 2024 beskrivs hantering av identifierade risker närmare på sida 14–16.

Not 2 Resultat per aktie

Resultat per aktie för stam- respektive preferensaktier av serie A och B presenteras nedan. Det finns inga utestående instrument som kan ge utspädningseffekt eller potentiell utspädningseffekt framöver. Beräkning av genomsnittligt antal aktier för ändamålet att beräkna resultat per aktie framgår av not 3.

tkr	30 sep		31 dec
	2025	2024	2024
Periodens resultat	-56 866	-8 863	-37 660
Varav Resultat hänförligt till stamaktier	-	-	-
Varav Resultat hänförligt till preferensaktier (A- samt B-aktier)	-56 866	-8 863	-37 660
Genomsnittligt antal stamaktier	500 000	500 000	500 000
Genomsnittligt antal preferensaktier (A- samt B-aktier)	1 171 467	1 227 293	1 223 321
Resultat per stamaktie	-	-	-
Resultat per preferensaktie (A- samt B-aktier)	-48,54	-7,22	-30,78

Enligt bolagsordningen har innehavare av preferensaktier av serie A och serie B rätt till all vinst i bolaget efter avdrag för stamaktieägarnas rätt till vinst. Stamaktieägarnas rätt till vinst utgörs av 20 procent av bolagets ackumulerade vinst till den del ett sådant resultat överstiger ett framräknat tröskelbelopp. Fonden har för avsikt att årligen dela ut del av verksamhetens vinst efter avdrag för medel som behövs för bolagets löpande verksamhet och efter erforderlig konsolidering.

Tröskelbeloppet beräknas som investerat belopp för preferensaktier av serie A och serie B multiplicerat med den genomsnittliga räntan för statsskuldväxel 90 dagar under närmast

föregående år, minskat med vinst som tidigare utdelats till stamaktieägare. Den genomsnittliga räntan har ett golv och kan aldrig vara negativ i samband med vinstdelningsberäkningen.

Eftersom tröskelvärdet för vinstdelning till stamaktieägare inte uppnåts under räkenskapsåret, hänförs hela resultatet till preferensaktieägarna. Även det ackumulerade resultatet om -101 mkr är i sin helhet hänförligt till preferensaktieägarna eftersom tröskelvärdet inte uppnåts per bokslutsdagen.

Resultat per aktie efter utspädning är detsamma som Resultat per aktie före utspädning.

Not 3 Genomsnittligt antal aktier

Genomsnittligt antal aktier beräknas utifrån ingående antal utestående aktier med hänsyn tagen till det vägda antal aktier som har tillkommit i samband med emission, samt med avdrag för det vägda antalet återköpta aktier. I samband med företrädes-

emissioner som inkluderar ett fondemissionselement räknas genomsnittligt antal aktier om för perioder innan företrädesemissionen.

	Ingående balans 2025-07-01	Utgående balans 2025-09-30
Utestående antal preferensaktier (A- samt B- aktier)	1 146 330	1 146 330
Utestående antal stamaktier	500 000	500 000
Totalt antal utestående aktier	1 646 330	1 646 330
Varav preferensaktier (A-aktier) i eget förvar	11 620	11 620
Genomsnittligt antal preferensaktier (A- samt B- aktier)	1 146 330	1 146 330
Genomsnittligt antal stamaktier	500 000	500 000

	Ingående balans 2025-01-01	Inlösen 2025Q1	Utgående balans 2025-09-30
Utestående antal preferensaktier (A- samt B- aktier)	1 223 154	-76 824	1 146 330
Utestående antal stamaktier	500 000	-	500 000
Totalt antal utestående aktier	1 723 154	-76 824	1 646 330
Varav preferensaktier (A-aktier) i eget förvar	11 620	-	11 620
Genomsnittligt antal preferensaktier (A- samt B- aktier)	1 223 154	-51 687	1 171 467
Genomsnittligt antal stamaktier	500 000	-	500 000

Not 4 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheterna är värderade till verkligt värde vilket har skett enligt nivå 3 i IFRS värderingshierarki. Fastigheterna värderas externt två gånger per år varav en av gångerna vid årsbokslutet. Värderingsinstitut är JLL och de följer reglerna i SFI (Svenskt Fastighetsindex). Värderingarna görs med användning av kassaflödesmetoden och kompletteras med en ortprisanalys,

där relevanta fastighetsförsäljningar i närliggande områden studeras. Värdering har skett internt avseende kvartal 3 2025.

Förvaltningsfastigheternas bokförda värden i koncernen har förändrats enligt följande:

tkr	30 sep		31 dec
	2025	2024	2024
Bokfört värde 1 januari	2 586 450	2 943 770	2 943 770
Avyttringar	-	-340 681	-375 083
Investeringar i befintliga fastigheter	20 494	12 506	20 648
Värdeförändring	-72 839	17 866	-2 885
Bokfört värde vid periodens slut	2 534 104	2 633 460	2 586 450

Not 5 Räntederivat

Räntederivatena är värderade till verkligt värde i koncernens balansräkning. Värdering sker utifrån officiella marknadsnoteringar och derivaten klassificeras enligt nivå 2 i

IFRS värderingshierarki. Värdeförändringen redovisas i rapport över koncernens totalresultat. Räntederivatens bokförda värden i koncernen har förändrats enligt följande:

tkr	30 sep		31 dec
	2025	2024	2024
Bokfört värde 1 januari	10 721	-	-
Förvärv	-	22 232	22 232
Värdeförändring	-7 341	-13 111	-11 511
Bokfört värde vid periodens slut	3 380	9 121	10 721

Räntederivatena är värderade enligt lägsta värdets princip i moderbolagets balansräkning vilket innebär det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

Räntederivatens bokförda värden i moderbolaget har förändrats enligt följande:

tkr	30 sep		31 dec
	2025	2024	2024
Bokfört värde 1 januari	7 481	-	-
Förvärv	-	13 964	13 964
Avyttringar	-1 548	-	-
Värdeförändring	-3 683	-7 629	-6 483
Bokfört värde vid periodens slut	2 250	6 335	7 481

Rapportens undertecknande

Styrelsen och den verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer för moderbolaget och de företag som ingår i koncernen.

Stockholm den 14 november 2025
SBF Bostad AB (publ)

Terje Björsell

Verkställande direktör

Johan Grevelius

Styrelseordförande

Johan Bergman

Styrelseledamot

Sebastian Brindelid

Styrelseledamot

Denna rapport har översiktligt granskats av bolagets revisorer enligt bifogad granskningsrapport.

Revisors granskningsrapport

SBF Bostad AB (publ) org.nr 559056–4000

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för SBF Bostad AB (publ) per 30 september 2025 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 14 november 2025

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

Definitioner nyckeltal

Den övergripande nyttan med nedanstående nyckeltal är att SBF Bostad AB (publ) vill ge nuvarande och kommande investerare en ökad förståelse av verksamhetens ställning och utveckling.

Avkastning på eget kapital

Periodens/kvartalets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital för perioden. Nyckeltalet visar fondens förräntning av det egna kapitalet under perioden. Avkastningen omräknas till helårsbasis.

Belopp inom parentes ()

Belopp inom parentes avser samma period föregående år.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder i relation till fastigheternas marknadsvärde. Ger en indikation på fondens hävstång och nivå på finansiell risk, bland annat i form av ränterisk.

Direktavkastning

Driftnetto dividerat med senaste marknadsvärdering. Vid kvartalssiffror omräknas avkastningen till helårsbasis.

Driftnetto

Hyesintäkter minus fastighetskostnader ger driftnettot. Fastighetskostnader innehåller drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt. Driftnettot mäter fondens överskott från fastighetsverksamheten vilket möjliggör jämförelse med andra aktörer och uppföljning över tid.

Eget kapital

Tillgångar minus skulder.

Ekonomisk genomsnittlig uthyrningsgrad

Kontrakterad årshyra vid periodens utgång i förhållande till hyresvärde.

Fastigheternas direktavkastning

Driftnetto i relation till marknadsvärde. Vid kvartalssiffror omräknas avkastningen till helårsbasis.

Fastigheternas marknadsvärde

Det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden.

Förvaltningsresultat

Resultat före skatt, realiserade värdeförändringar samt orealiserade värdeförändringar. Nyckeltalet ger framför allt en bra bild över fondens resultat där samtliga omkostnader är medtagna och används till jämförelse och uppföljning över tid.

Förvaltningsresultat per A- samt B-aktie

Förvaltningsresultat dividerat med genomsnittligt antal utestående A- samt B-aktier.

Förväntad hyrestillväxt

Avser kommande års förväntade hyreshöjning.

Genomsnittligt antal aktier

Genomsnittligt antal A- och B-aktier beräknas utifrån ingående antal utestående aktier med hänsyn tagen till det vägda antal aktier som har tillkommit i samband med emission, samt med avdrag för vägda antal återköpta aktier. I samband med företrädesemissioner som inkluderar ett fondemissionselement räknas genomsnittligt antal aktier om för perioder innan företrädesemissionen. Vid eventuell aktiesplit tas denna med i beräkningen.

Genomsnittlig ränta på fastighetslån

Fastighetslånen genomsnittliga ränta per bokslutsdagen. Nyckeltalet ger en bra bild över fondens kostnader för lån.

Hyesintäkter

Debiterade hyror enligt kontrakt.

Jämförbart bestånd

Avser fastigheter som ingått i beståndet under hela rapporteringsperioden samt under hela jämförelseperioden.

NAV exkl stamaktier (långsiktigt substansvärde)

Eget kapital med avdrag för stamaktier samt återläggning av bokförd uppskjuten skatteskuld genom antal A- och B-aktier. En justering har även gjorts för bedömt marknadsmässigt avdrag för uppskjuten skatt samt förväntade transaktionskostnader vid en eventuell framtida avyttring av fondens tillgångar. Nyckeltalet möjliggör jämförelse mot andra aktörer samt uppföljning över tid.

NAV efter vinstdelning exkl stamaktier

Eget kapital med avdrag för stamaktier och eventuell vinstdelning hänförligt till stamaktieägare samt återläggning av bokförd uppskjuten skatteskuld genom antal A- och B-aktier. En justering har även gjorts för bedömt marknadsmässigt avdrag för uppskjuten skatt samt förväntade transaktionskostnader vid en eventuell framtida avyttring av fondens tillgångar. Nyckeltalet möjliggör jämförelse mot andra aktörer samt uppföljning över tid.

NAV per A- samt B-aktie

NAV efter vinstdelning exklusive stamaktier dividerat med genomsnittligt antal utestående A- och B-aktier.

Resultat efter skatt per A- samt B-aktie

A- och B-aktiens andel av resultat efter skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående A- och B-aktier. Vid split av aktier beaktas detta vid beräkningen.

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultatet plus finansiella kostnader/ finansiella kostnader. Nyckeltalet anger fondens förmåga att täcka sina räntekostnader.

Soliditet

Eget kapital dividerat med balansomslutningen. Analys av det finansiella nyckeltalet soliditet syftar till att bedöma fondens betalningsförmåga på lång sikt. Begreppet soliditet används för att visa hur stor andel av fondens tillgångar som finansierats med eget kapital.

Uthyrningsbar yta

Total area som är tillgänglig för uthyrning.

Överskottsgrad

Driftnetto i relation till hyresintäkter, nyckeltalet ger en indikation på hur kärnverksamheten går och möjliggör även jämförelse mot andra aktörer samt uppföljning över tid.

Frågor och mer information

Kontaktpersoner

För frågor och mer information kontakta oss.

Terje Björsell, VD, 072-58 91 656, terje.bjorsell@sbffonder.se

Martin Frödin, Kundensvarig Investerarrelationer, 070-144 54 29, martin.frodin@sbffonder.se

David Krook, Chef Investerarrelationer, 076-71 03 879, david.krook@sbffonder.se

Anette Harby, Kommunikationschef, 076-62 82 192 anette.harby@sbffonder.se

Pressmeddelanden och finansiella rapporter finns tillgängliga på www.sbffonder.se/sbf-bostad-publ

Kalender

Bokslutskommuniké 2025	13 februari 2026
Årsredovisning 2025	24 april 2026
Delårsrapport kvartal 1 2026	13 maj 2026
Delårsrapport kvartal 2 2026	14 augusti 2026
Delårsrapport kvartal 3 2026	13 november 2026

SBF Bostad AB (publ)

Kungsgatan 17
111 43 Stockholm

www.sbffonder.se/sbf-bostad-publ

info@sbffonder.se

08-667 10 50

Org.nr: 559056-4000