

Delårsrapport

SBF Bostad AB januari – juni 2025

Villkoren för tidigare kommunicerad försäljning av 15 fastigheter för 975 mkr har under kvartalet uppfyllts vilket påverkar marknadsvärdet för de fastigheter som säljs och gör att NAV per preferensaktie uppgår till 786 kronor vid kvartalets slut. Framgångsrika hyresförhandlingar, lägre driftkostnader samt förbättrat finansnetto bidrar till att stärka fondens kassaflöde ytterligare.

Sammanfattning av april – juni 2025

- Hyresintäkterna ökade för jämförbart bestånd med 3,2 procent. Totalt för kvartalet minskade dock hyresintäkterna med -0,8 procent till 51 769 tkr (52 204), vilket huvudsakligen förklaras av avyttringar av fastigheter under föregående år.
- Driftnettot för jämförbart bestånd steg med 7,4 procent. Totalt ökade driftnettot med 3,3 procent till 36 327 tkr (35 170), vilket kommer av fondens högre hyror och lägre drift- och underhållskostnader.
- Vid kvartalets slut uppgick fastighetsbeståndets marknadsvärde till 2 524 905 tkr (2 586 450). Minskningen förklaras av den rabatt om 6,5 procent i den fastighetsöverlåtelse som tidigare kommunicerats. Resultateffekten av denna uppgår till -71 827 tkr.
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till -59 004 tkr (16 073). Det negativa resultatet förklaras främst av orealiserade värdeförändringar på fastigheter, en följd av marknadsvärdering på de 15 fastigheter som avyttrats.
- NAV per preferensaktie (A- samt B-aktie) uppgick till 786 kr (872).
- Resultat efter skatt per preferensaktie (A- samt B-aktie) uppgick till -51,47 kr (13,01).

Sammanfattning av januari – juni 2025

- Hyresintäkterna ökade för jämförbart bestånd med 5,3 procent. Totalt för perioden minskade dock hyresintäkterna med -1,2 procent till 102 545 tkr (103 786), vilket huvudsakligen förklaras av avyttringar av fastigheter under föregående år.
- Driftnettot för jämförbart bestånd steg med 8,0 procent. För hela perioden ökade driftnettot med 1,7 procent till 62 578 tkr (61 507), vilket förklaras av hyresökningar och lägre drift- och underhållskostnader.
- Vid periodens slut uppgick fastighetsbeståndets marknadsvärde till 2 524 905 tkr (2 586 450). Minskningen förklaras av den rabatt om 6,5 procent i den fastighetsöverlåtelse som tidigare kommunicerats. Resultateffekten av denna uppgår till -71 827 tkr.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -64 498 tkr (-11 901). Det negativa resultatet beror förklaras främst av orealiserade värdeförändringar på fastigheter och räntederivat, en följd av den avyttring av 15 fastigheter som skett.
- NAV per preferensaktie (A- samt B-aktie) uppgick till 786 kr (872).
- Resultat efter skatt per preferensaktie (A- samt B-aktie) uppgick till -54,46 kr (-9,63).

Marknadsvärde

2,5
mdkr

NAV per
A- samt B-aktie

786
kr

Refinansierade
lån Q2 2025

259
mkr

Räntesäkrade
krediter

54
procent

Väsentliga händelser under april – juni 2025

- Styrelsen för SBF Fonder har den 23 april 2025 fattat beslut om att avveckla fonden SBF Bostad AB (Publ). Bakgrunden till att avveckla fonden är att nuvarande modell med årlig inlösen inte är anpassad efter rådande marknadsförutsättningar. Avvecklingen kommer att ske senast 2028 och ingen möjlighet till inlösen kommer att erbjudas under fondens resterande löptid. Samtliga aktier kommer att lösas in vid avvecklingstillfället och då till rådande NAV vid tillfället för inlösen. SBF avser erbjuda nya privatmarknadsfonder framöver som är anpassade för rådande marknadsklimat.
- För att hantera inlösen av de B-aktier som är anmälda för inlösen under 2024 har fonden träffat avtal om överlåtelse av 15 fastigheter till ett underliggande marknadsvärde om 975 mkr. Försäljningsvärdet motsvarar en rabatt om 6,5 procent i förhållande till årsskiftesvärderingarna. Då de finansieringsförbehåll som tidigare kommunicerats som villkor för affären har uppfyllts under kvartalet, kommer affären genomföras som planerat. Därmed har också marknadsvärdet för de 15 fastigheterna justerats i enlighet med överlåtelseavtalet vilket påverkar det totala marknadsvärdet med -71 827 tkr och innebär en nedjustering av NAV med 7 procent till 786 kr per aktie. Överlåtelsen sker i oktober varpå inlösen av de B-aktier som är anmälda för inlösen under 2024 kommer att hanteras kort därefter.

Väsentliga händelser efter periodens slut

- Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens slut.

Stigande driftnetto, sjunkande räntor

Investeringar i hyresbostäder visar tecken på återhämtning med stöd av Riksbankens fortsatta räntesänkningar och stigande driftnetton vilket märks genom ökad likviditet i storstäderna. Utfallet av årets hyresförhandlingar gav en hyresökning på jämförbart bestånd på hela 5,3 procent vilket tillsammans med genomförda energieffektiviseringar och lägre energipriser har bidragit till att motsvarande driftnetto stigit med 8 procent. Det bör ge förutsättningar för ökande fastighetsvärden vid högre likviditet också i regionstäder.

Under kvartalet har Riksbanken valt att ytterligare sänka styrräntan vilket gynnar fonden. Regeringen har också kommunicerat nya fördelaktiga bolåneregler. De nya föreslagna bolånereglerna avser träda i kraft i april 2026 och ökar bolånetaket från 85 till 90 procent samt tar bort det skärpta amorteringskravet. Båda nyheterna är positiva för bostadsmarknaden då lägre kontantinsats och minskade amorteringskrav sannolikt driver upp marknadspriserna.

Vi följer kontinuerligt de geopolitiska utmaningarna som råder. Det aktuella läget påverkar främst räntan och likviditeten i fastighetsmarknaden. Det är därför tryggt att fonden har räntesäkrat 54,1 procent av fondens utestående lån vilket minskar effekten av framtida volatilitet i fondens räntekostnader.

Villkoren avseende den tidigare kommunicerade försäljningen av 15 fastigheter om 975 miljoner kronor har nu uppfyllts, vilket innebär att fastigheterna frånträds i oktober. Därefter kommer inlösenprocessen för de B-aktier som anmäldes för inlösen under 2024 att fullföljas. Då inget förbehåll för transaktionens genomförande kvarstår redovisas försäljningens resultatpåverkan under kvartalet.

Koncentrerad transaktionsmarknad

Vi utvärderar löpande möjliga attraktiva försäljningar och enstaka förvärv i syfte att uppnå en attraktiv avkastning inför att fonden avvecklas. Vi noterar att likviditeten i transaktionsmarknaden har ökat under kvartalet samtidigt som värderingarna endast förändrats marginellt. Det tolkar vi som ett tecken på att säljarna har anpassat sig till köparnas betalningsvilja. Detta ger högre likviditet, på sikt också i regionstäderna där fonden har huvuddelen av fastigheterna.

Marknaden för nyproduktion har också tagit fart i Stockholmsregionen där flera

internationella aktörer förvärvat både nyligen genomförda projekt och så kallat forward funding-avtal. I dessa förvärv köparen pågående projekt och åtar sig att finansiera en betydande del av byggprojektet under byggtiden och där säljaren åtar sig färdigställandet. Denna typ av affärer och valet av finansieringsmetod är en positiv signal och visar på ökad riskapitet.

Aktiv skuldförvaltning

Givet sjunkande räntor och 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 5,20 procent. Det stärker fondens kassaflöde.

Makroekonomisk översikt

För fonden är det positivt att våra hyresgäster erhållit reala inkomstökningar under 2024, det ökar deras möjligheter att hantera de högre hyrorna och att hyra större och moderniserade lägenheter. I nuläget finns en fortsatt försiktighet vilket vi märker i vårt uthyrningsarbete. Enligt Konjunkturinstitutet (KI) befinner sig Sveriges ekonomi i en mild lågkonjunktur som förväntas fortsätta under 2025 och 2026, med en väntad vändpunkt under andra halvåret 2025. Hushållens konsumtion bedöms bli den starkaste drivkraften i återhämtningen, vilket gynnar hyresrättsmarknaden.

Framtid

Vi har fortsatt stark tilltro till hyresrättens fundamentala position på marknaden.

Vi har under året arbetat målmedvetet med att stabilisera fondens innehav och står nu väl rustade inför den beslutade avvecklingen. Vårt fokus ligger på att generera värdetillväxt fram till dess, samt att identifiera och utveckla nya, attraktiva investeringsalternativ för våra investerare.

Terje Björnell, VD



Terje Björnell, VD

I en tuff marknad har vi lyckats genomföra en försäljning som hanterar utestående inlösen, vi står nu rustade att driva avkastning fram till avvecklingen.

Driftnettotillväxt

8,0

procent

Nyckeltal

De finansiella nyckeltal som presenteras är alternativa nyckeltal enligt European Securities and Markets Authority (ESMA) och definieras därmed inte enligt IFRS.

tkr om inget annat anges	Not	Apr-jun		Jan-jun		Rullande 12 månader	Helår
		2025	2024	2025	2024	24/25	2024
Hysesintäkter		51 769	52 204	102 545	103 786	202 656	203 897
Driftnetto		36 327	35 170	62 578	61 507	126 633	125 562
Överskottsgrad		70,2%	67,4%	61,0%	59,3%	62,5%	61,6%
Fastigheternas marknadsvärde		2 524 905	2 624 060	2 524 905	2 624 060	2 524 905	2 586 450
Fastigheternas direktavkastning (årstakt)		5,8%	5,4%	5,0%	4,7%	5,0%	4,9%
Fastigheternas marknadsvärde per kvm, kr		15 699	15 921	15 699	15 921	15 699	16 082
Uthyrningsbar yta, kvm		160 833	164 822	160 833	164 822	160 833	160 833
Antal fastigheter, st		77	80	77	80	77	77
Antal lägenheter, st		2 065	2 103	2 065	2 103	2 065	2 065
Ekonomisk genomsnittlig uthyrningsgrad		95,4%	95,7%	95,2%	95,6%	95,3%	95,5%
NAV exkl stamaktier		900 866	1 066 174	900 866	1 066 174	900 866	1 041 151
NAV efter vinstdelning exkl stamaktier		900 866	1 066 859	900 866	1 066 859	900 866	1 041 151
Avkastning på eget kapital (årstakt)		-23,0%	5,6%	-6,3%	-1,0%	-8,7%	-3,3%
Soliditet		37,2%	40,7%	37,2%	40,7%	37,2%	40,4%
Balansomslutning		2 582 063	2 749 929	2 582 063	2 749 929	2 582 063	2 704 079
Eget kapital		960 670	1 119 098	960 670	1 119 098	960 670	1 091 999
Räntetäckningsgrad, ggr		1,5	1,1	1,2	0,8	1,2	1,0
Räntebindning, år		1,7	2,1	1,7	2,1	1,7	2,0
Kapitalbindning, år		2,3	2,4	2,3	2,4	2,3	2,3
Belåningsgrad		61,5%	59,1%	61,5%	59,1%	61,5%	59,0%
NAV per preferensaktie (A samt B-aktie), kr		786	872	786	872	786	851
Resultat efter skatt per preferensaktie (A samt B-aktie), kr	2	-51,47	13,01	-54,46	-9,63	-76,99	-30,78
Förvaltningsresultat per preferensaktie (A samt B-aktie), kr		6,53	2,36	5,24	-6,22	8,90	-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	1 235 303	1 184 315	1 235 303	1 172 333	1 223 321

Definitioner av nyckeltal finns på sidan 20.

Resultatutveckling april – juni 2025

Hyresintäkter och driftöverskott

Hyresintäkterna för jämförbart bestånd ökade med 3,2 procent jämfört med samma kvartal föregående år. För hela beståndet uppgick hyresintäkterna till 51 769 tkr (52 204), en minskning med -0,8 procent, vilket förklaras av genomförda försäljningar av fastigheter under föregående år.

Driftnettot förbättrades med 7,4 procent för jämförbart bestånd, främst till följd av ökade hyresintäkter samt lägre drift- och underhållskostnader. För hela beståndet ökade driftnettot med 3,3 procent och uppgick till 36 327 tkr (35 170). Förändringen beror främst på både lägre fastighetskostnader och stigande hyror under året.

Överskottgraden för jämförbart bestånd ökade under kvartalet med 2,8 procentenheter, från 67,4 procent till 70,2 procent. Den förbättrade överskottsggraden beror främst på minskade kostnader för fastighetsskötsel. Överskottsggraden för hela beståndet ökade under kvartalet lika mycket, 2,8 procentenheter från 67,4 till 70,2 procent.

Central administration

Kostnaden för central administration är relaterad till marknadsvärdet på fastigheterna samt faktiska förvaltningskostnader för att förvalta fonden. Kostnaden för fondförvaltningen är preliminär under året och regleras baserat på faktiska kostnader i slutet av året. Isolerat för kvartalet är kostnaden 8,0 procent högre än motsvarande period föregående år, vilket kommer av en periodiseringseffekt under 2024 där det var större skillnader mellan kvartalens kostnader. Sett till ackumulerade siffror är utfallet 2025 2,0 procent lägre än 2024.

Finansiella intäkter och kostnader

Nettot av finansiella intäkter och kostnader uppgick till -15 015 tkr (-19 300). Kostnadsbesparingen beror dels på amortering av lån

i samband med fastighetsförsäljningar samt att fonden har räntesäkrat stora delar av krediterna, men framförallt 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 7 491 tkr (2 919). Resultatförbättringen är hänförlig till såväl förbättrat driftnetto som ett starkare finansnetto.

Värdeförändringar

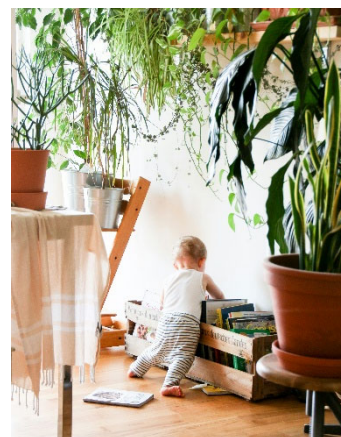
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -72 670 tkr (5 763). Eftersom villkoren för den fastighetsaffär om 975 mkr som presenterats tidigare har uppfyllts så har värdet för dessa fastigheter redovisats till försäljningspriset vilket medfört en värdepåverkan om -71 827 tkr. Den genomsnittliga direktavkastningen för kvartalet ligger i linje med föregående år och uppgick till 5,1 procent (5,0) vid kvartalets utgång.

Marknadsvärdet för fastigheterna per 30 juni 2025 uppgick till 2 524 905 tkr (2 586 450). Fonden har under kvartalet investerat 5 724 tkr (4 405) i befintliga fastigheter för att höja standarden och i förlängningen generera ökade hyresintäkter och lägre driftkostnader.

Orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till -5 635 tkr (-4 171).

Resultat

Kvartalets resultat uppgår till -59 004 tkr (16 073). Det negativa resultatet förklaras främst av orealiserade värdeförändringar av förvaltningsfastigheter, där -71 827 tkr av totalt -72 670 tkr kommer av den fastighetsaffär om 975 mkr som presenterats tidigare.



**För jämförbara
fastigheter har
driftnettot ökat med
7,4 procent under**



Björnen 2, Borgholm

Resultatutveckling januari – juni 2025

Hyresintäkter och driftöverskott

Hyresintäkterna för jämförbart bestånd ökade med 5,3 procent jämfört med samma period föregående år. För hela beståndet uppgick hyresintäkterna till 102 545 tkr (103 786), det vill säga en minskning med -1,2 procent, vilket förklaras av genomförda försäljningar av fastigheter under föregående år.

Driftnettot förbättrades med hela 8,0 procent för jämförbart bestånd. Det förbättrade driftnettot beror främst på ökade hyresintäkter samt lägre drift- och underhållskostnader. För hela beståndet ökade driftnettot med 1,7 procent till 62 578 tkr (61 507), främst till följd av de lägre fastighetskostnaderna.

Överskottsgraden för jämförbart bestånd har för perioden ökat med 1,5 procentenheter, från 59,5 procent till 61,0 procent. Den förbättrade överskottsgraden beror främst på ökade hyresintäkter. Överskottsgraden för hela beståndet ökade under perioden med 1,7 procentenheter från 59,3 till 61,0 procent.

Central administration

Kostnaden för central administration är relaterad till marknadsvärdet på fastigheterna samt faktiska förvaltningskostnader för att förvalta fonden. Kostnaden för fondförvaltningen är preliminär under året och regleras baserat på faktiska kostnader i slutet av året, vilket är anledningen till att kostnaden för perioden har minskat med 2,0 procent jämfört med föregående år.

Finansiella intäkter och kostnader

Nettot av finansiella intäkter och kostnader uppgick till -29 340 tkr (-41 611). Kostnadsbesparingen beror dels på amorteringar av lån i samband med fastighetsförsäljningar, dels att

fonden har räntesäkrat stora delar av krediterna. Det förbättrade resultatet förklaras framför allt av den lägre räntenivån där den genomsnittliga räntesatsen för fondens lån uppgick för perioden till 3,84 procent (5,20).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 6 203 tkr (-7 686). Resultatförbättringen är främst hänförlig till ett förbättrat finansnetto.

Värdeförändringar

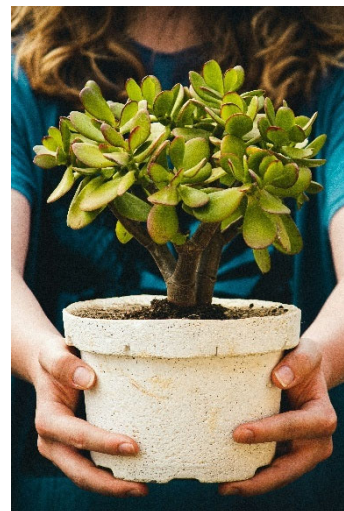
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -74 904 tkr (1 434). Eftersom att inga hinder föreligger för den fastighetsaffär om 975 mkr som presenterats tidigare har värdet för dessa fastigheter redovisats till försäljningspriset. Den genomsnittliga direktavkastningen för perioden ligger i linje med föregående år och uppgick till 5,1 procent (5,4) vid periodens slut.

Orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till -6 644 tkr (-4 171).

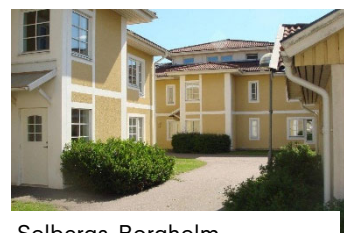
Marknadsvärdet för fastigheterna per 30 juni 2025 uppgick till 2 524 905 tkr (2 586 450). Fonden har under perioden investerat 13 358 tkr (8 232) i befintliga fastigheter för att höja standarden och i förlängningen generera ökade hyresintäkter och lägre driftkostnader.

Resultat

Periodens resultat uppgår till -64 498 tkr (-11 901). Det negativa resultatet förklaras främst av orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter samt negativa värdeförändringar på räntederivat.



**Överskottsgraden på
portföljen har ökat till
61,0 procent.**



Solberga, Borgholm

Hållbarhet

En investering i fonden ska leda till att värden skapas som håller över generationer. Det handlar om att generera ett ekonomiskt värde och bidra till att bevara och utveckla städer där människor vill bo och leva både ur ett miljömässigt- och socialt perspektiv.

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 andra kvartalet genomfördes en intressentanalys. Utfallet från den analysen ligger till grund för 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*	Januari - Juni 2025	Januari - Juni 2024
Fastighetsel, kWh	12,0	12,7
Fjärrvärme, kWh	38,7	42,3
Naturgas, kWh	0,4	0,5
Vatten, m3	0,6	0,5

*Antal kvm avser genomsnittligt antal Atemp kvm, inkl. uppvärmda garage, som fonden ägt under perioden. För första halvåret 2025 uppgick det genomsnittliga antalet kvadratmeter till 160 833 och för samma period 2024 till 168 195.

Den genomsnittliga förbrukningen av fastighetsel är likvärdig medan förbrukningen av fjärrvärme och naturgas har minskat med ca sex procent under perioden för jämförbart bestånd, vilket är relaterat till ett varmare första

halvår 2025 samt en effekt av de löpande åtgärder som genomförs i beståndet. Vattenförbrukningen är likvärdig för jämförbart bestånd.

Fondens rapporterade koldioxidutsläpp

Ton CO ₂ ekv	Januari - Juni 2025	Januari - Juni 2024
Scope 1	5,4	8,3
Scope 2 (marknadsbaserad metod)	120,6	135,3
Scope 2 (platsbaserad metod, nationell)	383,3	-
Scope 3	2 704,3	2 897,4

Flertalet fjärrvärmeverk har för beräkningarna 2025 ett högre utsläpp till följd av vad som använts vid förbränning, vilket påverkas av regionala förhållanden och efterfrågan. Det har en väsentlig påverkan på fondens rapporterade utsläpp, till viss del motverkas det av en lägre förbrukning, men kompenseras inte till fullo.

Fondens koldioxidutsläpp rapporteras enligt green house gas (GHG) protokollets principer

om relevans, fullständighet, jämförbarhet, transparens och noggrannhet. Utsläppen klassificeras som direkta utsläpp utifrån finansiell kontroll, vilket oftast innebär att företaget äger eller hyr under ägarliknande former. Aktivitetsdata har samlats in via egna och externa källor. I de fall faktiska aktivitetsdata inte varit tillgänglig har schabloner använts. För närmare beskrivning av metod hänvisas till Årsredovisning 2024.



Rustmästaren 2, Huskvarna

Läs mer
sbfbostad.se/hallbarhet

Hållbarhetsrelaterade upplysningar enligt SFDR

Finansiering

SBF Bostad har stärkt sin finansiella stabilitet genom längre kapital- och räntebindning samt ränteskydd via räntederivat.

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 juni 2025 uppgick fondens räntebärande skulder till 1 552 mkr (1 525). Ökningen förklaras främst av ett nytt lån som fonden upptagit i samband med inlösen.

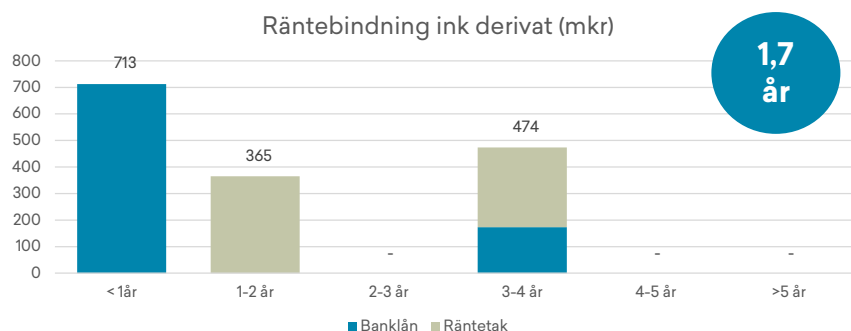
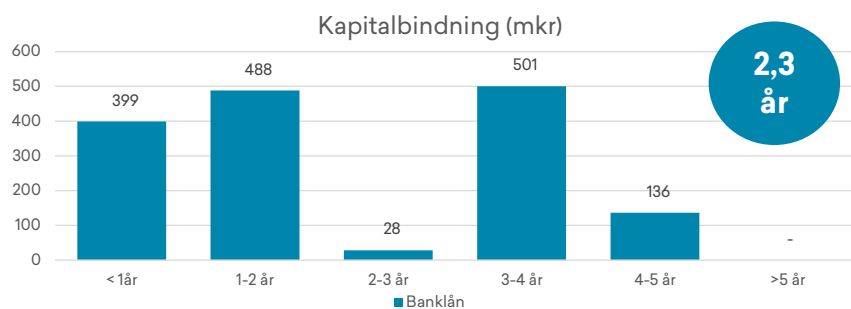
Under årets andra kvartal refinansierade fonden räntebärande skuld om 245 mkr med löptider på ett år till två år. Fondens genomsnittliga kapitalbindning uppgick därmed till 2,3 år (2,4) vid kvartalets utgång.

Fonden har räntesäkrat 54,1 procent (48,0) av fondens krediter, med en genomsnittlig räntebindning på 1,7 år (2,1).

Vid periodens slut var belåningsgraden för fonden 61,5 procent (59,1), medan den genomsnittliga räntenivån under kvartalet uppgick till 3,84 procent (5,20). Soliditeten uppgick till 37,2 procent (40,7). 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 juni 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. Fondens riskexponering har minskat avsevärt genom att 54,1 procent av de finansiella skulderna nu är räntesäkrade med löptider på mellan två och fem år.

Fonden har en diversifierad förfallostruktur för sina lån och räntor, vilket innebär en stark finansiell stabilitet. Proaktiva diskussioner med kreditgivare pågår kontinuerligt för att underlätta framtida refinansieringar och säkra marknadsmässiga kreditvillkor.

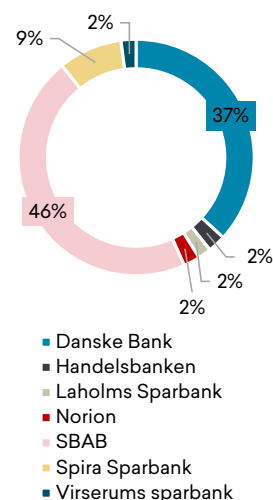
Vid utgången av perioden uppfyllde fonden samtliga åtaganden i sina kreditavtal, inklusive de avtalade kovenanterna.

Under året har fonden hanterat inlösen av 76 824 st A-aktier. Det återstår 117 941 st B-aktier för inlösen, vilka kvarstår från processen som inleddes i början av 2024. Avsikten är att det sker under oktober, och som tidigare kommunicerats fastställs inlösenkursen vid verkställande av inlösen, baserad på NAV-kursen vid den aktuella tidpunkten.



Lindholmen 35, Hörby

Fördelning lån mellan finansörer



SBF Bostad har under kvartalet refinansierat 245 mkr

Belåningsgrad
61,5
procent

Soliditet
37,2
procent

SBF Bostad 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 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.

Egen förvaltning och uthyrning borgar för kontinuitet, trygghet och långsiktigt värdeskapande. Under perioden 2015–2024 ökade de totala drift- och underhållskostnaderna med 40 procent mindre än jämförelseindex (MSCI Svenskt Bostadsindex) för samtliga fastigheter som SBF Fonder förvaltar. Det bekräftar fördelarna med att arbeta med egen personal genom hela verksamheten – från investering och transaktion till förvaltning och uthyrning.

En portfölj med potential

Per den 30 juni 2025 ägde SBF Bostad 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 genomför löpande renoveringar, både totalrenoveringar och delrenoveringar av vårt fastighetsbestånd. Standardförbättringarna 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 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 juni 2025.

Sedan den 25 juli 2016 är SBF Bostad noterad på NGM Nordic AIF och A-aktien handlas under kortnamnet SBFBO A och B-aktien under kortnamnet SBFBO 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. 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



Ehrenpreis 11, Huskvarna

Marknadsvärde

2,5

Mdkr

per 30 juni 2025

Fastigheter

77

Antal

per 30 juni 2025

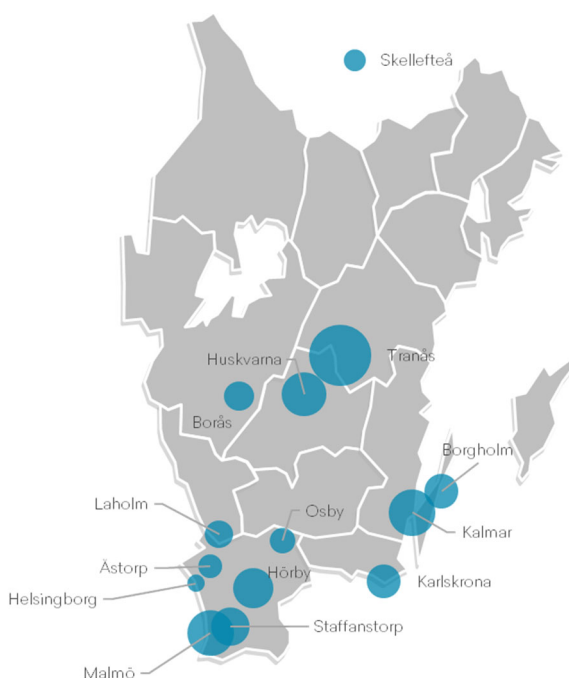
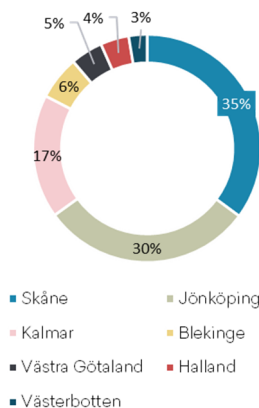
Lägenheter

2 065

Antal

per 30 juni 2025

Fastighetsvärde per län



För mer information om fondens fastighetsbestånd, besök www.sbfhostad.se

Finansiella rapporter

Rapport över koncernens totalresultat

tkr	Not	Apr-jun		Jan-jun		Rullande 12 månader	Helår
		2025	2024	2025	2024	24/25	2024
Hysesintäkter		51 769	52 204	102 545	103 786	202 656	203 897
Övriga intäkter		177	76	529	118	1 088	677
Fastighetskostnader		-15 618	-17 110	-40 497	-42 397	-77 112	-79 012
Driftnetto		36 327	35 170	62 578	61 507	126 633	125 562
Central administration		-13 821	-12 952	-27 035	-27 581	-55 120	-55 667
Finansiella intäkter		574	1 905	1 636	3 109	6 752	8 225
Finansiella kostnader		-15 589	-21 205	-30 976	-44 720	-67 834	-81 578
Förvaltningsresultat		7 491	2 919	6 203	-7 686	10 431	-3 458
Resultat fastighetsförsäljningar		-588	10 673	-640	1 293	-14 374	-12 440
Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	4	-72 670	5 763	-74 904	1 434	-79 222	-2 885
Orealiserade värdeförändringar, räntederivat	5	-5 635	-4 171	-6 644	-4 171	-13 985	-11 511
Resultat före skatt		-71 401	15 184	-75 985	-9 129	-97 150	-30 294
Skatt på periodens resultat		12 398	890	11 488	-2 772	6 894	-7 365
Periodens resultat		-59 004	16 073	-64 498	-11 901	-90 256	-37 660
Övrigt totalresultat		-	-	-	-	-	-
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		-59 004	16 073	-64 498	-11 901	-90 256	-37 660
Resultat per stamaktie, kr¹	2	-	-	-	-	-	-
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	-51,47	13,01	-54,46	-9,63	-76,99	-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	1 235 303	1 184 315	1 235 303	1 172 333	1 223 321

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

Rapport över koncernens finansiella ställning

tkr	Not	30 jun		31 dec
		2025	2024	2024
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	4	2 524 905	2 624 060	2 586 450
Räntederivat	5	4 077	16 462	10 721
Uppskjutna skattefordringar		4 074	334	2 705
Summa anläggningstillgångar		2 533 055	2 640 856	2 599 877
Omsättningstillgångar				
Kundfordringar		721	380	426
Fordringar hos koncernföretag		0	14	877
Skattefordran		2 173	1 726	79
Övriga fordringar		4 606	5 744	6 026
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 497	4 811	2 722
Likvida medel		37 012	96 398	94 072
Summa omsättningstillgångar		49 008	109 074	104 203
SUMMA TILLGÅNGAR		2 582 063	2 749 929	2 704 079
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital		6 585	6 893	6 893
Övrigt tillskjutet kapital		1 214 581	1 282 444	1 281 104
Balanserat resultat inkl årets resultat		-260 496	-170 239	-195 998
Summa eget kapital		960 670	1 119 098	1 091 999
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut		1 140 778	946 387	902 702
Uppskjuten skatteskuld		41 392	47 391	51 511
Summa långfristiga skulder		1 182 170	993 778	954 213
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut		410 920	603 988	622 273
Leverantörsskulder		4 695	6 237	10 058
Skulder till koncernföretag		4 603	1 294	3 094
Övriga skulder		1 041	1 373	883
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		17 964	24 162	21 559
Summa kortfristiga skulder		439 223	637 054	657 867
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 582 063	2 749 929	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 juni 2024					
		-	-	-11 901	-11 901
Transaktioner med koncernens ägare					
Inlösen aktier serie A					
		-205	-44 696	-	-44 901
Emissionskostnader					
		-	-1 906	-	-1 906
Utgående eget kapital 2024-06-30					
		6 893	1 282 444	-170 239	1 119 098
Totalresultat 1 juli - 31 december 2024					
		-	-	-25 759	-25 759
Transaktioner med koncernens ägare					
Emissionskostnader					
		-	-1 341	-	-1 341
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 juni 2025					
		-	-	-64 498	-64 498
Transaktioner med koncernens ägare					
Inlösen aktier serie A					
		-307	-65 070	-	-65 377
Emissionskostnader					
		-	-1 453	-	-1 453
Utgående eget kapital 2025-06-30					
		6 585	1 214 581	-260 496	960 670

Rapport över koncernens kassaflöde

		Apr-jun		Jan-jun		Rullande 12 månader	Helår
tkr	Not	2025	2024	2025	2024	24/25	2024
Den löpande verksamheten							
Förvaltningsresultat		7 491	2 919	6 203	-7 686	10 431	-3 458
Betald inkomstskatt		-	-2 616	-	-2 579	-2 429	-5 008
Räntederivat		-	-20 633	-	-20 633	-1 599	-22 232
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		7 491	-20 330	6 203	-30 898	6 403	-30 698
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital							
Förändring rörelsefordringar		285	11 619	-1 866	-14 373	-1 002	-13 509
Förändring rörelseskulder		-6 064	5 356	-7 931	28 913	11 420	48 264
Förändringar från rörelsekapital		-5 779	16 975	-9 797	14 540	10 418	34 755
Kassaflöde från löpande verksamheten		1 712	-3 355	-3 594	-16 358	16 821	4 057
Investeringsverksamheten							
Avyttring av förvaltningsfastigheter via bolag		-	33 925	-	121 388	979	122 367
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter		-5 724	-4 573	-13 358	-8 232	-25 774	-20 648
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-5 724	29 352	-13 358	113 156	-24 795	101 719
Finansieringsverksamheten							
Emissionskostnader		-1 233	-698	-1 453	-1 905	-2 794	-3 246
Inlösen aktier		-	-	-65 377	-44 901	-65 377	-44 901
Amortering av lån		-4 324	-120 511	-8 278	-155 145	-18 241	-165 108
Nyupptagna lån		-	93 350	35 000	113 349	35 000	113 349
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-5 557	-27 859	-40 108	-88 602	-51 412	-99 906
Periodens kassaflöde		-9 569	-1 862	-57 060	8 196	-59 386	5 870
Likvida medel vid periodens början		46 581	98 260	94 072	88 202	96 398	88 202
Likvida medel vid periodens slut		37 012	96 398	37 012	96 398	37 012	94 072
Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys							
Erhållen ränta		575	1 905	1 537	3 109	6 400	7 972
Erlagd ränta		-16 269	-21 721	-29 371	-38 372	-70 280	-79 281

Kommentarer till kassaflöde januari – juni 2025

Periodens kassaflöde uppgick till -57 060 tkr (8 196). Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -3 594 tkr (-16 358), kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -13 358 tkr (113 156) och kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till -40 108 tkr (-88 602).

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 37 012 tkr (96 398) vid utgången av perioden.

Moderbolagets resultaträkning

tkr	Not	Apr-jun		Jan-jun		Rullande 12 månader	Helår
		2025	2024	2025	2024	24/25	2024
Övriga externa kostnader		-2 424	-2 520	-3 984	-5 542	-8 292	-9 851
Rörelseresultat		-2 424	-2 520	-3 984	-5 542	-8 292	-9 851
Resultat från andelar i koncernföretag		-	284 400	-	284 400	-307 150	-22 750
Orealiserad värdeförändring räntederivat	5	-2 984	-2 327	-3 348	-2 327	-7 504	-6 483
Ränteintäkter		1 328	1 658	3 270	2 840	13 646	13 217
Finansiella kostnader		-682	-302	-1 078	-315	-3 787	-3 024
Resultat efter finansiella poster		-4 762	280 909	-5 140	279 056	-313 086	-28 891
Bokslutsdispositioner		-	-	-	-	9 673	9 673
Resultat före skatt		-4 762	280 909	-5 140	279 056	-303 414	-19 218
Skatt på periodens resultat		462	-	459	-	1 794	1 336
Periodens resultat		-4 299	280 909	-4 681	279 056	-301 620	-17 883

Moderbolagets balansräkning

tkr	Not	30 jun		31 dec
		2025	2024	2024
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Aktier och andelar i koncernföretag		845 462	617 313	845 462
Räntederivat	5	2 585	10 037	7 481
Uppskjuten skattefordran		2 128	334	1 669
Summa anläggningstillgångar		850 175	627 684	854 612
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Fordringar hos koncernföretag		183 616	655 865	197 674
Övriga fordringar		614	1 694	1 176
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		362	878	379
Summa kortfristiga fordringar		184 592	658 437	199 228
Kassa och bank		38 696	96 398	94 072
Summa kassa och bank		38 696	96 398	94 072
Summa omsättningstillgångar		223 288	754 835	293 300
SUMMA TILLGÅNGAR		1 073 463	1 382 519	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	1 282 398	1 281 058
Balanserade vinstmedel		-329 481	-311 598	-311 598
Årets resultat		-4 681	279 056	-17 883
Summa fritt eget kapital		880 066	1 249 856	951 577
Summa eget kapital		887 163	1 256 954	958 675
Skulder				
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder		212	168	241
Skulder till koncernföretag		185 764	124 768	187 652
Övriga skulder		-	0	40
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		325	629	1 305
Summa kortfristiga skulder		186 300	125 565	189 238
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 073 463	1 382 519	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	1 024 706
Totalresultat 1 januari - 30 juni 2024		-	-	-	279 056	279 056
Inlösen aktier serie A		-205	205	-44 901	-	-44 901
Emissionskostnader		-	-	-1 906	-	-1 906
Utgående eget kapital 2024-06-30		6 893	205	1 282 398	-32 542	1 256 954
Totalresultat 1 juli - 31 december 2024		-	-	-	-296 939	-296 939
Emissionskostnader		-	-	-1 341	-	-1 341
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 juni 2025		-	-	-	-4 681	-4 681
Inlösen aktier serie A		-307	307	-65 377	-	-65 377
Emissionskostnader		-	-	-1 453	-	-1 453
Utgående eget kapital 2025-06-30		6 585	512	1 214 227	-334 162	887 163

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 utspädningsseffekt eller potentiell utspädningsseffekt

framöver. Beräkning av genomsnittligt antal aktier för ändamålet att beräkna resultat per aktie framgår av not 3.

tkr	30 jun		31 dec
	2025	2024	2024
Resultat efter skatt	-64 498	-11 901	-37 660
Varav Resultat hänförligt till stamaktier	-	-	-
Varav Resultat hänförligt till preferensaktier (A- samt B-aktier)	-64 498	-11 901	-37 660
Genomsnittligt antal stamaktier	500 000	500 000	500 000
Genomsnittligt antal preferensaktier (A- samt B-aktier)	1 184 315	1 235 303	1 223 321
Resultat per stamaktie	-	-	-
Resultat per preferensaktie (A- samt B-aktier)	-54,46	-9,63	-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 uppnåtts under räkenskapsåret, hänförs hela resultatet till preferensaktieägarna. Även det ackumulerade resultatet om -101 mkr är i sin helhet hänförligt till preferensaktieägarna eftersom tröskelvärdet inte uppnåtts 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 2025-04-01	Utgående balans 2025-06-30
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)	1 223 154	1 146 330
Genomsnittligt antal stamaktier	500 000	500 000

	Ingående balans 2025-01-01	Inlösen 2025Q1	Utgående balans 2025-06-30
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	-38 839	1 184 315
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 externt avseende kvartal 2 2025.

Förvaltningsfastigheternas bokförda värden i koncernen har förändrats enligt följande:

tkr	30 jun		31 dec
	2025	2024	2024
Bokfört värde 1 januari	2 586 450	2 943 770	2 943 770
Avyttringar	-	-329 376	-375 083
Investeringar i befintliga fastigheter	13 358	8 232	20 648
Värdeförändring	-74 904	1 434	-2 885
Bokfört värde vid periodens slut	2 524 904	2 624 060	2 586 450

Not 5 Räntederivat

Räntederivatet 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 jun		31 dec
	2025	2024	2024
Bokfört värde 1 januari	10 721	-	-
Förvärv	-	20 633	22 232
Värdeförändring	-6 644	-4 171	-11 511
Bokfört värde vid periodens slut	4 077	16 462	10 721

Räntederivatet 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 jun		31 dec
	2025	2024	2024
Bokfört värde 1 januari	7 481	-	-
Förvärv	-	12 364	13 964
Avyttringar	-1 548	-	-
Värdeförändring	-3 348	-2 327	-6 483
Bokfört värde vid periodens slut	2 585	10 037	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 augusti 2025
SBF Bostad AB (publ)

Terje Björnell

Verkställande direktör

Johan Grevelius

Styrelseordförande

Johan Bergman

Styrelseledamot

Sebastian Brindelid

Styrelseledamot

Denna rapport har inte granskats av bolagets revisorer.

Definitioner nyckeltal

Den övergripande nyttan med nedanstående nyckeltal är att SBF Bostad 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

Fastighetslånens 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 (långsiktig 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 Björnell, 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.sbfpostad.se

Kalender

Delårsrapport kvartal 3 2025

14 november 2025

SBF Bostad AB (publ)

Kungsgatan 17
111 43 Stockholm

www.sbfpostad.se
info@sbffonder.se
08-667 10 50

Org.nr: 559056-4000