

SBF Bostad AB (publ)

Bokslutskommuniké 2019-12-31

Kommunikén omfattar perioden 1 januari till 31 december 2019.

- * Fastighetsbeståndet marknadsvärderades till 947 400 KSEK (479 200).
- * Hyresintäkterna ökade med 62% till 51 889 KSEK (31 987).
- * Driftnettot ökade med 66% till 30 242 KSEK (18 215).
- * Periodens resultat efter skatt uppgick till 31 348 KSEK (6 069).
- * Periodens resultat per A-aktie uppgick till 3 316 kr (1 077 kr).
- * Periodens resultat per Stam-aktie uppgick till 2 508 kr (486 kr).
- * EPRA NAV per A-aktie ökade till 54 120 kronor (51 633) vilket inkl återlagd utdelning är en ökning med 6,9%.
- * Styrelsens förslag till utdelning uppgår till 1 200 kr per A-aktie, (1 100 kr).

SBF Bostad AB (publ)

Resultatutveckling januari - december 2019

Hyresintäkter och driftöverskott

Hyresintäkterna ökade med 62% jämfört med 2018 och uppgick till 51 889 KSEK (31 987). Ökningen beror främst på de förvärv som gjorts både under 2018 och 2019, men även standardförbättringar och hyreshöjningar i befintliga fastigheter spelar in. Driftnettot ökade som en följd av detta med 66% och uppgick till 30 242 KSEK (18 215). Överskottsgraden ökade från 56,9% föregående år till 58,3% för året.

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till -22 479 KSEK (-11 714). Ökningen beror främst på de förvärv som gjordes under andra halvåret 2018 samt under 2019.

Finansiella intäkter och kostnader

Nettot av finansiella intäkter och kostnader uppgick till -6 698 KSEK (-3 891), ökningen är hänförlig till ökningen av räntebärande lån i samband med förvärven samt till följd av något höjda låneräntor. Den genomsnittliga räntesatsen för 2019 var 1,59% för fonden, att jämföra med 1,53% för föregående år.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 1 065 KSEK (2 610), och försämringen är främst hänförlig till ökade kostnader för central administration samt finansiella kostnader.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 31 816 KSEK (4 037). Värdeförändringen förklaras till största delen av hyreshöjningar och förbättrade kassaflöden i förvaltningen till följd av tidigare investeringar i befintligt bestånd.

Resultat

Årets resultat före skatt uppgick till 39 720 KSEK (6 647). Efter skatter uppgick resultatet till 31 348 KSEK (6 069).

Fastighetsbeståndet

Marknadsvärdet per 31 december 2019 uppgick till 947 400 KSEK (479 200). Ökningen i marknadsvärdet förklaras till största delen av att under året har 25 fastigheter förvärvats i Borgholm, Kävlinge, Laholm, Skellefteå, Ystad och Örkelljunga för totalt 447 666 KSEK. Samtidigt har fonden avyttrat 3 fastigheter i Kävlinge för 29 000 KSEK och investerat 10 466 KSEK (8 207) i befintliga fastigheter, för att höja standarden och i förlängningen få ökade hyresintäkter, vilket också påverkar marknadsvärdet.

Belåning och säkerheter

Skulder till kreditinstitut uppgår vid årsskiftet till 545 036 KSEK (287 002), ökningen är hänförlig till belåning av fastighetsförvärven under året. Belåning av fastigheterna har gjorts via Handelsbanken, SBAB, Laholms Sparbank och Danske Bank. Belåningsgraden uppgick till 57,5% en minskning med 2,4 procentenheter jämfört med samma tidpunkt föregående år.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatteskuld har under perioden ökat med 8 108 KSEK till 8 767 KSEK, som en följd av realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet.

Resultatutveckling juli - december 2019

Hyresintäkter och driftöverskott

Intäkterna ökade med 92% och uppgick till 32 080 KSEK (16 708), till följd av de förvärv som adderat 532 lägenheter till koncernen under året. Driftnettot uppgick till 19 127 KSEK (11 155) vilket ger en överskottsgrad på 59,6% (66,8%).

Värdeförändringar och försäljningar

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 19 914 KSEK (4 977). Värdeförändringen förklaras till största delen av hyreshöjningar och förbättrade kassaflöden i förvaltningen till följd av tidigare investeringar i befintligt bestånd.

I december avyttrades tre fastigheter i Kävlinge vilket gav ett resultat av 6 839 KSEK.

Finansiella intäkter och kostnader

Nettot av finansiella intäkter och kostnader uppgick till -6 431 KSEK (-3 402) där ökningen är hänförlig till de lån som tagits upp i samband med förvärv.

Väsentliga händelser under perioden

Under året har SBF Bostad AB, moderbolaget, genomfört tre nyemissioner som totalt inbringade 197 363 KSEK.

Under året har koncernen förvärvat 25 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 39 132 kvm. Förvärven ger helårseffekter på resultatet först 2020.

Väsentliga händelser efter periodens slut

Den 31 januari 2020 offentliggjordes beslut om nyemission i SBF Bostad AB, moderbolaget, om högst 214 000 KSEK med teckningsperiod från 9 mars 2020 till 3 april 2020.

Den 14 februari 2020 offentliggjordes att koncernen undertecknat ett aktieöverlåtelseavtal att avyttra 3 fastigheter i Örkelljunga, där frånträde är planerat till 31 mars 2020. Dessa fastigheter förvärvades i december från Svenska Bostadsfonden 12 AB med en klausul som innebär att om de säljs vidare inom ett år, skall eventuell vinst från försäljningen delas mellan Svenska Bostadsfonden 12 AB och SBF Bostad-koncernen.

Om SBF Bostad AB (publ)

Allmänt om verksamheten

SBF Bostad AB är ett aktiebolag som utifrån sin fondliknande struktur kategoriseras som en alternativ investeringsfond (AIF) enligt lagen (2013:561) om alternativa investeringsfonder (LAIF) och erbjuder direktinvesteringar i svenska bostadshyresfastigheter.

Per den 31 december 2019 ägde SBF Bostad genom helägda dotterbolag 47 fastigheter med 920 lägenheter med en totalyta om 72 227 kvm. Fastigheterna är belägna i Borgholm, Eslöv, Huskvarna, Kalmar, Karlskrona, Laholm, Osby, Skellefteå samt Örkelljunga. SBF Bostad AB förvaltas av SBF Management AB, SBM, som står under Finansinspektionens tillsyn. SBM har förvaltat fastighetsfonder sedan 2004 och förvaltar idag, utöver SBF Bostad, tre AIF:er som äger cirka 3 200 lägenheter på 20 orter till ett värde motsvarande cirka 3,4 miljarder kronor.

Den förhållandevis låga risken i bostadshyresfastigheter innebär att en placering i SBF Bostad skapar en förutsägbarhet i ett långsiktigt sparande. Investeringsformen lämpar sig för såväl privatpersoner och företag som för stiftelser och institutioner.

Sedan den 25 juli 2016 är SBF Bostad noterad på NGM Nordic AIF och handlas under kortnamnet SBFBO A. Bolaget har sedan start genomfört totalt åtta nyemissioner som tillfört cirka 482 miljoner kronor i investerarkapital.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Som i alla investeringar finns ett antal osäkerhetsmoment att förhålla sig till. En viktig uppgift är att hålla lägenheter och lokaler varaktigt uthyrda till bra hyresgäster, d v s att minimera vakanserna. Den stora bostadsbristen och den reglerade hyresmarknaden för lägenheter gör att vakansrisken är relativt sett låg vad gäller hyresbostäder i Sverige. Lägesfaktor, tekniskt skick och driftskostnader är andra faktorer som måste kontrolleras för att uppnå ett gott driftsresultat. Slutligen måste den finansiella och regulatoriska risken som tillstånd, skattelagstiftningens utveckling, med mera hanteras.

Bankernas intresse av att låna ut påverkas av konjunktur, ränteläge och värderingar av fastigheterna. Genom SBM, i egenskap av anlitad AIF-förvaltare, har SBF Bostad avtal med en förvaltare som tillsätter erforderliga resurser för att följa detta och minimera dessa risker inom de anvisningar som finns antagna i gällande prospekt och som också regelbundet följs upp i rapporter till Finansinspektionen.

Samtliga fastigheter värderas regelbundet av oberoende värderingsföretag för att löpande kunna ha en god och objektiv uppfattning av tillgångarnas, och därmed delägarnas, marknadsvärde på sina investeringar.

Risker och osäkerhetsfaktorer är indirekt desamma för moderbolaget som för koncernen som helhet, eftersom moderbolaget äger 100% av alla sina dotterbolag.

Nya skatteregler för företagssektorn

I juni 2018 fattade Riksdagen beslut om nya ränteavdragsregler och sänkt bolagsskatt. De nya reglerna gäller från 1 januari 2019. Ränteavdragen begränsas till 30 procent av ett skattemässigt EBITDA-resultat. Bolagsskatten sänks från 22 procent till 21,4 procent mellan åren 2019–2020 och från och med år 2021 sänks den till 20,6 procent. De nya reglerna har inte inneburit någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella ställning.

Kommande information

Årsredovisning 2019	2020-04-02
Årsstämma 2020, i Stockholm	2020-04-23
Delårsrapport januari till juni 2020	2020-08-31

Frågor besvaras av VD Johan Grevelius telefon 070 851 85 00

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

Stockholm den 28 februari 2020
SBF Bostad AB (publ)

Per-Åke Eliasson
Styrelseordförande

Johan Grevelius
Styrelseledamot/VD

Jonas Berg
Styrelseledamot

Denna bokslutskommuniké har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Nyckeltal

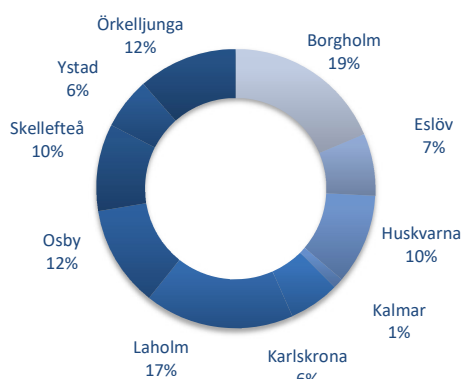
SBF Bostad presenterar ett antal finansiella nyckeltal som inte definieras enligt IFRS och som därmed är alternativa nyckeltal enligt European Securities and Markets Authority (ESMA). Bolaget anser att nyckeltalen ger värdefull och kompletterande information om bolagets ställning och resultat.

Alla belopp anges i KSEK om inget annat anges.

	2019-07-01	2018-07-01	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Hysesintäkter	32 080	16 708	51 889	31 987
Driftnetto	19 128	11 155	30 243	18 215
Överskottsgrad %	59,6	66,8	58,3	56,9
Soliditet %	46,9	49,2	46,9	49,2

	2019-06-30	2018-06-30	2019-12-31	2018-12-31
Antal förvaltningsfastigheter	39	22	47	25
Uthyrningsbar yta/kvm	44 882	32 863	72 227	34 873

Regionsfördelning av fastighetsbeståndet efter kvm per 31 dec 2019



Kapitalbindning per bank, per den 31 december 2019

Bank	Lånebelopp	Andel
Danske Bank	179 512	32,9%
Handelsbanken	55 367	10,2%
Laholms Sparbank	49 335	9,1%
SBAB	260 822	47,9%
Summa	545 036	100,0%

Kapitalbindningstid

Förfallotidpunkt	Lånebelopp	Andel
1:a halvåret 2020	42 050	7,7%
2:a halvåret 2020	302 076	55,4%
1:a halvåret 2021	127 294	23,4%
2:a halvåret 2021	-	-
1:a halvåret 2022	-	-
2:a halvåret 2022	73 616	13,5%
Summa	545 036	100,0%

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid var 1,3 (1,8) år.

	2019-06-30	2018-06-30	2019-12-31	2018-12-31
Genomsnittlig räntesats	1,56%	1,43%	1,59%	1,53%
Belåningsgrad	59,1%	61,3%	57,5%	59,9%

Fonden har inga räntederivat.

Förvärv

Perioden 1 januari till 31 december 2019

Fastighet	Kommun	Antal		Uthyrningsbar yta kvm		
		Lägenheter	Lokaler	Bostäder	Lokaler	Totalt
Getingen 4	Laholm	41	1	2 700	41	2 741
Göken 3	Skellefteå	7	1	407	55	462
Ekorren 4	Skellefteå	7	2	614	166	780
Älgen 9	Skellefteå	5	1	352	45	397
Göken 4	Skellefteå	6	1	384	45	429
Älgen 6	Skellefteå	7	–	412	48	460
Göken 5	Skellefteå	6	2	382	39	421
Kastor 5	Skellefteå	7	10	513	542	1 055
Örnen 7	Skellefteå	6	1	409	40	449
Mössmakaren 4	Skellefteå	8	2	519	72	591
Staren 5	Skellefteå	8	1	494	22	516
Mössmakaren 7	Skellefteå	7	–	406	–	406
Tegelslagaren 1	Skellefteå	8	1	491	31	522
Rödhamnen 3	Skellefteå	14	–	780	–	780
Summa perioden 1/1 till 30/6-2019		137	23	8 863	1 146	10 009
Björnen 2	Borgholm	8	2	570	443	1 013
Borgholms-Lugnet 3	Borgholm	18	3	1 233	384	1 617
Sverige 1	Borgholm	18	2	1 199	180	1 379
Solberga 1:104	Borgholm	90	–	7 651	–	7 651
Sländan 6	Laholm	46	1	2 904	122	3 026
Korgen 1	Örkelljunga	37	6	2 134	215	2 349
Korgen 3-4	Örkelljunga	92	–	5 892	74	5 966
Schultz 4,5	Ystad	66	8	4 001	324	4 325
Bäcken 2	Kävlinge	11	–	1 032	–	1 032
Bäcken 18	Kävlinge	3	–	183	–	183
Österport 14	Kävlinge	6	–	582	–	582
Summa perioden 1/7 till 31/12-2019		395	22	27 381	1 742	29 123
Totalt 2019		532	45	36 244	2 888	39 132

Avyttringar

Perioden 1 januari till 31 december 2019

Fastighet	Kommun	Antal		Uthyrningsbar yta kvm		
		Lägenheter	Lokaler	Bostäder	Lokaler	Totalt
Bäcken 2	Kävlinge	11	–	1 032	–	1 032
Bäcken 18	Kävlinge	3	–	183	–	183
Österport 14	Kävlinge	6	–	582	–	582
Summa perioden 1/7 till 31/12-2019		20	–	1 797	–	1 797

Fastighetsbestånd den 31 december 2019

Fastighet	Kommun	Antal		Uthyrningsbar yta kvm		
		Lägenheter	Lokaler	Bostäder	Lokaler	Totalt
Björnen 2	Borgholm	8	2	570	443	1 013
Borgholms-Lugnet 3	Borgholm	18	3	1 233	384	1 617
Sverige 1	Borgholm	18	2	1 199	180	1 379
Schultz 4,5	Ystad	66	8	4 001	324	4 325
Solberga 1:104	Borgholm	90	–	7 651	–	7 651
Sländan 6	Laholm	46	1	2 904	122	3 026
Korgen 1	Örkelljunga	37	6	2 134	215	2 349
Korgen 3-4	Örkelljunga	92	–	5 892	74	5 966
Getingen 4	Laholm	41	1	2 700	41	2 741
Rädisan 1	Laholm	49	2	3 757	274	4 031
Disponenten 10	Osby	13	–	903	–	903
Disponenten 14	Osby	4	–	252	–	252
Klockaren 5	Osby	7	–	475	–	475
Klockaren 10	Osby	21	–	1 617	–	1 617
Skogvaktaren 7	Osby	6	–	378	–	378
Väktaren 1	Osby	6	–	378	–	378
Väktaren 3	Osby	9	–	652	–	652
Predikanten 1	Osby	32	10	2 209	1 535	3 744
Gamleby 31	Osby	1	–	98	–	98
Engelen 5	Borgholm	16	4	1 416	363	1 779
Kräftan 14	Laholm	6	2	490	192	682
Bokhandlaren 4	Eslöv	20	3	1 356	1 127	2 483
Bokhandlaren 5	Eslöv	16	2	942	561	1 503
Ekorren 4	Eslöv	24	–	1 239	–	1 239
Berget 3	Karlskrona	28	6	1 554	429	1 983
Svärdsliljan 7	Kalmar	14	6	773	104	877
Brisen 1	Karlskrona	17	1	1 159	30	1 189
Viborg 27	Karlskrona	14	2	951	119	1 070
Abborren 11	Laholm	8	1	594	30	624
Jungfrun 2	Laholm	3	1	225	110	335
Kräftan 22	Laholm	18	4	1 031	20	1 051
Rosengård 15	Huskvarna	12	3	933	726	1 659
Rosengård 16	Huskvarna	11	2	1 116	633	1 749
Rustmästaren 2	Huskvarna	53	–	4 130	–	4 130
Göken 3	Skellefteå	7	1	407	55	462
Ekorren 4	Skellefteå	7	2	588	192	780
Älgen 9	Skellefteå	5	1	352	45	397
Göken 4	Skellefteå	6	1	384	45	429
Älgen 6	Skellefteå	7	–	412	48	460
Göken 5	Skellefteå	6	2	382	39	421
Kastor 5	Skellefteå	7	10	513	554	1 067
Örnen 7	Skellefteå	6	1	409	40	449
Mössmakaren 4	Skellefteå	8	2	519	72	591
Staren 5	Skellefteå	8	1	494	22	516
Mössmakaren 7	Skellefteå	7	–	406	–	406
Tegelslagaren 1	Skellefteå	8	1	491	31	522
Rödhamnen 3	Skellefteå	14	–	780	–	780
Total		920	94	63 048	9 179	72 227

Definitioner

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

Hyresintäkter

Helårsjusterade kontrakterade hyror.

Driftnetto

Hyresintäkter minus drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt. Driftnetto mäter bolagets överskott från fastighetsverksamheten vilket möjliggör jämförelse med andra aktörer och uppföljning över tid.

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.

Belåningsgrad

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

Förvaltningsresultat

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

EPRA NAV (Långsiktigt substansvärde)

Eget kapital med återläggning av eventuella derivat och uppskjuten skatt, samt avdrag för eventuell vinstdelning, i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång. Nyckeltalet möjliggör jämförelse mot andra aktörer samt uppföljning över tid.

Genomsnittlig ränta på fastighetslån

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

Soliditet

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

Genomsnittligt antal aktier

Beräkningen är gjord utifrån ingående balans av antal aktier och därefter har antal aktier i respektive emission viktats utifrån antal dagar mellan likviddatum och balansdagen.

Rapport över totalresultat, koncernen

Belopp i KSEK	2019-07-01	2018-07-01	2019-01-01	2018-01-01	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31	
Hysesintäkter	32 080	16 708	51 889	31 987	
Fastighetskostnader	-12 953	-5 553	-21 647	-13 772	
Driftnetto	19 127	11 155	30 242	18 215	
Central administration	-11 569	-5 735	-17 784	-9 048	
Ränteintäkter	52	15	52	35	
Finansiella kostnader	-6 483	-3 417	-11 445	-6 592	
Förvaltningsresultat	1 127	2 018	1 065	2 610	
Resultat fastighetsförsäljningar	6 839	-	6 839	-	
Orealiserade värdeförändringar	19 914	4 977	31 816	4 037	
Resultat före skatt	27 880	6 995	39 720	6 647	
Skatt på periodens resultat	-4 822	-785	-8 372	-578	
Periodens resultat	23 058	6 210	31 348	6 069	
Övrigt totalresultat		-	-	-	
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	23 058	6 210	31 348	6 069	
Resultat per stamaktie före utspädning, kr *	Not 1	1 844,61	496,80	2 507,84	485,52
Genomsnittligt antal stamaktier, st		2 500	2 500	2 500	2 500
Resultat per A-aktie före utspädning, kr *	Not 1	2 154,37	994,90	3 316,01	1 077,30
Antal A-aktier vid periodens slut, st		9 402	5 615	9 402	5 615
Genomsnittligt antal A-aktier, st	Not 2	8 562	4 993	7 563	4 507

* Något minoritetsintresse föreligger inte, varför hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare. Någon utspädningseffekt föreligger inte då inga potentiella aktier förekommer. De nyemissioner som har genomförts under året har gjorts till kurser som legat i paritet med aktuellt börsvärde och därmed har ingen utspädning skett.

Rapport över koncernens finansiella ställning

Belopp i KSEK	2019-12-31	2018-12-31	
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	Not 3	947 400	479 200
Förutbetalda kostnader		31 950	23 608
Uppskjutna skattefordringar		94	94
Summa anläggningstillgångar		979 444	502 902
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		29	7
Fordringar hos koncernföretag		17 647	3 228
Skattefordran		13	244
Övriga fordringar		936	263
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		498	244
		19 123	3 986
Kortfristiga placeringar		15 153	15 102
Likvida medel		71 953	66 978
Summa omsättningstillgångar		106 229	86 066
SUMMA TILLGÅNGAR		1 085 673	588 968
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		2 380	1 623
Övrigt tillskjutet kapital		478 724	283 326
Balanserat resultat inkl. årets resultat		28 202	4 811
Summa eget kapital		509 306	289 760
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		199 495	242 915
Uppskjuten skatteskuld		8 767	659
Summa långfristiga skulder		208 262	243 574
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		345 541	44 087
Leverantörsskulder		3 093	2 143
Skulder till koncernföretag		2 280	404
Skatteskulder		609	707
Övriga skulder		1 296	91
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		15 286	8 202
Summa kortfristiga skulder		368 105	55 634
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 085 673	588 968

Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen

(Belopp i KSEK)

Eget kapital per 2018-12-31	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2018-01-01	1 301	199 346	5 732	206 379
Omklassificering	-	2 301	-2 301	-
Totalresultat 1 januari - 31 december 2018	-	-	6 069	6 069
Nyemission	322	82 275	-	82 597
Emissionskostnader	-	-596	-	-596
Utdelning	-	-	-4 689	-4 689
Eget kapital 2018-12-31	1 623	283 326	4 811	289 760

Eget kapital per 2019-12-31	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2019-01-01	1 623	283 326	4 811	289 760
Totalresultat 1 jan - 31 dec 2019	-	-	31 348	31 348
Nyemission	757	196 606	-	197 363
Emissionskostnader	-	-1 208	-	-1 208
Utdelning	-	-	-7 957	-7 957
Eget kapital 2019-12-31	2 380	478 724	28 202	509 306

Härledning av EPRA NAV

	2019-12-31	2018-12-31
Utgående Eget kapital	509 306	289 760
Avdrag stam-aktiekapital	-500	-500
Återläggning Uppskjuten skatt	8 767	659
Beräknad upplupen vinstdelning	-8 741	-
EPRA NAV hänförligt till a-aktieägare	508 832	289 919
Antal a-aktier	9 402	5 615
EPRA NAV per a-aktie (kr)	54 120	51 633

Rapport över kassaflöde, koncernen

Belopp i KSEK	2019-07-01	2018-07-01	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Den löpande verksamheten				
Resultat efter skatt	23 058	6 210	31 348	6 069
Justeringar för poster som inte påverkar kassaflödet	-175	1 655	5 648	2 818
Orealiserade värdeförändringar	-19 914	-4 977	-31 816	-4 037
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 968	2 888	5 180	4 850
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Förändring rörelsefordringar	-14 291	863	-15 137	-3 439
Förändring rörelseskulder	5 932	499	11 017	-511
Kassaflöde från löpande verksamheten	-5 391	4 250	1 060	900
Investeringsverksamheten				
Förvärv av fastigheter	-313 801	-26 567	-447 666	-144 838
Avyttring av fastigheter	29 000	–	29 000	–
Investering i befintliga fastigheter	-8 883	-6 256	-10 466	-8 207
Investering i anläggningsrelaterade fordringar	-1 922	-8 260	-13 134	-8 260
Investering i kortfristiga placeringar	-51	-15 035	-51	5 965
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-295 657	-56 118	-442 317	-155 340
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	45 275	82 375	196 155	82 002
Amortering av lån	-26 731	-1 223	-27 437	-1 929
Nyupptagna lån	201 663	17 500	285 471	92 250
Utbetald utdelning	–	–	-7 957	-4 689
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	220 207	98 652	446 232	167 634
Årets kassaflöde	-80 841	46 784	4 975	13 194
Likvida medel vid periodens början	152 793	20 195	66 978	53 784
Likvida medel vid årets slut	71 952	66 978	71 953	66 978
Erlagda räntor	-3 944	-1 728	-6 616	-3 793
Erhållna räntor	52	14	52	34

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i KSEK	2019-07-01	2018-07-01	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Övriga intäkter	5 477	-	5 477	-
Övriga externa kostnader	-7 748	-2 071	-9 560	-3 493
Rörelseresultat	-2 271	-2 071	-4 083	-3 493
Resultat från andelar i dotterbolag	0	3 033	0	3 033
Ränteintäkter	52	14	52	34
Finansiella kostnader	-2 801	-1 502	-5 009	-2 666
Resultat efter finansiella poster	-5 020	-526	-9 040	-3 092
Bokslutsdispositioner	3 989	2 549	3 989	2 549
Resultat före skatt	-1 031	2 023	-5 051	-543
Skatt på periodens resultat	-	-	-	-
Årets resultat	-1 031	2 023	-5 051	-543

Årets totalresultat är lika med årets resultat

Moderbolagets balansräkning

Belopp i KSEK	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR		
Aktier och andelar i koncernföretag	300	150
Förutbetalda kostnader	31 950	23 608
Summa anläggningstillgångar	32 250	23 758
Kortfristiga fordringar		
Fordringar hos koncernföretag	362 465	192 996
Övriga fordringar	33	75
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	50	15
Summa kortfristiga fordringar	362 548	193 086
Kortfristiga placeringar	15 153	15 102
Kassa och bank	71 598	66 978
	86 751	82 080
Summa omsättningstillgångar	449 299	275 166
SUMMA TILLGÅNGAR	481 549	298 924
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	2 380	1 623
Fritt eget kapital		
Överkursfond	480 527	283 326
Balanserade vinstmedel	-18 311	-8 008
Periodens resultat	-5 051	-543
Summa fritt eget kapital	457 165	274 775
Skulder		
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	265	6
Skulder till koncernföretag	21 159	21 953
Övriga skulder	-	7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	580	560
Summa kortfristiga skulder	22 004	22 526
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	481 549	298 924

Förändring av eget kapital, moderbolaget

Belopp i KSEK

Eget kapital per 2018-12-31	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2018-01-01	1 301	199 346	-1 018	199 629
Omklassificering	-	2 301	-2 301	-
Totalresultat 1 januari - 31 december 2018	-	-	-543	-543
Nyemission	322	82 275	-	82 597
Emissionskostnader	-	-596	-	-596
Utdelning	-	-	-4 689	-4 689
Utgående balans per 31 december 2018	1 623	283 326	-8 551	276 398

Eget kapital per 2019-12-31	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2019-01-01	1 623	283 326	-8 551	276 398
Totalresultat 1 jan - 31 dec 2019	-	-	-5 051	-5 051
Nyemission	757	196 606	-	197 363
Emissionskostnader	-	-1 208	-	-1 208
Utdelning	-	-	-7 957	-7 957
Utgående balans per 31 december 2019	2 380	478 724	-21 559	459 545

Redovisningsprinciper

SBF Bostad AB följer de av EU antagna IFRS standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna delårsrapport för koncernen är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen.

Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 9:e kapitel, Delårsrapport.

För koncernen och moderbolaget har samma redovisningsprinciper och beräkningsgrunder tillämpats som i den senaste årsredovisningen, med undantag för nedan beskrivna ändrade redovisningsprinciper.

Nya och ändrade standarder och tolkningar som trätt i kraft under året

Följande nya och ändrade standarder och tolkningar kan påverka koncernen:

- IFRS 16 Leasing (1 januari 2019)

IFRS 16 påverkar främst leasetagare och den centrala effekten är att alla leasingavtal som tidigare redovisats som operationella leasingavtal ska redovisas på ett sätt som liknar tidigare redovisning av finansiella leasingavtal. Det innebär att även för operationella leasingavtal behöver tillgång och skuld redovisas, med tillhörande redovisning av kostnader för avskrivningar och ränta, till skillnad mot tidigare då ingen redovisning av hyrd tillgång och relaterad skuld gjordes, och leasingavgifterna periodiserades linjärt som leasingkostnad. IFRS 16 har ej påverkat bolagets resultat och ställning.

Värderingsprinciper fastigheter

Förvaltningsfastigheterna är värderade till verkligt värde och har skett enligt nivå 3 i IFRS värderingshierarki. Fastigheterna värderas externt en gång per år (vid årsbokslutet) av JLL i enlighet med reglerna i SFI (Svenskt Fastighetsindex). Värderingarna görs med användning av kassaflödesmetoden och kompletteras med en ortsprisanalys, där relevanta fastighetsförsäljningar i närliggande områden studeras.

Värdering av finansiella instrument

Det redovisade värdet på finansiella instrument utgör en rimlig approximation av det verkliga värdet.

Noter till koncernens resultat- och balansräkning

Not 1 Resultat per aktie

Vinstdelningsunderlaget fördelas på stam- respektive A-aktier enligt nedan.

Beräkning av resultat per aktie (KSEK)	2019	2018
Resultat efter skatt	31 348	6 069
Tröskelvärde (statsskuldsväxel 90 dgr) *	-	-
Kvar att vinstdela	31 348	6 069
80% till A-aktieägare	25 078	4 855
S:a hänförligt till A-aktieägare	25 078	4 855
Resultat per genomsnittligt antal A-aktie, kronor	3 316,01	1 077,30
20% till stamaktieägare	6 270	1 214
Resultat per genomsnittligt antal stamaktie, kronor	2 507,84	485,52
Genomsnittlig räntesats för statsskuldsväxel 90 dgr	neg	neg

*) Tröskelvärdet är lika med resultat efter skatt, multiplicerat med den genomsnittliga räntesatsen för statsskuldsväxel 90 dgr under året, beloppet kan dock aldrig bli negativt utan då anges "-" dvs 0,0. I de fall som tröskelvärdet är positivt, så tillfaller hela beloppet upp till tröskelvärdet A-aktieägarna och resterande belopp delas 80/20 mellan A-aktieägare och stamaktieägarna.

Not 2 Genomsnittligt antal aktier

Beräkning av genomsnittligt antal aktier för perioden

Aktieslag	Ingående Balans 2019-01-01	Emission 2019-03-21	Emission 2019-06-26	Emission 2019-12-23	Utgående balans 2019-12-31
A-aktier	5 615	1 619	1 290	878	9 402
Stamaktier	2 500	-	-	-	2 500
Total antal aktier	8 115	1 619	1 290	878	11 902
Snitt A-aktier	5 615	1 264	664	19	7 563
Snitt stamaktier	2 500	-	-	-	2 500

Beräkning av genomsnittligt antal aktier för andra halvåret

Aktieslag	Ingående Balans 2019-07-01	Emission 2019-12-23	Utgående balans 2019-12-31
A-aktier	8 524	878	9 402
Stamaktier	2 500	-	2 500
Total antal aktier	11 024	878	11 902
Snitt A-aktier	8 524	38	8 562
Snitt stamaktier	2 500	-	2 500

Beräkningen är gjord utifrån ingående antal aktier och därefter har antal aktier i respektive emission viktats utifrån antal dagar mellan slutlikviddatum och balansdagen.

Not 3 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

Fastighetsvärde (KSEK)	2019-12-31	2018-12-31
Bokfört värde 1 jan	479 200	322 118
Förvärv	447 666	144 838
Avyttringar	-21 748	-
Investeringar i befintliga fastigheter	10 466	8 207
Värdeförändring	31 816	4 037
Bokfört värde vid periodens slut	947 400	479 200

Not 4 Transaktioner med närstående

Transaktioner med närstående bolag är prissatta på marknadsmässiga villkor. Tabellen nedan visar hur transaktioner med närstående bolag har påverkat resultat och balansräkning för koncernen.

Transaktioner med SBF Management AB avser kostnader för koncernledning och portföljförvaltning. Transaktioner med Svenska Bostadsfonden Services AB avser kostnader för fastighetsförvaltning. Under 2019 har Fonden förvärvat fastigheter från den närstående Svenska Bostadsfonden 12 AB till ett värde av 373,2 mkr, och 2018 förvärvades en fastighet från Svenska Bostadsfonden 11 AB för 27,1 mkr. Vid förvärv från närstående fonder värderas fastigheterna alltid av två oberoende värderingsbolag, varefter ett medelvärde av de två värderingarna används i transaktionen.

Motpart	2019		2018	
	Resultaträkn.	Balansräkn.	Resultaträkn.	Balansräkn.
SBF Management AB	-5 365	29 759	-2 574	23 607
Svenska Bostadsfonden Services AB	-8 462	-89	-4 150	-
Svenska Bostadsfonden 12 AB	-	373 200	-	-
Svenska Bostadsfonden 11 AB	-	-	-	27 100
Summa	-13 827	402 870	-6 724	50 707