

SBF Bostad AB (publ)

Bokslutskommuniké 2020-12-31

Kommunikén omfattar perioden 1 januari till 31 december 2020.

- * Fastighetsbeståndet marknadsvärderades till 1 983 600 KSEK (947 400)
- * Hyresintäkterna ökade med 78% till 92 221 KSEK (51 889)
- * Driftnettot ökade med 65% till 49 827 KSEK (30 242)
- * Periodens resultat efter skatt uppgick till 111 719 KSEK (31 442)
- * Periodens resultat per A-aktie uppgick till 8 520 kr (3 326 kr)
- * EPRA NRV per A-aktie ökade till 60 044 kronor (54 112) vilket inklusive återlagd utdelning är en ökning med 13,2%

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- * Aktiesplit 5:1 genomförd 22 februari 2021
- * EPRA NRV per A-aktie per 2020-12-31 baserat på nytt antal aktier uppgick till 12 009 kr
- * Styrelsens förslag till utdelning uppgår till 300 kr per A-aktie, (220 kr)

SBF Bostad AB (publ)

Resultatutveckling januari - december 2020

Hyresintäkter och driftöverskott

Hyresintäkterna ökade med 78% jämfört med 2019 och uppgick till 92 221 KSEK (51 889). Ökningen beror främst på de förvärv som gjorts både under 2019 och 2020, men även standardförbättringar och hyreshöjningar i befintliga fastigheter spelar in. Driftnettot ökade som en följd av detta med 65% och uppgick till 49 827 KSEK (30 242). Överskottsgraden för året uppgick till 54% (58,3%).

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till -26 978 KSEK (-17 784). Ökningen beror främst på de förvärv som gjordes under andra halvåret 2019 samt under 2020.

Finansiella intäkter och kostnader

Nettot av finansiella intäkter och kostnader uppgick till -12 163 KSEK (-11 393), ökningen är hänförlig till ökningen av räntebärande lån i samband med förvärven vilket till viss del motverkats av lägre upplåningsräntor. Den genomsnittliga räntesatsen för 2020 var 1,34% för fonden, att jämföra med 1,59% för föregående år.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 10 685 KSEK (1 065). Förbättringen är främst hänförlig till ökade intäkter från förvärvade fastigheter som ökat mer än kostnaderna för central administration samt finansiella kostnader.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 129 228 KSEK (31 816). Värdeförändringen förklaras av hyreshöjningar och förbättrade kassaflöden i förvaltningen till följd av tidigare investeringar i befintligt bestånd. Avkastningskraven för fastigheterna på marknaden har även sjunkit under året vilket haft positiv effekt.

Resultat

Årets resultat före skatt uppgick till 143 957 KSEK (39 720). Efter skatter uppgick resultatet till 111 719 KSEK (31 442).

Fastighetsbeståndet

Marknadsvärdet per 31 december 2020 uppgick till 1 983 600 KSEK (947 400). Ökningen i marknadsvärdet förklaras till största delen av att under året har 19 fastigheter förvärvats i Borås, Huskvarna, Hörby, Karlskrona, Kalmar, Staffanstorps, och Trelleborg för totalt 948 030 KSEK. Samtidigt har fonden avyttrat 2 fastigheter i Örskälljunga värderade till 73 200 KSEK. Fastigheterna såldes 4 000 KSEK över senaste värdering. Investeringar har uppgått till 32 142 KSEK (10 466) 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 1 220 003 KSEK (545 036), ökningen är hänförlig till belåning av fastighetsförvärven under året. Belåning av fastigheterna har gjorts via Danske Bank, Handelsbanken, Laholms Sparbank SBAB och Tjustbygdens Sparbank. Belåningsgraden uppgick till 61,5% en ökning med 4 procentenheter jämfört med samma tidpunkt föregående år.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatteskuld har under perioden ökat med 31 508 KSEK till 40 106 KSEK, som en följd av orealiserade värdeförändringar samt skattemässig avskrivning i fastighetsbeståndet.

Väsentliga händelser under perioden

Under året har SBF Bostad AB, moderbolaget, genomfört fyra nyemissioner som totalt inbringade 197 626 KSEK.

Under året har koncernen förvärvat 19 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 62 178 kvm. Förvärven ger helårseffekter på resultatet först 2021.

Resultatutveckling juli - december 2020

Hyresintäkter och driftöverskott

Intäkterna ökade med 58% och uppgick till 50 565 KSEK (32 080), till följd av de förvärv som adderat 531 lägenheter till koncernen under året. Driftnettot uppgick till 26 650 KSEK (19 127) vilket ger en överskottsgrad på 52,7% (59,6%).

Värdeförändringar och försäljningar

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 114 235 KSEK (19 914). Värdeförändringen förklaras av hyreshöjningar och förbättrade kassaflöden i förvaltningen till följd av tidigare investeringar i befintligt bestånd. Avkastningskraven för fastigheterna på marknaden har även sjunkit under året vilket haft positiv effekt.

Inga försäljningar genomfördes under perioden.

Väsentliga händelser efter periodens slut

Den 9 februari 2021 offentliggjordes beslut om nyemission i SBF Bostad AB om högst 10 000 aktier av serie A, vilket kan tillföra bolaget högst 113 000 000 kronor och öka aktiekapitalet med högst 400 000 kronor. Teckningstiden är fastställd till 8 – 26 mars 2021. Teckningskursen 11 300 kronor per aktie av serie A, var villkorad av att extra bolagsstämma den 15 februari 2021 skulle fatta beslut om uppdelning av aktier (s.k. aktiesplit) så att varje befintlig aktie delas upp i fem aktier (5:1). Bolagsstämman fattade beslut enligt förslag och den 16 februari 2021 offentliggjorde styrelsen beslut om verkställande av aktiesplit, vilket innebar att sista dag för handel före aktiesplit var den 19 februari 2021 och första dag för handel efter split var den 22 februari 2021.

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 2020 ägde SBF Bostad genom helägda dotterbolag 64 fastigheter med ca 1600 lägenheter med en totalyta om 126 090 kvm. Fastigheterna är belägna i Borgholm, Borås, Eslöv, Huskvarna, Hörby, Kalmar, Karlskrona, Laholm, Osby, Skellefteå, Staffanstorp, Trelleborg samt Ystad. 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, en ytterligare AIF som äger bostadsfastigheter på ett flertal orter i Sverige till ett värde motsvarande cirka 1,3 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 13 nyemissioner som tillfört cirka 680 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.

Kommande information

Årsredovisning 2020	2021-03-30
Årsstämma 2021, i Stockholm	2021-04-20
Delårsrapport januari till juni 2021	2021-08-31

Frågor besvaras av VD Johan Grevelius telefon 070 851 85 00

Denna information är sådan information som SBF Bostad AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning.

Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 26 februari 2021 kl. 07.00 CET.

Rapporten kommer finnas tillgänglig på bolagets hemsida <https://www.sbfbostad.se> under finansiell information.

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 26 februari 2021

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

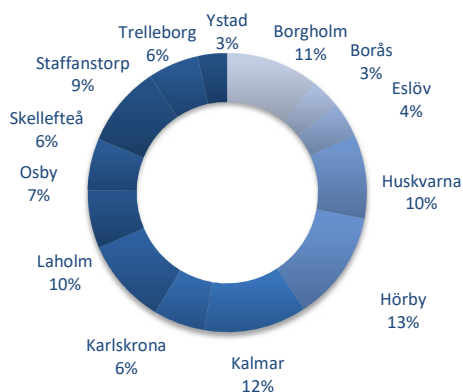
SBF Bostad presenterar ett antal finansiella nyckeltal som inte definieras enligt IFRS och som därmed är alternativa nyckeltal enligt European Securities and Markets Authority (ESMA). Bolaget anser att nyckeltalen ger värdefull och kompletterande information om bolagets ställning och resultat.

Alla belopp anges i KSEK om inget annat anges.

	2020-07-01 2020-12-31	2019-07-01 2019-12-31	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Hysesintäkter	50 565	32 080	92 221	51 889
Driftnetto	26 650	19 128	49 827	30 242
Överskottsgrad %	52,7	59,6	54,0	58,3
Soliditet %	37,2	46,9	37,2	46,9

	2020-06-30	2019-06-30	2020-12-31	2019-12-31
Antal förvaltningsfastigheter	52	39	64	47
Uthyrningsbar yta/kvm	83 550	44 882	126 090	72 227

Regionsfördelning av fastighetsbeståndet efter kvm per 31 dec 2020



Kapitalbindning per bank, per den 31 december 2019

Bank	Lånebelopp	Andel
Danske Bank	348 507	29%
Handelsbanken	54 665	4%
Laholms Sparbank	49 335	4%
SBAB	650 631	53%
Tjustbygdens Sparbank	116 865	10%
Summa	1 220 003	100%

Kapitalbindningstid

Förfallotidpunkt	Lånebelopp	Andel
1:a halvåret 2021	54 665	4,5%
2:a halvåret 2021	49 335	4,0%
1:a halvåret 2022	119 375	9,8%
2:a halvåret 2022	73 079	6,0%
1:a halvåret 2023	129 573	10,6%
2:a halvåret 2023	26 481	2,2%
1:a halvåret 2024	0	0,0%
2:a halvåret 2024	0	0,0%
1:a halvåret 2025	650 631	53,3%
2:a halvåret 2025	116 865	9,6%
Summa	1 220 003	100,0%

	2020-06-30	2019-06-30	2020-12-31	2019-12-31
Genomsnittlig räntesats	1,49%	1,56%	1,34%	1,59%
Belåningsgrad	63,2%	59,1%	61,5%	57,5%

Fonden har inga räntederivat.

Förvärv

Perioden 1 januari till 31 december 2020

Fastighet	Kommun	Antal		Uthyrningsbar yta kvm		
		Lägenheter	Lokaler	Bostäder	Lokaler	Totalt
Ehrenpreus 11	Huskvarna	50	1	3 515	54	3 569
Gyllebo 15	Hörby	29		1 856	14	1 870
Gyllebo 6	Hörby	16		952	42	994
Lindholmen 35	Hörby	32		2 318	55	2 373
Sofiero 1	Hörby	40	1	2 834	304	3 138
Stureholm 16	Hörby	12	1	701	134	835
Örtofta 1 o 2	Hörby	88	1	6 326	25	6 351
Östraby 1:6	Hörby	12		508		508
Summa perioden 1/1 till 30/6-2020		279	4	19 010	628	19 638
Beckasinen 6	Trelleborg	44		2 676		2 676
Bifrost 4	Borås	50	1	1 330	36	1 366
Blåsten 2	Karlskrona	54	5	3 150	181	3 331
Brågarp 6:288	Staffanstorp	38	8	3 118	1 252	4 370
Championjonen 7	Borås	44		3 024	18	3 042
Ekorren 14	Skellefteå	1	1	135	135	270
Jätten 2	Kalmar	108	7	7 679	855	8 534
Jätten 3	Kalmar	72	1	5 262	345	5 607
Loke 30	Huskvarna	17	1	1 048	59	1 107
Prästen 3	Trelleborg	40	4	2 829	1 928	4 757
Stanstorp 1:778	Staffanstorp	63	37	5 011	2 469	7 480
Summa perioden 1/7 till 31/12-2020		531	65	35 262	7 278	42 540

Avyttringar

Perioden 1 januari till 31 december 2020

Fastighet	Kommun	Antal		Uthyrningsbar yta kvm		
		Lägenheter	Lokaler	Bostäder	Lokaler	Totalt
Korgen 1	Örkelljunga	37	6	2 134	215	2 349
Korgen 3-4	Örkelljunga	92	–	5 892	74	5 966
Summa perioden 1/1 till 31/12-2020		129	6	8 026	289	8 315

Fastighetsbestånd den 31 december 2020

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
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
Rödhaken 3	Skellefteå	14	–	780	–	780

Fastighet	Kommun	Antal		Uthyrningsbar yta kvm		
		Lägenheter	Lokaler	Bostäder	Lokaler	Totalt
Ehrenpreus 11	Huskvarna	50	1	3 515	54	3 569
Gyllebo 15	Hörby	29		1 856	14	1 870
Gyllebo 6	Hörby	16		952	42	994
Lindholmen 35	Hörby	32		2 318	55	2 373
Sofiero 1	Hörby	40	1	2 834	304	3 138
Stureholm 16	Hörby	12	1	701	134	835
Örtofta 1 o 2	Hörby	88	1	6 326	25	6 351
Östraby 1:6	Hörby	12		508		508
Beckasinen 6	Trelleborg	44		2 676		2 676
Bifrost 4	Borås	50	1	1 330	36	1 366
Blåsten 2	Karlskrona	54	5	3 150	181	3 331
Brågarp 6:288	Staffanstorps	38	8	3 118	1 252	4 370
Champinjonen 7	Borås	44		3 024	18	3 042
Ekorren 14	Skellefteå	1	1	135	135	270
Jätten 2	Kalmar	108	7	7 679	855	8 534
Jätten 3	Kalmar	72	1	5 262	345	5 607
Loke 30	Huskvarna	17	1	1 048	59	1 107
Prästen 3	Trelleborg	40	4	2 829	1 928	4 757
Stanstorp 1:778	Staffanstorps	63	37	5 011	2 469	7 480
Totalt 2020-12-31		1 601	157	109 294	16 796	126 090

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 NRV (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 koncernens totalresultat

Belopp i KSEK	2020-07-01	2019-07-01	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Hysesintäkter	50 565	32 080	92 221	51 889
Fastighetskostnader	-23 915	-12 953	-42 394	-21 647
Driftnetto	26 650	19 127	49 827	30 242
Central administration	-15 281	-11 569	-26 978	-17 784
Ränteintäkter	436	52	436	52
Finansiella kostnader	-6 884	-6 483	-12 599	-11 445
Förvaltningsresultat	4 921	1 127	10 685	1 065
Resultat fastighetsförsäljningar	-854	6 839	4 045	6 839
Orealiserade värdeförändringar	114 235	19 914	129 228	31 816
Resultat före skatt	118 301	27 880	143 958	39 720
Skatt på periodens resultat	-26 052	-4 822	-32 238	-8 278
Periodens resultat	92 249	23 058	111 719	31 442
Övrigt totalresultat			-	-
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	92 249	23 058	111 719	31 442
Resultat per stamaktie före utspädning, kr *	Not 1	7 380	1 845	8 938
Genomsnittligt antal stamaktier, st		2 500	2 500	2 500
Resultat per A-aktie före utspädning, kr *	Not 1	6 449	2 154	8 520
Antal A-aktier vid periodens slut, st		12 994	9 402	9 402
Genomsnittligt antal A-aktier, st	Not 2	11 443	8 562	7 563

* 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	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR		
Tecknat ej inbetalat kapital	6 694	
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	Not 3	1 983 600
Förutbetalda kostnader		31 950
Uppskjutna skattefordringar	94	94
Summa anläggningstillgångar	1 990 388	979 444
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar	127	29
Fordringar hos koncernföretag	2 564	17 647
Skattefordran	1 627	13
Övriga fordringar	1 363	936
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 120	498
	6 800	19 123
Kortfristiga placeringar	0	15 153
Likvida medel	85 352	71 953
Summa omsättningstillgångar	92 152	106 229
SUMMA TILLGÅNGAR	2 082 540	1 085 673
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	3 075	2 380
Övrigt tillskjutet kapital	674 698	478 724
Tecknat ej registrerat aktiekapital	6 694	-
Balanserat resultat inkl. årets resultat	91 171	28 296
Summa eget kapital	775 638	509 400
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	1 116 003	199 495
Uppskjuten skatteskuld	40 106	8 598
Summa långfristiga skulder	1 260 109	208 093
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	104 000	345 541
Leverantörsskulder	4 906	3 093
Skulder till koncernföretag	4 343	2 280
Skatteskulder	2 659	609
Övriga skulder	1 014	1 296
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33 872	15 286
Summa kortfristiga skulder	150 793	368 105
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 082 540	1 085 598

Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen

(Belopp i KSEK)

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	-	-	31 442	31 442
Nyemission inkl ej registrerat aktiekapital	757	196 606		197 363
Emissionskostnader	-	-1 208	-	-1 208
Utdelning	-	-	-7 957	-7 957
Eget kapital 2019-12-31	2 380	478 724	28 296	509 400

Eget kapital per 2020-12-31	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2020-01-01	2 380	478 724	28 202	509 306
Totalresultat 1 jan - 31 dec 2020	-	-	111 719	111 719
Nyemission	695	196 931		197 626
Emissionskostnader	-		-31 825	-31 825
Utdelning	-	-	-11 282	-11 282
Eget kapital 2020-12-31	3 075	675 655	96 907	775 638

Härledning av EPRA NRV

	2020-12-31	2019-12-31
Utgående Eget kapital	775 638	509 400
Avdrag stam-aktiekapital	-500	-500
Återläggning Uppskjuten skatt	40 106	8 598
Beräknad upplupen vinstdelning	-35 026	-8 741
EPRA NAV hänförligt till A-aktieägare	780 218	508 757
Antal A-aktier	12 994	9 402
EPRA NAV per A-aktie (kr)	60 044	54 112

Rapport över koncernens kassaflöde

Belopp i KSEK	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter skatt	111 719	31 422
Justeringar för poster som inte påverkar kassaflödet	24 864	5 590
Orealiserade värdeförändringar	-129 228	-31 816
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	7 356	5 196
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring rörelsefordringar	27 476	-15 152
Förändring rörelseskulder	24 229	11 017
Kassaflöde från löpande verksamheten	59 061	1 061
Investeringsverksamheten		
Förvärv av fastigheter via bolag	-948 030	-447 666
Avyttring av fastigheter	73 200	29 000
Investering i befintliga fastigheter	-32 142	-10 466
Investering i anläggningsrelaterade fordringar	–	-13 134
Investering i kortfristiga placeringar	–	-51
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-906 972	-442 317
Finansieringsverksamheten		
Nyemission exklusive kostnader	197 626	196 155
Amortering av lån	-41 897	-27 437
Nyupptagna lån	716 864	285 471
Utbetald utdelning	-11 282	-7 957
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	861 310	446 232
Årets kassaflöde	13 399	4 975
Likvida medel vid periodens början	71 953	66 978
Likvida medel vid årets slut	85 352	71 953
Erlagda räntor	-9 877	-6 616
Erhållna räntor	–	52

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i KSEK	2020-07-01	2019-07-01	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Nettoomsättning	4 064	5 477	7 279	5 477
Övriga externa kostnader	-8 770	-7 748	-17 404	-9 560
Rörelseresultat	-4 706	-2 271	-10 125	-4 083
Resultat från andelar i dotterbolag	0	0	0	0
Ränteintäkter	0	52	0	52
Finansiella kostnader	-1 368	-2 801	-1 371	-5 009
Resultat efter finansiella poster	-6 073	-5 020	-11 496	-9 040
Bokslutsdispositioner	13 552	3 989	13 552	3 989
Resultat före skatt	7 479	-1 031	2 056	-5 051
Skatt på periodens resultat	-	-	-	-
Periodens resultat	7 479	-1 031	2 056	-5 051

Periodens totalresultat är lika med årets resultat

Moderbolagets balansräkning

Belopp i KSEK	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR		
Tecknat ej inbetalt kapital	6 694	
Aktier och andelar i koncernföretag	350	300
Förutbetalda kostnader	0	31 950
Summa anläggningstillgångar	7 044	32 250
Kortfristiga fordringar		
Fordringar hos koncernföretag	707 499	362 465
Övriga fordringar	362	33
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	69	50
Summa kortfristiga fordringar	707 930	362 548
Kortfristiga placeringar	52	15 153
Kassa och bank	42 707	71 598
	42 759	86 751
Summa omsättningstillgångar	750 689	449 299
SUMMA TILLGÅNGAR	757 733	481 549
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	3 075	2 380
Pågående nyemission	6 694	
Fritt eget kapital		
Överkursfond	670 764	480 527
Balanserade vinstmedel	-66 471	-18 311
Periodens resultat	2 056	-5 051
Summa fritt eget kapital	606 350	457 165
Skulder		
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	273	265
Skulder till koncernföretag	138 664	21 159
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 677	580
Summa kortfristiga skulder	141 614	22 004
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	757 733	481 549

Förändring av eget kapital, moderbolaget

Belopp i KSEK

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

Eget kapital per 2020-12-31	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	2 380	478 724	-21 559	459 545
Totalresultat 1 jan - 31 dec 2020	-	-	2 056	2 056
Nyemission	695	196 931	-	197 626
Emissionskostnader	-	-	-31 825	-31 825
Utdelning	-	-	-11 282	-11 282
Utgående balans per 31 december 2020	3 075	675 655	-62 611	616 119

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.

Kaptialanskaffningskostnader

Kaptialanskaffningskostnader redovisas från och med 2020 med direkt avdrag från eget kapital. Istället för att tas upp som en finansiell kostnad.

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

Verkligt värde överensstämmer i allt väsentligt med nominellt värde, då samtliga finansiella skulder är upptagna med rörlig ränta. Det har inte skett en förändring i kreditmarginalen sedan lånen upptogs som väsentligen påverkat det verkliga värdet på lånen.

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)	2020	2019
Resultat efter skatt	111 719	31 442
Tröskelvärde (statsskuldsväxel 90 dgr) *	-	-
Kvar att vinstdela	111 719	31 442
80% till A-aktieägare	89 376	25 154
S:a hänförligt till A-aktieägare	89 376	25 154
Resultat per genomsnittligt antal A-aktie, kronor	8 520	3 316
20% till stamaktieägare	22 344	6 270
Resultat per genomsnittligt antal stamaktie, kronor	8 938	2 508
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 2020-01-01	Emission 2020-04-21	Emission 2020-06-25	Emission 2020-10-22	Emission 2020-12-16	Utgående balans 2020-12-31
A-aktier	9 402	236	1 238	1 320	798	12 994
Stamaktier	2 500	-	-	-	-	0
Total antal aktier	11 902	236	1 238	1 320	798	15 494
Snitt A-aktier	9 402	164	639	252	33	10 490
Snitt stamaktier	2 500	-	-	-	-	2 500

Beräkning av genomsnittligt antal aktier för andra halvåret

Aktieslag	Ingående Balans 2020-07-01	Emission 2020-10-22	Emission 2020-12-16	Utgående balans 2020-12-31
A-aktier	10 876	1 320	798	12 994
Stamaktier	2 500	-	-	0
Total antal aktier	13 376	1 320	798	12 994
Snitt A-aktier	10 876	502	65	11 443
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)	2020-12-31	2019-12-31
Bokfört värde 1 jan	947 400	479 200
Förvärv	948 030	447 666
Avyttringar	-73 200	-21 748
Investeringar i befintliga fastigheter	32 142	10 466
Värdeförändring	129 228	31 816
Bokfört värde vid periodens slut	1 983 600	947 400

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 2020 har Fonden förvärvat fastigheter från den närstående Svenska Bostadsfonden Institution 1 AB till ett värde av 924,1 mkr, och 2019 förvärvades fastigheter från Svenska Bostadsfonden 12 AB för 373,2 mkr. Vid förvärv från närstående fonder värderas fastigheterna alltid av två oberoende värderingsbolag, varefter ett medelvärde av de två värderingarna används i transaktionen.

Motpart	2020		2019	
	Resultaträkn.	Balansräkn.	Resultaträkn.	Balansräkn.
SBF Management AB	-9 233		-5 365	29 759
Svenska Bostadsfonden Services AB	-12 003	1 889	-8 462	-89
Svenska Bostadsfonden 12 AB	-		-	373 200
Svenska Bostadsfonden Institution 1 AB	-	924 100	-	-
Summa	-21 236	925 989	-13 827	402 870