

SBF Bostad AB (publ)

Delårsrapport 2021-06-30

Rapporten omfattar perioden 1 januari till 30 juni 2021

- * Fastighetsbeståndet marknadsvärderades till 2 173 202 KSEK (1 133 850).
- * Hyresintäkterna ökade med 73% till 72 229 KSEK (41 656).
- * Driftnettot ökade med 82% till 42 161 KSEK (23 177).
- * Periodens resultat efter skatt uppgick till 127 661 KSEK (16 300).
- * Periodens resultat per A-aktie uppgick till 1 493 SEK (274).
- * EPRA NRV per A-aktie 13 200 SEK (10 926).
- * Utdelning med 300 SEK per A-aktie utbetald enligt stämmobeslut.
- * Aktieplit 5:1 per 22 februari 2021.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- * Bolaget tecknade avtal om förvärv av en portfölj i Malmö för 348 MSEK
- * Bolaget tillträdde två fastigheter i Åstorp för ett överenskommet fastighetsvärde om 85 MSEK

SBF Bostad AB (publ)

Resultatutveckling januari - juni 2021

Hyresintäkter och driftöverskott

Hyresintäkterna ökade med 73% jämfört med samma period föregående år och uppgick till 72 229 KSEK, (41 656) främst på grund av de förvärv som gjorts både under föregående år och 2021, men även standardförbättringar och hyreshöjningar i befintliga fastigheter spelar in. Driftnettot ökade som en följd av detta med 82% och uppgick till 42 161 KSEK (23 177). Överskottsgraden ökade från 55,6% första halvåret föregående år till 58,4% för perioden.

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till -21 750 KSEK (-11 697). Ökningen beror främst på de förvärv som gjordes under andra halvåret 2020 samt första halvåret 2021.

Finansiella intäkter och kostnader

Nettot av finansiella intäkter och kostnader uppgick till - 8 918 KSEK (-8 886). Detta är hänförligt till ökningen av räntebärande lån i samband med förvärven . Den genomsnittliga räntesatsen uppgick för första halvåret 2021 till 1,29% för fonden, att jämföra med 1,49% för samma period föregående år.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 11 493 KSEK (2 594), och förbättringen är främst hänförlig till de förvärv som fonden har gjort under 2020 och 2021.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 147 301 KSEK (14 993). Värdeförändringen förklaras till största delen av en stark marknad med lägre avkastningskrav, hyreshöjande investeringar, generella hyreshöjningar och förbättrade kassaflöden i förvaltningen till följd av tidigare investeringar i befintliga fastigheter. Realiserade vinster vid avyttringar uppgick till 975 KSEK (4 899).

Resultat

Periodens resultat uppgick till 127 661 KSEK (16 300) och har påverkats positivt av de realiserade värdeförändringarna på fastigheter och ett större fastighetsbestånd.

Fastighetsbeståndet

Marknadsvärdet per 30 juni 2021 uppgick till 2 173 202 KSEK (1 133 850). Under året har 1 fastighet förvärvats i Skövde, för ett överenskommet fastighetsvärde om totalt 114 000 KSEK. Samtidigt har fonden investerat 21 301 KSEK (32 142) i befintliga fastigheter, för att höja standarden och i förlängningen få ökade hyresintäkter.

Belåning och säkerheter

Skulder till kreditinstitut uppgår vid halvårsskiftet till 1 249 193 KSEK (716 252), ökningen är hänförlig till belåning av fastighetsförvärven under perioden. Belåning av fastigheterna har gjorts via Handelsbanken, SBAB, Laholms Sparbank Tjustbygdens sparbank och Danske Bank. Belåningsgraden uppgick till 57,5%, en minskning med 5,7 procentenheter jämfört med samma tidpunkt föregående år.

Väsentliga händelser under perioden

Under året har SBF Bostad genomfört två nyemissioner av A-aktier som totalt inbringade 194 392 KSEK och en emission av stamaktier som inbringade 500 KSEK. Totalt har fonden tagit in 877 838 KSEK i kapital sedan start.

Under perioden har fonden förvärvat en fastighet belägen i Skövde, med en uthyrningsbar yta om 3 215 kvm och sålt tre fastigheter i Eslöv med en uthyrningsbar yta på 5 225 kvm.

Väsentliga händelser efter periodens slut

Efter periodens slut har Bolaget tecknat avtal om förvärv av en portfölj i Malmö för 348 MSEK och tillträtt två fastigheter i Åstorp för ett överenskommet fastighetsvärde om 85 MSEK.

Under juli registrerades resterande 414 A-aktier från föregående nyemission med en ökning av aktiekapitalet med 83 KSEK och 4 885 KSEK i övrigt tillskjutet kapital.

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 30 juni 2021 ägde SBF Bostad genom helägda dotterbolag 62 fastigheter med 1 592 lägenheter och 151 lokaler med en totalyta om 124 080 kvm. Fastigheterna är belägna i Borgholm, Borås, Huskvarna, Hörby, Kalmar, Karlskrona, Laholm, Osby, Skellefteå, Skövde, Staffanstorp och Ystad. SBF Bostad AB förvaltas av SBF Management AB, som står under Finansinspektionens tillsyn. SBF Management AB har förvaltat fastighetsfonder sedan 2004 och förvaltar idag, utöver SBF Bostad, en AIF-fond och äger cirka 2 700 lägenheter på 16 orter till ett värde motsvarande cirka 3,6 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 femton nyemissioner som tillfört cirka 877 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, dvs 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 etc, hanteras.

Bankernas intresse av att låna ut påverkas av konjunktur, ränteläge och värderingar av fastigheterna. Genom SBF Management, 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 värderare för att löpande kunna ha en god och objektiv uppfattning av tillgångarnas, och därmed delägarnas, marknadsvärde på sina investeringar.

Risker och osäkerhetsfaktorer är de samma för moderbolaget som för koncernen.

COVID-19

När det gäller viruset Corona (COVID-19) följer bolaget rekommendationerna från svenska myndigheter och experter och rekommenderar även bolagets hyresgäster att följa dessa. SBF Bostad äger, förvaltar och utvecklar bostadsfastigheter i attraktiva orter i Sverige vilket inte påverkas direkt av den turbulens som uppstått till följd av Corona-pandemin. I beståndet ingår även ett begränsat antal lokaler och för en del av dessa hyresgäster har viruset inneburit stora intäktsbortfall. Utvecklingen följs noggrant för alla hyresgäster, men bolaget anser för närvarande att riskerna för intäktsbortfall eller hyresförluster är begränsade.

Förslag till utdelning

Kvartalsrapport avseende tredje kvartalet 2021

2021-11-30

Bokslutskommuniké 2021

2022-02-28

Frågor besvaras av Johan Grevelius telefon 070 851 85 00

Styrelsen och den verkställande direktören försäkrar att halvårsrapporten 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 27 augusti 2021

SBF Bostad AB (publ)

Per-Åke Eliasson
Styrelseordförande

Johan Grevelius
Styrelseledamot/VD

Martin Sersé
Styrelseledamot

Denna rapport är ej granskad av företagets revisorer. Bolagets kvartalsrapport för kvartal tre kommer granskas av företagets revisorer

Nyckeltal

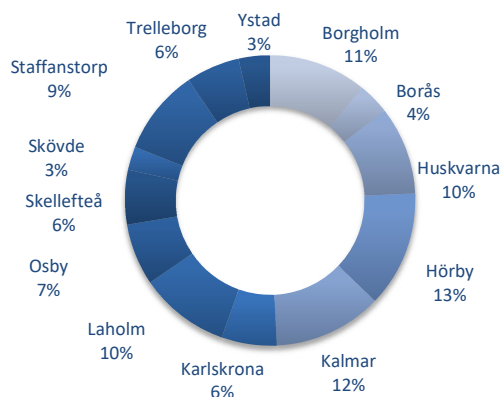
SBF Bostad presenterar ett antal finansiella nyckeltal som inte definieras enligt IFRS och som därmed är alternativa nyckeltal enligt European Securities and Markets Authority (ESMA). Bolaget anser att nyckeltalen ger värdefull och kompletterande information om bolagets ställning och resultat.

Alla belopp anges i KSEK om inget annat anges.

	2021-01-01 2021-06-30	2020-01-01 2020-06-30	2020-01-01 2020-12-31
Hysesintäkter	72 229	41 656	92 221
Driftnetto	42 161	23 177	49 827
Överskottsgrad; %	58,4	55,6	54,0
Soliditet %	44,0	41,0	37,2

	2021-06-30	2019-06-30	2020-12-31
Antal förvaltningsfastigheter	62	52	64
Uthyrningsbar yta/kvm	124 080	83 550	125 860

Regionsfördelning av fastighetsbeståndet efter kvm



Kapitalbindning per bank

Bank	Lånebelopp	Andel
Danske Bank	381 844	30,6%
Handelsbanken	54 314	4,3%
Laholms Sparbank	49 335	3,9%
SBAB	647 481	51,8%
Tjustbygdens Sparbank	116 220	9,3%
Summa	1 249 193	100,0%

Kapitalbindningstid

Förfallotidpunkt	Lånebelopp	Andel
Inom 1 år*	103 762	8,3%
Senare än 1 år tidigare än 2 år	233 077	18,7%
Senare än 2 år tidigare än 3 år	148 767	11,9%
Senare än 3 år tidigare än 4 år	647 368	51,8%
Senare än 4 år	116 220	9,3%
Summa	1 249 193	100,0%

*exklusive amortering

	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
Genomsnittlig räntesats	1,29%	1,49%	1,34%
Belåningsgrad	57,5%	63,2%	61,5%

Fonden har inga räntederivat.

Förvärv och investeringar

Perioden 1 januari till 30 juni 2021

Fastighet	Kommun	Antal		Uthyrningsbar yta kvm		
		Lägenheter	Lokaler	Bostäder	Lokaler	Totalt
Linnéan 1	Skövde	48	-	3 215	-	3 215
Summa perioden 1/1 till 30/6-2021		48	-	3 215	-	3 215

Fastighetsbestånd

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	20	1	1 199	180	1 379
Schultz 4,5	Ystad	66	8	4 001	324	4 325
Solberga 1:104	Borgholm	90	0	7 651	0	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	3	3 757	274	4 031
Disponenten 10	Osby	13	0	903	0	903
Disponenten 14	Osby	4	0	252	0	252
Klockaren 5	Osby	7	0	475	0	475
Klockaren 10	Osby	21	0	1 617	0	1 617
Skogvaktaren 7	Osby	6	0	378	0	378
Väktaren 1	Osby	6	0	378	0	378
Väktaren 3	Osby	9	0	652	0	652
Predikanten 1	Osby	32	10	2 209	1535	3 744
Gamleby 31	Osby	1	0	98	0	98
Engelen 5	Borgholm	16	4	1 416	363	1 779
Kräftan 14	Laholm	6	2	490	192	682
Berget 3	Karlskrona	28	6	1 554	429	1 983
Svärdsliljan 7	Kalmar	14	6	773	104	877
Brisen 1	Karlskrona	18	0	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	0	4 130	0	4 130
Göken 3	Skellefteå	7	1	407	55	462

Fastighet	Kommun	Antal		Uthyrningsbar yta kvm		
		Lägenheter	Lokaler	Bostäder	Lokaler	Totalt
Ekorren 4	Skellefteå	6	1	453	57	510
Älgen 9	Skellefteå	5	1	352	45	397
Göken 4	Skellefteå	6	1	384	45	429
Älgen 6	Skellefteå	7	0	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	0	406	–	406
Tegelslagaren 1	Skellefteå	8	1	491	31	522
Rödhamnen 3	Skellefteå	14	0	780	–	780
Ekorren 14	Skellefteå	1	1	135	135	270
Ehrenpreis 11	Huskvarna	50	1	3 515	54	3 569
Gyllebo 15	Hörby	29	0	1 856	14	1 870
Gyllebo 6	Hörby	16	0	952	42	994
Lindholmen 35	Hörby	32	0	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	0	508	-	508
Beckasinen 6	Trelleborg	44	0	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	0	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
Linnéan 1	Skövde	48	0	3 215	-	3 215
Totalt 2021-06-30		1 592	151	108 972	15 108	124 080

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.

Hysesintäkter

Debiterade hyror enligt kontrakt.

Driftnetto

Hysesintäkter minus fastighetskostnader ger driftnettot. Fastighetskostnader innehåller drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt. Driftnettot 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

Fastighetslånens 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	2021-01-01	2020-01-01	2020-01-01
	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
Hysesintäkter	72 229	41 656	92 221
Fastighetskostnader	-30 068	-18 479	-42 394
Driftnetto	42 161	23 177	49 827
Central administration	-21 750	-11 697	-26 978
Ränteintäkter	0	-	436
Finansiella kostnader	-8 918	-8 886	-12 599
Förvaltningsresultat	11 493	2 594	10 686
Resultat fastighetsförsäljningar	975	4 899	4 045
Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigh	147 301	14 993	129 228
Resultat före skatt	159 768	22 486	143 959
Skatt på periodens resultat	-32 108	-6 186	-32 238
Periodens resultat	127 661	16 300	111 720
Övrigt totalresultat	-	-	-
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieäg	127 661	16 300	111 720
Resultat per stamaktie före/efter utspädning, kr ¹	1 442	261	1 788
Genomsnittligt antal stamaktier, st	17 708	12 500*	12 500*
Resultat per A-aktie före/efter utspädning, kr *	1 493	274	1 702
Antal A-aktier vid periodens slut, st	81 500	54 380*	64 970*
Genomsnittligt antal A-aktier, st	68 419	47 600*	52 499*

1) 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.

*För att få jämförbara siffror har antalet A-aktier har justerats för den split 5:1 som genomfördes i februari 2021

Rapport över koncernens finansiella ställning

Belopp i KSEK	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Tecknat ej inbetalat kapital			6 694
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	2 173 202	1 133 850	1 983 600
Materiella anläggningstillgångar	0	0	0
Förutbetalda kostnader	0	28 779	0
Uppskjutna skattefordringar	152	94	94
Summa anläggningstillgångar	2 173 354	1 162 724	1 990 388
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	0	555	127
Fordringar hos koncernföretag	1 773	5 660	2 564
Tecknat men ej inbetalt kapital	0	66 852	0
Skattefordran	3 453	1 801	1 627
Övriga fordringar	5 027	2 923	1 362
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	697	309	1 120
	10 950	78 100	6 800
Kortfristiga placeringar	-	-	-
Likvida medel	248 986	109 689	85 352
Summa omsättningstillgångar	259 936	187 790	92 152
SUMMA TILLGÅNGAR	2 433 290	1 350 513	2 082 540
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	4 262	2 427	3 075
Pågående nyemission		248	24
Övrigt tillskjutet kapital	874 598	556 799	643 806
Balanserat resultat inkl. årets resultat	190 690	33 314	128 733
Summa eget kapital	1 069 550	592 788	775 638
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	1 133 726	575 870	1 116 003
Uppskjuten skatteskuld	71 851	14 902	40 106
Summa långfristiga skulder	1 205 577	590 772	1 156 109
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	115 467	140 382	104 000
Leverantörsskulder	4 829	6 779	4 906
Skulder till koncernföretag	13 600	3 140	4 343
Skatteskulder	503	275	2 659
Övriga skulder	93	322	1 014
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 670	16 055	33 871
Summa kortfristiga skulder	158 163	166 953	150 793
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 433 290	1 350 513	2 082 540

Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen

(Belopp i KSEK)

Eget kapital per 2020-12-31	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	2 380	478 724	28 296	509 400
Totalresultat 1 januari - 31 december 2020	-	-	111 719	111 719
Nyemission	695	190 237	-	190 932
Pågående nyemission	24	6 670	-	6 694
Emissionskostnader	-	-31 825	-	-31 825
Utdelning	-	-	-11 282	-11 282
Eget kapital 2020-12-31	3 099	643 806	128 733	775 638

Eget kapital per 2021-06-30	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	3 099	643 806	128 733	775 638
Totalresultat 1 januari - 30 juni 2021	-	-	127 661	127 661
Nyemission	1 163	193 230	-	194 393
Pågående nyemission	-	-	-	0
Emissionskostnader	-	-8 651	-	-8 651
Utdelning	-	-	-19 491	-19 491
Eget kapital 2021-06-30	4 262	828 385	236 903	1 069 550

Under juli registrerades resterande 414 A-aktier från föregående nyemission med en ökning av aktiekapitalet med 83 KSEK och 4 885 KSEK i övrigt tillskjutet kapital.

Rapport över koncernens kassaflöde

Belopp i KSEK	2021-01-01	2020-01-01	2020-01-01
	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	11 493	2 594	10 686
Justeringar för poster som inte påverkar kassaflödet	2 890	1 091	3 954
Betald inkomstskatt	–	–	-153
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	14 383	3 685	14 486
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar	298	9 663	13 937
Förändring rörelseskulder	-4 097	4 341	22 179
Kassaflöde från löpande verksamheten	10 583	17 689	50 602
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter via bolag	-112 500	-237 883	-948 030
Avyttring av fastigheter via bolag	91 500	74 813	73 200
Investering i befintliga fastigheter	-21 301	-3 488	-32 142
Investering i anläggningsrelaterade fordringar	–	–	–
Avyttring/investering i kortfristiga placeringar	–	15 153	15 153
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-42 301	-151 405	-891 819
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	185 742	11 518	190 932
Amortering av lån	-59 928	-38 779	-41 898
Nyupptagna lån	89 030	209 995	716 864
Utbetald utdelning	-19 491	-11 282	-11 282
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	195 353	171 452	854 616
Periodens kassaflöde	163 634	37 736	13 399
Likvida medel vid periodens början	85 352	71 953	71 953
Likvida medel vid periodens slut	248 986	109 689	85 352

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i KSEK	2021-01-01	2020-01-01	2020-01-01
	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
Nettoomsättning	5 290	3 215	7 279
Övriga externa kostnader	-10 273	-8 634	-17 404
Rörelseresultat	-4 982	-5 419	-10 125
Ränteintäkter	6	-	0
Finansiella kostnader		-3 174	-1 371
Resultat efter finansiella poster	-4 977	-8 594	-11 496
Bokslutsdispositioner	-	-	13 552
Resultat före skatt	-4 977	-8 594	2 056
Skatt på periodens resultat	-	-	-
Periodens resultat	-4 977	-8 594	2 056
Periodens totalresultat är lika med periodens resultat			

Moderbolagets balansräkning

Belopp i KSEK	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Tecknat men ej inbetalt kapital	0	66 852	6 694
Aktier och andelar i koncernföretag	400	300	350
Förutbetalda kostnader	47	28 779	0
Summa anläggningstillgångar	447	29 079	7 044
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	748 892	423 375	707 499
Övriga fordringar	1 672	1 305	362
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		82	69
Summa kortfristiga fordringar	750 564	424 762	707 930
Kortfristiga placeringar	58	0	52
Kassa och bank	221 575	23 794	42 707
	221 632	23 794	42 759
Summa omsättningstillgångar	972 196	448 556	750 689
SUMMA TILLGÅNGAR	972 643	544 488	757 733
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	4 262	2 427	3 075
Pågående nyemission	0	248	24
Fritt eget kapital			
Överkursfond	866 369	556 799	643 806
Balanserade vinstmedel	-88 262	-32 841	-32 842
Periodens resultat	-4 977	-8 594	2 056
Summa eget kapital	777 392	518 039	616 119
Skulder			
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	539	-	273
Skulder till koncernföretag	195 594	24 504	138 664
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	1 945	2 677
Summa kortfristiga skulder	195 251	26 449	141 614
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	977 611	544 488	757 733

Förändring av eget kapital, moderbolaget

Belopp i KSEK

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	459 544
Totalresultat 1 januari - 31 december 2020	-	-	2 056	2 056
Nyemission	695	190 237	-	190 932
Pågående nyemission	24	6 670	-	6 694
Emissionskostnader	-	-31 825	-	-31 825
Utdelning	-	-	-11 282	-11 282
Utgående balans per 31 december 2020	3 099	643 806	-30 785	616 119

Eget kapital per 2021-06-30	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	3 099	643 806	-30 785	616 119
Totalresultat 1 januari - 30 juni 2021	-	-	-4 977	-4 977
Nyemission	1 163	193 230	-	194 392
Pågående nyemission	-	-	-	0
Emissionskostnader	-	-8 651	-	-8 651
Utdelning	-	-	-19 491	-19 491
Utgående balans per 30 juni 2021	4 261	828 384	-55 253	777 392

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.

Värderingsprinciper fastigheter

Förvaltningsfastigheterna är värderade till verkligt värde och har skett enligt nivå 3 i IFRS värderingshierarki. Fastigheterna värderas externt minst 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.

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

Transaktioner med närstående

Transaktioner med närstående bolag är prissatta på marknadsmässiga villkor och följer i allt väsentligt de nivåer som angavs i årsredovisningen för 2020.

Not 1 Resultat per aktie

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

Beräkning av resultat per aktie (KSEK)	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
Resultat efter skatt	127 661	16 300	111 720
Tröskelvärde (statsskuldsväxel 90 dgr) *	–	–	–
Kvar att vinstdela	127 661	16 300	111 720
80% till A-aktieägare	102 129	13 040	89 376
S:a hänförligt till A-aktieägare	102 129	13 040	89 376
Resultat per genomsnittligt antal A-aktie, kronor	1 493	274	1 702
20% till stamaktieägare	25 532	3 260	22 344
Resultat per genomsnittligt antal stamaktie, kronor	1 442	261	1 788
Genomsnittlig räntesats för statsskuldsväxel 90 dgr	neg	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 2021-01-01	Emission 2021-04-16	Emission 2021-06-19	Utgående balans 2021-06-30
A-aktier	64 970	6 384	10 146	81 500
Stamaktier	12 500	12 500	0	25 000
Total antal aktier	77 470	18 884	10 146	106 500
Snitt A-aktier	64 970			68 419
Snitt stamaktier	12 500	-	-	17 708 *

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

**För att få jämförbara siffror har antalet A-aktier har justerats för den split 5:1 som genomfördes i februari 2021*

Not 3 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

Fastighetsvärde (KSEK)	2021-06-30	2020-06-30
Bokfört värde 1 jan	1 983 600	947 400
Förvärv	112 500	237 883
Avyttringar	-91 500	-69 914
Investeringar i befintliga fastigheter	21 301	3 488
Värdeförändring	147 301	14 993
Bokfört värde vid periodens slut	2 173 202	1 133 850