

SBF Bostad AB (publ)

Delårsrapport 2021-09-30

Rapporten omfattar perioden 1 januari till 30 september 2021

Perioden januari - september 2021

- * Fastighetsbeståndet marknadsvärderades till 2 793 000 KSEK (1 148 750).
- * Hyresintäkterna ökade med 74% till 110 617 KSEK (63 554).
- * Driftnettot ökade med 88% till 67 851 KSEK (36 174).
- * Periodens resultat efter skatt uppgick till 292 151 KSEK (26 067).
- * Periodens resultat per A-aktie uppgick till 3 228 SEK (409).
- * EPRA NRV per A-aktie 15 100 SEK (11 024).
- * Utdelning med 300 SEK per A-aktie utbetald enligt stämmobeslut.
- * Aktiesplit 5:1 per 22 februari 2021.

Kvartalet juli - september 2021

- * Hyresintäkterna ökade med 75% till 38 388 KSEK, (21 898) .
- * Driftnettot ökade med 97% till 25 690 KSEK (12 997).
- * Periodens resultat efter skatt uppgick till 164 490 KSEK (6 596).
- * Periodens resultat per A-aktie uppgick till 1 607 SEK (97).

SBF Bostad AB (publ)

KOMMENTAR FRÅN VD

SBF Bostad fortsätter att växa och fastighetsbeståndet har nu nått ett värde på knappt 2,8 miljarder kronor (1,1 Mdr). Bolaget har under det tredje kvartalet fortsatt med sina värdehöjande investeringar och ser en god potential att fortsätta med detta även under 2022.

Vi fortsätter att förbättra vår överskottsgrad och har under de nio första månaderna nått 61,3% (56,9%). Detta beror på ett gediget arbete av vår egen förvaltningsorganisation men också en ökad förvaltningsvolym som ger oss ytterligare skalfördelar.

Då prisbilden på hyresfastigheter stigit kraftigt valde bolaget att genomföra en oberoende fastighetsvärdering i kvartal 3 för att säkerställa ett rättvisande EPRA NRV.

Värdeökningarna var omfattande under kvartal 3, och uppgick till totalt 193 Mkr, efter avdrag för investeringar. Sammantaget resulterade detta till att EPRA NRV per aktie ökade till 15 100 kr.

Under året har Bolaget även delat ut 300 kr/aktie i utdelning vilket följer Bolagets målsättning. Bolaget har för avsikt att genomföra ännu en oberoende värdering av beståndet per den 31 december 2021.

Efter periodens utgång har Bolaget genomfört en nyemission som tillförde Bolaget 130 Mkr i kapital. Emissionen blev övertecknad. Emissionen är ännu inte registrerad hos Bolagsverket men SBF Bostad har efter denna emission en total förvärvskapacitet som överstiger 500 Mkr. Det är vår förhoppning att innan årsskiftet kunna genomföra ytterligare fastighetsförvärv.

Hyresbostäder fortsätter att vara en attraktiv tillgång att investera i. Konkurrenten om objekten ökar. SBF Bostad har, via SBF Management, varit i marknaden sedan 2003 vilket gör att vi har ett brett kontaktnät i landet som kan förse oss med intressanta objekt. I en stark marknad gäller det att vara selektiv och använda alla de upparbetade kontakter som finns. För ett bolag som enbart arbetat med hyresbostäder i snart 20 år finns dessa kontakter. Jag ser med tillförsikt fram mot ett bra kvartal 4 för oss aktieägare.

Stockholm 30 november 2021

Johan Grevelius
VD

Resultatutveckling januari - september 2021

Hyresintäkter och driftöverskott

Hyresintäkterna ökade med 74% jämfört med samma period föregående år och uppgick till 110 617 KSEK, (63 554) främst på grund av de förvärv som gjorts både under föregående år och 2021, men även standardförbättringar och hyreshöjningar i befintliga fastigheter bidrar. Driftnettot ökade som en följd av detta med 88% och uppgick till 67 851 KSEK (36 174). Överskottsgraden ökade till 61,3%.

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till -31 075 KSEK (-17 540). Ökningen beror främst på de förvärv som gjordes under sista kvartalet 2020 samt tre första kvartalen 2021.

Finansiella intäkter och kostnader

Nettot av finansiella intäkter och kostnader uppgick till - 13 328 KSEK (-9 178).

Den genomsnittliga räntesatsen uppgick för första nio månaderna 2021 till 1,35% för fonden, att jämföra med 1,38% för samma period föregående år.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 23 458 KSEK (8 917), och förbättringen är främst hänförlig till de förvärv som fonden har gjort under 2020 och 2021.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 340 697 KSEK (21 240). 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 (3 868).

Resultat

Periodens resultat uppgick till 292 151 KSEK (26 067) och har påverkats positivt av de orealiserade värdeförändringarna på fastigheter och ett större fastighetsbestånd.

Fastighetsbeståndet

Marknadsvärdet per 30 september 2021 uppgick till 2 793 000 KSEK (1 148 750). Under året har en fastighet förvärvats i Skövde, för ett överenskommet fastighetsvärde om totalt 114 000 KSEK, två fastigheter i Åstorp för 85 mkr och fem fastigheter i Malmö för 348 mkr. Samtidigt har fonden investerat 28 651 KSEK (12 138) i befintliga fastigheter, för att höja standarden och i förlängningen få ökade hyresintäkter. Fonden har även avyttrat tre fastigheter i Eslöv med en uthyrningsbar yta på 5 225 kvm.

Belåning och säkerheter

Skulder till kreditinstitut uppgår vid halvårsskiftet till 1 246 146 KSEK (723 418), 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 53,1%, en minskning med 9,9 procentenheter jämfört med samma tidpunkt föregående år. Utöver banklån delfinansierades förvärven i Malmö med lån från säljaren på 237 235 KSEK. Dessa lån återfinns under Övriga skulder i koncernens balansräkning.

Väsentliga händelser under perioden

Under året har SBF Bostad genomfört två nyemissioner av A-aktier som totalt inbringade 198 859 KSEK och en emission av stamaktier som inbringade 500 KSEK. Totalt har fonden tagit in 877 838 KSEK i kapital exklusive stamaktier sedan start. Den 22 februari genomfördes en aktiesplit 5:1 av A-aktien.

Väsentliga händelser efter periodens slut

Efter periodens slut har Bolaget tecknat avtal om förvärv av en fastighet i Skellefteå till ett fastighetsvärde om 22,5 mkr och en fastighet i Vetlanda till ett överenskommet fastighetsvärde om 60,5 mkr.

Fastigheterna som förvärades i Malmö har refinansierats med SBAB och finansieringen från säljaren har betalats av. Bolaget har under oktober förvärvat 32 egna A-aktier till ett värde av 0,41 mkr. Totalt innehar bolaget 37 egna A-aktier. Bolaget genomför under oktober - december en nyemission av maximalt 10 000 A-aktier till en teckningskurs om 13 000 SEK. Bolagets styrelse har även beslutat att sondera marknaden för en riktad nyemission om maximalt 11 000 A-aktier för en teckningskurs om 13 000 SEK.

Resultatutveckling juli - september 2021

Hysesintäkter och driftöverskott

Hysesintäkterna ökade med 75% jämfört med samma period föregående år och uppgick till 38 388 KSEK, (21 898) 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 97% och uppgick till 25 690 KSEK (12 997). Överskottsgraden ökade till 66,9%.

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till -9 325 KSEK (-5 843). Ökningen beror främst på de förvärv som gjordes under sista kvartalet 2020 samt tre första kvartalen 2021.

Finansiella intäkter och kostnader

Nettot av finansiella intäkter och kostnader uppgick till - 4 400 KSEK (-4 003).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 11 965 KSEK (3 152), och förbättringen är främst hänförlig till de förvärv som fonden har gjort under 2020 och 2021. Se även finansiella kostnader ovan.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 193 396 KSEK (6 247). 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.

Resultat

Periodens resultat uppgick till 164 490 KSEK (6 596) och har påverkats positivt av de realiserade värdeförändringarna på fastigheter och ett större fastighetsbestånd.

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 september 2021 ägde SBF Bostad genom helägda dotterbolag 70 fastigheter med 1 764 lägenheter och 178 lokaler med en totalyta om 137 860 kvm. Fastigheterna är belägna i Borgholm, Borås, Huskvarna, Hörby, Kalmar, Karlskrona, Laholm, Malmö, Osby, Skellefteå, Skövde, Staffanstorps 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 4,5 miljarder kronor.

Den förhållandevis låga risken i förvaltningen av bostadshyresfastigheter innebär att en placering i SBF Bostad skapar en god riskjusterad avkastning 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 878 miljoner kronor i investerarkapital exklusive stamaktier.

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.

Kommande information

Bokslutskommuniké 2021

2022-02-28

Frågor besvaras av Johan Grevelius telefon 070 851 85 00

Styrelsen och den verkställande direktören försäkrar att rapporten 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 30 november 2021
SBF Bostad AB (publ)

Per-Åke Eliasson
Styrelseordförande

Johan Grevelius
Styrelseledamot

Martin Sersé
Styrelseledamot

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

Nyckeltal

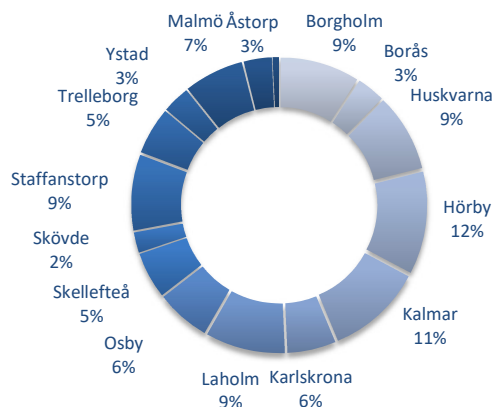
SBF Bostad presenterar ett antal finansiella nyckeltal som inte definieras enligt IFRS och som därmed är alternativa nyckeltal enligt European Securities and Markets Authority (ESMA). Bolaget anser att nyckeltalen ger värdefull och kompletterande information om bolagets ställning och resultat.

Alla belopp anges i KSEK om inget annat anges.

	2021-07-01 2021-09-30	2020-07-01 2020-09-30	2021-01-01 2021-09-30	2020-01-01 2020-09-30	2020-01-01 2020-12-31
Hysesintäkter	38 388	21 898	110 617	63 554	92 221
Driftnetto	25 690	12 997	67 851	36 174	49 827
Överskottsgrad; %	66,9	59,4	61,3	56,9	54,0
Soliditet %	42,8	42,8	42,8	42,8	37,2

	2021-09-30	2020-09-30	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31
Antal förvaltningsfastigheter	70	53	70	53	64
Uthyrningsbar yta/kvm	137 860	86 968	137 860	86 968	125 860

Regionsfördelning av fastighetsbeståndet efter kvm



Kapitalbindning per bank

Bank	Lånebelopp	Andel
Danske Bank	380 834	30,6%
Handelsbanken	54 314	4,4%
Laholms Sparbank	49 335	4,0%
SBAB	645 736	51,8%
Tjustbygdens Sparbank	115 928	9,3%
Summa	1 246 146	100,0%

Kapitalbindningstid

Förfallotidpunkt	Lånebelopp	Andel
Inom 1 år*	201 775	16,2%
Senare än 1 år tidigare än 2 år	168 007	13,5%
Senare än 2 år tidigare än 3 år	114 700	9,2%
Senare än 3 år tidigare än 4 år	645 736	51,8%
Senare än 4 år	115 928	9,3%
Summa	1 246 146	100,0%

*exklusive amortering

	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31
Genomsnittlig räntesats	1,35%	1,38%	1,34%
Belåningsgrad	53,1%	63,0%	61,5%

Förvärv och investeringar

Perioden 1 januari till 30 september 2021

Fastighet	Kommun	Antal		Uthyrningsbar yta kvm		
		Lägenheter	Lokaler	Bostäder	Lokaler	Totalt
Linnéan 1	Skövde	48	-	3 215	–	3 215
Tjäderhönan 1	Malmö	18	3	1 437	201	1 638
Roslagen 3	Malmö	20	2	1 503	55	1 558
Blosset 4	Malmö	39	2	2 524	55	2 579
David 35	Malmö	16	6	1 440	433	1 873
David 36	Malmö	19	5	1 399	321	1 720
Asken 7	Åstorp	29	6	2 016	504	2 520
Dalian 10	Åstorp	31	3	1 770	122	1 892
Summa perioden 1/1 till 30/9-2021		220	27	15 304	1 691	12 583

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
Rödhaken 3	Skellefteå	14	0	780	–	780
Ekorren 14	Skellefteå	1	1	135	135	270
Ehrenpreus 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
Tjäderhönan 1	Malmö	18	3	1 437	201	1 638
Roslagen 3	Malmö	20	2	1 503	55	1 558
Blosset 4	Malmö	39	2	2 524	55	2 579
David 35	Malmö	16	6	1 440	433	1 873
David 36	Malmö	19	5	1 399	321	1 720
Asken 7	Åstorp	29	6	2 016	504	2 520
Dalian 10	Åstorp	31	3	1 770	122	1 892
Totalt 2021-09-30		1 764	178	121 061	16 799	137 860

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

Debiterade hyror enligt kontrakt.

Driftnetto

Hyresintäkter 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

Fastighetslånenens 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	2021-07-01 2021-09-30	2020-07-01 2020-09-30	2021-01-01 2021-09-30	2020-01-01 2020-09-30	2020-01-01 2020-12-31
Hysesintäkter	38 388	21 898	110 617	63 554	92 221
Fastighetskostnader	-12 698	-8 901	-42 766	-27 380	-42 394
Driftnetto	25 690	12 997	67 851	36 174	49 827
Central administration	-9 325	-5 843	-31 075	-17 540	-26 978
Finansiella intäkter	10	0	10	0	436
Finansiella kostnader	-4 410	-4 003 ²	-13 328	-9 718 ²	-12 599
Förvaltningsresultat	11 965	3 152	23 458	8 917	10 686
Resultat fastighetsförsäljningar	0	-1 031	975	3 868	4 045
Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	193 396	6 247	340 697	21 240	129 228
Resultat före skatt	205 361	8 367	365 130	34 024	143 959
Skatt på periodens resultat	-40 872	-1 771	-72 979	-7 957	-32 238
Periodens resultat	164 490	6 596	292 151	26 067	111 720
Övrigt totalresultat			-	-	-
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	164 490	6 596	292 151	26 067	111 720
Resultat per stamaktie före/efter utspädning, kr ¹	1 316	106	2 632	417	1 788
Genomsnittligt antal stamaktier, st	25 000	12 500	22 197	12 500	12 500*
Resultat per A-aktie före/efter utspädning, kr *	1 607	97	3 228	409	1 704
Antal A-aktier vid periodens slut, st	81 914	54 380*	81 914	54 380*	64 970*
Genomsnittligt antal A-aktier, st	81 892	54 380	72 403	51 025	52 450*

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.

2) T o m 2020-09-30 redovisades kapitalanskaffningskostnader som del av finansiella kostnader. Från 2020-12-31 redovisas dessa kostnader direkt mot eget kapital. För ökad jämförbarhet har en justering även gjorts i rapporterade finansiella kostnader för perioden januari - september och juli - september 2020. Se not 1 i ÅR för 2020

*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	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Tecknat ej inbetalat kapital			6 694
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	2 793 000	1 148 750	1 983 600
Uppskjutna skattefordringar	868	127	94
Summa anläggningstillgångar	2 793 868	1 148 877	1 990 388
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	3 173	63	127
Fordringar hos koncernföretag	1 753	738	2 564
Tecknat ej inbetalt kapital	–	1	–
Skattefordran	3 453	2 063	1 627
Övriga fordringar	6 963	1 485	1 362
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	935	548	1 120
	16 277	4 897	6 800
Likvida medel	66 655	178 444	85 352
Summa omsättningstillgångar	82 931	183 340	92 152
SUMMA TILLGÅNGAR	2 876 799	1 332 218	2 082 540
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	4 277	2 675	3 075
Tecknat ej inbetalt kapital	–	1	24
Övrigt tillskjutet kapital	873 550	534 017	643 806
Balanserat resultat inkl. årets resultat	353 405	33 980	128 733
Summa eget kapital	1 231 231	570 673	775 638
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	1 034 301	599 217	1 116 003
Uppskjuten skatteskuld	112 169	16 673	40 106
Övriga avsättningar			
Summa långfristiga skulder	1 146 470	615 890	1 156 109
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	211 845	124 201	104 000
Leverantörsskulder	10 451	3 516	4 906
Skulder till koncernföretag	2 495	420	4 343
Skatteskulder	-563	242	2 659
Övriga skulder	240 342	–	1 014
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34 528	17 276	33 871
Summa kortfristiga skulder	499 098	145 654	150 793
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 876 799	1 332 218	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 2021-09-30	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 september 2021	-	-	292 151	292 151
Nyemission	1 178	198 158	-	199 335
Emissionskostnader *	-	-16 402	-	-16 402
Utdelning	-	-	-19 491	-19 491
Eget kapital 2021-09-30	4 277	825 562	401 393	1 231 231

*Varav 6 miljoner avser upplupet arvode till SBF Management avseende kapitalanskaffning

Rapport över koncernens kassaflöde

Belopp i KSEK	2021-01-01 2021-09-30	2020-01-01 2020-09-30	2020-01-01 2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	23 458	8 917	10 686
Justeringar för poster som inte påverkar kassaflödet	1 186	-56	3 954
Betald inkomstskatt	-6 183	-2 714	-153
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	18 460	6 146	14 486
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar	-7 651	16 276	13 937
Förändring rörelseskulder	6 447	-744	22 179
Kassaflöde från löpande verksamheten	17 256	21 679	50 602
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter via bolag	-531 563	-241 305	-948 030
Avyttring av fastigheter via bolag	91 500	77 564	73 200
Investering i befintliga fastigheter	-28 651	-12 138	-32 142
Avyttring/investering i kortfristiga placeringar	-773	15 153	15 153
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-469 487	-160 725	-891 819
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	189 627	78 438	190 932
Amortering av lån	-62 887	-41 845	-41 898
Nyupptagna lån	326 285	220 227	716 864
Utbetald utdelning	-19 491	-11 282	-11 282
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	433 534	245 538	854 616
Periodens kassaflöde	-18 697	106 491	13 399
Likvida medel vid periodens början	85 352	71 953	71 953
Likvida medel vid periodens slut	66 655	178 444	85 352

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i KSEK	2021-07-01 2021-09-30	2020-07-01 2020-09-30	2021-01-01 2021-09-30	2020-01-01 2020-09-30	2020-01-01 2020-12-31
Nettoomsättning	2 746	142	8 036	3 357	7 279
Övriga externa kostnader	-3 952	-1 923	-14 225	-10 557	-17 404
Rörelseresultat	-1 206	-1 781	-6 189	-7 200	-10 125
Ränteintäkter	3	-	9	-	-
Finansiella kostnader	-	-	-	-	-1 371
Resultat efter finansiella poster	-1 203	-1 781	-6 180	-7 200	-11 496
Bokslutsdispositioner			-	-	13 552
Resultat före skatt	-1 203	-1 781	-6 180	-7 200	2 056
Skatt på periodens resultat			-	-	-
Periodens resultat	-1 203	-1 781	-6 180	-7 200	2 056
Periodens totalresultat är lika med periodens resultat					

Moderbolagets balansräkning

Belopp i KSEK	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Tecknat ej inbetalt kapital	0	0	6 694
Anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i koncernföretag	400	300	350
Övriga finansiella anläggningstillgångar	95	0	0
Summa anläggningstillgångar	495	300	350
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	881 093	378 617	707 499
Övriga fordringar	2 178	875	362
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31	69
Summa kortfristiga fordringar	883 271	379 523	707 930
Kortfristiga placeringar	0	0	52
Kassa och bank	54 570	178 444	42 707
	54 570	178 444	42 759
Summa omsättningstillgångar	937 841	557 967	750 689
SUMMA TILLGÅNGAR	938 336	558 267	757 733
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	4 277	2 675	3 075
Tecknat ej registrerat aktiekapital	0	0	24
Fritt eget kapital			
Överkursfond	865 321	523 465	643 806
Balanserade vinstmedel	-90 036	-31 390	-32 842
Periodens resultat	-6 180	-7 200	2 056
Summa eget kapital	773 381	487 551	616 119
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	181	43	273
Skulder till koncernföretag	158 174	68 082	138 664
Skatteskulder			
Övriga skulder			-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 600	2 590	2 677
Summa kortfristiga skulder	164 955	70 716	141 614
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	938 336	558 267	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 2021-09-30	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 september 2021	-	-	-6 180	-6 180
Nyemission	1 178	198 157	-	199 335
Pågående nyemission	-	-	-	0
Emissionskostnader*	-	-16 402	-	-16 402
Utdelning	-	-	-19 491	-19 491
Utgående balans per 30 september 2021	4 276	825 561	-56 456	773 381

*Varav 6 miljoner avser upplupet arvode till SBF Management avseende kapitalanskaffning

Redovisningsprinciper

SBF Bostad AB följer de av EU antagna IFRS standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna delårsrapport i sammandrag för koncernen är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Upplysningar enligt IAS 34. 16A framkommer förutom i den finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av delårsrapporten. 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 rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning

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. Inga förvärv av fastigheter har under 2021 skett från närstående bolag.

Not 1 Resultat per aktie

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

Beräkning av resultat per aktie (KSEK)	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31
Resultat efter skatt	292 151	26 067	111 720
Tröskelvärde (statsskuldsväxel 90 dgr) *	–	–	–
Kvar att vinstdela	292 151	26 067	111 720
100% av tröskelvärdet			
S:a hänförligt till A-aktieägare	233 721	20 853	89 376
Resultat per genomsnittligt antal A-aktie, kronor	3 228	409	1 704
20% till stamaktieägare	58 430	5 213	22 344
Resultat per genomsnittligt antal stamaktie, kronor	2 632	417	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 2021-03-03	Emission 2021-04-27	Emission 2021-05-11	Emission 2021-06-24	Emission 2021-07-14	Utgående balans 2021-09-30
A-aktier	64 970		6 333	51	10 146	414	81 914
Stamaktier	12 500	12 500	0			0	25 000
Utestående antal aktier	77 470	89 970	96 303	96 354	106 500	106 914	106 914
Snitt A-aktier	64 970	0	3 632	27	3 656	119	72 403
Snitt stamaktier	12 500	9 697	-				22 197

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)	2021-09-30	2020-09-30
Bokfört värde 1 jan	1 983 600	947 400
Förvärv	530 452	241 305
Avyttringar	-90 400	-73 332
Investeringar i befintliga fastigheter	28 651	12 138
Värdeförändring	340 697	21 240
Bokfört värde vid periodens slut	2 793 000	1 148 750



Granskningsrapport

Till styrelsen i SBF Bostad AB (publ.)

Org. nr 559056-4000

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för SBF Bostad AB (publ.) per den 30 september 2021 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

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

Stockholm den 30 november 2021

KPMG AB

Mattias Lötbörn

Auktoriserad revisor