

SBF Bostad AB (publ)

Delårsrapport 2022-06-30

Rapporten omfattar perioden 1 januari till 30 juni 2022

- * Fastighetsbeståndet marknadsvärderades till 3 628 910 KSEK (2 173 202).
- * Hyresintäkterna ökade med 31% till 94 779 KSEK (72 229).
- * Driftnettot ökade med 28% till 53 915 KSEK (42 161).
- * Periodens resultat efter skatt uppgick till -29 963 KSEK (127 661).
- * Periodens resultat per A- samt B- aktie uppgick till -228 SEK (1 493).
- * NAV per A- och B-aktie 14 150 SEK (13 200).
- * Utdelning med 350 SEK per A-aktie utbetald enligt stämmobeslut.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- * Förvärv av en fastighet med ett överenskommet värde på 50,5 MSEK
- * Registrering av nyemission i juli 2022 om 1 984 st B-aktie tillförande 28 966 KSEK till eget kapital.

SBF Bostad AB (publ)

Resultatutveckling januari - juni 2022

Hyresintäkter och driftöverskott

Hyresintäkterna ökade med 31 procent jämfört med samma period föregående år och uppgick till 94 779 KSEK, (72 229). Ökningen beror främst på de förvärv som gjordes både under föregående år och 2022, men även standardförbättringar och hyreshöjningar i befintliga fastigheter. Driftnettet ökade som en följd av detta med 28 procent och uppgick till 53 915 KSEK (42 161). Överskottsgraden minskade från 58,4 procent första halvåret föregående år till 56,9 procent för perioden. Minskningen beror framförallt på ökade kostnader på grund av den ökade inflationen.

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till -30 067 KSEK (-21 750). Ökningen beror främst på de kostnader för förvärv som gjordes under första halvåret 2022.

Finansiella intäkter och kostnader

Nettot av finansiella intäkter och kostnader uppgick till - 12 939 KSEK (-8 918). Detta är hänförligt till ökningen av räntebärande lån i samband med förvärven samt på stigande räntenivåer. Den genomsnittliga räntesatsen uppgick för första halvåret 2022 till 1,81 procent för fonden, att jämföra med 1,29 procent för samma period föregående år.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 10 909 KSEK (11 493). Minskningen är främst hänförlig till ökade kostnader för central administration men är även kopplad till ökade kostnader på grund av ökad inflation samt på stigande räntekostnader.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -51 876 KSEK (147 301). Värdeförändringen förklaras främst av högre kostnadsantaganden framgent till följd av den högre inflationstakten. Den beror även på hyreshöjande långsiktiga investeringar som ännu inte gett genomslag på värderingarna. Realiserade vinster vid avyttringar uppgick till 2 647 KSEK (975).

Resultat

Periodens resultat uppgick till -29 963 KSEK (127 661) och har påverkats negativt av de realiserade värdeförändringarna på fastigheter samt ökade kostnader på grund av inflation samt stigande räntekostnader.

Fastighetsbeståndet

Marknadsvärdet per 30 juni 2022 uppgick till 3 628 910 KSEK (2 173 202). Under första halvåret 2022 har 25 fastigheter förvärvats i Kalmar, Tranås, Årjäng och i Skellefteå för ett överenskommet fastighetsvärde om totalt 709 400 KSEK. Under andra halvåret 2021 förvärvades 8 fastigheter i Malmö, Skellefteå och Åstorp för ett överenskommet fastighetsvärde om totalt 455 500 KSEK. Samtidigt har fonden investerat 31 916 KSEK (21 301) i befintliga fastigheter, för att höja standarden och i förlängningen få ökade hyresintäkter. Dessa investeringar är långsiktiga och ger inte omedelbart genomslag på fastigheternas värderingar.

Belåning och säkerheter

Skulder till kreditinstitut uppgick vid halvårsskiftet till 1 981 365 KSEK (1 249 193), ökningen är hänförlig till belåning av fastighetsförvärven under perioden. Belåning av fastigheterna har gjorts via Handelsbanken, SBAB, Laholms Sparbank Tjustbygdens Sparbank, Virserums Sparbank samt Danske Bank. Belåningsgraden uppgick till 54,6 procent, en minskning med 2,9 procentenheter jämfört med samma tidpunkt föregående år.

Väsentliga händelser under perioden

På extra bolagsstämma den 29 mars 2022 fattades beslut om ändring av bolagsordning, som innebär införande av nytt aktieslag av serie B, som har noterats på NGM Nordic AIF. Under perioden har SBF Bostad genomfört två nyemissioner av B-aktier varav en har registrerats av Bolagsverket under perioden. Emissionen som registrerades inbringade 175 377 KSEK varav emission av stamaktier inbringade 1 000 KSEK. Totalt har fonden tagit in 1 316 857 KSEK i kapital sedan start. Under perioden har fonden förvärvat 25 fastigheter belägna i Kalmar, Tranås, Årjäng och Skellefteå med en uthyrningsbar yta om 49 229 kvm samt sålt en fastighet i Skellefteå med en uthyrningsbar yta på 270 kvm. I början på juni 2022 inleddes återköp av egna aktier vilket pressmeddelades den 7 juni.

Väsentliga händelser efter periodens slut

Efter periodens slut har Bolaget tecknat avtal om förvärv av en fastighet i Helsingborg för 50,5 MSEK. Under juli registrerades den andra emissionen avseende B-aktier, som genomfördes i juni 2022, av 1 984 B-aktier som ökade aktiekapitalet med 79 KSEK och 28 887 KSEK i övrigt tillskjutet kapital vilket summerar till 28 966 KSEK totalt.

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 2022 ägde SBF Bostad genom helägda dotterbolag 94 fastigheter med 2 392 lägenheter och 199 lokaler med en totalyta om 187 806 kvm. Fastigheterna är belägna i Borgholm, Borås, Huskvarna, Hörby, Kalmar, Karlskrona, Laholm, Malmö, Osby, Rockneby, Skellefteå, Skövde, Staffanstorps, Tranås, Trelleborg, Ystad, Årjäng och Åstorp. SBF Bostad AB förvaltas av SBF Fonder AB, som står under Finansinspektionens tillsyn. SBF Fonder AB har förvaltat fastighetsfonder sedan 2004 och förvaltar idag, utöver SBF Bostad, ytterligare en AIF-fond vilka tillsammans äger cirka 3 700 lägenheter på 18 orter till ett värde motsvarande cirka 5,5 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 A-aktien handlas under kortnamnet SBFBO A och B-aktien under kortnamnet SBFBO B. Bolaget har sedan start genomfört totalt arton nyemissioner som tillfört cirka 1 317 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. Läget, tekniskt skick och driftskostnader är andra faktorer som måste kontrolleras för att uppnå ett gott driftsresultat. Slutligen måste de finansiella och regulatoriska riskerna som tillstånd, skattelagstiftningens utveckling etc, hanteras.

Bankernas intresse av att låna ut påverkas av konjunktur, ränteläge och värderingar av fastigheterna. Genom SBF Fonder AB, i egenskap av anlita 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.

Ukraina

Kriget i Ukraina är först och främst en humanitär katastrof. Invasionen kan även få konsekvenser för svensk bostadsmarknad. Riksbanken uppdaterar kontinuerligt sin ränteprognos med beaktande av förändringar i inflationstakten. En förändring av den prognosticerade räntebanan med större räntehöjningar i framtiden skulle kunna påverka fastighetsvärdena än mer negativt än vad den svaga höjningen redan gjort. Stigande priser för SBF Bostads driftskostnader till exempel på energi har en negativ effekt på driftnetto som inte omedelbart kan kompenseras med högre hyror, vilket redan gett något negativa effekter på Bolagets fastighetsvärden.

Kommande rapporter

Kvartalsrapport avseende tredje kvartalet 2022	2022-11-30
Bokslutskommuniké 2023	2023-02-23

Frågor besvaras av Carl Adam Rosenblad telefon 070 811 65 50

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 för moderbolaget och de företag som ingår i koncernen.

Stockholm den 22 augusti 2022
SBF Bostad AB (publ)

Johan Grevelius
Styrelseordförande

Carl Adam Rosenblad
Styrelseledamot/VD

Anette Erneholm
Styrelseledamot

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

Nyckeltal

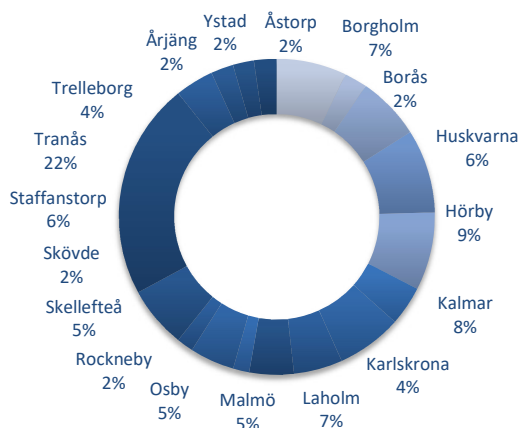
SBF Bostad presenterar ett antal finansiella nyckeltal som inte definieras enligt IFRS och som därmed är alternativa nyckeltal enligt European Securities and Markets Authority (ESMA). Bolaget anser att nyckeltalen ger värdefull och kompletterande information om bolagets ställning och resultat.

Alla belopp anges i KSEK om inget annat anges.

	2022-01-01 2022-06-30	2021-01-01 2021-06-30	2021-01-01 2021-12-31
Hysesintäkter	94 779	72 229	149 303
Driftnetto	53 915	42 161	91 196
Överskottsgrad; %	56,9	58,4	61,1
Soliditet %	43,4	44,0	47,9

	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
Antal förvaltningsfastigheter	94	62	70
Uthyrningsbar yta/kvm	187 806	124 080	138 768

Regionsfördelning av fastighetsbeståndet efter kvm



Kapitalbindning per bank

Bank	Lånebelopp	Andel
Danske Bank	789 194	39,8%
Handelsbanken	71 342	3,6%
Laholms Sparbank	49 335	2,5%
SBAB	923 644	46,6%
Tjustbygdens Sparbank	115 050	5,8%
Virserums Sparbank	32 800	1,7%
Summa	1 981 365	100,0%

Kapitalbindningstid

Förfalltidpunkt	Lånebelopp	Andel
Inom 1 år*	535 845	27,0%
Senare än 1 år tidigare än 2 år	234 566	11,8%
Senare än 2 år tidigare än 3 år	920 343	46,4%
Senare än 3 år tidigare än 4 år	115 050	5,8%
Senare än 4 år	175 562	8,9%
Summa	1 981 365	100,0%

*exklusive amortering

	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
Genomsnittlig räntesats	1,81%	1,29%	1,33%
Belåningsgrad	54,6%	57,5%	51,3%

Fonden har inga räntederivat.

Förvärv och investeringar

Perioden 1 januari till 30 juni 2022

Fastighet	Kommun	Antal		Uthyrningsbar yta kvm		
		Lägenheter	Lokaler	Bostäder	Lokaler	Totalt
Dampehammar 1:48	Kalmar	18	–	1 002	–	1 002
Dampehammar 1:53	Kalmar	17	1	850	40	890
Dampehammar 1:60	Kalmar	20	–	1 228	–	1 228
Horn 8	Skellefteå	7	–	420	–	420
Duvan 15	Tranås	53	–	3 401	378	3 779
Duvan 16	Tranås	46	–	3 590	195	3 785
Falken 13	Tranås	26	–	1 737	–	1 737
Falken 4	Tranås	13	–	792	–	792
Hackspetten 19	Tranås	43	–	3 009	219	3 227
Linden 8	Tranås	11	–	784	56	840
Lokatten 17	Tranås	24	–	1 503	37	1 540
Mars 19	Tranås	11	–	868	–	868
Mars 21	Tranås	18	–	1 245	244	1 489
Nordstjärnan 11	Tranås	4	2	405	1 816	2 221
Nordstjärnan 12	Tranås	13	2	994	275	1 269
Norra Missionen 15	Tranås	28	1	2 012	322	2 334
Skogslund 3	Tranås	83	–	5 703	430	6 133
Spolen 2	Tranås	60	–	4 356	–	4 356
Södra Dalen 6	Tranås	13	3	1 037	537	1 574
Södra Gyllenfors 15	Tranås	44	9	2 782	1 183	3 965
Tellus 1	Tranås	12	–	980	28	1 008
Örnen 15	Tranås	12	–	824	–	824
Smeden 4	Årjäng	18	9	1 577	746	2 323
Smeden 5	Årjäng	13	–	1 137	–	1 137
Smeden 6	Årjäng	6	–	530	–	530
Summa perioden 1/1 till 30/6-2022		613	27	42 764	6 505	49 269

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	1 331	40	1 371
Engelen 5	Borgholm	16	4	1 416	363	1 779
Solberga 1:104	Borgholm	90	–	7 651	–	7 651
Schultz 4,5	Ystad	66	8	4 001	324	4 325
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	304	4 061
Kräftan 14	Laholm	6	2	490	192	682
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
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	1 548	3 757
Gambleby 31	Osby	1	–	98	–	98

Fastighet	Kommun	Antal		Uthyrningsbar yta kvm		
		Lägenheter	Lokaler	Bostäder	Lokaler	Totalt
Viborg 27	Karlskrona	14	2	951	119	1 070
Berget 3	Karlskrona	28	6	1 554	429	1 983
Brisen 1	Karlskrona	18	–	1 207	–	1 207
Blåsten 2	Karlskrona	54	5	3 150	181	3 331
Rosengård 15	Huskvarna	12	3	933	726	1 659
Rosengård 16	Huskvarna	13	2	1 099	633	1 732
Rustmästaren 2	Huskvarna	53	–	4 130	–	4 130
Ehrenpreus 11	Huskvarna	50	1	3 515	54	3 569
Loke 30	Huskvarna	17	1	1 048	59	1 107
Göken 3	Skellefteå	7	1	407	55	462
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
Ekorren 4	Skellefteå	6	1	453	57	510
Blålockan 3	Skellefteå	15	1	1 048	100	1 148
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
Bifrost 4	Borås	50	1	1 330	36	1 366
Champinjonen 7	Borås	44	–	3 024	18	3 042
Brågarp 6:288	Staffanstorps	38	8	3 118	1 252	4 370
Stanstorps 1:778	Staffanstorps	63	37	5 011	2 469	7 480
Jätten 2	Kalmar	108	7	7 679	855	8 534
Jätten 3	Kalmar	72	1	5 262	345	5 607
Svärdsliljan 7	Kalmar	14	6	773	104	877
Prästen 3	Trelleborg	40	4	2 829	1 928	4 757
Beckasinen 6	Trelleborg	44	–	2 676	–	2 676
Linnéan 1	Skövde	48	–	3 215	–	3 215
Blosset 4	Malmö	39	1	2 524	55	2 579
David 35	Malmö	16	7	1 440	433	1 873
David 36	Malmö	19	5	1 399	321	1 720
Roslagen 3	Malmö	20	2	1 503	92	1 595
Tjäderhönan 1	Malmö	18	2	1 437	201	1 638
Asken 7	Åstorp	29	4	2 016	504	2 520
Dalian 10	Åstorp	31	1	1 770	118	1 888
Totalt inkl förvärv per 2022-06-30		2 392	199	164 766	23 040	187 806

Försäljning under perioden

Perioden 1 januari till 30 juni 2022

Fastighet	Kommun	Antal		Uthyrningsbar yta kvm		
		Lägenheter	Lokaler	Bostäder	Lokaler	Totalt
Ekorren 14	Skellefteå	1	1	135	135	270

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.

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

Fastighetslånenas 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	2022-01-01	2021-01-01	2021-01-01
	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
Hysesintäkter	94 779	72 229	149 303
Fastighetskostnader	-40 864	-30 068	-58 107
Driftnetto	53 915	42 161	91 196
Central administration	-30 067	-21 750	-43 500
Finansiella intäkter	66	0	10
Finansiella kostnader	-13 005	-8 918	-18 663
Förvaltningsresultat	10 909	11 493	29 043
Resultat fastighetsförsäljningar	2 647	975	1 763
Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigh	-51 876	147 301	440 395
Resultat före skatt	-38 320	159 768	471 200
Skatt på periodens resultat	8 357	-32 108	-98 606
Periodens resultat	-29 963	127 661	372 594
Övrigt totalresultat	-	-	-
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieäg	-29 963	127 661	372 594
Resultat per stamaktie före/efter utspädning, kr ¹	-193	1 442	3 253
Genomsnittligt antal stamaktier, st	31 111	17 708*	22 905*
Resultat per genomsnittligt antal A- B- aktie före/efter utspädning, kr *	-228	1 493	3 952
Antal A-aktier vid periodens slut, st	102 190	81 500*	102 190*
Antal B-aktier vid periodens slut, st	12 026	-	-
Genomsnittligt antal A- samt B aktier, st	105 130	68 419*	75 420*

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	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	3 628 910	2 173 202	2 937 940
Uppskjutna skattefordringar	94	152	94
Summa anläggningstillgångar	3 629 004	2 173 354	2 938 034
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	841	–	1 395
Fordringar hos koncernföretag	707	1 773	1 839
Skattefordran	8 195	3 453	3 453
Övriga fordringar	5 855	5 027	6 902
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	918	697	839
	16 516	10 950	14 428
Likvida medel	190 227	248 986	313 248
Summa omsättningstillgångar	206 743	259 936	327 676
SUMMA TILLGÅNGAR	3 835 747	2 433 290	3 265 710
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	6 569	4 262	5 088
Övrigt tillskjutet kapital	1 316 943	874 598	1 077 351
Balanserat resultat inkl. årets resultat	340 296	190 690	480 695
Summa eget kapital	1 663 808	1 069 550	1 563 134
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	1 445 520	1 133 726	1 054 214
Uppskjuten skatteskuld	126 949	71 851	135 224
Summa långfristiga skulder	1 572 469	1 205 577	1 189 438
Kortfristiga skulder			
Kortfristig skuld till kreditinstitut	535 845	115 467	452 248
Leverantörsskulder	10 983	4 829	6 793
Skulder till koncernföretag	10 207	13 600	16 961
Skatteskulder	–	503	1 215
Övriga skulder	9 869	93	5 185
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32 566	23 670	30 736
Summa kortfristiga skulder	599 470	158 163	513 138
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 835 747	2 433 290	3 265 710

Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen

(Belopp i KSEK)

Eget kapital per 2021-12-31	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	3 099	643 806	128 681	775 586
Totalresultat 1 januari - 31 december 2021	-	-	372 594	372 594
Transaktioner med koncernens ägare				
Nyemission	1 989	460 934	-	462 923
Återköp egna aktier	-	-	-1 089	-1 089
Emissionskostnader	-	-27 389	-	-27 389
Utdelning	-	-	-19 491	-19 491
Eget kapital 2021-12-31	5 088	1 077 351	480 695	1 563 134

Eget kapital per 2022-06-30	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	5 088	1 077 351	480 695	1 563 134
Totalresultat 1 januari - 30 juni 2022	-	-	-29 963	-29 963
Transaktioner med koncernens ägare				
Nyemission	1 481	173 896	-	175 377
Återköp egna aktier	-	-	-1 089	-1 089
Emissionskostnader	-	-7 885	-	-7 885
Utdelning	-	-	-35 767	-35 767
Eget kapital 2022-06-30	6 569	1 243 362	413 877	1 663 808

Rapport över koncernens kassaflöde

Belopp i KSEK	2022-01-01	2021-01-01	2021-01-01
	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	10 909	11 493	29 042
Justeringar för poster som inte påverkar kassaflödet	2 646	2 890	-3 415
Betald inkomstskatt	-5 875	–	-3 270
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	7 680	14 383	22 357
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar	2 654	298	-5 802
Förändring rörelseskulder	3 950	-4 097	15 541
Kassaflöde från löpande verksamheten	14 285	10 583	32 097
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter via bolag	-713 832	-112 500	-551 631
Avyttring av fastigheter via bolag	5 468	91 500	91 500
Investering i befintliga fastigheter	-34 482	-21 301	-52 148
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-742 846	-42 301	-512 279
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	166 403	185 742	441 111
Amortering av lån	-10 028	-59 928	-64 655
Nyupptagna lån	484 932	89 030	351 114
Utbetald utdelning	-35 767	-19 491	-19 491
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	605 540	195 353	708 079
Periodens kassaflöde	-123 021	163 634	227 897
Likvida medel vid periodens början	313 248	85 352	85 352
Likvida medel vid periodens slut	190 227	248 986	313 248

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i KSEK	2022-01-01	2021-01-01	2021-01-01
	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
Nettoomsättning	7 237	5 290	11 574
Övriga externa kostnader	-16 206	-10 273	-20 403
Rörelseresultat	-8 970	-4 982	-8 829
Resultat från andelar i dotterbolag	5 681	–	3 899
Ränteintäkter	140	6	9
Finansiella kostnader	12	–	-2
Resultat efter finansiella poster	-3 136	-4 977	-4 922
Bokslutsdispositioner	–	–	12 265
Resultat före skatt	-3 136	-4 977	7 343
Skatt på periodens resultat	–	–	–
Periodens resultat	-3 136	-4 977	7 343

Moderbolagets balansräkning

Belopp i KSEK	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Aktier och andelar i koncernföretag	3 073	400	450
Förutbetalda kostnader	–	47	–
Summa anläggningstillgångar	3 073	447	450
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	1 541 401	748 892	1 210 786
Övriga fordringar	2 083	2 582	2 083
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	176	–	60
Summa kortfristiga fordringar	1 543 660	751 474	1 212 929
Kortfristiga placeringar	–	58	–
Kassa och bank	189 821	221 575	271 191
	189 821	221 632	271 191
Summa omsättningstillgångar	1 733 481	973 106	1 484 120
SUMMA TILLGÅNGAR	1 736 554	973 553	1 484 570
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	6 569	4 262	5 088
Fritt eget kapital			
Överkursfond	1 241 292	866 369	1 076 346
Balanserade vinstmedel	-78 700	-88 262	-50 276
Periodens resultat	-3 136	-4 977	7 343
Summa eget kapital	1 166 024	777 392	1 038 500
Skulder			
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	313	539	791
Skulder till koncernföretag	560 369	195 594	441 068
Övriga skulder	9 548	–	1 494
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	300	28	2 717
Summa kortfristiga skulder	570 530	196 161	446 070
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 736 554	973 553	1 484 570

Förändring av eget kapital, moderbolaget

Belopp i KSEK

Eget kapital per 2021-12-31	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	3 099	643 806	-30 838	616 067
Totalresultat 1 januari - 31 december 2021	-	-	7 343	7 343
Nyemission	1 989	460 934	-	462 923
Återköp egna aktier	-	-	-1 089	-1 089
Emissionskostnader	-	-27 253	-	-27 253
Utdelning	-	-	-19 491	-19 491
Utgående balans per 31 december 2021	5 088	1 077 487	-44 075	1 038 500

Eget kapital per 2022-06-30	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	5 088	1 077 487	-44 075	1 038 500
Totalresultat 1 januari - 30 juni 2022	-	-	-3 136	-3 136
Nyemission	1 481	173 896	-	175 377
Emissionskostnader	-	-7 885	-	-7 885
Återköp egna aktier	-	-	-1 089	-1 089
Utdelning	-	-	-35 767	-35 767
Utgående balans per 30 juni 2022	6 569	1 243 497	-84 067	1 166 024

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 2021.

Not 1 Resultat per aktie

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

Beräkning av resultat per aktie (KSEK)	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
Resultat efter skatt	-29 963	127 661	372 594
Tröskelvärde (statsskuldsväxel 90 dgr) *	–	–	–
Kvar att vinstdela	-29 963	127 661	372 594
80% till A- och B aktieägare	-29 963	102 129	298 075
S:a hänförligt till A- och B aktieägare	-29 963	102 129	298 075
Resultat per genomsnittligt antal A- samt B aktie, kronor	-285	1 493	3 952
20% till stamaktieägare	0	25 532	74 519
Resultat per genomsnittligt antal stamaktie, kronor	0	1 442	
Genomsnittlig räntesats för statsskuldsväxel 90 dgr	0,5224%	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 2022-01-01	Emission 2022-05-17	Utgående balans 2022-06-30
A- B- aktier	102 190	12 026	114 216
Stamaktier	25 000	25 000	50 000
Total antal aktier	127 190	164 216	164 216
Snitt A- B- aktier	102 190	12 026	105 130
Snitt stamaktier	25 000	50 000	31 111 *

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 justerats för den split 5:1 som genomfördes i februari 2021*

Not 3 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

Fastighetsvärde (KSEK)	2022-06-30	2021-06-30
Bokfört värde 1 januari	2 937 940	1 983 600
Förvärv	713 832	112 500
Avyttringar	-5 468	-91 500
Investeringar i befintliga fastigheter	34 482	21 301
Värdeförändring	-51 876	147 301
Bokfört värde vid periodens slut	3 628 910	2 173 202