

SBF Bostad AB (publ)

Bokslutskommuniké 2021

Rapporten omfattar perioden 1 januari till 31 december 2021

Perioden januari - december 2021

- * Fastighetsbeståndet marknadsvärderades till 2 937 940 KSEK (1 983 600).
- * Hyresintäkterna ökade med 62% till 149 303 KSEK (92 221).
- * Driftnettot ökade med 83% till 91 196 KSEK (49 827).
- * Periodens resultat efter skatt uppgick till 372 594 KSEK (111 720).
- * Periodens resultat per A-aktie uppgick till 3 952 SEK (1 704).
- * NAV per A-aktie 14 950 SEK (12 071).
- * Utdelning med 300 SEK per A-aktie utbetald enligt stämmobeslut.
- * Aktiesplit 5:1 per 22 februari 2021.

Kvartalet oktober - december 2021

- * Hyresintäkterna ökade med 35% till 38 686 KSEK, (28 667) .
- * Driftnettot ökade med 71% till 23 344 KSEK (13 653).
- * Periodens resultat efter skatt uppgick till 80 444 KSEK (85 217).
- * Periodens resultat per A-aktie uppgick till 766 SEK (1 049).

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- * Tillträde av tre fastigheter i Kalmar för 52 000 KSEK.
- * Avtal om förvärv av fastighetsportfölj huvudsakligen i Tranås för 650 000 KSEK.
- * Styrelsen har fattat beslut om att införa nytt aktieslag av serie B och har kallat till extra bolagsstämma att äga rum den 29 mars 2022 kl. 10.00 samt fattat beslut om nyemission av aktier av serie B, villkorat av bolagsstämmans beslut om ändring av bolagsordning, samt nyemission av stamaktier.
- * Styrelsens förslag till utdelning uppgår till 350 SEK per A-aktie (300).

SBF Bostad AB (publ)

VD har ordet

Miljardtillväxt och 26,3 procent i avkastning per aktie

SBF Bostad investerar i och utvecklar fastigheter för att skapa trygga boendemiljöer där människor trivs, utvecklas och upplever livskvalitet på eftertraktade tillväxtorter i Sverige.

Fastighetsbeståndet i SBF Bostad har under året ökat med närmare en miljard kronor till nära tre miljarder kronor.

Det innebär en tillväxt i paritet med 2020 då fastighetsbeståndet ökade med en dryg miljard och utgjorde en milstolpe som bolagets bästa år hittills. Avkastning inklusive utdelning om 300 kronor per aktie uppgick 2021 till totalt 26,3 procent.

Fem år av infriade förväntningar

Historiska data från MSCI visar att investeringar i bostadsfastigheter är den fastighetsinvestering i Sverige som har gett högst avkastning över tid, samtidigt som det har haft en väsentligt lägre volatilitet jämfört med övriga fastighetsslag. Sedan SBF Bostad startade 2016 har Fonden avkastat 61,8 procent vilket motsvarar en genomsnittlig årlig avkastning om 9,6 procent, vilket överstiger Fondens målsättning om 6 – 9 procent per år. Detta är ett resultat av ett långsiktigt arbete som har uppnåtts genom att integrera ekonomiska, sociala samt miljömässiga perspektiv i ett nära samarbete mellan bolagets transaktionsteam och den strategiskt betydelsefulla interna förvaltningsorganisationen med lokal förankring.

Kraftigt ökade fastighetsvärden under 2021

Då marknadsvärden på fastigheter steg kraftigt under året genomfördes två oberoende värderingar dels den 30 september dels den 31 december 2021. Tillväxt samt ett målinriktat arbete från bolagets interna förvaltarorganisation bidrog till ett kraftigt förbättrat resultat vilket uppgick till 3 952 kronor per A-aktie, vilket motsvarar en resultatökning med drygt 132 procent från föregående år.

Nya förvärv

Under året förvärvade SBF Bostad fem fastigheter centralt i Malmö med en uthyrningsbar yta om 9 405 kvadratmeter, till priset cirka 37 000 kronor per kvadratmeter. En investering som bedömdes ligga i linje med SBF Bostads strategi samt att bolaget sedan tidigare har ett lokalt förvaltningskontor i Malmö. Under året förvärvades även en fastighet i Skellefteå, en i Skövde samt två i Åstorp medan tre fastigheter i Eslöv avyttrades. Totalt restes 460 miljoner kronor i eget kapital till nya förvärv.

Händelser efter räkenskapsårets utgång

Den 4 februari 2022 ingick SBF Bostad avtal om att förvärva Trabo Fastigheter AB som äger 18 fastigheter med 514 lägenheter i Tranås och tre fastigheter med 37 lägenheter i Årjäng.

Överenskommet fastighetsvärde är 650 miljoner kronor vilket motsvarar ett kvadratmeterpris på cirka 14 200 kronor. Tillträdet är beräknat till den 1 april. Fastigheterna i Tranås ligger på ortens mest eftertraktade lägen och är i mycket gott skick. Vidare har SBF Bostad ingått avtal om att förvärva tre fastigheter i Kalmarområdet som bolaget tillträtt i februari 2022. Den totala uthyrningsbara ytan för SBF Bostad uppgår, inklusive dessa förvärv, till drygt 188 000 kvadratmeter med ett fastighetsvärde på cirka 3,6 miljarder kronor.

Investeringar i bostäder som tål att jämföras

För institutionella investerare är direktägande i fastigheter en naturlig del av varje portfölj. Genom SBF Bostad tillgängliggörs bostäder som investering för en bredare grupp. Investeringar i bostäder är relativt andra placeringar att betrakta som trygga med en avkastning över tid som tål att jämföras med aktiemarknaden.

Under 2022 genomförs ett flertal energibesparande åtgärder, det blir fler laddstolpar, solpaneler och förbättrad service för de som bor hos oss. Dessutom har vi en välfylld pipeline av nya möjliga fastighetsförvärv, något som delvis beror på att många av våra kontakter tycker det känns tryggt att sälja till oss.

Johan Grevelius
VD

Väsentliga händelser under perioden

Styrelsen i SBF Management AB som förvaltar SBF Bostad utsåg Carl Adam Rosenblad till ny vd i september. Under året har SBF Bostad genomfört fyra nyemissioner av A-aktier som totalt inbringade 459 794 KSEK och en emission av stamaktier som inbringade 500 KSEK. Totalt har Fonden tagit in 1 076 347 KSEK i kapital exklusive stamaktier sedan start. Den 22 februari 2021 genomfördes en aktiesplit 5:1 av A-aktien. Fastigheterna som förvärades i Malmö har refinansierats med SBAB och finansieringen från säljaren har betalats av. Bolaget har under oktober - december förvärvat 92 egna A-aktier till ett värde av 1 191,2 KSEK. Totalt innehade bolaget 97 egna A-aktier den 31 december 2021.

Väsentliga händelser efter periodens slut

Bolaget har under januari förvärvat 56 egna A-aktier till ett värde av 723,3 KSEK. Totalt innehar bolaget 153 egna A-aktier. I februari 2022 ingick SBF Bostad avtal om att förvärva Trabo Fastigheter AB som äger 18 fastigheter med 514 lägenheter i Tranås och tre fastigheter i Årjäng med 37 lägenheter. Överenskommet fastighetsvärde är 650 000 KSEK. Vidare förvärvades tre fastigheter i Kalmarområdet för 52 000 KSEK i februari 2022. Styrelsen har fattat beslut om att införa nytt aktieslag av serie B och har kallat till extra bolagsstämma att äga rum den 29 mars 2022 kl. 10.00 samt fattat beslut om nyemission av aktier av serie B, villkorat av bolagsstämmans beslut om ändring av bolagsordning, samt nyemission av stamaktier.

Resultatutveckling januari - december 2021

Hyresintäkter och driftöverskott

Hyresintäkterna ökade med 62% jämfört med samma period föregående år och uppgick till 149 303 KSEK (92 221) 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 83% och uppgick till 91 196 KSEK (49 827). Överskottsgraden ökade till 61,1%. (54,0%)

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till -43 500 KSEK (-26 978). 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 -18 663 KSEK (-12 599). Den genomsnittliga räntesatsen uppgick till 1,33% den sista december 2021 för Fonden, vilket i det närmaste är oförändrat jämfört med föregående år. Nya lån i samband med förvärv är orsaken till ökade finansiella kostnader.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 29 044 KSEK (10 686), och förbättringen är främst hänförlig till de förvärv som Fonden har gjort under 2020 och 2021.

Värdoförändringar

Orealiserade värdoförändringar på fastigheter uppgick till 440 395 KSEK (129 228). Värdoförändringen förklaras till största delen av en stark marknad med lägre avkastningskrav, hyreshöjande investeringar, generella hyreshöjningar och förbättrade kassaflöden till följd av tidigare investeringar i befintliga fastigheter. Realiserade vinster vid avyttringar uppgick till 1 763 KSEK (4 045).

Resultat

Periodens resultat uppgick till 372 594 KSEK (111 720) och har påverkats positivt av de realiserade värdoförändringarna på fastigheter och ett större fastighetsbestånd.

Fastighetsbeståndet

Marknadsvärdet per 31 december 2021 uppgick till 2 973 940 KSEK (1 983 600). Under året har en fastighet förvärvats i Skövde, för ett överenskommet fastighetsvärde om totalt 114 000 KSEK, två fastigheter i Åstorp för 85 000 KSEK, fem fastigheter i Malmö för 348 000 KSEK en fastighet i Skellefteå för 22 200 KSEK. Samtidigt har Fonden investerat 52 148 KSEK (32 142) 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 1 506 461 KSEK (1 220 003), 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 51,3%, en minskning med 10,2 procentenheter jämfört med samma tidpunkt föregående år. Minskningen beror på fastighetsportföljens värdeökning under året

Resultatutveckling oktober - december 2021

Hysesintäkter och driftöverskott

Hysesintäkterna ökade med 35% jämfört med samma period föregående år och uppgick till 38 686 KSEK, (28 667) 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 71% och uppgick till 23 344 KSEK (13 653). Överskottsgraden ökade till 60%.

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till -12 425 KSEK (-9 438). 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 -5 335 KSEK (-2 880). Nya lån i samband med förvärv är orsaken till ökningen.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 5 584 KSEK (1 335), 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 99 967 KSEK (107 988). 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 80 444 KSEK (85 217) 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 31 december 2021 ägde SBF Bostad genom helägda dotterbolag 70 fastigheter med 1 778 lägenheter och 177 lokaler med en totalyta om 138 731 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 SBFB0 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, löpande bevakas.

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

SBF Bostad äger, förvaltar och utvecklar bostadsfastigheter i attraktiva orter i Sverige vilket inte påverkades av den turbulens som uppstått till följd av Corona-pandemin.

I beståndet ingår ett begränsat antal lokaler och för en del av dessa hyresgäster har viruset inneburit stora intäktsbortfall. Det har dock inte påverkat hyresintäkterna märkbart.

Kommande information

Rapport för första halvåret 2022 2022-08-31

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 28 februari 2022

SBF Bostad AB (publ)

Per-Åke Eliasson
Styrelseordförande

Johan Grevelius
Styrelseledamot

Martin Sersé
Styrelseledamot

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

Nyckeltal

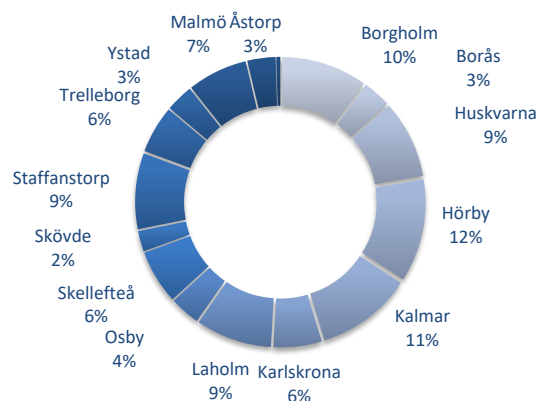
SBF Bostad presenterar ett antal finansiella nyckeltal som inte definieras enligt IFRS och som därmed är alternativa nyckeltal enligt European Securities and Markets Authority (ESMA). Bolaget anser att nyckeltalen ger värdefull och kompletterande information om bolagets ställning och resultat.

Alla belopp anges i KSEK om inget annat anges.

	2021-10-01 2021-12-31	2020-10-01 2020-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Hysesintäkter	38 686	28 667	149 303	92 221
Driftnetto	23 344	13 653	91 196	49 827
Överskottsgrad; %	60,3	47,6	61,1	54,0
Soliditet %	47,9	37,2	47,9	37,2

	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Antal förvaltningsfastigheter	70	64	70	64
Uthyrningsbar yta/kvm	138 768	126 090	138 768	126 090

Regionsfördelning av fastighetsbeståndet efter kvm



Kapitalbindning per bank

Bank	Lånebelopp	Andel
Danske Bank	379 803	25,2%
Handelsbanken	71 700	4,8%
Laholms Sparbank	49 335	3,3%
SBAB	889 988	59,1%
Tjustbygdens Sparbank	115 635	7,6%
Summa	1 506 461	100,0%

Kapitalbindningstid

Förfallotidpunkt	Lånebelopp	Andel
Inom 1 år*	452 248	30,0%
Senare än 1 år tidigare än 2 år	101 143	6,7%
Senare än 2 år tidigare än 3 år	88 195	5,9%
Senare än 3 år tidigare än 4 år	759 739	50,4%
Senare än 4 år	105 137	7,0%
Summa	1 506 462	100,0%

*exklusive amortering

	2021-12-31	2020-12-31
Genomsnittlig räntesats	1,33%	1,34%
Belåningsgrad	51,3%	61,5%

Förvärv och investeringar

Perioden 1 januari till 31 december 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	92	1 595
Blossset 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
Blåklockan 3	Skellefteå	15	1	1 056	100	1 156
Summa perioden 1/1 till 31/12 - 2021		235	28	16 360	1 828	18 188

Fastighetsbestånd

Fastighet	Kommun	Antal		Uthyrningsbar yta kvm		
		Lägenheter	Lokaler	Bostäder	Lokaler	Totalt
Abborren 11	Laholm	8	1	594	30	624
Asken 7	Åstorp	29	6	2 016	504	2 520
Beckasinen 6	Trelleborg	44	0	2 676	-	2 676
Berget 3	Karlskrona	28	7	1 554	392	1 946
Bifrost 4	Borås	50	1	1 330	36	1 366
Björnen 2	Borgholm	8	2	570	443	1 013
Blossset 4	Malmö	39	2	2 524	55	2 579
Blåklockan 3	Skellefteå	15	1	1 056	100	1 156
Blåsten 2	Karlskrona	54	5	3 150	181	3 331
Borgholms-Lugnet 3	Borgholm	18	3	1 233	384	1 617
Brisen 1	Karlskrona	18	0	1 189	-	1 189
Brågarp 6:288	Staffanstorps	38	8	3 118	1 252	4 370
Championjonen 7	Borås	44	0	3 024	18	3 042
Dalian 10	Åstorp	31	1	1 770	122	1 892
David 35	Malmö	16	6	1 440	433	1 873
David 36	Malmö	19	5	1 399	321	1 720
Disponenten 10	Osby	13	0	903	-	903
Disponenten 14	Osby	4	0	252	-	252
Ehrenpreus 11	Huskvarna	50	1	3 515	54	3 569
Ekorren 14	Skellefteå	1	1	135	135	270
Ekorren 4	Skellefteå	6	1	453	57	510
Engelen 5	Borgholm	16	4	1 416	363	1 779
Gamleby 31	Osby	1	0	98	-	98
Getingen 4	Laholm	41	1	2 700	41	2 741
Gyllebo 15	Hörby	29	0	1 856	14	1 870
Gyllebo 6	Hörby	16	0	952	42	994
Göken 3	Skellefteå	7	1	407	55	462
Göken 4	Skellefteå	6	1	384	45	429
Göken 5	Skellefteå	6	2	382	39	421
Jungfrun 2	Laholm	3	1	225	110	335

Fastighet	Kommun	Antal		Uthyrningsbar yta kvm		
		Lägenheter	Lokaler	Bostäder	Lokaler	Totalt
Jätten 2	Kalmar	108	7	7 679	855	8 534
Jätten 3	Kalmar	72	1	5 262	345	5 607
Kastor 5	Skellefteå	7	10	513	554	1 067
Klockaren 10	Osby	21	0	1 617	-	1 617
Klockaren 5	Osby	7	0	475	-	475
Kräftan 14	Laholm	6	2	490	192	682
Kräftan 22	Laholm	18	4	1 031	20	1 051
Lindholmen 35	Hörby	32	0	2 318	55	2 373
Linnéan 1	Skövde	48	0	3 215	-	3 215
Loke 30	Huskvarna	17	1	1 048	59	1 107
Mössmakaren 4	Skellefteå	8	2	519	72	591
Mössmakaren 7	Skellefteå	7	0	406	-	406
Predikanten 1	Osby	32	10	2 209	1 535	3 744
Prästen 3	Trelleborg	40	4	2 829	1 928	4 757
Rosengård 15	Huskvarna	12	3	933	726	1 659
Rosengård 16	Huskvarna	11	2	1 116	633	1 749
Roslagen 3	Malmö	20	2	1 503	92	1 595
Rustmästaren 2	Huskvarna	53	0	4 130	-	4 130
Rädisan 1	Laholm	49	3	3 757	304	4 061
Rödhamnen 3	Skellefteå	14	0	780	-	780
Schultz 4,5	Ystad	66	8	4 001	324	4 325
Skogvaktaren 7	Osby	6	0	378	-	378
Sländan 6	Laholm	46	1	2 904	122	3 026
Sofiero 1	Hörby	40	1	2 834	304	3 138
Solberga 1:104	Borgholm	90	0	7 651	-	7 651
Stanstorp 1:778	Staffanstorp	63	37	5 011	2 469	7 480
Staren 5	Skellefteå	8	1	494	22	516
Stureholm 16	Hörby	12	1	701	134	835
Sverige 1	Borgholm	20	1	1 331	40	1 371
Svärdsliljan 7	Kalmar	14	6	773	104	877
Tegelslagaren 1	Skellefteå	8	1	491	31	522
Tjäderhönan 1	Malmö	18	3	1 437	201	1 638
Viborg 27	Karlskrona	14	2	951	119	1 070
Väktaren 1	Osby	6	0	378	-	378
Väktaren 3	Osby	9	0	652	-	652
Älgen 6	Skellefteå	7	0	412	48	460
Älgen 9	Skellefteå	5	1	352	45	397
Örnen 7	Skellefteå	6	1	409	40	449
Örtofta 1 o 2	Hörby	88	1	6 326	25	6 351
Östraby 1:6	Hörby	12	0	508	-	508
Totalt 2021-12-31		1 778	177	122 144	16 624	138 768

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

Eget kapital med marknadsmässig justering av 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	2021-10-01	2020-10-01	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Hysesintäkter	38 686	28 667	149 303	92 221
Fastighetskostnader	-15 341	-15 014	-58 107	-42 394
Driftnetto	23 344	13 653	91 196	49 827
Central administration	-12 425	-9 438	-43 500	-26 978
Finansiella intäkter	-	-	10	436
Finansiella kostnader	-5 335	-2 880 ²	-18 663	-12 599 ²
Förvaltningsresultat	5 584	1 335	29 042	10 686
Resultat fastighetsförsäljningar	788	176	1 763	4 045
Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	99 697	107 988	440 395	129 228
Resultat före skatt	106 070	109 498 ²	471 200	143 959 ²
Skatt på periodens resultat	-25 626	-24 281	-98 605	-32 238
Periodens resultat	80 444	85 217 ²	372 594	111 720 ²
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	80 444	85 217 ²	372 594	111 720 ²
Resultat per stamaktie före/efter utspädning, kr ¹	644	1 363	3 253	1 788
Genomsnittligt antal stamaktier, st	25 000	12 500	22 905	12 500
Resultat per A-aktie före/efter utspädning, kr *	766	1 049	3 952	1 704
Antal A-aktier vid periodens slut, st	102 190	64 970*	102 190	64 970*
Genomsnittligt antal A-aktier, st	83 974	64 970	75 420	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 kapitalanskaffingskostnader 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 - december och oktober - december 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

* rapporten är i sammandag

Rapport över koncernens finansiella ställning

Belopp i KSEK	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR		
Tecknat ej registrerat aktiekapital		6 694
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	2 937 940	1 983 600
Uppskjutna skattefordringar	94	94
Summa anläggningstillgångar	2 938 034	1 990 388
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar	1 395	127
Fordringar hos koncernföretag	1 839	2 564
Skattefordran	3 453	1 627
Övriga fordringar	6 902	1 362
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	839	1 120
	14 428	6 800
Likvida medel ¹	313 248	85 352
Summa omsättningstillgångar	327 676	92 152
SUMMA TILLGÅNGAR	3 265 710	2 082 540
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	5 088	3 075
Tecknat ej registrerat aktiekapital	–	24
Övrigt tillskjutet kapital	1 076 210	643 806
Balanserat resultat inkl. årets resultat	481 836	128 733
Summa eget kapital	1 563 134	775 638
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	1 054 214	1 116 003
Uppskjuten skatteskuld ²	135 224	40 106
Summa långfristiga skulder	1 189 438	1 156 109
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	452 248	104 000
Leverantörsskulder	6 793	4 906
Skulder till koncernföretag	16 961	4 343
Skatteskulder	1 215	2 659
Övriga skulder	5 186	1 014
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30 736	33 871
Summa kortfristiga skulder	513 139	150 793
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 265 710	2 082 540

1) Ökningen av likvidamedel främst beror på nyemission.

2) Ökningen av uppskjutna skatteskulder främst beror på värdeökning på fastigheter.

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
Tecknat ej registrerat aktiekapital	–	24		24
Nyemission	695	190 237	0	190 932
Pågående nyemission	–	6 670	0	6 670
Emissionskostnader	–	-31 825	0	-31 825
Utdelning	–	0	-11 282	-11 282
Eget kapital 2020-12-31	3 075	643 830	128 733	775 638

Eget kapital per 2021-12-31	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	3 075	643 806	128 733	775 638
Totalresultat 1 januari - 31 december 2021	–	–	372 594	372 594
Nyemission	2 013	460 911	–	462 924
Återköp eget kapital	–	-1 141	–	-1 141
Emissionskostnader	–	-27 390	–	-27 390
Utdelning	–	–	-19 491	-19 491
Eget kapital 2021-12-31	5 088	1 076 186	481 836	1 563 134

Rapport över koncernens kassaflöde

Belopp i KSEK	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Förvaltningsresultat	29 042	10 686
Justeringar för poster som inte påverkar kassaflödet	-3 415	3 954
Betald inkomstskatt	-3 270	-153
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	22 357	14 486
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring rörelsefordringar	-5 802	13 937
Förändring rörelseskulder	15 541	22 179
Kassaflöde från löpande verksamheten	32 096	50 602
Investeringsverksamheten		
Förvärv av fastigheter via bolag ¹	-551 631	-948 030
Avyttring av fastigheter via bolag	91 500	73 200
Investering i befintliga fastigheter	-52 148	-32 142
Avyttring/investering i kortfristiga placeringar	-	15 153
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-512 279	-891 819
Finansieringsverksamheten		
Nyemission ²	442 228	190 932
Amortering av lån	-64 655	716 864
Nyupptagna lån	351 114	-41 898
Utbetald utdelning	-19 491	-11 282
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	709 196	854 616
Periodens kassaflöde	229 013	13 399
Likvida medel vid periodens början	85 352	71 953
Likvida medel vid periodens slut	314 365	85 352

- 1) Kassaflödet har minskat p g a förvärv av fastigheter via bolag och nyinvesteringar under perioden.
 2) Nyemission och nyupptagna lån för att finansiera investeringar och förvärv har påverkat kassaflödet positivt.

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i KSEK	2021-10-01	2020-10-01	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Nettoomsättning ¹	3 538	3 922	11 574	7 279
Övriga externa kostnader	-6 178	-6 847	-20 403	-17 404
Rörelseresultat	-2 640	-2 925	-8 829	-10 125
Finansiella intäkter ²	–	–	3 908	–
Finansiella kostnader	-2	-1 371	-2	-1 371
Resultat efter finansiella poster	-2 642	-4 296	-4 922	-11 496
Bokslutsdispositioner	12 265	13 552	12 265	13 552
Resultat före skatt	9 623	9 256	7 343	2 056
Skatt på periodens resultat	–	–	–	–
Periodens resultat	9 623	9 256	7 343	2 056

Periodens totalresultat är lika med periodens resultat

Moderbolagets balansräkning

Belopp i KSEK	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR		
Tecknat ej registrerat aktiekapital	–	6 694
Anläggningstillgångar		
Aktier och andelar i koncernföretag	450	350
Summa anläggningstillgångar	510	350
Omsättningstillgångar		
Fordringar hos koncernföretag ³	1 210 786	707 499
Övriga fordringar	2 030	362
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	60	69
	1 212 816	707 930
Kortfristiga placeringar	–	52
Kassa och bank ⁴	271 191	42 707
	271 191	42 759
Summa omsättningstillgångar	1 484 007	750 689
SUMMA TILLGÅNGAR	1 484 517	757 733
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	5 088	3 075
Tecknat ej registrerat aktiekapital	–	24
Fritt eget kapital		
Överkursfond	1 076 346	643 806
Balanserade vinstmedel	-42 933	-32 842
Periodens resultat	–	2 056
Summa eget kapital	1 038 500	616 119
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	767	273
Skulder till koncernföretag	441 068	138 664
Skatteskulder	-53	–
Övriga skulder	1 494	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 717	2 677
Summa kortfristiga skulder	445 993	141 614
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 484 517	757 733

1) Omsättningen i moderbolaget består helt av fakturering av koncerninterna tjänster som ökar med fler dotterbolag.

2) Finansiella intäkter består av nedskrivning av aktier dotterbolag och utdelning aktier dotterbolag.

3) Ökningen av fordringar främst beror på nya förvärv

4) Ökning av kassa främst beror på nyemission

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
Tecknat ej registrerat aktiekapital	–	24	–	24
Nyemission	695	190 237	–	190 932
Pågående nyemission	–	6 670	–	6 670
Emissionskostnader	–	-31 825	0	-31 825
Utdelning	–	0	-11 282	-11 282
Utgående balans per 31 december 2020	3 075	643 830	-30 785	616 119

Eget kapital per 2021-12-31	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	3 075	643 806	-30 785	616 119
Totalresultat 1 januari - 31 december 2021	–	–	7 343	7 343
Nyemission	2 013	460 910	–	462 923
Återköp eget kapital	–	-1 141	–	-1 141
Pågående nyemission	0	0	–	0
Emissionskostnader*	–	-27 253	0	-27 253
Utdelning	0	0	-19 491	-19 491
Utgående balans per 31 december 2021	5 088	1 076 322	-42 933	1 038 500

*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 externa värderare

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)	2021-12-31	2020-12-31
Resultat efter skatt	372 594	111 720
Tröskelvärde (statsskuldväxel 90 dgr) *	–	–
Kvar att vinstdela	372 594	111 720
80% till A-aktieägare	298 075	89 376
S:a hänförligt till A-aktieägare	298 075	89 376
Resultat per genomsnittligt antal A-aktie, kronor	3 952	1 704
20% till stamaktieägare	74 519	22 344
Resultat per genomsnittligt antal stamaktie, kronor	3 253	1 788
Genomsnittlig räntesats för statsskuldväxel 90 dgr	neg	neg

*) Tröskelvärdet är lika med resultat efter skatt, multiplicerat med den genomsnittliga räntesatsen för statsskuldväxel 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	Emissioner 2021						Utgående balans 2021-12-31
		03/03	27/04	11/05	24/06	14/07	20/12	
A-aktier	64 970		6 333	51	10 146	414	20 276	102 190
Utestående A-aktier	64 970	64 970	71 303	71 354	81 500	81 914	102 190	102 190
Stamaktier	12 500	12 500						
Utestående Stamaktier	12 500	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000
Utestående antal aktier	77 470	89 970	96 303	96 354	106 500	106 914	127 190	127 190
Snitt A-aktier	64 970	64 970	64 970	65 652	67 094	68 579	74 585	75 420
Snitt stamaktier	12 500	12 500	18 427	19 135	20 618	21 070	22 840	22 905

Not 3 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

Fastighetsvärde (KSEK)	2021-12-31	2020-12-31
Bokfört värde 1 jan	1 983 964	947 400
Förvärv	551 833	948 030
Avyttringar	-90 400	-72 836
Investeringar i befintliga fastigheter	52 148	32 142
Värdeförändring	440 395	129 228
Bokfört värde vid periodens slut	2 937 940	1 983 964

SBF Bostad AB (publ)

Birger Jarlsgatan 41 A

111 45 Stockholm

+46 8 667 10 50

www.sfbostad.se

SBF