

SBF Bostad AB (publ)

Halvårsrapport 2023-06-30

Rapporten omfattar perioden 1 januari till 30 juni 2023

- * Fastighetsbeståndet marknadsvärderades till 3 036 570 KSEK (3 628 910).
- * Hyresintäkterna ökade med 19,2% till 112 936 KSEK (94 779).
- * Driftnettot ökade med 23,0% till 66 336 KSEK (53 915).
- * Periodens resultat efter skatt uppgick till -325 827 KSEK (-29 963).
- * Periodens resultat per A- samt B- aktie uppgick till -2 272 SEK (-285).
- * NAV per A- och B-aktie uppgick till 9 350 SEK (14 150).

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- * Efter periodens slut har Bolaget tecknat avtal om försäljning avseende fastigheten Ystad Schultz 4 och 5 till ett överenskommet fastighetsvärde på 84,4 Mkr. Frånträde sker den 29 september 2023.

SBF Bostad AB (publ)

Resultatutveckling januari - juni 2023

Hyresintäkter och driftöverskott

Hyresintäkterna ökade med 19,2 procent jämfört med samma period föregående år och uppgick till 112 936 KSEK, (94 779). Ökningen beror främst på de förvärv som gjordes under föregående år, men även standardförbättringar och hyreshöjningar i befintliga fastigheter. Driftnettot ökade som en följd av detta med 23,0 procent och uppgick till 66 336 KSEK (53 915). Överskottsgraden ökade marginellt från 56,9 procent per sista juni föregående år till 58,7 procent för perioden trots hög inflation tack vare de kostnadsänkande åtgärder som fonden löpande genomför. Tittar man på isolerat kvartal Q2 har överskottsgraden ökat från 61,2 procent till 64,3 procent.

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till -30 816 KSEK (-30 067). Ökningen beror främst på kostnader för förvärv som gjordes under 2022.

Finansiella intäkter och kostnader

Nettot av finansiella intäkter och kostnader uppgick till - 42 083 KSEK (-12 939). Detta är hänförligt till ökningen av räntebärande lån i samband med förvärven samt på stigande räntenivåer. Den genomsnittliga räntesatsen uppgick för perioden till 4,8 procent för fonden, att jämföra med 1,81 procent för samma period föregående år.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till -6 564 KSEK (10 909). Minskningen är främst hänförlig till stigande räntekostnader.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -350 691 KSEK (-51 876). Värdeförändringen förklaras främst av högre kostnadsantaganden framgent till följd av den högre inflationstakten samt högre bedömda direktavkastningskrav till följd av det högre ränteläget. Realiserat resultat vid avyttringar uppgick till -16 063 KSEK (2 647).

Resultat

Periodens resultat uppgick till -325 827 KSEK (-29 963) och har påverkats negativt av de orealiserade värdeförändringarna på fastigheter samt stigande räntekostnader.

Fastighetsbeståndet

Marknadsvärdet per 30 juni 2023 uppgick till 3 036 570 KSEK (3 628 910). Under årets två första kvartal 2023 har en fastighet frånträtts i Skövde till ett överenskommet fastighetsvärde om 96 000 KSEK. Fonden har även investerat 26 626 KSEK (31 916) 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 periodslut till 1 840 479 KSEK (1 930 387), minskningen är hänförlig till ökad amortering samt försäljning av fastighet i Skövde. Belåning av fastigheterna har gjorts via Handelsbanken, SBAB, Laholms Sparbank Tjustbygdens Sparbank, Virserums Sparbank samt Danske Bank. Belåningsgraden uppgick till 60,6 procent, en ökning med 6,0 procentenheter jämfört med samma tidpunkt föregående år. Denna ökning förklaras av sjunkande fastighetsvärden.

I början av 2023 återköpte fonden 103 egna aktier. Totalt har 1 162 stycken aktier återköpts per 2023-06-30.

Inlösen och omvandling

Under början av 2023 erbjöds samtliga A-aktieägare i SBF Bostad AB möjlighet att anmäla intresse för att lösa in sina aktier i enlighet med fondens villkor, eller att omvandla dessa till B-aktier. Majoriteten (83,7 procent) valde att omvandla sina A-aktier till B-aktier. Under andra kvartalet erbjöds kvarvarande A-aktieägare, som inte anmält sina aktier för inlösen, en sista möjlighet att omvandla sina A-aktier till B-aktier. Erbjudandet omfattade 9 108 stycken aktier. Resultatet av erbjudandet blev att ytterligare 5 233 aktier omvandlats till B-aktier.

Bolaget arbetar enligt den tidigare kommunicerade tidsplanen avseende inlösenprocessen, det vill säga att hantera inlösenförfarandet inom tolv (12) månader, från det att anmälningstiden gick ut och Bolaget kommunicerade kring resultatet den 4 april 2023. Inlösen kommer slutligen att ske till det substansvärde som gäller vid tidpunkten för verkställandet av inlösen. Verkställandet sker efter att Bolagets tillgångar värderats och kapital frigjorts.

Väsentliga händelser efter periodens slut

Efter periodens slut har Bolaget tecknat avtal om försäljning av en fastighet i Ystad. Överenskommet fastighetsvärde uppgår till 84 400 KSEK.

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 2023 ägde SBF Bostad genom helägda dotterbolag 94 fastigheter med 2 386 lägenheter och 199 lokaler med en totalyta om 186 997 kvm. Fastigheterna är belägna i Borgholm, Borås, Helsingborg, Huskvarna, Hörby, Kalmar, Karlskrona, Laholm, Malmö, Osby, Skellefteå, 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 3600 lägenheter på 21 orter till ett värde motsvarande cirka 4,6 miljarder kronor.

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 19 nyemissioner som tillfört cirka 1 346 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, bevakas.

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

Hållbarhet

Uppföljning av indikatorer för huvudsakliga negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer

Den här tabellen visar de indikatorer fonden valt att följa samt utfall för 1 januari – 30 juni 2023

Indikatorer	Mått	Utfall 1 jan-30juni 2023	Vidtagna åtgärder och mål för referensperiod
PAI 1 – Koldioxidutsläpp*	Scope 1 Scope 2 Scope 3	11,72 tonCO ₂ ekv 62 gCO ₂ ekv/kvm 198,90 ton CO ₂ ekv 1 046 gCo ₂ ekv/kvm N/A – Rapporteras from helår 2023	En grundläggande förflyttning för bolaget är att säkerställa kvalitativa data och enkel uppföljning.
PAI 17 – Exponering till fossila bränslen via tillgångar i fastigheter	Andel av investeringarna som ingår i utvinning, lagring, transport eller tillverknig av fossila bränslen	0 procent Inga lokaler hyrdes ut under första halvan av 2023 till aktörer som utvinner, lagrar, transporterar eller tillverkar fossila bränslen.	Bolagets fastigheter består främst av hyresbostäder vilket medför en låg exponering mot kommersiell verksamhet. De lokaler som Bolaget äger är främst av mindre karaktär och riktar sig till andra former av verksamheter. Där det är möjligt köper bolaget fossilfri el samt miljömärkt fjärrvärme.
PAI 18 – Energieffektivitet	Andel av investeringar i energiineffektiva fastighetstillgångar (Energiklass C eller lägre).	256 av 264 byggnader	Bolaget arbetar strategiskt med . att succesivt förbättra och utveckla energiförsörjningen inom fastighetsbeståndet

*Beskrivning av metod och avgränsningar för Scope 1 och Scope 2

Bolaget har valt att rapportera Scope 1 och Scope 2 enligt GHG (green house gases)-protokollets principer om relevans, fullständighet, jämförbarhet, transparens och noggrannhet. Scope 3 rapporteras inte i dagsläget på grund av utmaning med tillgång till aktivitetsdata. Bolaget bedömer att enbart en schabloniserad rapportering, som inte relateras till faktiska aktiviteter, inte är i linje med ovan angivna principer. Bolagets ambition är att systematiskt samla in data under 2023 för att därefter även rapportera Scope 3 för helåret 2023 för Bolaget.

Utsläpp klassificeras som direkta utsläpp utifrån finansiell kontroll, vilket oftast innebär att företaget äger eller hyr under ägarliknande former, så kallad finance lease.

Aktivitetsdata har samlats in via egna och externa källor, för underlag vänligen kontakta Hållbarhetschef Anette harby.

En emissionsfaktor anger hur stora utsläpp som en viss enhet ger upphov till i form av CO₂-ekvivalenter (CO₂ekv.). En emissionsfaktor multipliceras med en enhet (till exempel liter eller kilometer) för att beräkna hur stor klimatpåverkan en aktivitet har.

Bolaget har inhämtat information om faktisk emissionsfaktor från samtliga leverantörer av tjänst eller data. Dessa har sedan applicerats på faktiska aktivitetsdata i den mån den funnits tillgänglig och i övriga fall på schabloniserad aktivitetsdata. Inga leverantörer har kunnat leverera emissionsfaktorer som avser 2023, varpå Bolaget använt senaste publicerade emissionsfaktor.

Kommande rapporter

Delårsrapport Q3 2023

2023-11-29

Bokslutskommuniké 2023

2024-02-22

Frågor besvaras av Chef för Investerarrelationer David Krook på telefon: 0767-10 38 79 eller mail david.krook@sbfonder.se alternativt av Kommunikationschef Anette Harby på telefon: 0766-28 21 92 eller mail anette.harby@sbfonder.se.

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 31 augusti 2023

SBF Bostad AB (publ)

Carl Adam Rosenblad

Extern verkställande direktör

Johan Grevelius
StyrelseordförandeJohan Bergman
StyrelseledamotAnette Erneholt
Styrelseledamot

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

Nyckeltal

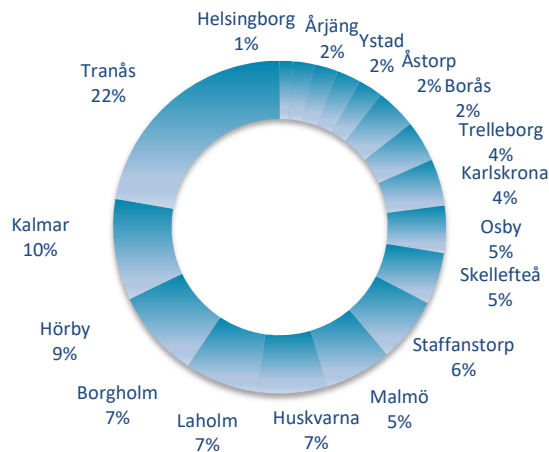
SBF Bostad presenterar ett antal finansiella nyckeltal som inte definieras enligt IFRS och som därmed är alternativa nyckeltal enligt European Securities and Markets Authority (ESMA). Bolaget anser att nyckeltalen ger värdefull och kompletterande information om bolagets ställning och resultat.

Alla belopp anges i KSEK om inget annat anges.

Fastighetsrelaterade	2023-04-01	2022-04-01	2023-01-01	2022-01-01	Rullande 12 månader	2022-01-01
	2023-06-30	2022-06-30	2023-06-30	2022-06-30		2022-12-31
Hysesintäkter	57 423	51 765	112 936	94 779	222 706	204 549
Driftnetto	36 899	31 694	66 336	53 915	141 337	128 916
Förvaltningsresultat	-409	10 489	-6 564	10 909	10 230	27 703
Periodens resultat	-84 209	-32 094	-325 827	-29 963	-527 720	-231 855
Överskottsgrad, %	64,3%	61,2%	58,7%	56,9%	63,5%	63,0%
Fastigheternas marknadsvärde	3 036 570	3 628 910	3 036 570	3 628 910	3 036 570	3 473 160
Fastigheternas direktavkastning	1,2%	0,9%	2,2%	1,5%	4,7%	3,7%
Fastigheternas marknadsvärde per kvm	16 239	19 323	16 239	19 323	16 239	18 253
Uthyrningsbar yta, kvm	186 997	187 806	186 997	187 806	186 997	190 274
Antal fastigheter, st	94	94	94	94	94	95
Antal lägenheter, st	2 386	2 392	2 386	2 392	2 386	2 434
Ekonomisk uthyrningsgrad	96,6%	96,3%	96,7%	96,3%	96,7%	96,8%

Finansiella nyckeltal	2023-04-01	2022-04-01	2023-01-01	2022-01-01	Rullande 12 månader	2022-01-01
	2023-06-30	2022-06-30	2023-06-30	2022-06-30		2022-12-31
NAV ex. stamaktier	1 089 856	1 711 773	1 089 856	1 711 773	1 089 856	1 440 608
NAV efter vinstdelning ex. stamaktier	1 089 856	1 617 775	1 089 856	1 617 775	1 089 856	1 409 201
Totalavkastning på eget kapital	-7,1%	-2,0%	-24,8%	-1,9%	-37,5%	-15,3%
Soliditet %	37,3%	43,4%	37,3%	43,4%	37,3%	41,5%
Balansomslutning	3 073 833	3 835 747	3 073 833	3 835 747	3 073 833	3 551 008
Eget kapital	1 147 843	1 663 808	1 147 843	1 663 808	1 147 843	1 474 941
Räntetäckningsgrad, ggr	1,0	2,3	0,8	1,8	1,1	1,7
Belåningsgrad	60,6%	61,1%	60,6%	61,1%	60,6%	55,6%

Per aktie	2023-04-01	2022-04-01	2023-01-01	2022-01-01	Rullande 12 månader	2022-01-01
	2023-06-30	2022-06-30	2023-06-30	2022-06-30		2022-12-31
NAV per A samt B-aktie, kr	9 350	14 150	9 350	14 150	9 350	12 100
Resultat efter skatt per A samt B-aktie, kr	-723	-281	-2 798	-262	-4 531	-1 991
Förvaltningsresultat per preferensaktie, kr	-4	92	-56	96	88	238
Antal aktier	116 468	114 216	116 468	114 216	116 468	116 468

Regionsfördelning av fastighetsbeståndet efter kvm

Kapitalbindning per bank

Bank	Lånebelopp	Andel
Danske Bank	641 178	34,8%
Handelsbanken	70 628	3,8%
Laholms Sparbank	49 335	2,7%
SBAB	908 092	49,3%
Tjustbygdens Sparbank	138 693	7,5%
Virserums Sparbank	32 554	1,8%
Summa	1 840 480	100,0%

Kapitalbindningstid

Förfallotidpunkt	Lånebelopp	Andel
Inom 1 år*	321 050	17,4%
Senare än 1 år tidigare än 2 år	954 689	51,9%
Senare än 2 år tidigare än 3 år	187 688	10,2%
Senare än 3 år tidigare än 4 år	303 155	16,5%
Senare än 4 år	73 898	4,0%
Summa	1 840 480	100,0%

*exklusive amortering

	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
Genomsnittlig räntesats	4,80%	1,81%	1,33%
Belåningsgrad	60,6%	54,6%	55,6%

Fonden har inga räntederivat.

Förvärv och investeringar

Tidigare förvärv och investeringar

Fastighet	Kommun	Antal		Uthyrningsbar yta kvm		
		Lägenheter	Lokaler	Bostäder	Lokaler	Totalt
Carnot 10	Helsingborg	30	-	2 235	52	2 287
Dampehammar 1:48	Kalmar	18	-	1 002	-	1 002
Dampehammar 1:53	Kalmar	17	1	850	132	982
Dampehammar 1:60	Kalmar	20	-	1 228	107	1 335
Horn 8	Skellefteå	7	-	420	-	420
Duvan 15	Tranås	53	-	3 401	378	3 779
Duvan 16	Tranås	46	-	3 590	156	3 746
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	254	1 499
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
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
Sländan 6	Laholm	46	1	2 904	122	3 026
Getingen 4	Laholm	42	-	2 741	-	2 741
Rädisan 1	Laholm	49	3	3 757	304	4 061
Kräftan 14	Laholm	6	2	490	158	648
Abborren 11	Laholm	9	1	664	-	664
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
Gamleby 31	Osby	1	-	98	-	98
Schultz 4,5	Ystad	66	8	4 001	324	4 325
Delsumma		1 133	67	79 975	10 543	90 518

Fastighet	Kommun	Antal		Uthyrningsbar yta kvm		
		Lägenheter	Lokaler	Bostäder	Lokaler	Totalt
Bifrost 4	Borås	50	1	1 330	36	1 366
Champinjonen 7	Borås	44	-	3 024	18	3 042
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
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
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
Viborg 27	Karlskrona	14	2	951	119	1 070
Berget 3	Karlskrona	38	1	1 854	40	1 894
Brisen 1	Karlskrona	18	-	1 208	-	1 208
Blåsten 2	Karlskrona	54	5	3 150	181	3 331
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	195	1 632
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	570	1 083
Örnen 7	Skellefteå	6	1	409	40	449
Mössmakaren 4	Skellefteå	8	2	519	80	599
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
Brågarp 6:288	Staffanstorp	38	8	3 118	1 252	4 370
Stanstorp 1:778	Staffanstorp	63	37	5 011	2 469	7 480
Prästen 3	Trelleborg	40	4	2 829	1 928	4 757
Beckasinen 6	Trelleborg	44	-	2 676	-	2 676
Asken 7	Åstorp	29	4	2 030	504	2 534
Dalian 10	Åstorp	31	1	1 770	118	1 888
Totalt inkl förvärv per 2023-06-30		2 386	193	164 211	22 786	186 997

Försäljning under perioden

Perioden 1 januari till 30 juni 2023

Fastighet	Kommun	Antal		Uthyrningsbar yta kvm		
		Lägenheter	Lokaler	Bostäder	Lokaler	Totalt
Linnéan 1	Skövde	48	-	3 215	-	3 215

Definitioner nyckeltal

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.

Fastigheternas direktavkastning

Driftnetto i relation till marknadsvärde.

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 avdrag för stamaktier och eventuell vinstdelning samt återläggning av bokförd latent skatteskuld genom antal A- och B- aktier. En justering har även gjorts för bedömt marknadsmässigt avdrag för latent skatt samt förväntade transaktionskostnader vid en eventuell framtida avyttring av bolagets tillgångar. Nyckeltalet möjliggör jämförelse mot andra aktörer samt uppföljning över tid.

Totalavkastning på eget kapital

Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital för perioden. Nyckeltalet visar SBF Bostads förräntning av det egna kapitalet under perioden.

Genomsnittlig ränta på fastighetslån

Fastighetslårens 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.

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultatet plus finansiella kostnader/ finansiella kostnader. Nyckeltalet anger företagets förmåga att täcka sina räntekostnader.

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	2023-04-01	2022-04-01	2023-01-01	2022-01-01	Rullande 12 månader	2022-01-01
	2023-06-30	2022-06-30	2023-06-30	2022-06-30		2022-12-31
Hysesintäkter	57 423	51 765	112 936	94 779	222 706	204 549
Fastighetskostnader	-20 524	-20 071	-46 600	-40 864	-81 369	-75 633
Driftnetto	36 899	31 694	66 336	53 915	141 337	128 916
Central administration	-14 499	-13 383	-30 816	-30 067	-61 144	-60 395
Finansiella intäkter	173	46	506	66	1 560	1 120
Finansiella kostnader	-22 982	-7 868	-42 589	-13 005	-71 523	-41 939
Förvaltningsresultat	-409	10 489	-6 564	10 909	10 230	27 703
Resultat fastighetsförsäljningar	-16 063	2 647	-16 063	2 647	-16 069	2 641
Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	-78 650	-55 282	-350 691	-51 876	-597 207	-298 393
Resultat före skatt	-95 122	-42 146	-373 317	-38 320	-603 047	-268 049
Skatt på periodens resultat	10 913	10 053	47 491	8 357	75 328	36 194
Periodens resultat	-84 209	-32 094	-325 827	-29 963	-527 720	-231 855
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-84 209	-32 094	-325 827	-29 963	-527 720	-231 855
Resultat per stamaktie	Not 1	-337	-257	-1 303	-193	-2 111
Genomsnittligt antal stamaktier, st		50 000	25 000	50 000	31 111	50 000
Resultat per genomsnittligt antal A- B- aktie	Not 1	-578	-244	-2 272	-285	-3 625
Antal A-aktier vid periodens slut, st		16 679	102 190	16 679	102 190	16 679
Antal B-aktier vid periodens slut, st		99 789	12 026	99 789	12 026	99 789
Genomsnittligt antal A- samt B aktier, st	Not 2	116 468	105 130	116 468	105 130	116 468

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.

Rapport över koncernens finansiella ställning

Belopp i KSEK	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	3 036 570	3 628 910	3 473 160
Uppskjutna skattefordringar	130	94	170
Summa anläggningstillgångar	3 036 700	3 629 004	3 473 330
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	478	841	721
Fordringar hos koncernföretag	1 407	707	1 407
Skattefordran	634	8 195	–
Övriga fordringar	6 103	5 855	5 262
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 324	918	1 997
	12 946	16 516	9 387
Likvida medel	24 187	190 227	68 291
Summa omsättningstillgångar	37 133	206 743	77 678
SUMMA TILLGÅNGAR	3 073 833	3 835 747	3 551 008
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	6 659	6 569	6 659
Övrigt tillskjutet kapital	1 352 421	1 316 943	1 352 421
Balanserat resultat inkl. årets resultat	-211 237	340 296	115 861
Summa eget kapital	1 147 843	1 663 808	1 474 941
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	1 519 430	1 445 520	1 563 559
Uppskjuten skatteskuld	48 452	126 949	97 077
Summa långfristiga skulder	1 567 882	1 572 469	1 660 636
Kortfristiga skulder			
Kortfristig skuld till kreditinstitut	321 050	535 845	366 828
Leverantörsskulder	8 771	10 983	11 912
Skulder till koncernföretag	4 170	10 207	2 373
Skatteskulder	–	–	5 167
Övriga skulder	1 519	9 869	3 690
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 598	32 566	25 461
Summa kortfristiga skulder	358 108	599 470	415 432
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 073 833	3 835 747	3 551 008

Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen

(Belopp i KSEK)

Eget kapital per 2022-12-31	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 - 31 december 2022	-	-	-231 855	-231 855
Transaktioner med koncernens ägare				
Nyemission	1 571	206 203	-	207 774
Återköp egna aktier	-	-	-11 713	-11 713
Emissionskostnader	-	-16 633	-	-16 633
Utdelning	-	-	-35 767	-35 767
Eget kapital 2022-12-31	6 659	1 266 921	201 361	1 474 941

Eget kapital per 2023-06-30	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	6 659	1 266 921	201 361	1 474 941
Totalresultat 1 januari - 30 juni 2023	-	-	-325 827	-325 827
Transaktioner med koncernens ägare				
Återköp egna aktier	-	-	-987	-987
Emissionskostnader	-	-284	-	-284
Eget kapital 2023-06-30	6 659	1 266 637	-125 453	1 147 843

Rapport över koncernens kassaflöde

Belopp i KSEK	2023-04-01	2022-04-01	2023-01-01	2022-01-01	Rullande 12 månader	2022-01-01
	2023-06-30	2022-06-30	2023-06-30	2022-06-30		2022-12-31
Den löpande verksamheten						
Förvaltningsresultat	-409	10 488	-6 564	10 909	10 230	27 703
Justeringar för poster som inte påverkar kassaflödet	-	2 646	-	2 646	-5	2 641
Betald inkomstskatt	-3 783	-2 574	-6 895	-5 875	4 356	5 376
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-4 192	10 560	-13 459	7 680	14 581	35 720
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital						
Förändring rörelsefordringar	847	10 940	-3 043	2 655	-18 698	-13 000
Förändring rörelseskulder	-5 492	21 026	-5 818	3 950	-11 420	-1 652
Kassaflöde från löpande verksamheten	-8 836	42 526	-22 319	14 285	-15 537	21 068
Investeringsverksamheten						
Förvärv av fastigheter via bolag	-16	-663 016	-16	-713 832	-47 430	-761 246
Avyttring av fastigheter via bolag	22 793	5 468	22 793	5 468	21 991	4 666
Investering i befintliga fastigheter	-9 686	-19 814	-26 626	-34 482	-69 177	-77 033
Kassaflöde från investeringsverksamheten	13 091	-677 362	-3 849	-742 846	-94 616	-833 613
Finansieringsverksamheten						
Nyemission	-	166 403	-	166 403	41 371	207 774
Emissionskostnader	-1	-600	-284	-	-16 917	-16 633
Återköp av egna aktier	-147	-	-987	-	-12 700	-11 713
Amortering av lån	-156 030	-5 721	-161 261	-10 028	-401 495	-250 262
Nyupptagna lån	144 597	414 159	144 597	484 932	333 854	674 189
Utbetald utdelning	-	-35 767	-	-35 767	-	-35 767
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-11 580	538 474	-17 935	605 540	-55 887	567 588
Periodens kassaflöde	-7 325	-96 362	-44 103	-123 021	-166 040	-244 958
Likvida medel vid periodens början	31 512	286 589	68 291	313 248	190 227	313 249
Likvida medel vid periodens slut	24 187	190 227	24 187	190 227	24 187	68 291

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i KSEK	2023-04-01	2022-04-01	2023-01-01	2022-01-01	Rullande 12 månader	2022-01-01
	2023-06-30	2022-06-30	2023-06-30	2022-06-30		2022-12-31
Nettoomsättning	4 281	4 205	8 566	7 237	17 114	15 785
Övriga externa kostnader	-6 976	-8 219	-15 868	-16 206	-26 863	-27 201
Rörelseresultat	-2 695	-4 015	-7 302	-8 970	-9 749	-11 416
Resultat från andelar i dotterbolag	11 866	5 681	11 866	–	-70 500	-82 366
Ränteintäkter	156	140	473	5 821	-4 141	1 206
Finansiella kostnader	-3	–	-5	12	-17	–
Resultat efter finansiella poster	9 324	1 806	5 032	-3 137	-84 406	-92 576
Bokslutsdispositioner	–	–	–	–	13 129	13 129
Resultat före skatt	9 324	1 806	5 032	-3 137	-71 277	-79 447
Skatt på periodens resultat	–	–	–	–	36	36
Periodens resultat	9 324	1 806	5 032	-3 137	-71 241	-79 411

Moderbolagets balansräkning

Belopp i KSEK	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Aktier och andelar i koncernföretag	613	3 073	613
Uppskjuten skattefordran	89	–	89
Summa anläggningstillgångar	702	3 073	702
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	1 161 856	1 541 401	1 097 679
Skattefordran	–	53	–
Övriga fordringar	593	2 751	2 053
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkt	125	176	80
Summa kortfristiga fordringar	1 162 575	1 544 381	1 099 813
Kassa och bank	24 187	189 821	67 991
	24 187	189 821	67 991
Summa omsättningstillgångar	1 186 762	1 734 202	1 167 804
SUMMA TILLGÅNGAR	1 187 463	1 737 275	1 168 506
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	6 659	6 569	6 659
Fritt eget kapital			
Överkursfond	1 252 956	1 241 292	1 254 226
Balanserade vinstmedel	-158 111	-78 700	-78 700
Periodens resultat	5 032	-3 137	-79 411
Summa eget kapital	1 106 536	1 166 024	1 102 774
Skulder			
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	714	1 089	322
Skulder till koncernföretag	79 578	519 557	62 372
Övriga skulder	0	39 858	2 165
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkt	635	10 747	872
Summa kortfristiga skulder	80 927	571 251	65 731
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 187 463	1 737 275	1 168 506

Förändring av eget kapital, moderbolaget

Belopp i KSEK

Eget kapital per 2022-12-31	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	5 088	1 077 511	-44 075	1 038 524
Totalresultat 1 januari - 31 december 2021	-	-	-79 411	-79 411
Nyemission	1 571	206 203	-	207 774
Återköp egna aktier	-	-	-11 713	-11 713
Emissionskostnader	-	-16 633	-	-16 633
Utdelning	-	-	-35 767	-35 767
Utgående balans per 31 december 2022	6 659	1 267 080	-170 966	1 102 774

Eget kapital per 2023-06-30	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	6 659	1 267 080	-170 966	1 102 774
Totalresultat 1 januari - 30 juni 2023	-	-	5 032	5 032
Emissionskostnader	-	-284	-	-284
Återköp egna aktier	-	-	-987	-987
Utgående balans per 30 juni 2023	6 659	1 266 796	-166 921	1 106 536

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 2022.

Not 1 Resultat per aktie

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

Beräkning av resultat per aktie (KSEK)	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
Resultat efter skatt	-325 827	-29 963	-231 855
Tröskelvärde (statsskuldsväxel 90 dgr) *	-4 903	-	-9 396
Kvar att vinstdela	-330 730	-29 963	-241 251
80% till A- och B aktieägare	-264 584	-29 963	-193 001
S:a hänförligt till A- och B aktieägare	-264 584	-29 963	-193 001
Resultat per genomsnittligt antal A- samt B aktie, kronor	-2 272	-285	-1 744
20% till stamaktieägare	-66 146	0	-48 250
Resultat per genomsnittligt antal stamaktie, kronor	-1 323	0	-1 187
Genomsnittlig räntesats för statsskuldsväxel 90 dgr	0,406%	0,522%	0,746%

*) 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 2023-01-01		Utgående balans 2023-06-30
A- B- aktier	116 468		116 468
Stamaktier	50 000		50 000
Total antal aktier	166 468		166 468
Snitt A- B- aktier	116 468		116 468
Snitt stamaktier	50 000		50 000

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)	2023-06-30	2022-06-30
Bokfört värde 1 januari	3 473 160	2 937 940
Förvärv	16	713 832
Avyttringar	-112 541	-5 468
Investeringar i befintliga fastigheter	26 626	34 482
Värdeförändring	-350 691	-51 876
Bokfört värde vid periodens slut	3 036 570	3 628 910