

The logo for SBF, consisting of the letters 'S', 'B', and 'F' in a bold, white, sans-serif font, positioned in the upper right corner of the page. The background of the entire page is a photograph of a modern, multi-story brick apartment building with balconies and a street lamp.

SBF Bostad AB (publ)

Årsredovisning

2023

Innehållsförteckning

SBF Bostad i korthet	3
Nyckeltal	4
Året i korthet	5
Vd-ord	6
Positionerad för framtiden	6
Hållbarhet	7
Förvaltningsberättelse	9
Tilläggsupplysningar och noter till de finansiella rapporterna	22
Bolagsstyrningsrapport	43
Styrelsens intygande	46
Nyckeltal	47
Definitioner nyckeltal	48
Revisionsberättelse	49
Hållbarhetsinformation	53
Frågor och mer information	60

VD-ord
på sidan

6

Med integrerat
hållbarhetsfokus
läs mer på sidan

7

Mer om fondens
utveckling på sidan

9



Terje Bjørsell

Verkställande direktör

072-589 16 56

terje.bjorsell@sbffonder.se



David Krook, CFA

Chef Investerarrelationer

076-710 38 79

david.krook@sbffonder.se

Läs mer om
Bolagsstyrning på sidan

43

SBF Bostad i korthet

Läs mer
sbfbostad.se

Med över 20 års erfarenhet, gedigen fastighetskompetens och kontroll över hela värdekedjan tar SBF hand om fondens hyresfastigheter. Fonden är ett unikt investeringsalternativ som möjliggör ett direkt deläggande i svenska hyresbostäder på orter där människor vill bo och leva.

Attraktiva boenden med rimlig hyra

SBF Bostad AB (publ) "SBF Bostad", "fonden", "Bolaget" investerar i svenska hyresfastigheter med potential att förbättras ur ett ekonomiskt- och miljömässigt perspektiv. Fastighetsbeståndet består av omsorgsfullt förvaltade bostäder med rimliga hyror, vilket gör dem eftertraktade.

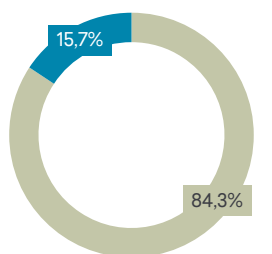
Egen förvaltning och uthyrning borgar för kontinuitet, trygghet och långsiktigt värdeskapande. Under perioden 2015–2023 har SBF uppvisat 12 procentenheter lägre ökning av totala drift- och underhållskostnader än sitt jämförelseindex (MSCI Svenskt Bostadsindex). Det stärker även SBFs val att arbeta med egen personal i hela värdekedjan, från investering till transaktion, förvaltning och uthyrning.

En portfölj med potential

Per den 31 december 2023 ägde SBF Bostad 93 fastigheterna fördelat på 2 320 lägenheter och 186 lokaler med en totalyta om 182 791 kvm. Fördelat på 16 tillväxt- och pendlingsorter, från Trelleborg i söder till Skellefteå i norr, finns fondens fastigheter på attraktiva lägen för respektive ort.

Totalt har 364 av 2 320 lägenheter helrenoverats. Flertalet delrenoveringar och förbättringar har utförts i beståndet utöver detta och då ytterligare möjligheter finns väljer SBF Bostad att definiera de som lägenheter med ytterligare potential. Det innebär att drygt 84 procent av beståndet har en potential att utvecklas helt eller delvis med möjlighet till hyreshöjning.

Potentialfördelning lägenhet



■ Ej renoverade/ytterligare potential
■ Helrenoverade

Unikt investeringsalternativ

SBF Bostad är ett unikt investeringsalternativ som möjliggör ett direkt deläggande i svenska hyresfastigheter. Fonden förvaltas av SBF Fonder AB "SBF Fonder", "förvaltaren" som har över 20 års erfarenhet av att förvalta fastighetsfonder för privatpersoner, företag och institutionella investerare.

SBF Bostad är ett aktiebolag som utifrån sin struktur kategoriseras som en alternativ investeringsfond (AIF) enligt lagen (2013:561) om alternativa investeringsfonder (LAIF). SBF Fonder står under Finansinspektionens tillsyn. SBF Fonder har förvaltat fastighetsfonder sedan 2004 och förvaltar idag, utöver SBF Bostad, ytterligare en AIF-fond vilka tillsammans genom helägda dotterbolag äger 126 fastigheter med cirka 3 600 lägenheter på 20 orter till ett värde motsvarande cirka 4,5 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 20 nyemissioner som tillfört cirka 1 416 miljoner kronor i investerarkapital.

Från Trelleborg i söder till Skellefteå i norr



Borgholm, Sverige 1

Marknadsvärde

2,9

Mdkr

per 31 december 2023

Fastigheter

93

Antal

per 31 december 2023

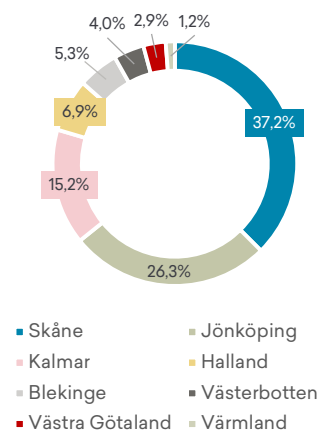
Lägenheter

2 320

Antal

per 31 december 2023

Fastighetsvärde per län



För mer information om fondens fastighetsbestånd, besök sbfbostad.se

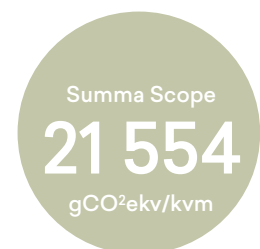
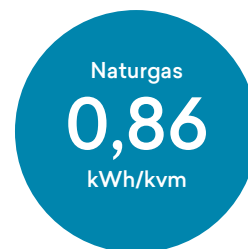
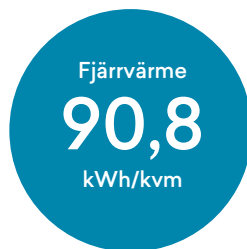
Nyckeltal

SBF Bostad presenterar 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 tkr om inget annat anges.

	2023	2022
Hysesintäkter, tkr	222 841	204 087
Driftnetto, tkr	138 581	128 916
Förvaltningsresultat, tkr	-8 411	27 703
Årets resultat, tkr	-358 712	-231 855
Överskottsgrad	62,2%	63,2%
Eget kapital, tkr	1 177 806	1 474 941
NAV per aktie	8 750	12 100
Räntetäckningsgrad, ggr	0,9	1,7
Belåningsgrad	60,4%	55,6%
Fastigheternas bokförda värde, tkr	2 943 770	3 473 160
Uthyrningsbar yta, kvm	182 791	190 274
Antal lägenheter, st.	2 320	2 434

Definitioner av nyckeltal finns på sida 48.

SBF Bostad har valt att redovisa mediaförbrukning för fastighetsbeståndet då den faktiska förbrukningen är något Bolaget kan påverka. SBF Bostad redovisar även rapporterade koldioxidutsläpp för fonden enligt green house gas (GHG)-protokollet vilka kategoriseras enligt Scope 1 (direkta utsläpp), Scope 2 (utsläpp från energi som bolaget förbrukar) och Scope 3 (utsläpp uppströms och nedströms i bolagets värdekedja).



Mer information om fondens hållbarhetsarbete och relaterade nyckeltal finns på sida 7.

Året i korthet

Under året har fokus varit att stärka SBF Bostads balansräkning samt slutföra utvalda energiprojekt med tydlig ekonomisk och miljörelaterad nytta. Managementteamet har agerat för att ge fonden rätt långsiktiga förutsättningar och har under året förstärkts



Kvartal 1

Samtliga ägare av A-aktier erbjöds möjlighet att omvandla sina A-aktier till B-aktier eller anmäla sina A-aktier för inlösen. 89 procent av kapitalet valde att fortsätta resan med SBF.

Johan Bergman utsågs till ny styrelseordförande för förvaltaren SBF Fonder. Johan har gedigen erfarenhet från fastighetsbranschen och kommer närmast från NIAM där han var VD och styrelseordförande.



Kvartal 2

Försäljning av fastigheten Linnéan 1 i Skövde för 96 mkr.

Kvarvarande A-aktieägare erbjöds återigen att omvandla sina A-aktier till B-aktier. Majoriteten valde att omvandla aktierna.

Stort fokus på att rapportera SBFs hållbarhetsarbete. Fonden redovisade nu data avseende bland annat utsläpp av koldioxid.

Johan Bergman utsågs till ny styrelseledamot för fonden.

David Krook, CFA, anställs som ny chef för investerarrelationer för SBF Fonder. David har över 15 års erfarenhet från kapitalmarknaden. Dels på Barclays i London och senast från ABG Fastena som Investor Relations Director.

Terje Björnsell anställs som ny VD för förvaltaren SBF Fonder. Terje har över 25 års erfarenhet från fastighetsbranschen. Dels på NIAM som Fondchef och senast som VD på bostadsutvecklaren I am Home.



Kvartal 3

Försäljning av fastigheterna Schultz 4 & 5 i Ystad för 84,4 mkr.

Ny solcellsanläggning i drift på fastigheten Bifrost 4 i Borås. 58 solcellsmoduler som förväntas producera 23 000kWh/år och bidra till en minskad elförbrukning om 20 procent.

Slutfört införande av styrsystemet Egain på fastigheter i Tranås samt Ärjäng. Detta är den största installationen fonden gjort på ett samlat bestånd. Under innevarande år sänktes energiförbrukning med 10,3kWh/kvm och ytterligare potential finns i takt med att systemet trimmas in.

Mottog drygt tre mkr kronor i elstöd.



Kvartal 4

Genomförd företrädesemission som inbringade 70,2 mkr. Marknadsmässiga villkor erbjöds med en teckningskurs på 6 500 kronor per aktie som motsvarade 30 procent rabatt mot NAV Q3 2023.

Försäljning av två fastighetsportföljer, en i Skellefteå och en i Trelleborg, för 236,5 mkr. Frånträde skedde under första kvartalet 2024.

Intern bedömning av fondens samtliga fastigheter utifrån energiklass. 55 procent av beståndet har en förbättrad energiklass jämfört med rådande energideklaration.

Hyresförhandlingarna för 2024 har påbörjats, indikation på hyreshöjningar om 5,4 procent för beståndet. Detta inkluderat en bruksvärdesvärdering av fastigheten Solberga 1:104, Borgholm.

Försäljningar

417

mkr

Emission

70

mkr

Fastigheter med förbättrad energiklass

55

procent

Positionerad för framtiden

Bostadsfastighetsmarknaden visar klara tecken på en ljusare framtid med hög hyrestillväxt, hög efterfrågan på bostäder, vikande inflation och räntesänkningar. SBF Bostad går starkt ur ett utmanande 2023. Vårt fokus var och är fortsatt att stärka fondens finansiella ställning.

Det gångna året har varit ett utmanade år för fastighetsbranschen med fallande förvaltningsresultat och marknadsvärden, i allt väsentligt som följd av de snabbt stigande räntorna. SBF har navigerat väl och har med kraftfulla åtgärder vänt utvecklingen, däribland förstärkt organisationen, genomfört en företrädesemission, framgångsrikt genomfört försäljningar och förlängt bankkrediter.

Starkt likviditet

SBF Bostads likviditet har förbättrats betydande under 2023, inte minst genom den företrädesemission som gav fonden 70 mkr och fastighetsförsäljningar motsvarande 417 mkr. Som ytterligare åtgärder har SBF Bostad förlängt krediter motsvarande cirka 488 mkr i fem år under första kvartalet 2024. Av dessa har 176 mkr, motsvarade cirka 11 procent av fondens krediter räntesäkrats till en ränta på 4,21 procent.

En svag transaktionsmarknad under det gångna året gav sjunkande marknadsvärden på bostadsfastigheter. Fastighetsköparna har främst varit fonder och lokala privata aktörer medan börsnoterade fastighetsbolag varit säljare, inte minst de med stora obligationsförfall. SBF Bostad har med bra resultat genomfört försäljningar i Skövde, Ystad, Trelleborg och Skellefteå varav de två senare frånträdde tidigt 2024. Försäljningarna har stärkt SBF Bostads likviditet och möjliggör inlösen av de A-aktier som anmäldes för detta under 2023 i två etapper. Bolaget genomförde en aktiesplit av samtliga aktieslag under mars 2024, där varje befintlig aktie ger tio aktier. Således kan inlösen ske i två steg där den första deletappen nu verkställts och utbetalats 26 mars. SBF Bostad har siktat inställt på att fullgöra inlösenprocessen under andra halvåret 2024.

Långsiktigt hållbart värdeskapande

SBF Bostads långsiktiga strävan att minska klimatavtrycken genom minskad energiförbrukning i våra fastigheter ger tydliga resultat och betydande kostnadsminskningar. Förbrukningen av fastighetselen har minskat med tre procent under året. Trots det kalla vädret har hela 36 fastigheter en minskad fjärrvärmeförbrukning under året och ett par fastigheter har sänkt sin förbrukning med hela 50 procent tack vare optimering av värmepumpar. En intern analys av våra fastigheters energiklassning visar att hela 55 procent av fondens fastigheter bedöms ha en förbättrad energiklassning jämfört med rådande energideklaration. Det är ett resultat av SBFs hållbarhetsarbete som vi är stolta över.

Gynnsamma förutsättningar framåt

Det råder gynnsamma förutsättningar för hyresbostäder i flera år framöver. De hyresförhandlingar som hittills slutförts för SBF Bostad landar på cirka fem procent för 2024, vilket är i linje med resten av Sverige. Inkluderar vi även fastigheten Solberga i Borgholm, där en värdehöjande bruksvärdesvärdering har genomförts, summerar hyreshöjningarna för beståndet till 5,4 procent. Hyreshöjningarna är de högsta på över 30 år och en av anledningarna till att fler återigen riktar ett intresse mot svenska hyresfastigheter.

Vi ser samtidigt en marknad i strukturell obalans när vi tittar på utbud och efterfrågan av bostäder. Utbudet ökar nu i lägre takt än vad bl a Boverket anser krävs. De bedömer att byggstartandet faller ytterligare under 2024 till 19 500 nya bostäder. Det är i stark kontrast till det behov Boverket förespar för att nå efterfrågan på 67 300 nya bostäder årligen fram till 2030. Det indikerar en fortsatt ökad efterfrågan på våra lägenheter och gör våra fastigheter långsiktigt attraktiva ur flera perspektiv.

Det makroekonomiska klimatet har svängt och konsensus är att räntesänkningar påbörjas omkring sommaren 2024 vilket har pressat ned svenska och internationella långräntor. Vi har också sett ett förnyat intresse för fastighetsobligationer med pressade marginaler, vilket minskar behovet av ny bankupplåning och samtidigt ger ökad finansiell stabilitet i sektorn. Det talar för lägre finansieringskostnader för SBF Bostad under 2024. En annan konsekvens av räntesänkningar är ökad köpkraft hos konsumenter och således en starkare svensk ekonomi med stigande reallöner och därmed möjlighet för våra hyresgäster att bära högre hyror under kommande år.

Vi känner stor tillförsikt att hyresökningarna tillsammans med räntesänkningarna fortsatt medger vår hållbarhetsagenda med investeringar som bidrar till starka förutsättningar för värdetillväxt i våra hyresbostäder liksom till nöjda hyresgäster. Jag vill också rikta ett tack till de investerare som visade stor tilltro till oss i samband med emissionen, vi arbetar nu för att möta era och andras förväntningar. SBF Bostad är väl rustat inför kommande år.

Terje Björsell, vd



Terje Björsell, vd

Att drygt 70 miljoner investeras i fonden denna höst är ett styrkebesked och ett betyg på tillit från våra investerare

Fastighetsförsäljningar*

417
mkr

*avser träffade avtal om försäljningar

Förlängda krediter

488
mkr / 5 år



Hållbarhet

En investering i SBF Bostad ska leda till att värden skapas som håller över tid. Det handlar om att generera ett ekonomiskt värde och bidra till att bevara och utveckla städer där människor vill bo och leva både ur ett miljömässigt- och socialt perspektiv. SBFs fokus på hållbarhet är en integrerad del i hela värdekedjan.

Hållbarhet integrerat i affärsmodellen

Det finns ett stort utbud av fastigheter med potential att förbättras ur både ett miljömässigt- och ekonomiskt perspektiv. Därför investerar fonden i befintliga svenska hyresfastigheter för att sedan ansvarsfullt förvalta och förädla dessa.

Att renovera och förbättra fastigheter är generellt mindre belastande för miljön än att riva och bygga nytt. En stor del av fastighetsbranschens miljöpåverkan går att härleda till själva byggprocessen. Även förbättringar och renoveringar har en miljöbelastande effekt, men åtgärder valda med omsorg bidrar i regel till ett positivt värde över tid. Det kan till exempel handla om byte av värmesystem till ett fossilfritt alternativ eller åtgärder för minskad vattenförbrukning. Vid nya investeringar balanserar fonden de miljömässiga och ekonomiska aspekterna, vilket ofta leder till lägre driftkostnader.

Fondens investeringsstrategi inkluderar både hållbarhetsrisker och premierar positiva ESG-möjligheter. En styrka för SBF Fonder är kontrollen över hela värdekedjan, som utgörs av egen personal från kapitalintag till investering, förvaltning och uthyrning.

SBFs förvaltning delaktig i förvärven

En gedigen fastighetskompetens kombinerat med god lokalkännedom underlättar arbetet med att identifiera hållbarhetsrisker och möjligheter. SBFs förvaltning, som sedan ska ta hand om fastigheten, är med från start vilket borgar för ett noggrant förarbete samt ett gott och långsiktigt engagemang för fastigheten. Om hållbarhetsrisker identifieras som sedan bedöms svåra att hantera på ett ansvarsfullt vis för Bolaget väljer SBF att avstå från att genomföra förvärvet. Det bidrar även till att minska den ekonomiska risken som ofta följer hållbarhetsrelaterade risker. SBFs styrka är att förädla och utveckla fastigheter där det finns både ekonomiska- och miljömässiga vinster att göra. Därmed tar fonden också ansvar för att förflytta befintliga fastigheter mot ett högre ekonomiskt- och miljömässigt värde.

Fondens fastigheter har en fastighetsplan med fokus på förbättringar och åtgärder som skapar värden över tid där ett av målen är att åstadkomma en positiv hållbarhetseffekt.

Hållbara fastigheter har högre likviditet

Fonden realiserar från tid till annan fastigheter. Fastigheter som kännetecknas av god kvalitet och hanterade risker proaktivt erhåller i regel en högre köpeskilling vid avyttring. Det ger tillgången en högre likviditet och fonden

handlingsfrihet. Att hela tiden sträva efter god kvalitet och långsiktigt hållbara värden är därför grunden för en professionell förvaltning.

Då fastigheterna Barrskogen 17 & 18 och Lövsbogen 1 i Skövde avyttrades under året hade SBFs arbete med energioptimering på fastigheterna en positiv inverkan på det slutliga priset för affären.

Energioptimering

För att säkerställa ett långsiktigt värdeskapande arbetar SBF systematiskt med att utveckla fastigheterna med särskilt fokus på energi. Under året har ca 500 lägenheter fått enheter från det smarta, digitala styrsystemet eGain för temperaturregulering installerat. Det möjliggör ett jämnare inomhusklimat, oberoende av väder, och är ett effektivt verktyg för att minska energiförbrukningen och få mer nöjda hyresgäster. En kallare vinter har påverkat uppvärmningsbehovet för hela beståndet. Fjärrvärmeförbrukningen har dock sänkts med 23 procent, jämfört med föregående år, för de fastigheter som fått systemet installerat under året. Totalt har 36 fastigheter en minskad genomsnittlig fjärrvärmeförbrukning under året och ett par fastigheter har sänkt sin förbrukning med hela 50 procent tack vare optimering av värmepumpar.

Under året har SBF gjort en intern bedömning av samtliga fastigheters aktuella energiklass baserat på nuvarande förbrukning. 55 procent av fondens fastigheter bedöms nu ha en förbättrad energiklass jämfört med rådande energideklaration efter de åtgärder som genomförts vilket inte enbart ger besparingar idag men också ökar fastighetsvärdet.

EU-direktiv för energieffektiva byggnader

Under mars 2024 röstade EU-parlamentet igenom det reviderade energiprestanda-direktivet (EPBD) från december 2023. Målet är att minska energiförbrukningen i byggnader och därmed minska de globala koldioxidutsläppen i enlighet med Parisavtalet och 1,5-gradersmålet. Samtidigt som krav ställs på energieffektivisering så kommer regelverket för hur energiprestandan ska bedömas att förändras. Tesen är att all fossilfri energi kommer ha en positiv inverkan på bedömningen, vilket skiljer sig från dagens modell. För SBF skulle det troligen innebära att fler fastigheter får en bättre bedömd energiprestanda då samtliga elavtal är så kallade gröna avtal.



Bedömd förbättrad energiklass

55

procent av fastigheterna

Det handlar om att generera ett ekonomiskt värde och bidra till att bevara och utveckla städer där människor vill bo och leva både ur ett miljömässigt- och socialt perspektiv



Stureholm 16, Hörby

Hållbarhetsrelaterade upplysningarna enligt SFDR

Läs mer
sfbostad.se/hallbarhet

Mikronät på äldre hyresfastigheter

Under året har fondens förvaltare SBF Fonder fortsatt att driva frågan för att öppna upp för mikronät på äldre hyresfastigheter. Målet är att möjliggöra försörjning av solcellsgenererad el till både fastighet och hyresgäster. En viktig milstolpe nåddes under året då Energimarknadsinspektionen lämnade ett positivt bindande besked rörande en fastighet i en annan fond förvaldat av SBF Fonder. Det ger SBF Fonder möjlighet att sondera terrängen vidare för att genomföra det önskade projektet och bli först i Sverige med mikronät på äldre hyresfastigheter. Beskedet är viktigt för SBF Bostad då det öppnar upp för fler liknande projekt framåt.

Grön omställning på äldre hyresfastigheter

SBF arbetar aktivt för att påverka de regelverk som i dag begränsar en fullskalig omställning mot förnybar energiförsörjning av äldre hyresfastigheter och hyresgästernas elanvändning. I syfte att underlätta arbetet för en grön omställning har en arbetsgrupp bildats. Där ingår SBFs Fastighetschef, Bo Wernersson, berörda riksdagsledamöter och beslutande myndigheter. Ett fokusområde för gruppen är att den så kallade demokratiprocesen bör inkludera projekt som rör grön omställning. Detta då denna form av projekt kan innebära en kontraktsändring för hyresgästen om hyresgästernas elanvändning ska inkluderas. För att optimera en anläggning på en hyresfastighet så behöver både hyresgästernas och fastighetens el inkluderas, detta då fastighetsägaren i regel står för en förhållandevis liten del av den totala elanvändningen.

SBF har under året genomfört en undersökning bland hyresgästerna tillsammans med utvalda nätleverantörer och kan konstatera att i snitt har endast sex procent av hyresgästerna ett så kallat grönt elavtal. Fastigheter utrustade med egen solcellsanläggning samt ett grönt elavtal skulle kunna leverera 100 procent förnybar el till hyresgästerna, en betydande skillnad med tydlig miljönytta

Rapportering

Under året har SBF lagt betydande arbete på att utveckla metoder och strukturer för effektiv hållbarhetsrapportering. SBF Bostad rapporterar i linje med en artikel 8 fond i enlighet med EUs Disclosureförordning, Sustainable Financial Disclosure Regulation (SFDR). Det innebär att investeringar i fonden främjar hållbarhet men inte har det som mål med investeringen.

Energiförbrukning

Förbrukning/kvm	2023	2022
Fastighetsel, kWh	22,8	23,8
Fjärrvärme, kWh	90,8	86,9
Naturgas, kWh	0,86	0,6
Vatten, m3	1,05	1,1

SBF är positiva till och välkomnar regelverk för att redovisa verksamhetens miljöpåverkan. Dock bör det betonas att data för exempelvis koldioxidutsläpp ställer krav på läsaren vad gäller förståelse för bakomliggande parametrar. Exempelvis kan utsläppen från två likvärdiga fastigheter, med likvärdig uppvärmning, skilja sig kraftigt åt till följd av dess geografiska placering. Detta på grund av faktorer så som när ett fjärrvärmeverk är byggt, vilken teknik som används och sammansättningen av det material som förbränns. På många orter finns endast ett alternativ att välja på.

Fonden har även valt att lyfta ut och redovisa genomsnittligt energiförbrukningsdata per kvadratmeter som komplement. Den faktiska energiförbrukningen är något som direkt kan påverkas genom olika energibesparande åtgärder.

Bolaget rapporterar fondens koldioxidutsläpp enligt green house gas (GHG) protokollets principer om relevans, fullständighet, jämförbarhet, transparens och noggrannhet. Utsläppen 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. I de fall faktisk aktivitetsdata inte varit tillgänglig har schabloner använts. En emissionsfaktor anger hur stora utsläpp en 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. I de fall leverantörerna inte har kunnat tillhandahålla en emissionsfaktor som avser 2023 har bolaget använt senaste publicerad emissionsfaktor. 2023 är första året då även Scope 3 inkluderas. Fonden rapporterar utsläpp för kategorierna 3.1 Inköpta varor och tjänster, 3.3 Bränsle och energirelaterade utsläpp, 3.6 Tjänsteresor, 3.7 Anställdas pendling, 3.13 Uthyrda tillgångar (nedströms) exkl. boendes bilkörning.

Fondens rapporterade koldioxidutsläpp

Ton CO ₂ ekv	2023	2022
Scope 1	15,9	17,0*
Scope 2	234,7	250,0*
Scope 3	3 979,5	-

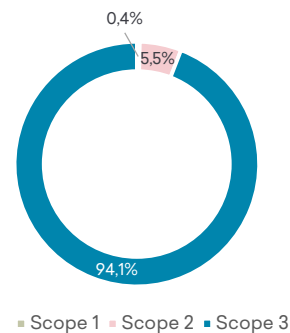
*Rättelse, ett värde för fjärrvärme hade felaktigt registrerats på Scope 1 och är nu korrigerat till Scope 2 för 2022.



SBF arbetar aktivt för att påverka de regelverk som i dag begränsar en fullskalig omställning mot förnybar energiförsörjning av äldre hyresfastigheter och hyresgästernas elanvändning



Fördelning av koldioxidutsläpp mellan Scope 1, 2 och 3



Bifrost 4, Borås

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för SBF Bostad AB (publ) org.nr. 559056-4000, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023.

Finansiell rapportering

Efterföljande koncernens rapport över totalresultat, rapport över finansiell ställning, rapport över förändringar i eget kapital samt rapport över kassaflödet och moderbolagets resultat- och balansräkning, förändringar i eget kapital, kassaflödesanalyser och noter utgör en integrerad del av årsredovisningen och är granskade av bolagets revisor. Jämförelsebelopp inom parentes för resultatposter avser motsvarande period föregående år om inte annat anges. Jämförelsebelopp för balansposter avser utgången av föregående år.

Allmänt om verksamheten

SBF Bostad AB noterades 25 juli 2016 på NGM Nordic SBF och förvaltas av SBF Fonder AB som grundades 2003 och står under Finansinspektionens tillsyn. Per den 31 december 2023 ägde SBF Bostad genom helägda dotterbolag 93 fastigheter med 2 320 lägenheter och 186 lokaler med en totalyta om 182 791 kvm motsvarande 2,9 miljarder kronor.

SBF Bostad AB är ett aktiebolag som utifrån sin struktur kategoriseras som en alternativ investeringsfond (AIF) enligt lagen (2013:561) om alternativa investeringsfonder (LAIF) och erbjuder direktinvesteringar i svenska hyresfastigheter. Utöver SBF Bostad förvaltar SBF Fonder ytterligare en AIF-fond med likvärdig investeringsprofil. Tillsammans äger fonderna cirka 3 600 lägenheter på 20 orter till ett värde motsvarande cirka 4,5 miljarder kronor.

Den 17 maj 2022 infördes ett nytt aktieslag, B-aktie, som handlas under kortnamnet SBFBO B. Bolaget har sedan start genomfört 21 nyemissioner som tillfört cirka 1 419 mkr i investerarkapital.

Mer information om fonden finns att läsa inledningsvis under *SBF Bostad i korthet*.

Ägarförhållanden

Bolagets ägande är fördelat mellan tre aktietyper; stamaktier, A-aktier och B-aktier. A-aktierna samt B-aktierna utgör så kallade preferensaktier. Alla aktieslagen har ursprungligen emitterats till kvotvärdet 40 kronor per aktie (numera uppgår kvotvärdet till 4 kronor efter split). A- och B-aktien har emitterats till överkurs, vilket innebär att teckningskursen som översteg 40 kronor tillfördes den fria överkursfonden.

Verksamhetsåret

Hyresintäkter och driftöverskott

Hyresintäkterna ökade med 9,2 procent jämfört med samma period föregående år och uppgick till 222 841 tkr (204 087). Ökningen beror främst på de förvärv som gjordes under första halvåret 2022, men även som ett resultat av standardförbättringar i enskilda lägenheter och därmed hyreshöjningar i dessa. Den årliga hyresförhandlingen gav drygt fyra procent i höjning. Sett till jämförbara fastigheter ökade hyrorna med 4,9 procent. Driftnettet ökade till 138 581 tkr (128 916) för totalt bestånd. Tittar vi på jämförbara fastigheter med återläggning av aktiverade underhållskostnader så ökade driftnettet med hela 15,0 procent.

Överskottsgraden ökade med 5,6 procent 2023 jämfört med helåret 2022 justerat för aktiverade underhållskostnader under Q4 2022 för jämförbara fastigheter. Utan justeringen minskade överskottsgraden marginellt från 63,2 procent per sista december föregående år till 62,2 procent för året.

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till -57 856 tkr (-60 395). Storleken på kostnaden för central administration, vilken faktureras av den anlitate AIF-förvaltaren SBF Fonder AB samt Svenska Bostadsfonden Services AB, är kopplade till marknadsvärdet på fastigheter samt antalet förvaltade kvadratmetrar. I och med att fonden har sålt fastigheter under året och då marknadsvärdet på fastigheterna i befintligt bestånd minskat så har kostnaderna för central administration också minskat.

Finansiella intäkter och kostnader

Nettot av finansiella intäkter och kostnader uppgick till -89 136 tkr (-40 819). Detta är hänförligt till ökningen av räntebärande lån i samband med förvärven föregående år samt på stigande räntenivåer. Den genomsnittliga räntesatsen uppgick till 4,74 procent för fonden, att jämföra med 2,43 procent för samma period föregående år. Detta som följd av de kraftiga räntehöjningar Riksbanken genomfört för att trycka tillbaka inflationen.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till -8 411 tkr (27 703). Minskningen är främst hänförlig till stigande räntekostnader.

Värdeförändring

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -381 457 tkr (-298 393). Värdeförändringen förklaras av högre



Blåsten 2, Karlskrona

SBF Fonder förvaltar cirka 3 600 lägenheter på 20 orter till ett värde motsvarande cirka 4,5 miljarder kronor



Rustmästaren 2, Huskvarna

Förvaltat fastighetsfonder

20

år

avser SBF Fonder AB



bedömda direktavkastningskrav på grund av det högre ränteläget. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 4,8 procent (4,0) för helåret 2023, en ökning med 20 procent.

Årets resultat

Fonden har främst under första halvåret påverkats negativt av orealiserade värdeförändringar på fastigheterna samt stigande räntekostnader. Årets resultat uppgick till -358 712 tkr (-231 855).

Fastighetsbeståndet

Marknadsvärdet för fastigheterna per 31 december 2023 uppgick till 2 943 770 tkr (3 473 160). Nedgången är en följd av både försäljningar i Skövde och Ystad samt nedgångar i marknadsvärden. Realiserat resultat vid avyttringar av fastigheter uppgick till -14 620 tkr (2 641).

Fonden har även investerat 35 323 tkr (77 033) i befintliga fastigheter, för att genomföra utvalda projekt som skapar långsiktiga värden. Framför allt har projekt med fokus på energioptimering prioriterats, vilket är positivt ur både ett miljömässigt och ekonomiskt perspektiv. I syfte att stärka likviditeten efter de kraftiga räntehöjningarna har fonden valt att vara sparsam med investeringar under 2023.

Beläning och säkerheter

Skulder till kreditinstitut uppgick vid årets slut till 1 777 184 tkr (1 930 387), minskningen är hänförlig till avtalade löpande amorteringar samt försäljning av fastigheter i Skövde och Ystad. Beläningsgraden uppgår till 60,4 procent (55,6), en ökning med 4,8 procentenheter jämfört med samma tidpunkt föregående år. Denna ökning förklaras enbart av sjunkande fastighetsvärden, inte av upptagande av nya krediter.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatteskuld har under perioden minskat från 50 494 tkr till 46 583 tkr. Det som en följd av orealiserade värdeförändringar samt skattemässig avskrivning i fastighetsbeståndet.

Moderbolaget

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Moderbolagets resultat före skatt uppgick till -139 892 tkr (-79 447). Resultatet efter skatt blev -139 646 tkr (-79 411). Moderbolagets soliditet var 96,8 procent (94,4 procent) den 31 december 2023.

Under året har Bolaget emitterat 109 690 preferensaktier av serie B. Totalt har nytt eget kapital uppgående till 70 207 tkr tillförts Bolaget.

Bolaget har under året återköpt 103 (962) egna preferensaktier av serie A till ett värde av 987 (11 713) tkr som motsvarar 0,08 (0,79) procent av kapitalet. Kvotvärde per återköpt aktie uppgår till fyra (4) kronor.

Väsentliga händelser under året

I början av 2023 återköpte fonden 103 egna aktier. Totalt har 1 162 aktier återköpts per 2023-12-31.

Under året erbjöds samtliga A-aktieägare möjlighet att omvandla sina A-aktier till B-aktier eller att lämna sina A-aktier för inlösen i enlighet med fondens villkor och bolagsordning. Erbjudandet var frivilligt och aktieägarna erhöll även möjlighet att behålla befintliga A-aktier.

Aktieägare motsvarande hela 87,3 procent såg den långsiktiga potentialen i tillgångsslaget och beslöt sig för att fortsätta investera med SBF Bostad. 85 511 A-aktier anmäldes för omvandling till B-aktier och 12 804 A-aktier anmäldes för inlösen. Inlösen sker till det substansvärde som gäller vid tidpunkten för verkställandet av inlösen.

Mer information om viktiga händelser under året finns att läsa inledningsvis under *Året i korthet*.

Väsentliga händelser efter årets slut

I början av 2024 tog Terje Björnsell över som VD för SBF Bostad AB.

I januari frånträdde fastigheter i Trelleborg och Skellefteå med ett överenskommet fastighetsvärde om 236,5 mkr. Försäljningarna gjordes i linje med värderingarna.

I februari 2024 har SBF Bostad refinansierat lån om motsvarande 488 mkr i SBAB med en löptid om 5 år vilket tryggar en betydande del av finansieringen av fonden. 11 procent av fondens lån har även räntesäkrats till en ränta på 4,21 procent.

På en extra bolagsstämma den 7 mars 2024 beslutades det om en uppdelning av aktier (split) med förhållandet 10:1. Spliten möjliggjorde för fonden att besluta om utbetalning av inlösen för anmälda A-aktier i två steg. Beslutet fattades den 24 mars och första utbetalningen avsåg 40 procent av aktierna och skedde den 26 mars 2024, resterande del avses verkställas under andra halvan av 2024.



Mars 19 & 21, Tranås



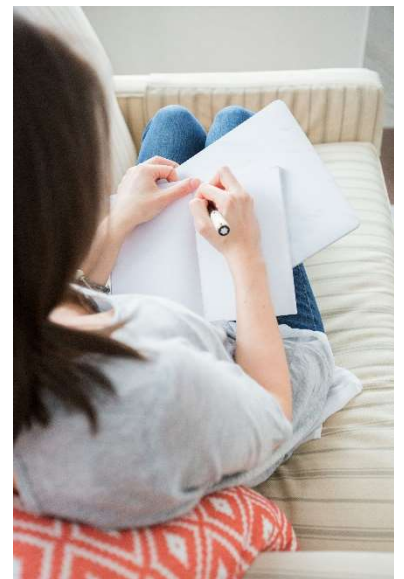
Rådisan 1, Laholm

Fortsätter resan med SBF

87,3

procent

andel kapital för A-aktier



Jätten 3, Kalmar

Ekonomisk översikt för koncernen

mkr	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	226,1	204,5	149,3	92,2
Driftnetto	138,6	128,9	91,2	49,8
Överskottsgrad	61,3%	63,0%	61,1%	54,0%
Belåningsgrad	60,4%	55,6%	51,3%	61,5%
Soliditet	38,7%	41,5%	47,9%	37,2%

Ekonomisk översikt för moderbolaget

mkr	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	16,9	15,8	11,6	7,3
Rörelseresultat	-11,6	-11,4	-8,8	-10,1
Soliditet	96,8%	94,4%	70,0%	81,3%

Förslag till behandling av bolagets resultat

Styrelsen föreslår att tillgängliga vinstmedel disponeras enligt nedan:

SEK

Fritt eget kapital

Överkursfond	1 329 205 847
Balanserat resultat	-171 951 584
Årets resultat	-139 646 361
	1 017 607 902
<hr/>	
I ny räkning överföres	1 017 607 902
Varav överkursfond	1 329 205 847

Rapport över finansiell ställning och koncernens totalresultat

Fondens förvaltningsfastigheter redovisas i rapport över finansiell ställning till marknadsvärde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Koncernens finansiella ställning och resultat är således exponerade mot ändringar av förvaltningsfastigheternas värde. På en fungerande kredit- och transaktionsmarknad påverkas värdet på fastigheter av utbud och efterfrågan. Värdet på fastigheterna påverkas av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika faktorer såsom vakansgrad, hyresnivå och driftskostnader, dels marknads-specifika såsom direktavkastningskrav och kalkylräntor som härleds ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Därutöver finns en risk att enstaka fastigheter kan vara felaktigt värderade. Såväl fastighetsspecifika försämrings som marknadsspecifika försämrings kan leda till negativa realiserade och realiserade värdeförändringar. Detta kan ytterst leda till att avtalade villkor och åtaganden i Bolagets kreditavtal bryts. Om så sker kan det leda till dyrare upplåning, eller i värsta fall, att krediterna sägs upp av kreditgivarna i fråga. Sägs krediterna upp skulle detta således kunna ha en negativ effekt på SBF Bostads verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Bolaget betalar inga arvoden till ledande befattningshavare. Det finns inga anställda i Bolaget. Johan Grevelius är den av de tre styrelseledamöterna som är oberoende i

förhållande till Bolaget och bolagsledningen. Johan Grevelius är tillika ordförande och den enda i styrelsen som uppstår arvode från Bolaget, vilket uppgick till 180 tkr för 2023. I och med att Bolaget ej har några anställda är det styrelsens förslag för 2024 att ingen ersättning skall betalas ut till ledande befattningshavare. Arvode till den oberoende ledamoten beslutas av årsstämma efter förslag av SBF Fonder.

Finansiell rapportering

Kontrollmiljön avseende den finansiella rapporteringen bygger på en fördelning av roller och ansvar i organisationen, fastställda och kommunicerade beslutsvägar, instruktioner beträffande befogenhet och ansvar samt redovisnings- och rapporteringsinstruktioner. Styrelsen har antagit en arbetsordning och en VD-instruktion. Utöver styrelsens arbetsordning och VD-instruktionen finns en övergripande attestordning för hela koncernen samt policyer och riktlinjer inom ett flertal områden för den operativa verksamheten.

Möjligheter och risker

SBF Bostads verksamhet påverkas av en mängd yttre faktorer som är förenade med både risker och möjligheter. En felhanterad risk eller avsaknad av beredskap för att viss risk inträffar kan få stora negativa konsekvenser, därmed är riskhantering ett prioriterat område.

Risker och osäkerhetsfaktorer är indirekt samma för moderbolaget som för koncernen som helhet, eftersom moderbolaget äger 100 procent av sina dotterbolag.



Beckasinen 6, Trelleborg



Område	Beskrivning	Hantering	Bedömning
Operativa risker			
Vakansgrad	Fondens intäkter berörs av fastigheternas uthyrningsgrad och hyresgästernas betalningsförmåga. Konjunkturutvecklingen är den största faktorn som styr dem och risken för ökad vakans minskar ju fler hyresgäster som finns i fastighetsbeståndet.	SBF Bostad har 2 320 lägenheter i sitt bestånd, vilket betyder att en uppsägning av ett hyresavtal får låg påverkan på helheten. Fonden har även egen förvaltning, kundtjänst och uthyrning som ligger nära hyresgästerna och kan agera tidigt.	Låg
Risk för ökade driftkostnader	Bolagets största poster är kostnader för taxebundna kostnader såsom värme, VA och fastighetsel. En stor del av dessa kostnader varierar över tiden och påverkas delvis av faktorer som står utanför Bolagets kontroll. Exempelvis är fjärrvärmekostnaderna, vilket är den vanligaste uppvärmningsformen i Bolagets fastigheter, en kostnad som påverkas av väderleken. I förlängningen får det en direkt påverkan på Bolagets driftkostnader varför Bolaget är gynnat av mildare vintrar och varmare vår-, och höstmånader. Ökade driftkostnader har en direkt negativ påverkan på fastigheternas driftnetto, och därmed på Bolagets kassaflöde, resultat och i förlängningen investerarens totalavkastning.	SBF har egen förvaltning och arbetar systematiskt med att uppgradera fastigheterna genom bland annat energioptimering. 55 procent av fastigheterna har en bedömd förbättrad energiklass sedan de förvärvades.	Medel
Risker förenade med kommersiella inslag	Bolagets investeringspolicy är att investera i fastigheter som har sin primära intjäning från bostadsfastigheter. Bolaget får dock även investera i kommersiella fastigheter som tenderar att vara mer känsliga för konjunkturer. Det innebär att kommersiella ytor riskerar att vara vakanta i större utsträckning än bostadsytorna.	SBF Bostad investerar primärt i hyresfastigheter och i vissa fall tillkommer kommersiella ytor i fastigheterna. De kommersiella lokalerna, avseende befintliga fastigheter, bidrar med cirka 8 procent av totala hyresintäkter. Majoritet av de kommersiella lokalerna har KPI-indexerade hyresavtal. Hyresintäkterna som genereras från kommersiella ytor ska inte överstiga 50 procent av de totala hyresintäkterna. Ovanstående begränsningar får överskridas om det med hänsyn till Bolagets investeringscykel är erforderligt, exempelvis under investerings- eller avyttringsfas.	Låg
Fastighetspecifik risk	Vid fastighetsförvärv finns alltid en teknisk risk knuten till fastigheterna. Det kan exempelvis vara risker som hänger samman med dolda fel eller brister i fastigheterna. Risk för skada genom brand eller naturkatastrofer eller historiska förhållanden vad avser föreningar eller liknande förekommer också. Det innebär att Bolagets kostnader för exempelvis reparationer, saneringsåtgärder eller tillförande av nya funktioner i fastigheterna kan överstiga de antaganden som gjordes vid förvärvstillfället.	Genom egen lokal förvaltning känner SBF fastigheterna väl. Vid förvärv görs besiktning och en underhållsplan etableras av egen personal som sedan förvaltar fastigheten. Det minskar risken att fastighetspecifika risker tillförs fonden. Bolagets samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade, varför större skador och olyckor omfattas av en sådan försäkring. Om det skulle inträffa mer skador än som anses naturligt kan det påverka Bolagets försäkringspremier som i förlängningen påverkar investerarens totalavkastning negativt.	Låg
Investeringsrisk	Bolaget kan komma att förvärva fastigheter genom företagsförvärv vilket innebär en viss risk genom att ett övertagande sker av det förvärvade bolagets tillgångar och förpliktelser. Det kan visa sig förekomma förpliktelser för det förvärvade bolaget som är okända för Bolaget vid förvärvstillfället. Exempel på risker i samband med fastighetsförvärv är skatterelaterade risker (inkluderat moms), arbetsgivaransvar och oreglerade skulder.	SBF har egna transaktions- och ekonomiteam som har lång erfarenhet av fastighetstransaktioner. Dessutom tar SBF assistans från relevanta rådgivare vid behov. Det minskar investeringsrisken.	Låg
Realiseringsrisk	Eventuell realisering av delar av fastighetsportföljen kan väsentligt påverka den totalavkastning investerarna kan uppnå. Det vid varje tidpunkt rådande investeringsklimatet, samt sättet realisering sker, kommer vara avgörande för det pris som kan erhållas för fastigheterna.	SFB Bostad har genom förvaltaren SBF Fonder AB kunskap och relevant affärsnätverk vilket ger förutsättningar att professionellt utföra försäljningar. Om försäljningsprocessen är bristfällig eller om investeringsklimatet är ogynnsamt vid försäljningstillfället, finns en risk att försäljningen försenas eller att fastigheterna måste säljas till ett pris som inte motsvarar den förväntade värdeutvecklingen.	Medel
Finansiella risker			
Refinansiering	Fondens förmåga att betala sina skulder, uppfylla sina övriga förpliktelser och leva upp till villkoren och bestämmelserna i kreditavtalen, inklusive förmågan att refinansiera lån och erlagga betalningar enligt åtaganden, är i hög grad beroende av fondens framtida resultat och dess fastighetsvärden.	Fonden för kontinuerlig dialog med banker inför framtida refinansieringar och prioriterar god framförhållning och välvägd kapitalbindningstider. SBF Bostads räntebärande skulder till banker uppgick per den 31 december 2023 till 1 777 184 (1 930 387) tkr och belåningsgraden uppgick till 60,4 (55,6) procent. SBF Bostad har förlängt krediter motsvarande cirka 488 mkr i fem år under första kvartalet 2024.	Medel

Ränterisk	Ränterisken avser den potentiella påverkan av förändringar i ränteläget på koncernens upplåningskostnader. Enligt fondens policy bör räntebindningen planeras utifrån en noggrann bedömning av förväntad ränteutveckling, kassaflödesbehov och kapitalstruktur.	SBFs finanschef ansvarar för bolagets skuldportfölj. De högre marknadsräntorna har påverkat fonden betydande och fonden arbetar aktivt med räntesäkring. Under första kvartalet 2024 räntesäkrades 176 mkr, cirka 11 procent av fondens krediter. Givet en låneportfölj med endast rörliga lån skulle en förändring av snitträntan med +/- 1 procent ge en effekt på resultatet före skatt med +/- 17 772 (19 304) tkr.	Hög
Kreditrisk/Motpartsrisk	Ett exempel på kreditrisk är om SBF Bostads motparter, t ex hyresgäster, inte betalar hyran. Kreditrisk inom bank och finans kan uppstå vid tecknandet av exempelvis ränteswapavtal.	SBF tar kreditupplysning på samtliga hyresgäster, skickar SMS vid sen hyresbetalning, anmäler till Kronofogdemyndigheten och jobbar nära socialtjänsten. SBF arbetar med flera banker för att minska motpartsrisken.	Låg
Likviditetsrisk	Likviditetsrisken för Fonden ligger i risken för att tillgängliga medel inte är erforderliga för att täcka dess åtaganden. För att begränsa denna risk har Fonden etablerat en kassakravsnivå och använder likviditetsplanering. Målet är att Fonden ska kunna uppfylla sina finansiella åtaganden i både gynnsamma och ogynnsamma marknadsförhållanden.	Fondens finansiella- och likvida ställning har förbättrats genom emission och försäljningar under 2023. 70 mkr restes i en företrädesemission som genomfördes i slutet av 2023 och avtal avseende försäljningar om 417 mkr har nåtts. Efter årets utgång har dessutom 488 mkr av fondens bankfinansiering förlängts med fem år.	Låg
Värdeförändring			
Risk för att värdet på fastigheterna går ner	Värdet på SBF fastigheter påverkas dels av fastighetspecifika aspekter som stor del av beståndet som är uthyrt, hyresnivån och driftkostnader, dels av marknaden såsom direktavkastningskrav och kalkylräntor. Både fastighetsspecifika och marknadsaspekter påverkar vad fastigheterna är värda vilket även påverkar bolagets resultat. SBF äger primärt äldre hyresfastigheter i tillväxtorter runt om i Sverige. Värdet kan även påverkas av hindren för utveckling av fastigheterna och för låga hyreshöjningar.	Fondens samlade bestånd externvärderas två gånger per år av en oberoende värderare. Detta för att säkerställa en korrekt värdering. Två gånger per år värderar SBF Bostad beståndet internt i linje med Bolagets riktlinjer för värdering och redovisning. SBF har en diversifierad geografisk spridning på sina fastigheter vilket minskar risken mot en specifik ort. Dock äger SBF primärt hyresbostäder, och är således exponerade mot värdeförändring i det fastighetsslaget.	Medel
Bolagsspecifika risker			
Nyckelpersoner	SBF Bostad förvaltas av SBF Fonder AB som under sina 21 verksamma år byggt upp en professionell och kompetent organisation med cirka 30 anställda som ansvarar för den dagliga förvaltningen av Bolagets fastigheter. Nyckelbefattningar är kopplade till SBF Fonder AB, vilket är det bolag som innehar förvaltningsuppdraget. I SBF Fonder AB är VD, Ekonomichef, Finanschef samt Chef för investerarrelationer identifierade nyckelbefattningar. Förlust av nyckelpersoner kan på ett negativt sätt påverka Bolagets möjligheter att verka på marknaden.	SBF Fonder har under 2023 förstärkt teamet för att säkerställa en långsiktig och kompetent organisation. SBF Fonder värnar om sina anställda och erbjuder marknadsmässig kompensation och lägger stor vikt vid att attrahera och behålla talang.	Låg

Finansiella rapporter

Rapport över koncernens totalresultat

tkr	Not	2023	2022
Hysesintäkter	2	222 841	204 087
Övriga intäkter		3 257	462
Fastighetskostnader	5	-87 516	-75 633
Driftnetto		138 581	128 916
Central administration	6	-57 856	-60 395
Finansiella intäkter	8	1 336	1 120
Finansiella kostnader	9	-90 472	-41 939
Förvaltningsresultat		-8 411	27 703
Resultat fastighetsförsäljningar	15	-14 620	2 641
Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	15	-381 457	-298 393
Resultat före skatt		-404 488	-268 049
Aktuell skatt	11	-3 728	-2 110
Uppskjuten skatt	11	49 504	38 304
Årets resultat		-358 712	-231 855
Övrigt totalresultat		-	-
Totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		-358 712	-231 855
Resultat per genomsnittligt antal stamaktie, kr ¹	12	-143	-111
Genomsnittligt antal stamaktier, st ²	13	500 000	419 643
Resultat per genomsnittligt antal A- B-aktie, kr ^{1 2}	12	-241	-163
Genomsnittligt antal A- samt B aktier, st ²	13	1 189 621	1 139 154

- 1) Något innehav utan bestämmande inflytande föreligger inte, varför hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.
- 2) En retroaktiv justering avseende fondemissionselement har gjorts på grund av företrädesemission under sista kvartalet 2023 samt justering av återköp av aktier under 2023 och 2022. Aktiesplit har skett i mars 2024 med förhållande 1:10 vilket återspeglas i tabellen.

Rapport över koncernens finansiella ställning

tkr	Not	31 dec	
		2023	2022
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	22		
Förvaltningsfastigheter	15	2 943 770	3 473 160
Uppskjutna skattefordringar	11	334	170
Summa anläggningstillgångar		2 944 104	3 473 330
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	22	396	721
Fordringar hos koncernföretag	25	14	1 407
Övriga fordringar	17	5 462	5 262
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 496	1 997
Likvida medel	18	88 202	68 291
Summa omsättningstillgångar		96 570	77 678
		-	-
SUMMA TILLGÅNGAR		3 040 674	3 551 008
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	19	7 097	6 659
Övrigt tillskjutet kapital		1 329 047	1 266 921
Balanserat resultat		-158 338	201 361
Summa eget kapital		1 177 806	1 474 941
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	21	1 331 437	1 563 559
Uppskjutna skatteskulder	11	46 583	97 077
Summa långfristiga skulder		1 378 020	1 660 636
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	21	445 747	366 828
Leverantörsskulder		9 313	11 912
Skulder till koncernföretag	25	534	2 373
Skatteskulder	11	953	5 167
Övriga skulder		1 524	3 690
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	26 777	25 461
Summa kortfristiga skulder		484 848	415 432
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 040 674	3 551 008

Rapport över förändringar i Eget kapital, koncernen

tkr	Not	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl årets resultat	Summa	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01		5 088	1 077 351	480 695	1 563 134	1 563 134
Årets totalresultat		-	-	-231 855	-231 855	-231 855

Transaktioner med koncernens ägare						
Lämnade utdelningar		-	-	-35 767	-35 767	-35 767
Nyemission	19	1 571	206 203	-	207 774	207 774
Återköp av egna aktier		-	-	-11 713	-11 713	-11 713
Emissionskostnader		-	-16 633	-	-16 633	-16 633
Summa tillskott från och värdeöverföringar till ägare		1 571	189 570	-47 480	143 661	143 661
Utgående eget kapital 2022-12-31		6 659	1 266 921	201 361	1 474 941	1 474 941

tkr	Not	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl årets resultat	Summa	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01		6 659	1 266 921	201 361	1 474 941	1 474 941
Årets totalresultat		-	-	-358 712	-358 712	-358 712

Transaktioner med koncernens ägare						
Nyemission	19	439	69 768	-	70 207	70 207
Återköp av egna aktier		-	-	-987	-987	-987
Emissionskostnader		-	-7 642	-	-7 642	-7 642
Summa tillskott från och värdeöverföringar till ägare		439	62 126	-987	61 577	61 577
Utgående eget kapital 2023-12-31		7 097	1 329 047	-158 338	1 177 806	1 177 806

Rapport över koncernens kassaflöde

tkr	Not	Jan-Dec	
		2023	2022
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		-8 411	27 703
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	26	-14 620	2 641
Betald inkomstskatt		-9 096	5 376
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-32 127	35 720
		-	-
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		-374	-13 000
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-3 895	-1 652
Förändringar från rörelsekapital		-4 269	-14 652
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-36 396	21 068
Investeringsverksamheten			
	15		
Förvärv av förvaltningsfastigheter via bolag		-16	-761 246
Avyttring av förvaltningsfastigheter via bolag		57 683	4 666
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter		-35 323	-77 033
Kassaflöde från investeringsverksamheten		22 344	-833 613
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		70 207	207 774
Emissionskostnader		-7 642	-16 633
Återköp av egna aktier		-987	-11 713
Amortering av lån	26	-245 616	-250 262
Nyupptagna lån	26	218 002	674 189
Utbetald utdelning		-	-35 767
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		33 963	567 588
Årets kassaflöde			
Likvida medel vid årets början	26	68 291	313 249
Likvida medel vid årets slut		88 202	68 291
Erlagda räntor		-89 059	-41 722
Erhållna räntor		1 322	1 120

Moderbolagets resultaträkning

tkr	Not	2023	2022
Övriga externa kostnader	6	-11 568	-11 416
Rörelseresultat		-11 568	-11 416
Resultat från andelar i koncernföretag	7	-153 934	-82 366
Finansiella intäkter	8	14 755	1 206
Finansiella kostnader	9	-583	-
Resultat efter finansiella poster		-151 330	-92 576
Bokslutsdispositioner	10	11 438	13 129
Resultat före skatt		-139 892	-79 447
Skatt	11	245	36
Årets totalresultat och totalresultat		-139 646	-79 411

Moderbolagets balansräkning

tkr	Not	31 dec	
		2023	2022
Tillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i koncernföretag	16	617 313	613
Uppskjuten skattefordran	11	334	89
Summa anläggningstillgångar		617 647	702
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	25	351 665	1 097 679
Övriga fordringar		834	2 053
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	142	80
Kassa och bank	18	88 202	67 991
Summa omsättningstillgångar		440 844	1 167 804
Summa tillgångar		1 058 491	1 168 506
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	19	7 097	6 659
Fritt eget kapital			
Överkursfond		1 329 206	1 267 080
Balanserat resultat		-171 952	-91 553
Årets resultat		-139 646	-79 411
Summa fritt eget kapital		1 017 608	1 096 116
Summa eget kapital		1 024 705	1 102 774
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	22	85	322
Skulder till koncernföretag	25	29 484	62 372
Övriga skulder		1	2 165
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	4 216	872
Summa kortfristiga skulder		33 786	65 731
Summa eget kapital och skulder		1 058 491	1 168 506

Förändring av Eget kapital, moderbolaget

tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	5 088	1 077 511	-44 075	1 038 524
Årets totalresultat	-	-	-79 411	-79 411
Lämnade utdelningar	-	-	-35 767	-35 767
Återköp av egna aktier	-	-	-11 713	-11 713
Nyemission	1 571	206 203	-	207 774
Emissionskostnader	-	-16 633	-	-16 633
Utgående eget kapital 2022-12-31	6 659	1 267 080	-170 966	1 102 774

tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	6 659	1 267 080	-170 966	1 102 774
Årets totalresultat	-	-	-139 646	-139 646
Återköp av egna aktier	-	-	-987	-987
Nyemission	439	69 768	-	70 207
Emissionskostnader	-	-7 642	-	-7 642
Utgående eget kapital 2023-12-31	7 097	1 329 206	-311 599	1 024 705

Rapport över moderbolagets kassaflöde

tkr	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-139 892	-79 447
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	26	165 800	85 474
Betald inkomstskatt		-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		25 908	6 027
Förändring kortfristiga fordringar			
Förändring kortfristiga fordringar		747 171	113 064
Förändring rörelseskulder		-31 946	-380 339
Kassaflöde från den löpande verksamheten		741 133	-261 248
Investeringsverksamheten			
Aktieägartillskott		-782 500	-85 587
Förvärv av koncernföretag		-	-50
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-782 500	-85 637
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		70 207	207 798
Emissionskostnader		-7 642	-16 633
Återköp av egna aktier		-987	-11 713
Utbetald utdelning		-	-35 767
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		61 577	143 685
Årets kassaflöde		20 211	-203 200
Likvida medel vid årets början	26	67 991	271 191
Likvida medel vid årets slut	26	88 202	67 991
Erlagda räntor		1 182	1 206
Erhållna räntor		-5	-

Tilläggsupplysningar och noter till de finansiella rapporterna

Not 1. Redovisningsprinciper

Allmänt om företaget

SBF Bostad AB (publ), organisationsnummer 559056-4000, är ett aktiebolag registrerat i Sverige. Företagets säte är Stockholm. Bolagets A- samt B-aktie är noterad på NGM Nordic AIF. Bolagets affärsidé är att äga och förvalta fastigheter. Koncernredovisningen för den största koncernen som Bolaget ingår i upprättas av Concejo AB (publ.), organisationsnummer 556480-3327.

Redovisningsprinciper

Detta är en sammanfattning över grunderna för upprättandet av de finansiella rapporterna. Flertalet av redovisningsprinciperna presenteras i respektive not i syfte att ge ökad förståelse av respektive redovisningsområde.

Tillämpande regelverk

Koncernredovisningen för SBF Bostad har upprättats i enlighet med av EU godkända IFRS Accounting Standards (IFRS) samt tolkningar av IFRS Interpretations Committee för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023.

Vidare tillämpar koncernen även Rådet för hållbarhets- samt finansiell rapportering rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner), vilken specificerar de tillägg till IFRS upplysningar som krävs enligt bestämmelserna i årsredovisningslagen. Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapportering rekommendation RFR 2 och uttalanden från Rådet för finansiell rapportering, gäller även för koncernen. Moderbolagets redovisning överensstämmer med koncernens principer förutom det som anges under Redovisningsprinciper moderbolag. Om inget annat anges har principerna tillämpats konsekvent för presenterade år.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören den 30 april 2024. Koncernens rapport över resultat och övrigt totalresultat och rapport över finansiell ställning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 23 maj 2024.

Segmentsredovisning

SBF Bostads verksamhet omfattar förvaltning av ett homogent fastighetsbestånd. Några väsentliga skillnader i fråga om risk och möjligheter bedöms inte föreligga. SBF Bostads interna rapporteringssystem är uppbyggt för uppföljning på fonden totalt, varför Bolaget inte redovisar någon segmentsredovisning.

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Det innebär att den finansiella rapporteringen presenteras i svenska kronor. Få transaktioner sker i utländsk valuta men i de fall de uppkommer så räknas dessa om med aktuell valutakurs till svenska kronor. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste tkr.

Redovisningens grunder

Tillgångar och skulder är värderade till historiska anskaffningsvärden med undantag för förvaltningsfastigheter som är värderade till verkliga värden samt uppskjuten skatt som är värderad till nominellt värde. Anläggningstillgångar, långfristiga skulder och avsättningar förväntas återvinnas eller förfalla till betalning senare än tolv månader efter balansdagen.

Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder förväntas återvinnas eller förfalla till betalning tidigare än tolv månader efter balansdagen. Bruttoredoisning tillämpas genomgående avseende redovisning av tillgångar och skulder förutom i de fall där både en fordran och en skuld existerar gentemot samma motpart och dessa på legala grunder är kvittningsbara och avsikten är att göra detta.

Koncernredovisningen

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget och samtliga dotterbolag. Dotterbolag är alla de bolag där koncernen är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang och kan påverka avkastningen genom sitt inflytande över bolaget. Detta följer vanligen av ett aktieinnehav uppgående till mer än hälften av rösträtterna. Samtliga dotterbolag konsolideras från och med den dag då det bestämmande inflytandet erhöles och konsolidering upphör från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med förvärvsmetoden vilket innebär att förvärvsanalys upprättas vid tidpunkten för förvärv av dotterbolag där tillgångar, skulder och eventualförpliktelser värderas till verkligt värde. I koncernredovisningen ingår endast dotterbolagens intjänade egna kapital efter förvärvstidpunkten. Resultat hänförligt till bolag som förvärvats eller sålts under året ingår endast i koncernredovisningen motsvarande det resultat som intjänats under innehavstiden. Koncerninterna transaktioner och balansposter samt realiserade och orealiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras.

När ett fastighetsförvärv görs, antingen via bolagsförvärv eller på annat sätt, gör ledningen en bedömning av substansen av tillgångarna och aktiviteten i det förvärvade bolaget för att avgöra om förvärvet utgör ett rörelseförvärv eller ett tillgångsförvärv. Om i stort sett hela det verkliga värdet av de förvärvade bruttotillgångarna är hänförligt till en enskild tillgång (eller en grupp av liknande tillgångar) behandlas transaktionen som ett tillgångsförvärv. För att avgöra om förvärvet är ett rörelseförvärv eller ett tillgångsförvärv gör ledningen bedömningar av indata, processer och produktion för de förvärvade tillgångarna.

I not 15 beskrivs kriterierna som SBF Bostad beaktar vid bedömning av förvärv.

Nya och ändrade standarder och tolkningar som trätt i kraft under året

Följande nya och ändrade standarder och tolkningar kan påverka koncernen:

Ändring i IAS 12, med avseende på uppskjuten skatt på leasingavtal, trädde i kraft den 1 januari 2023 och innebär bland annat att företag som tillämpar IFRS i sin koncernredovisning ska redovisa uppskjuten skatt på alla temporära skillnader. Förändringen har marginell påverkan på de finansiella rapporterna.

Ändringar i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter (upplysningar om redovisningsprinciper) trädde i kraft den 1 januari 2023. Ändringarna innebär att kravet i IAS 1 på upplysning om betydande redovisningsprinciper ersatts med ett krav på upplysningar om väsentlig information om redovisningsprinciper. Förslag om ändring i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter har haft en inverkan på koncernens offentligtgörande av redovisningsprinciper, men inte på mätning,

erkännande eller presentation av några poster i koncernens finansiella rapporter.

För att upprätta koncernredovisning i enlighet med IFRS och god redovisningssed krävs att ett antal uppskattningar och antaganden görs som påverkar redovisade värden av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader och lämnad information i övrigt. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs om den påverkar både aktuell period och framtida perioder. Faktiskt utfall kan skilja från gjorda bedömningar. De mest väsentliga områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse avser följande och beskrivs ytterligare i anslutning till den not de bedöms kunna påverka.

Bedömningspost	Not
Förvaltningsfastigheter	15 Förvaltningsfastigheter
Klassificering av förvärv	15 Förvaltningsfastigheter
Klassificering av förvärv	16 Aktier och andelar i koncernföretag
Uppskjuten skatt	11 Skatter

Redovisningsprinciper moderbolag

Tillämpade regler och bestämmelser

Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen (ÅRL) och RFR 2 Redovisning för juridiska personer, utgiven av Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering. Skillnader mellan principer för moderbolaget och koncernen beror på begränsningar att tillämpa IFRS i moderbolaget till fullo på grund av årsredovisningslagen och sambandet mellan redovisning och beskattning. Avvikelserna presenteras nedan.

För moderbolaget redovisas en resultaträkning som för koncernen benämns rapport över totalresultat. Vidare används för koncernen benämningen rapport över finansiell ställning som för moderbolaget har titeln balansräkning. Moderbolaget agerar som agent enligt IFRS 15 där tjänsterna som tillhandahålls

dotterbolagen (fastighetsadministration) inte kontrolleras av Moderbolaget. Intäkten avseende den vidarefakturerade fastighetsadministrationen netto redovisas således mot motsvarande kostnader i resultaträkningen.

Andelar i koncernföretag

Andelar i dotterbolag redovisas enligt anskaffningsvärde, vilket inkluderar eventuella transaktionsutgifter. Värdet prövas löpande mot dotterbolagens koncernmässiga egna kapital. I de fall det redovisade värdet understiger återvinningsvärdet sker en nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall förutsättningarna som föranledde nedskrivning förändras kan denna återföras. Erhållna utdelningar redovisas som finansiella intäkter.

Aktiekapital

Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya stamaktier redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden.

Anteciperade utdelningar

Anteciperad utdelning från dotterföretag redovisas i de fall moderföretaget ensamt har rätt att besluta om utdelningens storlek och moderföretaget har fattat beslut om utdelningens storlek innan moderföretaget publicerat sina finansiella rapporter.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Erhållna samt lämnade koncernbidrag från dotterbolag samt moderbolag redovisas enligt alternativregeln, det vill säga som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Av moderbolaget lämnade aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och redovisas som aktier och andelar hos moderbolaget, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Skatter

I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatt.

Not 2. Hyresintäkter

Redovisningsprinciper

Koncernens intäkter utgörs i all väsentlighet av hyresintäkter. Intäkterna redovisas exklusive mervärdesskatt och med avdrag för eventuella rabatter. Hyresavtalen klassificeras i sin helhet, ur ett redovisningsperspektiv, som operationella leasingavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott och intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden och innefattar det verkliga värdet av vad som kommer erhållas. Endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter.

Koncernens hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter regleras i framför allt i bostadshyreskontrakt med privatpersoner som vanligtvis inte har något slut utan löper tills vidare, därmed bedöms framtida hyresintäkter ligga i nivå med årets hyresintäkter förutsatt att fastighetsbeståndet är konstant. Lokaler avser ytor inom bostadsfastigheterna och kan vara butiker, vårdlokaler, kontor, frisörer etcetera.

tkr	2023	2022
Koncernen	2023	2022
Hyresvärde bostäder	202 375	186 820
Vakanser bostäder	-3 129	-4 256
Hyresvärde lokaler	20 550	18 752
Vakanser lokaler	-2 037	-1 786
Hyresvärde parkering	4 061	3 709
Vakanser parkering	-535	-492
Övriga hyresintäkter	1 556	1 340
Summa	222 841	204 087

Framtida minimibetalningar avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal per 31 december är enligt följande:

Koncernen

2023

tkr	Bostad	Lokaler	Parkerings	Övrigt	Summa
Upp till ett år	47 827	18 709	810	129	67 475
1-2 år	-	15 015	40	48	15 103
2-3 år	-	8 145	6	37	8 188
3-4 år	-	4 057	2	37	4 096
5 år och över	-	4 452	-	18	4 470
Summa	47 827	50 378	858	269	99 332

2022

tkr	Bostad	Lokaler	Parkerings	Övrigt	Summa
Upp till ett år	48 833	14 633	884	285	64 635
1-2 år	-	8 872	-	274	9 146
2-3 år	-	5 052	-	201	5 253
3-4 år	-	1 251	-	191	1 442
5 år och över	-	1 428	-	325	1 753
Summa	48 833	31 236	884	1 276	82 229

Not 3. Ledande befattningshavares ersättningar

Koncernen har inte haft några anställda under året och inga ersättningar har betalats ut förutom till den externa styrelseledamoten.

tkr	2023	2022
Styrelsen består av antalet personer	3	3
Varav kvinnor	1	1

Not 4. Arvode till revisionsbolag

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen, hållbarhetsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på företagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Arvoden utöver revisionsuppdraget delas i förekommande fall upp i posterna revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget samt övriga uppdrag.

Koncernens och moderbolagets revisorer är KPMG och kostnaderna för revision fördelas enligt följande.

tkr	2023	2022
Koncernen	2023	2022
Revisionsuppdrag	-2 508	-3 559
Övriga uppdrag	-	-
	-2 508	-3 559
Moderbolaget	2023	2022
Revisionsuppdrag	-2 508	-2 559
Övriga uppdrag	-	-
	-2 508	-2 559

Not 5. Fastighetskostnader

Redovisningsprinciper

Koncernens fastighetskostnader är de direkta kostnaderna för de fastigheter som genererat intäkter. Fastighetskostnader drift innefattar kostnader för fastighetsskatt, fastighetsförsäkringar med mera. Taxebundna kostnader innefattar kostnader för elektricitet, uppvärmning, vatten etc. Reparation och underhåll består av såväl tidsbegränsade som löpande åtgärder för att upprätthålla fastigheternas standard. Efterföljande utgifter aktiveras endast i samband med tillgångens redovisade värde när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med utgifterna kommer att tillföras koncernen och kostnad kan mätas

på ett tillförlitligt sätt. Alla andra reparations- och underhållskostnader kostnadsförs när de uppstår.

tkr	2023	2022
Koncernen	2023	2022
Fastighetskostnader drift	-30 958	-26 709
Taxebundna kostnader	-44 028	-35 862
Reparation och underhåll	-12 529	-13 062
	-87 516	-75 633

Not 6. Central administration

Redovisningsprinciper

Koncernens och moderbolagets kostnader för central administration inbegriper kostnader som inte är direkta fastighetskostnader, till exempel kostnader för:

Management fee som faktureras från SBF Fonder AB och inbegriper kostnader för koncernledning och portföljförvaltning. SBF Bostad betalar inte någon ersättning till VD eller ledande befattningshavande utan arvoden betalas från SBF Fonder AB.

Fördelade förvaltningskostnader som inbegriper koncern- och fastighetsadministration samt en viss del fastighetsförvaltning.

tkr		
Moderbolaget	2023	2022
Marknadsföringskostnader	-689	-627
Administration	-5 388	-4 600
Revisionskostnad	-2 508	-2 559
Konsultkostnader	-1 536	-2 182
Övriga kostnader	-1 447	-1 446
	-11 568	-11 416

tkr

Koncernen	2023	2022
Management fee	-20 600	-22 468
Fördelade förvaltningskostnader	-22 275	-20 386
Övrig administration	-14 981	-17 540
	-57 856	-60 395

Övrig administration som innebär bland annat kostnader för att vara ett publikt bolag, revision, advokatkostnader och regellefterlevnad.

Moderbolaget agerar som agent enligt IFRS 15 där tjänsterna som tillhandahålls dotterbolagen (fastighetsadministration) inte kontrolleras av Moderbolaget. Intäkten avseende den vidarefakturerade fastighetsadministrationen nettoredovisas således mot motsvarande kostnader i resultaträkningen - administration.

Not 7. Resultat från andelar i koncernföretag

Moderbolaget har för 2023 ej anteciperat några utdelningar från dotterbolag.

Moderbolaget	2023	2022
Utdelning på aktier i koncernföretag	11 866	5 681
Nedskrivningar av andelar i koncernföretag i samband med lämnat aktieägartillskott	-165 800	-88 047
	-153 934	-82 366

Not 8. Finansiella intäkter

Redovisningsprinciper

Koncernens ränteintäkter är hänförliga till bankkontoinnehav hos Danske Bank samt SBAB under 2023 samt SBAB under 2022 och är värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Moderbolagets ränteintäkter är kopplade till intäkter från fordringar på koncernbolag samt kortfristiga placeringar hos Danske Bank samt SBAB under 2023. Ränteintäkter för moderbolaget under 2022 är hänförlig till bankkontoinnehav hos SBAB.

Finansiella intäkter resultatförs i den period de avser.

Koncernen	2023	2022
Ränteintäkter på banktillgodohavanden	1 336	1 120
	1 336	1 120
Moderbolaget	2023	2022
Ränteintäkter på banktillgodohavanden	1 182	1 206
Ränteintäkter på fordringar som är omsättningstillgångar	13 573	-
	14 755	1 206
Varav koncernföretag	13 573	-
Varav övriga	1 182	1 206

Not 9. Finansiella kostnader

Redovisningsprinciper

Med finansiella kostnader avses räntekostnader, ränta på leasingsskuld och finansiella kostnader som uppkommer i samband med upplåning. Kostnader för uppläggningskostnader av lån som uppkommer när lånet upptas periodiseras över lånets löptid i enlighet med effektivräntemetoden

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder som redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Koncernen	2023	2022
Finansiella skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde – räntekostnader	-90 351	-41 722
Finansiella kostnader – övrigt	-122	-217
	-90 472	-41 939

Moderbolaget	2023	2022
Externa räntekostnader	-5	-
Räntekostnader på fordringar som är omsättningstillgångar	-578	-
	-583	-

Varav koncernföretag	-578	-
Varav övriga	-5	-

Not 10. Bokslutsdispositioner

Moderbolaget	2023	2022
Erhållet koncernbidrag	11 438	16 221
Lämnat koncernbidrag	-	-3 092
Summa	11 438	13 129

Not 11. Skatter

Redovisningsprinciper aktuell skatt

Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångarnas eller skuldernas redovisade värden avviker från de skattemässiga.

En avstämning mellan årets redovisade skatteintäkt (-kostnad) och den skatteintäkt (-kostnad) som skulle uppstå om skattesatsen 20,6 procent (20,6 procent) beräknats på Resultat före skatt visas nedan.

Aktuell skatt

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för året vilket är det redovisade resultatet justerat för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader. Den aktuella skatten som redovisas i resultaträkningen avser skatt att betala justerat för eventuell skatt avseende tidigare år. Skattefordringar och skatteskulder fastställs till det belopp som förväntas återfås eller betalas till Skatteverket.

Redovisningsprinciper uppskjuten skatt

Uppskjuten skattefordran

Uppskjuten skattefordran avser fusionsspärrat underskottsavdrag i dotterbolag till SBF Bostad AB

Ej redovisad uppskjuten skattefordran

Avser temporära skillnader på förlustavdrag redovisas inte som uppskjutna skattefordringar.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas i enlighet med balansräkningsmetoden för alla temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. En värdering av uppskjutna skattefordringar och underskottsavdrag görs vid varje bokslutstillfälle och justeras i den mån det inte längre är troligt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att genereras, så att hela eller en del av den uppskjutna skattefordran kan nyttjas. Vid förvärv av ett bolag görs en bedömning huruvida förvärvet avser förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång (fastighet). Avseende förvärv av rörelse redovisas uppskjuten skatt till nominellt belopp på temporära skillnader. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt vid förvärvet utan eventuell rabatt minskar i stället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värdeförändringarna kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering. Vid beräkning av den temporära skillnaden för en tillgång eller skuld beaktas enbart de temporära skillnader som uppstått efter att koncernen förvärvat tillgången eller skulden. Redovisning enligt balansräkningsmetoden innebär att det finns en skatteskuld eller skattefordran som realiseras den dag som en tillgång eller skuld avyttras.

Aktuell skatt Redovisas i rapporten över resultat och övrigt totalresultat

Koncernen	2023	2022
Aktuell skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)		
Årets skattekostnad	-3 418	-2 001
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	-310	-109
	-3 728	-2 110
Uppskjuten skattekostnad (-) /skatteintäkt (+)		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	49 300	38 228
Uppskjuten skatteintäkt i under året aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	245	170
Skattevärde i underskottsavdrag	-41	-94
	49 504	38 304
Totalt redovisad skattekostnad i koncernen	45 776	36 194
Moderbolaget	2023	2022
Aktuell skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)		
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	-	-53
	-	-53
Uppskjuten skattekostnad (-) /skatteintäkt (+)		
Uppskjuten skatteintäkt i under året aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	245	89
	245	89
Totalt redovisad skattekostnad i moderbolaget	245	36

Avstämning effektiv skatt

Koncernen	2023	2022
Resultat före skatt	-404 488	-268 049
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	83 324	55 218
Ej avdragsgilla kostnader	-1 693	-45 164
Ej skattepliktiga intäkter	26	30 819
Ej avdragsgilla räntekostnader	-13 970	-5 045
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-1	-
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade ränte-carryforwards	460	-
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	456	703
Aktivering av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	245	128
Skatt hänförlig till tidigare år	-303	-109
Förändring av verkligt värde förvaltningsfastigheter understigande första redovisningstillfället	-21 653	-
Schablonränta på periodiseringsfond	-41	-6
Uppräknat belopp vid återföring periodiseringsfond	-	-2
Övrigt	-1 074	-348
Redovisad effektiv skatt	45 776	36 194
Moderbolaget	2023	2022
tkr	2023	2022
Resultat före skatt	-139 892	-79 447
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	28 818	16 366
Ej avdragsgilla kostnader	-34 159	-18 152
Ej skattepliktiga intäkter	5 341	1 170
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	-	616
Aktivering av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	245	89
Skatt hänförlig till tidigare år	-	-53
Redovisad effektiv skatt	245	36

Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

Koncernen

tkr	Balans per 1 jan 2023	Redovisat i årets resultat	Förvärv/ Avyttring av rörelse	Balans per 31 dec 2023
Förvaltningsfastigheter	94 950	-50 439	-1 195	43 316
Periodiseringsfonder	2 128	1 139	-	3 267
Summa uppskjuten skatteskuld	97 078	-49 300	-1 195	46 583
Aktivering av underskottsavdrag/ Uppskjuten skattefordran	-170	-204	40	-334
Summa uppskjuten skatt	96 908	-49 504	-1 155	46 249

tkr	Balans per 1 jan 2022	Redovisat i årets resultat	Förvärv/ Avyttring av rörelse	Balans per 31 dec 2022
Förvaltningsfastigheter	134 001	-39 133	82	94 950
Periodiseringsfonder	1 223	905	-	2 128
Summa uppskjuten skatteskuld	135 224	-38 228	82	97 077
Aktivering av underskottsavdrag/ Uppskjuten skattefordran	-94	-76	-	-170
Summa uppskjuten skatt	135 130	-38 304	82	96 907

Moderbolaget

tkr	Balans per 1 jan 2023	Redovisat över resultat- räkningen	Redovisat i eget kapital	Balans per 31 dec 2023
Aktivering av underskottsavdrag/ Uppskjuten skattefordran	-89	-245	-	-334
	-89	-245	-	-334

tkr	Balans per 1 jan 2022	Redovisat över resultat- räkningen	Redovisat i eget kapital	Balans per 31 dec 2022
Aktivering av underskottsavdrag/ Uppskjuten skattefordran	-	-89	-	-89
	-	-89	-	-89

Not 12. Resultat per aktie samt härledning av NAV

Vinstdelningsunderlaget fördelas på stamaktier respektive preferensaktierna i serie A samt B enligt nedan. Det finns inga utestående instrument som kan ge utspädningseffekt eller potentiell utspädningseffekt framöver. Beslut om att genomföra split fattades på extra bolagsstämma den 7 mars 2024 med förhållande 10:1.

Resultat per aktie

tkr	2023	2022
Resultat efter skatt	-358 712	-231 855
Tröskelvärde (statsskuldsväxel 90dgr)*	-	-
Kvar att vinstdela	-358 712	-231 855
80% till A-B aktieägare	-286 969	-185 484
Resultat per genomsnittligt antal A samt B-aktie, kronor	-241	-163
20% till Stamaktieägare	-71 742	-46 371
Resultat per genomsnittligt antal stamaktie, kronor	-143	-111
Genomsnittlig räntesats för Statsskuldsväxel 90 dgr under resp. år	0,746%	0,0%

*) Tröskelvärdet är lika med resultat efter skatt, multiplicerat med den genomsnittliga räntesatsen för statsskuldsväxel 90 dagar under föregående år, räntesatsen kan dock aldrig bli negativt utan då anges "-" dvs 0,0. I de fall som tröskelvärdet existerar, så tillfaller hela beloppet upp till tröskelvärdet A samt B-aktieägarna och resterande belopp delas 80/20 mellan A samt B-aktieägare och stamaktieägarna.

Resultat per aktie efter utspädning är detsamma som Resultat per aktie före utspädning.

Härledning NAV

tkr	2023	2022
Utgående Eget kapital	1 177 806	1 474 941
Avdrag stam-aktiekapital	-2 000	-2 000
Återläggning Uppskjuten skatt	46 583	97 077
Marknadsmässigt avdrag för latent skatt	-105 777	-129 410
Beräknad upplupen vinstdelning	-	-31 407
NAV hänförligt till A- samt B-aktieägare	1 116 612	1 409 201
Antal A-samt B-aktier före split 1:10	127 437	116 468
NAV per A- samt B-aktie före split 1:10	8 750	12 100

Tidigare år har det NAV som presenterats varit EPRA NAV. Detta nyckeltal tar inte hänsyn till eventuella skatteeffekter vid en eventuell försäljning av fastighetsportföljen via bolagsförsäljningar. I och med Bolagets avsikt är att dess A samt B-aktieägare bereds möjlighet att lösa in aktierna, där första tillfälle skedde under 2023, vill Bolaget förtydliga beräkningen av förväntad inlösenkurs och redovisa detta i stället för EPRA NAV som ej tar hänsyn till skatteeffekter. Därför har Bolaget uppskattat det Marknadsmässiga avdraget för uppskjuten skatt och transaktionskostnader som förväntas uppstå vid en försäljning.

Not 13. Genomsnittligt antal aktier

Beräkningen är gjord utifrån ingående antal aktier och därefter har antal aktier i respektive emission viktats utifrån antal dagar mellan slutlikviddatum och balansdagen. Genomsnittligt antal aktier beräknas utifrån ingående antal utestående aktier med hänsyn tagen till det vägda antal aktier som har tillkommit i samband med emission, samt med avdrag för det vägda antalet återköpta aktier. I samband med företrädesemissioner som

inkluderar ett fondemissionselement räknas genomsnittligt antal aktier om för perioder innan företrädesemissionen. På extra bolagsstämma den 7 mars 2024 beslutades det om en uppdelning av aktier (split) med förhållandet 10:1 vilket beaktats vid beräkningen av genomsnittligt antal aktier.

tkr	Ingående balans 2023-01-01	Emission 2023-12-11	Återköp 2023	Utgående balans 2023-12-31
A-B aktier före split	115 409	10 969	-103	126 275
Stamaktier före split	50 000	-	-	50 000
Totalt antal aktier före split	165 409	10 969	-103	176 275
Snitt A-B aktier efter split	1 184 429	6 027	-835	1 189 621
Snitt Stamaktier efter split	500 000	-	-	500 000

tkr	Ingående balans 2022-01-01	Emission 2022-04-28	Emission 2022-06-28	Emission 2022-11-30	Återköp 2022	Utgående balans 2022-12-31
A-B aktier före split	102 101	12 026	1 984	268	-970	115 409
Stamaktier före split	25 000	25 000	-	-	-	50 000
Totalt antal aktier före split	127 101	37 026	1 984	268	-970	165 409
Snitt A-B aktier efter split	1 047 851	83 750	10 405	234	-3 086	1 139 154
Snitt Stamaktier efter split	250 000	169 643	-	-	-	419 643

Not 14. Förslag till disposition av bolagets resultat

tkr	2023	2022
Överkursfond	1 329 205 847	1 267 080 213
Balanserat resultat	-171 951 584	-91 553 394
Årets resultat	-139 646 361	-79 411 173
Summa	1 017 607 902	1 096 115 646

I ny räkning överföres	1 017 607 902	1 096 115 646
Varav överkursfond	1 329 205 847	1 267 080 213

Not 15. Förvaltningsfastigheter

Redovisningsprinciper

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Förvaltningsfastigheter omfattar byggnader, mark, markanläggningar, byggnadsinventarier, markinventarier och pågående arbeten. Samtliga av SBF Bostads ägda fastigheter bedöms utgöra förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvstillfället till anskaffningsvärde inklusive utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Efter förvärvstillfället redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde i koncernens rapport över finansiell ställning. Periodens värdeförändringar redovisas som realiserade och orealiserade värdeförändringar i koncernens rapport över totalresultat. Orealiserade värdeförändringar beräknas utifrån skillnaden mellan verkliga värdet på balansdagen och verkliga värdet vid närmast föregående rapportering beaktat förvärv, försäljningar och investeringar. Resultat av försäljning av fastighet redovisas som realiserad värdeförändring. Realiserad värdeförändring utgörs av skillnaden mellan överenskommen köpeskilling efter avdrag för försäljningsomkostnader och fastighetens verkliga värde redovisat vid senaste finansiella rapporten. Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas i samband med att risker och förmåner övergår till köparen från säljaren, vilket sammanfaller med frånträdesdagen. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att tillfalla företaget. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. Intäkter från fastighetsförsäljning bokförs på tillträdesdagen om inte kontrollen över fastigheten övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Enligt IFRS 15 övergår kontrollen över fastigheten i första hand när risker och förmåner övergår,

men hänsyn tas även till andra kriterier såsom beslutanderätt i form av majoritet av röster eller annan beslutanderätt över tillgången.

Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet, utan eventuell rabatt minskar i stället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värdeförändringarna kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering.

Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

Koncernen

tkr	2023	2022
Ingående balans	3 473 160	2 937 940
Förvärv	-16	761 247
Avyttringar	-183 240	-4 666
Investeringar i befintliga fastigheter	35 323	77 033
Värdeförändring	-381 457	-298 393
Vid årets slut	2 943 770	3 473 160

Förvärv samt avyttringar

Under 2022 förvärvade SBF Bostad AB ett antal fastigheter via förvärv av bolag. Samtliga transaktioner bedömdes utgöra tillgångsförvärv. På motsvarande sätt har två fastigheter under 2023 avyttrats.

Avyttring av fastigheter

Under året har två fastigheter avyttrats via försäljning av bolag.

2023

tkr			
Fastigheter	Bolag	Kvm	Resultat
Linnean 1	SBF Bostad Linnean Fastighets AB	3 215	-16 158
Schultz 4 mfl	SBF 12 Ystad Schultz KB	4 325	1 528
		7 540	-14 630
tkr			
Inventarier			
Inventarier	SBF Bokparken Holding AB	-	10
		-	10
Resultat fastighetsförsäljningar 2023		7 540	-14 620

2022

tkr			
Fastigheter	Bolag	Kvm	Resultat
Ekorren 14	SBF Bostad Fastigheter 59 AB	270	2 641
Resultat fastighetsförsäljningar 2022		270	2 641

Effekten på enskilda tillgångar och skulder i koncernen avseende avyttringar och förvärv

2023

tkr		Förvärvat	Avyttrat
Koncernen			
Materiella anläggningstillgångar		-16	183 240
Konst		-	75
Uppskjuten skattefordran			40
Koncernfordran			28 936
Övriga fordringar		-	78
Likvida medel		-	544
Lån		-	-125 589
Leverantörsskulder		-	-44
Koncernskuld		-	-13 463
Övriga skulder		-	-4 695
Tillgångar och skulder netto		-16	69 122
Köpeskilling erlagd med likvida medel exkl nedanstående poster		-	58 804
Avgår: Likvida medel i avyttrat		-	-544
Påverkan på likvida medel		-	58 260
Fastighetsvärde netto		-16	183 240

Värdering av fastigheter

Enligt IFRS 13 skall det verkliga värdet vara det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en tillgång genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer. Om det inte går att tillgå marknadspriser för den tillgång eller skuld som skall värderas eller om marknadspriserna inte är tillförlitliga så får värderingsmodeller användas för att uppskatta det verkliga värdet.

2022

tkr		Förvärvat	Avyttrat
Koncernen			
Materiella anläggningstillgångar		761 246	4 666
Kundfordringar		221	-
Övriga fordringar		95 954	6
Likvida medel		8 248	50
Lån		-344 290	
Leverantörsskulder		-1 524	-
Koncernskuld		-	-1 896
Övriga skulder		-92 707	-92
Tillgångar och skulder netto		427 148	2 734
Köpeskilling erlagd med likvidamedel exkl nedanstående poster		427 148	5 468
Avgår: Likvida medel i avyttrat		-8 248	-50
Påverkan på likvida medel		418 900	5 418
Fastighetsvärde netto		761 246	4 666

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde per balansdagen. Verkligt värde fastställs genom oberoende externa värderingar. I de fall SBF:s anskaffningsvärde bedöms överensstämma med definitionen av verkligt värde i IFRS 13 används anskaffningsvärdet som verkligt värde även omedelbart efter initial redovisning av förvaltningsfastigheterna till dess att information från fastighetsmarknaden föranleder en omvärdering. Som huvudmetod har en så kallad kassaflödesanalys använts där ett kalkylmässigt framtida driftnetto beräknas under en tioårig

kalkylperiod med hänsyn tagen till nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Avkastningskraven är individuella per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastighetens värdeförändringar redovisas i koncernens rapport över totalresultat, efter avdrag för genomförda investeringar under året. Löpande underhåll, reparationer och byte av mindre delar kostnadsförs i den period de uppkommer. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på tillförlitligt sätt. Andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter, eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall ny komponent tillskapats läggs utgiften till det redovisade värdet. Reparationer kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

Resultatet av fastighetsförsäljning utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och verkligt värde enligt närmast föregående kvartalsbokslut, med avdrag för genomförda investeringar under kvartalet och direkta transaktionskostnader. IFRS värderingshierarki är uppdelad i tre nivåer:

- nivå 1 - finns noterade priser tillgängliga för identiska tillgångar på en aktiv marknad.
- nivå 2 - baseras värderingen inte uteslutande på observerbara priser utan justering krävs för den specifika tillgången.
- nivå 3 - icke observerbara priser, finns inte identiska tillgångar utan värderingen baseras på uppskattningar och värderingstekniker.

Samtliga förvaltningsfastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13, dvs att värdet baseras på en analys av varje fastighets status samt hyres- och marknadssituation.

Värderingsmetodik

Vägledande för den oberoende externa värderingen är antaganden och bedömningar som gjorts med hänsyn tagen till förändringar som skett på marknaden samt eventuella händelser i fastigheterna som kan vara värdepåverkande till exempel uthyrningar, uppsägningar, investeringar med mera. Övrigt underlag utgörs av ortsprisinformation i olika databaser. SBF Bostads egen framtagna ortsanalys utgör ett viktigt underlag för information om marknadsförutsättningar på respektive ort. Värderingarna utförs med en avkastningsmetod, där en kassaflödeskalkyl per fastighet kompletteras med en ortspris/transaktionsbaserad metod. I denna görs en prognos över in- och utbetalningar under kalkylperioden. Ett restvärde

bedöms för fastigheten vid kalkylperiodens slut. Nuvärdet av framtida betalningsströmmar tillsammans med nuvärdet av restvärdet speglar bedömt marknadsvärde. Rimligheten i de resultat som erhålls från kassaflödeskalkylen har kontrollerats mot olika typer av nyckeltal från marknaden, till exempel värde per kvadratmeter och värde i relation till taxeringsvärde. Restvärde beräknas utifrån ett bedömt direktavkastningskrav sista kalkylåret, så kallad exit yield, appliceras på bedömt driftnetto efter sista kalkylåret. Kassaflödesberäkningen utgår från en ortbaserad och transaktionsbaserad modell.

Alla fastigheter har värderats av oberoende externa värderare per 31 december 2023. SBF Bostad marknadsvärderar förvaltningsfastigheterna internt eller externt kvartalsvis och redovisar fastighetsbeståndet till verkligt värde. De interna värderingarna är en del av affärsprocessen där det för varje enskild fastighet görs en individuell bedömning av till vilket värde denna anses kunna säljas. I syfte att säkerställa de interna värderingarna genomförs externa värderingar. Under 2023 genomfördes två interna värderingar och två externa värderingar. De externa värderingarna genomförs av oberoende fastighetsvärderare vilkas antaganden och värden utgör en viktig referens för SBF Bostad vid bedömningen av förvaltningsfastigheternas verkliga värden.

Känslighetsanalys

För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vid fastighetsvärdering vanligtvis ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent. De antaganden och bedömningar som har gjorts samt kvantitativ upplysning i känslighetsanalys framgår nedan. Förändringar i kassaflöden och marknadens avkastningskrav har stor betydelse för fastigheternas marknadsvärden. Baserat på fastigheternas löpande intjäningsförmåga, skulle en förändring om 5 procent av intäkter uppåt eller nedåt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 248 300 tkr (292 900) uppåt respektive nedåt. En förskjutning 0,5 procent uppåt eller 0,5 procent nedåt av marknadens direktavkastningskrav skulle på motsvarande sätt påverka det bedömda verkliga värdet med cirka 277 800 (379 300) tkr uppåt och 342 600 (488 200) tkr nedåt (alla andra värdepåverkande antagande antas i känslighetsanalysen vara oförändrade) enligt tabell nedan.

SBF Bostads verksamhet omfattar förvaltning av ett homogent fastighetsbestånd. Några väsentliga skillnader i fråga om risker och möjligheter bedöms ej föreligga

Känslighetsanalys – effekter på verkligt värde 2023

tkr						
Förändring intäkter i procent		-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%
Förändring direktavkastning:	-0,50%	65 700	204 100	342 600	481 100	619 600
Förändring direktavkastning:	-0,25%	-100 000	30 900	161 800	292 700	423 600
Förändring direktavkastning:	0,00%	-248 300	-124 200	-	124 100	248 300
Förändring direktavkastning:	0,25%	-381 900	-263 900	-145 800	-27 800	90 300
Förändring direktavkastning:	0,50%	-502 900	-390 300	-277 800	-165 300	-52 800

Känslighetsanalys – effekter på verkligt värde 2022

tkr						
Förändring intäkter i procent		-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%
Förändring direktavkastning:	-0,50%	154 600	321 400	488 200	655 100	821 900
Förändring direktavkastning:	-0,25%	-84 200	71 700	227 700	383 600	539 500
Förändring direktavkastning:	0,00%	-292 900	-146 400	-	146 400	292 900
Förändring direktavkastning:	0,25%	-476 900	-338 800	-200 800	-62 800	-75 300
Förändring direktavkastning:	0,50%	-640 500	-509 900	-379 300	-248 800	-118 200

Kvantitativa variabler som ligger till grund för analysen 2023

tkr			
Värde	Lägsta	Högsta	Snitt
Hyra per kvadratmeter	563	2 339	1 238
Driftnetto/ kvm	264	1 579	730
Direktavkastning	3,40%	6,30%	4,94%
Antal kvadratmeter	182 791	182 791	182 791

Kvantitativa variabler som ligger till grund för analysen 2022

tkr			
Värde	Lägsta	Högsta	Snitt
Hyra per kvadratmeter	535	2 196	1 210
Driftnetto	290	1 568	718
Direktavkastning	2,39%	5,59%	3,93%

Direktavkastningskrav

Fastighetstyp	Intervall	Genomsnitt 2023	Genomsnitt 2022
Bostäder	3,4%-6,3%	4,9%	4,2%

Not 16. Aktier och andelar i koncernföretag

Moderbolaget

tkr	2023	2022
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	88 660	450
Inköp	-	50
Aktieägartillskott	782 500	88 160
Utgående balans 31 december	871 160	88 660
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-88 047	-
Årets nedskrivningar	-165 800	-88 047
Utgående balans 31 december	-253 847	-88 047
Redovisat värde den 31 december	617 313	613

Redovisningsprinciper

Andelar i koncernföretag redovisas till anskaffningsvärde, vilket inkluderar eventuella transaktionsutgifter. Om redovisat värde på andelarna överstiger återvinningsvärdet sker en nedskrivning som redovisas i resultaträkningen. Tidigare gjorda nedskrivningar reverseras om förutsättningarna för nedskrivning ej längre föreligger.

Specifikation av moderbolagets direkta innehav av andelar i koncernföretag

Organisationsnummer / Säte	Antal andelar	Andel i %	Redovisat värde 31 december	
			2023	2022
SBF 14 Holding 1 AB, 559067-4536, Stockholm	500	100,0%	52 833	50
SBF 14 Holding 2 AB, 559102-9532, Stockholm	500	100,0%	48 320	70
SBF 14 Holding 3 AB, 559139-1650, Stockholm	500	100,0%	106 850	50
SBF Bostad Holding 4 AB, 559202-1900, Stockholm	500	100,0%	78 050	50
SBF Bostad Holding 5 AB, 559214-3365, Stockholm	500	100,0%	71 058	58
SBF Bostad Holding 6 AB, 559228-2155, Stockholm	500	100,0%	116 050	50
SBF Bostad Holding 7 AB, 559278-0588, Stockholm	50 000	100,0%	50 250	133
SBF Bostad Holding 8 AB, 559287-2039, Stockholm	50 000	100,0%	85 550	50
SBF Bostad Holding 9 AB, 559344-6361, Stockholm	50 000	100,0%	8 302	52
SBF Bostad Holding 10 AB, 559365-7157, Stockholm	50 000	100,0%	50	50
			617 313	613

Not 17. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

tkr	31 dec	
	2023	2022
Koncernen		
Förutbetalda serviceavgifter	2 142	1 546
Uppläggningskostnad lån	354	451
	2 496	1 997
Moderbolaget		
Förutbetalda serviceavgifter	142	80
	142	80

Not 18. Likvida medel

Som likvida medel klassificeras kassa och tillgodohavanden i bank som kortfristiga likvida placeringar med en löptid av maximalt tre månader sedan anskaffningstidpunkten. Checkräkningskredit hänförs till låneskulder under kortfristiga räntebärande skulder.

Likvida medel uppgick till 88 202 tkr (68 291) i koncernen och 88 202 tkr (67 991) i moderbolaget och bestod av banktillgodohavanden per bokslutsdagen.

Not 19. Eget kapital

Aktiekapitalet i Bolaget uppgick per 31 december 2023 till 7 097 tkr (6 659), fördelat på 50 000 (50 000) Stamaktier respektive 16 679 (102 190) preferensaktier av serie A samt 110 758 (14 478) aktier av serie B. Stamaktier i Bolaget berättigar till tio röster på bolagsstämma och A samt B-aktier berättigar till en röst på bolagsstämma.

Samtliga aktier medför rätt till andel i Bolagets utdelning. Dock har preferensaktierna av serie A samt serie B företräde till utdelning. Se även not 12. Kvotvärdet per aktie är 40 (40) kr. Föreslagen utdelning per A- samt B-aktie för året 2023 är 0 kr (0) samt 0 kr (0) per stamaktie. Faktisk utdelning 2023 överensstämmer med föreslagen utdelning 2023.

För mer information om rörelserna i antalet aktier se not 13.

Koncernen

Övrigt tillskjutet kapital

Avser eget kapital som är tillskjutet från ägarna. Här ingår överkurser som betalats i samband med emissioner.

Moderbolaget

Fritt eget kapital

Följande fonder utgör tillsammans med årets resultat fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna.

Överkursfond

När aktier emitteras till överkurs, det vill säga för aktierna ska betalas mer än aktiernas kvotvärde, ska ett belopp motsvarande det erhållna beloppet utöver aktiernas kvotvärde, föras till överkursfonden.

Balanserade vinstmedel

Balanserade vinstmedel utgörs av föregående års balanserade vinstmedel och resultat efter avdrag för under året lämnad vinstutdelning.

Antal aktier	31 dec	
	2023	2022
Stamaktier		
Emitterade stamaktier	50 000	50 000
Aktiekapital stamaktier	2 000	2 000
Emitterade stamaktier per 31 december – betalda	50 000	50 000
A- aktier		
Emitterade A-aktier	102 190	102 190
Konvertering till B-aktie	-85 511	-
Aktiekapital hänförligt till A-aktier	621	4 045
Aktiekapital A-aktier i eget förvar	46	42
Totalt akteikapital A-aktier	667	4 088
Antal inköpta A-aktier under året	103	970
Antal A-aktier i eget förvar	1 162	1 059
Emitterade A-aktier per 31 december – betalda	16 679	102 190
B aktier		
Emitterade B-aktier	25 247	14 278
Konvergering till B-aktie	85 511	-
Aktiekapital hänförligt till B-aktier	4 430	571
Emitterade B-aktier per 31 december – betalda	110 758	14 278
Summa antal emitterade aktier	177 437	166 468

Resultat per aktie

Då Stam- och A-aktier äger olika rätt till utdelning så är resultat per aktie uppdelat på Stam-respektive A- och B-aktie enligt följande:

Av årets resultat är -286 969 tkr (-185 484) hänförligt till ägare av A- samt B-aktier och -71 742 tkr (-46 371) är hänförligt till Stam-aktieägarna. För att se uträkningen i sin helhet hänvisas till not 12 och 13.

A-aktie i eget förvar

Under året återköptes 103 (970) A-aktier till ett värde av 987 tkr (11 713). Totalt inköpsvärde för återköpta aktier uppgår till 13 841 tkr. Andel av det totala aktiekapitalet avseende återköpta A-aktier uppgår till 0,65 procent (0,64).

Not 20. Finansiella risker och riskhantering

SBF Bostad är exponerat mot ett antal finansiella risker. Riskerna hanteras inom ramen för den av styrelsen fastställda finanspolicyn. Finanspolicyn definierar målsättning och mandat samt anger riktlinjer och risklimiterna för finansverksamheten inom SBF Bostad. De finansiella risker som koncernen är exponerad mot samt hantering av riskerna presenteras nedan.

Finansierings och likviditetsrisk

Finansierings- och likviditetsrisk definieras som det lånebehov som kan täckas i ett ansträngt marknadsläge. Lånebehovet kan avse refinansiering av befintliga lån eller nyupplåning.

Bolagets likviditetsrisk består i att koncernen kan sakna likvida medel för betalning av sina åtaganden. För att begränsa likviditetsrisken har Bolaget ett kassakrav. Likviditetsplaneringen används för att hantera likviditetsrisken och kostnaderna för finansieringen av koncernen. Målsättningen är att koncernen ska kunna klara sina finansiella åtaganden i uppgångar såväl som nedgångar utan betydande oförutsebara kostnader. Likviditetsriskerna hanteras centralt för hela koncernen.

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.

Finansiella instrument såsom kundfordringar, leverantörsskulder, mm redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för eventuell nedskrivning, varför det verkliga värdet bedöms överensstämma med redovisat värde.

Marknadsrisk

Marknadsrisk är att risken för att verkligt värde på, eller framtida kassaflöden från, ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser. Marknadsriskerna indelas av IFRS i tre typer, valutarisk, ränterisk och andra prisrisker. De marknadsriskerna som främst påverkar koncernen utgörs av ränterisker. Givet att koncernen endast utför transaktioner med svenska kronor, föreligger ingen valutarisk.

Ränterisk

Ränterisken avser risken för att förändringar i ränteläget påverkar koncernens upplåningskostnad. Räntebindning ska ske utifrån bedömd ränteutveckling, kassaflöde och kapitalstruktur. Företagsledningen följer utvecklingen och är beredda på att binda räntan om så bedöms nödvändigt. I dagsläget är inga räntor bundna. En förändring av snitträntan med +/- 1 procent ger en effekt på resultatet före skatt med +/- 17 772 tkr (-19 304).

Kredit- och motpartsrisk

Kredit- och motpartsrisk avser risken att motparten i en transaktion inte kan fullgöra sitt åtagande och därmed åsamkar koncernen en förlust. För att begränsa motpartsrisken accepteras endast motparter med hög kreditvärdighet samt att engagemanget per motpart är begränsat.

Den kommersiella kreditrisken inom koncernen är begränsad då det inte föreligger någon betydande kreditriskkoncentration i förhållande till någon viss kund eller annan motpart.

Risken att koncernens kunder inte uppfyller sina åtaganden, dvs att betalning inte erhålls från kunderna, utgör en kundkreditrisk. Koncernens kunder kreditkontrolleras varvid information om kundernas finansiella ställning inhämtas från kreditupplysningsföretag.

Not 21. Skulder till kreditinstitut

Skulder till kreditinstitut uppgår vid årsskiftet till 1 777 184 tkr (1 930 387), minskningen är hänförlig till belåning av fastighetsförsäljningar under året samt amortering. Belåning av fastigheterna har gjorts via Handelsbanken, SBAB, Laholms Sparbank, Danske Bank, Tjustbygdens Sparbank samt Virserums Sparbank. Belåningsgraden reducerades till 60,4 procent (55,6) en ökning med 4,8 procent jämfört med samma tidpunkt föregående år. Genomsnittlig ränta på lånen per 2023-12-31 uppgår till 4,74 procent (2,43). Om snitträntan på räntebärande skuld och derivat skulle förändras med 1 procentenhet skulle årets resultat kommande år påverkas med +/- 17 772 tkr (19 304). Koncernens genomsnittliga räntebindning var 0,2 år (0,2) och kapitalbindningen var 1,6 år (2,4) vid årets utgång. Kapital och räntebindningen ger upphov till följande förfallostruktur: För koncernens skulder till kreditinstitut ställs säkerhet i form av fastighetsinteckningar. Av amortering av lån till kreditinstitut avsåg - 125 589 tkr (0) lån lösta vid försäljning av fastigheter.

Koncernen tkr	31 dec	
	2023	2022
Långfristiga skulder		
Banklån	1 331 437	1 563 559
	1 331 437	1 563 559
Kortfristiga skulder		
Banklån	445 747	366 828
	445 747	366 828
Summa lån från kreditinstitut	1 777 184	1 930 387
Ingående Balans	1 930 387	1 506 460
Nya lån från kreditinstitut	-245 616	-250 262
Amortering av lån till kreditinstitut	92 413	674 189
	1 777 184	1 930 387

Tabellen nedan presenterar återstående kontraktssenlig löptid för koncernens räntebärande skulder. Flödena är ej diskonterade. Framtida rörliga räntebetalningar baseras på STIBOR 3 månader per bokslutsdagen, denna ränta har tillämpats för hela löptiden

Redovisat värde 31 december 2023

tkr	Valuta	Förfall	Nominellt värde	Redovisat värde
Banklån	SEK	2024	300 811	300 811
Banklån	SEK	2025	1 097 607	1 097 607
Banklån	SEK	2026	272 353	272 353
Banklån	SEK	2027	106 413	106 413
Totala räntebärande skulder			1 777 184	1 777 184

Redovisat värde 31 december 2022

tkr	Valuta	Förfall	Nominellt värde	Redovisat värde
Banklån	SEK	2023	366 828	366 828
Banklån	SEK	2024	86 413	86 413
Banklån	SEK	2025	1 092 036	1 092 036
Banklån	SEK	2026	278 531	278 531
Banklån	SEK	2027	106 579	106 579
Totala räntebärande skulder			1 930 387	1 930 387

Förfallostruktur finansiella skulder – odiskonterade kassaflöden

Koncernen

Redovisat värde 31 december 2023

tkr	Valuta	Nom. belopp originalvaluta	Totalt	<1 mån	1-3 mån	3 mån-1 år	1-5 år	> 5 år
Banklån	SEK	1 777 184	1 777 184	31 860	128 040	285 847	1 331 437	-
Leverantörsskulder	SEK	9 313	9 313	9 313	-	-	-	-
Skulder till koncernföretag	SEK	534	534	-	-	534	-	-
Övriga skulder	SEK	1 524	1 524	1 524	-	-	-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	SEK	26 777	26 777	26 777	-	-	-	-
Summa		1 815 332	1 815 332	69 474	128 040	286 381	1 331 437	-

Redovisat värde 31 december 2022

tkr	Valuta	Nom. belopp originalvaluta	Totalt	<1 mån	1-3 mån	3 mån-1 år	1-5 år	> 5 år
Banklån	SEK	1 930 387	1 930 387	-	-	366 828	1 563 559	-
Leverantörsskulder	SEK	11 912	11 912	11 912	-	-	-	-
Skulder till koncernföretag	SEK	2 373	2 373	-	-	2 373	-	-
Övriga skulder	SEK	3 690	3 690	3 690	-	-	-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	SEK	25 461	25 461	25 461	-	-	-	-
Summa		1 973 823	1 973 823	41 063	-	369 202	1 563 559	-

Moderbolaget

Redovisat värde 31 december 2023

tkr	Valuta	Nom. belopp originalvaluta	Totalt	<1 mån	1-3 mån	3 mån-1 år	1-5 år	> 5 år
Leverantörsskulder	SEK	85	85	85	-	-	-	-
Skulder till koncernföretag	SEK	29 484	29 484	-	-	29 484	-	-
Övriga skulder	SEK	1	1	1	-	-	-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	SEK	4 216	4 216	4 216	-	-	-	-
Summa		33 786	33 786	4 302	-	29 484	-	-

Redovisat värde 31 december 2022

tkr	Valuta	Nom. belopp originalvaluta	Totalt	< 1 mån	1-3 mån	3 mån-1 år	1-5 år	> 5 år
Leverantörsskulder	SEK	322	322	322	-	-	-	-
Skulder till koncernföretag	SEK	62 372	62 372	-	-	62 372	-	-
Övriga skulder	SEK	2 165	2 165	2 165	-	-	-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	SEK	872	872	872	-	-	-	-
Summa		65 731	65 731	3 359	-	62 372	-	-

Not 22. Finansiella tillgångar och skulder

Redovisningsprinciper

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld alternativt eget kapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen omfattar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, övriga fordringar samt finansiella fordringar. Bland skulder återfinns upplåning, skulder till koncernföretag, leverantörsskulder och övriga skulder. En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över dem. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Redovisningen av finansiella instrument beror på hur de klassificerats.

Klassificering av finansiella instrument

Finansiella tillgångar

Klassificeringen av finansiella tillgångar baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens kontraktensliga kassaflöden. Instrumenten klassificeras antingen till upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde via övrigt totalresultat, eller verkligt värde via resultatet. Vid första redovisningstillfället värderas alla finansiella instrument till verkligt värde. Finansiella tillgångar som klassificeras till upplupet anskaffningsvärde innehåller enligt affärsmodellen för att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Detta avser långfristiga finansiella fordringar, fordringar på koncernbolag som förfaller inom ett år och på övriga kortfristiga fordringar. Hyresfordringar och kundfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna till upplupet anskaffningsvärde. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Finansiella skulder

Långfristiga räntebärande skulder och kortfristiga räntebärande skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Räntekostnader kostnadsförs normalt löpande i rapport över totalresultat, förutom i de fall när räntekostnaden kan hänföras till större ny-, till-, eller ombyggnader. Pantbrevskostnader inräknas i anskaffningsvärdet för fastigheten i de fall pantbrevskostnaden bedöms uppfylla tillgångskriterierna. Långfristiga skulder utgörs i allt väsentligt av belopp som Bolaget per rapportperiodens slut har en ovillkorad rätt att välja att betala längre bort i tiden än tolv månader efter rapportperiodens slut. Har Bolaget inte en sådan rätt per rapportperiodens slut redovisas skuldbeloppet som

kortfristig skuld. Samtliga finansiella skulder avser sedvanliga lån i svenska kronor från kreditinstitut. Övriga finansiella skulder så som leverantörsskulder, skulder till koncernbolag som förfaller inom ett år samt övriga kortfristiga skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella garantier

Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterföretag. Finansiella garantier innebär att Bolaget har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument för förluster som denne ådrar sig på grund av att en angiven gäldenär inte fullgör betalning vid förfall enligt avtalsvillkoren. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget en av Rådet för finansiell rapportering tillåten lättnadsregel jämfört med reglerna i IFRS 9.

Lättnadsregeln avser finansiella garantiavtal utställda till förmån för dotterföretag. Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när Bolaget har ett åtagande för vilket betalningen sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

För Finansiella tillgångar värderas förlustreserven till ett belopp motsvarande förväntade kreditförluster för återstående löptid, förutom för finansiella tillgångar där kreditrisken inte ökat väsentligt och värderas till 12 månaders förväntade kreditförluster. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektivt, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser. Den förenklade modellen tillämpas för hyresfordringar, avtalstillgångar och kundfordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier.

Beräkning av verkligt värde finansiella instrument

Vid fastställande av verkligt värde för finansiella tillgångar och skulder används officiella marknadsnoteringar på bokslutsdagen. I de fall sådana saknas görs värdering genom allmänt vedertagna metoder såsom diskontering av framtida kassaflöden till noterad marknadsränta för respektive löptid. Verkligt värde klassificeras från nivå 1 till 3 enligt IFRS 13 där nivå 1 är noterade priser för identiska tillgångar och skulder på en aktiv marknad och där nivå 3 är verkligt värde baserat på en analys av tillgångar och skuldens marknadssituation. Redovisat värde på kundfordringar, koncernfordringar, övriga fordringar, likvida medel, leverantörsskulder, koncernskulder och övriga skulder utgör en rimlig approximation av verkligt värde

Klassificering av finansiella instrument

Koncernen

2023

Redovisat värde 31 december

tkr	Not	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Total
Finansiella tillgångar som inte redovisas till			
verkligt värde			
Kundfordringar		14	14
Fordringar hos koncernföretag	25	396	396
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	5 462	5 462
Övriga fordringar		2 496	2 496
Likvida medel	18	88 202	88 202
Summa		96 570	96 570
Finansiella skulder som inte redovisas till			
verkligt värde			
Skulder till kreditinstitut	21	1 777 184	1 777 184
Leverantörsskulder		9 313	9 313
Skulder till koncernföretag	25	534	534
Övriga skulder		1 524	1 524
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	26 777	26 777
Summa		1 787 031	1 787 031

Koncernen

2022

Redovisat värde 31 december

tkr	Not	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Total
Finansiella tillgångar som inte redovisas till			
verkligt värde			
Kundfordringar		1 407	1 407
Fordringar hos koncernföretag	25	721	721
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	5 262	5 262
Övriga fordringar		1 997	1 997
Likvida medel	18	68 291	68 291
Summa		77 678	77 678
Finansiella skulder som inte redovisas till			
verkligt värde			
Skulder till kreditinstitut	21	1 930 387	1 930 387
Leverantörsskulder		11 912	11 912
Skulder till koncernföretag	25	2 373	2 373
Övriga skulder		3 690	3 690
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	25 461	25 461
Summa		1 973 823	1 973 823

Moderbolaget
2023

Redovisat värde 31 december

tkr	Not	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	
			Total
Fordringar på koncernföretag	25	351 665	351 665
Övriga kortfristiga fordringar		834	834
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	142	142
Kassa och bank	18	88 202	88 202
Summa		440 844	440 844
Skulder till koncernföretag	25	29 484	29 484
Leverantörsskulder		85	85
Övriga kortfristiga skulder		1	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	4 216	4 216
Summa		33 786	33 786

Moderbolaget
2022

Redovisat värde 31 december

tkr	Not	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	
			Total
Fordringar på koncernföretag	25	1 097 679	1 097 679
Övriga kortfristiga fordringar		2 053	2 053
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	80	80
Kassa och bank	18	67 991	67 991
Summa		1 167 804	1 167 804
Skulder till koncernföretag	25	62 372	62 372
Leverantörsskulder		322	322
Övriga kortfristiga skulder		2 165	2 165
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	872	872
Summa		64 859	64 859

Redovisat värde på fordringar på koncernföretag, övriga kortfristiga fordringar, kassa och bank, skulder till koncernföretag,

leverantörsskulder samt övriga kortfristiga skulder utgör en rimlig approximation av verkligt värde.

Not 23. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

tkr	31 dec	
	2023	2022
Koncernen		
Förutbetalda hyror	17 025	18 272
Upplupna räntekostnader	606	476
Övrigt	9 146	6 713
	26 777	25 461

tkr	31 dec	
	2023	2022
Moderbolaget		
Revision	600	600
Emissionskostnad	3 213	-
Övrigt	403	272
	4 216	872

Not 24. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Redovisningsprinciper

En eventalförpliktelse är ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller av att ett åtagande som härrör från inträffade händelser men som inte redovisas som en skuld eller avsättning. Redovisning krävs inte på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet eller att åtagandets storlek inte kan beräknas med tillräcklig noggrannhet.

Samtliga säkerheter/eventalförpliktelser är ställda som säkerhet för skuld till kreditinstitut.

Moderbolaget tkr	31 dec	
	2023	2022
Eventalförpliktelser		
Borgenförbindelser för dotterföretagens fastighetskrediter	2 113 330	2 078 294
Summa eventalförpliktelser	2 113 330	2 078 294

Koncernen tkr	31 dec	
	2023	2022
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	2 113 330	2 078 294
Summa ställda säkerheter	2 113 330	2 078 294

Not 25. Transaktioner med närstående bolag

Redovisningsprinciper

Transaktioner med närstående bolag är prissatta på marknadsmässiga villkor. Transaktioner med Svenska Bostadsfonden Services AB avser kostnader för fastighetsförvaltning.

Koncernen tkr	År	Försäljning av varor/ tjänster till närstående	Inköp av varor /tjänster från närstående	Övrigt (t ex ränta, utdelning)	Fordran på närstående per 31 december	Skuld till närstående per 31 december
Närstående relation	År					
Svenska Bostadsfonden Services AB	2023	-	23 291	-	14	534
SBF Fonder AB	2023	-	20 600	-	-	-
Närstående relation	År					
Svenska Bostadsfonden Services AB	2022	-	20 386	-	700	2 321
SBF Fonder AB	2022	-	22 468	-	-	-
Svenska Bostadsfonden Institution AB	2022	-	-	-	707	52
Moderbolaget tkr	År	Försäljning av varor/ tjänster till närstående	Inköp av varor /tjänster från närstående	Övrigt (t ex ränta, utdelning)	Fordran på närstående per 31 december	Skuld till närstående per 31 december
Närstående relation	År					
Svenska Bostadsfonden Services AB	2023	-	22 275	-	-	-
Dotterbolag till SBF Bostad AB	2023	16 887	-	24 861	-	-
Närstående relation	År					
Dotterbolag till SBF Bostad AB	2022	15 785	-	5 681	1 097 679	62 372
Svenska Bostadsfonden Services AB	2022	-	20 386	-	-	-

Not 26. Specifikationer till rapport över kassaflöden

Redovisningsprinciper

Likvida medel består av banktillgodohavanden till förfogande hos banker och andra likvida investeringar med en förfalldag på mindre än tre månader som är utsatta för värdefluktuation som är obetydlig. Kassaflöde från den löpande verksamheten redovisas i enlighet med den indirekta metoden.

Likvida medel	31 dec	
	2023	2022
tkr		
Koncernen		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och banktillgodohavanden	88 202	68 291
Summa enligt rapporten över finansiell ställning	88 202	68 291

Moderbolaget		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och banktillgodohavanden	88 202	67 991
Summa enligt balansräkningen	88 202	67 991

	31 dec	
	2023	2022
tkr		
Koncernen		
Erhållen ränta	1 322	1 120
Erlagd ränta	-89 059	-41 722
Moderbolaget		
Erhållen utdelning	11 866	5 681
Erhållen ränta	1 182	1 206
Erlagd ränta	-5	-

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	31 dec	
	2023	2022
tkr		
Koncernen		
Realisationsresultat vid försäljning av fastighet	-14 620	2 641
	-14 620	2 641
Moderbolaget		
Nedskrivningar	165 800	85 474
	165 800	85 474

Förändring av skulder inom finansieringsverksamheten

tkr	Summa skulder härrörande från finansieringsverksamheten
Koncernen	
Ingående balans 2023	1 930 387
Kassaflöden inom finansieringsverksamheten	
Upptagna lån	-245 616
Amortering lån	92 413
Summa kassaflöden inom finansieringsverksamheten	-153 203
Utgående balans 2023	1 777 184
Ingående balans 2022	1 506 461
Kassaflöden inom finansieringsverksamheten	
Upptagna lån	-250 262
Amortering lån	674 189
Summa kassaflöden inom finansieringsverksamheten	423 927
Utgående balans 2022	1 930 387

Not 27. Händelser efter balansdagen

I början av 2024 tog Terje Björsell över som VD för SBF Bostad AB.

I januari frånträdde fastigheter i Trelleborg och Skellefteå med ett överenskommet fastighetsvärde om 236,5 mkr. Försäljningarna gjordes i linje med värderingarna.

I februari 2024 har SBF Bostad refinansierat lån om motsvarande 488 mkr i SBAB med en löptid om 5 år vilket tryggar en betydande del av finansieringen av fonden. 11 procent av fondens lån har även räntesäkrats.

På extra bolagsstämman den 7 mars 2024 beslutades det om en uppdelning av aktier (split) med förhållandet 10:1. Spliten möjliggör för fonden att besluta om utbetalning av inlösen för anmälda A-aktier i två steg där första utbetalningen avsåg 40 procent av aktierna och skedde den 26 mars 2024, resterande del avses verkställas under andra halvan av 2024.

Bolagsstyrningsrapport

God bolagsstyrning handlar om att säkerställa att bolaget sköts på ett för aktieägarna så effektivt sätt som möjligt. Bolagsstyrningen beskriver hur rättigheter och skyldigheter fördelas mellan bolagets organ i enlighet med tillämpliga lagar, regler och interna processer.

För SBF Bostad, som är ett noterat bolag på NGM Nordic AIF, finns ett flertal lagar och regelverk som säkerställer en god bolagsstyrning, framför allt aktiebolagslagen (2005:551, ABL) och årsredovisningslagen (1995:1554, ÅRL), men också lag (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder (LAIF) eftersom bolaget är en alternativ investeringsfond, s.k. AIF. Bolaget tillämpar även NGM:s regelverk för bolag noterade på NGM Nordic AIF. Därutöver gäller för bolagsstyrningen även svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"), bolagets bolagsordning, som finns på bolagets hemsida, samt interna riktlinjer för bolagsstyrning.

Koden ger uttryck för vad som är god sed på aktiemarknaden och gäller för alla svenska bolag vars aktier är upptagna till handel på en reglerad marknad i Sverige. Koden kompletterar aktiebolagslagens krav på bolagsstyrning. (Koden återfinns på Kollegiet för svensk bolagsstyrnings hemsida, www.bolagsstyrning.se.) För bolag som tillämpar Koden gäller principen "följ eller förklara", vilket innebär att det finns möjlighet att avvika från kodens regler i enskilda fall om det leder till en bättre bolagsstyrning. I sådant fall ska dock bolaget redovisa avvikelsen och i stället beskriva den valda lösningen och skälen för detta.

SBF Bostad följer Koden med vissa avvikelser eftersom Bolaget också lyder under LAIF.

Ägare och aktien

Genom aktieägarnas deltagande via bolagsstämman främjas en avvägd maktbalans mellan ägare, styrelse och bolagsledning. I samband med emissioner utges, för det fall prospektsregelverket är tillämpligt, prospekt som godkänns av Finansinspektionen. I prospektet och i övriga informationsdokument såsom Informationsbroschyr och Faktblad, anges bland annat vilken typ av investeringar som bolaget får utföra och vilka tillgångar som omfattas. Vidare anges var tillgångarna geografiskt ska vara placerade. I de fall prospekt inte krävts har bolaget upprättat en informationshandling med relevant information.

Per den 31 december 2023 uppgick Bolagets aktiekapital till 7 097 (6 659) tkr, fördelat på 16 679 (102 190) A-aktier, 110 758 (14 278) B-aktier och 50 000 (50 000) stamaktier. Efter genomförd split samt inlösen uppgick Bolagets aktiekapital till 6 892 (6 659) tkr, fördelat på 115 574 (1 021 901) A-aktier, 1 107 580 (142 780) B-aktier och 500 000 (50 000) stamaktier.

Vid samma tillfälle berättigade varje A-aktie samt B-aktie-innehavaren till en (1) röst på bolagsstämman, medan varje stamaktie berättigar innehavaren till tio (10) röster på bolagsstämman.

Per den 31 december 2023 hade endast en ägare, SBF Fonder AB, ensamt mer än 10 procent av rösterna med 79,69 procent av rösterna.

Bolagsordning

Enbart bolagsstämman har behörighet att ändra bolagsordningen.

Årsstämma

På bolagsstämman utövar aktieägarna sin rösträtt för att till exempel fastställa resultat- och balansräkningen, disposition av bolagets resultat, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter och verkställande direktör, val av styrelseledamöter och revisorer samt ersättning till styrelsen och revisorerna.

Årsstämman ska hållas senast sex (6) månader från utgången av räkenskapsåret. Utöver årsstämman kan styrelsen i Bolaget kalla till extra bolagsstämma om styrelsen anser det befogat. Styrelsen ska dock kalla till extra bolagsstämma om en aktieminoritet med sammanlagt minst en tiondel av samtliga aktier i bolaget begär detta. Detsamma gäller om revisorerna begär att en extra bolagsstämma skall hållas.

Beslut vid bolagsstämmor fattas normalt med enkel majoritet, förutom sådana frågor som enligt ABL kräver annan majoritet. Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Enligt bolagsordningen ska också information om att kallelse skett annonseras i Dagens Industri. Bolaget offentliggör kallelser samt annan information via distributionstjänsten Cision.

Aktieägare som vill kunna rösta på en bolagsstämma ska på avstämningsdagen vara införd i den av Euroclear Sweden AB:s förda aktiebok (bolagsstämмоaktiebok). Aktieägare kan närvara vid bolagsstämmor personligen eller genom ombud och kan även biträdas med högst två personer. Aktieägare är berättigade att rösta för samtliga innehavda aktier. Aktieägare som önskar få ett ärende behandlat på bolagsstämman ska skicka en skriftlig begäran härom till styrelsen. Sådant begäran ska vara styrelsen tillhanda i god tid innan bolagsstämman, beroende på vilken kallelsetid enligt ABL som gäller för den aktuella bolagsstämman.

Under 2023 har bolaget hållit årsstämma den 29 maj 2023.

På årsstämman beslutades att bemyndiga styrelsen att vid ett eller flera tillfällen fram till nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, kunna besluta om ökning av aktiekapitalet genom emission av aktier, konvertibler och/eller teckningsoptioner i bolaget mot kontant betalning och/eller genom apport och/eller kvittning. På årsstämman bemyndigades styrelsen också att intill nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier enligt villkor som offentliggjorts i kallelsen samt i stämmokommunikén.

Valberedning

Bolaget är en AIF och förvaltas av SBF Fonder AB, som står under tillsyn av Finansinspektionen. SBF Fonder agerar valberedning i bolaget och föreslår styrelserepresentanter till årsstämman för beslut. Ledamöterna och eventuella suppleanter väljs årligen på årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

Styrelsen

Såsom ett aktiebolag är styrelsen i SBF Bostad, bolagets högsta beslutsfattande organ efter bolagsstämman. Enligt ABL är styrelsen ansvarig för Bolagets förvaltning och organisation. Eftersom bolaget är en AIF hanteras bolagets skötsel och förvaltning av SBF Fonder såsom AIF-förvaltare. Styrelsen ansvarar dock för att säkerställa att årsredovisningen och delårsrapporter upprättas och offentliggörs i rätt tid. Dessutom utser styrelsen den verkställande direktören i bolaget. Styrelsen kan delegera uppgifter till personer inom eller utom styrelsen, men inte avbörd sig det yttersta ansvaret för bolagets organisation och förvaltning, eller skyldigheten att sörga för en betryggande kontroll av bolagets ekonomiska förhållanden. Enligt bolagsordningen ska styrelsen bestå av lägst tre och högst fem ledamöter och högst två styrelsesuppleanter. Styrelsens ordförande väljs, i enlighet med Koden, av årsstämman.

Styrelsens ordförande har ett särskilt ansvar för ledningen av styrelsens arbete samt att styrelsens arbete är välorganiserat och genomförs på ett effektivt sätt. Styrelsen följer den skriftliga arbetsordning som fastställs årligen i normala fall på det konstituerande styrelsemötet. Arbetsordningen reglerar bland annat styrelsens arbetsuppgifter samt fördelningen av arbetet mellan styrelsen och den verkställande direktören. Samtidigt som styrelsen fastställer styrelsens arbetsordning beslutas även instruktionen för verkställande direktören.

Mot bakgrund av att SBF Bostad är en AIF, som förvaltas av SBF Fonder, är den viktigaste uppgiften i Bolagets styrelse att säkerställa och utvärdera att det avtal som finns mellan SBF Bostad och SBF Fonder AB, avseende Bolagets förvaltning och skötsel, följs.

Utvärdering av styrelse och verkställande direktör i Bolaget görs av styrelsen för SBF Fonder AB som har ett särskilt ansvar utifrån LAIF att utvärdera styrelser och verkställande direktör i de av AIF-förvaltaren förvaltade fonderna. Av styrelseledamöterna i SBF Fonder AB är hälften oberoende.

Styrelsens medlemmar

Johan Grevelius född 1965, ordförande, omvald 2023. Utbildad civilekonom, ledamot i styrelsen sedan 24 maj 2018 och tidigare VD i Bolaget. Styrelseordförande i Tjustbygdens Sparbank. Varit VD för Swedbank Robur kapitalförvaltning, VD och delägare i Redeye AB, aktiechef på Nordea Markets samt verksam inom Skandiakoncernen. Innehar 13 B-aktier i SBF Bostad AB.

Johan Bergman, född 1964, ledamot, nyvald 2023. Utbildad civilingenjör, ledamot i styrelsen sedan januari 2023. Ordförande i SBF Fonder AB. Tidigare bland annat VD och ordförande för Niam AB, styrelseordförande för JM och Vectura fastigheter AB samt flertalet ledande positioner hos Skanska AB. Innehar inga aktier i bolaget.

Anette Erneholm, född 1972, utbildad civilekonom, omvald 2023, ledamot i styrelsen sedan april 2022. Ekonomichef i SBF-koncernen. Tidigare bland annat CFO på Arwidsro Fastighets AB. Ledamot invald sedan 20 april 2022. Innehar inga aktier.

Bolaget håller bolaget minst fyra ordinarie styrelsesammanträden per år men ytterligare styrelsemöten kan sammankallas för att hantera frågor som inte kan hänskjutas till ett ordinarie styrelsemöte. Under 2023 hölls totalt 9 fysiska styrelsemöten.

Styrelsemedlemmar under året	Deltagit/Antal
Johan Grevelius, Ordförande	9/9
Carl Adam Rosenblad, lämnat	4/9
Johan Bergman	5/9
Anette Erneholm	9/9

Johan Grevelius är den av de tre styrelseledamöterna som är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Johan Grevelius är ordförande och den ende som uppbär arvode om 180 000 kronor per år. Styrelsens uppgifter följer av Regel 3 i Koden och behandlas enligt ovan.

VD

VD per den 31 december 2023 var Carl Adam Rosenblad född 1965, utbildad civilekonom. VD samt ledamot för SBF Bostad sedan 20 april 2022. VD och koncernchef för Concejo AB (publ). Styrelseledamot och VD i SBF Fonder AB. Styrelseordförande i Firenor International AB samt styrelseledamot i Plantanen Holding AB, Plantanen AB samt bolag tillhörande Concejo-koncernen. Innehar 98 A-aktier i SBF Bostad AB.

Den 19 januari 2024 tillträdde Terje Björnell som VD, född 1975, utbildad civilingenjör. Terje har 20 års erfarenhet från fastighetsbranschen i flera seniora positioner som täcker investeringar, fastighetsutveckling, tillgångsförvaltning och kapitalanskaffning. Bland annat som fondchef på NIAM AB, och VD på I am Home AB.

Styrelsens storlek och sammansättning

Då Bolaget är en AIF, delegeras de aktiva besluten avseende förvaltningen till AIF-förvaltaren SBF Fonder. Bolaget har därför eftersträvat att ha en så liten styrelse som möjligt då flertalet av de operativa delarna hanteras av SBF Fonder såsom AIF-förvaltare. Eftersom Bolagets skötsel till största delen hanteras av AIF-förvaltaren, förekommer det därför inte heller några styrelseutskott i Bolagets styrelse. Ur ett bolagsstyrningsperspektiv bedömer Bolaget inte det som negativt för aktieägarna.

Styrelsens storlek och sammansättning är Regel 4 i Koden. Då bolaget utgör en AIF under LAIF, har bolaget av ovan nämnda skäl valt att avvika från Koden och arbeta med en styrelse på tre ledamöter, med en oberoende ordförande. Bolaget följer därmed i övrigt Regel 5 och 6 i Koden.

Styrelsens arbetsformer

Bolaget följer även Regel 7 i Koden, avseende styrelsens arbetsformer. Bolaget har valt att arbeta utan utskott i styrelsen, se beskrivning ovan.

Utvärdering av styrelsen och verkställande direktör

Den verkställande direktören är underställd styrelsen och ansvarar för SBF Bostads löpande förvaltning och den dagliga driften. SBF Bostad har som ovan beskrivits delegerat bolagets förvaltning till AIF-förvaltaren SBF Fonder AB, inklusive rapporteringar till styrelsen och den verkställande direktören i SBF Bostad. Denna typ av delegering är normalt för AIF:er under LAIF.

Bolaget saknar anställda och har således inga övriga ledande befattningshavare. Regel 8 i Koden är därmed inte tillämplig på Bolaget som till del lyder under LAIF.

Ersättning till ledande befattningshavare

Regel 9 i Koden behandlar ersättningar till ledande befattningshavare. Som beskrivits ovan har Bolaget, med dotterbolag inga anställda, utan gett SBF Fonder, såsom AIF-förvaltare, uppdraget att utföra investeringar, hantering av finansiering och förvaltning av Bolagets verksamhet. Detta innebär att Bolaget inte erlägger någon ersättning till ledande befattningshavare, inklusive verkställande direktör, och enbart arvoderar bolagets oberoende styrelseledamot (ordföranden) vilket gör att denna del av Koden följs. Storleken på den oberoende ledamotens arvode beslutas av Årsstämman.

Intern kontroll

Utöver vad som beskrivits ovan avseende styrelsens arbete i Bolaget, har AIF-förvaltaren fastställt interna riktlinjer för hantering av den interna kontrollen i både AIF-förvaltaren och Bolaget.

I styrelsens arbetsordning och instruktionen för den verkställande direktören anges på vilket sätt den finansiella rapporteringen till styrelsen ska genomföras. I huvudsak är den finansiella rapporteringen till styrelsen uppbyggd kring de överenskomna finansiella nyckeltalen. Rapportering till styrelsen sker minst fyra gånger per år i anslutning till avslutat kvartal.

Utöver ovan har AIF-förvaltaren också en Funktion för internrevision, som per den 31 december 2023 upprätthölls av Lüh & Co Revision AB.

Se vidare beskrivning nedan under avsnittet Förvaltning av alternativa investeringsfonder.

Revision

SBF Bostads externa revisor utses av bolagsstämman för att granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Efter varje räkenskapsår ska revisorn lämna en revisionsberättelse till årsstämman, vilken omfattar moderbolaget och koncernen. Revisorn har sitt uppdrag från, och rapporterar till, bolagsstämman och får i sitt arbete inte låta sig styras av styrelsen eller bolagsledningen. Revisorn ska också rapportera

om någon styrelseledamot eller den verkställande direktören har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet. Enligt bolagsordningen ska bolaget ha en eller två revisorer med eller utan suppleanter. På årsstämman 2023 omvaldes KPMG AB till bolagets revisor. Huvudansvarig revisor är Fredrik Westin.

Förvaltning

Som beskrivits ovan är Bolaget en AIF, som förvaltas av SBF Fonder AB, som AIF-förvaltare. Denna förvaltning av fonden regleras av ett förvaltningsavtal mellan bolagen. Avtalet styrs av svensk rätt. SBF Fonder har inte delegerat portföljförvaltning av Bolaget till annan part.

AIF-förvaltaren har i enlighet med LAIF och tillhörande interna riktlinjer utsett Intertrust Depositary Services (Sweden) AB ("Intertrust") att fungera som förvaringsinstitut för Bolaget. För detta uppdrag har ingåtts ett avtal som styrs av svensk rätt. Intertrusts verksamhet innebär kontant- och transaktionsövervakning, ägarverifiering och vissa tillsynsuppgifter koppla till hanteringen av Bolaget. AIF-förvaltaren rapporterar löpande till Intertrust pågående händelser och aktiviteter i Bolaget, tillsammans med relevant underlag.

Förvaltning av alternativa investeringsfonder

För att kunna göra en komplett bedömning av bolagsstyrningen i Bolaget följer här en kort redogörelse över förutsättningarna vid förvaltningen av AIF:er.

SBF Bostad, har för förvaltningen av bolaget ingått ett förvaltningsavtal med SBF Fonder, såsom AIF-förvaltare. SBF Fonder ska därmed bedriva verksamheten i enlighet med LAIF och övriga tillämpliga regelverk som träffar både AIF-förvaltaren och Bolaget. AIF-förvaltaren ska agera professionellt och handla på det sätt som bäst gagnar AIF:en, dvs. Bolaget.

SBF Fonder har för den interna kontrollen och bolagsstyrningen både en funktion för regelefterlevnad och en funktion för riskhantering. Dessa funktioner syftar till att säkerställa att AIF-förvaltaren följer tillämpliga regelverk och har en väl fungerande riskhantering både i AIF-förvaltaren och i AIF:en. Därtill har SBF Fonder även en internrevisionsfunktion som kan beskrivas som styrelsens förlängda arm och som på en högre nivå kontrollerar att förvaltaren har en god intern styrning och kontroll.

Vid utgången av 2023 hade SBF Fonder avtal med Harvest Advokatbyrå för upprätthållande av Funktionen för regelefterlevnad, AIFM Capital AB för upprätthållande av Funktionen för riskhantering och Lüscher & Co Revision AB för upprätthållande av Funktionen för internrevision.

En AIF-förvaltare ska i enlighet med LAIF, utöver vad som framgår av ABL, även anta interna riktlinjer och rutiner för drift och

förvaltning av verksamheten. Sådana interna styrdokument har också bäring på förvaltningen av Bolaget.

Sammantaget gör styrelsen i Bolaget bedömningen att bolagsstyrningen i SBF Bostad är god och att det faktum att AIF-förvaltaren bedriver en reglerad verksamhet stärker ytterligare bolagsstyrningen i Bolaget.

Net Asset Value (NAV) värdering

Ägandet av SBF Bostad sker genom tre aktieslag; stamaktier, A-aktier och B-aktier. Stamaktierna som är onoterade ägs av SBF Fonder AB, som är bolagets förvaltare. A- och B-aktierna, som är noterade på NGM Nordic AIF, kan handlas helgfria bankdagar under kortnamnet SBFBO A och SBFBO B.

Bolaget ska, i enlighet med NGMs börsregler, beräkna och offentliggöra NAV för aktierna vid minst två tillfällen per år. Utifrån detta har Bolaget tagit fram nedan rutin för beräkning och offentliggörande av NAV. Beräkningen/ härledningen av NAV redovisas i denna rapport på sida 49 och definitionen av NAV finns på sida 50.

NAV beräknas kvartalsvis och offentliggörs senast före utgången av följande månad efter aktuell period. Dessa NAV-beräkningar är inte föremål för extern revision innan de offentliggörs och ska anses som preliminära tills aktuell rapport offentliggörs.

Eventuella väsentliga förändringar mellan den preliminära och den slutliga NAV-beräkningen offentliggörs i samband med offentliggörandet av aktuell rapport för perioden.

Stamaktierna är, enligt prospektet, berättigade till vinstdelning om 20 procent av bolagets avkastning som överstiger bolagets jämförelseränta (SSVX 90 dagar under aktuell period) och beräknas enligt principen s.k. "high-water mark". Det vill säga bolaget måste, på ackumulerad basis, leverera en avkastning som överstiger bolagets jämförelseränta för att stamaktierna skall ha rätt till vinstdelning. Stamaktiens eventuella vinstdelning ska vara avskild när NAV för A-aktien och B-aktien beräknas.

NAV-beräkningen tar inte hänsyn till potentiella lag-, och marknadsförändringar som kan påverka exempelvis skatteeffekten och/eller försäljningspriset vid framtida försäljningar, utan beräkningen utgår från marknadsvärde.

Bolaget fastställer aktuellt marknadsvärde genom externa och interna värderingar.

Beräkning av NAV hanteras av AIF-förvaltarens oberoende värderingsfunktion. NAV-beräkningen ska, innan den godkänns och kommuniceras till andelsägarna, presenteras för den verkställande direktören för att ge denne tillfälle att lämna synpunkter. Beslut om godkännande av värderingen görs dock av den oberoende värderingsfunktionen.

Styrelsens intygande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Årsredovisningen respektive koncernredovisningen ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för moderbolaget respektive koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 30 april 2024
SBF Bostad AB (publ)

Terje Björzell

Verkställande direktör

Johan Grevelius

Styrelseordförande

Johan Bergman

Styrelseledamot

Anette Erneholm

Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 30 april 2024.

KPMG AB

Fredrik Westin

Auktoriserad revisor

Nyckeltal

Driftnetto	2023	2022
Hysesintäkter	222 841	204 087
Övriga intäkter	3 257	462
Fastighetskostnader	-87 516	-75 633
Driftnetto	138 581	128 916
Överskottsgrad i procent	2023	2022
Driftnetto	138 581	128 916
Hysesintäkter	222 841	204 087
Överskottsgrad i procent	62,2%	63,2%
Belåningsgrad	2023	2022
Räntebärande fastighetslån per balansdagen	1 777 184	1 930 387
Bokfört värde fastigheter per balansdagen	2 943 770	3 473 160
Belåningsgrad	60,37%	55,58%
NAV	2023	2022
Justerat eget kapital tkr	1 116 612	1 409 201
Antal aktier	127 437	116 468
NAV	8 750	12 090
NAV efter split	2023	2022
Justerat eget kapital tkr	1 116 612	1 409 201
Antal aktier efter split	1 274 370	1 164 680
NAV efter split	875	1 210
Genomsnittlig ränta på fastighetslån	2023	2022
Årsräntekostnad	90 472	41 939
Räntebärande fastighetslån per balansdagen	1 777 184	1 930 387
Genomsnittlig ränta på fastighetslån	4,74%	2,43%
Soliditet	2023	2022
Eget kapital per balansdagen	1 177 806	1 474 941
Balansomslutning per balansdagen	3 040 674	3 551 008
Soliditet	38,7%	41,5%

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.

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital för perioden. Nyckeltalet visar SBF Bostads förräntning av det egna kapitalet under perioden. Vid kvartalssiffror omräknas avkastningen till helårsbasis.

Belopp inom parentes ()

Belopp inom parentes avser samma period föregående år.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder i relation till fastigheternas marknadsvärde. Ger en indikation på fondens hävstång och nivå på finansiell risk, bland annat i form av ränterisk.

Direktavkastning

Driftnetto dividerat med senaste marknadsvärdering. Vid kvartalssiffror omräknas avkastningen till helårsbasis.

Driftnetto

Hysesintäkter minus fastighetskostnader ger driftnettet. Fastighetskostnader innehåller drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt. Driftnettet mäter bolagets överskott från fastighetsverksamheten vilket möjliggör jämförelse med andra aktörer och uppföljning över tid.

Eget kapital

Tillgångar minus skulder.

Ekonomisk genomsnittlig uthyrningsgrad

Vakans genom kontrakterade hyresintäkter.

Fastigheternas direktavkastning

Driftnetto i relation till marknadsvärde. För isolerat kvartal har siffran annualiserats.

Fastigheternas marknadsvärde

Det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden.

Förvaltningsresultat

Resultat före skatt, realiserade värdeförändringar samt 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.

Förväntad hyrestillväxt

Avser kommande års förväntade hyreshöjning.

Genomsnittligt antal aktier

Genomsnittligt antal A- och B-aktier beräknas utifrån ingående antal utestående aktier med hänsyn tagen till det vägda antal aktier som har tillkommit i samband med emission, samt med avdrag för vägda antal återköpta aktier. I samband med företrädesemissioner som inkluderar ett fondemissionselement räknas genomsnittligt antal aktier om för perioder innan företrädesemissionen. Vid eventuell aktiesplit tas denna med i beräkningen.

Genomsnittlig ränta på fastighetslån

Fastighetslånen genomsnittliga ränta per bokslutsdagen. Nyckeltalet ger en bra bild över fondens kostnader för lån.

Hysesintäkter

Debiterade hyror enligt kontrakt.

Jämförbart bestånd

Avser fastigheter som ingått i beståndet under hela rapporteringsperioden samt under hela jämförelseperioden.

NAV (långsiktigt substansvärde)

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

NAV efter vinstdelning

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

Resultat per A- samt B-aktie

A och B aktiens andel av resultat efter skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående A- och B-aktier. Vid split av aktier beaktas detta vid beräkningen.

Räntetäckningsgrad

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

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.

Uthyrningsbar yta

Total area som är tillgänglig för uthyrning.

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.

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i SBF Bostad AB (publ), org. nr 559056-4000

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för SBF Bostad AB (publ) för år 2023 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 43-45. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 9-46 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Accounting Standards, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 43-45. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets styrelse i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Se not 15 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

Förvaltningsfastigheterna redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Koncernens förvaltningsfastigheter omfattar cirka 97 % av koncernens totala tillgångar.

Fastigheternas verkliga värde per 31 december 2023 har fastställts baserat på värderingar utförda av oberoende externa värderare.

Givet förvaltningsfastigheternas väsentliga andel av koncernens totala tillgångar och det inslag av bedömningar som ingår i värderingsprocessen utgör detta ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Risken är att det bokförda värdet på förvaltningsfastigheter kan vara över- eller underskattat och att varje justering av värdet direkt påverkar årets resultat.

Hur området har beaktats i revisionen

Vi har övervägt om den tillämpade värderingsmetodiken är rimlig genom att jämföra den med vår erfarenhet av hur andra fastighetsbolag och värderare arbetar och vilka antaganden som är normala vid värdering av jämförbara objekt.

Vi har bedömt kompetensen och oberoendet hos de externa värderarna och vi har tagit del av värderarnas uppdragsavtal i syfte att bedöma huruvida det finns avtalsvillkor som kan påverka omfattningen eller inriktningen av de externa värderarnas uppdrag.

Vi har substansgranskat den indata som bolaget har lämnat till de externa värderarna för att säkerställa att den är riktig och fullständig.

Vi har kontrollerat riktigheten i de upplysningar av förvaltningsfastigheterna som bolaget lämnar i årsredovisningen, särskilt vad avser inslag av bedömningar samt tillämpade nyckelantaganden.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-8, 47-48 och 53-59. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Accounting Standards så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används om rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande

tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Revisorns granskning av förvaltning och förslag till disposition av bolagets vinst eller förlust

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för SBF Bostad AB (publ) för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse

att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för SBF Bostad AB (publ) för år 2023.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalande

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 *Revisorns granskning av Esef-rapporten*. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till SBF Bostad AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören

bedömer är nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig

elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar vi de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 43-45 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

KPMG AB, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till SBF Bostad AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 29 maj 2023. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2016.

Stockholm den 30 april 2024

KPMG AB

Fredrik Westin
Auktoriserad revisor

Hållbarhetsinformation

Här redovisas ytterligare hållbarhetsrelaterad information som fonden ska lämna utifrån att SBF Bostad rapporterar som en artikel 8-fond enligt SFRD.

Uppföljning av indikatorer för huvudsakliga negativa konsekvenser för hållbarhet

Den här tabellen visar de indikatorer fonden valt att följa samt utfall för 2023.

Indikatorer	Mått	Utfall 2023	Utfall 2022	Vidtagna åtgärder och mål för referensperioden
PAI 1 Koldioxidutsläpp	Scope 1	15,98 tonCO ₂ ekv 87 gCO ₂ ekv/kvm	17,0 tonCO ₂ ekv 96 gCO ₂ ekv/kvm	Fokus på kvalitet av data och effektiv uppföljning. En modell för insamling av Scope 3 data har utformats.
	Scope 2*	234,73 ton CO ₂ ekv 1 271 gCO ₂ ekv/kvm	250,0 ton CO ₂ ekv 1 414 gCO ₂ ekv/kvm	
	Scope 3**	3 728,62 ton CO ₂ ekv 20 196 gCO ₂ ekv/kvm	N/A	
PAI 14 Exponering till fossila bränslen via tillgångar i fastigheten	Andel av investeringarna som ingår i utvinning, lagring, transport eller tillverkning av fossila bränslen	0 procent Inga lokaler hyrdes ut under 2023 till aktörer som utvinner, lagrar, transporterar eller tillverkar fossila bränslen.	0 procent Inga lokaler hyrdes ut under 2022 till aktörer som utvinner, lagrar, transporterar eller tillverkar fossila bränslen.	Fondens fastigheter består främst av hyresbostäder vilket medför en låg exponering mot kommersiell verksamhet. De lokaler som fonden 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).	237 av 239 byggnader <i>Avser de fastigheter som fonden ägde per 231231.</i> <i>55 procent av fondens fastigheter har en bedömd förbättrad energiklass.</i>	256 av 264 byggnader	Bolaget arbetar strategiskt med att succesivt förbättra och utveckla energiförsörjningen inom fastighetsbeståndet. Under året har en intern klassificering gjorts av samtliga fastigheter. Syftet är att synliggöra effekten av arbetet innan den syns i en energideklaration.
PAI 19 Energiförbrukningsintensitet	Energiförbrukning i GWh av ägda fastigheter per kvm	0,0001145 GWh/kvm	0,0001143 GWh/kvm	Bolaget arbetar strategiskt med att succesivt minska energiförbrukningen i beståndet.

*Rättelse, en post för fjärrvärme hade felaktigt registrerats på Scope 1 och är nu korrigerad till Scope 2 för 2022.

**Scope 3 inkluderar 3.1 Inköpta varor och tjänster, 3.3 Bränsle och energirelaterade utsläpp, 3.6 Tjänsteresor, 3.7 Anställdas pendling, 3.13 Uthyrd tillgångar (nedströms) exkl. boendes bilkörning. SBF har gjort en väsentlighetsbedömning med stöd av IVL:s vägledning "Scope 3 för bostadsföretag: Vägledning för beräkning och rapportering av klimatpåverkan enligt Greenhouse Gas Protocol" samt Fastighetsägarnas "Vägledning: Rapportering av utsläpp i Scope 3 för fastighetsägare", vilket ligger till grund för vilka parametrar som rapporteras.

Resultatet avser räkneskapsåret 2023 - BILAGA IV

Uppföljning av de regelbundna upplysningar som ska lämnas innan avtal ingås för de finansiella produkter som avses i artikel 8.1, 8.2 och 8.2a i förordning (EU) 2019/2088 och artikel 6 första stycket i förordning (EU) 2020/852.

Produktnamn: SBF Bostad AB (publ) Identifieringskod för juridisk person: 5493005TH00ELG4UVM36

Miljörelaterade och/eller sociala egenskaper

Hållbar investering: en investering i ekonomisk verksamhet som bidrar till ett miljömål eller socialt mål, förutsatt att investeringen inte orsakar betydande skada för något annat miljömål eller socialt mål och att investeringsobjekten följer praxis för god styrning.

EU-taxonomi är ett klassificeringssystem som läggs fram i förordning (EU) 2020/852, där det fastställs en förteckning över **miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter**. Förordningen fastställer inte någon förteckning över socialt hållbara ekonomiska verksamheter. Hållbara investeringar med ett miljömål kan vara förenliga med kraven i taxonomi eller inte.



Hållbarhetsindikatorer mäter uppnåendet av de miljörelaterade eller sociala egenskaperna som den finansiella produkten främjar.

Har denna finansiella produkt ett mål för hållbar investering?

Ja

Nej

Den kommer att göra ett minimum av hållbara investeringar med ett miljömål: ___%

i ekonomiska verksamheter som anses vara miljömässigt hållbara enligt EU-taxonomi

i ekonomiska verksamheter som inte anses vara miljömässigt hållbara enligt EU-taxonomi

Den kommer att göra ett minimum av hållbara investeringar med ett socialt mål: ___%

Den främjar miljörelaterade och sociala egenskaper och kommer, även om den inte har en hållbar investering som sitt mål, att ha en minimiandel på ___% hållbara investeringar

med ett miljömål i ekonomiska verksamheter som anses vara miljömässigt hållbara enligt EU-taxonomi

med ett miljömål i ekonomiska verksamheter som inte anses vara miljömässigt hållbara enligt EU-taxonomi

med ett socialt mål

Den främjar miljörelaterade och sociala egenskaper, men kommer inte att göra några hållbara investeringar

I vilken utsträckning främjas de miljörelaterade och/eller sociala egenskaperna av denna finansiella produkt?

SBF Bostad AB främjar miljömässiga och sociala egenskaper genom att integrera miljömässiga-, sociala- och bolagsstyrningsfaktorer i hela värdekedjan – oavsett om det gäller förvärv, förvaltning eller förädling. Dessa aspekter inkluderar både ESG-risker, att begränsa klimatförändringarna och SDG-möjligheter (FN:s globala hållbarhetsmål). Med utgångspunkt i detta kan SBFs arbete framför allt delas in i fem områden. Ur ett väsentlighetsperspektiv har SBF definierat att det är inom dessa områden som verksamhet kan bidra med störst nytta.

Bolaget verkar för en jämställd organisation med ömsesidig respekt samt jämställda utvecklingsmöjligheter och löner. Sedan 2021 har fondbolaget haft en jämn könsfördelning i förvaltaren, SBF Fonders, ledningsgrupp. Under 2023 bestod den av tre kvinnor och tre män. 57 procent av de som arbetar för fonden är kvinnor och 30 procent av cheferna är kvinnor. Som aktör på den finansiella marknaden verkar SBF för att öka intresset för investeringar hos en bred målgrupp omfattande olika kön, ålder och bakgrund. Rätten till ett tryggt hem är väsentligt för en jämställd utveckling i samhället. Därför arbetar SBF med både kvinnojourer, kommuner och andra hjälporganisationer för att ge fler en trygg bas i livet.

SBF har stor potential att bidra till en smart och effektiv energianvändning och försörjning. Bolagets arbetar för omställning av äldre fastigheter till modern, hållbar, energiförsörjning. Det gör att vid enskilda tidpunkter kommer fonden äga fastigheter som ännu inte nått sin fulla potential. SBF driver frågan att möjliggöra egen energiförsörjning, med mikronät, på äldre hyresfastigheter.

SBF arbetar med egen personal genom hela värdekedja och erbjuder de anställda marknadsmässiga och anständiga villkor. SBF har tagit fram en uppförandekod som omfattar både den egna verksamheten, leverantörer och samarbetspartners. Denna uppdaterades under 2023.

Att bevara och utveckla äldre hyresfastigheter bidrar väsentligt till att det finns bostäder med rimlig hyra. Det gör att människor inte bara kan bo, utan också leva, i sina hem. Ur ett trygghetsperspektiv verkar SBF för en inne- och yttre miljö som borgar för både trygghet, trivsel och hållbart leverne. Renovering av lägenheter sker främst vid utflyttning med syfte att hushålla med resurser samt bidra till ökad trivsel.

Genom att bevara och utveckla äldre hyresfastigheter, i stället för att riva och bygga nytt, bidrar SBF till att hålla nere utsläppet av växthusgaser. SBF arbetar bland annat med energioptimeringsåtgärder för att minska utsläpp relaterade till verksamheten.

Fonden främjar miljörelaterade egenskaper och en omställning till en värld med låga koldioxidutsläpp (växthusgaser) genom att investera i äldre bostäder, optimera dessa för minskad energiförbrukning samt minska beroendet av fossila bränslen. Fonden investerar inte i fastigheter där allvarliga miljö- eller klimatrisker identifierats och inte bedöms kunna åtgärdas på ett ändamålsenligt sett av Bolaget. Fonden avstår även från investeringar i fastigheter med verksamhet kopplat till fossila bränslen, kol, uran och genetisk modifierade organismer (GMO) samt i fastigheter där investeringsobjektet bryter mot internationella normer och konventioner relaterade till miljöfrågor.

Fonden främjar sociala egenskaper genom att välja bort investeringar i bolag med verksamhet kopplat till förbjudna vapen, kärnvapen, vapen och krigsmateriel, alkohol, tobak, kommersiell spelverksamhet och pornografi. Fonden väljer även bort investeringar i fastigheter där investeringar kontrolleras även internationella normer och konventioner relaterade till mänskliga rättigheter och arbetsrätt.

I linje med kraven för en artikel 8-fond främjar fonden god styrning genom att följa de tio principerna i FN Global Compact (FN:s vägledande principer för företagande och mänskliga rättigheter) samt stödjer PRI (Principles for Responsible Investments). När Bolaget utvärderar potentiella investeringar kontrolleras även vilka parter som det potentiella investeringsobjektet kan ha avtal med och att dess avtalspartner har åtagit sig att efterleva internationella- och nationella standarder.

● Vilket resultat visade hållbarhetsindikatorerna?

Indikatorer	Mått	Utfall 2023	Utfall 2022	Vidtagna åtgärder och mål för referensperioden
PAI 1 Koldioxidutsläpp	Scope 1	15,98 tonCO ₂ ekv 87 gCO ₂ ekv/kvm	17,0 tonCO ₂ ekv 96 gCO ₂ ekv/kvm	Fokus på kvalitet av data och effektiv uppföljning. En modell för insamling av Scope 3 data har utformats.
	Scope 2*	234,73 ton CO ₂ ekv 1 271 gCO ₂ ekv/kvm	250,0 ton CO ₂ ekv 1 414 gCO ₂ ekv/kvm	
	Scope 3**	3 728,62 ton CO ₂ ekv 20 196 gCO ₂ ekv/kvm	N/A	
PAI 14 Exponering till fossila bränslen via tillgångar i fastigheten	Andel av investeringarna som ingår i utvinning, lagring, transport eller tillverkning av fossila bränslen	0 procent Inga lokaler hyrdes ut under 2023 till aktörer som utvinner, lagrar, transporterar eller tillverkar fossila bränslen.	0 procent Inga lokaler hyrdes ut under 2022 till aktörer som utvinner, lagrar, transporterar eller tillverkar fossila bränslen.	Fondens fastigheter består främst av hyresbostäder vilket medför en låg exponering mot kommersiell verksamhet. De lokaler som fonden 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).	237 av 239 byggnader <i>Avser de fastigheter som fonden ägde per 231231.</i> <i>55 procent av fondens fastigheter har en bedömd förbättrad energiklass.</i>	256 av 264 byggnader	Bolaget arbetar strategiskt med att succesivt förbättra och utveckla energiförsörjningen inom fastighetsbeståndet. Under året har en intern klassificering gjorts av samtliga fastigheter. Syftet är att synliggöra effekten av arbetet innan den syns i en energideklaration.
PAI 19 Energiförbrukningsintensitet	Energiförbrukning i GWh av ägda fastigheter per kvm	0,0001145 GWh/kvm	0,0001143 GWh/kvm	Bolaget arbetar strategiskt med att succesivt minska energiförbrukningen i beståndet.

*Rättelse, en post för fjärrvärme hade felaktigt registrerats på Scope 1 och är nu korrigerad till Scope 2 för 2022.

**Scope 3 inkluderar 3.1 Inköpta varor och tjänster, 3.3 Bränsle och energirelaterade utsläpp, 3.6 Tjänsteresor, 3.7 Anställdas pendlning, 3.13 Uthyrd tillgångar (nedströms) exkl. boendes bilkörning. SBF har gjort en väsentlighetsbedömning med stöd av IVL:s vägledning "Scope 3 för bostadsföretag: Vägledning för beräkning och rapportering av klimatpåverkan enligt Greenhouse Gas Protocol" samt Fastighetsägarnas "Vägledning: Rapportering av utsläpp i Scope 3 för fastighetsägare", vilket ligger till grund för vilka parametrar som rapporteras.



I EU-taxonomi fastställs en princip om att inte orsaka betydande skada, enligt vilken taxonomiförenliga investeringar inte får orsaka betydande skada för EU-taxonomins mål, och åtföljs av särskilda unionskriterier.

Principen om att inte orsaka betydande skada är endast tillämplig på de av den finansiella produktens underliggande investeringar som beaktar unionskriterierna för miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter. Den återstående delen av denna finansiella produkt har underliggande investeringar som inte beaktar unionskriterierna för miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter.

Inga andra eventuella hållbara investeringar får heller orsaka betydande skada för några miljömål eller sociala mål.

Huvudsakliga negativa konsekvenser är investeringsbesluts mest negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer som rör miljö, sociala frågor och personalfrågor, respekt för mänskliga rättigheter samt frågor rörande bekämpning av korruption och mutor.



Hur beaktades i denna finansiella produkt huvudsakliga negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer?

Under året har Bolaget fokuserat på att fullfölja implementeringen av rådande regelverk som trädde i kraft den 31 december 2022 samt upprätta fondinformation som inkluderar hållbarhetsinformation. SBF har även för räkneskapsåret 2022 lämnat sin första hållbarhetsrapportering i enlighet med GHG-prodokollet avseende Scope 1 och 2. Under året har SBF arbetat aktivt för att även inkludera Scope 3 avseende räkneskapsåret 2023. Fokus har varit att säkerställa tillgång till data av god kvalitet, implementera effektiva processer för uppföljning och kontroll samt säkerställa att korrekt och ändamålsenlig information upprättats. Bolagets fokus framåt kommer vara på analys och optimering för att säkerställa att verksamheten över tid utvecklas med hållbarhetsaspekten i fokus.

Bolaget har identifierat fyra PAI-indikatorer för att löpande följa utvecklingen. Resultatet (se tabell ovan) ska ses som ett nuläge för verksamheten. Bolagets affärsidé är att köpa äldre hyresfastigheter för att sedan utveckla och förbättra dessa. Det innebär att utfallet i faktiska tal för hela beståndet kan variera kraftigt över tid. Bolaget kommer därmed att utveckla en metod för att följa ett jämförbart bestånd och därmed skapa förutsättningar för bättre analys. Bolaget noterar även att det är nödvändigt att beakta underliggande data så som förbrukning av medier då detta är något Bolaget själv kan påverka, medan exempelvis val av fjärrvärmeverk oftast är lämnat till det enda alternativ som finns på orten. Detta på grund av faktorer så som när ett fjärrvärmeverk är byggt, vilken teknik som används och sammansättningen av det material som förbränns. SBF har därför valt att även redovisa den underliggande förbrukningen för Bolagets intressenter.

Utfallet för 2023 visar tydligt att i de fastigheter där styrsystemet Egain installerats syns en omedelbar minskning i förbrukningen. Det stärker SBF i uppfattningen att det är via den formen av investeringar Bolaget kan göra reell nytta och skapa både miljömässiga och ekonomiska värden. Bolaget har även en hög andel fastighet med en energiklass C eller lägre. Det är en del av Bolagets investeringsstrategi att successivt över tid förbättra och utveckla fastigheterna ur detta perspektiv. Givet att energideklarationer i regel sker vart tionde år har SBF under året gjort en egen intern bedömning utifrån gällande kriterier och kan konstatera att hela 55 procent av beståndet motsvarar en bättre energiklass.

Vilka var den finansiella produktens viktigaste investeringar?

Tabellen visar de största fastighetsinnehaven sett till fastighetsvärde per 31 december 2022

Största investeringar	Sektor	% tillgångar	Land
Kalmar Jätten 2	60 Real Estate	4,7%	Sverige
Trelleborg Prästen 3	60 Real Estate	3,9%	Sverige
Staffanstorps Stanstorp 1:778	60 Real Estate	3,9%	Sverige
Tranås Skogslund 3	60 Real Estate	3,1%	Sverige
Borgholm Solberga 1:104	60 Real Estate	3,1%	Sverige
Kalmar Jätten 3	60 Real Estate	3,0%	Sverige
Hörby Örtofta 1 o 2	60 Real Estate	3,0%	Sverige
Jönköping Rustmästaren 2	60 Real Estate	2,9%	Sverige
Staffanstorp Brågarp 6:288	60 Real Estate	2,7%	Sverige
Jönköping Ehrenpreus 11	60 Real Estate	2,7%	Sverige
Malmö Blosset 4	60 Real Estate	2,6%	Sverige
Trelleborg Beckasinen 6	60 Real Estate	2,5%	Sverige
Borås Champinjonen 7	60 Real Estate	2,3%	Sverige
Karlskrona Blåsten 2	60 Real Estate	2,2%	Sverige
Tranås Spolen 2	60 Real Estate	2,2%	Sverige

Tabellen visar de viktigaste investeringarna per den 31 december 2023. Fonden investerar uteslutande i svenska hyresfastigheter som ägs via helägda dotterbolag. Strukturen för hur många fastigheter som finns i respektive bolag kan variera, varvid investeringarna redovisas utifrån fastighetsvärde.

Förteckningen innehåller de investeringar som utgör den finansiella produktens största andel i investeringar under referensperioden som är:



Hur stor var andelen hållbarhetsrelaterade investeringar?

Fonden främjar miljörelaterade och sociala egenskaper, men har inte gjort några hållbara investeringar. Det innebär att fondens tillgångar huvudsakligen investeras i linje med de miljörelaterade eller sociala egenskaper som fonden främjar (Nr 1 och 1B nedan), med undantag för en mindre andel kontanter (Nr 2 nedan) som behövs för att hantera likviditetskrav.

Vad var tillgångsallokeringen?

I vilka ekonomiska sektorer gjordes investeringarna?



Nr 1 Anpassade till miljörelaterade eller sociala egenskaper omfattar den finansiella produktens investeringar som används för att uppnå de miljörelaterade eller sociala egenskaper som främjas av den finansiella produkten.

Nr 2 Annat omfattar den finansiella produktens återstående investeringar som varken är anpassade till de miljörelaterade eller sociala egenskaperna eller anses som hållbara investeringar.

Kategorin **Nr 1** Anpassade till miljörelaterade eller sociala egenskaper omfattar:

- Underkategorin **Nr 1A** Hållbara omfattar hållbara investeringar med miljömål eller sociala mål.

- Underkategorin **Nr 1B** Andra miljörelaterade eller sociala egenskaper omfattar investeringar anpassade till de miljörelaterade eller sociala egenskaper som inte anses vara hållbara investeringar.

De huvudsakliga investeringarna gjordes i svenska fastigheter (Nr 1 och Nr 1B). Resterande tillgångar utgörs av kontanta medel (nr 2) som behövs för att hantera likviditetskrav.

I hur stor utsträckning var de hållbara investeringarna med ett miljömål förenliga med EU-taxonomin?

Fonden främjar miljörelaterade och sociala egenskaper, men har inte gjort några hållbara investeringar.

Investerar den finansiella produkten i fossilgas och/eller kärnenergirelaterad verksamhet som uppfyller EU-taxekonomi*?

Ja:

I fossilgas

I kärnenergi



*Fossilgas och/eller kärnenergirelaterad verksamhet kommer endast att uppfylla EU-taxonomin om den bidrar till att begränsa klimatförändringarna ("begränsning av klimatförändringarna") och inte orsakar betydande skada för något av målen i EU-taxonomin – se förklarande anmärkningar i vänstra marginalen. De fullständiga kriterierna för ekonomisk verksamhet för fossilgas och kärnenergi som uppfyller EU-taxonomin fastställs i kommissionens delegerade förordning (EU) 2022/1214.

Tillgångsallokering beskriver andelen investeringar i specifika tillgångar.



För att uppfylla EU-taxonomin omfattar kriterierna för **fossilgas** begränsningar av utsläpp och övergång till eller koldioxidsnåla bränslen senast i slutet av 2035. När det gäller **kärnenergi** inkluderar kriterierna omfattande säkerhets- och avfallshantering-sregler

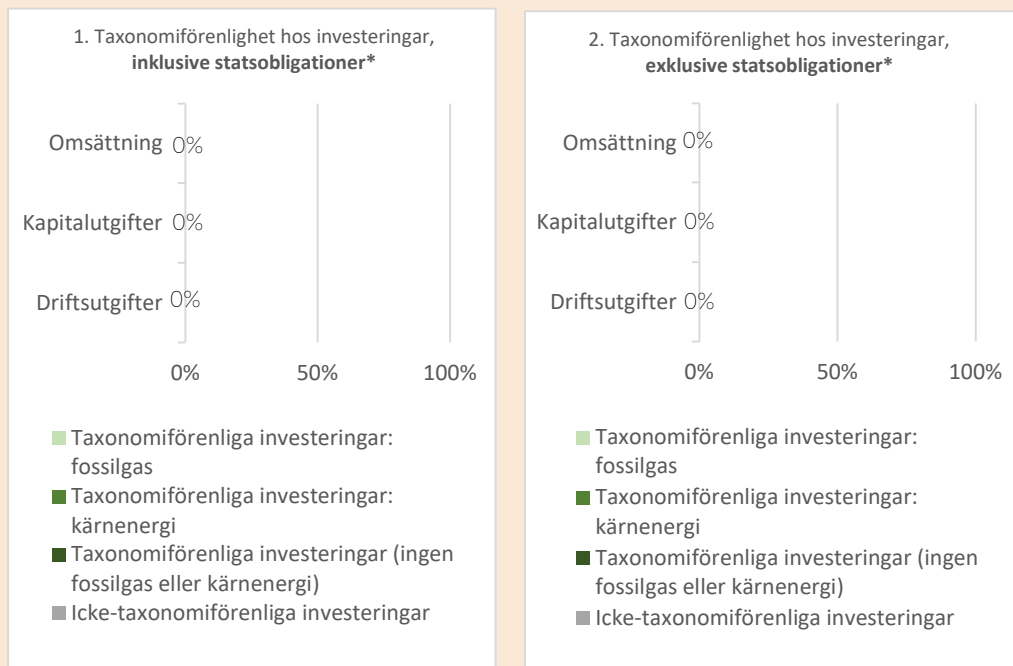
Möjliggörande verksamheter gör det direkt möjligt för andra verksamheter att bidra väsentligt till ett miljömål.

Omställningsverksamheter är verksamheter som det ännu inte finns koldioxidsnåla alternativ tillgängliga för och som bland annat har växtgasutsläpp på nivåer som motsvarar bästa prestanda.

Verksamheter som är förenliga med taxonomin uttrycks som en andel av följande:

- **Omsättning** återspeglar hur "gröna" investeringsobjekten är idag.
- **Kapitalutgifter** visar de gröna investeringar som gjorts av investeringsobjekten, t.ex. de som är relevanta för omställningen till en grön ekonomi.
- **Driftsutgifter** återspeglar investeringsobjektens gröna operativa verksamheter.

Diagrammen nedan visar i grönt procentandelen investeringar som var förenliga med EU-taxonomin. Eftersom det inte finns någon lämplig metodik för att avgöra hur taxonomiförenliga statsobligationer är*, visar det första diagrammet taxonomiförenligheten med avseende på den finansiella produktens investeringar, inklusive statsobligationer, medan det andra diagrammet visar taxonomiförenligheten endast med avseende på de investeringar för den finansiella produkten som inte är statsobligationer.



- I dessa diagram avses med "statsobligationer" samliga exponeringar i statspapper

● Vilken var andelen investeringar som gjordes i omställningsverksamheter och möjliggörande verksamheter?

Fonden främjar miljörelaterade och sociala egenskaper, men har inte gjort några investeringar i omställningsverksamheter eller miljörelaterade verksamheter.



Vilka investeringar var inkluderade i kategorin "annat", vad var deras syfte och fanns det några miljörelaterade eller sociala minimiskyddsåtgärder?

Annat avser de likvida medel fonden har placerat på bankkonto utifrån rådande likviditetskrav. Kapitalet är därmed inte direkt exponerat mot någon investering och kan därför inte definieras som en investering anpassad till miljörelaterade eller sociala egenskaper. Kapitalet är som lägst 20 miljoner, men varierar över tid till följd av bland annat nyemissioner samt köp- och försäljning av fastigheter. Dessa likvida medel uppgår över året i genomsnitt till ca fem procent av fondens totala marknadsvärde.

Vilka åtgärder har vidtagits för att uppfylla de miljörelaterade eller sociala egenskaperna under referensperioden?

Givet att Bolaget investerar i fastigheter via helägda dotterbolag är traditionellt akteägarengagemangsarbete inte relevant för fonden.

Nedan redovisas ett axplock av aktiviteter som genomförts under året i syfte att främja fondens miljömässiga och sociala egenskaper:

Påverkan för mikronät på äldre hyresfastigheter

Under har arbetet med att driva frågan att möjliggöra för mikronät på äldre hyresfastigheter och därmed möjliggöra för försörjning av solcellsgenererad el till både fastighet och hyresgäster.

Information, rapportering och regellefterlevnad

Fortsatt arbete med implementering av nödvändiga processer samt upprättande av information relaterat till de hållbarhetsrelaterade upplysningar som Bolaget är skyldiga att lämna enligt EUs Disclosureförordning.

Rapportering enligt GHG-protokollet för Scope 1, Scope 2 samt Scope 3

Bolaget har för första gången rapporterat Scope 1 och 2 avseende räkneskapsåret 2022. Därefter har SBF lagt stort fokus på att möjliggöra rapportering för Scope 3.

Fortsatt installation av styrsystemet eGain

Under året har ca 500 lägenheter fått enheter från det smarta, digitala, styrsystem för temperaturreglering installerat. Det möjliggör ett jämnare inomhusklimat, oberoende av väder, och är ett effektivt verktyg för att minska energiförbrukningen och få mer nöjda hyresgäster.

Installation av nya bergvärmepumpar

I takt med att gamla uttjänade anläggningar gjort sitt byter vi omsorgsfullt till nya lösningar för effektiv uppvärmning av fastigheterna.

Trygghetsprogram

Sedan flera år tillbaka har ett trygghetsskapandeprogram formats och består bland annat av taggsystem, säkerhetsdörrar och närvarostyrd belysning i allmänna utrymmen. Allmänna ytor i anslutning till fastigheten underhålls med fokus på ökad trivsel och trygghet.

Nominerad som Årets hållbarhetsinspiratör

SBF var nominerad och blev sedan en av tre finalister i Vitec Award 2023. SBF uppmärksammades för sitt systematiska och långsiktiga hållbarhetsarbete som inkluderar både operativa åtgärder på fastigheterna och politisk påverkan på systemet med gott resultat.

Frågor och mer information

Kontaktpersoner

För frågor och mer information kontakta oss.

Terje Björnell, vd, 072-58 91 656, terje.bjornell@sbfonder.se

David Krook, Chef Investerarrelationer, 076-71 03 879, david.krook@sbfonder.se

Anette Harby, Kommunikationschef, 076-62 82 192 anette.harby@sbfonder.se

Pressmeddelanden och finansiella rapporter finns tillgängliga på www.sbfostad.se

Kalender

Delårsrapport Q1 2024

30 maj 2024

Halvårsrapport 2024

28 augusti 2024

Delårsrapport Q3 2024

26 november 2024

SBF Bostad AB (publ)

Kungsgatan 17
111 43 Stockholm

www.sbfostad.se
sbfostad@sbfonder.se
08-667 10 50

Org.nr. 559056-4000