

Delårsrapport

SBF Bostad AB januari – mars 2024

Första kvartalets genomförda hyresförhandlingar ger stöd för att en god hyrestillväxt är att vänta. Hittills slutförda hyresförhandlingar för 2024 ger SBF Bostad en hyrestillväxt på 5,4 procent. Under kvartalet har fastighetsvärderingarna stabiliserats. Ledningen fortsätter att arbeta med att stärka fondens finansiella ställning via försäljningar samt bankdialoger.

Sammanfattning av perioden januari – mars 2024

- Hyresintäkterna ökade för jämförbart bestånd med 4,0 procent. För hela perioden minskade hyresintäkterna med -6,9 procent till 51 582 tkr (55 412) på grund av försäljning av fastigheter.
- Driftkostnaderna ökade under perioden på grund av ett kallare kvartal. Därmed minskade driftnettot marginellt för jämförbart bestånd med -0,4 procent. För hela perioden minskade driftnettot med -10,5 procent till 26 336 tkr (29 436) detta främst på grund av försäljning av fastigheter.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -27 974 tkr (-241 618). Det negativa resultatet beror främst på ökade räntekostnader. Föregående period berodde på negativa förändringar i marknadsvärdet, något som nu stabiliserats.
- Fastighetsbeståndet marknadsvärderades till 2 706 600 tkr (2 943 770). För jämförbart bestånd var marknadsvärdet oförändrat i jämförelse med årsskiftet.
- Periodens resultat per Stamaktie uppgick till -11 kr (-97).
- Periodens resultat per A- samt B-aktie uppgick till -18 kr (-167).
- NAV per A- och B-aktie uppgick till 859 kr (10 099).

Väsentliga händelser under perioden

- Fastigheter i Skellefteå samt Trelleborg motsvarande 236,5 mkr har frånträtts.
- Refinansiering motsvarande 508 mkr i SBAB med en löptid på fem år. Det tryggar en betydande del av finansieringen av fonden.
- Fonden genomförde en extra bolagsstämma med anledning av föreslagen aktiesplit (1:10) för samtliga aktieslag. Spliten möjliggjorde för fonden att besluta om utbetalning av inlösen för anmälda A-aktier i två steg. Första utbetalningen avseende 40 procent av inlösen genomfördes den 25 mars, resterande del avses verkställas under andra halvan av 2024. Spliten ger även aktien förutsättningar att bli mer likvid då en lägre kurs ökar tillgängligheten.



*inkl. försäljningar efter periodens utgång

*inkl. förlängningar efter periodens utgång

*inkl. räntesäkringar efter periodens utgång

Väsentliga händelser efter periodens slut

- Fastigheter motsvarande 106,5 mkr, har sålts och frånträtts i Laholm.
- Fonden har refinansierat ytterligare 227 mkr efter kvartalets utgång.
- Efter kvartalets utgång har 741 mkr räntesäkrats genom fast ränta och räntederivat i form av räntetak. Med dessa räntesäkringar är totalt 47 procent av fondens krediter räntesäkrade.

Stabiliserade marknadsvärden

Fondens finansiella position har stärkts genom förlängd kapital- och räntebindning samt försäljningar. Vi ser positivt på signaler från marknaden med hög förväntad hyrestillväxt, sänkta räntor och stabiliserade fastighetsvärden. Vårt fokus var och är fortsatt att stärka fondens finansiella ställning.

Fastighetsbranschen och SBF Bostad påverkas positivt av att Riksbanken nu har påbörjat sänkningen av räntan liksom att de långa räntorna visar att det förväntas fortsätta. SBF drar nytta av det genom minskade räntekostnader på rörliga lån liksom på de räntederivat fonden köpt. Det ger också underlag för höjda värderingar på längre sikt. Samtidigt kompenseras nu hyresbostäder som SBF äger för den inflation som varit i allt högre grad genom högre hyreshöjningar vilket sannolikt fortsätter i flera år. Under kvartalet har vi även noterat att värderingar för SBF och branschen i stort har stabiliserats.

Under kvartalet har fonden genomfört en aktiesplit om 10:1 för att möjliggöra en uppdelning av inlösen i A-aktien. 40 procent verkställdes i mars 2024 och 60 procent förväntas ske under andra halvåret 2024. För B-aktieägare finns möjlighet att lämna sina aktier för inlösen under juni 2024.

Vi arbetar vidare med att stärka fondens finansiella ställning i dialoger med bankerna vilket resulterat i att fonden låst 176 Mkr med fast ränta om 4,2 procent. Efter kvartalets utgång har SBF räntesäkrat ytterligare 565 mkr genom köp av tak på nivåer om 2,0-2,5 procent. Givet dagens räntenivå skapar det räntekostnadslättnader om 12 mkr. Efter genomförda refinansieringar hittills i år har kapitalbindningstiden ökat med 1,4 år till nuvarande 2,7 år. Vid utgången av första kvartalet uppgick kapitalbindningstiden till 2,5 år.

Fonden har frånträtt fastigheter i Trelleborg och Skellefteå motsvarande 236,5 mkr. Efter periodens slut frånträdde ytterligare fem fastigheter i Laholm till ett värde av 106,5 mkr frånträtts vilket stärkt fondens likviditet. Förvaltningsresultatet väntas stärkas under andra halvåret med de åtgärder som vidtagits liksom till följd av hyresökningarna.

Med ett fortsatt svagt förvaltningsresultat, fortsatt höga räntor och med en kommande förväntad inlösen under andra halvåret 2024 bedöms situationen för osäker för att nu återgå till den utdelningspolicy som fonden har och således rekommenderades ingen utdelning till årsstämman i maj. Ändras förutsättningarna kan en utdelning under 2024 medges via en extrabologsstämma under hösten.

Terje Björzell, vd



Terje Björzell, vd

Vi väntar oss en god hyrestillväxt för året. Hittills slutförda förhandlingar ger fonden en hyrestillväxt på hela 5,4 procent.

Fastighetsförsäljningar*

343,0

Mkr

*inklusive försäljningar efter periodens utgång

Förlängda krediter

734

Mkr

*inklusive förlängningar efter periodens utgång



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.

tkr om inget annat anges	Not	Kvartal 1		Rullande 12 månader	Helår
		2024	2023	23/24	2023
Hysesintäkter		51 582	55 412	219 011	222 841
Driftnetto		26 336	29 436	135 481	138 581
Överskottsgrad		51,1%	53,1%	61,9%	62,2%
Fastigheternas marknadsvärde		2 706 600	3 218 060	2 706 600	2 943 770
Fastigheternas direktavkastning		3,9%	3,7%	5,0%	4,7%
Fastigheternas marknadsvärde per kvm		15 767	16 918	15 767	16 105
Uthyrningsbar yta, kvm		171 661	190 212	171 661	182 791
Antal fastigheter, st		85	95	85	93
Antal lägenheter, st		2 188	2 434	2 188	2 320
Ekonomisk genomsnittlig uthyrningsgrad		95,5%	96,7%	96,1%	96,4%
NAV exkl stamaktier		1 050 829	1 176 267	1 050 829	1 117 297
NAV efter vinstdelning exkl stamaktier		1 050 829	1 176 267	1 050 829	1 117 297
Avkastning på eget kapital		-9,8%	-71,4%	-11,6%	-27,0%
Soliditet		39,0%	37,8%	39,0%	38,7%
Balansomslutning		2 828 097	3 263 019	2 828 097	3 040 674
Eget kapital		1 103 724	1 232 200	1 103 724	1 177 806
Räntetäckningsgrad, ggr		et	et	0,9	0,9
Räntebindning, år		et	et	0,4	0,2
Kapitalbindning, år		et	et	2,8	1,6
Belåningsgrad		60,4%	59,8%	0,6	0,6
				-	-
NAV per A samt B-aktie, kr		859	10 099	859	8 767
Resultat efter skatt per A samt B-aktie, kr		-18	-167	-90	-241
Förvaltningsresultat per A samt B-aktie, kr		-8	-5	-8	-7
Antal A samt B-aktier vid periodens utgång		1 223 154	116 468	1 234 123	127 437
Genomsnittligt antal utestående A samt B-aktier		1 259 336	1 154 020	1 294 937	1 189 621

Definitioner av nyckeltal finns på sida 19.

Resultatutveckling januari - mars 2024

Hyresintäkter och driftöverskott

Rensat från sålda fastigheter under perioden, det vill säga för jämförbart bestånd, ökade hyresintäkterna med 4,0 procent. Hyresintäkterna för totalt bestånd uppgick till 51 582 tkr (55 412). Att hyresintäkterna minskade med -6,9 procent jämfört med samma kvartal föregående beror på försäljningar av fastigheter.

Driftnettot minskade marginellt med -0,4 procent för jämförbara fastigheter till följd av att det första kvartalet 2024 varit betydligt kallare och mer snörikt än första kvartalet 2023. För totalt bestånd minskade driftnettot med -10,5 procent och uppgick till 26 336 tkr (29 436). Förändringen beror främst på de försäljningar som gjordes under 2023.

Överskottsgraden för jämförbara fastigheter har för perioden minskat med 2,3 procent till 51,1 procent. Den främsta orsaken till minskning av överskottsgraden är att första kvartalet 2024 var betydligt kallare och snörikare men även på ökade kostnader för underhåll samt en stigande omsättningsvakans i delar av beståndet.

Central administration

Storleken på kostnaden för central administration, vilken faktureras av den anlitade AIF-förvaltaren SBF Fonder AB, är kopplad till marknadsvärdet på fastigheterna i fonden samt antalet förvaltade kvadratmeter. 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 minskat med mer än 10 procent. Faktisk kvadratmeterkostnad uppgår till 85 kr (86).

Finansiella intäkter och kostnader

Nettot av finansiella intäkter och kostnader uppgick till -22 311 tkr (-19 274). Detta är en konsekvens av stigande räntenivåer. Den genomsnittliga räntesatsen uppgick för kvartalet till 5,6 procent för fonden, att jämföra

med 4,3 procent för samma period föregående år.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till -10 605 (-6 155). Minskningen är främst hänförlig till stigande räntekostnader.

Värdeförändringar

Under första kvartalet 2024 är marknadsvärdet på jämförbart bestånd närmast oförändrat jämfört med den negativa utveckling vi sett de senaste 12 månaderna. Stabiliseringen av fondens marknadsvärden är positiva för fonden och medger ökat resultat framöver.

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -4 329 tkr (-272 040). Den negativa värdeförändringen under 2024 förklaras av något högre bedömt direktavkastningskrav. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för kvartalet har ökat med 0,1 procent och uppgår nu till 5,0 procent (4,9) per 2024-03-31.

Marknadsvärdet för fastigheterna per 31 mars 2024 uppgick till 2 706 600 tkr (2 943 770). Fonden har under kvartalet investerat 3 827 tkr (16 940) i befintliga fastigheter, för att höja standarden och i förlängningen få ökade hyresintäkter. Minskningen är en medveten hushållning med fondens likvida medel.

Under årets första kvartal 2024 frånträdde fastigheter i Skellefteå och Trelleborg till ett överenskommet marknadsvärde om 236,5 mkr. Realiserat resultat för dessa avyttringar av fastigheter uppgick till -9 379 tkr (0).

Resultat

Periodens resultat har till följd av stabiliserade fastighetsvärden förbättrats och uppgår till -27 974 tkr (-241 618). Resultatet under perioden har påverkats negativt av främst de högre räntekostnaderna. Föregående periods låga resultat berodde på betydande justering av fastigheternas marknadsvärderingar



För jämförbara fastigheter har hyresintäkterna ökat med 4 procent



Örnen 2, Skellefteå

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. Som investerare i fonden kan du känna dig trygg med att vårt fokus på hållbarhet är en integrerad del i hela värdekedjan för din investering.

Vägen mot energieffektiva byggnader

Under mars 2024 röstade EU-parlamentet igenom det reviderade energiprestandadirektivet (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.

Energiförbrukning

Förbrukning/kvm	Kvartal 1 2024	Kvartal 1 2023
Fastighetsel, kWh	7,34	7,29
Fjärrvärme, kWh	38,11	37,93
Naturgas, kWh	0,00044	0,0031
Vatten, m3	0,28	0,28

För jämförbart bestånd är förbrukningen likvärdig per kvadrat. Fastighetselen har minskat med 1 procent medan fjärrvärme- och vattenförbrukningen är oförändrade per kvm. Förbrukningen av naturgas har ökat med 17 procent från väldigt låga volymer och rör endast två fastigheter. Att den genomsnittliga

Rapportering

SBF Bostad rapporterar som en artikel 8 fond i enlighet med EUs Disclosuresförordning, Sustainable Financial Disclosure Regulation (SFDR). Det innebär att investeringar i fonden främjar hållbarhet men inte har det som mål med investeringen. Fondens rapporterade koldioxidutsläpp redovisas per halv- och helår.

Fonden har även valt att lyfta ut och redovisa genomsnittliga energiförbrukningsdata per kvadratmeter som komplement. Den faktiska energiförbrukningen är något som direkt kan påverkas genom olika energibesparande åtgärder. Utfallet per kvartal varierar i regel främst relaterat till årstiderna.

förbrukningen per kvm är likvärdig, trots ett kallare kvartal 2024, är ett kvitto på att SBFs systematiska arbete med att optimera fastigheternas energiförbrukning gett resultat, vilket är positivt ur både ett hållbarhets- och ekonomiskt perspektiv.



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

Läs mer
sfbostad.se/hallbarhet

Hållbarhetsrelaterade
upplysningarna enligt SFDR

Finansiering

SBF Bostad har förstärkt sin finansiella position genom förlängd kapital- och räntebindning. Utöver banklån har räntederivat anskaffats i form av räntetak efter kvartalets utgång.

Finansieringssammansättning

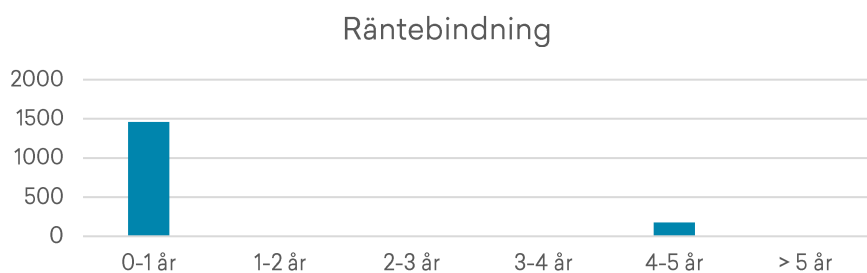
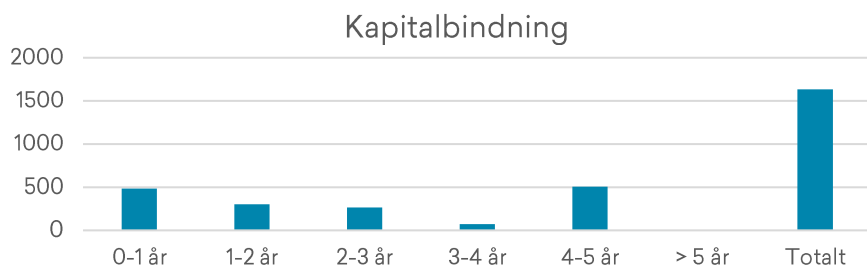
Den 31 mars 2024 uppgick Fondens räntebärande skulder till 1 635 mkr (1 777). Minskningen av skuld består av amorteringar i samband med fastighetsförsäljningar. Lånen ges direkt till Fondens dotterbolag, och pantbrev med bästa rätt i dotterbolagens fastigheter lämnas som säkerhet.

Fonden har refinansierat 734 mkr varav 508 mkr under kvartalet och 227 mkr efter kvartalets utgång. Dessa förlängningar innebär att Fondens kapitalbindning per sista mars uppgår till 2,5 år. Utöver refinansieringar har SBF Bostad räntesäkrat 741 mkr genom fast ränta och räntederivat i form av räntetak. Med dessa räntesäkringar är totalt 45 procent av fondens krediter räntesäkrade.

Ett räntetak är en överenskommelse som begränsar hur hög räntan på ett lån eller en kredit kan bli. Det innebär att det sätts ett maximalt tak för räntan, oavsett hur marknadsräntorna utvecklas. Räntetak används främst för att skydda låntagare från kraftiga räntehöjningar som kan påverka deras förmåga att betala tillbaka lånet.

Kapital- och räntebindning (mkr)

Visualiserar kapital- och räntebindning per 31 mars 2024.



Belåningsgraden för Fonden uppgick till 60,4 procent (59,8), den genomsnittliga räntenivån uppgick till 5,6 procent (4,3) och soliditeten till 39,0 procent (37,8) vid periodens slut. Kreditportföljen är fördelad på sex kreditinstitut där samtliga av de räntebärande skulderna är knutna till fastighetspant.

Finansiell riskhantering

SBF Bostad är exponerad för ett antal finansiella risker som hanteras inom ramen för den finanspolicy som godkänts av styrelsen. Riskexponeringen har minskat betydligt genom att 47 procent av SBF Bostads finansiella skulder räntesäkrats på 3 till 5 år.

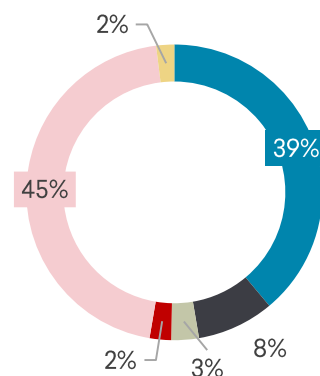
Genom förlängningar av såväl kapital- som räntebindning har förfallostrukturen för räntor och lån diversifierats och säkerställt en bättre finansiell struktur. Det pågår fortsatt löpande proaktiva diskussioner med Fondens kreditgivare för att underlätta framtida refinansieringar och säkerställa marknadsmässiga kreditvillkor.

Fonden har utfärdade åtaganden i kreditavtal, så kallade kovenanter. Vid utgången av kvartalet uppfyller SBF Bostad samtliga kovenanter.



Predikanten 1, Osby

Fördelning lån mellan banker



- Danske bank
- Tjustbygdens sparbank
- Laholms sparbank
- Handelsbanken
- SBAB
- Virserums sparbank

SBF Bostad har förlängt krediter motsvarande 734 mkr*

*Inklusive refinansiering efter periodens utgång.

Belåningsgrad

60,4
procent

Soliditet

39,0
procent

SBF Bostad i korthet

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

Attraktiva boenden med skälig hyra

SBF Bostad investerar i svenska hyresfastigheter med potential att förbättras ur ett ekonomiskt- och miljömässigt perspektiv. Fastighetsbeståndet består av omsorgsfullt förvaltade bostäder med skäliga hyror, vilket gör dem eftertraktade.

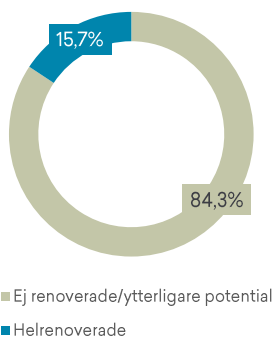
Egen förvaltning och uthyrning borgar för kontinuitet, trygghet och långsiktigt värdeskapande. Under perioden 2015–2023 har SBF uppvisat 12 procentenheter lägre ökning av totala drift- och underhållskostnader än sitt jämförelseindex (MSCI Svenskt Bostadsindex). Det stärker även SBFs val att arbeta med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

En portfölj med potential

Per den 31 mars 2024 ägde SBF Bostad 85 fastigheter fördelat på 2188 lägenheter och 167 lokaler med en totalyta om 171 661 kvm. Fastigheterna är belägna i attraktiva lägen fördelat på 14 tillväxt- och pendlingsorter från Malmö i södra Sverige till Skellefteå i norr.

Totalt har 365 av 2320 lägenheter helrenoverats. Flertalet delrenoveringar och förbättringar har utförts i beståndet. Då ytterligare potential finns i många av dessa väljer SBF Institution att definiera de som lägenheter med ytterligare potential. Det innebär att 84 procent av beståndet har en potential att utvecklas helt eller delvis med möjlighet till hyreshöjning.

Potentialfördelning lägenhet

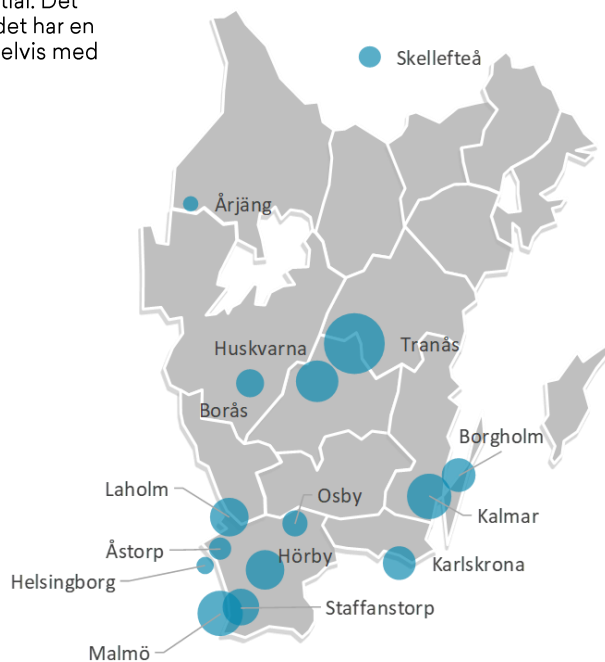


Unikt investeringsalternativ

SBF Bostad möjliggör ett direkt deläggande i svenska hyresfastigheter. Fonden är ett aktiebolag som utifrån sin struktur kategoriseras som en alternativ investeringsfond (AIF) enligt lagen (2013:561) om alternativa investeringsfonder (LAIF). Förvaltaren SBF Fonder står under Finansinspektionens tillsyn. SBF Fonder har över 20 års erfarenhet av att förvalta fastighetsfonder för privatpersoner, företag och institutionella investerare. Utöver SBF Bostad förvaltar SBF Fonder ytterligare en AIF-fond, vilka tillsammans genom helägda dotterbolag ägde 118 fastigheter med cirka 3 400 lägenheter på 20 orter till ett värde motsvarande cirka 4,2 miljarder kronor per den 31 mars 2024.

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 21 nyemissioner som tillfört cirka 1 419 miljoner kronor i investerarkapital.

Från Malmö i söder till Skellefteå i norr



Sverige 1, Sverige

Marknadsvärde

2,71

Mdkr

per 31 mars 2024

Fastigheter

85

Antal

per 31 mars 2024

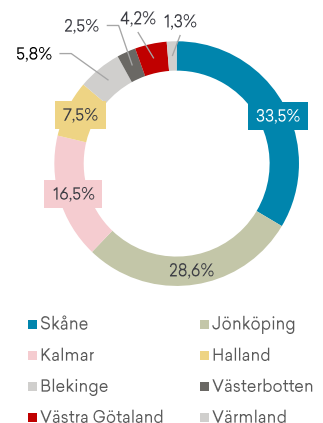
Lägenheter

2 188

Antal

per 31 mars 2024

Fastighetsvärde per län



För mer information om fondens fastighetsbestånd, besök www.sbfbostad.se

Finansiella rapporter

Rapport över koncernens totalresultat

tkr	Not	Kvartal 1		Rullande 12 månader	Helår
		2024	2023	23/24	2023
Hysesintäkter		51 582	55 412	219 011	222 841
Övriga intäkter		42	101	3 198	3 257
Fastighetskostnader		-25 288	-26 076	-86 727	-87 516
Driftnetto		26 336	29 436	135 481	138 581
Central administration		-14 630	-16 317	-56 168	-57 856
Finansiella intäkter		1 204	333	2 207	1 336
Finansiella kostnader		-23 515	-19 607	-94 380	-90 472
Förvaltningsresultat		-10 605	-6 155	-12 860	-8 411
Resultat fastighetsförsäljningar		-9 379	-	-24 000	-14 620
Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter		-4 329	-272 040	-113 745	-381 457
Resultat före skatt		-24 313	-278 196	-150 605	-404 488
Skatt på periodens resultat		-3	-1	-3 730	-3 728
Uppskjuten skatt		-3 658	36 579	9 267	49 504
Periodens resultat		-27 974	-241 618	-145 068	-358 712
Övrigt totalresultat		-	-	-	-
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		-27 974	-241 618	-145 068	-358 712
Resultat per stamaktie, kr ¹	2	-11	-97	-58	-143
Genomsnittligt antal stamaktier, st		500 000	500 000	500 000	500 000
Resultat per genomsnittligt antal A- B- aktie ^{1 2}	2	-18	-167	-92	-241
Antal A-aktier vid periodens slut, st ²		115 574	102 190	30 063	16 679
Antal B-aktier vid periodens slut, st ²		1 107 580	14 278	1 204 060	110 758
Genomsnittligt antal A- samt B aktier, st ²	3	1 259 336	1 154 020	1 294 937	1 189 621

1) Något minoritetsintresse föreligger inte, varför hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

2) En justering har gjorts av återköp av aktier och split under 2023. Split 10:1 gjordes under kvartal 1 2024.

Rapport över koncernens finansiella ställning

tkr	Not	31 mar		31 dec
		2024	2023	2023
Anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	4	2 706 600	3 218 060	2 943 770
Uppskjutna skattefordringar		334	170	334
Summa anläggningstillgångar		2 706 934	3 218 230	2 944 104
Omsättningstillgångar				
Kundfordringar		216	742	396
Fordringar hos koncernföretag		746	1 407	14
Övriga fordringar		15 875	5 506	5 462
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 066	5 622	2 496
Likvida medel		98 260	31 512	88 202
Summa omsättningstillgångar		121 163	44 789	96 570
SUMMA TILLGÅNGAR		2 828 097	3 263 019	3 040 674
Eget kapital				
Aktiekapital		6 893	6 659	7 097
Övrigt tillskjutet kapital		1 283 144	1 352 421	1 329 047
Balanserat resultat inkl årets resultat		-186 312	-126 880	-158 338
Summa eget kapital		1 103 724	1 232 200	1 177 806
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut		1 139 141	1 544 168	1 331 437
Uppskjuten skatteskuld		48 689	60 498	46 583
Summa långfristiga skulder		1 187 830	1 604 667	1 378 020
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut		495 368	380 988	445 747
Leverantörsskulder		10 982	11 605	9 313
Skulder till koncernföretag		604	2 716	534
Skatteskulder		745	2 057	953
Övriga skulder		1 029	3 299	1 524
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		27 814	25 488	26 777
Summa kortfristiga skulder		536 543	426 153	484 848
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 828 097	3 263 019	3 040 674

Rapport över förändringar i Eget kapital, koncernen

tkr	Not	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01		6 659	1 266 921	201 361	1 474 941
Totalresultat 1 januari - 31 december 2023		-	-	-358 712	-358 712
Transaktioner med koncernens ägare					
Nyemission		439	69 768	-	70 207
Återköp egna aktier		-	-	-987	-987
Emissionskostnader		-	-7 642	-	-7 642
Utgående eget kapital 2023-12-31		7 097	1 329 047	-158 338	1 177 806

TSEK	Not	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01		7 097	1 329 047	-158 338	1 177 806
Totalresultat 1 januari - 31 mars 2024		-	-	-27 974	-27 974
Transaktioner med koncernens ägare					
Inlösen aktier serie A		-205	-44 696	-	-44 901
Emissionskostnader		-	-1 207	-	-1 207
Utgående eget kapital 2024-03-31		6 893	1 283 144	-186 312	1 103 724

Rapport över koncernens kassaflöde

tkr	Not	Kvartal 1		Rullande 12 månader	Helår
		2024	2023	23/24	2023
Den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat		-10 605	-6 155	-12 861	-8 411
Justeringar för poster som inte påverkar kassaflödet		-	-	-14 620	-14 620
Betald inkomstskatt		37	-3 112	-5 947	-9 096
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-10 568	-9 267	-33 428	-32 127
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Förändring rörelsefordringar		-25 992	-3 890	-22 476	-374
Förändring rörelseskulder		23 557	-328	19 990	-3 895
Investeringsverksamheten					
Förvärv av förvaltningsfastigheter via bolag		-	-	-16	-16
Avyttring av förvaltningsfastigheter via bolag		87 463	-	145 146	57 683
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter		-3 659	-16 940	-22 042	-35 323
Kassaflöde från investeringsverksamheten		83 804	-16 940	123 088	22 344
Finansieringsverksamheten					
Nyemission		-	-	70 206	70 206
Emissionskostnader		-1 207	-283	-8 566	-7 642
Inlösen aktier		-44 901	-	-44 901	-
Återköp av egna aktier		-	-840	-147	-987
Amortering av lån		508 150	-5 231	267 765	-245 616
Nyupptagna lån		-522 785	-	-304 783	218 002
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-60 743	-6 354	-20 426	33 963
Periodens kassaflöde		10 058	-36 779	66 749	19 912
Likvida medel vid periodens början		88 202	68 291	88 202	68 291
Likvida medel vid periodens slut		98 260	31 512	154 951	88 202
Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys					
Erhållen ränta		1 204	333	2 193	1 322
Erlagd ränta		-16 651	-19 607	-86 103	-89 059

Moderbolagets resultaträkning

tkr	Not	Kvartal 1		Rullande 12 månader	Helår
		2024	2023	23/24	2023
Övriga externa kostnader		-3 022	-4 608	-9 982	-11 568
Rörelseresultat		-3 022	-4 608	-9 982	-11 568
Resultat från andelar i koncernföretag		-	-	-153 934	-153 934
Ränteintäkter		1 182	318	15 620	14 755
Finansiella kostnader		-13	-2	-595	-583
Resultat efter finansiella poster		-1 853	-4 292	-148 891	-151 330
Bokslutsdispositioner		-	-	11 438	11 438
Resultat före skatt		-1 853	-4 292	-137 453	-139 892
Skatt på periodens resultat		-	-	245	245
Periodens resultat		-1 853	-4 292	-137 208	-139 646

Moderbolagets balansräkning

tkr	Not	31 mar		31 dec
		2024	2023	2023
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Aktier och andelar i koncernföretag		617 313	613	617 313
Uppskjuten skattefordran		334	89	334
Summa anläggningstillgångar		617 647	702	617 647
Omsättningstillgångar				
Kundfordringar		-	-	-
Fordringar hos koncernföretag		364 306	1 178 648	351 665
Skattefordran		-	-	-
Övriga fordringar		985	904	834
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		234	250	142
Kassa och bank		98 260	31 512	88 202
Summa omsättningstillgångar		463 786	1 211 314	440 844
SUMMA TILLGÅNGAR		1 081 433	1 212 016	1 058 491
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Bundet eget kapital				
Aktiekapital		6 893	6 659	7 097
Reservfond		205	-	-
Fritt eget kapital				
Överkursfond		1 283 098	1 266 798	1 329 206
Balanserade vinstmedel		-311 598	-171 805	-171 952
Periodens resultat		-1 853	-4 292	-139 646
Summa fritt eget kapital		969 646	1 090 701	1 017 608
Summa eget kapital		976 744	1 097 360	1 024 705
Skulder				
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder		486	498	85
Skulder till koncernföretag		103 193	112 105	29 484
Övriga skulder		0	1 334	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 010	720	4 216
Summa kortfristiga skulder		104 689	114 656	33 786
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 081 433	1 212 016	1 058 491

Förändring av Eget kapital, moderbolaget

tkr	Not	Aktiekapital	Reservfond	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01		6 659	-	1 267 080	-170 966	1 102 774
Totalresultat 1 januari - 31 december 2023		-	-	-	-139 646	-139 646
Nyemission		439	-	69 768	-	70 207
Återköp egna aktier		-	-	-	-987	-987
Emissionskostnader		-	-	-7 642	-	-7 642
Utgående eget kapital 2023-12-31		7 097	-	1 329 206	-311 599	1 024 705

TSEK	Not	Aktiekapital	Reservfond	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01		7 097	-	1 329 206	-311 599	1 024 705
Totalresultat 1 januari - 31 mars 2024		-	-	-	-1 853	-1 853
Inlösen aktier serie A		-205	205	-44 901	-	-44 901
Emissionskostnader		-	-	-1 207	-	-1 207
Utgående eget kapital 2024-03-31		6 893	205	1 283 098	-313 452	976 744

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

SBF Bostad AB (publ) följer de av EU antagna IFRS Accounting Standards (International Financial Reporting Standards) och dess tolkningar (IFRIC) IFRS Interpretation Committé. Denna bokslutskommuniké för koncernen är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Upplysningar enligt IAS 34 16A lämnas i såväl de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter som i övriga delar av delårsrapporten. Moderbolaget tillämpar RFR 2,

Redovisning juridiska personer, och upprättar sin Bokslutskommunikén i enlighet med årsredovisningslagens 9:e kapitel, Delårsrapport. Koncernen och moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen.

Möjligheter och risker

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

Bolaget följer löpande utvecklingen inom olika områden och har kategoriserat samtliga riskerna i fyra delområden: operativa risker, finansiella risker, risker relaterat till värdeförändring samt bolagsspecifika risker. Risker och osäkerhetsfaktorer är indirekt samma för moderbolaget som för koncernen som helhet, eftersom moderbolaget äger 100 procent av sina dotterbolag.

I Bolagets årsredovisning beskrivs hantering av identifierade risker närmare på sida 11-13.

Not 2 Resultat per aktie

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

tkr	31 mar		31 dec
	2024	2023	2023
Resultat efter skatt	-27 974	-241 618	-358 712
Tröskelvärde (statsskuldsväxel 90 dgr) *	-	-	-
Kvar att vinstdela	-27 974	-241 618	-358 712
80% till A- och B aktieägare	-22 379	-193 294	-286 969
100% av tröskelvärdet			
S:a hänförligt till A- och B aktieägare			
Resultat per genomsnittligt antal A- samt B aktie, kronor	-18	-167	-241
20% till stamaktieägare	-5 595	-48 324	-71 742
Resultat per genomsnittligt antal stamaktie, kronor	-11	-97	-143
Genomsnittlig räntesats för statsskuldsväxel 90 dgr	0,746%	0%	0%

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

Not 3 Genomsnittligt antal aktier

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 vägda antal återköpta aktier. I samband med företrädes-

emissioner som inkluderar ett fondemissionselement räknas genomsnittligt antal aktier om för perioder innan företrädesemissionen.

tkr	Ingående balans		Utgående balans
	2024-01-01	Inlösen 2024Q1	2024-03-31
Utestående antal A- B- aktier	1 274 370	-51 216	1 223 154
Utestående antal Stamaktier	500 000	-	500 000
Totalt antal utestående aktier	1 774 370	-51 216	1 723 154
Varav A-aktier i eget förvar	11 620	-	11 620
Snitt A- B- aktier	1 262 750	-3 414	1 259 336
Snitt stamaktier	500 000	-	500 000

Not 4 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheterna är värderade till verkligt värde vilket har skett enligt nivå 3 i IFRS värderingshierarki. Fastigheterna värderas externt minst en gång per år och då minst vid årsbokslutet. Värderingsinstitut är JLL och de följer reglerna i SFI (Svenskt Fastighetsindex). Värderingarna görs med användning av kassaflödesmetoden och kompletteras med en ortprisanalys, där relevanta fastighetsförsäljningar i närliggande områden studeras.

Förvaltningsfastigheternas bokförda värden i koncernen har förändrats enligt följande:

tkr	2024	2023
Bokfört värde 1 januari	2 943 770	3 473 160
Förvärv	-	-
Avyttringar	-236 668	-
Investeringar i befintliga fastigheter	3 827	16 940
Värdeförändring	-4 329	-272 040
Bokfört värde vid periodens slut	2 706 600	3 218 060

Rapportens undertecknande

Styrelsen och den verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten 2024-03-31 ger en rättvisande översikt av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer för moderbolaget och de företag som ingår i koncernen.

Stockholm den 30 maj 2024
SBF Bostad AB (publ)

Terje Björzell

Verkställande direktör

Johan Grevelius

Styrelseordförande

Johan Bergman

Styrelseledamot

Anette Erneholm

Styrelseledamot

Denna rapport har inte granskats av bolagets revisorer.

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.

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

Halvårsrapport 2024

28 augusti 2024

Delårsrapport Q3 2024

26 november 2024

Bokslutskommuniké 2024

20 februari 2025

SBF Bostad AB (publ)

Kungsgatan 17
111 43 Stockholm

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

Org.nr: 559056-4000