

Delårsrapport

SBF Bostad AB januari – september 2024

NAV per aktie uppgick till 875 kr vid kvartalets utgång, en ökning med 0,3 procent gentemot andra kvartalet 2024. Fastighetsvärdena är stabila, styrräntan sjunker, hyrorna höjs men direktmarknaden är fortsatt avvaktande.

Sammanfattning av juli – september 2024

- Hyresintäkterna ökade för jämförbart bestånd med 4,7 procent. För hela kvartalet minskade hyresintäkterna med 10,2 procent till 50 575 tkr (56 319) på grund av försäljning av fastigheter.
- Driftnettot ökade för jämförbart bestånd med 6,3 procent. För hela kvartalet minskade driftnettot med 10,9 procent till 36 413 tkr (40 851) detta främst på grund av försäljning av fastigheter.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 3 038 tkr (-12 809). Det positiva resultatet beror främst på försäljning av fastigheter samt en stabilisering av fastighetsvärdet men även på förbättrat driftnetto för jämförbara fastigheter. Det negativa resultatet för motsvarande kvartal föregående år förklarades framför allt av förändringar i marknadsvärdet.
- Fastighetsbeståndet marknadsvärderades till 2 633 460 tkr (2 943 770). För jämförbart bestånd ökade marknadsvärdet något i jämförelse med årsskiftet.
- NAV per A- och B-aktie uppgick till 875 kr (900).
- Periodens resultat per A- samt B-aktie uppgick till 2,01 kr (-8,89).

Sammanfattning av januari – september 2024

- Hyresintäkterna ökade för jämförbart bestånd med 5,0 procent. För hela perioden minskade hyresintäkterna med 8,7 procent till 154 361 tkr (169 109) på grund av försäljning av fastigheter.
- Driftnettot ökade för jämförbart bestånd med 5,7 procent. För hela perioden minskade driftnettot med 8,6 procent till 97 920 tkr (107 187), detta främst på grund av försäljning av fastigheter.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -8 863 tkr (-338 636). Det negativa resultatet beror främst på höga räntekostnader. Det negativa resultatet för motsvarande period föregående år förklarades av förändringar i marknadsvärdet, något som nu stabiliserats.
- Fastighetsbeståndet marknadsvärderades till 2 633 460 tkr (2 943 770). För jämförbart bestånd ökade marknadsvärdet något i jämförelse med årsskiftet.
- NAV per A- och B-aktie uppgick till 875 kr (900).
- Periodens resultat per A- samt B-aktie uppgick till -5,78 kr (-232,60).

Väsentliga händelser under juli – september 2024

- Räntesäkring av 100 mkr av fondens lån genom räntederivat i form av räntetak på 1,75 procent. Med dessa räntesäkringar är totalt 54 procent av fondens krediter räntesäkrade.
- Inlösenprocess i B-aktien resulterade i att 117 941 B-aktier begärdes för inlösen. Det innebär att 89,4 procent av totala antalet B-aktier fortsatt är investerade i fonden.
- Sebastian Brindelid (CFO) valdes till styrelseledamot på extra bolagsstämma den 28 augusti. Styrelse består därefter av Johan Grevelius (styrelseordförande), Johan Bergman (ledamot) samt Sebastian Brindelid (ledamot).

Fastighetsvärde

2,6
mdkr

NAV per aktie

875
kr

Nya räntederivat

100
mkr

Räntesäkrade
krediter

54
procent

Väsentliga händelser efter periodens slut

- Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens slut

Stärkt förvaltningsresultat och positiva trender

Fortsatt förbättrat förvaltningsresultat med ett positivt utfall för perioden januari till september som uppgick till 865 tkr (-3 270). Minskade finansiella kostnader och ökade hyresintäkter från jämförbart bestånd är främsta faktorerna. Fastighetsvärdena har stabiliserats och NAV per aktie ökade med 0,3 procent gentemot andra kvartalet 2024, i linje med branschens genomsnitt.

Trots de positiva utsikterna med lägre räntor och betydande hyreshöjningar, ligger transaktionsvolymen fortfarande under det tioåriga genomsnittet. Lägre långa marknadsräntor har dock bidragit till en stabilisering av fastighetsvärdena inom branschen och ökat bankernas benägenhet att erbjuda finansiering. Givet viss volatilitet i de långa marknadsräntorna har SBF Bostad nyttjat situationen genom att räntesäkra 54,4 procent av lånestocken med hjälp av fast ränta och räntetak. Räntetak ger fonden en lägre ränta än den nuvarande rörliga räntan vilket är maxräntan fonden betalar, dvs taket. Sjunger räntan under taket betalar fonden den lägre räntan. Detta ger fonden en balanserad ränterisk.

Lägre räntor och genomförda hyresförhandlingar ger goda förutsättningar för ägande av bostadsfastigheter framåt. Under 2024 höjdes hyrorna med drygt fem procent och förhandlingarna för 2025 är i full gång. Vi noterar att hyresförhandlingarna för Stockholms stads allmännyttor, Stockholms hem och Familjebostäder, har avslutats. Avtalet innebär en höjning på 4,7 procent från 1 januari 2025 samt 3,5 procent från 1 januari 2026.

Enligt Konjunkturinstitutet förväntas en ekonomisk återhämtning i Sverige under 2025, driven av ökad inhemsk efterfrågan från hushållen. Lägre inflation och räntor leder till ökad konsumtion och högre reala disponibla inkomster, vilket är positivt för fondens hyresgäster som även får en förbättrad betalningsförmåga.

Trots dessa positiva utsikter är transaktionsmarknaden svag. Fram till slutet av november har affärer för 99 miljarder kronor genomförts i Sverige. Även om de flesta affärerna sker i slutet av året är det långt kvar till det tioåriga snittet på cirka 185 miljarder kronor. Den lägre likviditeten, inte minst utanför Stockholmsregionen, har inneburit att det fortsatt varit utmanande för säljare och köpare att nå varandra. De institutionella och de noterade fastighetsbolagen är avvaktande. Detta påverkar värderingarna, som under perioden varit i stort sett oförändrade. Det är också värt att notera att resultatet tyngs något av räntederivatet som marknadsvärderas varje kvartal.

För de aktieägare som väntar på inlösen arbetar vi intensivt. Vi för flera dialoger om försäljning av fastigheter och vår bedömning är att nå klarhet innan årsskiftet. Försäljningslikviditet kommer att användas för att betala ut kvarvarande del av inlösen till A-aktieägarna. Processen för att möta inlösen av B-aktien fortgår.

Sammanfattningsvis fortsätter vi att fokusera på att ge fonden rätt långsiktiga förutsättningar för att dra nytta av den värdetillväxt som förväntas komma från den goda hyrestillväxt och de fallande räntor vi noterar.

Terje Björnell, vd



Terje Björnell, vd

Förvaltningsresultatet levererade en klar förbättring i Q3 om 8,6 mkr (3,3). Det bör fortsatt förbättras av investeringar, lägre räntor och högre hyror.

Räntesäkrade krediter

54,4
procent

Nyckeltal

SBF Bostad presenterar finansiella nyckeltal som inte definieras enligt IFRS och som därmed är alternativa nyckeltal enligt European Securities and Markets Authority (ESMA). Nyckeltalen ger värdefull och kompletterande information om SBF Bostads ställning och resultat. Alla belopp anges i tkr om inget annat anges.

tkr om inget annat anges	Not	Kvartal 3		Jan-sep		Rullande 12 månader	Helår
		2024	2023	2024	2023	23/24	2023
Hysesintäkter		50 575	56 319	154 361	169 109	208 093	222 841
Driftnetto		36 413	40 851	97 920	107 187	129 314	138 581
Överskottsgrad		72,0%	72,5%	63,4%	63,4%	62,1%	62,2%
Fastigheternas marknadsvärde		2 633 460	2 949 100	2 633 460	2 949 100	2 633 460	2 943 770
Fastigheternas direktavkastning (årstakt)		5,5%	5,5%	5,0%	4,8%	4,9%	4,7%
Fastigheternas marknadsvärde per kvm, kr		15 976	16 135	15 976	16 135	15 976	16 105
Uthyrningsbar yta, kvm		164 836	182 776	164 836	182 776	164 836	182 791
Antal fastigheter, st		80	93	80	93	80	93
Antal lägenheter, st		2 102	2 320	2 102	2 320	2 102	2 320
Ekonomisk genomsnittlig uthyrningsgrad		95,5%	96,3%	95,6%	96,6%	95,6%	96,4%
NAV exkl stamaktier		1 069 363	1 073 716	1 069 363	1 073 716	1 069 363	1 117 297
NAV efter vinstdelning exkl stamaktier		1 070 048	1 073 716	1 070 048	1 073 716	1 070 048	1 117 297
Avkastning på eget kapital (årstakt)		1,1%	-3,9%	-1,0%	-34,6%	6,5%	-27,0%
Soliditet		40,9%	37,4%	40,9%	37,4%	40,9%	38,7%
Balansomslutning		2 741 669	3 038 623	2 741 669	3 038 623	2 741 669	3 040 674
Eget kapital		1 121 492	1 135 034	1 121 492	1 135 034	1 121 492	1 177 806
Räntetäckningsgrad, ggr		1,4	1,1	1,0	1,0	1,0	0,9
Räntebindning, år		2,1	0,2	2,1	0,2	2,1	0,2
Kapitalbindning, år		2,2	1,8	2,2	1,8	2,2	1,6
Belåningsgrad		58,7%	60,5%	58,7%	60,5%	58,7%	60,4%
NAV per A samt B-aktie, kr		875	900	875	900	875	877
Resultat efter skatt per A samt B-aktie, kr	2	2,01	-8,89	-5,78	-232,60	-18,49	-241,23
Förvaltningsresultat per A samt B-aktie, kr		7,06	2,86	0,70	-2,81	-2,73	-7,07
Antal A samt B-aktier vid periodens utgång	3	1 223 154	1 164 680	1 223 154	1 164 680	1 223 154	1 274 370
Genomsnittligt antal utestående A samt B-aktier	3	1 211 534	1 153 060	1 227 293	1 164 680	1 252 234	1 189 621

Definitioner av nyckeltal finns på sida 19.

Resultatutveckling juli - september 2024

Hyresintäkter och driftöverskott

Rensat för sålda fastigheter under kvartalet, det vill säga för jämförbart bestånd, ökade hyresintäkterna med 4,7 procent. Hyresintäkterna för hela beståndet uppgick till 50 575 tkr (56 319), det vill säga en minskning med 10,2 procent. Att hyresintäkterna minskade jämfört med samma kvartal föregående år beror på försäljningar av fastigheter.

Driftnettot förbättrades med 6,3 procent för jämförbart bestånd. Det förbättrade driftnettot beror främst på ökade hyresintäkter men även på lägre taxebundna kostnader samt lägre underhållskostnader. För hela beståndet minskade driftnettot med 10,9 procent och uppgick till 36 413 tkr (40 851). Förändringen beror främst på de försäljningar som genomförts under året.

Överskottsgraden har under kvartalet minskat med 0,5 procent från 72,5 procent till 72,0 procent för hela beståndet. Överskottsgraden för jämförbart bestånd har för kvartalet ökat med 1,1 procent till 73,8 procent. Den förbättrade överskottsgraden beror främst på ökade hyresintäkter och minskade drifts- samt underhållskostnader.

Central administration

Storleken på kostnaden för central administration är kopplad till marknadsvärdet på fastigheterna i fonden samt antalet förvaltade kvadratmeter. Då fonden sålt fastigheter under året samt att marknadsvärdet på fastigheterna i beståndet minskat jämfört med föregående år så har kostnaderna för central administration minskat med 18,8 procent. Annualiserad kvadratmeterkostnad uppgår till 270 kr (299).

Finansiella intäkter och kostnader

Nettot av finansiella intäkter och kostnader uppgick till -16 746 tkr (-23 873). Förbättringen

beror framför allt på försäljning av fastigheter under året samt att räntesäkringar har genomförts. Den genomsnittliga räntesatsen för fondens lån uppgick för kvartalet till 4,08 procent (5,2).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 8 551 tkr (3 294). Ökningen är främst hänförlig till lägre fastighetskostnader samt förbättrat finansnetto.

Värdeförändringar

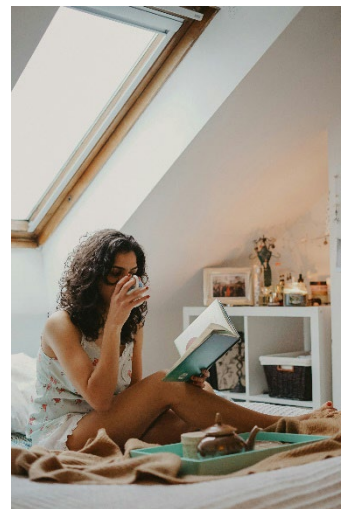
Under kvartalet har marknadsvärdet avseende jämförbart bestånd ökat något jämfört med den negativa utvecklingen de senaste tolv månaderna. Stabiliseringen av fondens marknadsvärde är positivt för fonden.

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 16 432 tkr (-20 354). Den genomsnittliga direktavkastningen för kvartalet ligger i linje med föregående år och uppgick till 5,5 procent (5,5) vid kvartalets utgång. Orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till -8 941 tkr (0).

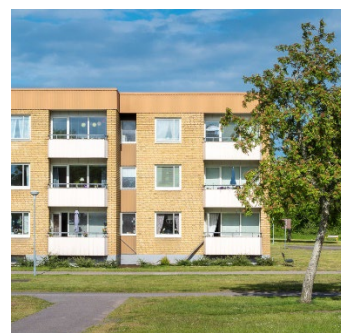
Marknadsvärdet för fastigheterna per 30 september 2024 uppgick till 2 633 460 tkr (2 943 770). Fonden har under kvartalet investerat 4 274 tkr (3 615) i befintliga fastigheter för att höja standarden och i förlängningen generera ökade hyresintäkter.

Resultat

Periodens resultat har till följd av stabiliserade fastighetsvärden samt lyckade försäljningar förbättrats och uppgick till 3 038 tkr (-12 809). Resultatet under kvartalet har påverkats negativt av höga räntekostnader. Det låga resultatet för motsvarande kvartal föregående år förklaras främst av betydande justeringar av fastigheternas marknadsvärde.



*För jämförbara
fastigheter har
hyresintäkterna ökat
med 4,7 procent*



Jätten 2, Kalmar

Resultatutveckling januari - september 2024

Hyresintäkter och driftöverskott

Rensat för sålda fastigheter under perioden, det vill säga för jämförbart bestånd, ökade hyresintäkterna med 5,0 procent. Hyresintäkterna för hela beståndet uppgick till 154 361 tkr (169 109). Att hyresintäkterna minskade med 8,7 procent jämfört med samma period föregående år beror på försäljningar av fastigheter.

Driftnettot förbättrades med 5,7 procent för jämförbart bestånd. Det förbättrade driftnettot beror främst på minskade drift- och underhållskostnader. För hela beståndet minskade driftnettot med 8,6 procent och uppgick till 97 920 tkr (107 187). Förändringen beror främst på de försäljningar som genomförts under perioden.

Överskottsgraden för hela beståndet ligger i linje med föregående år och uppgick till 63,4 procent (63,4). Överskottsgraden för jämförbart bestånd har för perioden ökat med 0,4 procent till 64,0 procent. Den marginella ökningen av överskottsgraden trots lyckade hyresförhandling beror främst på att periodens första kvartal var betydligt snörikare än tidigare år, ökade kostnader för underhåll under första halvåret samt en stigande omsättningsvakans i delar av beståndet.

Central administration

Storleken på kostnaden för central administration är kopplad till marknadsvärdet på fastigheterna i fonden samt antalet förvaltade kvadratmeter. Då fonden sålt fastigheter under perioden samt att marknadsvärdet på fastigheterna i beståndet minskat jämfört med föregående period så har kostnaderna för central administration minskat med 13,0 procent. Annualiserad kvadratmeterkostnad uppgår till 313 kr (325).

Finansiella intäkter och kostnader

Nettot av finansiella intäkter och kostnader uppgick till -58 357 tkr (-65 956). Minskningen beror på de försäljningar som genomförts under perioden. Den genomsnittliga räntesatsen för fondens lån uppgick för perioden till 4,9 procent (5,2).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 865 tkr (-3 270). Ökningen är främst hänförlig till ett högre driftnetto och förbättrat finansnetto.

Värdeförändringar

Under perioden har marknadsvärdet avseende jämförbart bestånd ökat något jämfört med den negativa utvecklingen de senaste tolv månaderna. Stabiliseringen av fondens marknadsvärde är positiv för fonden.

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 17 865 tkr (-371 045). Den negativa värdeförändringen under 2023 förklaras av något högre bedömt direktavkastningskrav. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för perioden har ökat med 0,2 procent och uppgår till 5,0 procent (4,8) per 2024-09-30.

Marknadsvärdet för fastigheterna per 30 september 2024 uppgick till 2 633 460 tkr (2 943 770). Fonden har under perioden investerat 12 506 tkr (30 241) i befintliga fastigheter för att höja standarden och i förlängningen generera ökade hyresintäkter. Minskningen av investeringar är en medveten hushållning med fondens likvida medel.

Under perioden frånträdde fastigheter i Skellefteå, Trelleborg samt Laholm till ett överenskommet marknadsvärde om 343 000 tkr. Realiserat resultat för dessa avyttringar av fastigheter uppgick till -10 250 tkr (-14 356).

Resultat

Periodens resultat har till följd av stabiliserade fastighetsvärden förbättrats och uppgår till -8 863 tkr (-338 636). Resultatet under perioden har påverkats negativt av främst de högre räntekostnaderna. Föregående periods låga resultat förklaras främst av betydande justering av fastigheternas marknadsvärderingar.



*För jämförbara
fastigheter har
hyresintäkterna ökat
med 5,0 procent*



Skogslund 3, Tranås

Hållbarhet

En investering i SBF Bostad ska leda till att värden skapas som håller över generationer. 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.

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.

Energiförbrukning

Förbrukning per kvm*	Januari - September 2024	Januari - September 2023
Fastighetsel, kWh	16,8	17,7
Fjärrvärme, kWh	59,8	63,5
Naturgas, kWh	0,7	0,6
Vatten, m3	0,8	0,9

*Antal kvadratmeter avser genomsnittligt antal Atemp kvm, inkl. uppvärmda garage, som fonden ägt under perioden. För tredje kvartalet 2024 uppgick antalet kvadratmeter till 169 259 och för samma kvartal 2023 till 176 921.

För jämförbart bestånd är förbrukningen likvärdig både för hela perioden och det enskilda kvartalet. Att den genomsnittliga förbrukningen per kvm är likvärdig, trots ett kallare första 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



Rustmästaren 2, Huskvarna

Läs mer
sbfbostad.se/hallbarhet

Hållbarhetsrelaterade upplysningar enligt SFDR

Finansiering

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

Finansieringssammansättning

Fonden strävar efter att upprätthålla en låg finansiell risk genom en välbalanserad kapital- och räntestruktur. För att begränsa exponeringen mot ränterisk på skulder med rörlig ränta och öka förutsägbarheten i förvaltningsresultatet, använder fonden räntederivat som ett verktyg för riskhantering.

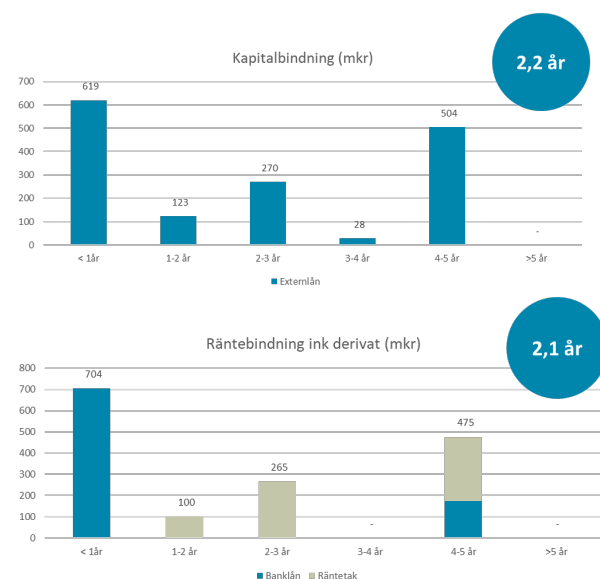
Den 30 september 2024 uppgick fondens räntebärande skulder till 1 545 mkr (1 777). Minskningen av skuld förklaras av amorteringar i samband med fastighetsförsäljningar. Lånen ges direkt till fondens dotterbolag, och pantbrev med bästa rätt i dotterbolagens fastigheter lämnas som säkerhet.

Fonden har hittills under året refinansierat 773 mkr på löptider om ett till fem år. Dessa förlängningar innebär att fondens kapitalbindning per sista september uppgår till 2,2 år. Utöver refinansieringar har SBF Bostad räntesäkrat 841 mkr genom fast ränta och räntederivat i form av räntetak. Med dessa räntesäkringar är totalt 54,4 procent av fondens krediter räntesäkrade och räntebindningen uppgår till 2,1 år.

Belåningsgraden för fonden uppgick till 58,7 procent (60,5), kvartalets genomsnittliga räntenivå uppgick till 4,1 procent (5,2) och soliditeten till 40,9 procent (37,4) per den 30 september 2024. Kreditportföljen är fördelad på sex kreditinstitut där samtliga av de räntebärande skulderna är knutna till fastighetspant.

Kapital- och räntebindning (mkr)

Visualiserar kapital- och räntebindning per 30 september 2024.



Finansiell riskhantering

SBF Bostad är exponerad mot ett antal finansiella risker som hanteras inom ramen för den finanspolicy som godkänts av styrelsen. Riskexponeringen har minskat betydligt genom att 54,4 procent av SBF Bostads finansiella skulder räntesäkrats på två till fem år under första halvåret.

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

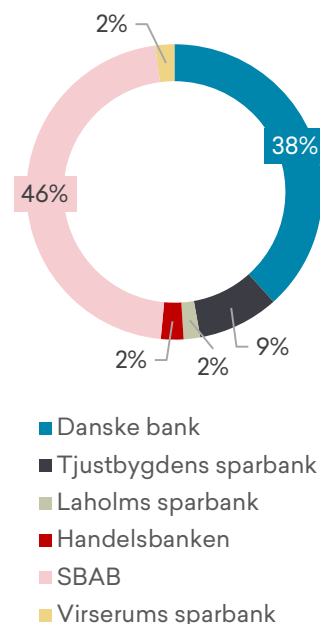
Fonden har utfärdat åtaganden i kreditavtal, så kallade kovenanter. Vid utgången av kvartalet uppfyller SBF Bostad samtliga kovenanter.

Bolaget har två inlösenprocesser pågående; dels den av A-aktier som inleddes i början av år 2023 där 76 824 aktier av detta aktieslag ännu är utestående, dels den av B-aktier som inleddes i början av år 2024 där samtliga 117 941 för inlösen anmälda B-aktier kvarstår att lösa in. Arbete för att hantera dessa inlösenprocesser pågår där inlösenkursen som tidigare kommunicerats fastställs vid genomförandet av respektive inlösen utgörandes av NAV-kursen vid dessa framtida tidpunkter.



Lindhomen 35, Hörby

Fördelning lån mellan finansörer



SBF Bostad har under året räntesäkrat krediter motsvarande 841 mkr

Belåningsgrad

58,7
procent

Soliditet

40,9
procent

SBF Bostad i korthet

Med 20 års erfarenhet, gedigen fastighetskompetens och kontroll över hela värdekedjan tar SBF hand om hyresfastigheterna du äger genom fonden. 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.

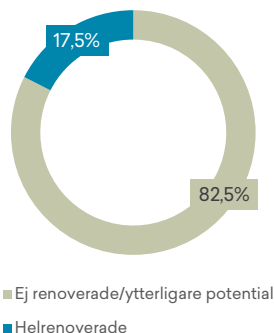
Egen förvaltning och uthyrning borgar för kontinuitet, trygghet och långsiktigt värdeskapande. Under perioden 2015–2023 har SBF uppvisat 59 procent lägre ökning av totala drift- och underhållskostnader än sitt jämförelseindex (MSCI Svenskt Bostadsindex). Det stärker även SBFs val att arbeta med egen personal i hela värdekedjan, från investering till transaktion, förvaltning och uthyrning.

En portfölj med potential

Per den 30 september 2024 ägde SBF Bostad 80 fastigheter fördelat på 2 102 lägenheter och 156 lokaler med en totalyta om 164 836 kvm. Fastigheterna är belägna i attraktiva lägen fördelat på 14 tillväxt- och pendlingsorter från Malmö i södra Sverige till Skellefteå i norr.

Totalt har 368 av 2 102 lägenheter helrenoverats. Flertalet delrenoveringar och förbättringar har utförts i beståndet. Då ytterligare potential finns i många av dessa väljer SBF Bostad att definiera de som lägenheter med ytterligare potential. Det innebär att 83 procent av beståndet har en potential att utvecklas helt eller delvis med möjlighet till hyreshöjning.

Potentialfördelning lägenhet

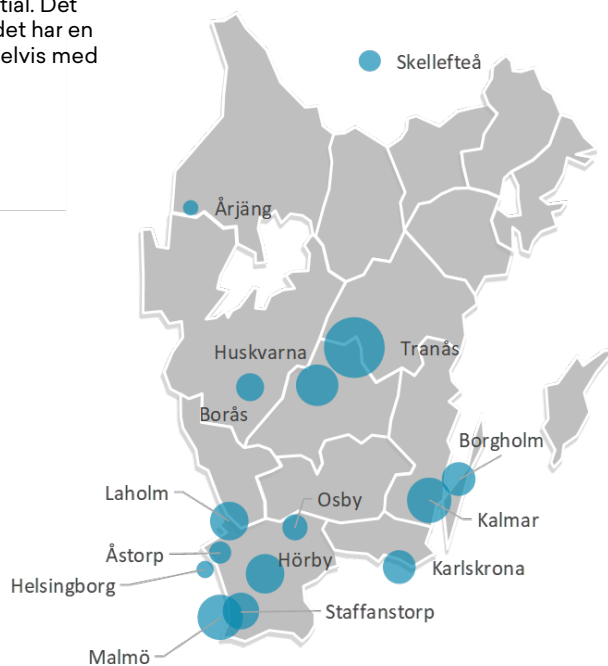


Unikt investeringsalternativ

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 äger 113 fastigheter med cirka 3 350 lägenheter på 20 orter till ett värde motsvarande cirka 4,2 miljarder kronor per den 30 september 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, Borgholm

Marknadsvärde

2,6

Mdkr

per 30 september 2024

Fastigheter

80

Antal

per 30 september 2024

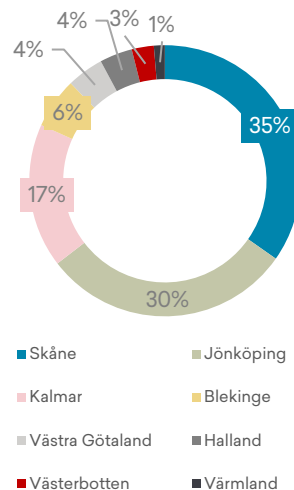
Lägenheter

2 102

Antal

per 30 september 2024

Fastighetsvärde per län



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

Finansiella rapporter

Rapport över koncernens totalresultat

tkr	Not	Kvartal 3		Jan-sep		Rullande 12 månader	Helår
		2024	2023	2024	2023	23/24	2023
Hysesintäkter		50 575	56 319	154 361	169 109	208 093	222 841
Övriga intäkter		174	2 997	292	3 143	405	3 257
Fastighetskostnader		-14 336	-18 465	-56 734	-65 065	-79 184	-87 516
Driftnetto		36 413	40 851	97 920	107 187	129 314	138 581
Central administration		-11 117	-13 685	-38 698	-44 501	-52 053	-57 856
Finansiella intäkter		2 895	180	6 003	686	6 654	1 336
Finansiella kostnader		-19 640	-24 053	-64 360	-66 642	-88 190	-90 472
Förvaltningsresultat		8 551	3 294	865	-3 270	-4 275	-8 411
Resultat fastighetsförsäljningar		-11 544	1 707	-10 250	-14 356	-10 514	-14 620
Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	4	16 432	-20 354	17 866	-371 045	7 454	-381 457
Orealiserade värdeförändringar, räntederivat	5	-8 941	-	-13 111	-	-13 111	-
Resultat före skatt		4 498	-15 354	-4 631	-388 672	-20 447	-404 488
Skatt på periodens resultat		22	-	19	60	-3 769	-3 728
Uppskjuten skatt		-1 482	2 545	-4 251	49 976	-4 723	49 504
Periodens resultat		3 038	-12 809	-8 863	-338 636	-28 938	-358 712
Övrigt totalresultat		-	-	-	-	-	-
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		3 038	-12 809	-8 863	-338 636	-28 938	-358 712
Resultat per stamaktie, kr¹	2	1,22	-5,12	-3,55	-135,45	-11,58	-143,48
Genomsnittligt antal stamaktier, st		500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000
Resultat per genomsnittligt antal A- B- aktie^{1 2}	2	2,01	-8,89	-5,78	-232,60	-18,49	-241,23
Antal A-aktier vid periodens slut, st ²		115 574	166 790	115 574	166 790	115 574	166 790
Antal B-aktier vid periodens slut, st ²		1 107 580	997 890	1 107 580	997 890	1 107 580	1 107 580
Genomsnittligt antal A- samt B aktier, st²	3	1 211 534	1 153 060	1 227 293	1 164 680	1 252 234	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	30 sep		31 dec
		2024	2023	2023
Anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	4	2 633 460	2 949 100	2 943 770
Räntederivat	5	9 121	-	-
Uppskjutna skattefordringar		334	130	334
Summa anläggningstillgångar		2 642 915	2 949 230	2 944 104
Omsättningstillgångar				
Kundfordringar		600	713	396
Fordringar hos koncernföretag		14	1 407	14
Skattefordran		4 256	3 388	-
Övriga fordringar		4 468	5 923	5 462
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 845	3 982	2 496
Summa omsättningstillgångar		14 183	15 412	8 368
Likvida medel		84 570	73 980	88 202
Summa omsättningstillgångar		98 754	89 392	96 570
SUMMA TILLGÅNGAR		2 741 669	3 038 623	3 040 674
Eget kapital				
Aktiekapital		6 893	6 659	7 097
Övrigt tillskjutet kapital		1 281 801	1 266 637	1 329 047
Balanserat resultat inkl periodens resultat		-167 201	-138 262	-158 338
Summa eget kapital		1 121 492	1 135 034	1 177 806
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut		915 790	1 464 560	1 331 437
Uppskjuten skatteskuld		48 874	45 907	46 583
Summa långfristiga skulder		964 663	1 510 468	1 378 020
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut		628 783	320 327	445 747
Inlösen av A- och B-aktier		-	-	-
Leverantörsskulder		5 321	22 881	9 313
Skulder till koncernföretag		714	17 577	534
Skatteskulder		-	-	953
Övriga skulder		1 337	1 703	1 524
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		19 357	30 632	26 777
Summa kortfristiga skulder		655 513	393 121	484 848
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 741 669	3 038 623	3 040 674

Rapport över förändringar i Eget kapital, koncernen

tkr	Not	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01		6 659	1 266 921	201 361	1 474 941
Totalresultat 1 januari - 30 september 2023		-	-	-338 636	-338 636
Transaktioner med koncernens ägare					
Återköp egna aktier		-	-	-987	-987
Emissionskostnader		-	-284	-	-284
Utgående eget kapital 2023-09-30		6 659	1 266 637	-138 262	1 135 034
Totalresultat 1 oktober - 31 december 2023		-	-	-20 076	-20 076
Transaktioner med koncernens ägare					
Nyemission		439	69 768	-	70 207
Emissionskostnader		-	-7 358	-	-7 358
Utgående eget kapital 2023-12-31		7 097	1 329 047	-158 338	1 177 806
tkr	Not	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01		7 097	1 329 047	-158 338	1 177 806
Totalresultat 1 januari - 30 september 2024		-	-	-8 863	-8 863
Transaktioner med koncernens ägare					
Inlösen aktier serie A		-205	-44 696	-	-44 901
Emissionskostnader		-	-2 550	-	-2 550
Utgående eget kapital 2024-09-30		6 893	1 281 801	-167 201	1 121 492

Rapport över koncernens kassaflöde

tkr	Not	Kvartal 3		Jan-sep		Rullande 12 månader	Helår
		2024	2023	2024	2023	23/24	2023
Den löpande verksamheten							
Förvaltningsresultat		8 551	3 294	865	-3 270	-4 276	-8 411
Justeringar för poster som inte påverkar kassaflödet		-	-	-	-	-14 620	-14 620
Betald inkomstskatt		-2 507	-2 755	-5 086	-9 650	-4 532	-9 096
Räntederivat		-1 599	-	-22 232	-	-22 232	-
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		4 445	539	-26 453	-12 920	-45 660	-32 127
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital							
Förändring rörelsefordringar		1 011	405	-13 362	-2 638	-11 098	-374
Förändring rörelseskulder		-6 249	35 176	22 664	29 359	-10 590	-3 895
Förändringar från rörelsekapital		-5 238	35 582	9 302	26 721	-21 688	-4 269
Kassaflöde från löpande verksamheten		-793	36 120	-17 151	13 802	-67 348	-36 396
Investeringsverksamheten							
Förvärv av förvaltningsfastigheter via bolag		-	-	-	-16	-	-16
Avyttring av förvaltningsfastigheter via bolag		-315	19 887	121 073	42 680	136 076	57 683
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter		-4 274	-3 615	-12 506	-30 241	-17 588	-35 323
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-4 589	16 272	108 567	12 423	118 488	22 344
Finansieringsverksamheten							
Nyemission		-	-	-	-	70 206	70 207
Emissionskostnader		-645	-	-2 550	-284	-9 908	-7 642
Inlösen aktier		-	-	-44 901	-	-44 901	-
Återköp av egna aktier		-	-	-	-987	-	-987
Amortering av lån		-5 801	-2 600	-160 946	-163 861	-242 701	-245 616
Nyupptagna lån		-	-	113 349	144 597	186 754	218 002
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-6 446	-2 600	-95 048	-20 535	-40 550	33 963
Periodens kassaflöde		-11 828	49 793	-3 632	5 690	10 591	19 912
Likvida medel vid periodens början		96 398	24 187	88 202	68 291	73 980	68 291
Likvida medel vid periodens slut		84 570	73 980	84 570	73 980	84 570	88 202
Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys							
Erhållen ränta		2 122	180	5 231	686	5 867	1 322
Erlagd ränta		-22 960	-15 012	-61 332	-57 601	-92 790	-89 059

Moderbolagets resultaträkning

tkr	Not	Kvartal 3		Jan-sep		Rullande 12 månader	Helår
		2024	2023	2024	2023	23/24	2023
Övriga externa kostnader		-2 120	-2 235	-7 663	-9 538	-9 693	-11 568
Rörelseresultat		-2 120	-2 235	-7 663	-9 538	-9 693	-11 568
Resultat från andelar i koncernföretag		-	-	284 400	11 866	118 600	-153 934
Orealiserad värdeförändring räntederivat	5	-5 302	-	-7 629	-	-7 629	-
Ränteintäkter		2 232	152	5 073	626	19 202	14 755
Finansiella kostnader		-300	-	-615	-5	-1 193	-583
Resultat efter finansiella poster		-5 490	-2 083	273 566	2 949	119 287	-151 330
Bokslutsdispositioner		-	-	-	-	11 438	11 438
Resultat före skatt		-5 490	-2 083	273 566	2 949	130 725	-139 892
Skatt på periodens resultat		-	-	-	-	245	245
Periodens resultat		-5 490	-2 083	273 566	2 949	130 970	-139 646

Moderbolagets balansräkning

tkr	Not	30 sep		31 dec
		2024	2023	2023
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Aktier och andelar i koncernföretag		617 313	613	617 313
Räntederivat	5	6 335	-	-
Uppskjuten skattefordran		334	89	334
Summa anläggningstillgångar		623 982	702	617 647
Omsättningstillgångar				
Fordringar hos koncernföretag		666 983	1 169 994	351 665
Övriga fordringar		491	827	834
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		764	40	142
		668 238	1 170 861	352 642
Kassa och bank		84 570	74 048	88 202
		84 570	74 048	88 202
Summa omsättningstillgångar		752 808	1 244 909	440 844
SUMMA TILLGÅNGAR		1 376 790	1 245 611	1 058 491
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Bundet eget kapital				
Aktiekapital		6 893	6 659	7 097
Reservfond		205	-	-
Summa bundet eget kapital		7 097	6 659	7 097
Fritt eget kapital				
Överkursfond		1 281 755	1 266 796	1 329 206
Balanserade vinstmedel		-311 598	-171 951	-171 952
Periodens resultat		273 566	2 949	-139 646
Summa fritt eget kapital		1 243 723	1 097 794	1 017 608
Summa eget kapital		1 250 820	1 104 453	1 024 705
Skulder				
Kortfristiga skulder				
Skuld inlösen A- och B-aktier		-	-	-
Leverantörsskulder		231	730	85
Skulder till koncernföretag		124 826	139 660	29 484
Övriga skulder		0	168	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		913	600	4 216
Summa kortfristiga skulder		125 970	141 158	33 786
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 376 790	1 245 611	1 058 491

Förändring av Eget kapital, moderbolaget

tkr	Not	Aktiekapital	Reservfond	Överkursfond	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01		6 659	-	1 267 080	-170 966	1 102 774
Totalresultat 1 januari - 30 september 2023		-	-	-	2 949	2 949
Återköp egna aktier		-	-	-	-987	-987
Emissionskostnader		-	-	-284	-	-284
Utgående eget kapital 2023-09-30		6 659	-	1 266 796	-169 004	1 104 453
Totalresultat 1 oktober - 31 december					-142 596	-142 596
Nyemission		439	-	69 768	-	70 207
Emissionskostnader		-	-	-7 358	-	-7 358
Utgående eget kapital 2023-12-31		7 097	-	1 329 206	-311 599	1 024 705

tkr	Not	Aktiekapital	Reservfond	Överkursfond	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01		7 097	-	1 329 206	-311 599	1 024 705
Totalresultat 1 januari - 30 september 2024		-	-	-	273 566	273 566
Inlösen aktier serie A		-205	205	-44 901	-	-44 901
Emissionskostnader		-	-	-2 550	-	-2 550
Utgående eget kapital 2024-09-30		6 893	205	1 281 755	-38 033	1 250 820

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 delårsrapport för koncernen är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Upplýsingar 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 delårsrapport i enlighet med årsredovisningslagens 9:e kapitel, Delårsrapport.

När det föreligger en avtalsenlig förpliktelse gentemot aktieägare att genomföra inlösen redovisar koncernen en skuld för åtagande att lösa in aktier. Denna förpliktelse bedöms uppkomma först när styrelsen har tagit beslut om verkställande av inlösen. Skuldbokningen kombineras med en reduktion av Övrigt tillskjutet kapital inom eget kapital. Då inlösen genomförts redovisas även en minskning av aktiekapital motsvarande inlöst kvotvärde. Inlösen sker till den NAV-kurs som gäller vid tidpunkten för verkställandet av inlösen.

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.

Risker värdering förvaltningsfastigheter

Värdet på SBF fastigheter påverkas dels av fastighetspecifika aspekter som hur 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 fastighetsbestånd externvärderas två gånger per år av en oberoende värderare för att säkerställa en korrekt värdering.

Ränterisk

Koncernens räntebärande upplåning innebär exponering för bland annat ränterisk. Med ränterisk avses risken att ränteförändringar påverkar koncernens resultat negativt i ett stigande ränteläge samt risken att ha låst till en alltför hög ränta i ett sjunkande ränteläge. Bolagets finanspolicy reglerar hur de finansiella riskerna ska hanteras. För att begränsa effekterna av ränteförändringar och hantera ränterisk nyttjar bolaget bland annat derivatinstrument i form av räntederivat.

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

Not 2 Resultat per aktie

Vinstdelningsunderlaget fördelas på stam- respektive preferensaktier i serie A samt serie B enligt nedan.

tkr	30 sep		31 dec
	2024	2023	2023
Resultat efter skatt	-8 863	-338 636	-358 712
Tröskelvärde (statsskuldsväxel 90 dgr) *	-	-	-
Kvar att vinstdela	-8 863	-338 636	-358 712
80% till A- och B aktieägare	-7 090	-270 909	-286 969
100% av tröskelvärdet			
S:a hänförligt till A- och B aktieägare			
Resultat per genomsnittligt antal A- samt B aktie, kronor	-5,78	-232,60	-241,23
20% till stamaktieägare	-1 773	-67 727	-71 742
Resultat per genomsnittligt antal stamaktie, kronor	-3,55	-135,45	-143,48
Genomsnittlig räntesats för statsskuldsväxel 90 dgr	3,571%	0,746%	0,746%

Eventuellt negativt resultat tillförs preferensaktieägarna och fördelning ovan anges enligt IAS 33.69.

*) 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 stamaktieägarna.

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.

	Ingående balans 2024-01-01	Inlösen 2024Q1	Utgående balans 2024-09-30
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	-35 457	1 227 293
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 två gånger per år varav en av gångerna 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. Värdering har skett internt avseende kvartal 3 2024.

Förvaltningsfastigheternas bokförda värden i koncernen har förändrats enligt följande:

tkr	30 sep		31 dec
	2024	2023	2023
Bokfört värde 1 januari	2 943 770	3 473 160	3 473 160
Förvärv	-	-16	-16
Avyttringar	-340 681	-183 240	-183 240
Investeringar i befintliga fastigheter	12 506	30 241	35 323
Värdeförändring	17 866	-371 045	-381 457
Bokfört värde vid periodens slut	2 633 460	2 949 100	2 943 770

Not 5 Räntederivat

Räntederivaten är värderade till verkligt värde i koncernens balansräkning. Värdering sker utifrån officiella marknadsnoteringar och derivaten klassificeras enligt nivå 2 i

IFRS värderingshierarki. Värdeförändringen redovisas i rapport över koncernens totalresultat. Räntederivatens bokförda värden i koncernen har förändrats enligt följande:

tkr	30 sep		31 dec
	2024	2023	2023
Bokfört värde 1 januari	-	-	-
Förvärv	22 232	-	-
Värdeförändring	-13 111	-	-
Bokfört värde vid periodens slut	9 121	-	-

Räntederivaten är värderade enligt lägsta värdets princip i moderbolagets balansräkning vilket innebär det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

Räntederivatens bokförda värden i moderbolagen har förändrats enligt följande:

tkr	30 sep		31 dec
	2024	2023	2023
Bokfört värde 1 januari	-	-	-
Förvärv	13 964	-	-
Värdeförändring	-7 629	-	-
Bokfört värde vid periodens slut	6 335	-	-

Rapportens undertecknande

Styrelsen och den verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten 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 26 november 2024
SBF Bostad AB (publ)

Terje Björsell

Verkställande direktör

Johan Grevelius

Styrelseordförande

Johan Bergman

Styrelseledamot

Sebastian Brindelid

Styrelseledamot

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

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. Avkastningen omräknas 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

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

Eget kapital

Tillgångar minus skulder.

Ekonomisk genomsnittlig uthyrningsgrad

Vakans genom kontrakterade hyresintäkter.

Fastigheternas direktavkastning

Driftnetto i relation till marknadsvärde. Beräkningen har 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.

Hyesintäkter

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.



Granskningsrapport

Till styrelsen i SBF Bostad AB (publ)

Org. nr 559056-4000

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för SBF Bostad AB (publ) per den 30 september 2024 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 26 november 2024

KPMG AB

Fredrik Westin

Auktoriserad revisor

Frågor och mer information

Kontaktpersoner

För frågor och mer information kontakta oss.

Terje Björnell, vd, 072-58 91 656, terje.bjornsell@sbffonder.se

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

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

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

Kalender

Bokslutskommuniké 2024	14 februari 2025
Delårsrapport kvartal 1 2025	15 maj 2025
Årsredovisning 2024	22 maj 2025
Delårsrapport kvartal 2 2025	14 augusti 2025
Delårsrapport kvartal 3 2025	14 november 2025

SBF Bostad AB (publ)

Kungsgatan 17
111 43 Stockholm

www.sbfbostad.se
sbfbostad@sbffonder.se
08-667 10 50

Org.nr: 559056-4000