

# Bokslutskommuniké

SBF Bostad AB januari – december 2024

*Framgångsrika hyresförhandlingar, lägre driftkostnader samt förbättrat finansnetto bidrar till att stärka fondens förutsättningar. NAV per preferensaktie (A- samt B-aktie) uppgick till 851 kronor vid kvartalets utgång, en minskning med 2,7 procent gentemot tredje kvartalet 2024.*

## Sammanfattning av oktober – december 2024

- Hyresintäkterna ökade för jämförbart bestånd med 3,8 procent. Totalt för kvartalet minskade dock hyresintäkterna med -7,8 procent till 49 536 tkr (53 732), vilket huvudsakligen förklaras av avyttringar av fastigheter.
- Driftnettot för jämförbart bestånd steg med 5,0 procent. För hela kvartalet minskade driftnettot med -12,0 procent till 27 642 tkr (31 394), också detta som en följd av fastighetsförsäljningar.
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till -28 797 tkr (-20 076). Det negativa resultatet förklaras främst av orealiserade värdeförändringar, vilket är en nedgång med -0,8 procent.
- Vid kvartalets slut uppgick fastighetsbeståndets marknadsvärde till 2 586 450 tkr (2 943 770). För jämförbart bestånd noterades en värdeförändring på -0,5 procent jämfört med kvartal tre 2024.
- NAV per preferensaktie (A- samt B-aktie) uppgick till 851 kr (877).
- Resultat efter skatt per preferensaktie (A- samt B-aktie) uppgick till -23,77 kr (-17,41).

## Sammanfattning av januari – december 2024

- För jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 4,6 procent. Totalt minskade dock hyresintäkterna med -8,5 procent till 203 897 tkr (222 841), främst till följd av fastighetsförsäljningar.
- Driftnettot för jämförbart bestånd ökade med 5,3 procent under året. För hela perioden minskade driftnettot med -9,4 procent till 125 562 tkr (138 581), vilket också beror på avyttringar av fastigheter.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -37 660 tkr (-358 712). Det negativa resultatet beror främst på resultat från fastighetsförsäljningar samt värdeförändringar av derivat. Föregående års negativa resultat berodde främst på nedgångar i marknadsvärden vilka nu har stabiliserats.
- Fastighetsbeståndet marknadsvärderades till 2 586 450 tkr (2 943 770). För jämförbart bestånd ökade marknadsvärdet med 0,7 procent i jämförelse med årsskiftet.
- NAV per preferensaktie (A- samt B-aktie) uppgick till 851 kr (877).
- Resultat efter skatt per preferensaktie (A- samt B-aktie) uppgick till -30,78 kr (-301,53).
- Ingen rekommendation har ännu lämnats avseende utdelning.

Marknadsvärde

**2,6**  
mkr

NAV per  
A- samt B-aktie

**851**  
kr

Refinansierade  
lån helår 2024

**964**  
mkr

Räntesäkrade  
krediter

**55**  
procent

## Väsentliga händelser under oktober – december 2024

- Fastigheter motsvarande ett överenskommet fastighetsvärde om 34 mkr har sålts och frånträtts i Årjäng.
- Lån om 136,7 mkr har refinansierats och förlängts med fem år.
- Tidsfristen för att hantera kvarvarande 76 824 A-aktier som anmäls för inlösen förlängs till första kvartalet 2025.

## Väsentliga händelser efter periodens slut

- Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens slut.

# Stark hyresutveckling

*Ökade hyresintäkter och minskade driftkostnader, den positiva utvecklingen motverkas i viss mån av stigande långräntor sedan amerikanska valet. Detta resulterar fortsatt i en trögrolig transaktionsmarknad för hyresfastigheter i regionstäder.*

Genom hyreshöjningar fick hyresbostäder god kompensation för den höga inflation som varit under 2022 och 2023 även om vi fortsatt inte är i kapp. Kostnaderna fortsätter att minska genom sund förvaltning och tidigare investeringar i energibesparande åtgärder.

Fundamentalt är trenden för bostäder positiv, däremot har det amerikanska valet fått långräntorna att stiga baserat på en oro om att tullar samt andra åtgärder är inflationsdrivande.

## Hyresförhandlingar och räntor

Framgångsrika hyresförhandlingar under 2024 resulterade i en höjning på över fem procent. Med 60 procent avslutade förhandlingar för 2025 är indikationerna positiva. Ett snitt på 4,8 procent för färdigförhandlade hyror i Sverige tyder på en positiv ökning av fondens intäkter under året.

Under året har vi gjort betydande framsteg när det kommer till att minska den finansiella risken i vår portfölj. Genom att refinansiera 964 mkr med löptider på mellan ett och fem år har vi förlängt vår kapitalbindning, vilken nu uppgår till en genomsnittlig tid på 2,3 år vid årets slut.

Vidare har vi också säkerställt 842 mkr med fast ränta och räntetak, vilket resulterar i att 55,1 procent av våra krediter nu är räntesäkrade. Detta innebär en genomsnittlig räntebindning på 2,0 år, vilket ytterligare förstärker vår finansiella stabilitet och skyddar fonden mot framtida räntefluktuationer.

## Makroekonomisk översikt

Enligt Konjunkturinstitutet (KI) befinner sig Sveriges ekonomi i en mild lågkonjunktur som förväntas fortsätta under 2025 och 2026, med en väntad vändpunkt under andra kvartalet 2025. Arbetslösheten förväntas förbli hög under 2025. Inflationen sjunker långsamt och Riksbanken sänker gradvis räntan för att stimulera ekonomin. Hushållens konsumtion är fortsatt dämpad på grund av tidigare höga

prisökningar och räntehöjningar, men en viss ökning förväntas mot slutet av 2025.

Våra hyresgäster påverkas såklart av konjunkturen. För fonden är det positivt att de erhållit reala inkomstökningar under 2024, det ökar deras möjligheter att hantera de högre hyrorna och möjliggör att hyra större och moderniserade lägenheter.

## Trög transaktionsmarknad

Under 2024 präglades fastighetsmarknaden av en avvaktande stämning, vilket återspeglades i en lägre transaktionsvolym än normalt. Enligt uppgifter från Newsec omsattes fastigheter för omkring 140 miljarder kronor, långt under det tioåriga genomsnittet på 185 miljarder. För bostäder koncentrerades affärerna till nyproduktion och storstadsområden, medan regionstäder uppvisade begränsad aktivitet. Oro över potentiell underhållsskuld i fastighetsbeståndet bidrog till försiktigheten. SBFs fastigheter är generellt välskötta och fonden har genomfört ett antal transaktioner under året med lokala köpare. Transaktionsvolymerna har varit mindre till sin omfattning, vilket speglar den övergripande försiktighet som präglat marknaden.

Trots en tuff transaktionsmarknad är vi nöjda med att i december ha sålt fastigheter i linje med värdering för 34 mkr, denna gång i Årjäng, en marknad med låg likviditet.

## Inlösen

Vi arbetar med att slutföra inlösenprocessen för våra A-aktieägare. Inlösenprocessen för våra B-aktieägare fortlöper enligt plan.

Vi har stark tilltro till hyresrättens position inför framtiden och fokuserar på att skapa långsiktiga förutsättningar för att maximera värdetillväxten i fonden. Detta genom att dra nytta av den förväntade reala hyrestillväxten och de fallande räntorna.

Terje Björzell, vd



Terje Björzell, vd

*Trots en tuff transaktionsmarknad är vi nöjda med att ha sålt ytterligare en fastighet i linje med värdering*

Försäljning i Årjäng

**34**  
mkr

# Nyckeltal

De finansiella nyckeltal som presenteras är alternativa nyckeltal enligt European Securities and Markets Authority (ESMA) och definieras därmed inte enligt IFRS.

tkr om inget annat anges	Not	Kvartal 4		Jan-dec	
		2024	2023	2024	2023
Hysesintäkter		49 536	53 732	203 897	222 841
Driftnetto		27 642	31 394	125 562	138 581
Överskottsgrad		55,8%	58,4%	61,6%	62,2%
Fastigheternas marknadsvärde		2 586 450	2 943 770	2 586 450	2 943 770
Fastigheternas direktavkastning (årstakt)		4,3%	4,3%	4,9%	4,7%
Fastigheternas marknadsvärde per kvm, kr		16 082	16 105	16 082	16 105
Uthyrningsbar yta, kvm		160 833	182 791	160 833	182 791
Antal fastigheter, st		77	93	77	93
Antal lägenheter, st		2 065	2 320	2 065	2 320
Ekonomisk genomsnittlig uthyrningsgrad		95,3%	95,7%	95,5%	96,4%
NAV exkl stamaktier		1 041 151	1 117 297	1 041 151	1 117 297
NAV efter vinstdelning exkl stamaktier		1 041 151	1 117 297	1 041 151	1 117 297
Avkastning på eget kapital (årstakt)		-10,1%	-6,1%	-3,3%	-27,0%
Soliditet		40,4%	38,7%	40,4%	38,7%
Balansomslutning		2 704 079	3 040 674	2 704 079	3 040 674
Eget kapital		1 091 999	1 177 806	1 091 999	1 177 806
Räntetäckningsgrad, ggr		0,7	0,8	1,0	0,9
Räntebindning, år		2,0	0,2	2,0	0,2
Kapitalbindning, år		2,3	1,6	2,3	1,6
Belåningsgrad		59,0%	60,4%	59,0%	60,4%
NAV per preferensaktie (A samt B-aktie), kr		851	877	851	877
Resultat efter skatt per preferensaktie (A samt B-aktie), kr	2	-23,77	-16,63	-30,78	-301,53
Förvaltningsresultat per preferensaktie (A samt B-aktie), kr		-3,57	-4,26	-2,83	-7,07
Antal preferensaktier (A samt B-aktier) vid periodens utgång	3	1 223 154	1 274 370	1 223 154	1 274 370
Genomsnittligt antal preferensaktier (A samt B-aktier)	3	1 211 534	1 207 482	1 223 321	1 189 621

Definitioner av nyckeltal finns på sidan 20.

# Resultatutveckling oktober - december 2024

## Hyresintäkter och driftöverskott

Rensat för sålda fastigheter under kvartalet, det vill säga för jämförbart bestånd, ökade hyresintäkterna med 3,8 procent. Hyresintäkterna för hela beståndet uppgick till 49 536 tkr (53 732), det vill säga en minskning med -7,8 procent. Att hyresintäkterna minskade jämfört med samma kvartal föregående år beror på försäljningar av fastigheter.

Driftnettot förbättrades med 5,0 procent för jämförbart bestånd. Det förbättrade driftnettot beror främst på ökade hyresintäkter samt lägre drift och underhållskostnader. För hela beståndet minskade driftnettot med -12,0 procent och uppgick till 27 642 tkr (31 394). Förändringen beror främst på de försäljningar som genomförts under året.

Överskottsgraden för jämförbart bestånd har för kvartalet ökat med 1,2 procent. Den förbättrade överskottsgraden beror främst på ökade hyresintäkter. Överskottsgraden för kvartalet minskade med -2,6 procent från 58,4 till 55,8 procent för hela beståndet.

## Central administration

Storleken på kostnaden för central administration är kopplad till marknadsvärdet på fastigheterna samt faktiska förvaltningskostnader för att förvalta fonden. Kostnaden för fondförvaltningen är preliminär under året och regleras baserat på faktiska kostnader i slutet av året, vilket är anledningen att kostnaden för kvartalet ökat med 27,1 procent jämfört med föregående år. Ökningen beror på justering i fjärde kvartalet, kostnaderna på helår är i linje med föregående år.

## Finansiella intäkter och kostnader

Nettot av finansiella intäkter och kostnader uppgick till -14 997 tkr (-23 180). Kostnadsbesparingen beror främst på amorteringar av lån i samband med fastighetsförsäljningar,

samt att fonden har räntesäkrat stora delar av krediterna. Den genomsnittliga räntesatsen för fondens lån uppgick för kvartalet till 4,37 procent (5,50).

## Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till -4 323 tkr (-5 140). Resultatförbättringen är främst hänförlig till förbättrat finansnetto.

## Värdeförändringar

Under kvartalet har marknadsvärdet för jämförbart bestånd minskat marginellt. Den främsta anledningen till nedgången i fjärde kvartalet är justerade avkastningskrav. På helårsbasis är dock förändringen stabil.

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -20 751 tkr (-10 411). Den genomsnittliga direktavkastningen för kvartalet ligger i linje med föregående år och uppgick till 4,3 procent (4,3) vid kvartalets utgång. Orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till 1 600 tkr (0).

Marknadsvärdet för fastigheterna per 31 december 2024 uppgick till 2 586 450 tkr (2 943 770). Fonden har under kvartalet investerat 8 142 tkr (5 082) i befintliga fastigheter för att höja standarden och i förlängningen generera ökade hyresintäkter och lägre driftkostnader. Dessutom har tre fastigheter i Årjäng med ett överenskommet fastighetsvärde om 34 000 tkr avyttrats under kvartalet.

## Resultat

Kvartalets resultat uppgår till -28 797 tkr (-20 076), vilket framför allt beror på orealiserade värdeförändringar av fastigheter. Förvaltningsresultatet är däremot något bättre än föregående år trots att flera fastigheter har sålts under året.



**För jämförbara  
fastigheter har  
hyresintäkterna ökat  
med 3,8 procent**



Smeden 5, Årjäng

# Resultatutveckling januari - december 2024

## Hyresintäkter och driftöverskott

För jämförbart bestånd, exklusive de fastigheter som avyttrats under perioden, ökade hyresintäkterna med 4,6 procent. Hyresintäkterna för hela fastighetsbeståndet uppgick till 203 897 tkr (222 841), vilket innebär en minskning med -8,5 procent jämfört med samma period föregående år. Minskningen är en direkt följd av genomförda fastighetsförsäljningar.

Driftnettot förbättrades med 5,3 procent för jämförbart bestånd. Det förbättrade driftnettot beror främst på ökade hyresintäkter samt minskade drift- och underhållskostnader. För hela beståndet minskade driftnettot med -9,4 procent och uppgick till 125 562 tkr (138 581). Förändringen beror främst på de försäljningar som genomförts under perioden samt en engångsutbetalning för elstöd under 2023.

Överskottsgraden för jämförbart bestånd har för perioden ökat med 0,7 procent. Ökningen av överskottsgraden beror främst på genomförda hyresförhandlingar samt lägre drifts- och underhållskostnader. Överskottsgraden för hela beståndet under perioden är något lägre än föregående år och uppgår till 61,6 procent (62,2).

## Central administration

Storleken på kostnaden för central administration är kopplad till marknadsvärdet på fastigheterna samt faktiska förvaltningskostnader för att förvalta fonden. Kostnaderna för central administration är i nivå med föregående år och har totalt minskat med -3,8 procent.

## Finansiella intäkter och kostnader

Nettot av finansiella intäkter och kostnader uppgick till -73 353 tkr (-89 136). Kostnadsbesparingen beror främst på amorteringar av lån i samband med fastighetsförsäljningar. Den genomsnittliga räntesatsen för fondens lån uppgick för perioden till 5,08 procent (4,74).

## Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till -3 458 tkr (-8 411). Resultatförbättringen är hänförlig till ett 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 -2 885 tkr (-381 457). Den stora värdeförändringen under 2023 förklaras främst av högre direktavkastningskrav. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för perioden har ökat med 0,2 procentenheter och uppgår till 4,9 procent (4,7) per 31 december 2024.

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgår till -11 511 tkr och består av värdejusteringar av räntetak.

Marknadsvärdet för fastigheterna per 31 december 2024 uppgick till 2 586 450 tkr (2 943 770). Fonden har under perioden investerat 20 648 tkr (35 323) i befintliga fastigheter för att höja standarden och i förlängningen generera ökade hyresintäkter och lägre driftkostnader. Minskningen av investeringar är en medveten hushållning med fondens likvida medel.

Under perioden frånträdde fastigheter i Skellefteå, Trelleborg, Laholm samt Årjäng till ett överenskommet marknadsvärde om 377 000 tkr före avdrag för uppskjuten skatt. Realiserat resultat för dessa avyttringar av fastigheter uppgick till -12 440 tkr (-14 620).

## Resultat

Periodens resultat uppgår till -37 660 tkr (-358 712), vilket främst drivs av värdeförändringar av fastigheter och derivat samt resultat av fastighetsförsäljningar. Föregående års negativa resultat berodde på höga räntekostnader samt nedgångar i marknadsvärden, vilka nu har stabiliserats.



*För jämförbara fastigheter har hyresintäkterna ökat med 4,6 procent*



Skogslund 3, Tranås

# Hållbarhet

En investering i fonden 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.

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

Under 2024 har fastigheter sålts, vilket generellt påverkat fondens totala energiförbrukning och utsläpp till följd av färre förvaltade kvadratmeter. Att fastigheter som presterar väl ur ett energiperspektiv är attraktiva och avyttras är en del av fondens naturliga utveckling, varpå denna typ av data bör läsas i den kontexten.

## Rapportering

Fonden 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 - December 2024	Januari - December 2023**
Fastighetsel, kWh	23,8	23,3
Fjärrvärme, kWh	70,1	74,7
Naturgas, kWh	0,7	0,7
Vatten, m3	0,9	0,9

\*Antal kvadratmeter avser genomsnittligt antal Atemp kvm, inkl. uppvärmda garage, som fonden ägt under perioden. För 2024 uppgick det genomsnittliga antalet kvadratmeter till 206 844 och för 2023 till 232 796.

\*\*Rättning avseende fastighetsel och fjärrvärme för 2023 för ökad jämförbarhet till följd av förbättrad mätning.

Den genomsnittliga förbrukningen av fastighetsel, naturgas och vatten är likvärdig för jämförbart bestånd. En positiv utveckling under 2024 är att fjärrvärmeförbrukningen, för jämförbart bestånd, har minskat med sex procent mot föregående år. Under året har ett digitalt styrsystem för temperaturreglering installerats i flertalet fastigheter samt

lägenheter. Det möjliggör ett jämnare inomhusklimat, oberoende av väder, och är ett effektivt verktyg för att minska energiförbrukningen samtidigt som hyresgästerna upplever en positiv effekt genom ett jämnare inomhusklimat.

## Fondens rapporterade koldioxidutsläpp

Ton CO <sub>2</sub> ekv	Januari - December 2024	Januari - December 2023*
Scope 1	10,9	11,3
Scope 2 (marknadsbaserad metod)	211,0	237,6
Scope 2 (platsbaserad metod, nationell)	724,7	-
Scope 3	3 849,4	3 730,8

\*Under 2024 har en generell förbättring skett gällande mätning och datakvalité. Till följd av detta har även utfallet för 2023 rättats för ökad jämförbarhet.

Flertalet fjärrvärmeverk har under 2024 ett högre utsläpp till följd av vad som använts vid förbränning, vilket både kan påverkas av regionala förhållanden och efterfrågan. Det har en väsentlig påverkan på fondens rapporterade utsläpp, även om de till viss del motverkas av en lägre förbrukning, men inte kompenseras till fullo.

Fondens koldioxidutsläpp rapporteras 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. Aktivitetsdata har samlats in via egna och externa källor. I de fall faktiska aktivitetsdata inte varit tillgänglig har schabloner använts. För närmare beskrivning av metod hänvisas till Årsredovisning 2023.



Att systematiskt arbeta med optimering av fastigheternas energiförbrukning ger resultat, vilket är positivt ur både ett hållbarhets- och ekonomiskt perspektiv.



Rustmästaren 2, Huskvarna

Läs mer  
[sfbostad.se/hallbarhet](https://sfbostad.se/hallbarhet)

Hållbarhetsrelaterade upplysningar enligt SFDR

# Finansiering

SBF Bostad har stärkt sin finansiella stabilitet med längre kapital- och räntebindning samt ränteskydd genom räntederivat.

## 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 31 december 2024 uppgick fondens räntebärande skulder till 1 525 mkr (1 777). Minskningen beror främst på lösen av lån i samband med fastighetsförsäljningar samt löpande amorteringar. Samtliga lån är direkt kopplade till fondens dotterbolag, där säkerheter utgörs av pantbrev med bästa rätt i de aktuella fastigheterna.

Under året har fonden refinansierat 964 mkr med löptider på mellan ett och fem år. Dessa åtgärder har bidragit till att fondens genomsnittliga kapitalbindning uppgick till 2,3 år vid årets slut. Dessutom har 842 mkr säkrats med fast ränta och räntetak, vilket innebär att 55,1 procent av fondens krediter nu är räntesäkrade, med en genomsnittlig räntebindning på 2,0 år.

Vid årets slut var belåningsgraden för fonden 59,0 procent (60,4), medan den genomsnittliga räntenivån under kvartalet uppgick till 4,37 procent (5,50). Soliditeten förbättrades till 40,4 procent (38,7). Kreditportföljen är spridd över sex kreditinstitut, där samtliga räntebärande skulder är knutna till säkerheter i form av fastighetspant.

## Finansiell riskhantering

Fonden är exponerad mot ett antal finansiella risker som hanteras inom ramen för den finanspolicy som godkänts av styrelsen. Fondens riskeponering har minskat avsevärt genom att 55,1 procent av de finansiella skulderna nu är räntesäkrade med löptider på mellan två och fem år.

Genom att förlänga både kapital- och räntebindning har fonden diversifierat förfallostrukturen för sina lån och räntor, vilket har stärkt den finansiella stabiliteten. Proaktiva diskussioner med kreditgivare pågår kontinuerligt för att underlätta framtida refinansieringar och säkra marknadsmässiga kreditvillkor.

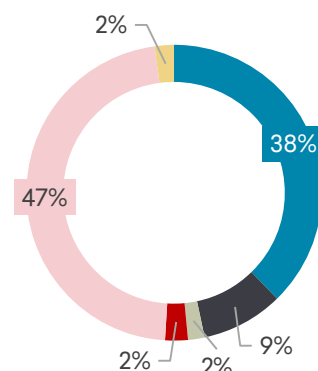
Vid utgången av kvartalet uppfyllde fonden samtliga åtaganden i sina kreditavtal, inklusive de avtalade kovenanterna.

Fonden har två pågående inlösenprocesser. Den första avser A-aktier, där 76 824 aktier fortfarande är utestående och tidsfristen är förlängd till första kvartalet 2025, efter den process som inleddes i början av 2023. Den andra rör B-aktier, där samtliga 117 941 för inlösen anmälda aktier kvarstår från processen som inleddes i början av 2024. Arbetet med dessa processer fortgår, och som tidigare kommunicerats fastställs inlösenkursen vid verkställande av respektive inlösen, baserad på NAV-kursen vid den aktuella tidpunkten.



Lindhomen 35, Hörby

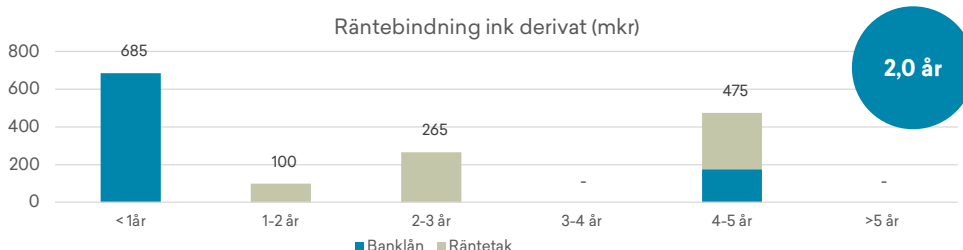
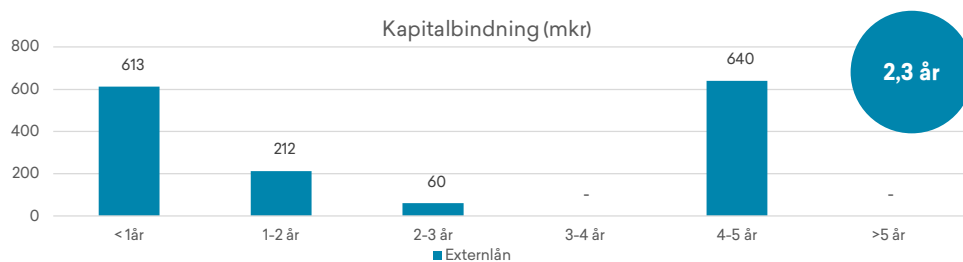
## Fördelning lån mellan finansiärer



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

## Kapital- och räntebindning (mkr)

Visualiserar kapital- och räntebindning per 31 december 2024.



SBF Bostad har under året refinansierat 964 mkr

Belåningsgrad  
**59,0**  
procent

Soliditet  
**40,4**  
procent

# SBF Bostad i korthet

I drygt 20 år har SBF Fonder varit en aktiv förvaltare med fokus på att skapa värden som håller i generationer. Via SBF Bostad har investerare möjlighet till ett direkt deläggande i svenska hyresbostäder som utvecklas för att möta framtidens behov och möjliggör hem för livet.

## Attraktiva boenden med skälig hyra

Fonden 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.

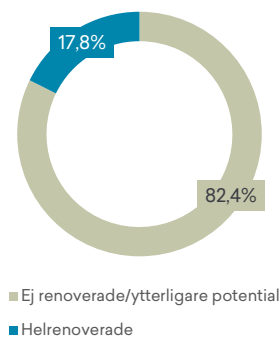
Egen förvaltning och uthyrning borgar för kontinuitet, trygghet och långsiktigt värdeskapande. Under perioden 2015–2023 har ökning av totala drift- och underhållskostnader, för samtliga fastigheter som SBF Fonder förvaltar, varit 59 procent lägre än för sitt jämförelseindex (MSCI Svenskt Bostadsindex).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

## En portfölj med potential

Per den 31 december 2024 ägde SBF Bostad 77 fastigheter fördelat på 2 065 lägenheter och 147 lokaler med en totalyta om 160 833 kvm. Fastigheterna är belägna i attraktiva lägen fördelat på 14 tillväxt- och pendlingsorter från Malmö i södra Sverige till Skellefteå i norr.

Totalt har 371 av 2 065 lägenheter helrenoverats. Flertalet delrenoveringar och förbättringar har utförts i beståndet. Då ytterligare potential finns i många av dessa definieras de som lägenheter med ytterligare potential. Det innebär att 82 procent av beståndet har en potential att utvecklas helt eller delvis med möjlighet till hyreshöjning.

## Potentialfördelning lägenhet

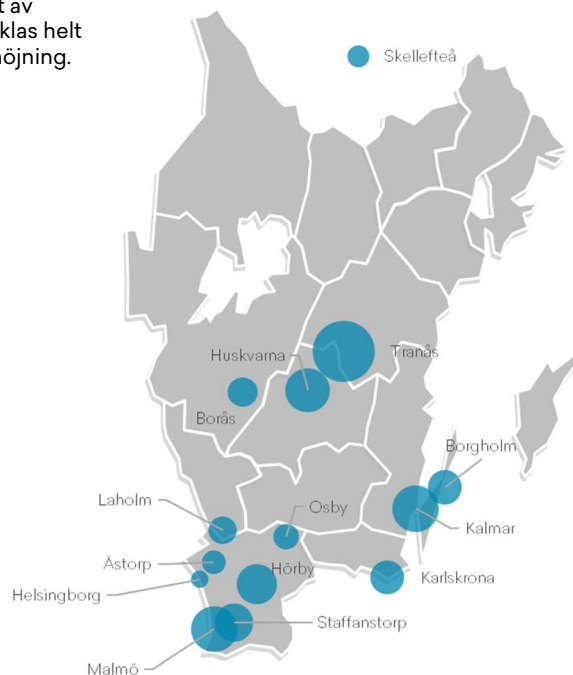


## Direkt deläggande i hyresfastigheter

Via fonden har investerare möjlighet till 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. Tillsammans äger fonderna, genom helägda dotterbolag, 107 fastigheter med cirka 3 300 lägenheter på 19 orter till ett värde motsvarande cirka 4,1 miljarder kronor per den 31 december 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. Fonden 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 31 december 2024

## Fastigheter

77

Antal

per 31 december 2024

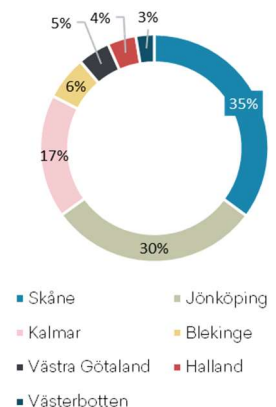
## Lägenheter

2 065

Antal

per 31 december 2024

## Fastighetsvärde per län



För mer information om fondens fastighetsbestånd, besök [www.sbfostad.se](http://www.sbfostad.se)



# Finansiella rapporter

## Rapport över koncernens totalresultat

tkr	Not	Kvartal 4		Jan-dec	
		2024	2023	2024	2023
Hysesintäkter		49 536	53 732	203 897	222 841
Övriga intäkter		385	113	677	3 257
Fastighetskostnader		-22 279	-22 451	-79 012	-87 516
<b>Driftnetto</b>		<b>27 642</b>	<b>31 394</b>	<b>125 562</b>	<b>138 581</b>
Central administration		-16 969	-13 355	-55 667	-57 856
Finansiella intäkter		2 221	650	8 225	1 336
Finansiella kostnader		-17 218	-23 830	-81 578	-90 472
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>-4 323</b>	<b>-5 140</b>	<b>-3 458</b>	<b>-8 411</b>
Resultat fastighetsförsäljningar		-2 190	-264	-12 440	-14 620
Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	4	-20 751	-10 411	-2 885	-381 457
Orealiserade värdeförändringar, räntederivat	5	1 600	-	-11 511	-
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-25 663</b>	<b>-15 816</b>	<b>-30 294</b>	<b>-404 488</b>
Skatt på periodens resultat		-3 133	-4 260	-7 365	45 776
<b>Periodens resultat</b>		<b>-28 797</b>	<b>-20 076</b>	<b>-37 660</b>	<b>-358 712</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>		<b>-28 797</b>	<b>-20 076</b>	<b>-37 660</b>	<b>-358 712</b>
Resultat per stamaktie, kr <sup>1</sup>	2	-	-	-	-
Genomsnittligt antal stamaktier, st		500 000	500 000	500 000	500 000
Resultat efter skatt per preferensaktie (A- samt B- aktie) <sup>1 2</sup>	2	-23,77	-16,63	-30,78	-301,53
Antal A-aktier vid periodens slut, st <sup>2</sup>		115 574	166 790	115 574	166 790
Antal B-aktier vid periodens slut, st <sup>2</sup>		1 107 580	1 107 580	1 107 580	1 107 580
Genomsnittligt antal preferensaktier (A- och B-aktier), st <sup>2</sup>	3	1 211 534	1 207 482	1 223 321	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 dec	
		2024	2023
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	4	2 586 450	2 943 770
Räntederivat	5	10 721	-
Uppskjutna skattefordringar		2 705	334
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 599 877</b>	<b>2 944 104</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar		426	396
Fordringar hos koncernföretag		877	14
Skattefordran		79	-
Övriga fordringar		6 026	5 462
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 722	2 496
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>10 130</b>	<b>8 368</b>
Likvida medel		94 072	88 202
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>104 203</b>	<b>96 570</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 704 079</b>	<b>3 040 674</b>
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital		6 893	7 097
Övrigt tillskjutet kapital		1 281 104	1 329 047
Balanserat resultat inkl årets resultat		-195 998	-158 338
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 091 999</b>	<b>1 177 806</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		902 702	1 331 437
Uppskjuten skatteskuld		51 511	46 583
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>954 213</b>	<b>1 378 020</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		622 273	445 747
Leverantörsskulder		10 058	9 313
Skulder till koncernföretag		3 094	534
Skatteskulder		-	953
Övriga skulder		883	1 524
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		21 559	26 777
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>657 867</b>	<b>484 848</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 704 079</b>	<b>3 040 674</b>

# 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
<b>Transaktioner med koncernens ägare</b>					
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
<b>Transaktioner med koncernens ägare</b>					
tkr	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 december 2024		-	-	-37 660	-37 660
<b>Transaktioner med koncernens ägare</b>					
Inlösen aktier serie A och B		-205	-44 696	-	-44 901
Emissionskostnader		-	-3 247	-	-3 247
Utgående eget kapital 2024-12-31		6 893	1 281 104	-195 998	1 091 999

# Rapport över koncernens kassaflöde

tkr	Not	Kvartal 4		Jan-dec	
		2024	2023	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>					
Förvaltningsresultat		-4 323	-5 141	-3 458	-8 411
Justeringar för poster som inte påverkar kassaflödet		-	-14 620	-	-14 620
Betald inkomstskatt		78	554	-5 008	-9 096
Räntederivat		-	-	-22 232	-
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-4 245</b>	<b>-19 207</b>	<b>-30 698</b>	<b>-32 127</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>					
Förändring rörelsefordringar		-147	2 264	-13 509	-374
Förändring rörelseskulder		25 600	-33 254	48 264	-3 895
<b>Förändringar från rörelsekapital</b>		<b>25 453</b>	<b>-30 990</b>	<b>34 755</b>	<b>-4 269</b>
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten</b>		<b>21 208</b>	<b>-50 197</b>	<b>4 057</b>	<b>-36 395</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Avyttring av förvaltningsfastigheter via bolag		1 294	15 003	122 367	57 683
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter		-8 142	-5 082	-20 648	-35 323
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-6 848</b>	<b>9 921</b>	<b>101 719</b>	<b>22 344</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Nyemission		-	70 206	-	70 206
Emissionskostnader		-696	-7 358	-3 246	-7 642
Inlösen aktier		-	-	-44 901	-
Återköp av egna aktier		-	-	-	-987
Amortering av lån		-4 162	-81 755	-165 108	-245 616
Nyupptagna lån		-	73 405	113 349	218 002
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-4 858</b>	<b>54 498</b>	<b>-99 906</b>	<b>33 963</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>		<b>9 502</b>	<b>14 222</b>	<b>5 870</b>	<b>19 913</b>
Likvida medel vid periodens början		84 570	73 980	88 202	68 291
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>		<b>94 072</b>	<b>88 202</b>	<b>94 072</b>	<b>88 202</b>
<b>Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys</b>					
Erhållen ränta		2 741	636	7 972	1 322
Erlagd ränta		-17 949	-31 458	-79 281	-89 059

# Moderbolagets resultaträkning

tkr	Not	Kvartal 4		Jan-dec	
		2024	2023	2024	2023
Övriga externa kostnader		-2 188	-2 030	-9 851	-11 568
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 188</b>	<b>-2 030</b>	<b>-9 851</b>	<b>-11 568</b>
Resultat från andelar i koncernföretag		-307 150	-165 800	-22 750	-153 934
Orealiserad värdeförändring räntederivat	5	1 146	-	-6 483	-
Ränteintäkter		8 144	14 129	13 217	14 755
Finansiella kostnader		-2 409	-578	-3 024	-583
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-302 458</b>	<b>-154 279</b>	<b>-28 891</b>	<b>-151 330</b>
Bokslutsdispositioner		9 673	11 438	9 673	11 438
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-292 784</b>	<b>-142 841</b>	<b>-19 218</b>	<b>-139 892</b>
Skatt på periodens resultat		1 336	245	1 336	245
<b>Periodens resultat</b>		<b>-291 449</b>	<b>-142 596</b>	<b>-17 883</b>	<b>-139 646</b>

# Moderbolagets balansräkning

tkr	Not	31 dec	
		2024	2023
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i koncernföretag		845 462	617 313
Räntederivat	5	7 481	-
Uppskjuten skattefordran		1 669	334
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>854 612</b>	<b>617 647</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		197 674	351 665
Övriga fordringar		1 176	834
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		379	142
		<b>199 228</b>	<b>352 642</b>
Kassa och bank		94 072	88 202
		<b>94 072</b>	<b>88 202</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>293 300</b>	<b>440 844</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 147 913</b>	<b>1 058 491</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		6 893	7 097
Reservfond		205	-
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>7 097</b>	<b>7 097</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Överkursfond		1 281 058	1 329 206
Balanserade vinstmedel		-311 598	-171 952
Årets resultat		-17 883	-139 646
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>951 577</b>	<b>1 017 608</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>958 675</b>	<b>1 024 705</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		241	85
Skulder till koncernföretag		187 652	29 484
Övriga skulder		40	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 305	4 216
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>189 238</b>	<b>33 786</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 147 913</b>	<b>1 058 491</b>

## Förändring av Eget kapital, moderbolaget

tkr	Not	Aktiekapital	Reservfond	Överkursfond	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01		6 659	-	1 267 080	-170 966	1 102 774
Totalresultat 1 januari - 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		7 098	-	1 329 206	-311 599	1 024 705

tkr	Not	Aktiekapital	Reservfond	Överkursfond	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 december 2024		-	-	-	-17 883	-17 883
Inlösen aktier serie A och B		-205	205	-44 901	-	-44 901
Emissionskostnader		-	-	-3 247	-	-3 247
Utgående eget kapital 2024-12-31		6 893	205	1 281 058	-329 482	958 674

# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

SBF Bostad AB (publ) följer de av EU antagna IFRS Accounting 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 i koncernredovisningen kombineras med en reduktion av Övrigt tillskjutet kapital inom eget kapital. I moderbolaget kombineras skuldbokningen med en reduktion av överkursfonden i 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

Fondens 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.

Fonden följer löpande utvecklingen inom olika områden och har kategoriserat samtliga risker 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 fondens 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 fondens resultat.

Fonden äger primärt äldre hyresfastigheter i tillväxt- och pendlingsorter runt om i Sverige. Värdet kan även påverkas av olika hinder 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. Värdering har skett externt avseende kvartal 4 2024.

### Ränterisk

Fondens 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 avtalat om fasta och höga räntor i ett sjunkande ränteläge. Fondens finanspolicy reglerar hur de finansiella riskerna ska hanteras. För att begränsa effekterna av ränteförändringar och hantera ränterisk nyttjar fonden bland annat derivatinstrument i form av räntederivat.

I fondens årsredovisning för år 2023 beskrivs hantering av identifierade risker närmare på sida 11-13.

## Not 2 Resultat per aktie

Resultat per aktie för stam- respektive preferensaktier av serie A och B presenteras nedan. Det finns inga utestående instrument som kan ge utspädningseffekt eller potentiell utspädningseffekt

framöver. Beräkning av genomsnittligt antal aktier för ändamålet att beräkna resultat per aktie framgår av not 3.

tkr	31 dec	
	2024	2023
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>-37 660</b>	<b>-358 712</b>
Varav Resultat hänförligt till stamaktier	-	-
Varav Resultat hänförligt till preferensaktier (A- samt B-aktier)	-37 660	-358 712
Genomsnittligt antal stamaktier	500 000	500 000
Genomsnittligt antal preferensaktier (A- samt B-aktier)	1 223 321	1 189 621
<b>Resultat per stamaktie</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Resultat per preferensaktie (A- samt B-aktier)</b>	<b>-30,78</b>	<b>-301,53</b>

Enligt bolagsordningen har innehavare av preferensaktier av serie A och serie B rätt till all vinst i bolaget efter avdrag för stamaktieägarnas rätt till vinst. Stamaktieägarnas rätt till vinst utgörs av 20 procent av bolagets ackumulerade vinst till den del ett sådant resultat överstiger ett framräknat tröskelbelopp. Fonden har för avsikt att årligen dela ut del av verksamhetens vinst efter avdrag för medel som behövs för bolagets löpande verksamhet och efter erforderlig konsolidering.

Tröskelbeloppet beräknas som investerat belopp för preferensaktier av serie A och serie B multiplicerat med den genomsnittliga räntan för statsskuldväxel 90 dagar under närmast

föregående år, minskat med vinst som tidigare utdelats till stamaktieägare. Den genomsnittliga räntan har ett golv och kan aldrig vara negativ i samband med vinstdelningsberäkningen.

Eftersom tröskelvärdet för vinstdelning till stamaktieägare inte uppnåtts under räkenskapsåret, hänförs hela resultatet till preferensaktieägarna. Även det ackumulerade resultatet om -101 mkr är i sin helhet hänförligt till preferensaktieägarna eftersom tröskelvärdet inte uppnåtts per bokslutsdagen.

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



### 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 2024-12-31
Utestående antal preferensaktier (A- samt 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 preferensaktier (A-aktier) i eget förvar	11 620	-	11 620
Genomsnittligt antal preferensaktier (A- samt B- aktier)	1 262 750	-39 429	1 223 321
Genomsnittligt antal stamaktier	500 000	-	500 000

	Ingående balans 2024-10-01	Utgående balans 2024-12-31
Utestående antal preferensaktier (A- samt B- aktier)	1 223 154	1 223 154
Utestående antal stamaktier	500 000	500 000
Totalt antal utestående aktier	1 723 154	1 723 154
Varav preferensaktier (A-aktier) i eget förvar	11 620	11 620
Genomsnittligt antal preferensaktier (A- samt B- aktier)	1 211 534	1 211 534
Genomsnittligt antal 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 externt avseende kvartal 4 2024.

Förvaltningsfastigheternas bokförda värden i koncernen har förändrats enligt följande:

tkr	31 dec 2024	31 dec 2023
Bokfört värde 1 januari	2 943 770	3 473 160
Förvärv	-	-16
Avyttringar	-375 083	-183 240
Investeringar i befintliga fastigheter	20 648	35 323
Värdeförändring	-2 885	-381 457
Bokfört värde vid periodens slut	2 586 450	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	31 dec 2024	31 dec 2023
Bokfört värde 1 januari	-	-
Förvärv	22 232	-
Värdeförändring	-11 511	-
Bokfört värde vid periodens slut	10 721	-

Räntederivatens 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	31 dec	31 dec
	2024	2023
Bokfört värde 1 januari	-	-
Förvärv	13 964	-
Värdeförändring	-6 483	-
Bokfört värde vid periodens slut	7 481	-

# 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 14 februari 2025  
SBF Bostad AB (publ)

**Terje Björsell**

Verkställande direktör

**Johan Grevelius**

Styrelseordförande

**Johan Bergman**

Styrelseledamot

**Sebastian Brindelid**

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/kvartalets 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

Hysesintäkter 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. Vid kvartalssiffror omräknas avkastningen till helårsbasis.

## 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.

## Förvaltningsresultat per A- samt B-aktie

Förvaltningsresultat dividerat med genomsnittligt antal utestående A- samt B-aktier.

## 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

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

## Hyresintäkter

Debiterade hyror enligt kontrakt.

## Jämförbart bestånd

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

## NAV exkl stamaktier (långsiktig 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 exkl stamaktier

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.

## NAV per A- samt B-aktie

NAV efter vinstdelning exklusive stamaktier dividerat med genomsnittligt antal utestående A- och B-aktier.

## Resultat efter skatt 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.bjorsell@sbfonder.se](mailto:terje.bjorsell@sbfonder.se)

**Martin Frödin**, Kundansvarig Investerarrelationer, 070-144 54 29, [martin.frodin@sbfonder.se](mailto:martin.frodin@sbfonder.se)

**David Krook**, Chef Investerarrelationer, 076-71 03 879, [david.krook@sbfonder.se](mailto:david.krook@sbfonder.se)

**Anette Harby**, Kommunikationschef, 076-62 82 192 [anette.harby@sbfonder.se](mailto:anette.harby@sbfonder.se)

Pressmeddelanden och finansiella rapporter finns tillgängliga på [www.sbfostad.se](http://www.sbfostad.se)

## Kalender

Årsredovisning 2024	senast 30 april 2025
Delårsrapport kvartal 1 2025	15 maj 2025
Årsstämma 2025	26 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.sbfostad.se](http://www.sbfostad.se)  
[info@sbfonder.se](mailto:info@sbfonder.se)  
08-667 10 50

Org.nr: 559056-4000