



SBF

SBF Bostad AB (publ)

Årsredovisning

2024

Innehållsförteckning

SBF Bostad i korthet	3
Nyckeltal	4
Året i korthet	5
Vd-ord	6
Hållbarhet.....	7
Bolagsstyrningsrapport	9
Förvaltningsberättelse	12
Tilläggsupplysningar och noter till de finansiella rapporterna	25
Styrelsens intygande.....	46
Härledning nyckeltal.....	47
Definitioner nyckeltal.....	48
Revisionsberättelse	49
Hållbarhetsinformation	53
Frågor och mer information	59

VD-ord
på sidan

6

Med integrerat
hållbarhetsfokus
läs mer på sidan

7

Läs mer om bolags-
styrning på sidan

9



Terje Bjørsell

Verkställande direktör

072-589 16 56

terje.bjorsell@sbffonder.se



David Krook, CFA

Chef Investerarrelationer

076-710 38 79

david.krook@sbffonder.se

Mer om Fondens
utveckling på sidan

12

SBF Bostad i korthet

Läs mer
sfbostad.se

I drygt 20 år har SBF Fonder AB 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

SBF Bostad AB (publ), ("SBF Bostad", "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.

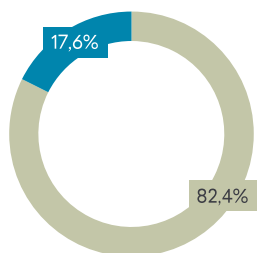
Egen förvaltning och uthyrning borgar för kontinuitet, trygghet och långsiktigt värdeskapande. Mellan 2015 och 2023 ökade de totala drift- och underhållskostnaderna med 59 procent mindre än jämförelseindex (MSCI Svenskt Bostadsindex) för samtliga fastigheter som SBF Fonder förvaltar. Det bekräftar fördelarna med att arbeta med egen personal genom hela verksamheten – från investering och transaktion till 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. Eftersom många av dessa lägenheter kan utvecklas vidare, klassificeras de som bostäder med framtida utvecklingsmöjligheter. Det innebär att 82 procent av beståndet har potential att utvecklas helt eller delvis med möjlighet till hyreshöjning.

Potentialfördelning lägenhet



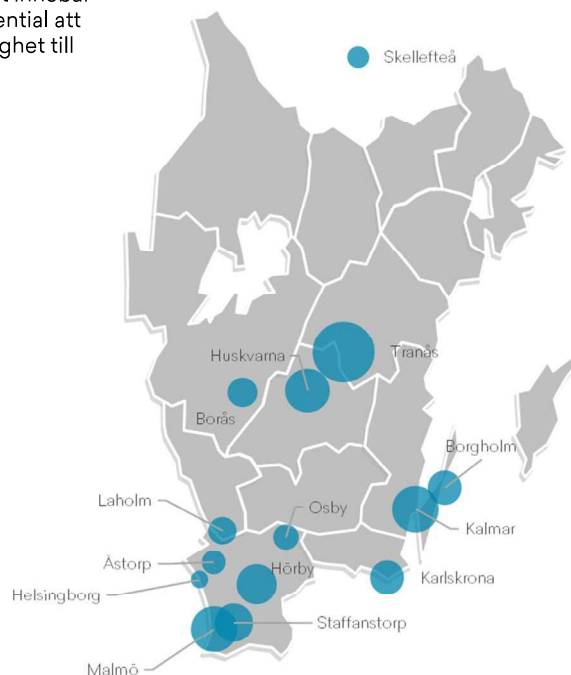
■ Ej renoverade/ytterligare potential
■ Helrenoverade

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 AB ("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 mkr i investerarkapital.

Från Malmö i söder till Skellefteå i norr



Borgholm, Sverige 1

Marknadsvärde

2,6

Mdkr

per 31 december 2024

Fastigheter

77

Antal

per 31 december 2024

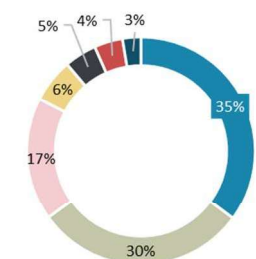
Lägenheter

2 065

Antal

per 31 december 2024

Fastighetsvärde per län



■ Skåne
■ Jönköping
■ Kalmar
■ Västra Götaland
■ Västernorrland
■ Blekinge
■ Halland

För mer information om Fondens fastighetsbestånd, besök sfbostad.se

Nyckeltal

De finansiella nyckeltal som presenteras är alternativa nyckeltal enligt Europeiska värdepappers- och marknadsmyndigheten (ESMA) och definieras därmed inte enligt IFRS.

	2024	2023
Hysesintäkter, tkr	203 897	222 841
Driftnetto, tkr	125 562	138 581
Överskottsgrad	61,6%	62,2%
Fastigheternas marknadsvärde, tkr	2 586 450	2 943 770
Fastigheternas direktavkastning	4,9%	4,7%
Fastigheternas marknadsvärde per kvm, kr	16 082	16 105
Uthyrningsbar yta, kvm	160 833	182 791
Antal fastigheter, st	77	93
Antal lägenheter, st	2 065	2 320
Ekonomisk genomsnittlig uthyrningsgrad	95,5%	96,4%
NAV exkl stamaktier	1 041 151	1 117 297
NAV efter vinstdelning exkl stamaktier	1 041 151	1 117 297
Avkastning på eget kapital	-3,3%	-27,0%
Soliditet	40,4%	38,7%
Balansomslutning	2 704 079	3 040 674
Eget kapital	1 091 999	1 177 806
Räntetäckningsgrad, ggr	1,0	0,9
Räntebindning, år	2,0	0,2
Kapitalbindning, år	2,3	1,6
Belåningsgrad	59,0%	60,4%
NAV per preferensaktie (A- samt B-aktie), kr	851	877
Resultat efter skatt per preferensaktie (A- samt B-aktie), kr	-30,78	-301,53
Förvaltningsresultat per preferensaktie (A- samt B-aktie), kr	-2,83	-7,07
Antal preferensaktier (A- samt B-aktier) vid periodens utgång	1 223 154	1 274 370
Genomsnittligt antal preferensaktier (A- samt B-aktier)	1 223 321	1 189 621

Definitioner av nyckeltal finns på sida 47.

Året i korthet

Fondens finansiella ställning har stärkts betydligt under året som följd av god driftnettoutveckling, betydande räntesäkringar och väl avvägda projekt där lägenheter uppgraderas och klimatutsläppen minskar. Detta framtidssäkrar Fonden.



Kvartal 1

Fråntråde av fastigheterna Beckasinen 6 och Prästen 3 i Trelleborg som såldes för 236,5 mkr i slutet av 2023.

Lån om 508 mkr har refinansierats och förlängts med fem år.

Aktiesplit, där varje aktie delades i tio (10:1), i syfte att göra Fonden mer likvid samt möjliggöra inlösen i fler steg.

Verkställande av inlösen avseende 40 procent av anmälda A-aktier till ett värde av 44,9 mkr.

Terje Björnell, vd SBF Fonder, utses till vd för Fonden och Sebastian Brindelid anställs som ny finanschef för SBF Fonder. Sebastian har bred erfarenhet av skuldförvaltning, finansiering och tillgångsförvaltning.

Förvaltaren SBF Fonder blir medlem i INREV, Europas främsta plattform för kunskapsdelning för den icke börsnoterade delen av fastighetssektorn.



Kvartal 2

Försäljning av fastigheten Abborren 11, Jungfrun 2, Kräftan 14, Kräftan 22 samt Rådisan 1 i Laholm för 106,5 mkr.

Lån om 227 mkr har refinansierats och förlängts med ett år. Räntesäkring av 565,5 mkr av Fondens lån genom fast ränta och räntederivat i form av räntetak. Löptid två till fem år.

Samtliga ägare av B-aktier erbjuds möjlighet att anmäla sina aktier för inlösen. 89,4 procent av antalet B-aktier valde att fortsätta resan med Fonden.

Charlotte Hybinette utsågs till ny styrelseledamot för förvaltaren SBF Fonder. Charlotte har gedigen erfarenhet från fastighetsbranschen.

Sebastian Brindelid utses till CFO samt tar plats i SBF Fonders ledningsgrupp.



Kvartal 3

Sebastian Brindelid utsåg till styrelseledamot för Fonden.

Räntesäkring av 100 mkr av Fondens lån genom räntederivat i form av räntetak. Löptid två år.



Kvartal 4

Installation av laddboxar i Huskvarna samt styrsystemet eGain i syfte att sänka energiförbrukningen på fastigheter i Huskvarna, Kalmar, Borgholm samt Hörby.

Försäljning av fastigheterna Smeden 4, 5 och 6 i Årjäng för 34 mkr efter att ha uppnått full uthyrningsgrad i de kommersiella lokalerna.

Lån om 136,7 mkr har refinansierats och förlängts med fem år.

En intern analys av Fondens samtliga fastigheter visar att 56 procent av beståndet har en förbättrad energiklass jämfört med rådande energideklaration som ett resultat av åtgärder fram till idag.

Tidsfristen för att hantera kvarvarande 76 824 A-aktier som anmäls för inlösen förlängs till första kvartalet 2025.

Försäljningar

377

mkr

Refinansierade lån

964

mkr

Fastigheter med förbättrad energiklass

56

procent

Tydlighet i osäker omvärld

Efter en period av svag ekonomisk utveckling och avvaktande omvärld har SBF Fonder AB beslutat att avveckla fonden senast under 2028. För att hantera de B-aktier som är anmälda för inlösen och värdeutveckla fonden genomförs en större fastighetsförsäljning.

För att hantera inlösen av de B-aktier som anmäldes under 2024 har SBF Bostad AB (publ) tecknat avtal om att sälja en fastighetsportfölj till fonden SBF Institution AB. Affären görs till ett underliggande fastighetsvärde på 975 mkr, vilket motsvarar en rabatt om 6,5 procent jämfört med nuvarande värdering, och är villkorad av köparens finansiering. Portföljen innefattar 826 lägenheter med en total yta om 62 933 kvm fördelat på sju orter. Överlåtelsen beräknas slutföras under oktober 2025 och är villkorad av köparens möjlighet till finansiering.

Inlösen och avveckling

SBF Bostad har under mars 2025 verkställt inlösen av de A-aktier som anmäldes för inlösen under 2023. Inlösenprocessen har varit kostsam och utdragen som följd av en avvaktande transaktionsmarknad. Vi är tacksamma för tålmodet som de aktieägare som valt att lösa in A-aktien visat. Försäljningen möjliggör nu inlösen av de B-aktier som anmäldes för inlösen under 2024 vilket väntas ske i oktober 2025.

Med möjlighet till årlig inlösen följer en osäkerhet kring i vilken omfattning vi kan utveckla och långsiktigt investera i fastigheterna kontra att planera för avyttring. Det försvårar arbetet med att skapa långsiktigt hållbara värden. Därför har SBF Fonder beslutat att avveckla fonden senast under 2028. Samtliga A- och B-aktier kommer att lösas in till ett inlösenbelopp som fastställs vid tidpunkten för stängning. Under fondens resterande löptid kommer ingen ytterligare inlösenmöjlighet att erbjudas. Med en tydlig tidshorisont kommer vi kunna genomföra en ansvarsfull avveckling i syfte att maximera fondens värde för att sedan realisera dem. Alla aktieägare har likviditet i sina aktier på börsen till dess att fonden stängs och kan därmed både köpa och sälja aktier.

Stark hyrestillväxt

SBF har framgångsrikt förhandlat fram en höjning på över fem procent under 2024. Trenden för bostäder är positiv med fortsatt förväntad hyrestillväxt. Däremot har en osäker omvärld fått inflationsförväntningarna att stiga. Den tidigare höga inflationen har en fortsatt begränsande effekt på hushållens ekonomi. Det påverkar Fondens uthyrningsarbete som trots betydande insatser inneburit att bostadsvakansen stigit från 1,5 till 2,3 procent under året. En positiv reallöneutveckling väntas

stärka hushållen där märket i industrin hamnade på 6,4 procent över två år.

Kostnaderna fortsätter att minska genom sund förvaltning och tidigare investeringar i energibesparande åtgärder.

Aktiv skuldförvaltning

Året har inneburit en hög aktivitet i skuldförvaltningen som stegvis har genomfört betydande refinansieringar och räntesäkringar. Under året har vi refinansierat 964 mkr med löptider på mellan ett till fem år samt 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. Åtgärderna har resulterat i 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 förväntades förbli hög under 2025. Inflationen förväntades sjunka snabbt, men kommit in högre än väntat i början av 2025 vilket gör utvecklingen av räntan mer osäker. Hushållens konsumtion är fortsatt dämpad på grund av tidigare höga prisökningar och räntehöjningar, men en viss ökning förväntas mot slutet av 2025.

Svag transaktionsmarknad

Under 2024 präglades fastighetsmarknaden av en avvaktande stämning, vilket återspeglades i en lägre transaktionsvolym än normalt. För bostäder koncentrerades affärerna till nyproduktion och storstadsområden, medan regionstäder uppvisade begränsad aktivitet. Trots en tuff transaktionsmarknad är vi nöjda med att under året sålt fastigheter för 377 mkr.

Vi har stark tilltro till hyresrättens position inför framtiden. Under året som gått har vi stabiliserat Fonden. Nu är vi rustade för att driva värdetillväxt inför beslutad avveckling och utveckla nya alternativa investeringsmöjligheter till våra kunder.

Terje Björzell, VD



Terje Björzell, VD

SBF Bostad löser i oktober 2025 in de B-aktier som anmäldes för inlösen under 2024.

Försäljningar 2024

377

mkr

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.

Hållbarhet integrerat i affärsmodellen

Det finns god potential att utveckla Fondens fastigheter ur ett hållbarhetsperspektiv med ökad avkastning och värdeutveckling som följd. Det är via ansvarsfulla investeringar i fastigheterna och en systematisk utveckling som fonden är med och skapar värden som håller i generationer.

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

En nära analys för långsiktigt engagemang

Att investera i fastigheter med potential att förbättras ur ett hållbarhetsperspektiv ligger i linje med Fondens investeringsstrategi, det vill säga att förflytta befintliga fastigheter mot ett högre ekonomiskt- och miljömässigt värde.

En central parameter för att navigera rätt är gedigen fastighetskompetens kombinerat med god lokalkännedom. Nyckelpersoner från SBF Fonders egna fastighetsförvaltning involveras alltid när vi förvärvar fastigheter och när vi prioriterar åtgärder i beståndet.

Om hållbarhetsrisker identifieras under investeringsprocessen som sedan bedöms svåra att hantera på ett ansvarsfullt vis avstår Fonden förvärvet. Det bidrar även till att minska den ekonomiska risken som ofta följer hållbarhetsrelaterade risker.

Energioptimering

Ett systematiskt arbete med att utveckla fastigheterna, särskilt fokus på energi, är en förutsättning för att skapa värden som håller i generationer. Under året har fastigheter på fyra orter fått enheter från det smarta, digitala styrsystemet eGain för temperaturregulering installerat. Det möjliggör ett jämnare inomhusklimat, oberoende av väder, och är ett effektivt verktyg för att minska energiförbrukningen och stabilisera inomhusklimatet med mer nöjda hyresgäster som följd.

SBF fortsätter att årligen genomföra en intern bedömning av samtliga fastigheters aktuella energiklass baserat på nuvarande förbrukning. 56 procent av Fondens fastigheter bedöms nu

ha en förbättrad energiklass jämfört med rådande energideklaration efter de åtgärder som genomförts, något som har en positiv effekt på driftkostnaderna idag samt bidrar till det ökade fastighetsvärdet.

Energiprestandadirektivet EPBD

Under året trädde det reviderade energiprestandadirektivet (EPBD) i kraft. Målet är att minska energiförbrukningen i byggnader och därmed minska de globala koldioxidutsläppen i enlighet med Parisavtalet och 1,5-gradersmålet. Samtidigt som krav ställs på energieffektivisering så kommer regelverket för hur energiprestandan ska bedömas att förändras.

Energimyndigheten har fått i uppdrag att ta fram underlag för genomförandet av direktivet, vilket inkluderar hur energiprestandakraven ska anpassas till svenska förhållanden. Just nu finns ett förslag hos regeringen. Tesen är att all fossilfri energi kommer ha en positiv inverkan på bedömningen, vilket skiljer sig från dagens modell. För Fonden skulle det troligen innebära att fler fastigheter får en bättre bedömd energiprestanda då samtliga elavtal är så kallade gröna avtal.

Framtidens hållbarhetsinformation

Varken Fonden eller förvaltaren SBF Fonder omfattas direkt av CSRD-direktivet. Dock fyller direktivet en viktig funktion i att fortsätta driva marknaden i en mer transparent riktning och guidar kring struktur för presentation av hållbarhetsrelaterad information. I linje med Fondens hållbarhetsambition förbereder sig Fonden för att möta framtida önskemål från investerarna kring utökad hållbarhetsinformation med stöd av bland annat CSRD.

Rapportering

Fonden rapporterar som en artikel 8 fond i enlighet med EUs Disclosure-förordning, 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. Därtill redovisas genomsnittliga energiförbrukningsdata per kvadratmeter per kvartal. Den faktiska energiförbrukningen är något som direkt kan påverkas genom olika energibesparande åtgärder. Utfallet per kvartal varierar i regel främst relaterat till årstiderna. Fonden är positiv till och välkomnar regelverk för att redovisa verksamheters miljöpåverkan. Dock bör det betonas att data för exempelvis koldioxidutsläpp ställer krav på läsaren vad gäller förståelse för bakomliggande



Bedömd förbättrad energiklass

56

procent av fastigheterna

Att investera i fastigheter med potential att förbättras ur ett hållbarhetsperspektiv ligger i linje med Fondens investeringsstrategi, det vill säga att förflytta befintliga fastigheter mot ett högre ekonomiskt- och miljömässigt värde.



Stureholm 16, Hörby

Hållbarhetsrelaterade upplysningarna enligt SFDR

Läs mer
sfbostad.se/hallbarhet

parametrar. Exempelvis kan utsläppen från två likvärdiga fastigheter, med likvärdig uppvärmning, skilja sig kraftigt åt till följd av dess geografiska placering.

Detta på grund av faktorer så som när ett fjärrvärmeverk är byggt, vilken teknik som används och sammansättningen av det material som förbränns. På många orter finns endast ett alternativ att välja på.

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 ₂ 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 datakvalitet. 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.

Nytt för 2024 är att Fonden även redovisar scope 2 enligt platsbaserad metod. För scope 3 redovisas rapporterade utsläpp för kategorierna 3.1 Inköpta varor och tjänster, 3.3 Bränsle och energirelaterade utsläpp, 3.6 Tjänsteresor, 3.7 Anställdas pendling, 3.13 Uthyrda tillgångar (nedströms) exkl. boendes bilkörning.

Fondens koldioxidutsläpp rapporteras enligt greenhouse 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.

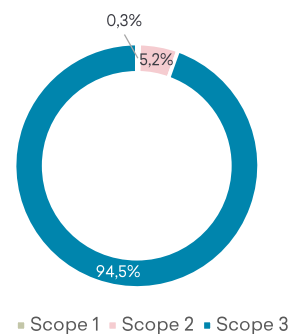
Aktivitetsdata har samlats in via egna och externa källor. I de fall faktiska aktivitetsdata inte varit tillgänglig har schabloner använts. Information har inhämtats om faktiska emissionsfaktorer från samtliga leverantörer av tjänst eller data. I de fall leverantörerna inte har kunnat tillhandahålla en emissionsfaktor som avser den aktuella rapporteringsperioden så har den senaste publicerad emissionsfaktorn använts. En emissionsfaktor anger hur stora utsläpp en enhet ger upphov till i form av koldioxidekvivalenter (CO₂ekv). En emissionsfaktor multipliceras med en enhet (till exempel liter eller kilometer) för att beräkna hur stor klimatpåverkan en aktivitet har.



Att systematiskt arbeta med optimering av fastigheternas energiförbrukning ger positiva resultat, både ur ett miljömässigt och ekonomiskt perspektiv.



Fördelning av koldioxidutsläpp mellan Scope 1, 2 och 3



Bifrost 4, Borås

Bolagsstyrningsrapport

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

SBF Bostad, som är ett noterat bolag på NGM Nordic AIF, omfattas av och följer ett flertal lagar och regelverk för att säkerställa en god bolagsstyrning. Dessa är främst aktiebolagslagen, årsredovisningslagen samt lagen om förvaltare av alternativa investeringsfonder. Därtill följer Fonden även NGM:s regelverk för bolag noterade på NGM Nordic AIF, svensk kod för bolagsstyrning ("Koden") med vissa avvikelser, vilka redovisas nedan, samt efterlever åtaganden i bolagsordningen och interna styrdokument.

Ägare och aktien

Ägande i SBF Bostad sker via tre aktieslag; stamaktier, A-aktier och B-aktier. A-aktier och B-aktier utgör preferensaktier, där ägarna till A-aktier tidigare erbjudits möjlighet till inlösen vart femte år och ägarna till B-aktier årligen. Utifrån beslut om att avveckla Fonden senast 2028 kommer ingen möjlighet till inlösen erbjudas under Fondens resterande löptid. Samtliga aktier kommer att lösas in vid avvecklingstillfället. Stamaktierna ägs av SBF Fonder AB. A- och B-aktierna, som är noterade på NGM Nordic AIF kan handlas helgfria bankdagar under kortnamnet SBFB O A och SBFB O B.

Per den 31 december 2024 uppgick bolagets aktiekapital till 6 893 (7 097) tkr, fördelat på 115 574 (166 790) A-aktier, 1 107 580 (1 107 580) B-aktier och 500 000 (500 000) stamaktier. Vid samma tillfälle berättigade varje A-aktie- och B-aktie innehavare till en (1) röst per aktie på bolagsstämman, medan stamaktien berättigade innehavaren till tio (10) röster per aktie på bolagsstämman.

Per den 31 december 2024 hade endast en ägare, SBF Fonder AB, ensamt mer än 10 procent av rösterna med 80,35 procent av rösterna.

För att tillhandahålla information till aktieägare om Fonden i samband med emissioner utges, för det fall prospektregelverket är tillämpligt, prospekt som godkänns av Finansinspektionen (FI). I prospekten och i övriga informationsdokument såsom *Informationsbroschyr* och *Faktablad*, anges bland annat vilken typ av investering som Fonden får utföra och vilka tillgångar som omfattas. Vidare anges var tillgångarna återfinns geografiskt. I de fall prospekt inte krävts har Fonden upprättat en informationshandling med relevant information.

Årsstämma

På den ordinarie bolagsstämman utövar aktieägarna sin rösträtt för att till exempel fastställa resultat- och balansräkningen,

disposition av bolagets resultat, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter och verkställande direktör, val av styrelseledamöter och revisorer samt ersättning till styrelsen och revisorerna.

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

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

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

Under 2024 har bolaget hållit årsstämma den 23 maj. På årsstämman beslutades att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen fram till nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, kunna besluta om ökning av aktiekapitalet genom emission av aktier, konvertibler och/eller teckningsoptioner i bolaget mot kontant betalning och/eller genom apport och/eller kvittning. På årsstämman bemyndigades styrelsen också att intill nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier enligt de villkor som offentliggjorts i kallelsen till årsstämman samt i stämmokommunikén.

Valberedning

Bolaget är en AIF och förvaltas av SBF Fonder AB, som står under tillsyn av Finansinspektionen. SBF Fonder agerar



God bolagsstyrning handlar om att bolaget ska drivas på ett sätt som är så effektivt som möjligt för aktieägarna.



Rustmästaren 2, Huskvarna



valberedning i bolaget och föreslår styrelserepresentanter till bolagsstämman för beslut. Ledamöterna och eventuella suppleanter väljs vanligtvis på årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

Styrelsen

Styrelsen är det högsta beslutande organet efter bolagsstämman och det högsta verkställande organet. Enligt ABL är styrelsen ansvarig för bolagets förvaltning och organisation. Eftersom bolaget är en AIF hanteras bolagets skötsel och förvaltning av SBF Fonder såsom AIF-förvaltare. Styrelsen ansvarar för att säkerställa att årsredovisningen och delårsrapporter upprättas och offentliggörs i rätt tid, dessutom utser styrelsen den verkställande direktören i bolaget. Styrelsen kan delegera uppgifter till personer inom eller utom styrelsen, men inte avböra sig det yttersta ansvaret för bolagets organisation och förvaltning. Enligt bolagsordningen ska styrelsen bestå av lägst tre och högst fem ledamöter och högst två styrelsesuppleanter. Styrelsen följer den skriftliga arbetsordning som fastställs av styrelsen årligen vanligtvis på det konstituerande styrelsemötet. Arbetsordningen reglerar bland annat styrelsens arbetsuppgifter samt fördelningen av arbetet mellan styrelsen och den verkställande direktören. Samtidigt som styrelsen fastställer styrelsens arbetsordning beslutas även instruktionen för den verkställande direktören. Mot bakgrund av att SBF Bostad förvaltas av SBF Fonder, är den viktigaste uppgiften för styrelsen i SBF Bostad att säkerställa och utvärdera att det avtal som upprättats mellan SBF Bostad och SBF Fonder AB, avseende bolagets förvaltning och skötsel, följs.

Styrelsens medlemmar

Ordförande i styrelsen efter omval 2024 är Johan Grevelius, född 1965. Grevelius är utbildad civilekonom, ledamot i styrelsen sedan 24 maj 2018 och tidigare VD i bolaget. Sedan 2024 är Grevelius styrelseordförande i Sparbanken Spira. I övrigt har Grevelius varit VD för Swedbank Robur kapitalförvaltning, VD och delägare i Redeye AB, aktiechef på Nordea Markets samt verksam inom Skandiakoncernen. Grevelius innehar 130 B-aktier i SBF Bostad.

Johan Bergman, född 1964, är utbildad civilingenjör och ledamot i styrelsen sedan 2023. Bergman är ordförande i SBF Fonder och har tidigare varit bland annat VD och ordförande för Niam AB samt haft flertalet ledande positioner hos Skanska AB. För närvarande är Bergman styrelseordförande i JM och i Vectura fastigheter AB. Bergman har inga aktier i SBF Bostad.

Sebastian Brindelid, född 1988, är utbildad civilekonom och valdes till styrelseledamot i bolaget på extra bolagsstämma den 28 augusti 2024. Brindelid är även CFO i SBF Fonder. Tidigare har Brindelid bland annat varit ansvarig för tillgångsförvaltningen och controlling på Unibail-Rodamco-Westfield samt transaktionschef på Arwidsro. Brindelid har inga aktier i SBF Bostad.

Bolaget håller minst fyra (4) ordinarie styrelsesammanträden per år men styrelsen kan sammankallas för extra styrelsesammanträden för att hantera ärenden som inte kan hänskjutas till ett ordinarie styrelsemöte.

Under 2024 hölls sju (7) fysiska styrelsemöten.

Styrelsemedlemmar under året	Deltagit/ Antal
Johan Grevelius, Ordförande	7/7
Johan Bergman	6/7
Anette Ernehalm, lämnat	5/7
Sebastian Brindelid	2/7

Johan Grevelius är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen.

VD

Den 19 januari 2024 tillträdde Terje Björzell som VD i bolaget. Björzell, född 1975, är utbildad civilingenjör och har 20 års erfarenhet från fastighetsbranschen i flera seniora positioner som täcker områden som investeringar, fastighetsutveckling, tillgångsförvaltning och kapitalanskaffning. Bland tidigare roller märks fondchef på NIAM AB och VD på I am Home AB. Björzell är även VD i SBF Fonder.

Styrelsens storlek och sammansättning

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

Styrelsens storlek och sammansättning hanteras i Regel 4 i Koden. Av ovan nämnda skäl har bolaget valt att avvika från Koden och arbeta med en styrelse på tre ledamöter, med en oberoende ordförande. Bolaget följer därmed i övrigt Regel 5 och 6 i Koden.

Styrelsens arbetsformer

Bolaget följer även Regel 7 i Koden, avseende styrelsens arbetsformer. Bolaget har valt att arbeta utan utskott i styrelsen av de skäl som tidigare nämnts.

Utvärdering av styrelsen och verkställande direktör

SBF Bostad har som ovan beskrivits delegerat bolagets förvaltning till AIF-förvaltaren SBF Fonder AB, vilket inkluderar löpande rapporteringar till styrelsen i SBF Bostad. Denna typ av delegering är normalt för AIF:er.

Bolaget saknar anställda och har således inga övriga ledande befattningshavare. Regel 8 i Koden är därmed inte tillämplig på bolaget.

SBF Fonder genomför i egenskap av AIF-förvaltare en utvärdering av styrelsen och den verkställande direktören i SBF Bostad.



Ersättning till ledande befattningshavare

Som beskrivits ovan har bolaget inga anställda utan har gett SBF Fonder, såsom AIF-förvaltare, uppdraget att utföra investeringar, hantera finansieringen och förvaltningen av bolagets verksamhet. Detta innebär att bolaget inte erlägger någon ersättning till ledande befattningshavare, inklusive verkställande direktör, och enbart arvoderar bolagets styrelse. Storleken på styrelsens arvode beslutas av årsstämman.

Intern kontroll

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

SBF Fonder fastställer årligen styrelsens arbetsordning och instruktionen för den verkställande direktören, i vilka det anges på vilket sätt den finansiella rapporteringen till styrelsen ska genomföras. I huvudsak är den finansiella rapporteringen till styrelsen uppbyggd kring de överenskomna finansiella nyckeltalen. Rapportering till styrelsen sker minst fyra (4) gånger per år i anslutning till avslutat kvartal.

Utöver ovan har SBF Fonder också en Funktion för internrevision, som per den 31 december 2024 upprätthölls av Moneo AB.

Se vidare nedan under avsnitt Förvaltning av alternativa investeringsfonder.

Revision

SBF Bostads externa revisor väljs enligt ABL av bolagsstämman. Denne ska granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Granskningen ska vara så omfattande som god revisionssed kräver. Efter varje räkenskapsår ska revisorn lämna en revisionsberättelse till årsstämman.

Enligt bolagsordningen ska bolaget ha en eller två revisorer med eller utan suppleanter. På årsstämman 2024 omvaldes KPMG AB till bolagets revisor. Huvudansvarig revisor är Fredrik Westin.

Förvaltning

Som beskrivits ovan är SBF Bostad en AIF, som förvaltas av SBF Fonder AB. Förvaltningsuppdraget regleras i ett förvaltningsavtal mellan bolagen, vilket styrs av svensk rätt. SBF Fonder har inte delegerat portföljförvaltning till annan part.

AIF-förvaltaren har i enlighet med LAIF och tillhörande interna styrdokument utsett CSC Depositary Services (Sweden) AB (tidigare Intertrust) att fungera som förvaringsinstitut för bolaget. Uppdraget regleras i ett avtal som styrs av svensk rätt. CSC:s uppdrag består av kontant- och transaktionsövervakning, ägarverifiering och vissa tillsynsuppgifter kopplat till hanteringen av bolaget. AIF-förvaltaren rapporterar löpande till CSC om pågående händelser och aktiviteter i bolaget.

Förvaltning av alternativa investeringsfonder

Nedan följer en kort redogörelse över grunderna i förvaltningen av AIF:er, i syfte att ytterligare beskriva bolagsstyrningen i SBF Bostad.

SBF Bostad, har som tidigare nämnts ingått ett uppdragsavtal med SBF Fonder för den löpande förvaltningen av Fonden. SBF Fonder ska bedriva sin förvaltningsverksamhet i enlighet med LAIF och övriga tillämpliga regelverk som träffar både bolaget och AIF-förvaltaren. AIF-förvaltaren ska agera professionellt och handla på det sätt som bäst gynnar bolaget och dess investerare.

SBF Fonder har för den interna kontrollen, utöver tidigare nämnd funktion för internrevision, både en funktion för regel efterlevnad (compliance) och en funktion för riskhantering. Alla funktioner syftar till att säkerställa att AIF-förvaltaren följer tillämpliga regelverk och har en väl fungerande riskhantering i den verksamhet som bedrivs. Internrevisionsfunktionen kan beskrivas som styrelsens förlängda arm och kontrollerar på en högre nivå att verksamheten bedrivs effektiv och i enlighet med tillämpliga regler.

Alla tre nämnda funktioner utförs av externa uppdragstagare. Vid utgången av 2024 hade SBF Fonder avtal med Harvest Advokatbyrå för upprätthållandet av Funktionen för regel efterlevnad, FCG Fonder AB för upprätthållande av Funktionen för riskhantering och Moneo AB för upprätthållande av Funktionen för internrevision.

En AIF-förvaltare ska i enlighet med LAIF, utöver vad som framgår av ABL, fastställa interna riktlinjer och rutiner för driften och förvaltningen av verksamheten. Dessa interna styrdokument inkluderar rutiner för förvaltningen av bolaget.

Net Asset Value (NAV) värdering

NAV beräknas kvartalsvis och offentliggörs senast före utgången av följande månad efter aktuell period. Siffrorna ska anses som preliminära tills aktuell finansiell rapport offentliggörs. Om den slutliga NAV-beräkningen väsentligt skiljer sig från den preliminära kommer detta att offentliggöras i samband med publiceringen av periodens finansiella rapport.

Definitionen av NAV finns på sidan 48, *Definitioner nyckeltal*, och beräkningen återfinns också i not 12.

NAV-beräkningen tar inte hänsyn till potentiella lag-, och marknadsförändringar som kan påverka exempelvis skatteeffekten och/eller försäljningspriset vid framtida försäljningar, utan beräkningen utgår från marknadsvärde. AIF-förvaltarens oberoende värderingsfunktion fastställer aktuellt marknadsvärde genom externa och interna värderingar.



Terje Björzell, VD SBF Fonder, väljs till VD för Fonden SBF Bostad



Södra gyllefors 15, Tranås



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för SBF Bostad AB (publ) org.nr. 559056-4000, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2024.

Allmänt om verksamheten

SBF Bostad AB noterades 25 juli 2016 på NGM Nordic AIF och förvaltas av SBF Fonder AB som grundades 2003 och står under Finansinspektionens tillsyn. Per den 31 december 2024 ägde SBF Bostad genom helägda dotterbolag 77 fastigheter med 2 065 lägenheter och 147 lokaler med en totalyta om 160 833 kvm motsvarande 2,6 miljarder kronor.

SBF Bostad AB är ett aktiebolag som utifrån sin struktur kategoriseras som en alternativ investeringsfond (AIF) och erbjuder direktinvesteringar i svenska hyresfastigheter. Utöver SBF Bostad förvaltar SBF Fonder ytterligare en AIF-fond med likvärdig investeringsprofil. Tillsammans äger fonderna cirka 3 300 lägenheter på 19 orter till ett värde motsvarande cirka 4,1 miljarder kronor.

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

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

Ägarförhållanden

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

Verksamhetsåret

Hysesintäkter och driftöverskott

Hysesintäkterna minskade med -8,5 procent jämfört med föregående år och uppgick till 203 897 tkr (222 841). Minskningen är en direkt följd av genomförda fastighetsförsäljningar. Den årliga hyresförhandlingen gav över fem procent i höjning och för jämförbart bestånd ökade driftnettot med 5,3 procent. Driftnettot för totalt bestånd minskade till 125 562 tkr (138 581). Förändringen beror främst på de försäljningar som genomförts under året samt en engångsutbetalning av elstöd under 2023.

Överskottsgraden för jämförbart bestånd har under året ökat med 0,7 procent. Ökningen av överskottsgraden beror främst på genomförda hyresförhandlingar samt lägre

drifts- och underhållskostnader. Överskottsgraden för hela beståndet under 2024 är något lägre än föregående år och uppgår till 61,6 procent (62,2).

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till -55 667 tkr (-57 856), en minskning med -3,8 procent. Storleken på kostnaden för central administration, vilken faktureras av den anlitade AIF-förvaltaren SBF Fonder AB samt Svenska Bostadsfonden Services AB, är kopplade till marknadsvärdet på fastigheterna samt faktiska förvaltningskostnader för att förvalta Fonden.

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 året till 4,86 procent (4,74).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till -3 458 tkr (-8 411). Resultatförbättringen är främst hänförlig till ett förbättrat finansnetto.

Värdeförändring

Under året har marknadsvärdet avseende jämförbart bestånd stabiliserats jämfört med den negativa utvecklingen under 2023.

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -2 885 tkr (-381 457). Den stora värdeförändringen under 2023 förklaras främst av högre direktavkastningskrav. Det genomsnittliga direktavkastningskravet har ökat med 0,2 procentenheter och uppgår till 4,9 procent (4,7) för helåret 2024.

Under året har fonden valt att räntesäkra lån genom räntederivat, vilka värderas till nivå 2 varje kvartal. Orealiserade värdeförändringar på derivaten uppgår till -11 511 tkr (0).

Årets resultat

Årets resultat innebär en betydande förbättring från föregående år och uppgick till -37 660 tkr (-358 712). Föregående års negativa resultat berodde på höga räntekostnader samt nedgångar i fastigheternas marknadsvärden.

Fastighetsbeståndet

Marknadsvärdet för fastigheterna per 31 december 2024 uppgick till 2 586 450 tkr (2 943 770). Nedgången är främst en följd av genomförda försäljningar. Det överenskomna marknadsvärdet för de frånträdde fastigheterna uppgick till



Blåsten 2, Karlskrona

SBF Bostad innehar cirka 2 065 lägenheter på 14 orter till ett värde motsvarande cirka 2,6 miljarder kronor



Rustmästaren 2, Huskvarna

Ökat driftnetto jämförbart bestånd

5,3
procent



377 000 tkr före avdrag för uppskjuten skatt och det realiserade resultatet uppgick till -12 440 tkr (-14 620).

Fonden har även 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.

Beläning och säkerheter

Skulder till kreditinstitut uppgick vid årets slut till 1 525 tkr (1 777), minskningen är hänförlig till avtalade löpande amorteringar samt lösen av lån i samband med fastighetsförsäljningar. Samtliga lån är direkt kopplade till Fondens dotterbolag, där säkerheter utgörs av pantbrev med bästa rätt i de aktuella fastigheterna.

Beläningsgraden uppgår till 59,0 procent, (60,4) en minskning jämfört med samma tidpunkt föregående år. Denna förklaras av de amorteringar samt lösen av lån som skett under året.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatteskuld har under året ökat från 46 583 tkr till 51 511 tkr, vilket är en följd av orealiserade värdeförändringar samt skattemässig avskrivning i fastighetsbeståndet. Den uppskjutna skattefordran har ökat till 2 705 tkr (334) som en följd av derivatens värdeförändring.

Moderbolaget

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

Moderbolagets resultat före skatt uppgick till -19 218 tkr (-139 892). Resultatet efter skatt blev -17 883 tkr (-139 646). Moderbolagets soliditet var 83,5 procent (96,8 procent) den 31 december 2024.

Ekonomisk översikt för koncernen

mkr	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	204,6	226,1	204,5	149,3
Driftnetto	125,6	138,6	128,9	91,2
Överskottsgrad	61,6%	62,2%	63,2%	61,4%
Beläningsgrad	59,0%	60,4%	55,6%	51,3%
Soliditet	40,4%	38,7%	41,5%	47,9%

Ekonomisk översikt för moderbolaget

mkr	2024	2023	2022	2021
Rörelseresultat	-9,9	-11,6	-11,4	-8,8
Soliditet	83,5%	96,8%	94,4%	70,0%

Väsentliga händelser under året

Under 2024 har 16 fastigheter frånträtts till ett totalt värde om 377 000 tkr före avdrag för uppskjuten skatt. Det realiserade resultatet av dessa försäljningar uppgick till -12 440 tkr.

Fonden genomförde under det första kvartalet en extra bolagsstämma med anledning av föreslagen aktiesplit (10:1) för samtliga aktieslag. Spliten möjliggjorde för Fonden att besluta om utbetalning av inlösen för anmälda A-aktier i två steg.

Under det andra kvartalet genomfördes en process för inlösen av B-aktier, där aktieägare fick möjlighet att anmäla sitt intresse. Utfallet, som kommunicerades under det tredje kvartalet, visade att totalt 117 941 B-aktier begärdes för inlösen. Det innebär att 89,4 procent av det totala antalet B-aktier fortsatt är investerade i Fonden.

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

Väsentliga händelser efter årets slut

Styrelsen har den 25 mars 2025 fattat beslut om verkställande av inlösen av samtliga kvarvarande A-aktier som under 2023 anmäls för inlösen. Det totala inlösenbeloppet uppgår till 65 377 tkr. Utbetalning till aktieägarna skedde den 31 mars 2025.

Styrelsen för SBF Fonder har fattat beslut den 23 april 2025 om att avveckla fonden SBF Bostad. Bakgrunden till att SBF Fonder beslutat att stänga fonden är att den nuvarande modellen med årlig inlösen inte är anpassad efter rådande marknadsförutsättningar. Avvecklingen kommer ske fram till senast 2028 och ingen möjlighet till inlösen kommer att erbjudas under fondens resterande löptid. Samtliga aktier kommer lösas in vid avvecklingstillfället.

För att hantera inlösen av anmälda B-aktier under 2024 har Fonden träffat avtal om överlåtelse om 15 fastigheter till ett underliggande marknadsvärde om 975 mkr, vilket motsvarar en rabatt om 6,5 procent. Överlåtelsen beräknas ske under oktober 2025 varpå inlösen kommer att hanteras därefter.



Mars 19 & 21, Tranås



Rädisan 1, Laholm

Hyreshöjningar SBF Bostad

5,3
procent



Jätten 3, Kalmar

Förslag till behandling av bolagets resultat

Styrelsen föreslår att tillgängliga vinstmedel disponeras enligt nedan:

SEK	
Fritt eget kapital	
Överkursfond	1 281 057 796
Balanserat resultat	-311 597 945
Årets resultat	-17 882 501
Summa fritt eget kapital	951 577 350
<hr/>	
I ny räkning överföres	951 577 350
Varav överkursfond	1 281 057 796

Rapport över finansiell ställning och Koncernens totalresultat

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

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Fonden betalar inga arvoden till ledande befattningshavare. Det finns inga anställda i Fonden. Johan Grevelius är den av de tre

styrelseledamöterna som är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen och tillika ordförande. I och med att bolaget ej har några anställda är det styrelsens förslag för 2024 att ingen ersättning skall betalas ut till ledande befattningshavare. Arvode till styrelsen beslutas av årsstämma efter förslag av SBF Fonder.

Finansiell rapportering

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

Möjligheter och risker

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

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



Beckasinen 6, Trelleborg



Område	Beskrivning	Hantering	Bedömning
Operativa risker			
Hyresintäkter och vakansrisk	Fondens intäkter berörs av fastigheternas uthyrningsgrad, hyresökningar och hyresgästernas betalningsförmåga. Konjunkturutvecklingen är den största faktorn som styr dessa och risken för ökad vakans minskar ju fler hyresgäster som finns i fastighetsbeståndet.	Fonden arbetar aktivt med sina fastigheter och områden där de finns. Löpande renoveras lägenheter i beståndet till modern standard, vilket även höjer hyresnivån. För att attrahera rätt hyresgäster arbetar Fonden dessutom med diverse åtgärder för att marknadsföra lägenheterna och öka trivsel samt trygghet i fastigheterna. För de kommersiella avtalen regleras hyresnivåerna då avtalen löper ut och avtalen löper normalt 3-5 år.	Låg
Risk för ökade driftkostnader	Fondens största poster är kostnader för taxebundna kostnader såsom värme, VA och fastighetsel. En stor del av dessa kostnader varierar över tid och påverkas delvis av faktorer som står utanför Fondens kontroll, där exempelvis fjärrvärmekostnader är en kostnad som direkt påverkas av väderleken. I förlängningen får det en	SBF Fonder har egen förvaltning och arbetar systematiskt med förebyggande åtgärder, investeringar och effektiviseringar i syfte att förbättra kostnadsbilden och fastighetens miljöpåverkan. Löpande analyseras bolagets fastigheter för att kunna anpassas till fysiska klimatrisker som i sin tur kan orsaka skador och	Medel

	<p>direkt påverkan på Fondens driftkostnader varför Fonden är gynnat av mildare vintrar och varmare vår-, och höstmånader. Ökade driftkostnader har en direkt negativ påverkan på fastigheternas driftnetto, och därmed på Fondens kassaflöde, resultat och i förlängningen investerarens totalavkastning.</p>	<p>påverka drift och underhållsarbetet. SBF Fonder arbetar dessutom med en energistrategi. Strategin syftar till att erhålla jämnare kostnadsutveckling, minimera risk samt minimera okontrollerade prisförändringar på elpriset för Fonden och dess hyresgäster.</p>	
Risker förenade med kommersiella inslag	<p>Fondens investeringspolicy är att investera i fastigheter som har sin primära intjäning från bostadsfastigheter. Fonden får dock även investera i kommersiella fastigheter som tenderar att vara mer känsliga för konjunkturer. Det innebär att kommersiella ytor riskerar att vara vakanta i större utsträckning än bostadsytorna.</p>	<p>Fonden investerar primärt i hyresfastigheter och i vissa fall tillkommer kommersiella ytor i fastigheterna. En majoritet av de kommersiella lokalerna har KPI-indexerade hyresavtal. Hyresintäkterna som genereras från kommersiella ytor ska inte överstiga 50 procent av de totala hyresintäkterna. Ovanstående begränsning får överskridas om det med hänsyn till Fondens investeringscykel är erforderligt, exempelvis under investerings- eller avyttringsfas.</p>	Låg
Fastighetsspecifik risk	<p>Vid fastighetsförvärv finns alltid en teknisk risk knuten till fastigheterna. Det kan exempelvis vara risker som hänger samman med dolda fel eller brister i fastigheterna. Risk för skada genom brand eller naturkatastrofer eller historiska förhållanden vad avser föreningar eller liknande förekommer också. Det innebär att Fondens kostnader för exempelvis reparationer, saneringsåtgärder eller tillförande av nya funktioner i fastigheterna kan överstiga de antaganden som gjordes vid förvärvstillfället.</p>	<p>Genom egen lokal förvaltning känner Fonden fastigheterna väl. Vid förvärv görs besiktning och en underhållsplan etableras av egen personal som sedan förvaltar fastigheten. Det minskar risken att fastighetsspecifika risker tillförs Fonden. Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade, varför större skador och olyckor omfattas av en sådan försäkring. Om det skulle inträffa mer skador än som anses naturligt kan det påverka Fondens försäkringspremier som i förlängningen påverkar investerarens totalavkastning negativt.</p>	Låg
Investeringsrisk	<p>Fonden kan komma att förvärva fastigheter genom företagsförvärv vilket innebär en viss risk genom att ett övertagande sker av det förvärvade bolagets tillgångar och förpliktelser. Det kan visa sig förekomma förpliktelser för det förvärvade bolaget som är okända för Fonden vid förvärvstillfället. Exempel på risker i samband med fastighetsförvärv är skatterelaterade risker (inkluderat moms), arbetsgivaransvar och oreglerade skulder.</p>	<p>Fonden har egna transaktions- och ekonomiteam som har lång erfarenhet av fastighetstransaktioner. Dessutom tar Fonden assistans från relevanta rådgivare vid behov. SBF Fonder arbetar nära transaktionsmarknaden och träffar regelbundet både fastighetsägare och rådgivare för att identifiera affärsmöjligheter och skapa förutsättningar för värdeskapande transaktioner.</p>	Låg
Realiseringsrisk	<p>Eventuell realisering av delar av fastighetsportföljen kan väsentligt påverka den totalavkastning investerarna kan uppnå. Det vid varje tidpunkt rådande investeringsklimatet samt sättet realiseringen sker, kommer vara avgörande för det pris som kan erhållas för fastigheterna.</p>	<p>Fonden har genom förvaltaren SBF Fonder AB kunskap och relevant affärsnätverk vilket ger förutsättningarna att professionellt utföra försäljningar. Om försäljningsprocessen är bristfällig eller om investeringsklimatet är ogynnsamt vid försäljningstillfället, finns en risk att försäljningen försenas eller att fastigheterna måste säljas till ett pris som inte motsvarar den förväntade värdeutvecklingen.</p>	Medel
Finansiella risker			
Refinansiering	<p>Fondens förmåga att betala sina skulder, uppfylla sina övriga förpliktelser och leva upp till villkoren och bestämmelserna i kreditavtalen, inklusive förmågan att refinansiera lån och erlagga betalningar enligt åtaganden, är i hög grad beroende av Fondens framtida resultat och dess fastighetsvärden.</p>	<p>Fonden för kontinuerlig dialog med banker inför framtida refinansiering och prioriterar god framförhållning och välvägd kapitalbindningstider. Fonden har en genomarbetad finanspolicy som följs upp löpande, denna förhåller sig till såväl Fondens kovenanter gentemot kreditinstituten som övriga krav på Fonden.</p>	Medel
Ränterisk	<p>Ränterisken avser den potentiella påverkan av förändringar i ränteläget på koncernens upplåningskostnader. Enligt Fondens policy bör räntebindningen planeras utifrån en noggrann bedömning av förväntad ränteutveckling, kassaflödesbehov och kapitalstruktur.</p>	<p>För att begränsa fluktuationer i räntenettet ska Fonden ha en blandning av räntebindningstider i lån och räntederivat. Fördelning av räntebindning stipuleras i Fondens finanspolicy och följs upp löpande.</p>	Medel
Kreditrisk/Motpartsrisk	<p>Ett exempel på kreditrisk är om Fondens motparter, t ex hyresgäster, inte betalar hyran. Kreditrisk inom bank och finans kan uppstå vid tecknandet av exempelvis derivatavtal.</p>	<p>Risken är begränsad då fonden har hög kreditvärdighet hos motparterna, vilka i nuläget främst utgörs av större nordiska banker. Förutom kreditgivare består Fondens motparter främst av bostadshyresgäster. Fonden har en genomlyst process för indrivning av hyror och historiskt har hyresförlusterna varit låga.</p>	Låg
Likviditetsrisk	<p>Likviditetsrisken för Fonden ligger i risken för att tillgängliga medel inte är erforderliga för att täcka dess åtaganden. För att begränsa denna risk har Fonden etablerat en kassakravnivå och använder likviditetsplanering. Målet är att Fonden ska kunna uppfylla sina finansiella åtaganden i både</p>	<p>Fonden har ett stabilt och förutsägbart kassaflöde, vilket möjliggör god framförhållning vid låneförfall och löpande likviditetsbehov i verksamheten. Utmaningen som finns är den årliga inlösenprocessen som medför ett behov på medellång sikt potentiellt ta fram mycket likvida</p>	Medel

gynnsamma och ogynnsamma marknadsförhållanden.

medel. För att mitigera risken har Fonden ett kassakrav i finanspolicyn.

Värdeförändring

Risk för att värdet på fastigheterna går ner

Värdet på Fondens fastigheter påverkas dels av fastighets specifika aspekter som hur stor del av beståndet som är uthyrt, hyresnivån och driftkostnader, dels av marknaden såsom direktavkastningskrav och kalkylräntor. Både fastighets specifika och marknadsaspekter påverkar vad fastigheterna är värda vilket även påverkar bolagets resultat.

Fonden äger primärt äldre hyresfastigheter i tillväxtorter runt om i Sverige. Värdet kan även påverkas av hindren för utveckling av fastigheterna och för låga hyreshöjningar.

Fondens samlade bestånd externvärderas två gånger per år av en oberoende värderare. Detta för att säkerställa en korrekt värdering. Två gånger per år värderar SBF Fonder beståndet internt i linje med Fondens riktlinjer för värdering och redovisning.

Fonden har en diversifierad geografisk spridning på sina fastigheter vilket minskar risken mot en specifik ort. Dock äger Fonden primärt hyresbostäder, och är således exponerade mot värdeförändring i det fastighetslaget.

Medel

Bolagsspecifika risker

Nyckelpersoner

Fonden förvaltas av SBF Fonder AB som under sina verksamma år byggt upp en professionell och kompetent organisation med cirka 35 anställda som ansvarar för den dagliga förvaltningen av Fondens fastigheter. Nyckelbefattningar är kopplade till SBF Fonder AB, vilket är det bolag som innehar förvaltningsuppdraget. I SBF Fonder AB är nyckelpersonerna främst ledningsgruppen. Förlust av nyckelpersoner kan påverka Fondens möjligheter att verka på marknaden negativt.

SBF Fonder värnar om sina anställda och erbjuder marknadsmässig kompensation och lägger stor vikt vid att attrahera och behålla talang.

Låg

Finansiella rapporter

Rapport över Koncernens totalresultat

tkr	Not	2024	2023
Hysesintäkter	2	203 897	222 841
Övriga intäkter		677	3 257
Fastighetskostnader	5	-79 012	-87 516
Driftnetto		125 562	138 581
Central administration	3, 4, 6	-55 667	-57 856
Finansiella intäkter	8	8 225	1 336
Finansiella kostnader	9	-81 578	-90 472
Förvaltningsresultat		-3 458	-8 411
Resultat fastighetsförsäljningar	15	-12 440	-14 620
Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	15	-2 885	-381 457
Orealiserade värdeförändringar, räntederivat	24	-11 511	-
Resultat före skatt		-30 294	-404 488
Skatt	11	-7 365	45 776
Årets resultat		-37 660	-358 712
Övrigt totalresultat		-	-
Totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		-37 660	-358 712
Resultat per stamaktie, kr ¹	12	-	-
Genomsnittligt antal stamaktier, st ²	13	500 000	500 000
Resultat efter skatt per preferensaktie (A- samt B-aktie), kr ^{1 2}	12	-30,78	-301,53
Genomsnittligt antal preferensaktier (A- samt B-aktier), st ²	13	1 223 321	1 189 621

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

Rapport över Koncernens finansiella ställning

tkr	Not	31 dec	
		2024	2023
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	22		
Förvaltningsfastigheter	15	2 586 450	2 943 770
Räntederivat	21, 24	10 721	-
Uppskjutna skattefordringar	11	2 705	334
Summa anläggningstillgångar		2 599 877	2 944 104
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	22	426	396
Fordringar hos koncernföretag	26	877	14
Skattefordran		79	-
Övriga fordringar		6 026	5 462
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	2 722	2 496
Likvida medel	18	94 072	88 202
Summa omsättningstillgångar		104 203	96 570
SUMMA TILLGÅNGAR		2 704 079	3 040 674
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	19	6 893	7 097
Övrigt tillskjutet kapital		1 281 104	1 329 047
Balanserat resultat		-195 998	-158 338
Summa eget kapital		1 091 999	1 177 806
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	22	902 702	1 331 437
Uppskjuten skatteskuld	11	51 511	46 583
Summa långfristiga skulder		954 213	1 378 020
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	22	622 273	445 747
Leverantörsskulder	21	10 058	9 313
Skulder till koncernföretag	26	3 094	534
Skatteskulder	11	-	953
Övriga skulder		883	1 524
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	21 559	26 777
Summa kortfristiga skulder		657 867	484 848
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 704 079	3 040 674

Rapport över förändringar i Eget kapital, Koncernen

tkr	Not	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl årets resultat	Summa	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01		6 659	1 266 921	201 361	1 474 941	1 474 941
Årets totalresultat		-	-	-358 712	-358 712	-358 712
Transaktioner med koncernens ägare						
Nyemission	19	439	69 768	-	70 207	70 207
Återköp av egna aktier		-	-	-987	-987	-987
Emissionskostnader		-	-7 642	-	-7 642	-7 642
Summa tillskott från och värdeöverföringar till ägare		439	62 126	-987	61 577	61 577
Utgående eget kapital 2023-12-31		7 097	1 329 047	-158 338	1 177 806	1 177 806

tkr	Not	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl årets resultat	Summa	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01		7 097	1 329 047	-158 338	1 177 806	1 177 806
Årets totalresultat		-	-	-37 660	-37 660	-37 660
Transaktioner med koncernens ägare						
Inlösen aktier serie A	19	-205	-44 696	-	-44 901	-44 901
Emissionskostnader		-	-3 247	-	-3 247	-3 247
Summa tillskott från och värdeöverföringar till ägare		-205	-47 943	-	-48 148	-48 148
Utgående eget kapital 2024-12-31		6 893	1 281 104	-195 998	1 091 999	1 091 999

Rapport över Koncernens kassaflöde

tkr	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		-3 458	-8 411
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	27	-	-14 620
Betald inkomstskatt		-5 008	-9 096
Räntederivat	24	-22 232	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-30 698	-32 127
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		-13 509	-374
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		48 264	-3 895
Förändringar från rörelsekapital		34 755	-4 269
Kassaflöde från den löpande verksamheten		4 057	-36 395
Investeringsverksamheten			
	15		
Förvärv av förvaltningsfastigheter via bolag		-	-16
Avyttring av förvaltningsfastigheter via bolag		122 367	57 683
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter		-20 648	-35 323
Kassaflöde från investeringsverksamheten		101 719	22 344
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		-	70 207
Emissionskostnader		-3 247	-7 642
Inlösen av aktier		-44 901	-
Återköp av egna aktier		-	-987
Amortering av lån	21, 27	-165 108	-245 616
Nyupptagna lån	21, 27	113 349	218 002
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-99 906	33 963
Årets kassaflöde			
Likvida medel vid årets början	27	88 202	68 291
Likvida medel vid årets slut		94 072	88 202
Erlagda räntor		-79 281	-89 059
Erhållna räntor		7 972	1 322

Moderbolagets resultaträkning

tkr	Not	2024	2023
Övriga externa kostnader	3, 4, 6	-9 851	-11 568
Rörelseresultat		-9 851	-11 568
Resultat från andelar i koncernföretag	7	-22 750	-153 934
Orealiserad värdeförändring räntederivat	24	-6 483	-
Finansiella intäkter	8	13 217	14 755
Finansiella kostnader	9	-3 024	-583
Resultat efter finansiella poster		-28 891	-151 330
Bokslutsdispositioner	10	9 673	11 438
Resultat före skatt		-19 218	-139 892
Skatt	11	1 336	245
Årets resultat och totalresultat		-17 883	-139 646

Moderbolagets balansräkning

tkr	Not	31 dec	
		2024	2023
Tillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i koncernföretag	16	845 462	617 313
Räntederivat	24	7 481	-
Uppskjuten skattefordran	11	1 669	334
Summa anläggningstillgångar		854 612	617 647
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	26	197 674	351 665
Övriga fordringar		1 176	834
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	379	142
Kassa och bank	18	94 072	88 202
Summa omsättningstillgångar		293 300	440 844
Summa tillgångar		1 147 913	1 058 491
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	19	6 893	7 097
Reservfond		205	-
Summa bundet eget kapital		7 097	7 097
Fritt eget kapital			
Överkursfond	14	1 281 058	1 329 206
Balanserat resultat		-311 598	-171 952
Årets resultat		-17 883	-139 646
Summa fritt eget kapital		951 577	1 017 608
Summa eget kapital		958 675	1 024 705
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	22	241	85
Skulder till koncernföretag	26	187 652	29 484
Övriga skulder		40	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	1 305	4 216
Summa kortfristiga skulder		189 238	33 786
Summa eget kapital och skulder		1 147 913	1 058 491

Förändring av Eget kapital, moderbolaget

tkr	Aktiekapital	Reservfond	Överkursfond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	6 659	-	1 267 080	-170 966	1 102 773
Årets totalresultat	-	-	-	-139 646	-139 646
Återköp av egna aktier	-	-	-	-987	-987
Nyemission	439	-	69 768	-	70 207
Emissionskostnader	-	-	-7 642	-	-7 642
Utgående eget kapital 2023-12-31	7 097	-	1 329 206	-311 599	1 024 705

tkr	Aktiekapital	Reservfond	Överkursfond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	7 097	-	1 329 206	-311 599	1 024 705
Årets totalresultat	-	-	-	-17 883	-17 883
Inlösen aktier serie A	-205	205	-44 901	-	-44 901
Emissionskostnader	-	-	-3 247	-	-3 247
Utgående eget kapital 2024-12-31	6 893	205	1 281 058	-329 481	958 675

Rapport över moderbolagets kassaflöde

tkr	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-19 218	-139 892
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	27	313 633	165 800
Betald inkomstskatt		1	-
Räntederivat	24	-13 964	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		280 452	25 908
Förändring kortfristiga fordringar		153 412	747 171
Förändring rörelseskulder		155 453	-31 946
Kassaflöde från den löpande verksamheten		589 317	741 133
Investeringsverksamheten			
Aktieägartillskott	16	-535 299	-782 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-535 299	-782 500
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		-	70 207
Emissionskostnader		-3 247	-7 642
Inlösen aktier		-44 901	-
Återköp av egna aktier		-	-987
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-48 148	61 577
Årets kassaflöde		5 870	20 211
Likvida medel vid årets början	27	88 202	67 991
Likvida medel vid årets slut	27	94 072	88 202
Erlagda räntor		-1	-5
Erhållna räntor		5 997	1 182

Tilläggsupplysningar och noter till de finansiella rapporterna

Not 1. Redovisningsprinciper

Inledning

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

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med av EU godkända IFRS Accounting Standards (IFRS) samt tolkningar av IFRS Interpretations Committee. Vidare har Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats.

Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 och uttalanden från Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering, gäller även för koncernen. Moderbolagets redovisning överensstämmer med koncernens principer förutom det som anges under avsnittet Redovisningsprinciper moderbolag.

Flertalet av redovisningsprinciperna presenteras i respektive not i syfte att ge ökad förståelse av respektive redovisningsområde.

Fastställelse av årsredovisning

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören den 29 april 2025. Koncernens rapport över resultat och övrigt totalresultat och rapport över finansiell ställning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 26 maj 2025.

Segmentsredovisning

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

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör presentationsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste tkr.

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

Följande nya och ändrade standarder och tolkningar kan påverka koncernen:

De av IASB under året antagna nya IFRS standarder har inte någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter. Ändringar som träder i kraft 2025 förväntas inte heller ha någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Koncernredovisningen

Dotterbolag är alla de bolag som står under ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande från moderbolaget. Dotterbolag redovisas i enlighet med förvärvsmetoden vilket innebär att förvärsanalys upprättas vid tidpunkten för förvärv av dotterbolag där tillgångar, skulder och eventalförpliktelser

värderas till verkligt värde. I koncernredovisningen ingår endast dotterbolagens intjänade egna kapital efter förvärvstidpunkten.

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

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

Bolaget tillämpar inte IFRS 16 för redovisning av leasingavtal. Istället redovisas leasingavtal enligt tidigare standarder, vilket innebär att operationella leasingavgifter redovisas som kostnader i resultaträkningen när de uppstår. Detta kan påverka bolagets finansiella ställning och resultat, men bolaget anser att denna metod ger en rättvisande bild av bolagets kassaflöden och finansiella ställning, då leasingavtalen är av ringa karaktär.

Uppskattningar och bedömningar

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

Redovisningsprinciper moderbolag

Tillämpade regler och bestämmelser

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

För moderbolaget redovisas en resultaträkning som för koncernen benämns rapport över totalresultat. Vidare används för koncernen benämningen rapport över finansiell ställning som för moderbolaget har titeln balansräkning. Moderbolaget agerar som agent enligt IFRS 15 där tjänsterna som tillhandahålls dotterbolagen (fastighetsadministration) inte kontrolleras av Moderbolaget. Intäkten avseende den vidarefakturerade fastighetsadministrationen netto redovisas således mot motsvarande kostnader i resultaträkningen.

Andelar i koncernföretag

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

denna återförs. Erhållna utdelningar redovisas på raden resultat från andelar i koncernföretag i resultaträkningen.

Eget kapital

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Erhållna samt lämnade koncernbidrag från dotterbolag samt moderbolag redovisas enligt alternativregeln, det vill säga som

en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Av moderbolaget lämnade aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och redovisas som aktier och andelar hos moderbolaget, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Skatter

I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatt.

Not 2. Hyresintäkter

Redovisningsprinciper

Koncernens intäkter utgörs i all väsentlighet av hyresintäkter. Intäkterna redovisas exklusive mervärdesskatt och med avdrag för eventuella rabatter. Hyresavtalen klassificeras i sin helhet, ur ett redovisningsperspektiv, som operationella leasingavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott och intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden och innefattar det verkliga värdet av vad som kommer erhållas. Endast den del av hyrorna som belöper på 2024 redovisas som intäkter. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter.

Koncernens hyresintäkter

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

Framtida minimibetalningar

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

Koncernen

2024

tkr	Bostad	Lokaler	Parkering	Övrigt	Summa
Upp till ett år	44 443	13 135	641	132	58 351
1-2 år	-	8 871	-	129	9 000
2-3 år	-	5 406	-	129	5 536
3-4 år	-	2 380	-	51	2 431
5 år och över	-	997	-	240	1 237
Summa	44 443	30 790	641	682	76 556

2023

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

Koncernen

tkr	2024	2023
Hyresvärde bostäder	189 061	202 375
Vakanser bostäder	-4 523	-3 129
Hyresvärde lokaler	17 293	20 550
Vakanser lokaler	-1 999	-2 037
Hyresvärde parkering	3 332	4 061
Vakanser parkering	-494	-535
Övriga hyresintäkter	1 227	1 556
Summa	203 897	222 841

Not 3. Uppgifter om medarbetare samt styrelsens ersättningar

Redovisningsprinciper

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

tkr	2024	2023
Arvode till styrelsens ordförande	-237	-237
Arvode till övriga styrelseledamöter	-	-

	2024	2023
Styrelsen består av antalet personer	3	3
Varav kvinnor	-	1

Not 4. Arvode till revisionsbolag

Redovisningsprinciper

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen, hållbarhetsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Övriga uppdrag avser exempelvis rådgivning eller andra uppdrag som det ankommer på Fondens revisor att utföra. Att kostnaderna ökat under året beror främst på att en redovisningsprincip har ändrats där en reserv görs vid årsskiftet för revisorernas hittills nedlagda tid. Koncernens och moderbolagets revisorer är KPMG AB och kostnaderna för revision fördelar sig enligt följande.

Koncernen

tkr	2024	2023
Revisionsuppdrag	-2 812	-2 508
Övriga uppdrag	-346	-
Summa	-3 158	-2 508

Moderbolaget

tkr	2024	2023
Revisionsuppdrag	-2 812	-2 508
Övriga uppdrag	-346	-
Summa	-3 158	-2 508

Not 5. Fastighetskostnader

Redovisningsprinciper

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

Koncernen

tkr	2024	2023
Fastighetskostnader drift	-30 069	-30 958
Taxebundna kostnader	-38 765	-44 028
Reparation och underhåll	-10 178	-12 529
Summa	-79 012	-87 516

Not 6. Central administration

Redovisningsprinciper

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

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

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

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

Koncernen

tkr	2024	2023
Management fee	-19 423	-20 600
Fördelade förvaltningskostnader	-21 223	-22 275
Övrig administration	-15 021	-14 981
Summa	-55 667	-57 856

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

Moderbolaget

tkr	2024	2023
Marknadsföringskostnader	-425	-689
Administration	-3 863	-5 388
Revisionskostnad	-3 158	-2 508
Konsultkostnader	-1 436	-1 536
Övriga kostnader	-970	-1 447
Summa	-9 851	-11 568

Not 7. Resultat från andelar i koncernföretag

Redovisningsprinciper

Moderbolaget har ej anteciperat några utdelningar från dotterbolag.

Moderbolaget

tkr	2024	2023
Utdelning på aktier i koncernföretag	284 400	11 866
Nedskrivningar av andelar i koncernföretag i samband med lämnat aktieägartillskott	-307 150	-165 800
Summa	-22 750	-153 934

Not 8. Finansiella intäkter

Redovisningsprinciper

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på likvida medel samt utfall på derivat. Ränteintäkterna redovisas i den takt de intjänas. Derivat används i syfte att ekonomiskt säkra risker för ränteeponering och redovisas i den period de avser. Övrig förändring i räntederivats verkliga värde redovisas på raden Orealiserad värdeförändring räntederivat i årets resultat i enlighet med IFRS 9 och beskrivs närmare i not 24.

Moderbolagets ränteintäkter är kopplade till intäkter från fordringar på koncernbolag samt ränteintäkter på likvida medel.

Koncernen

tkr	2024	2023
Ränteintäkter på banktillgodohavanden	3 628	1 336
Ränteintäkter derivat	4 597	-
Summa	8 225	1 336

Moderbolaget

tkr	2024	2023
Ränteintäkter på banktillgodohavanden	3 477	1 182
Ränteintäkter derivat	2 519	-
Ränteintäkter koncernlån	7 220	13 573
Summa	13 217	14 755

Varav koncernföretag	7 220	13 573
Varav övriga	5 997	1 182

Not 9. Finansiella kostnader

Redovisningsprinciper

Med finansiella kostnader avses räntekostnader och finansiella kostnader som uppkommer i samband med upplåning. Kostnader för upplåning av lån som uppkommer när lån upptas periodiseras över lånets löptid.

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

Koncernen

tkr	2024	2023
Räntekostnader till kreditinstitut	-81 455	-90 351
Finansiella kostnader - övrigt	-123	-122
Summa	-81 578	-90 472

Moderbolaget

tkr	2024	2023
Räntekostnader till kreditinstitut	-2	-5
Räntekostnader på fordringar som är omsättningstillgångar	-3 022	-578
Summa	-3 024	-583

Varav koncernföretag	-3 022	-578
Varav övriga	-2	-5

Not 10. Bokslutsdispositioner

Moderbolaget

tkr	2024	2023
Erhållet koncernbidrag	9 673	11 438
Lämnat koncernbidrag	-	-
Summa	9 673	11 438

Not 11. Skatter

Redovisningsprinciper

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

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

Aktuell skatt

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

Redovisningsprinciper uppskjuten skatt

Uppskjuten skattefordran

Uppskjuten skattefordran avser fusionsspärrat underskottsavdrag i dotterbolag till SBF Bostad AB.

Uppskjuten skatt

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

Aktuell skatt

Koncernen

tkr	2024	2023
Aktuell skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)		
Årets skattekostnad	-3 463	-3 418
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	22	-310
Summa	-3 441	-3 728
Uppskjuten skattekostnad (-) /skatteintäkt (+)		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-3 924	49 300
Uppskjuten skatteintäkt i under året aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	-	245
Skattevärde i underskottsavdrag	-	-41
Summa	-3 924	49 504
Totalt redovisad skattekostnad i koncernen	-7 365	45 776

Moderbolaget

tkr	2024	2023
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	1 336	-
Uppskjuten skatteintäkt i under året aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	-	245
Summa	1 336	245
Totalt redovisad skattekostnad i moderbolaget	1 336	245

Avstämning effektiv skatt

Koncernen

tkr	2024	2023
Resultat före skatt	-30 294	-404 488
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	6 241	83 324
Ej avdragsgilla kostnader	-1 154	-1 693
Ej skattepliktiga intäkter	25	26
Ej avdragsgilla räntekostnader	-11 339	-13 970
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-	-1
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade ränte-carryforwards	493	460
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	-	456
Aktivering av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	-	245
Skatt hänförlig till tidigare år	22	-303
Förändring av verkligt värde förvaltningsfastigheter understigande första redovisningstillfället	-1 297	-21 653
Schablonränta på periodiseringsfond	-79	-41
Uppräknat belopp vid återföring periodiseringsfond	-11	-
Övrigt	-266	-1 074
Redovisad effektiv skatt	-7 365	45 776

Moderbolaget

tkr	2024	2023
Resultat före skatt	-19 218	-139 892
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	3 959	28 818
Ej avdragsgilla kostnader	-63 281	-34 159
Ej skattepliktiga intäkter	60 658	5 341
Aktivering av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	-	245
Redovisad effektiv skatt	1 336	245

Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

Koncernen

tkr	Balans per 1 jan 2024	Redovisat i årets resultat	Förvärv/ Avyttring av rörelse	Balans per 31 dec 2024
Förvaltningsfastigheter	43 316	5 579	-1 367	47 528
Periodiseringsfonder	3 267	716	-	3 983
Summa uppskjuten skatteskuld	46 583	6 295	-1 367	51 511
Derivat	-	2 371	-	2 371
Aktivering av underskottsavdrag	334	-	-	334
Summa uppskjutna skattefordringar	334	2 371	-	2 705

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

Moderbolaget

tkr	Balans per 1 jan 2024	Redovisat över resultat- räkningen	Redovisat i eget kapital	Balans per 31 dec 2024
Derivat	-	1 336	-	1 336
Aktivering av underskottsavdrag	334	-	-	334
Summa uppskjutna skattefordringar	334	1 336	-	1 669

tkr	Balans per 1 jan 2023	Redovisat över resultat- räkningen	Redovisat i eget kapital	Balans per 31 dec 2023
Aktivering av underskottsavdrag	89	245	-	334
Summa uppskjutna skattefordringar	89	245	-	334

Not 12. Resultat per aktie samt härledning av NAV

Redovisningsprinciper

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 13. Beslut om att genomföra split fattades på extra bolagsstämman den 7 mars 2024 med förhållande 10:1. Resultat per aktie efter utspädning är detsamma som Resultat per aktie före utspädning. 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

tkr	2024	2023
Resultat efter skatt	-37 660	-358 712
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
Resultat per stamaktie	-	-
Resultat per preferensaktie (A- samt B-aktier)	-30,78	-301,53

Härledning NAV

tkr	2024	2023
Utgående Eget kapital	1 091 999	1 177 806
Avdrag stamaktiekapital	-2 000	-2 000
Återläggning uppskjuten skatt	45 157	46 583
Marknadsmässigt avdrag för uppskjuten skatt	-94 690	-105 777
Historisk vinstdelning till SBF Fonder	685	685
Beräknad upplupen vinstdelning	-	-
NAV hänförligt till A- samt B-aktieägare	1 041 151	1 117 297

Not 13. Genomsnittligt antal aktier

Redovisningsprinciper

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

inkluderar ett fondemissionselement räknas genomsnittligt antal aktier om för perioder innan företrädesemissionen. På extra bolagsstämma den 7 mars 2024 beslutades det om en uppdelning av aktier (split) med förhållandet 10:1, omräkning har skett av jämförelseåret. Spliten möjliggjorde för Fonden att besluta om utbetalning av inlösen för anmälda A-aktier i två steg.

tkr	Ingående balans			Utgående balans	
	2024-01-01	Inlösen	Emission	Återköp	2024-12-31
Antal preferensaktier (A- samt B- aktier)	1 274 370	-51 216	-	-	1 223 154
Antal stamaktier	500 000	-	-	-	500 000
Totalt antal utestående aktier	1 774 370	-51 216	-	-	1 723 154
<i>Varav preferensaktier (A-aktier) i eget förvar</i>	<i>11 620</i>	<i>-</i>			<i>11 620</i>
Genomsnittligt antal preferensaktier (A- samt B-aktier)	1 262 750	-39 429			1 223 321
Genomsnittligt antal stamaktier	500 000				500 000

tkr	Ingående balans			Utgående balans	
	2023-01-01	Inlösen	Emission	Återköp	2023-12-31
Antal preferensaktier (A- samt B- aktier) före split	116 571		10 969	-103	127 437
Antal stamaktier före split	50 000				50 000
Totalt antal utestående aktier	166 571	-	10 969	-103	177 437
<i>Varav preferensaktier (A-aktier) i eget förvar före split</i>	<i>1 162</i>				<i>1 162</i>

Antal preferensaktier (A- samt B- aktier) efter split					1 274 370
Stamaktier efter split					500 000
<i>Varav preferensaktier (A-aktier) i eget förvar efter split</i>					<i>11 620</i>
Genomsnittligt antal preferensaktier (A- samt B-aktier) efter split	1 184 429		6 027	-835	1 189 621
Genomsnittligt antal stamaktier efter split	500 000				500 000

Not 14. Förslag till disposition av bolagets resultat

Moderbolaget

tkr	2024	2023
Överkursfond	1 281 057 796	1 329 205 847
Balanserat resultat	-311 597 945	-171 951 584
Årets resultat	-17 882 501	-139 646 361
Summa	951 577 350	1 017 607 902
I ny räkning överföres	951 577 350	1 017 607 902
Varav överkursfond	1 281 057 796	1 329 205 847

Not 15. Förvaltningsfastigheter

Redovisningsprinciper

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Förvaltningsfastigheter omfattar byggnader, mark, markanläggningar, byggnadsinventarier, markinventarier och pågående arbeten. Samtliga av SBF Bostads ägda fastigheter bedöms utgöra förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter

redovisas vid förvärvstillfället till anskaffningsvärde inklusive utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Efter förvärvstillfället redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde i koncernens rapport över finansiell ställning. Årets värdeförändringar redovisas som realiserade och orealiserade värdeförändringar i koncernens rapport över totalresultat. Orealiserade värdeförändringar beräknas utifrån skillnaden mellan verkliga

värdet på balansdagen och verkliga värdet vid närmast föregående kvartalsbokslut beaktat förvärv, försäljningar och investeringar. Resultat av försäljning av fastighet redovisas som realiserad värdeförändring. Realiserad värdeförändring utgörs av skillnaden mellan överenskommen köpeskilling efter avdrag för försäljningsomkostnader och fastighetens verkliga värde redovisat vid senaste finansiella rapporten. Intäkter från

fastighetsförsäljning redovisas i samband med att risker och förmåner övergår till köparen från säljaren, vilket sammanfaller med frånträdesdagen. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att tillfalla Fonden. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. Intäkter från fastighetsförsäljning bokförs på tillträdesdagen om inte kontrollen över fastigheten övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Enligt IFRS 15 övergår kontrollen över fastigheten i första hand när risker och förmåner övergår, men hänsyn tas även till andra kriterier såsom beslutanderätt i form av majoritet av röster eller annan beslutanderätt över tillgången.

Avyttring av fastigheter

Under året har fyra transaktioner gjorts via försäljning av bolag.

2024

tkr				
Fastigheter	Bolag	Kvm	Resultat	
Beckasinen 6, Prästen 3	SBF Beckaprästen Fastighets AB	7 433	-7 304	
Göken 3-Göken 5 mfl	SBF Bostad Fastigheter 56 AB SBF Bostad Fastigheter 57 AB SBF Bostad Fastigheter 58 AB	3 697	-2 357	
Rädisan 1 mfl	SBF 14 Fastigheter 1414 AB SBF 14 Rädisan Fastighets AB SBF 14 Laholmskräftans Fastighets AB	6 759	-849	
Smeden 4-Smeden 6	SBF Trabo Årjäng AB	4 004	-1 930	
Resultat fastighetsförsäljningar 2024		21 893	-12 440	

2023

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

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

Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

Koncernen

tkr	2024	2023
Ingående balans	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
Vid årets slut	2 586 450	2 943 770

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

2024

Koncernen

tkr	Förvärvat	Avyttat
Förvaltningsfastigheter	-	375 083
Uppskjutna skattefordringar	-	690
Fordringar hos koncernföretag	-	11 501
Övriga fordringar	-	1 756
Likvida medel	-	2 042
Uppskjutna skatteskulder	-	-2 121
Skulder till kreditinstitut	-	-200 449
Leverantörsskulder	-	-271
Skulder till koncernföretag	-	-48 978
Övriga skulder	-	-4 473
Tillgångar och skulder netto	-	134 780
Köpeskilling erlagd med likvida medel exkl nedanstående poster	-	124 409
Avgår: Likvida medel i avyttrat	-	-2 042
Påverkan på likvida medel	-	122 367
Fastighetsvärde netto	-	375 083

Värdering av fastigheter

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

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde per balansdagen. Verkligt värde fastställs genom oberoende externa värderingar. I de fall Fondens anskaffningsvärde bedöms överensstämma med definitionen av verkligt värde i IFRS 13 används anskaffningsvärdet som verkligt värde även omedelbart efter initial redovisning av förvaltningsfastigheterna till dess att information från fastighetsmarknaden föranleder en omvärdering. Som huvudmetod har en så kallad kassaflödesanalys använts där ett kalkylmässigt framtida driftnetto beräknas under en tioårig kalkylperiod med hänsyn tagen till nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Avkastningskraven är individuella per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastighetens värdeförändringar redovisas i koncernens rapport över totalresultat, efter avdrag för genomförda investeringar under året. Löpande underhåll, reparationer och byte av mindre delar kostnadsförs i den period de uppkommer. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma Fonden till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på tillförlitligt sätt. Andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter, eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall ny komponent tillskapats läggs utgiften till det redovisade värdet. Reparationer kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

Resultatet av fastighetsförsäljning utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och verkligt värde enligt närmast föregående kvartalsbokslut, med avdrag för genomförda investeringar under

2023

Koncernen

tkr	Förvärvat	Avyttat
Förvaltningsfastigheter	-16	183 240
Uppskjutna skattefordringar		40
Fordringar hos koncernföretag		28 936
Övriga fordringar	-	153
Likvida medel	-	544
Skulder till kreditinstitut	-	-125 589
Leverantörsskulder	-	-44
Skulder till koncernföretag	-	-13 463
Övriga skulder	-	-4 695
Tillgångar och skulder netto	-16	69 122
Köpeskilling erlagd med likvida medel exkl nedanstående poster	-	58 804
Avgår: Likvida medel i avyttrat	-	-544
Påverkan på likvida medel	-	58 260
Fastighetsvärde netto	-16	183 240

kvartalet och direkta transaktionskostnader. IFRS värderingshierarki är uppdelad i tre nivåer:

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

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

Värderingsmetodik

Vägledande för den oberoende externa värderingen är antaganden och bedömningar som gjorts med hänsyn tagen till förändringar som skett på marknaden samt eventuella händelser i fastigheterna som kan vara värdepåverkande till exempel uthyrningar, uppsägningar, investeringar med mera. Övrigt underlag utgörs av ortsprisinformation i olika databaser. SBF Fonders egenframtagna ortsanalys utgör ett viktigt underlag för information om marknadsförutsättningar på respektive ort. Värderingarna utförs med en avkastningsmetod, där en kassaflödeskalkyl per fastighet kompletteras med en ortspris/transaktionsbaserad metod. I denna görs en prognos över in- och utbetalningar under kalkylperioden. Ett restvärde bedöms för fastigheten vid kalkylperiodens slut. Nuvärdet av framtida betalningsströmmar tillsammans med nuvärdet av restvärdet speglar bedömt marknadsvärde. Rimligheten i de resultat som erhålls från kassaflödeskalkylen har kontrollerats mot olika typer av nyckeltal från marknaden, till exempel värde per kvadratmeter och värde i relation till taxeringsvärde. Restvärde beräknas utifrån att ett bedömt direktavkastningskrav sista kalkylåret, så kallad exit yield, appliceras på bedömt driftnetto efter sista kalkylåret.

Fonden marknadsvärderar förvaltningsfastigheterna internt eller externt kvartalsvis och redovisar fastighetsbeståndet till verkligt värde. Under 2024 genomfördes två interna värderingar och två

externa värderingar. De externa värderingarna genomförs av oberoende fastighetsvärderare vilkas antaganden och värden utgör en viktig referens för Fonden vid bedömningen av förvaltningsfastigheternas verkliga värden vid intern värdering. Alla fastigheter har värderats av oberoende externa värderare per 31 december 2024.

Känslighetsanalys

För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vid fastighetsvärdering vanligtvis ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent. De antaganden och bedömningar som har gjorts samt kvantitativ upplysning i känslighetsanalys framgår nedan. Förändringar i kassaflöden och marknadens avkastningskrav har stor betydelse för fastigheternas marknadsvärden. Baserat på fastigheternas löpande

intjäningsförmåga, skulle en förändring om 5 procent av intäkter uppåt eller nedåt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 227 600 tkr (248 300) uppåt respektive nedåt. En förskjutning 0,5 procent uppåt eller 0,5 procent nedåt av marknadens direktavkastningskrav skulle på motsvarande sätt påverka det bedömda verkliga värdet med cirka 244 200 (277 800) tkr uppåt och 300 400 (342 600) tkr nedåt (alla andra värdepåverkande antagande antas i känslighetsanalysen vara oförändrade) enligt tabell nedan.

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

Känslighetsanalys – effekter på verkligt värde 2024

tkr			-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%
Förändring intäkter i procent							
Förändring direktavkastning:	-0,50%	47 000	173 700	300 400	427 100	553 700	
Förändring direktavkastning:	-0,25%	-97 800	22 100	142 000	261 800	381 700	
Förändring direktavkastning:	0,00%	-227 600	-113 800	-	113 700	227 500	
Förändring direktavkastning:	0,25%	-344 600	-236 400	-128 100	-19 800	88 400	
Förändring direktavkastning:	0,50%	-450 700	-347 500	-244 200	-140 900	-37 700	

Känslighetsanalys – effekter på verkligt värde 2023

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

Kvantitativa variabler som ligger till grund för analysen 2024

tkr			
Värde	Lägsta	Högsta	Snitt
Hyra per kvadratmeter	593	2 492	1 291
Driftnetto/ kvm	328	1 687	742
Direktavkastning	3,54%	6,40%	5,02%

Kvantitativa variabler som ligger till grund för analysen 2023

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

Not 16. Aktier och andelar i koncernföretag

Redovisningsprinciper

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

Moderbolaget

tkr	2024	2023
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	871 160	88 660
Inköp	-	-
Aktieägartillskott	535 299	782 500
Utgående balans 31 december	1 406 459	871 160
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-253 847	-88 047
Årets nedskrivningar	-307 150	-165 800
Utgående balans 31 december	-560 997	-253 847
Redovisat värde den 31 december	845 462	617 313

Specifikation av moderbolagets direkta innehav av andelar i koncernföretag

Organisationsnummer / Säte	Antal andelar	Andel i %	31 dec	
			2024	2023
SBF 14 Holding 1 AB, 559067-4536, Stockholm	500	100,0%	27 133	52 833
SBF 14 Holding 2 AB, 559102-9532, Stockholm	500	100,0%	49 984	48 320
SBF 14 Holding 3 AB, 559139-1650, Stockholm	500	100,0%	76 814	106 850
SBF Bostad Holding 4 AB, 559202-1900, Stockholm	500	100,0%	78 061	78 050
SBF Bostad Holding 5 AB, 559214-3365, Stockholm	500	100,0%	75 258	71 058
SBF Bostad Holding 6 AB, 559228-2155, Stockholm	500	100,0%	179 840	116 050
SBF Bostad Holding 7 AB, 559278-0588, Stockholm	50 000	100,0%	61 716	50 250
SBF Bostad Holding 8 AB, 559287-2039, Stockholm	50 000	100,0%	103 313	85 550
SBF Bostad Holding 9 AB, 559344-6361, Stockholm	50 000	100,0%	193 293	8 302
SBF Bostad Holding 10 AB, 559365-7157, Stockholm	50 000	100,0%	50	50
Summa			845 462	617 313

Not 17. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen

tkr	31 dec	
	2024	2023
Förutbetalda serviceavgifter	2 170	2 142
Upplupna ränteintäkter	252	-
Uppläggningskostnad lån	300	354
Summa	2 722	2 496

Moderbolaget

tkr	31 dec	
	2024	2023
Förutbetalda serviceavgifter	226	142
Upplupna ränteintäkter	153	-
Summa	379	142

Not 18. Likvida medel

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

Likvida medel uppgick till 94 072 (88 202) i koncernen och 94 072 tkr (88 202) i moderbolaget och bestod av banktillgodohavanden per bokslutsdagen.

Not 19. Eget kapital

Aktiekapitalet i Fondens uppgick per 31 december 2024 till 6 893 tkr (7 097), fördelat på 50 000 (50 000) stamaktier respektive 115 574 (115 574) preferensaktier av serie A samt 1 107 580 (1 107 580) aktier av serie B. Stamaktier i Fonden berättigar till tio röster på bolagsstämma och A samt B-aktier berättigar till en röst på bolagsstämma. Samtliga aktier medför rätt till andel i Fondens utdelning. Dock har preferensaktierna av serie A samt serie B företräde till utdelning. Se även not 12. Kvotvärdet per aktie är 4 (40) kr efter den split som genomförts under året. Föreslagen utdelning per A- samt B-aktie för året 2024 är 0 kr (0) samt 0 kr (0) per stamaktie. Faktisk utdelning 2024 överensstämmer med föreslagen utdelning 2024. För mer information om rörelserna i antalet aktier se not 13.

Koncernen

Övrigt tillskjutet kapital

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

Moderbolaget

Fritt eget kapital

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

Överkursfond

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

Balanserade vinstmedel

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

Inlösen

Styrelsen har den 25 mars 2025 fattat beslut om verkställande av inlösen av samtliga kvarvarande A-aktier som under 2023 anmäls för inlösen. Det totala inlösenbeloppet uppgår till 65 377 224 kronor. Utbetalning till aktieägarna skedde den 31 mars 2025. Aktiekapitalet minskar med 307 296 kronor. Efter inlösen kommer koncernens eget kapital att uppgå till 1 026,6 mkr och soliditeten till 38,9 procent.

Resultat per aktie

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

Av årets resultat är -30,78 tkr (-301,53) hänförligt till ägare av A- samt B-aktier och 0 tkr (0) är hänförligt till stamaktieägarna. För att se uträkningen i sin helhet hänvisas till not 12 och 13.

Antal aktier	31 dec	
	2024	2023
Stamaktier		
Emitterade stamaktier	50 000	50 000
Antal aktier efter split 10:1	500 000	-
Aktiekapital stamaktier	2 000	2 000
Emitterade stamaktier per 31 december – betalda	500 000	50 000
A- aktier		
Emitterade A-aktier	16 679	102 190
Konvertering till B-aktie	-	-85 511
Antal aktier efter split 10:1	166 790	-
Inlösen	-51 216	-
Aktiekapital hänförligt till A-aktier	416	621
Aktiekapital A-aktier i eget förvar	46	46
Totalt aktiekapital A-aktier	462	667
Antal inköpta A-aktier under året	-	103
Antal A-aktier i eget förvar	11 620	1 162
Emitterade A-aktier per 31 december – betalda	115 574	16 679
B- aktier		
Emitterade B-aktier	110 758	25 247
Konvertering till B-aktie	-	85 511
Antal aktier efter split 10:1	1 107 580	-
Aktiekapital hänförligt till B-aktier	4 430	4 430
Emitterade B-aktier per 31 december – betalda	1 107 580	110 758
Summa antal emitterade aktier	1 723 154	177 437

A-aktie i eget förvar

Under 2024 återköptes 0 (103) A-aktier till ett värde av 0 tkr (987). Totalt inköpsvärde för återköpta aktier uppgår till 13 841 tkr. Andel av det totala aktiekapitalet avseende återköpta A-aktier uppgår till 0,65 procent (0,65). Antal A-aktier i eget förvar uppgår per 2024-12-31 till 11 620 st.

Not 20. Finansiella risker och riskhantering

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

Finansierings och likviditetsrisk

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

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

Verkligt värde överensstämmer i allt väsentligt med nominellt värde, då samtliga finansiella skulder är upptagna med rörlig ränta alternativt kort ränteförfall. Det har inte skett en förändring i

kreditmarginalen sedan lånen upptogs som väsentligen påverkat det verkliga värdet på lånen.

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

Marknadsrisk

Marknadsrisk är att risken för att verkligt värde på, eller framtida kassaflöden från, ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser. Marknadsrisk indelas av IFRS i tre typer, valutarisk, ränterisk och andra prisrisker. De marknadsrisker som främst påverkar koncernen utgörs av ränterisker.

Ränterisk

Ränterisken avser risken för att förändringar i ränteläget påverkar koncernens upplåningskostnad. Räntebindning ska ske utifrån bedömd ränteutveckling, kassaflöde och kapitalstruktur. För att hantera exponering mot fluktuationer i marknadsräntan i enlighet med beslutad finanspolicy har Fonden ingått räntederivatavtal. Vid användning av räntederivat kan det uppstå värdeförändringar beroende på främst förändringar av marknadsräntan. Räntederivat redovisas initialt i balansräkningen till anskaffningsvärde på affärsdag och värderas därefter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, innebärande att verkligt värde har fastställts enligt nivå 2 i värdehierarkin. Värdeförändringar kan vara såväl realiserade som orealiserade. Realiserade värdeförändringar

avser lösta räntederivatavtal och utgör skillnaden mellan åsatt pris vid inlösen och redovisat värde enligt närmast föregående kvartalsbokslut. Orealiserade värdeförändringar avser den värdeförändring som uppstått under året på de räntederivatavtal bolaget hade vid utgången av 2024. Värdeförändringar beräknas utifrån värderingen vid årets slut jämfört med värderingen föregående år alternativt anskaffningsvärdet om räntederivatavtal ingåtts under året. För att fastställa verkligt värde per bokslutsdagen görs en extern värdering av kreditinstitut.

En förändring av snitträntan med -1 procent ger en effekt på resultatet med 10 567 tkr (17 772) och en förändring av snitträntan med +1 procent ger en effekt om -6 909 tkr (-17 772).

Kredit- och motpartsrisk

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

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

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

Not 21. Skulder till kreditinstitut

Redovisningsprinciper

Skulder till kreditinstitut uppgår vid årsskiftet till 1 524 975 tkr (1 777 184), minskningen är hänförlig till återbetalning av lån i samband med fastighetsförsäljningar under året samt amortering. Belåningsgraden reducerades till 59,0 procent (60,4). Belåning av fastigheterna har gjorts via Handelsbanken, SBAB, Laholms Sparbank, Danske Bank, Tjustbygdens Sparbank samt Virserums Sparbank. Genomsnittlig ränta på lånen per 2024-12-31 uppgår till 4,86 procent (4,74). Om snitträntan på räntebärande skuld och derivat skulle sänkas respektive höjas med 1 procentenhet skulle årets resultat kommande år påverkas med 10 567 tkr (17 772) respektive -6 909 tkr (-17 772).

Fondens genomsnittliga räntebindning var 2,0 år (0,2) och kapitalbindningen var 2,3 år (1,6) vid årets utgång. Samtliga lån är direkt kopplade till Fondens dotterbolag, där säkerheter utgörs av pantbrev med bästa rätt i de aktuella fastigheterna. Av amortering av lån till kreditinstitut avsåg - 200 450 tkr (- 125 589) lån lösta vid försäljning av fastigheter.

Koncernen

tkr	31 dec	
	2024	2023
Långfristiga skulder		
Banklån	902 702	1 331 437
Summa	902 702	1 331 437
Kortfristiga skulder		
Banklån	622 273	445 747
Summa	622 273	445 747
Summa lån från kreditinstitut	1 524 975	1 777 184
Ingående Balans	1 777 184	1 930 387
Nya lån från kreditinstitut	113 349	218 002
Amortering av lån till kreditinstitut	-165 108	-245 616
Amortering av lån i samband med avyttrade verksamheter	-200 450	-125 589
Summa	1 524 975	1 777 184

Tabellen nedan presenterar återstående kontraktssenlig löptid för Koncernens räntebärande skulder. Flödena är ej diskonterade.

Framtida rörliga räntebetalningar baseras på STIBOR 3 månader per bokslutsdagen, denna ränta har tillämpats för hela löptiden.

Förfallostruktur finansiella skulder – odiskonterade kassaflöden

tkr	Förfallostruktur, skulder till kreditinstitut			Förfallostruktur, derivatinstrument		Skulder, inkl derivat
År	Räntebärande skulder	Andel, %	Nominellt belopp	Marknadsvärde	Genomsnittlig ränta	
2025	612 815	40%	-	-	3,71%	
2026	212 311	14%	160 000	1 218	3,35%	
2027	60 062	4%	256 474	3 501	3,61%	
2028	-	0%	-	-	0,00%	
2029	639 787	42%	300 000	6 002	3,92%	
>2029	-	0%	-	-	0,00%	
Total	1 524 975	100%	716 474	10 721	3,75%	

tkr	Förfallostruktur, skulder till kreditinstitut			Förfallostruktur, derivatinstrument		Skulder, inkl derivat
År	Räntebärande skulder	Andel, %	Nominellt belopp	Marknadsvärde	Genomsnittlig ränta	
2024	445 747	25%	-	-	5,61%	
2025	956 097	54%	-	-	5,62%	
2026	269 505	15%	-	-	5,39%	
2027	105 835	6%	-	-	5,40%	
2028	-	0%	-	-	0,00%	
>2028	-	0%	-	-	0,00%	
Total	1 777 184	100%	-	-	5,56%	

Not 22. Finansiella tillgångar och skulder

Redovisningsprinciper

Finansiella instrument som redovisas i rapporten över finansiell ställning bland tillgångar inkluderar derivat, likvida medel, kundfordringar, övriga fordringar samt finansiella fordringar. Bland skulder återfinns upplåning, skulder till koncernföretag, leverantörsskulder och övriga skulder. En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över dem. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Redovisningen av finansiella instrument beror på hur de klassificerats.

Klassificering av finansiella instrument

Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Kategorin avser finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda betalningar och som ej är noterade på en aktiv marknad. Exempel på tillgångar i den här kategorin är kundfordringar, likvida medel, leverantörsskulder och räntebärande skulder. Dessa tillgångar och skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Hyresfordringar och andra fordringar redovisas till det belopp som beräknas inflyta, det vill säga med avdrag för osäkra kundfordringar.

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Finansiella instrument i den här kategorin värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultatet. Till

denna kategori hör derivatinstrument. Fonden tillämpar följande värderingskategorier i enlighet med IFRS 9:

- Verkligt värde via resultaträkningen
- Upplupet anskaffningsvärde

Finansiella skulder

Långfristiga räntebärande skulder och kortfristiga räntebärande skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Pantbrevskostnader inräknas i anskaffningsvärdet för fastigheten i de fall pantbrevskostnaden bedöms uppfylla tillgångskriterierna. Långfristiga skulder utgörs i allt väsentligt av belopp som Fonden per rapportperiodens slut har en ovillkorad rätt att välja att betala längre bort i tiden än tolv månader efter rapportperiodens slut. Har Fonden inte en sådan rätt per rapportperiodens slut redovisas skuldbeloppet som kortfristig skuld. Samtliga finansiella skulder avser sedvanliga lån i svenska kronor från kreditinstitut. Övriga finansiella skulder så som leverantörsskulder, skulder till koncernbolag som förfaller inom ett år samt övriga kortfristiga skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella garantier

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

Lättnadsregeln avser finansiella garantiavtal utställda till förmån för dotterföretag. Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när Fonden har ett

åtagande för vilket betalningen sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.

Beräkning av verkligt värde finansiella instrument

Vid fastställande av verkligt värde för finansiella tillgångar och skulder används officiella marknadsnoteringar på bokslutsdagen. I de fall sådana saknas görs värdering genom allmänt vedertagna metoder såsom diskontering av framtida kassaflöden till noterad marknadsränta för respektive löptid. Verkligt värde klassificeras från nivå 1 till 3 enligt IFRS 13 där nivå 1 är noterade

priser för identiska tillgångar och skulder på en aktiv marknad och där nivå 3 är verkligt värde baserat på en analys av tillgångar och skuldens marknadssituation. Redovisat värde på kundfordringar, koncernfordringar, övriga fordringar, likvida medel, leverantörsskulder, koncernskulder och övriga skulder utgör en rimlig approximation av verkligt värde.

Klassificering av finansiella instrument Koncernen

tkr	Not	31 december		Total
		Värderade till verkligt värde över årets resultat	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	
Räntederivat	24	10 721		10 721
Kundfordringar			426	426
Fordringar hos koncernföretag	26		877	877
Övriga fordringar			6 026	6 026
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17		2 722	2 722
Likvida medel	18		94 072	94 072
Summa		10 721	104 123	114 845
Skulder till kreditinstitut	21		1 524 975	1 524 975
Leverantörsskulder			10 058	10 058
Skulder till koncernföretag	26		3 094	3 094
Övriga skulder			883	883
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23		21 559	21 559
Summa		-	1 560 569	1 560 569

tkr	Not	31 december		Total
		Värderade till verkligt värde över årets resultat	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	
Kundfordringar			396	396
Fordringar hos koncernföretag	26		14	14
Övriga fordringar			5 462	5 462
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17		2 496	2 496
Likvida medel	18		88 202	88 202
Summa		-	96 570	96 570

Finansiella skulder som inte redovisas till

verkligt värde				
Skulder till kreditinstitut	21		1 777 184	1 777 184
Leverantörsskulder			9 313	9 313
Skulder till koncernföretag	26		534	534
Övriga skulder			1 524	1 524
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23		26 777	26 777
Summa		-	1 815 332	1 815 332

Moderbolaget

2024

31 december

tkr	Not	31 december		Total
		Värderade till verkligt värde över årets resultat	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	
Räntederivat	24	7 481		7 481
Fordringar på koncernföretag	26		197 674	197 674
Övriga kortfristiga fordringar			1 176	1 176
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17		379	379
Kassa och bank	18		94 072	94 072
Summa		7 481	293 300	300 781
Skulder till koncernföretag	26		187 652	187 652
Leverantörsskulder			241	241
Övriga kortfristiga skulder			40	40
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23		1 305	1 305
Summa		-	189 238	189 238

2023

31 december

tkr	Not	31 december		Total
		Värderade till verkligt värde över årets resultat	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	
Fordringar på koncernföretag	26		351 665	351 665
Övriga kortfristiga fordringar			834	834
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17		142	142
Kassa och bank	18		88 202	88 202
Summa		-	440 844	440 844
Skulder till koncernföretag	26		29 484	29 484
Leverantörsskulder			85	85
Övriga kortfristiga skulder			1	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23		4 216	4 216
Summa		-	33 786	33 786

Förfallostruktur finansiella skulder – odiskonterade kassaflöden

Koncernen

Redovisat värde 31 december 2024

tkr	Nom. Belopp	Totalt	<1 mån	1-3 mån	3 mån-1 år	1-5 år	> 5 år
Banklån	1 524 975	1 524 975	-	234 858	387 415	902 702	-
Leverantörsskulder	10 058	10 058	10 058	-	-	-	-
Skulder till koncernföretag	3 094	3 094	-	-	3 094	-	-
Övriga skulder	883	883	883	-	-	-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 559	21 559	21 559	-	-	-	-
Summa	1 560 569	1 560 569	32 500	234 858	390 509	902 702	-

Redovisat värde 31 december 2023

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

Moderbolaget

Redovisat värde 31 december 2024

tkr	Nom. Belopp	Totalt	<1 mån	1-3 mån	3 mån-1 år	1-5 år	> 5 år
Leverantörsskulder	241	241	241	-	-	-	-
Skulder till koncernföretag	187 652	187 652	-	-	187 652	-	-
Övriga skulder	40	40	40	-	-	-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 305	1 305	1 305	-	-	-	-
Summa	189 238	189 238	1 586	-	187 652	-	-

Redovisat värde 31 december 2023

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

Not 23. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen

tkr	31 dec	
	2024	2023
Förutbetalda hyror	17 090	17 025
Upplupna räntekostnader	2 173	606
Övrigt	2 296	9 146
Summa	21 559	26 777

Moderbolaget

tkr	31 dec	
	2024	2023
Revision	1 076	600
Emissionskostnad	-	3 213
Övrigt	229	403
Summa	1 305	4 216

Not 24. Räntederivat

Redovisningsprinciper

För att hantera exponering mot fluktuationer i marknadsräntan i enlighet med beslutad finanspolicy har Fonden under räkenskapsåret ingått räntederivatavtal i form av räntetak. Vid användning av räntederivat kan det uppstå värdeförändringar beroende på främst förändringar av marknadsräntan. Räntederivat redovisas initialt i balansräkningen till anskaffningsvärde på affärsdag och värderas därefter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen i enlighet med IFRS 9. För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, innebärande att verkligt värde har fastställts enligt nivå 2 i värdehierarkin. För att fastställa verkligt värde per bokslutsdagen görs en extern värdering av kreditinstitut.

Värdeförändringar kan vara såväl realiserade som orealiserade, under 2024 har inga avtal lösts och det finns således inga realiserade värdeförändringar i resultaträkningen. Orealiserade värdeförändringar avser den värdeförändring som uppstått under året på de räntederivatavtal Fonden hade vid utgången av året. Värdeförändringar beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med anskaffningsvärdet i och med att samtliga avtal ingåtts under 2024. Säkringsredovisning tillämpas ej.

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

Koncernen

tkr	31 dec	
	2024	2023
Bokfört värde 1 jan	-	-
Förvärv	22 232	-
Värdeförändring	-11 511	-
Summa	10 721	-

Moderbolaget

tkr	31 dec	
	2024	2023
Bokfört värde 1 jan	-	-
Förvärv	13 964	-
Värdeförändring	-6 483	-
Summa	7 481	-

Not 25. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Redovisningsprinciper

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

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

Koncernen	31 dec	
	2024	2023
tkr		
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	1 704 082	2 113 330
Summa ställda säkerheter	1 704 082	2 113 330

Moderbolaget	31 dec	
	2024	2023
tkr		
Eventalförpliktelser		
Borgenförbindelser för dotterföretagens fastighetskrediter	1 704 082	2 113 330
Summa eventalförpliktelser	1 704 082	2 113 330

Not 26. Transaktioner med närstående bolag

Redovisningsprinciper

Med närstående avses bolag inom SBF Bostad-koncernen, bolag inom SBF Fonder-koncernen samt bolag där närstående fysiska personer har ett bestämmande, gemensamt bestämmande eller betydande inflytande. Närstående personer inkluderar styrelseledamöter, personer i ledande befattningar samt deras närmaste familjemedlemmar. Systerbolaget Svenska Bostadsfonden Services AB är ett administrativt serviceföretag för koncernens samtliga bolag.

De närståendetransaktioner som förekommer avser betalning för interna tjänster såsom ekonomisk förvaltning och fastighetsförvaltning. Dessa förvaltningstjänster debiteras till självkostnadspris utan påslag och ersättningen bedöms som marknadsmässig. Därtill debiteras internränta på mellanhavanden mellan koncernbolagen samt fondförvaltningsavgift (management fee) för övrig hantering av Fonden motsvarande 0,65% av marknadsvärdet. Även dessa avgifter bedöms som marknadsmässiga. Samtliga transaktioner bygger på av båda parter undertecknade avtal.

Koncernen		Försäljning av varor/ tjänster till närstående	Inköp av varor /tjänster från närstående	Övrigt (t ex ränta, utdelning)	Fordran på närstående per 31 december	Skuld till närstående per 31 december
tkr						
Närstående relation	År					
Svenska Bostadsfonden Services AB	2024	-	22 694	-	877	3 016
SBF Fonder AB	2024	-	19 423	-	-	78
Närstående relation	År					
Svenska Bostadsfonden Services AB	2023	-	23 291	-	14	534
SBF Fonder AB	2023	-	20 600	-	-	-

Moderbolaget		Försäljning av varor/ tjänster till närstående	Inköp av varor /tjänster från närstående	Övrigt (t ex ränta, utdelning)	Fordran på närstående per 31 december	Skuld till närstående per 31 december
tkr						
Närstående relation	År					
Svenska Bostadsfonden Services AB	2024	-	21 223	-	877	3 016
Dotterbolag till SBF Bostad AB	2024	17 360	-	288 598	196 797	184 636
Närstående relation	År					
Svenska Bostadsfonden Services AB	2023	-	22 275	-	-	-
Dotterbolag till SBF Bostad AB	2023	16 887	-	24 861	351 665	29 484

Not 27. Specifikationer till rapport över kassaflöden

Redovisningsprinciper

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

Likvida medel

Koncernen	31 dec	
	2024	2023
tkr		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och banktillgodohavanden	94 072	88 202
Summa enligt rapporten över finansiell ställning	94 072	88 202

Moderbolaget	31 dec	
	2024	2023
tkr		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och banktillgodohavanden	94 072	88 202
Summa enligt balansräkningen	94 072	88 202

Koncernen	31 dec	
	2024	2023
tkr		
Erhållen ränta	7 972	1 322
Erlagd ränta	-79 281	-89 059

Moderbolaget	31 dec	
	2024	2023
tkr		
Erhållen utdelning	284 400	11 866
Erhållen ränta	5 997	1 182
Erlagd ränta	-1	-5

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Koncernen	31 dec	
	2024	2023
tkr		
Realisationsresultat vid försäljning av fastighet	-	-14 620
Summa	-	-14 620

Moderbolaget	31 dec	
	2024	2023
tkr		
Nedskrivningar av andelar i koncernföretag	307 150	165 800
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	6 483	-
Summa	313 633	165 800

Förändring av skulder inom finansieringsverksamheten

Koncernen

tkr	Summa skulder härrörande från finansieringsverksamheten
Ingående balans 2024	1 777 184
Kassaflöden inom finansieringsverksamheten	
Upptagna lån	113 349
Amortering lån	-165 108
Summa kassaflöden inom finansieringsverksamheten	-51 759
Avyttrade verksamheter	-200 450
Summa andra förändringar	-200 450
Utgående balans 2024	1 524 975
2023	
Ingående balans 2023	1 930 387
Kassaflöden inom finansieringsverksamheten	
Upptagna lån	218 002
Amortering lån	-245 616
Summa kassaflöden inom finansieringsverksamheten	-27 614
Avyttrade verksamheter	-125 589
Summa andra förändringar	-125 589
Utgående balans 2023	1 777 184

Not 28. Händelser efter balansdagen

Styrelsen har den 25 mars 2025 fattat beslut om verkställande av inlösen av samtliga kvarvarande A-aktier som under 2023 anmälts för inlösen. Det totala inlösenbeloppet uppgår till 65 377 224 kronor. Utbetalning till aktieägarna skedde den 31 mars 2025.

Styrelsen för SBF Fonder har fattat beslut den 23 april 2025 om att avveckla fonden SBF Bostad. Bakgrunden till att SBF Fonder beslutat att stänga fonden är att den nuvarande modellen med årlig inlösen inte är anpassad efter rådande marknadsförutsättningar. Avvecklingen kommer ske fram till senast 2028 och ingen möjlighet till inlösen kommer att erbjudas under fondens resterande löptid. Samtliga aktier kommer lösas in vid avvecklingstillfället.

För att hantera inlösen av anmälda B-aktier under 2024 har Fonden träffat avtal om att sälja en fastighetsportfölj till fonden SBF Institution AB. Överlåtelsen avser 15 fastigheter till ett underliggande marknadsvärde om 975 mkr, vilket motsvarar en rabatt om 6,5 procent jämfört med bokfört värde. Portföljen innefattar 826 lägenheter med en total yta om 62 933 kvm fördelat på 7 orter. Överlåtelsen beräknas ske under oktober 2025 och är villkorad köparens finansiering. Inlösen kommer att hanteras därefter.

Styrelsens intygande

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

Stockholm den dagen enligt våra elektroniska underskrifter
SBF Bostad AB (publ)

Terje Björsell

Verkställande direktör

Johan Grevelius

Styrelseordförande

Johan Bergman

Styrelseledamot

Sebastian Brindelid

Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Fredrik Westin

Auktoriserad revisor

Härledning nyckeltal

Driftnetto	2024	2023
Hysesintäkter	203 897	222 841
Övriga intäkter	677	3 257
Fastighetskostnader	-79 012	-87 516
Driftnetto	125 562	138 581

Överskottsgrad i procent	2024	2023
Driftnetto	125 562	138 581
Hysesintäkter	203 897	222 841
Överskottsgrad i procent	61,6%	62,2%

Belåningsgrad	2024	2023
Räntebärande fastighetslån per balansdagen	1 524 975	1 777 184
Bokfört värde fastigheter per balansdagen	2 586 450	2 943 770
Belåningsgrad	59,0%	60,4%

NAV	2024	2023
Justerat eget kapital tkr	1 041 151	1 117 297
Antal A-samt B-aktier	1 223 154	1 274 370
NAV per A- samt B-aktie	851	877

Genomsnittlig ränta på fastighetslån	2024	2023
Årsräntekostnad	81 578	90 472
Räntebärande fastighetslån per balansdagen	1 524 975	1 777 184
Genomsnittlig ränta på fastighetslån	4,86%	4,74%

Soliditet	2024	2023
Eget kapital per balansdagen	1 091 999	1 177 806
Balansomslutning per balansdagen	2 704 079	3 040 674
Soliditet	40,4%	38,7%

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

Årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital för året. Nyckeltalet visar Fondens förräntning av det egna kapitalet under året. Avkastningen omräknas till helårsbasis.

Belopp inom parentes ()

Belopp inom parentes avser 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 kvartalsciffror omräknas avkastningen till helårsbasis.

Driftnetto

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

Eget kapital

Tillgångar minus skulder.

Ekonomisk genomsnittlig uthyrningsgrad

Kontrakterad årshyra vid periodens utgång i förhållande till hyresvärde.

Fastigheternas direktavkastning

Driftnetto i relation till marknadsvärde. Vid kvartalsciffror 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 jämförelse 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

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

Hysesintäkter

Debiterade hyror enligt kontrakt.

Jämförbart bestånd

Avser fastigheter som ingått i beståndet under hela året samt under hela jämförelseåret.

NAV exkl stamaktier (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 Fondens 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 Fondens 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 Fondens förmåga att täcka sina räntekostnader.

Soliditet

Eget kapital dividerat med balansomslutningen. Analys av det finansiella nyckeltalet soliditet syftar till att bedöma Fondens betalningsförmåga på lång sikt. Begreppet soliditet används för att visa hur stor andel av Fondens tillgångar som finansierats med eget kapital.

Uthyrningsbar yta

Total area som är tillgänglig för uthyrning.

Överskottsgrad

Driftnetto i relation till hyresintäkter, nyckeltalet ger en indikation på hur kärnverksamheten går och möjliggör även jämförelse mot andra aktörer samt uppföljning över tid.

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för SBF Bostad AB (publ) för år 2024 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 9-11 och hållbarhetsrapporten på sidorna 53-58. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 12-46 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 9-11 och hållbarhetsrapporten på sidorna 53-58. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Särskilt betydelsefulla områden

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

Värdering av förvaltningsfastigheter

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

Beskrivning av området

Förvaltningsfastigheterna redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Koncernens förvaltningsfastigheter omfattar cirka 96 % av koncernens totala tillgångar.

Fastigheternas verkliga värde per 31 december 2024 har fastställts baserat på värderingar utförda av oberoende externa värderare.

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

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

Hur området har beaktats i revisionen

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

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

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

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

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

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförs för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för SBF Bostad AB (publ) för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för SBF Bostad AB (publ) för år 2024.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

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

Grund för uttalande

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner

avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

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



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

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

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 9-11 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

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

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 53-58 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

KPMG AB, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till SBF Bostad AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 23 maj 2024. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2016.

Stockholm det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Fredrik Westin
Auktoriserad revisor

Hållbarhetsinformation

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

Uppföljning av indikatorer för huvudsakliga negativa konsekvenser för hållbarhet

Den här tabellen visar de indikatorer Fonden valt att följa samt utfall för 2024.

Indikatorer	Mått	Utfall 2024	Utfall 2023	Vidtagna åtgärder och mål för referensperioden
PAI 1* Koldioxidutsläpp	Scope 1	10,9 tonCO ₂ ekv 65 gCO ₂ ekv/kvm	11,3 tonCO ₂ ekv 59 gCO ₂ ekv/kvm	Fokus på kvalitet av data och effektiv uppföljning.
	Scope 2	211,0 ton CO ₂ ekv 1 257 gCO ₂ ekv/kvm	237,6 ton CO ₂ ekv 1 249 gCO ₂ ekv/kvm	
	Scope 3**	3 849,4 ton CO ₂ ekv 22 921 gCO ₂ ekv/kvm	3 730,8 ton CO ₂ ekv 19 612 gCO ₂ ekv/kvm	
PAI 14 Exponering till fossila bränslen via tillgångar i fastigheten	Andel av investeringarna som ingår i utvinning, lagring, transport eller tillverkning av fossila bränslen	0 procent Inga lokaler hyrdes ut under 2024 till aktörer som utvinner, lagrar, transporterar eller tillverkar fossila bränslen.	0 procent Inga lokaler hyrdes ut under 2023 till aktörer som utvinner, lagrar, transporterar eller tillverkar fossila bränslen.	Fondens fastigheter består främst av hyresbostäder vilket medför en låg exponering mot kommersiell verksamhet. De lokaler som Fonden äger är främst av mindre karaktär och riktar sig till andra former av verksamheter. Där det är möjligt köper Fonden fossilfri el samt miljömärkt fjärrvärme.
PAI 18 Energieffektivitet	Andel av investeringar i energiineffektiva fastighetstillgångar (Energiklass C eller lägre).	136 av 138 byggnader Avser de fastigheter som Fonden ägde per 241231. 56 procent av Fondens fastigheter har en bedömd förbättrad energiklass.	166 av 168 byggnader Avser de fastigheter som Fonden ägde per 241231. 55 procent av Fondens fastigheter har en bedömd förbättrad energiklass.	Strategiskt fokus på att succesivt förbättra och utveckla energi-försörjningen inom fastighetsbeståndet. Under året har en intern klassificering gjorts av samtliga fastigheter. Syftet är att synliggöra effekten av arbetet innan den syns i en energideklaration.
PAI 19 Energiförbrukningsintensitet	Energiförbrukning i GWh av ägda fastigheter per kvm	0,0000947 GWh/kvm	0,0001145 GWh/kvm	Strategiskt och operativt fokus på att succesivt minska energi-förbrukningen i beståndet.

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

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

Resultatet avser räkneskapsåret 2024 - BILAGA IV

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

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

Miljörelaterade och/eller sociala egenskaper

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

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



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

Har denna finansiella produkt ett mål för hållbar investering?

Ja

Nej

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

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

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

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

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

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

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

med ett socialt mål

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

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

Fonden främjar miljömässiga och sociala egenskaper genom att integrera miljömässiga-, sociala- och bolagsstyrningsfaktorer i hela verksamheten oavsett om det gäller förvärv, förvaltning eller utveckling. Dessa aspekter inkluderar ESG-risker, att begränsa klimatförändringarna samt SDG-möjligheter (FN:s globala hållbarhetsmål).

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

Genom att bevara och utveckla äldre hyresfastigheter, i stället för att riva och bygga nytt, bidrar Fonden till att hålla nere utsläppet av växthusgaser. För samtliga fastigheter finns en plan som bland annat inkluderar energioptimeringsåtgärder för att minska utsläpp relaterade till fastigheten. Fonden bidrar till en omställning mot mer hållbar energianvändning genom att utveckla fastigheterna för mer modern, hållbar, energiförsörjning. Det bidrar både till ett minskat energibehov och adderar ett värde till fastigheten och för de boende. Att Fonden vid enskilda tidpunkter kommer äga fastigheter som ännu inte nått sin fulla potential och därmed har en sämre energiklass eller högre energiförbrukning är därmed en naturlig del av den omställning som Fonden är med och driver. Fondens förvaltare SBF Fonder, driver även frågor relaterat till att förbättra förutsättningarna för att utveckla en mer hållbar energiförsörjning för äldre fastighetsbestånd, bland annat genom egna mikronät drivna av solceller.

SBF Fonders uppförandekod omfattar samtliga anställda inom koncernen, leverantörer och samarbetspartner. Den reglerar de minimikrav som ställs på alla parter och är en av flera viktiga styrdokument som syftar till att främja en sund verksamhet.

Fondens fastigheter förvaltas av personal från SBF Fonder. Det möjliggör en nära och transparent dialog från kapitalintag till uthyrning av fastigheter.

Fonden investerar främst i bostadsfastigheter och främjar sociala egenskaper genom att erbjuda trygga boenden med en rimlig hyra. Att bevara och utveckla äldre hyresfastigheter bidrar väsentligt till att det finns bostäder med lägre hyra relativt nyproducerade lägenheter. Det gör att människor inte bara kan bo, utan också leva, i sina hem. Ur ett trygghetsperspektiv verkar SBF Fonder för en inne- och yttre miljö som borgar för både trygghet, trivsel och hållbart leverne. Rätten till ett tryggt hem är också väsentligt för en jämställd utveckling i samhället. Därför arbetar SBF Fonder dessutom med både kvinnojourer, kommuner och andra hjälporganisationer för att ge fler en trygg bas i livet. Fondens fastighetsförvaltning arbetar proaktivt och för en nära dialog med de hyresgäster som under livet får utmaningar att betala och samverkar med myndigheter och kommun vid behov av stöd.

Inslag av lokaler förekommer i fastigheterna, men till låg andel. Fonden väljer bort att hyra ut till kommersiell verksamhet med koppling till förbjudna vapen, kärnvapen, vapen och krigsmateriel, alkohol, tobak, kommersiell spelverksamhet och pornografi. Fonden väljer även bort investeringar i fastigheter där investeringsobjektet bryter mot internationella normer och konventioner relaterade till mänskliga rättigheter och arbetsrätt.

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

● Vilket resultat visade hållbarhetsindikatorerna?

Indikatorer	Mått	Utfall 2024	Utfall 2023	Vidtagna åtgärder och mål för referensperioden
PAI 1* Koldioxidutsläpp	Scope 1	10,9 tonCO ₂ ekv 65 gCO ₂ ekv/kvm	11,3 tonCO ₂ ekv 59 gCO ₂ ekv/kvm	Fokus på kvalitet av data och effektiv uppföljning.
	Scope 2*	211,0 ton CO ₂ ekv 1 257 gCO ₂ ekv/kvm	237,6 ton CO ₂ ekv 1 249 gCO ₂ ekv/kvm	
	Scope 3**	3 849,4 ton CO ₂ ekv 22 921 gCO ₂ ekv/kvm	3 730,8 ton CO ₂ ekv 19 612 gCO ₂ ekv/kvm	
PAI 14 Exponering till fossila bränslen via tillgångar i fastigheten	Andel av investeringarna som ingår i utvinning, lagring, transport eller tillverkning av fossila bränslen	0 procent Inga lokaler hyrdes ut under 2023 till aktörer som utvinner, lagrar, transporterar eller tillverkar fossila bränslen.	0 procent Inga lokaler hyrdes ut under 2023 till aktörer som utvinner, lagrar, transporterar eller tillverkar fossila bränslen.	Fondens fastigheter består främst av hyresbostäder vilket medför en låg exponering mot kommersiell verksamhet. De lokaler som Fonden äger är främst av mindre karaktär och riktar sig till andra former av verksamheter. Där det är möjligt köper Fonden fossilfri el samt miljömärkt fjärrvärme.
PAI 18 Energieffektivitet	Andel av investeringar i energiineffektiva fastighetstillgångar (Energiklass C eller lägre).	136 av 138 byggnader <i>Avser de fastigheter som Fonden ägde per 241231.</i> <i>56 procent av Fondens fastigheter har en bedömd förbättrad energiklass.</i>	166 av 168 byggnader <i>Avser de fastigheter som Fonden ägde per 241231.</i> <i>55 procent av Fondens fastigheter har en bedömd förbättrad energiklass.</i>	Strategiskt fokus på att successivt förbättra och utveckla energiförsörjningen inom fastighetsbeståndet. Under året har en intern klassificering gjorts av samtliga fastigheter. Syftet är att synliggöra effekten av arbetet innan den syns i en energideklaration.
PAI 19 Energiförbrukningsintensitet	Energiförbrukning i GWh av ägda fastigheter per kvm	0,0000947 GWh/kvm	0,0001145 GWh/kvm	Strategiskt och operativt fokus på att successivt minska energiförbrukningen i beståndet.

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

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



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

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

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

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

Den enskilt största negativa konsekvensen investeringar i fastigheter har ur ett hållbarhetsperspektiv är påverkan på klimatet. Detta sker främst genom det utsläpp av koldioxid som fastighetsförvaltning och drift bidrar till. Under 2024 har fokus varit att förbättra den mätning och rapportering som sker för Fonden gällande Scope 1, 2 och 3. Genom god kvalitet på data och förbättrad kunskap kring vad som genererar koldioxidutsläpp kan Fonden bättre navigera långsiktigt för att minska utsläppen.

För Fonden har fyra PAI-indikatorer identifierats för att löpande följa utvecklingen. Resultatet (se tabell ovan) ska ses som ett nuläge för verksamheten. Fonden investerar främst i äldre hyresfastigheter för att sedan utveckla och förbättra dessa. Det innebär att utfallet i faktiska tal för hela beståndet kan variera kraftigt över tid. Det är därmed relevant att komplettera dessa rapporterade utsläpp för hela beståndet med underliggande data så som förbrukning av medier då detta är något som i större utsträckning kan påverkas, medan exempelvis val av fjärrvärmeverk oftast är lämnat till det enda alternativ som finns på orten. Utsläppen mellan olika fjärrvärmeverk kan skilja sig stort utifrån faktorer så som när ett fjärrvärmeverk är byggt, vilken teknik som används och sammansättningen av det material som förbränns. SBF har därför valt att även redovisa den underliggande förbrukningen för Fondens intressenter.

I de fastigheter där energioptimerade åtgärder genomförts, så som installation av styrsystemet Egain, byte av fönster och installation av nya värmepumpar med mera, har i regel en lägre energiförbrukning mot perioder innan åtgärderna vidtogs. Det stärker uppfattningen att det är via den formen av investeringar Fonden kan göra reell nytta och skapa både miljömässiga och ekonomiska värden. Fonden har även en hög andel fastighet med en energiklass C eller lägre. Det är en del av Fondens investeringsstrategi att successivt över tid förbättra och utveckla fastigheterna ur detta perspektiv. Givet att energideklarationer i regel sker vart tionde år har en intern bedömning utifrån gällande kriterier gjorts för samtliga fastigheter och kan konstatera att hela 56 procent av beståndet motsvarar en bättre energiklass.

Vilka var den finansiella produktens viktigaste investeringar?

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

Största investeringar	Sektor	% tillgångar	Land
Kalmar Jätten 2	60 Real Estate	5,6	Sverige
Staffanstorp Stanstorp 1:778	60 Real Estate	4,5	Sverige
Kalmar Jätten 3	60 Real Estate	3,5	Sverige
Tranås Skogslund 3	60 Real Estate	3,5	Sverige
Borgholm Solberga 1:104	60 Real Estate	3,5	Sverige
Jönköping Rustmästaren 2	60 Real Estate	3,5	Sverige
Hörby Örtofta 1 o 2	60 Real Estate	3,4	Sverige
Jönköping Ehrenpreus 11	60 Real Estate	3,2	Sverige
Staffanstorp Brågårp 6:288	60 Real Estate	3,1	Sverige
Malmö Blosset 4	60 Real Estate	3,0	Sverige
Borås Champinjonen 7	60 Real Estate	2,7	Sverige
Karlskrona Blåsten 2	60 Real Estate	2,6	Sverige
Tranås Spolen 2	60 Real Estate	2,5	Sverige
Malmö David 35	60 Real Estate	2,3	Sverige
Malmö David 36	60 Real Estate	2,1	Sverige

Tabellen visar de viktigaste investeringarna per den 31 december 2024. Fonden investerar uteslutande i svenska hyresfastigheter som ägs via helägda dotterbolag. Strukturen för hur många fastigheter som finns i respektive bolag kan variera, varvid investeringarna redovisas utifrån fastighetsvärde.

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



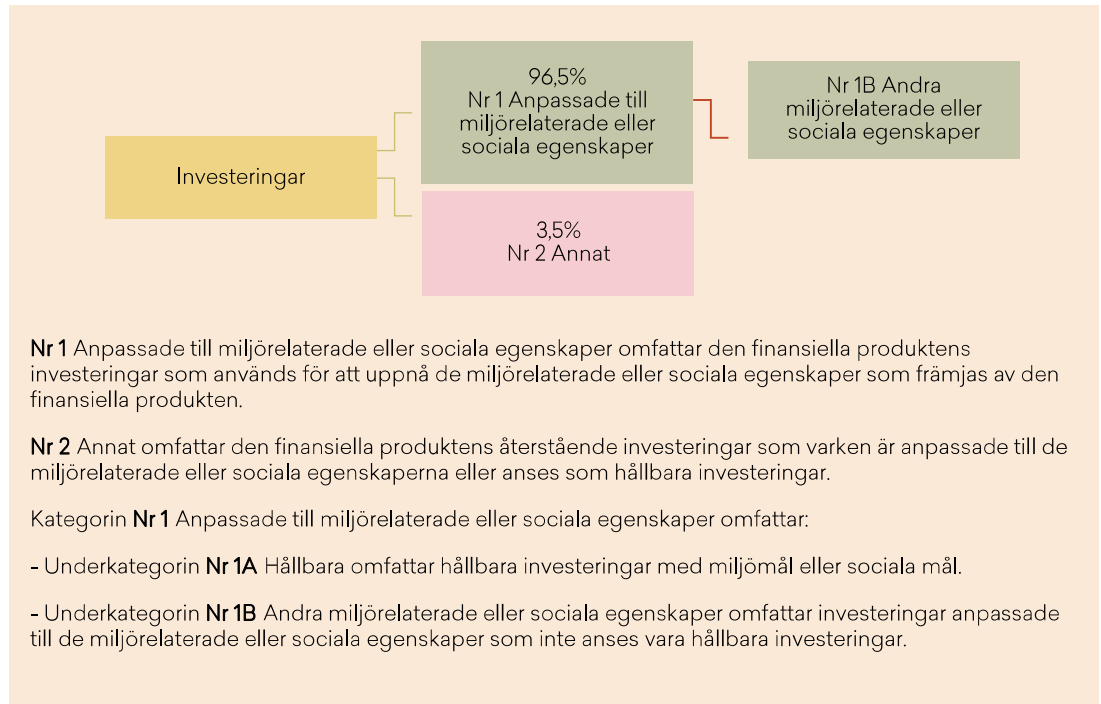
Förteckningen innehåller de investeringar som utgör **den finansiella produktens största andel i investeringar** under referensperioden som är:



Hur stor var andelen hållbarhetsrelaterade investeringar?

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

Vad var tillgångsallokeringen?



I vilka ekonomiska sektorer gjordes investeringarna?

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

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

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

Investerar den finansiella produkten i fossilgas och/eller kärnenergi relaterad verksamhet som uppfyller EU-taxeekonomi*?

Ja:

I fossilgas

I kärnenergi



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

Tillgångsallokering beskriver andelen investeringar i specifika tillgångar.



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

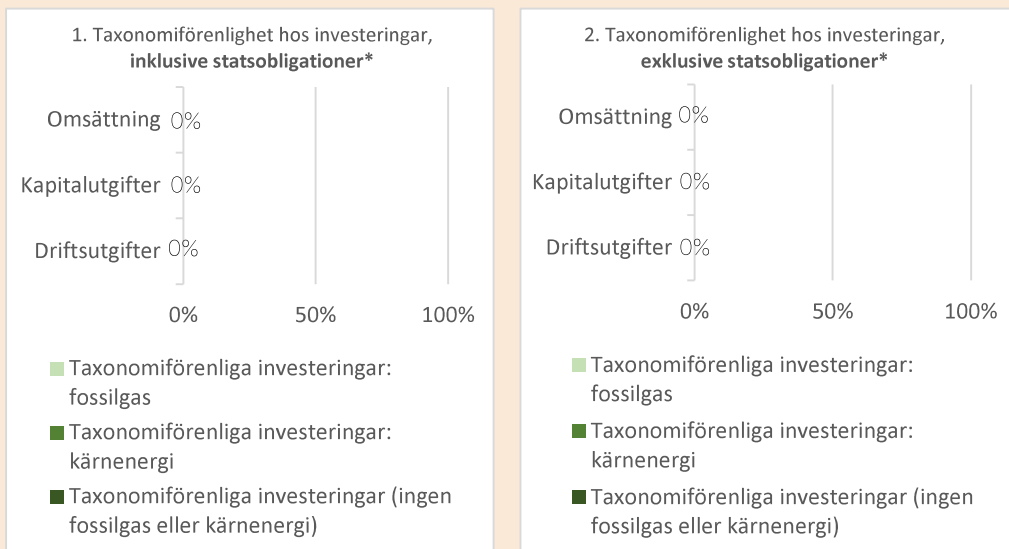
Möjliggörande verksamheter gör det direkt möjligt för andra verksamheter att bidra väsentligt till ett miljömål.

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

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

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

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



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

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

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



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

Annat avser de likvida medel Fonden har placerat på bankkonto utifrån rådande likviditetskrav. Kapitalet är därmed inte direkt exponerat mot någon investering och kan därför inte definieras som en investering anpassad till miljörelaterade eller sociala egenskaper. Kravet på kapital är relaterat till värdet på fonden och särskilda villkor överenskomna med finansiärer, därtill kan det variera över tid till följd av bland annat nyemissioner samt köp- och försäljning av fastigheter. Dessa likvida medel uppgår över året i genomsnitt till ca 3,5 procent av Fondens totala marknadsvärde.



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

Givet att Fonden investerar i fastigheter via helägda dotterbolag är traditionellt akteägarengagemangarbete inte relevant för Fonden. Nedan redovisas ett axplock av aktiviteter som genomförts under året i syfte att främja Fondens miljömässiga och sociala egenskaper:

Information, rapportering och regelefterlevnad

Utveckling av Fondens rapportering av hållbarhetsdata med fokus på kvalitet och jämförbarhet. Inledande sondering och planering för utökad hållbarhetsanalys och rapportering framåt.

Fortsatt installation av styrsystemet eGain

Under året har fastigheter i fyra orter rustats med enheter från det smarta, digitala, styrsystemet för temperaturreglering. Det möjliggör ett jämnare inomhusklimat, oberoende av väder, och är ett effektivt verktyg för att minska energiförbrukningen och få mer nöjda hyresgäster.

Installation av laddstolpar

Sex laddstolpar har installerats i Huskvarna vilket bidrar till att fler ges möjlighet att enkelt ladda en elbil.

Trygghetsprogram

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

Nominerad som Årets hållbarhetsinspiratör

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

Frågor och mer information

Kontaktpersoner

För frågor och mer information kontakta oss.

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

Martin Frödin, Kundansvarig Investerarrelationer, 070-144 54 29, martin.frodin@sbfonder.se

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

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

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

Kalender

Delårsrapport 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
sbfostad@sbfonder.se
08-667 10 50

Org.nr: 559056-4000