

Bokslutskommuniké

SBF Bostad AB januari – december 2023

SBF Bostad gick starkt ur ett utmanande 2023. Driftnettet förbättrades, en företrädesemission om 70 Mkr genomfördes, avtal om försäljningar för 417 Mkr träffades och krediter motsvarande 488 Mkr förlängdes i fem år. Sammantaget har det haft en väsentlig positiv inverkan på fondens stabilitet.

Sammanfattning av perioden oktober – december 2023

- Hyresintäkterna ökade för jämförbart bestånd med 3,8 procent. För hela perioden ökade hyresintäkterna med 1,4 procent till 53 732 tkr (53 014).
- Driftnettet ökade för jämförbart bestånd med 4,1 procent. För hela perioden minskade det med -14,9 procent till 31 394 tkr (36 881).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -20 076 tkr (-94 593). Negativt resultat beror främst på ökade räntekostnader. Fastighetsbeståndet marknadsvärderades till 2 943 770 tkr (3 473 160). För jämförbart bestånd minskade marknadsvärdet med 0,17 procent.
- Periodens resultat per Stamaktie uppgick till -80 kr (-378).
- Periodens resultat per A- samt B-aktie uppgick till -136 kr (-640).
- NAV per A- och B-aktie uppgick till 8 750 kr (12 100).

Sammanfattning av perioden januari – december 2023

- Hyresintäkterna ökade med 9,2 procent till 222 841 tkr (204 087). För jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 4,9 procent.
- Driftnettet ökade för jämförbart bestånd med 15 procent. För hela perioden ökade driftnettet med 7,5 procent till 138 581 tkr (128 916).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -358 712 tkr (-231 855). Negativt resultat beror främst på ökade räntekostnader samt värdeminskning på fastigheterna på grund av ökat avkastningskrav.
- Fastighetsbeståndet marknadsvärderades till 2 943 770 tkr (3 473 160). För jämförbart bestånd minskade marknadsvärdet med 10 procent.
- Periodens resultat per Stamaktie uppgick till -1 435 kr (-1 140).
- Periodens resultat per A- samt B-aktie uppgick till -2 412 kr (-1 628).
- NAV per A- och B-aktie uppgick till 8 750 kr (12 100).

Väsentliga händelser under året

- Fastigheter motsvarande 180,4 Mkr har sålts och frånträtts i Skövde och Ystad.
- Genomförd företrädesemission inbringade 70 Mkr.
- Omvandling av 85 511 A-aktier till B-aktier.



*avser träffade avtal om försäljningar

Väsentliga händelser efter periodens slut

- Terje Björsell, vd SBF Fonder, tog även över som vd för SBF Bostad under Q1 2024.
- Under Q1 2024 frånträdde fastigheter i Trelleborg och Skellefteå, motsvarande 236,5 Mkr, sålda under Q4 2023.
- Efter periodens utgång har Bolaget refinansierat motsvarande 488 Mkr i SBAB med en löptid på fem år vilket tryggar en betydande del av finansieringen av fonden.
- Kallat till extra bolagsstämma med anledning av föreslagen aktiesplit (1:10) för samtliga aktieslag. Spliten möjliggör för fonden att besluta om utbetalning av inlösen för anmälda A-aktier i två steg. Första utbetalningen avser 40 procent av inlösen innan 31 mars, resterande del avses verkställas under andra halvan av 2024. Spliten ger även aktien förutsättningar att bli mer likvid då en lägre kurs ökar tillgängligheten.

Positionerad för framtiden

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

Starkt likviditet

Likviditeten har förbättrats betydande under året, inte minst genom den företrädesemission som genererade 70 Mkr till fonden och de fastighetsförsäljningar som har genomförts motsvarande 417 Mkr. Som ytterligare åtgärder har SBF Bostad förlängt krediter motsvarande cirka 488 Mkr i fem år.

Långsiktigt värdeskapande

SBF Bostad arbetar långsiktigt för att minska klimatavtrycken och det främst genom minskad energiförbrukning i våra fastigheter. Resultatet är tydligt och ger betydande kostnadsminskningar. Förbrukningen av fastighetsdelen har minskat med tre procent och fjärrvärmeförbrukningen med fyra procent under 2023 för jämförbart bestånd. Trots det kalla vädret har hela 36 fastigheter en minskad fjärrvärmeförbrukning under året.

Under året har vi gjort en intern analys av fastigheternas energiklassning som visar att 47 procent av fondens fastigheter bedöms ha en förbättrad energiklassning jämfört med rådande energideklaration. Det är ett resultat av SBFs hållbarhetsarbete som vi är stolta över.

Det råder gynnsamma förutsättningar för hyresbostäder i flera år framöver. De hyresförhandlingar som hittills slutförts för SBF Bostad landar på cirka fem procent för 2024, vilket är i linje med resten av Sverige. Inkluderar vi även fastigheten Solberga i Borgholm, där en värdehöjande bruksvärdesvärdering har genomförts, summerar hyreshöjningarna för beståndet till 5,3 procent. Hyreshöjningarna är de högsta på över 30 år och en av anledningarna till att fler återigen riktar ett intresse mot svenska hyresfastigheter.

Vi ser samtidigt en marknad i strukturell obalans när vi tittar på utbud och efterfrågan av bostäder. Utbudet ökar nu i lägre takt än vad bl a Boverket anser krävs. Cirka 21 000 nya bostäder byggstartades under de tre första kvartalen 2023 av de 67 300 som Boverket anser behövs årligen fram till 2030. Det indikerar en fortsatt ökad efterfrågan på våra lägenheter och gör våra fastigheter långsiktigt attraktiva ur flera perspektiv.

Gynnsamma förutsättningar framåt

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

Likviditeten i transaktionsmarknaden har varit svag under det gångna året. Fastighetsköparna har främst varit fonder och privata aktörer medan börsnoterade fastighetsbolag varit säljare, inte minst de med stora obligationsförfall. SBF Bostad har varit aktiva i ett antal säljdialoger och genomfört försäljningar i Skövde, Ystad samt tecknat avtal om försäljning av fastigheter i Trelleborg och Skellefteå. Försäljningarna har varit nödvändiga för att stärka SBF Bostads likviditet och för att möjliggöra inlösen av de A-aktier som anmäldes för detta under året. Med den förändrade räntebilden kommer vi att dra nytta av en förväntad ökad aktivitet på transaktionsmarknaden och har siktet inställt på att fullgöra inlösenprocessen under andra halvåret 2024.

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

Terje Björzell, vd



Terje Björzell, vd

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

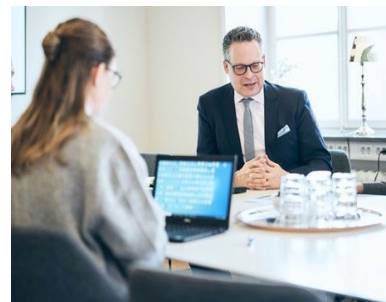
Fastighetsförsäljningar*

417
Mkr

*avser träffade avtal om försäljningar

Förlängda krediter

488
Mkr / 5 år



Nyckeltal

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

TSEK om inget annat anges	Not	Kvartal 4		Jan-dec	
		2023	2022	2023	2022
Hysesintäkter		53 732	53 014	222 841	204 087
Driftnetto		31 394	36 881	138 581	128 916
Överskottsgrad		58,4%	69,6%	62,2%	63,2%
Fastigheternas marknadsvärde		2 943 770	3 473 160	2 943 770	3 473 160
Fastigheternas direktavkastning		4,3%	4,2%	4,7%	3,7%
Fastigheternas marknadsvärde per kvm		16 105	18 253	16 105	18 253
Uthyrningsbar yta, kvm		182 791	190 274	182 791	190 274
Antal fastigheter, st		93	95	93	95
Antal lägenheter, st		2 320	2 434	2 320	2 434
Ekonomisk genomsnittlig uthyrningsgrad		95,7%	96,6%	96,4%	96,8%
NAV exkl stamaktier		1 117 297	1 440 608	1 117 297	1 440 608
NAV efter vinstdelning exkl stamaktier		1 117 297	1 409 201	1 117 297	1 409 201
Avkastning på eget kapital		-6,1%	-24,9%	-27,0%	-15,3%
Soliditet		38,7%	41,5%	38,7%	41,5%
Balansomslutning		3 040 674	3 551 008	3 040 674	3 551 008
Eget kapital		1 177 806	1 474 941	1 177 806	1 474 941
Räntetäckningsgrad, ggr		0,8	1,5	0,9	1,7
Räntebindning, år		et	et	0,2	0,2
Kapitalbindning, år		et	et	1,6	2,4
Belåningsgrad		60,4%	55,6%	60,4%	55,6%
NAV per A samt B-aktie, kr		8 750	12 100	8 750	12 100
Resultat efter skatt per A samt B-aktie, kr		-136	-640	-2 412	-1 628
Förvaltningsresultat per A samt B-aktie, kr		-44	76	-71	243
Antal A samt B-aktier vid periodens utgång		127 437	116 468	127 437	116 468
Genomsnittligt antal utestående A samt B-aktier		117 686	118 315	118 962	113 915

Definitioner av nyckeltal finns på sida 19.

Resultatutveckling oktober - december 2023

Hyresintäkter och driftöverskott

Rensat från sålda fastigheter under perioden, det vill säga för jämförbart bestånd, ökade hyresintäkterna med 3,8 procent. Trots periodens försäljningar ökade hyresintäkterna totalt med 1,4 procent jämfört med samma kvartal föregående år och uppgick till 53 732 tkr (53 014).

Driftnettot ökade med 4,1 procent för jämförbara fastigheter efter en justering som genomfördes i Q4 2022 då värdehöjande underhåll aktiverades. Utan den justeringen minskade i stället driftnettot med -14,9 procent och uppgick till 31 394 tkr (36 881). Förändringen beror också på att det fjärde kvartalet 2023 var kallare och snörikare än under 2022 samt försäljning av fastigheterna i Skövde och Ystad.

Rensat för aktivering av värdehöjande underhåll samt fastighetsförsäljning under Q2 och Q3 ökade också överskottsgraden för jämförbara fastigheter från 58,4 procent till 58,5 procent under perioden. Överskottsgraden utan ovan justering har under perioden minskat från 69,6 procent till 58,4 procent

Central administration

Storleken på kostnaden för central administration, vilken faktureras av den anlitate AIF-förvaltaren SBF Fonder AB, är kopplade till marknadsvärdet samt antalet förvaldade kvadratmetrar. I och med att fonden har sålt fastigheter under året och då marknadsvärdet på fastigheterna i befintligt bestånd minskat så har kostnaderna för central administration minskat med sju procent, trots den höga inflationen under 2023. Detta återspeglas inte i resultaträkningen då en justering gjorts av en bokföringspost under Q4 2022. Justeringen medförde att central administration enligt resultaträkningen under 2022 uppgick till -11 578 tkr medan det faktiska utfallet utan justering uppgick till -14 358 tkr.

Finansiella intäkter och kostnader

Nettot av finansiella intäkter och kostnader uppgick till -23 180 tkr (-16 302). Detta är hänförligt till ökningen av räntebärande lån i

samband med förvärven föregående år samt en konsekvens av stigande räntenivåer. Den genomsnittliga räntesatsen uppgick för kvartalet till 5,50 procent för fonden, att jämföra med 3,46 procent för samma period föregående år.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till -5 140 (9 001). Minskningen är främst hänförlig till stigande räntekostnader.

Värdeförändringar

Under sista kvartalet 2023 är marknadsvärdet på jämförbart bestånd närmast oförändrat jämfört med den negativa utveckling vi sett de senaste 12 månaderna (0,17 procent). Stabiliseringen av fondens marknadsvärden är positiva för fonden och medger ökat resultat framöver.

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -10 411 tkr (-103 140). Den negativa värdeförändringen under 2023 förklaras av högre bedömda direktavkastningskrav till följd av det högre ränteläget. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för kvartalet har ökat med 14 procent och uppgår nu till 4,9 procent (4,2) per 2023-12-31.

Marknadsvärdet för fastigheterna per 31 december 2023 uppgick till 2 943 770 tkr (3 473 160). Fonden har under kvartalet investerat 5 082 tkr (27 885) i befintliga fastigheter, för att höja standarden och i förlängningen få ökade hyresintäkter. Minskningen är en medveten hushållning med fondens likvida medel.

Under årets sista kvartal 2023 har inga fastigheter frånträtts eller förvärvats. Realiserat resultat för tidigare avyttringar av fastigheter har medfört ytterligare kostnader under kvartalet vilka uppgick till -264 tkr (-6).

Resultat

Periodens resultat har till följd av stabiliserade fastighetsvärden blivit mindre negativt och uppgår till -20 076 tkr (-94 593). Resultatet under perioden har påverkats negativt av främst de högre räntekostnaderna.



*För jämförbara
fastigheter har
driftnettot ökat med
4,1 procent*



Resultatutveckling januari - december 2023

Hyresintäkter och driftöverskott

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

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

Central administration

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

Finansiella intäkter och kostnader

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

Förvaltningsresultat

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

Värdeförändringar

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

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

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

Fonden har även investerat 35 323 tkr (77 033) i befintliga fastigheter, för att höja standarden och i förlängningen få ökade hyresintäkter. I syfte att stärka likviditeten efter de kraftiga räntehöjningarna har fonden valt att minska dessa investeringar under 2023.

Resultat

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

Belåning och säkerheter

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

Efter periodens utgång har Bolaget refinansierat motsvarande 488 Mkr i SBAB med en löptid på fem år tryggar en betydande del av finansieringen av fonden.

Återköp och inlösen

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

Under året anmäldes 12 804 A-aktier för inlösen samt 85 511 för omvandling till B-aktier. Bolaget arbetar för att genomföra utbetalning av anmälda A-aktier för inlösen. Bolaget har kommunicerat en förlängning av den ursprungliga tidsplanen samt ett förslag om utbetalning i två steg. Förslaget förutsätter godkännande av aktiesplit (1:10) vid extra bolagsstämma 7 mars 2024.



Jätten 3, Kalmar

Driftnettotillväxt

15
procent

Förväntad hyrestillväxt 2024

5,3
procent

Genomsnittligt
direktavkastningskrav

4,8
procent



Ehrenpreus 11, Huskvarna

Hållbarhet

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

Energioptimering

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

Energiförbrukning

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

Rapportering

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

Fondens rapporterade koldioxidutsläpp

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

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

Under året har SBF gjort en intern bedömning av samtliga fastigheters aktuella energiklass baserat på nuvarande förbrukning. 47 procent av fondens fastigheter bedöms nu ha en förbättrad energiklass jämfört med rådande energideklaration efter de åtgärder som genomförts vilket inte enbart ger besparingar idag men också ökar fastighetsvärdet.

Mikronät på äldre hyresfastigheter

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



Bedömd förbättrad energiklass

47

procent av fastigheterna

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



Stureholm 16, Hörby

Läs mer
sfbostad.se/hallbarhet

Hållbarhetsrelaterade
upplysningarna enligt SFDR

Bolaget rapporterar fondens koldioxidutsläpp enligt green house gas (GHG) protokollets principer om relevans, fullständighet, jämförbarhet, transparens och noggrannhet. 2023 är första året då även scope 3 inkluderas. Utsläppen klassificeras som direkta utsläpp utifrån finansiell kontroll, vilket oftast innebär att företaget äger eller hyr under ägarliknande former, så kallad finance lease. Aktivitetsdata har samlats in via egna och externa källor. I de fall faktisk aktivitetsdata inte varit tillgänglig har schabloner använts. En emissionsfaktor anger hur stora utsläpp en enhet ger upphov till i form av CO₂-ekvivalenter (CO₂ekv). En emissionsfaktor multipliceras med en enhet (till exempel liter eller kilometer) för att beräkna hur stor klimatpåverkan en aktivitet har. Bolaget har inhämtat information om faktisk emissionsfaktor från samtliga leverantörer av tjänst eller data. I de fall leverantörerna inte har kunnat tillhandahålla en emissionsfaktor som avser 2023 har bolaget använt senaste publicerade emissionsfaktor.

Finansiering

Under året har SBF Bostads likviditet stärkts och flertalet dialoger förts med kreditgivare. Bolagets verksamhet finansieras uteslutande av eget kapital och banklån.

Finansieringssammansättning

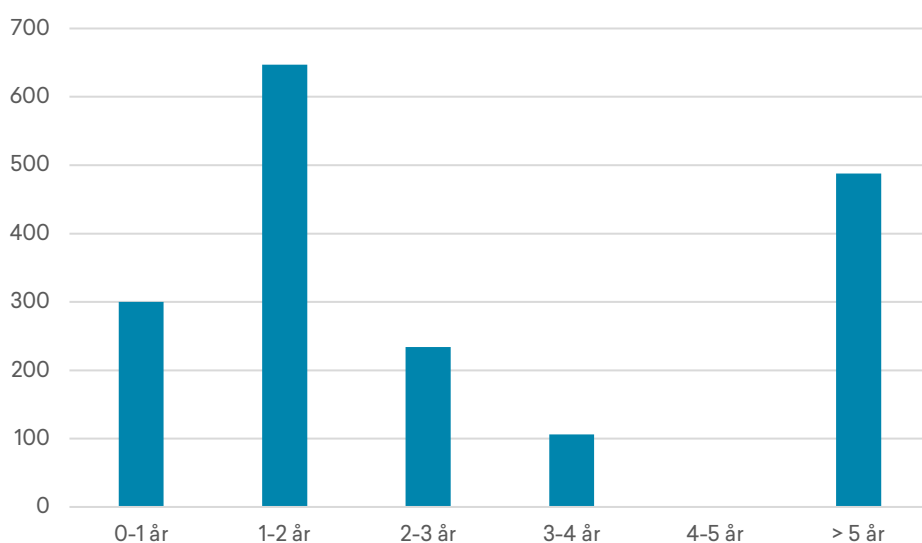
SBF Bostads verksamhet finansieras av eget kapital och banklån. Fondens räntebärande skulder uppgick per den 31 december 2023 till 1 777 184 (1 930 387) tkr. Lånen ges direkt till Fondens dotterbolag, och pantbrev med bästa rätt i dotterbolagens fastigheter lämnas som säkerhet. Total skuld har minskat under året, främst genom lösen av lån i samband med fastighetsförsäljningar samt amorteringar. Den finansiella verksamheten i SBF Bostad bedrivs i enighet med den av styrelsen fastställda finanspolicyn och ska bedrivas på ett sådant sätt att behovet av lång- och kortfristig finansiering samt likviditet säkerställs.

Belåningsgraden för Fonden uppgick till 60,4 procent (55,6), den genomsnittliga räntenivån uppgick till 4,74 procent (2,43) och soliditeten till 38,7 procent (41,5) vid årets slut. Kreditportföljen är fördelad på sex kreditinstitut där samtliga av de räntebärande skulderna är knutna till fastighetspant. Fonden har ingen annan finansiering utöver banklån med fastighetspant.

Fonden likviditet möjliggör att inlösenprocessen kan påbörjas.

Kapitalbindning (Mkr)

Avser lån förlängda efter årets slut.



Finansiell riskhantering

SBF Bostad är exponerad för ett antal finansiella risker som hanteras inom ramen för den finanspolicy som godkänts av styrelsen. SBF Bostads främsta finansiella skulder utgörs av externa lån. I nuläget uppgår belåningsgraden till cirka 60,4 procent (55,6).

Utgifter för ränta på lånat kapital är en stor kostnadspost i SBF Bostads resultaträkning liksom för flertalet bostadsfastighetsbolag.

Räntebindning ska ske utifrån bedömd ränteutveckling, kassaflöde och kapitalstruktur. Företagsledningen följer utvecklingen och är beredda på att binda räntan om så bedöms nödvändigt. Fonden har idag närmast uteslutande rörlig ränta.

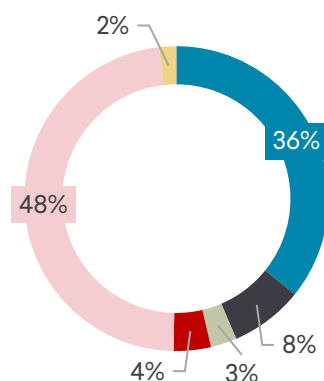
Det pågår löpande proaktiva diskussioner med Fondens kreditgivare för att underlätta framtida refinansieringar och säkerställa marknadsmässiga kreditvillkor.

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



Ehrenpreus 11, Huskvarna

Fördelning lån mellan banker



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

SBF Bostad har förlängt krediter motsvarande 488 Mkr i fem år

Belåningsgrad
60,4
procent

Soliditet
38,7
procent

Om SBF Bostad AB

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

Attraktiva boenden med skälig hyra

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

Genom varsam renovering och med ett integrerat hållbarhetsfokus utvecklar och förvaltas fastigheterna för att skapa värden som håller över tid.

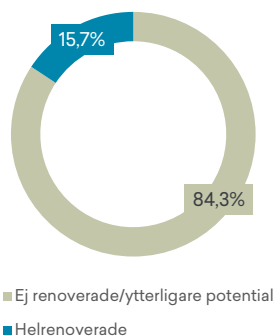
Egen förvaltning och uthyrning borgar för kontinuitet, trygghet och långsiktigt värdeskapande. Därför har SBF valt att arbeta med egen personal i hela värdekedjan, från investering till transaktion, förvaltning och uthyrning.

En portfölj med potential

Per den 31 december 2023 ägde SBF Bostad 93 fastigheter fördelat på 2 320 lägenheter och 186 lokaler med en totalyta om 182 791 kvm. Fastigheterna är belägna i attraktiva lägen fördelat på 16 tillväxt- och pendlingsorter från Trelleborg i södra Sverige till Skellefteå i norr.

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

Potentialfördelning lägenhet



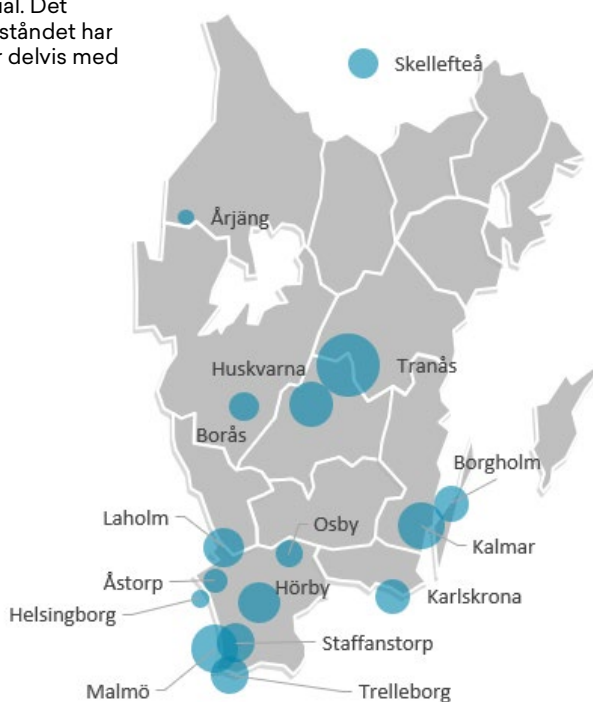
Unikt investeringsalternativ

SBF Bostad är ett unikt investeringsalternativ som möjliggör ett direkt deläggande i svenska hyresbostäder. Fonden förvaltas av SBF Fonder AB som under 20 års tid har förvaltat bostadsfonder för privatpersoner, företag och institutionella investerare.

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

Sedan den 25 juli 2016 är SBF Bostad noterad på NGM Nordic AIF och A-aktien handlas under kortnamnet SBFBO A och B-aktien under kortnamnet SBFBO B. Bolaget har sedan start genomfört totalt 21 nyemissioner som tillfört cirka 1 419 miljoner kronor i investerarkapital.

Från Trelleborg i söder till Skellefteå i norr



Borgholm 1, Sverige 1

Marknadsvärde

2,9

Mdkr

Fastigheter

93

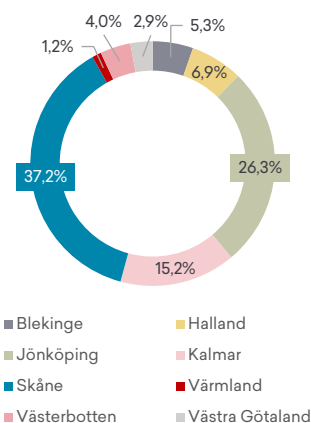
Antal

Lägenheter

2 320

Antal

Fastighetsvärde per län



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

Finansiella rapporter

Rapport över koncernens totalresultat

TSEK	Not	Kvartal 4		Jan-dec	
		2023	2022	2023	2022
Hysesintäkter		53 732	53 014	222 841	204 087
Övriga intäkter		113	462	3 257	462
Fastighetskostnader		-22 451	-16 595	-87 516	-75 633
Driftnetto		31 394	36 881	138 581	128 916
Central administration		-13 355	-11 578	-57 856	-60 395
Finansiella intäkter		650	680	1 336	1 120
Finansiella kostnader		-23 830	-16 981	-90 472	-41 939
Förvaltningsresultat		-5 140	9 001	-8 411	27 703
Resultat fastighetsförsäljningar		-264	-6	-14 620	2 641
Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter		-10 411	-103 140	-381 457	-298 393
Resultat före skatt		-15 816	-94 145	-404 488	-268 049
Skatt på periodens resultat		-3 788	-2 116	-3 728	-2 110
Uppskjuten skatt		-472	1 669	49 504	38 304
Periodens resultat		-20 076	-94 593	-358 712	-231 855
Övrigt totalresultat		-	-	-	-
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		-20 076	-94 593	-358 712	-231 855
Resultat per stamaktie, kr ¹	2	-80	-378	-1 435	-1 140
Genomsnittligt antal stamaktier, st		50 000	50 000	50 000	40 659
Resultat per genomsnittligt antal A- B- aktie ²	2	-136	-640	-2 412	-1 628
Antal A-aktier vid periodens slut, st ²		16 679	102 190	16 679	102 190
Antal B-aktier vid periodens slut, st ²		110 758	14 278	110 758	14 278
Genomsnittligt antal A- samt B aktier, st ²	3	117 686	118 315	118 962	113 915

1) Något minoritetsintresse 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.

Rapport över koncernens finansiella ställning

TSEK	Not	31 dec	
		2023	2022
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	4	2 943 770	3 473 160
Uppskjutna skattefordringar		334	170
Summa anläggningstillgångar		2 944 104	3 473 330
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		396	721
Fordringar hos koncernföretag		14	1 407
Övriga fordringar		5 462	5 262
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 496	1 997
Likvida medel		88 202	68 291
Summa omsättningstillgångar		96 570	77 678
SUMMA TILLGÅNGAR		3 040 674	3 551 008
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		7 097	6 659
Övrigt tillskjutet kapital		1 329 047	1 266 921
Balanserat resultat inkl årets resultat		-158 338	201 361
Summa eget kapital		1 177 806	1 474 941
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 331 437	1 563 559
Uppskjuten skatteskuld		46 583	97 077
Summa långfristiga skulder		1 378 020	1 660 636
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		445 747	366 828
Leverantörsskulder		9 313	11 912
Skulder till koncernföretag		534	2 373
Skatteskulder		953	5 167
Övriga skulder		1 524	3 690
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		26 777	25 461
Summa kortfristiga skulder		484 848	415 432
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 040 674	3 551 008

Rapport över förändringar i Eget kapital, koncernen

TSEK	Not	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01		5 088	1 077 351	480 695	1 563 134
Totalresultat 1 januari - 31 december 2022		-	-	-231 855	-231 855

Transaktioner med koncernens ägare					
Nyemission		1 571	206 203	-	207 774
Återköp egna aktier		-	-	-11 713	-11 713
Emissionskostnader		-	-16 633	-	-16 633
Utdelning		-	-	-35 767	-35 767
Utgående eget kapital 2022-12-31		6 659	1 266 921	201 361	1 474 941

TSEK	Not	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01		6 659	1 266 921	201 361	1 474 941
Totalresultat 1 januari - 31 december 2023		-	-	-358 712	-358 712

Transaktioner med koncernens ägare					
Nyemission		439	69 768	-	70 207
Återköp egna aktier		-	-	-987	-987
Emissionskostnader		-	-7 642	-	-7 642
Utgående eget kapital 2023-12-31		7 097	1 329 047	-158 338	1 177 806

Rapport över koncernens kassaflöde

TSEK	Not	Kvartal 4		Jan-dec	
		2023	2022	2023	2022
Den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat		-5 141	9 001	-8 411	27 703
Justeringar för poster som inte påverkar kassaflödet		-	-95	-	2 641
Betald inkomstskatt		554	12 219	-9 096	5 376
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-4 587	21 126	-17 507	35 720
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Förändring rörelsefordringar		2 264	-17 095	-374	-13 000
Förändring rörelseskulder		-33 254	761	-3 895	-1 652
Förändringar från rörelsekapital		-30 990	-16 334	-4 269	-14 652
Kassaflöde från löpande verksamheten		-35 577	4 792	-21 776	21 068
Investeringsverksamheten					
Förvärv av förvaltningsfastigheter via bolag		-	2 996	-16	-761 246
Avyttring av förvaltningsfastigheter via bolag		-264	-802	42 416	4 666
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter		-5 082	-27 885	-35 323	-77 033
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-5 346	-25 691	7 077	-833 613
Finansieringsverksamheten					
Nyemission		70 206	17 423	70 206	207 774
Emissionskostnader		-7 358	-16 633	-7 642	-16 633
Återköp av egna aktier		-	-11 713	-987	-11 713
Amortering av lån		-81 108	-240 753	-244 969	-250 262
Nyupptagna lån		73 405	170 193	218 002	674 189
Utbetald utdelning		-	-	-	-35 767
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		55 145	-81 484	34 610	567 588
Periodens kassaflöde		14 222	-102 384	19 911	-244 957
Likvida medel vid periodens början		73 980	170 673	68 291	313 249
Likvida medel vid periodens slut		88 202	68 289	88 202	68 291
Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys					
Erhållen ränta		636	680	1 322	1 120
Erlagd ränta		-32 122	-16 505	-89 059	-41 722

Moderbolagets resultaträkning

TSEK	Not	Kvartal 4		Jan-dec	
		2023	2022	2023	2022
Nettoomsättning		4 112	4 276	16 887	15 785
Övriga externa kostnader		-6 143	-4 411	-28 455	-27 201
Rörelseresultat		-2 030	-134	-11 568	-11 415
Resultat från andelar i koncernföretag		-165 800	-88 047	-153 934	-82 366
Ränteintäkter		14 129	677	14 755	1 206
Finansiella kostnader		-578	-	-583	-
Resultat efter finansiella poster		-154 279	-87 504	-151 330	-92 575
Bokslutsdispositioner		11 438	13 129	11 438	13 129
Resultat före skatt		-142 841	-74 375	-139 892	-79 446
Skatt på periodens resultat		245	35	245	35
Periodens resultat		-142 596	-74 339	-139 646	-79 411

Moderbolagets balansräkning

TSEK	Not	31 dec	
		2023	2022
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i koncernföretag		617 313	613
Uppskjuten skattefordran		334	89
Summa anläggningstillgångar		617 647	702
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag		351 665	1 097 679
Övriga fordringar		834	2 053
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		142	80
		352 642	1 099 813
Kassa och bank		88 202	67 991
		88 202	67 991
Summa omsättningstillgångar		440 844	1 167 804
SUMMA TILLGÅNGAR		1 058 491	1 168 506
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		7 097	6 659
Fritt eget kapital			
Överkursfond		1 329 206	1 267 080
Balanserade vinstmedel		-171 952	-91 553
Årets resultat		-139 646	-79 411
Summa fritt eget kapital		1 017 608	1 096 116
Summa eget kapital		1 024 705	1 102 774
Skulder			
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		598	322
Skulder till koncernföretag		28 971	62 372
Övriga skulder		1	2 165
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 216	872
Summa kortfristiga skulder		33 786	65 731
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 058 491	1 168 506

Förändring av Eget kapital, moderbolaget

TSEK	Not	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01		5 088	1 077 511	-44 075	1 038 524
Totalresultat 1 januari - 31 december 2022		-	-	-79 411	-79 411
Nyemission		1 571	206 203	-	207 774
Återköp egna aktier		-	-	-11 713	-11 713
Emissionskostnader		-	-16 633	-	-16 633
Utdelning		-	-	-35 767	-35 767
Utgående eget kapital 2022-12-31		6 659	1 267 080	-170 966	1 102 774

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

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

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

Not 2 Resultat per aktie

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

TSEK	31 dec	
	2023	2022
Resultat efter skatt	-358 712	-231 855
Tröskelvärde (statsskuldsväxel 90 dgr) *	-	-
Kvar att vinstdela	-358 712	-231 855
80% till A- och B aktieägare	-286 969	-185 484
100% av tröskelvärdet		
S:a hänförligt till A- och B aktieägare		
Resultat per genomsnittligt antal A- samt B aktie, kronor	-2 412	-1 628
20% till stamaktieägare	-71 742	-46 371
Resultat per genomsnittligt antal stamaktie, kronor	-1 435	-1 140
Genomsnittlig räntesats för statsskuldsväxel 90 dgr	0,746%	0%

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

Not 3 Genomsnittligt antal aktier

Genomsnittligt antal aktier beräknas utifrån ingående antal utestående aktier med hänsyn tagen till det vägd antal aktier som har tillkommit i samband med emission, samt med avdrag

för vägd antal återköpta aktier. I samband med företrädesemissioner som inkluderar ett fondemissionselement räknas genomsnittligt antal aktier om för perioder innan företrädesemissionen.

TSEK	Ingående balans	Emission	Återköp 2023	Utgående balans
	2023-01-01	2023-12-11		2023-12-31
Utestående antal A- B- aktier	115 409	10 969	-103	126 275
Utestående antal Stamaktier	50 000			50 000
Totalt antal utestående aktier	165 409	10 969	-103	176 275
Snitt A- B- aktier	118 443	603	-84	118 962
Snitt stamaktier	50 000			50 000

Not 4 Förvaltningsfastigheter

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

Förvaltningsfastigheternas bokförda värden i koncernen har förändrats enligt följande:

TSEK	2023	2022
Bokfört värde 1 januari	3 473 160	2 937 940
Förvärv	-16	761 247
Avyttringar	-183 240	-4 666
Investeringar i befintliga fastigheter	35 323	77 033
Värdeförändring	-381 457	-298 393
Bokfört värde vid periodens slut	2 943 770	3 473 160

Möjligheter och risker

SBF Bostad ABs kassaflöde påverkas främst av utvecklingen av förvaltningsresultatet samt investeringsverksamheten. Förvaltningsresultatet påverkas i sin tur främst av utvecklingen av hyresvärdet, uthyrningsgrad, fastighetskostnader samt räntekostnader.

Finansiell risk

SBF Bostad ABs mest betydande finansiella risker utgörs av ränterisk, finansieringsrisk och likviditetsrisk. Ränterisk definieras som en icke påverkbar räntekostnadsökning. Med finansieringsrisk avses risken att kostnaden för upptagande av nya lån eller annan finansiering blir högre och/eller att refinansiering av förfallande lån försväras eller sker till ofördelaktiga villkor. Likviditetsrisk avser risken att SBF Bostad inte har tillräcklig betalningsberedskap för förutsedda och/eller oförutsedda utgifter. SBF Bostad behöver tillgång till likviditet för att finansiera pågående projekt, drift av verksamheten samt betala räntor och amorteringar.

Samtliga risker bevakas i den operativa verksamheten. SBF Bostads arbete styrs dels av fondens finansiella mål och riskbegränsningar, dels av interna och externa riktlinjer och policys. SBF Bostad arbetar operativt med dessa risker genom att endast använda sig av bankfinansiering för att undvika risker relaterat till obligationslån, hålla en god och proaktiv dialog med koncernens samarbetspartners samt löpande följa koncernens likviditetssituation. I tillägg har bolaget förlängt kapitalbindningstiden för lån vilket minskar finansieringsrisken. Genom SBF Fonder AB, i egenskap av anlitad AIF-förvaltare, står SBF Bostad AB under tillsyn av Finansinspektionen.

Operativa risker

Hysesintäkter och vakanser, ökade fastighetskostnader, projektstyrning samt risker relaterade till omvärldshändelser så som pandemier, geopolitiska spänningar och klimatförändringar är de operativa risker SBF Bostad har identifierat.

En viktig uppgift är därmed att hålla lägenheter och lokaler varaktigt uthyrda till stabila hyresgäster för att minimera vakanser. Den stora bostadsbristen och den reglerade hyresmarknaden för lägenheter gör att vakansrisken är relativt sett låg vad gäller hyresbostäder i Sverige. Att SBF Bostad har egen lokalt förankrad fastighetsförvaltning med egna uthyrare borgar för god lokalkännedom om marknaden och närhet till nya och befintliga hyresgäster.

Ett gott driftresultat uppnås genom aktiv och kontrollerad förvaltning. En fastighets läge, tekniska skick och driftskostnader är centrala faktorer som har påverkan på resultatet. Att SBF har kontroll över hela värdekedjan,

inklusive egen fastighetsförvaltning, kortar beslutsvägar, förenklar dialog och synliggör resultat vilket talar för god styrning och kontroll.

Bolaget följer löpande utvecklingen inom specifika områden så som hållbarhetskrav samt händelser i omvärlden för att löpande bedöma dess påverkan på verksamheten och agera därefter. Bolaget bevakar även de finansiella och regulatoriska riskerna så som exempelvis tillstånd och skattelagstiftningens utveckling.

I Bolagets årsredovisning beskrivs hantering av identifierade risker närmare.

Möjligheter och risker i fastigheternas värde

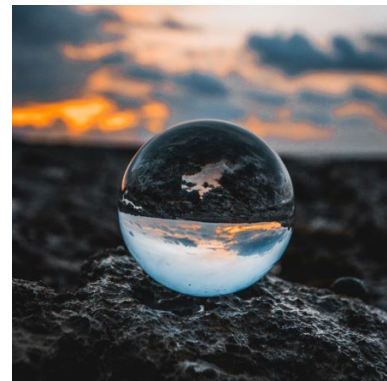
SBF Bostad redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Värdeförändringar för fastigheter inkluderas i resultaträkningen. Värdeförändringar av fastigheter har, historiskt för SBF Bostad, haft betydande påverkan på periodens/årets resultat och bidrar till att resultatet kan bli mer volatilt. Fastigheternas värde bestäms av utbud och efterfrågan, där priset främst är beroende av fastigheternas förväntade driftöverskott och köparens avkastningskrav.

En ökad efterfrågan medför lägre avkastningskrav och därmed en prisjustering uppåt, medan en vikande efterfrågan får motsatt effekt. På samma sätt medför en positiv utveckling av driftöverskottet en prisjustering uppåt, medan en negativ utveckling får motsatt effekt.

Samtliga fastigheter värderas regelbundet av oberoende värderare för att löpande bidra till en god och objektiv uppfattning av tillgångarnas marknadsvärde och därmed delägarnas investeringar.

Moderbolaget

Risker och osäkerhetsfaktorer är i stort sett samma för moderbolaget som koncernen som helhet, eftersom moderbolaget äger 100 procent av sina dotterbolag. Moderbolaget påverkas indirekt av dotterbolagens verksamhet vilket innebär att moderbolaget är utsatt för de risker och möjligheter som angivits för koncernen.



En viktig uppgift är att hålla lägenheter och lokaler varaktigt uthyrda



Rädisan 1, Laholm

Fastigheterna värderas regelbundet av oberoende värderare



Rapportens undertecknande

Styrelsen och den verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten 2023-12-31 ger en rättvisande översikt av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer för moderbolaget och de företag som ingår i koncernen.

Stockholm den 22 februari 2024
SBF Bostad AB (publ)

Terje Björzell

Verkställande direktör

Johan Grevelius

Styrelseordförande

Johan Bergman

Styrelseledamot

Anette Erneholm

Styrelseledamot

Denna rapport har inte granskats av bolagets revisorer.

Definitioner nyckeltal

Den övergripande nyttan med nedanstående nyckeltal är att SBF Bostad vill ge nuvarande och kommande investerare en ökad förståelse av verksamhetens ställning och utveckling.

Avkastning på eget kapital

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

Belopp inom parentes ()

Belopp inom parentes avser samma period föregående år.

Belåningsgrad

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

Direktavkastning

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

Driftnetto

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

Eget kapital

Tillgångar minus skulder.

Ekonomisk genomsnittlig uthyrningsgrad

Vakans genom kontrakterade hyresintäkter.

Fastigheternas direktavkastning

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

Fastigheternas marknadsvärde

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

Förvaltningsresultat

Resultat före skatt och orealiserade värdeförändringar. Nyckeltalet ger framför allt en bra bild över fondens resultat där samtliga omkostnader är medtagna och används till benchmarking och uppföljning över tid.

Förväntad hyrestillväxt

Avser kommande års förväntade hyreshöjning.

Genomsnittligt antal aktier

Genomsnittligt antal 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.

Genomsnittlig ränta på fastighetslån

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

Hysesintäkter

Debiterade hyror enligt kontrakt.

Jämförbart bestånd

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

NAV (långsiktigt substansvärde)

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

NAV efter vinstdelning

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

Periodens resultat

Periodens intäkter inklusive fastighetskostnader, centraladministration, finansnetto, resultat fastighetsförsäljningar, orealiserade nettovärdeförändringar samt aktuell skatt.

Resultat per A- samt B-aktie

A och B aktiens andel av resultat efter skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående A- och B-aktier.

Räntetäckningsgrad

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

Soliditet

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

Uthyrningsbar yta

Total area som är tillgänglig för uthyrning.

Överskottsgrad

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

Frågor och mer information

Kontaktpersoner

För frågor och mer information kontakta oss.

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

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.sbfboservice.se

Kalender

Extra bolagsstämma

7 mars 2024

Årsredovisning 2023

30 april 2024

Årsstämma

23 maj 2024

Halvårsrapport 2024

28 augusti 2024

Delårsrapport Q3 2024

26 november 2024

SBF Bostad AB (publ)

Kungsgatan 17
111 43 Stockholm

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

Org.nr: 559056-4000