

## **SBF Bostad AB (publ)**

### **Delårsrapport 2020-06-30**

Kommunikén omfattar perioden 1 januari till 30 juni 2020.

- \* Fastighetsbeståndet marknadsvärderades till 1 133 850 KSEK (626 550).
- \* Hyresintäkterna ökade med 110% till 41 656 KSEK (19 809).
- \* Driftnettot ökade med 109% till 23 177 KSEK (11 114).
- \* Periodens resultat efter skatt uppgick till 16 300 KSEK (8 290).
- \* Periodens resultat per A-aktie uppgick till 1 084,25 kr (1 013,04).
- \* Periodens resultat per Stam-aktie uppgick till 1 304,00 kr (663,23).
- \* EPRA NAV per A-aktie 54 631 kronor (52 037).
- \* Utdelning med 1 200 kr per A-aktie utbetald enligt stämmobeslut.

## SBF Bostad AB (publ)

### Resultatutveckling januari - juni 2020

#### Hyresintäkter och driftöverskott

Hyresintäkterna ökade med 110% jämfört med samma period föregående år och uppgick till 41 656 KSEK, (19 809) främst på grund av de förvärv som gjorts både under föregående år och 2020, men även standardförbättringar och hyreshöjningar i befintliga fastigheter spelar in. Driftnettot ökade som en följd av detta med 109% och uppgick till 23 177 KSEK (11 115). Överskottsgraden minskade marginellt från 56,1% första halvåret föregående år till 55,6% för perioden.

#### Central administration

Kostnader för central administration uppgick till -11 697 KSEK (-6 215). Ökningen beror främst på de förvärv som gjordes under andra halvåret 2019 samt första halvåret 2020.

#### Finansiella intäkter och kostnader

Nettot av finansiella intäkter och kostnader uppgick till -8 886 KSEK (-4 962), dvs en ökning med 79%. Detta är hänförligt till ökningen av räntebärande lån i samband med förvärven. Den genomsnittliga räntesatsen uppgick för första halvåret 2020 till 1,49% för fonden, att jämföra med 1,56% för samma period föregående år.

#### Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 2 594 KSEK (-62), och förbättringen är främst hänförlig till de förvärv som fonden har gjort under 2019 och 2020.

#### Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 14 993 KSEK (11 902). Värdeförändringen förklaras till största delen av hyreshöjande investeringar, generella hyreshöjningar och förbättrade kassaflöden i förvaltningen till följd av tidigare investeringar i befintliga fastigheter. Realiserade vinster vid avyttringar uppgick till 4 899 KSEK (0).

#### Resultat

Periodens resultat uppgick till 16 300 KSEK (8 290) och har påverkats positivt av de realiserade värdeförändringarna på fastigheter och ett större fastighetsbestånd.

#### Fastighetsbeståndet

Marknadsvärdet per 30 juni 2020 uppgick till 1 133 850 KSEK (626 550). Under året har 8 fastigheter förvärvats i Hörby och Huskvarna, för totalt 237 883 KSEK. Samtidigt har fonden investerat 3 488 KSEK (1 583) i befintliga fastigheter, för att höja standarden och i förlängningen få ökade hyresintäkter.

#### Belåning och säkerheter

Skulder till kreditinstitut uppgår vid halvårsskiftet till 716 252 KSEK (370 104), ökningen är hänförlig till belåning av fastighetsförvärven under perioden. Belåning av fastigheterna har gjorts via Handelsbanken, SBAB, Laholms Sparbank och Danske Bank. Belåningsgraden uppgick till 63,2%, en ökning med 4,1 procentenheter jämfört med samma tidpunkt föregående år.

#### Väsentliga händelser under perioden

Under året har SBF Bostad genomfört två nyemissioner som totalt inbringade 79 478 KSEK. Totalt har fonden tagit in 561 886 KSEK i kapital sedan start.

Under perioden har fonden förvärvat 8 fastigheter belägna i Hörby och Huskvarna, med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 19 638 kvm. Förvärven ger helårseffekter på resultatet först 2021.

#### Väsentliga händelser efter periodens slut

Efter halvårsboks slutet har inga väsentliga händelser inträffat.

## Om SBF Bostad AB (publ)

### Allmänt om verksamheten

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) och erbjuder direktinvesteringar i svenska bostadshyresfastigheter.

Per den 30 juni 2020 ägde SBF Bostad genom helägda dotterbolag 52 fastigheter med 1 070 lägenheter och 92 lokaler med en totalyta om 83 550 kvm. Fastigheterna är belägna i Borgholm, Eslöv, Huskvarna, Hörby, Kalmar, Karlskrona, Laholm, Osby, samt Skellefteå och Ystad. SBF Bostad AB förvaltas av SBF Management AB, som står under Finansinspektionens tillsyn. SBF Management AB har förvaltat fastighetsfonder sedan 2004 och förvaltar idag, utöver SBF Bostad, tre AIF-fonder som äger cirka 3 400 lägenheter på 21 orter till ett värde motsvarande cirka 3,4 miljarder kronor.

Den förhållandevis låga risken i bostadshyresfastigheter innebär att en placering i SBF Bostad skapar en förutsägbarhet i ett långsiktigt sparande. Investeringsformen lämpar sig för såväl privatpersoner och företag som för stiftelser och institutioner.

Sedan den 25 juli 2016 är SBF Bostad noterad på NGM Nordic AIF och handlas under kortnamnet SBFB A. Bolaget har sedan start genomfört totalt tio nyemissioner som tillfört cirka 562 miljoner kronor i investerarkapital.

### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Som i alla investeringar finns ett antal osäkerhetsmoment att förhålla sig till. En viktig uppgift är att hålla lägenheter och lokaler varaktigt uthyrda till bra hyresgäster, dvs att minimera vakanserna. Den stora bostadsbristen och den reglerade hyresmarknaden för lägenheter gör att vakansrisken är relativt sett låg vad gäller hyresbostäder i Sverige. Lägesfaktor, tekniskt skick och driftskostnader är andra faktorer som måste kontrolleras för att uppnå ett gott driftsresultat. Slutligen måste den finansiella och regulatoriska risken som tillstånd, skattelagstiftningens utveckling etc, hanteras.

Bankernas intresse av att låna ut påverkas av konjunktur, ränteläge och värderingar av fastigheterna. Genom SBF Management, i egenskap av anlitad AIF-förvaltare, har SBF Bostad avtal med en förvaltare som tillsätter erforderliga resurser för att följa detta och minimera dessa risker inom de anvisningar som finns antagna i gällande prospekt och som också regelbundet följs upp i rapporter till Finansinspektionen.

Samtliga fastigheter värderas regelbundet av oberoende värderare för att löpande kunna ha en god och objektiv uppfattning av tillgångarnas, och därmed delägarnas, marknadsvärde på sina investeringar.

Risker och osäkerhetsfaktorer är de samma för moderbolaget som för koncernen.

### COVID-19

När det gäller viruset Corona (COVID-19) följer bolaget rekommendationerna från svenska myndigheter och experter och rekommenderar även bolagets hyresgäster att följa dessa. SBF Bostad äger, förvaltar och utvecklar bostadsfastigheter i attraktiva orter i Sverige vilket inte påverkas direkt av den turbulens som uppstått till följd av Corona-pandemin. I beståndet ingår även ett begränsat antal lokaler och för en del av dessa hyresgäster har viruset inneburit stora intäktsbortfall. Utvecklingen följs noggrant för alla hyresgäster, men bolaget anser för närvarande att riskerna för intäktsbortfall eller hyresförluster är begränsade.

**Kommande information**

Bokslutskommuniké 2020

2021-02-28

Frågor besvaras av Johan Grevelius telefon 076 148 51 03

Styrelsen och den verkställande direktören försäkrar att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 31 augusti 2020

SBF Bostad AB (publ)

Per-Åke Eliasson  
Styrelseordförande

Johan Grevelius  
Styrelseledamot/VD

Jonas Berg  
Styrelseledamot

*Denna delårsrapport har varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisorer KPMG.*

## Nyckeltal

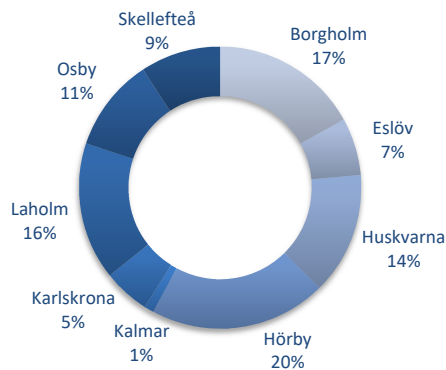
SBF Bostad presenterar ett antal finansiella nyckeltal som inte definieras enligt IFRS och som därmed är alternativa nyckeltal enligt European Securities and Markets Authority (ESMA). Bolaget anser att nyckeltalen ger värdefull och kompletterande information om bolagets ställning och resultat.

Alla belopp anges i KSEK om inget annat anges.

	2020-01-01 2020-06-30	2019-01-01 2019-06-30	2019-01-01 2019-12-31
Hysesintäkter	41 656	19 809	51 889
Driftnetto	23 177	11 114	30 242
Överskottsgrad; %	55,6	56,1	58,3
Soliditet %	43,9	52,8	46,9

	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
Antal förvaltningsfastigheter	52	39	47
Uthyrningsbar yta/kvm	83 550	44 882	72 227

### Regionsfördelning av fastighetsbeståndet efter kvm



### Kapitalbindning per bank

Bank	Lånebelopp	Andel
Danske Bank	343 239	47,9%
Handelsbanken	55 016	7,7%
Laholms Sparbank	49 335	6,9%
SBAB	268 662	37,5%
<b>Summa</b>	<b>716 252</b>	<b>100,0%</b>

### Kapitalbindningstid

Förfallotidpunkt	Lånebelopp	Andel
Inom 1 år	140 382	19,6%
Senare än 1 år tidigare än 2 år	120 100	16,8%
Senare än 2 år tidigare än 3 år	187 108	26,1%
Senare än 3 år tidigare än 4 år	0	0,0%
Senare än 4 år	268 662	37,5%
<b>Summa</b>	<b>716 252</b>	<b>100,0%</b>

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid var 2,2 (1,3) år.

	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
Genomsnittlig räntesats	1,49%	1,56%	1,59%
Belåningsgrad	63,2%	59,1%	57,5%

Fonden har inga räntederivat.

## Förvärv och investeringar

### Perioden 1 januari till 30 juni 2020

Fastighet	Kommun	Antal		Uthyrningsbar yta kvm		
		Lägenheter	Lokaler	Bostäder	Lokaler	Totalt
Ehrenpreus 11	Huskvarna	50	1	3 515	54	3 569
Gyllebo 6	Hörby	16	1	952	42	994
Gyllebo 15	Hörby	29	1	1 856	14	1 870
Lindholmen 35	Hörby	32	1	6 326	25	6 351
Sofiero 1	Hörby	40	1	2 834	304	3 138
Stureholm 16	Hörby	12	1	701	134	835
Örtofta 1 o 2	Hörby	88	1	6 326	25	6 351
Östraby 1:6	Hörby	12	-	508	-	508
<b>Summa perioden 1/1 till 30/6-2020</b>		<b>279</b>	<b>7</b>	<b>23 018</b>	<b>598</b>	<b>23 616</b>

### Fastighetsbestånd

Fastighet	Kommun	Antal		Uthyrningsbar yta kvm		
		Lägenheter	Lokaler	Bostäder	Lokaler	Totalt
Björnen 2	Borgholm	8	2	570	443	1 013
Borgholms-Lugnet 3	Borgholm	18	3	1 233	384	1 617
Engelen 5	Borgholm	16	4	1 416	363	1 779
Solberga 1:104	Borgholm	90	-	7 651	-	7 651
Sverige 1	Borgholm	18	2	1 199	180	1 379
Bokhandlaren 4	Eslöv	20	3	1 356	1 127	2 483
Bokhandlaren 5	Eslöv	16	2	942	561	1 503
Ekorren 4	Eslöv	24	-	1 239	-	1 239
Ehrenpreus 11	Huskvarna	50	1	3 515	54	3 569
Rosengård 15	Huskvarna	12	3	933	726	1 659
Rosengård 16	Huskvarna	11	2	1 116	633	1 749
Rustmästaren 2	Huskvarna	53	-	4 130	-	4 130
Gyllebo 6	Hörby	16	-	952	42	994
Gyllebo 15	Hörby	29	-	1 856	14	1 870
Lindholmen 35	Hörby	32	-	2 318	55	2 373
Sofiero 1	Hörby	40	1	2 834	304	3 138
Stureholm 16	Hörby	12	1	701	134	835
Örtofta 1 o 2	Hörby	88	1	6 326	25	6 351
Östraby 1:6	Hörby	12	-	508	-	508
Svärdsliljan 7	Kalmar	14	6	773	104	877
Berget 3	Karlskrona	28	6	1 554	429	1 983
Brisen 1	Karlskrona	17	1	1 159	30	1 189
Viborg 27	Karlskrona	14	2	951	119	1 070
Abborren 11	Laholm	8	1	594	30	624
Getingen 4	Laholm	41	1	2 700	41	2 741
Jungfrun 2	Laholm	3	1	225	110	335
Kräftan 22	Laholm	18	4	1 031	20	1 051
Kräftan 14	Laholm	6	2	490	192	682
Rädisan 1	Laholm	49	2	3 757	274	4 031
Sländan 6	Laholm	46	1	2 904	122	3 026
Disponenten 10	Osby	13	-	903	-	903
Disponenten 14	Osby	4	-	252	-	252
Gamleby 31	Osby	1	-	98	-	98

## Forts

Fastighet	Kommun	Antal		Uthyrningsbar yta kvm		
		Lägenheter	Lokaler	Bostäder	Lokaler	Totalt
Klockaren 5	Osby	7	–	475	–	475
Klockaren 10	Osby	21	–	1 617	–	1 617
Skogvaktaren 7	Osby	6	–	378	–	378
Väktaren 1	Osby	6	–	378	–	378
Väktaren 3	Osby	9	–	652	–	652
Predikanten 1	Osby	32	10	2 209	1 535	3 744
Ekorren 4	Skellefteå	7	2	588	192	780
Göken 3	Skellefteå	7	1	407	55	462
Göken 4	Skellefteå	6	1	384	45	429
Göken 5	Skellefteå	6	2	382	39	421
Kastor 5	Skellefteå	7	10	513	554	1 067
Mössmakaren 4	Skellefteå	8	2	519	72	591
Mössmakaren 7	Skellefteå	7	–	406	–	406
Rödhaken 3	Skellefteå	14	–	780	–	780
Staren 5	Skellefteå	8	1	494	22	516
Tegelslagaren 1	Skellefteå	8	1	491	31	522
Älgen 6	Skellefteå	7	–	412	48	460
Älgen 9	Skellefteå	5	1	352	45	397
Örnen 7	Skellefteå	6	1	409	40	449
Schultz 4, 5	Ystad	66	8	4 001	324	4 325
<b>Summa</b>		<b>1 070</b>	<b>92</b>	<b>74 032</b>	<b>9 518</b>	<b>83 550</b>

## Definitioner

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

### Hyresintäkter

Debiterade hyror enligt kontrakt.

### Driftnetto

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

### 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.

### Belåningsgrad

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

### 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.

### EPRA NAV(Långsiktigt substansvärde)

Eget kapital med återläggning av eventuella derivat och uppskjuten skatt, samt avdrag för eventuell vinstdelning, i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång. Nyckeltalet möjliggör jämförelse mot andra aktörer samt uppföljning över tid.

**Genomsnittlig ränta på fastighetslån**

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

**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.

**Genomsnittligt antal aktier**

Beräkningen är gjord utifrån ingående balans av antal aktier och därefter har antal aktier i respektive emission viktats utifrån antal dagar mellan likviddatum och balansdagen.



## Rapport över koncernens totalresultat

Belopp i KSEK	2020-01-01	2019-01-01	2019-01-01
	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
Hysesintäkter	41 656	19 809	51 889
Fastighetskostnader	-18 479	-8 694	-21 647
<b>Driftnetto</b>	<b>23 177</b>	<b>11 115</b>	<b>30 242</b>
Central administration	-11 697	-6 215	-17 784
Ränteintäkter	-	-	52
Finansiella kostnader	-8 886	-4 962	-11 445
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>2 594</b>	<b>-62</b>	<b>1 065</b>
Resultat fastighetsförsäljningar	4 899	-	6 839
Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	14 993	11 902	31 816
<b>Resultat före skatt</b>	<b>22 486</b>	<b>11 840</b>	<b>39 720</b>
Skatt på periodens resultat	-6 186	-3 550	-8 278
<b>Periodens resultat</b>	<b>16 300</b>	<b>8 290</b>	<b>31 442</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>16 300</b>	<b>8 290</b>	<b>31 442</b>
<b>Resultat per stamaktie före/efter utspädning, kr *</b>	<b>1 304</b>	<b>663</b>	<b>2 515</b>
<b>Genomsnittligt antal stamaktier, st</b>	<b>2 500</b>	<b>2 500</b>	<b>2 500</b>
<b>Resultat per A-aktie före/efter utspädning, kr *</b>	<b>1 084</b>	<b>1 013</b>	<b>3 326</b>
<b>Antal A-aktier vid periodens slut, st</b>	<b>10 876</b>	<b>8 524</b>	<b>9 402</b>
<b>Genomsnittligt antal A-aktier, st</b>	<b>12 027</b>	<b>6 547</b>	<b>7 563</b>

\* Något minoritetsintresse föreligger inte, varför hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare. Någon utspädningseffekt föreligger inte då inga potentiella aktier förekommer. De nyemissioner som har genomförts under året har gjorts till kurser som legat i paritet med aktuellt börsvärde och därmed har ingen utspädning skett.

## Rapport över koncernens finansiella ställning

Belopp i KSEK	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	1 133 850	626 550	947 400
Förutbetalda kostnader	28 779	32 612	31 950
Uppskjutna skattefordringar	94	94	94
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 162 724</b>	<b>659 256</b>	<b>979 444</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar	555	-	29
Fordringar hos koncernföretag	5 660	473	17 647
Tecknat men ej inbetalt kapital	66 852	-	-
Skattefordran	1 801	564	13
Övriga fordringar	2 923	743	936
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	309	3 052	498
	<b>78 100</b>	<b>4 831</b>	<b>19 123</b>
Kortfristiga placeringar	-	15 102	15 153
Likvida medel	109 689	152 793	71 953
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>187 790</b>	<b>172 726</b>	<b>106 229</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 350 513</b>	<b>831 982</b>	<b>1 085 673</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	2 427	2 204	2 380
Pågående nyemission	248	-	-
Övrigt tillskjutet kapital	556 799	433 625	478 724
Balanserat resultat inkl. årets resultat	33 314	5 144	28 296
<b>Summa eget kapital</b>	<b>592 788</b>	<b>440 973</b>	<b>509 400</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	575 870	370 104	199 495
Uppskjuten skatteskuld	14 902	4 275	8 598
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>590 772</b>	<b>374 379</b>	<b>208 093</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	140 382	-	345 541
Leverantörsskulder	6 779	1 562	3 093
Skulder till koncernföretag	3 140	3 359	2 280
Skatteskulder	275	-	684
Övriga skulder	322	1 592	1 296
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 055	10 117	15 286
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>166 953</b>	<b>16 630</b>	<b>368 180</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 350 513</b>	<b>831 982</b>	<b>1 085 673</b>

## Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen

(Belopp i KSEK)

Eget kapital per 2019-06-30	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2019-01-01</b>	<b>1 623</b>	<b>283 326</b>	<b>4 811</b>	<b>289 760</b>
Totalresultat 1 januari - 30 juni 2019	-	-	8 290	8 290
Nyemission	581	150 687	-	151 268
Emissionskostnader	-	-388	-	-388
Utdelning	-	-	-7 957	-7 957
<b>Eget kapital 2019-06-30</b>	<b>2 204</b>	<b>433 625</b>	<b>5 144</b>	<b>440 973</b>

Eget kapital per 2020-06-30	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2020-01-01</b>	<b>2 380</b>	<b>478 724</b>	<b>28 296</b>	<b>509 400</b>
Totalresultat 1 januari - 30 juni 2020	-	-	16 300	16 300
Nyemission	47	12 579	-	12 626
Pågående nyemission	248	66 604	-	66 852
Emissionskostnader	-	-1 108	-	-1 108
Utdelning	-	-	-11 282	-11 282
<b>Eget kapital 2020-06-30</b>	<b>2 675</b>	<b>556 799</b>	<b>33 314</b>	<b>592 788</b>

## Rapport över koncernens kassaflöde

Belopp i KSEK	2020-01-01	2019-01-01	2019-01-01
	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter skatt	16 300	8 290	31 442
Justeringar för poster som inte påverkar kassaflödet	2 378	5 824	5 569
Orealiserade värdeförändringar	-14 993	-11 902	-31 816
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>3 685</b>	<b>2 212</b>	<b>5 195</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring rörelsefordringar	9 663	-846	-15 152
Förändring rörelseskulder	4 341	5 085	11 017
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten</b>	<b>17 689</b>	<b>6 451</b>	<b>1 060</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av fastigheter via bolag	-237 883	-133 865	-447 666
Avyttring av fastigheter via bolag	74 813	–	29 000
Investering i befintliga fastigheter	-3 488	-1 583	-10 466
Investering i anläggningsrelaterade fordringar	-	-11 212	-13 134
Avyttring/investering i kortfristiga placeringar	15 153	–	-51
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-151 405</b>	<b>-146 660</b>	<b>-442 317</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission	11 518	150 880	196 155
Amortering av lån	-38 779	-706	-27 437
Nyupptagna lån	209 995	83 808	285 471
Utbetald utdelning	-11 282	-7 957	-7 957
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>171 452</b>	<b>226 025</b>	<b>446 232</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>37 736</b>	<b>85 816</b>	<b>4 975</b>
Likvida medel vid periodens början	71 953	66 978	66 978
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>109 689</b>	<b>152 793</b>	<b>71 953</b>
Erlagda räntor	-4 714	-2 672	-6 616
Erhållna räntor	–	–	52

## Moderbolagets resultaträkning

Belopp i KSEK	2020-01-01	2019-01-01	2019-01-01
	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
Nettoomsättning	3 215	-	5 477
Övriga externa kostnader	-8 634	-1 812	-9 560
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-5 419</b>	<b>-1 812</b>	<b>-4 083</b>
Ränteintäkter	-	-	52
Finansiella kostnader	-3 174	-2 208	-5 009
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-8 594</b>	<b>-4 020</b>	<b>-9 040</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	3 989
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-8 594</b>	<b>-4 020</b>	<b>-5 051</b>
Skatt på periodens resultat	-	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>-8 594</b>	<b>-4 020</b>	<b>-5 051</b>

Periodens totalresultat är lika med periodens resultat

## Moderbolagets balansräkning

Belopp i KSEK	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Tecknat men ej inbetalt kapital</b>	<b>66 852</b>	-	-
Aktier och andelar i koncernföretag	300	150	300
Förutbetalda kostnader	28 779	32 611	31 950
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>29 079</b>	<b>32 761</b>	<b>32 250</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	423 375	330 167	362 465
Övriga fordringar	1 305	-	33
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	82	581	50
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>424 762</b>	<b>330 748</b>	<b>362 548</b>
Kortfristiga placeringar	0	15 102	15 153
Kassa och bank	23 794	109 909	71 598
	<b>23 794</b>	<b>125 011</b>	<b>86 751</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>448 556</b>	<b>455 759</b>	<b>449 299</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>544 488</b>	<b>488 520</b>	<b>481 549</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital	2 427	2 204	2 380
Pågående nyemission	248	-	-
<b>Fritt eget kapital</b>			
Överkursfond	556 799	433 625	478 724
Balanserade vinstmedel	-32 841	-16 508	-16 508
Periodens resultat	-8 594	-4 020	-5 051
<b>Summa eget kapital</b>	<b>518 039</b>	<b>415 301</b>	<b>459 545</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	-	202	265
Skulder till koncernföretag	24 504	72 705	21 159
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 945	312	580
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>26 449</b>	<b>73 219</b>	<b>22 004</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>544 488</b>	<b>488 520</b>	<b>481 549</b>

## Förändring av eget kapital, moderbolaget

Belopp i KSEK

Eget kapital per 2019-12-31	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2019-01-01</b>	<b>1 623</b>	<b>283 326</b>	<b>-8 551</b>	<b>276 398</b>
Totalresultat 1 januari - 31 december 2019	-	-	-5 051	-5 051
Nyemission	755	196 606	-	197 361
Inbetalt ej registrerat aktiekapital	2	-	-	2
Emissionskostnader	-	-1 208	-	-1 208
Utdelning	-	-	-7 957	-7 957
<b>Utgående balans per 31 december 2019</b>	<b>2 380</b>	<b>478 724</b>	<b>-21 559</b>	<b>459 545</b>

Eget kapital per 2020-06-30	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2020-01-01</b>	<b>2 380</b>	<b>478 724</b>	<b>-21 559</b>	<b>459 545</b>
Totalresultat 1 januari - 30 juni 2020	-	-	-8 594	-8 594
Nyemission	47	12 579	-	12 626
Pågående nyemission	248	66 604	-	66 852
Emissionskostnader	-	-1 108	-	-1 108
Utdelning	-	-	-11 282	-11 282
<b>Utgående balans per 30 juni 2020</b>	<b>2 675</b>	<b>556 799</b>	<b>-41 435</b>	<b>518 039</b>

## Redovisningsprinciper

SBF Bostad AB följer de av EU antagna IFRS standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna delårsrapport för koncernen är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen.

Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 9:e kapitel, Delårsrapport.

### Värderingsprinciper fastigheter

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

### Finansiella instrument

Verkligt värde överensstämmer i allt väsentligt med nominellt värde, då samtliga finansiella skulder är upptagna med rörlig ränta. Det har inte skett en förändring i kreditmarginalen sedan lånen upptogs som väsentligen påverkat det verkliga värdet på lånen.

## Noter till koncernens resultat- och balansräkning

### Transaktioner med närstående

Transaktioner med närstående bolag är prissatta på marknadsmässiga villkor och följer i allt väsentligt de nivåer som angavs i årsredovisningen för 2019.

### Not 1 Resultat per aktie

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

Beräkning av resultat per aktie (KSEK)	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>16 300</b>	<b>8 290</b>	<b>31 442</b>
Tröskelvärde (statsskuldsväxel 90 dgr) *	–	–	–
Kvar att vinstdela	16 300	8 290	31 442
80% till A-aktieägare	13 040	6 632	25 154
<b>S:a hänförligt till A-aktieägare</b>	<b>13 040</b>	<b>6 632</b>	<b>25 154</b>
<b>Resultat per genomsnittligt antal A-aktie, kronor</b>	<b>1 084,25</b>	<b>1 013,04</b>	<b>3 325,88</b>
<b>20% till stamaktieägare</b>	<b>3 260</b>	<b>1 658</b>	<b>6 288</b>
<b>Resultat per genomsnittligt antal stamaktie, kronor</b>	<b>1 304,00</b>	<b>663,23</b>	<b>2 515,36</b>
<b>Genomsnittlig räntesats för statsskuldsväxel 90 dgr</b>	<b>neg</b>	<b>neg</b>	<b>neg</b>

\*) Tröskelvärdet är lika med resultat efter skatt, multiplicerat med den genomsnittliga räntesatsen för statsskuldsväxel 90 dgr under året, beloppet kan dock aldrig bli negativt utan då anges "-" dvs 0,0. I de fall som tröskelvärdet är positivt, så tillfaller hela beloppet upp till tröskelvärdet A-aktieägarna och resterande belopp delas 80/20 mellan A-aktieägare och stamaktieägarna.



## Not 2 Genomsnittligt antal aktier

### Beräkning av genomsnittligt antal aktier för perioden

Aktieslag	Ingående Balans 2020-01-01	Emission 2020-04-21	Emission 2020-06-25	Utgående balans 2020-06-30
A-aktier	9 402	236	1 238	10 876
Stamaktier	2 500	-	-	2 500
Total antal aktier	11 902	236	1 238	13 376
Snitt A-aktier	11 902	91	34	12 027
Snitt stamaktier	2 500	-	-	2 500

Beräkningen är gjord utifrån ingående antal aktier och därefter har antal aktier i respektive emission viktats utifrån antal dagar mellan slutlikviddatum och balansdagen.

## Not 3 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

Fastighetsvärde (KSEK)	2020-06-30	2019-12-31
<b>Bokfört värde 1 jan</b>	<b>947 400</b>	<b>479 200</b>
Förvärv	237 883	447 666
Avyttringar	-69 914	-21 748
Investeringar i befintliga fastigheter	3 488	10 466
Värdeförändring	14 993	31 816
<b>Bokfört värde vid periodens slut</b>	<b>1 133 850</b>	<b>947 400</b>



## Granskningsrapport

Till styrelsen i SBF Bostad AB (publ)

Org. nr 559056-4000

### Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för SBF Bostad AB (publ) per den 30 juni 2020 och den sexmånadersperiod som slutade per detta datum.

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

### Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

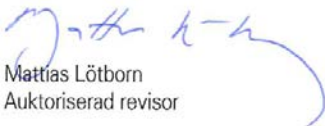
Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga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

### Slutsats

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

Stockholm den 31 augusti 2020

KPMG AB



Mattias Lötborn  
Auktoriserad revisor