

Bokslutskommuniké

SBF Bostad AB (publ) januari - december 2025

Som tidigare kommunicerats har en fastighetsförsäljning för 975 mkr genomförts, affären ägde rum den 1 oktober 2025. Tillsammans med framgångsrika hyresförhandlingar samt förbättrat finansnetto har fondens kassaflöde stärkts ytterligare.

Sammanfattning av oktober - december 2025

- Hyresintäkterna ökade för jämförbart bestånd med 5,2 procent. Totalt för kvartalet minskade hyresintäkterna med -37,6 procent till 30 900 tkr (49 536) som en effekt av det minskade fastighetsbeståndet.
- Driftnettot för jämförbart bestånd minskade med -1,6 procent. Förändringen beror på kostnader av engångskaraktär såsom besiktningar samt periodiseringseffekt. För hela beståndet minskade driftnettot -44,3 procent till 15 401 tkr (27 642), en effekt av fastighetsförsäljningen.
- Vid kvartalets slut uppgick fastighetsbeståndets marknadsvärde till 1 558 610 tkr (2 586 450). Resultateffekten av värdeförändringen uppgår till -5 940 tkr (-20 751) och resultat av fastighetsförsäljning uppgår till -31 117 tkr (-2 190).
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till -28 386 tkr (-28 797).
- NAV per preferensaktie (A- samt B-aktie) uppgick till 752 kr (851).
- Resultat efter skatt per preferensaktie (A- samt B-aktie) uppgick till -27,53 kr (-23,77).

Sammanfattning av januari - december 2025

- Hyresintäkterna ökade för jämförbart bestånd med 5,9 procent. Totalt för perioden minskade dock hyresintäkterna med -9,4 procent till 184 809 tkr (203 897), vilket förklaras av försäljningar av fastigheter under året.
- Driftnettot för jämförbart bestånd steg med 3,4 procent. För hela beståndet minskade driftnettot med -8,9 procent till 114 447 tkr (125 562) år, vilket förklaras av fastighetsförsäljningen.
- Vid periodens slut uppgick fastighetsbeståndets marknadsvärde till 1 558 610 tkr (2 586 450). Värdeförändringar uppgår till -78 779 tkr (-2 885) och resultat av fastighetsförsäljningar uppgår till -31 757 tkr (-12 440).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -85 252 tkr (-37 660). Det negativa resultatet förklaras främst av realiserade och orrealiserade värdeförändringar på fastigheter.
- NAV per preferensaktie (A- samt B-aktie) uppgick till 752 kr (851).
- Resultat efter skatt per preferensaktie (A- samt B-aktie) uppgick till -75,04 kr (-30,78).

Marknadsvärde

1,6
mdkr

NAV per
A- samt B-aktie

752
kr

Förvaltnings-
resultat

9,9
mkr

Räntesäkrade
krediter

71,5
procent

Väsentliga händelser under oktober - december 2025

- För att hantera inlösen av de B-aktier som var anmälda för inlösen under 2024 har fonden träffat avtal om fastighetsförsäljning till ett underliggande marknadsvärde om 975 mkr. Affären skedde den 1 oktober.
- Styrelsen har fattat beslut om verkställande av inlösen av samtliga kvarvarande B-aktier som anmälts för inlösen. Det totala inlösenbeloppet uppgår till 92 702 tkr där utbetalning till aktieägarna skedde den 3 oktober 2025.
- En extra bolagsstämma hölls den 22 oktober 2025. Beslut fattades om att dela ut 31,44 kr per aktie. Det totala beloppet för utdelning uppgick till 32 332 550 kr.

Väsentliga händelser efter periodens slut

- Fonden har framgångsrikt förlängt lån motsvarande 310 mkr med tre år. Med detta ökar kapitalbindningen från 2,0 till 3,0 år för beståndet.

Transaktionsmarknad i återhämtning

Fjärde kvartalet präglades av fortsatt stabil förvaltning och ett stärkt finansiellt utgångsläge. Som tidigare kommunicerats genomfördes en fastighetsförsäljning om 975 mkr med frånträde den 1 oktober 2025. Försäljningen möjliggjorde inlösen av anmälda B-aktier, samtidigt som den bidrog till en starkare likviditetsposition.

Mot bakgrund av den stärkta likviditeten hölls en extra bolagsstämma den 22 oktober 2025, där det beslutades om en utdelning om 31,44 kr per aktie. Det totala utdelningsbeloppet uppgick till 32 332 550 kr. Utdelning följer SBF Bostads ambition med årlig utdelning till aktieägarna.

Aktiv skuldförvaltning

Under året har vi fortsatt stärka fondens finansiella stabilitet genom en aktiv och ansvarsfull skuldförvaltning. Amorteringar i kombination med att vi aktivt har räntesäkrat stora delar av fondens krediter, har skapat en stabil grund och förbättrat förutsägbarheten i kassaflödet.

Detta, tillsammans med ett lägre ränteläge, har bidragit till ett tydligt förbättrat finansnetto. För helåret uppgick nettot av finansiella intäkter och kostnader till -51 911 tkr (-73 353), en minskad kostnad motsvarande nära 30 procent, och den genomsnittliga räntesatsen sjönk till 3,70 procent (5,08). Sammantaget har detta gett ett starkt genomslag i den löpande resultatutvecklingen och bidragit till att förvaltningsresultatet för helåret förbättrades till 9 888 tkr (-3 458).

Makroekonomisk översikt

Under kvartalet har marknadsläget fortsatt att stabiliseras och vi ser en gradvis förbättring i sentimentet kring svenska hyresfastigheter. Enligt Konjunkturinstitutet (KI) står den svenska konjunkturåterhämtningen på allt fastare mark, där efterfrågan i ekonomin stärks och hushållens köpkraft förbättras i takt med stigande reallöner och en mer expansiv ekonomisk politik. Samtidigt har inflationen fallit tillbaka, vilket bidrar till en mer förutsägbar miljö för både hushåll och fastighetsbolag. För hyresfastigheter innebär detta successivt bättre förutsättningar. Även om kostnadsnivåerna fortsatt är höga finns ett tydligt stöd på intäktssidan genom genomförda hyreshöjningar. Vår bedömning är att hyresutvecklingen även framåt kommer att ligga över det historiska genomsnittet, vilket stärker intjäningen och bidrar till mer stabila och förutsägbara kassaflöden, en central styrka i segmentet.

Samtidigt noterar vi en tydlig återhämtning på transaktionsmarknaden. Aktiviteten har ökat från tidigare låga nivåer och omsättningen förbättras successivt även om volymerna fortsatt ligger under nivåerna före ränteuppgången, framför allt i regionstäderna. Att fler affärer nu kommer till avslut är ett positivt tecken på minskad osäkerhet och en mer fungerande marknad, där prissättning och avkastningskrav stegvis närmar sig en ny balans.

Vår samlade bedömning är att kombinationen av stabil efterfrågan på hyresrätter, uthållig hyresutveckling och en mer aktiv transaktionsmarknad skapar bättre förutsättningar för långsiktigt värdeskapande. Vårt fokus är fortsatt kassaflöde, aktiv förvaltning samt disciplin i investeringar, med målet att leverera stabil avkastning över tid.

Framtid

Inför 2026 går fonden in med en stabilare finansiell grund, där förbättrat finansnetto och en lägre genomsnittlig räntenivå stärker den löpande intjäningen. Med stora delar av krediterna räntesäkrade och fortsatt fokus på kassaflöde, kostnads kontroll och aktiv förvaltning står fonden väl rustad för att möta både möjligheter och osäkerhet i omvärlden.

Mot bakgrund av fondens förestående avveckling är vårt övergripande fokus att maximera aktieägarvärdet genom aktiv förvaltning och väl avvägda beslut kring investeringar och transaktioner. Vår ambition framåt är att fortsätta utveckla beståndet genom värdeskapande investeringar och selektivt utvärdera affärsmöjligheter som stärker portföljen och bidrar till bästa möjliga utfall för fondens investerare.

Terje Björnell, VD



Terje Björnell, VD

Under kvartalet stärktes fondens finansiella utgångsläge genom förbättrat kassaflöde och en starkare likviditetsposition. Samtidigt ser vi en tydlig återhämtning på transaktionsmarknaden, vilket skapar bättre förutsättningar för långsiktigt värdeskapande.

Förvaltningsresultat

9,9
mkr

Nyckeltal

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

tkr om inget annat anges	Not	Okt-dec		Jan-dec	
		2025	2024	2025	2024
Hysesintäkter		30 900	49 536	184 809	203 897
Driftnetto		15 401	27 642	114 447	125 562
Överskottsgrad		49,8%	55,8%	61,9%	61,6%
Fastigheternas marknadsvärde		1 558 610	2 586 450	1 558 610	2 586 450
Fastigheternas direktavkastning (årstakt)		4,0%	4,3%	7,3%	4,9%
Fastigheternas marknadsvärde per kvm, kr		18 100	16 082	18 100	16 082
Uthyrningsbar yta, kvm		86 111	160 833	86 111	160 833
Antal fastigheter, st		56	77	56	77
Antal lägenheter, st		1 239	2 065	1 239	2 065
Ekonomisk genomsnittlig uthyrningsgrad		94,7%	95,3%	95,2%	95,5%
Ekonomisk genomsnittlig uthyrningsgrad, Bostäder		97,2%	97,0%	97,1%	97,2%
NAV exkl stamaktier		773 632	1 041 151	773 632	1 041 151
NAV efter vinstdelning exkl stamaktier		773 632	1 041 151	773 632	1 041 151
Avkastning på eget kapital (årstakt)		-11,9%	-10,1%	-8,9%	-3,3%
Soliditet		45,5%	40,4%	45,5%	40,4%
Balansomslutning		1 793 321	2 704 079	1 793 321	2 704 079
Eget kapital		815 247	1 091 999	815 247	1 091 999
Räntetäckningsgrad, ggr		0,6	0,7	1,2	1,0
Räntebindning, år		1,7	2,0	1,7	2,0
Kapitalbindning, år		2,0	2,3	2,0	2,3
Belåningsgrad		59,6%	59,0%	59,6%	59,0%
NAV per preferensaktie (A samt B-aktie), kr		752	851	752	851
Resultat efter skatt per preferensaktie (A samt B-aktie), kr	2	-27,53	-23,77	-75,03	-30,78
Förvaltningsresultat per preferensaktie (A samt B-aktie), kr		-3,46	-3,57	8,70	-2,83
Antal preferensaktier (A samt B-aktier) vid periodens utgång	3	1 028 389	1 223 154	1 028 389	1 223 154
Genomsnittligt antal preferensaktier (A samt B-aktier)	3	1 031 120	1 211 534	1 136 200	1 223 321

Definitioner av nyckeltal finns på sida 20. För härledning av nyckeltal, se beräkningsbilagan på hemsidan.

Resultatutveckling oktober - december 2025

Hyresintäkter och driftöverskott

Hyresintäkterna för jämförbart bestånd ökade med 5,2 procent jämfört med samma kvartal föregående år, en effekt av lyckade hyresförhandlingar och genomförda hyreshöjande renoveringar. För hela beståndet uppgick hyresintäkterna till 30 900 tkr (49 536), en minskning med -37,6 procent, vilket förklaras av det minskade fastighetsbeståndet.

Driftnettot minskade i jämförbart bestånd med -1,6 procent jämfört med samma period föregående år. Förändringen beror på kostnader av engångskaraktär såsom besiktningar samt periodiseringseffekt av kostnader mellan kvartalen. För hela beståndet minskade driftnettot med -44,3 procent och uppgick till 15 401 tkr (27 642). Förändringen beror främst på det minskade beståndet.

Överskottsgraden för jämförbart bestånd minskade under kvartalet med 3,6 procentenheter. Den minskade överskottsgraden beror främst på kostnader av engångskaraktär såsom besiktningar samt periodiseringseffekt. Överskottsgraden för hela beståndet minskade under kvartalet, -6,0 procentenheter från 55,8 till 49,8 procent.

Central administration

Kostnaden för central administration är dels relaterad till marknadsvärdet på fastigheterna baserat på tecknat förvaltningsavtal. Kostnaderna för detta är preliminär under året och regleras mot utfall slutet av året. Utöver detta tillkommer faktiska förvaltningskostnader för att förvalta fonden där kostnader för revision, marknadsföring, notering på handelsplatsen NGM med mera ingår.

Under 2025 har fonden bytt princip för faktureringen, där kostnaden nu är preliminär under året och regleras mot utfall i slutet av året. Den nya principen ger att det blir differenser mellan innevarande period och jämförelseperioden som en periodiseringseffekt. Denna effekt, tillsammans med det minskade fastighetsbeståndet, ger att kostnaden för det isolerade kvartalet har minskat med 32,2 procent jämfört med föregående år. Sett till ackumulerade siffror är utfallet 2025 5,4 procent lägre än 2024.

Finansiella intäkter och kostnader

Nettot av finansiella intäkter och kostnader uppgick till -7 466 tkr (-14 997). Den främsta anledningen till det förbättrade resultatet är lägre räntenivån, där den genomsnittliga räntesatsen för fondens lån under kvartalet uppgick till 3,57 procent (4,37). Kostnadsminskningen beror även på amorteringar av lån i samband med fastighetsförsäljningar.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till -3 573 tkr (-4 323). Resultatförändringen beror till stor del av det lägre fastighetsbeståndets effekter, men även av det förbättrade finansnettot.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -5 940 tkr (-20 751). Värdeförändringen för de fastigheter som avyttrades 1 oktober togs över resultatet i det andra kvartalet när villkoren för affären uppfylldes och redovisades som orealiserad värdeförändring. I det fjärde kvartalet har affären genomförts och avdraget för latent skatt redovisas därför på raden Resultat fastighetsförsäljningar i kvartalet. Den realiserade värdeförändringen är -31 117 tkr (-2 190).

Yielden för kvartalet ligger i linje med föregående år och uppgick till 5,0 procent (4,3) vid kvartalets utgång.

Marknadsvärdet för fastigheterna per den 31 december 2025 uppgick till 1 558 610 tkr (2 586 450). Fonden har under kvartalet investerat 5 600 tkr (8 142) i befintliga fastigheter för att höja standarden och i förlängningen generera ökade hyresintäkter och lägre driftkostnader.

Orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till 212 tkr (1 600).

Resultat

Kvartalets resultat uppgår till -28 386 tkr (-28 797). Resultatet förklaras framför allt av resultat av genomförda fastighetsförsäljningar samt effekterna av det minskade beståndet.



*För jämförbara
fastigheter har
hyresintäkterna ökat
med 5,2 procent*



Vaktaren 3, Osby

Resultatutveckling januari - december 2025

Hyresintäkter och driftöverskott

Hyresintäkterna för jämförbart bestånd ökade med 5,9 procent jämfört med samma period föregående år. För hela beståndet uppgick hyresintäkterna till 184 809 tkr (203 897), det vill säga en minskning med -9,4 procent, vilket förklaras av genomförda försäljningar av fastigheter under året.

Driftnettot förbättrades med 3,4 procent för jämförbart bestånd. Det förbättrade driftnettot beror främst på ökade hyresintäkter som till viss del möts av ökade taxebundna kostnaderna som fjärrvärme samt vatten och avlopp. Fonden har även högre kostnader för planerat underhåll under 2025. För hela beståndet minskade driftnettot med -8,9 procent till 114 447 tkr (125 562).

Överskottsgraden för jämförbart bestånd har för perioden minskat med -0,9 procentenheter, vilket förklaras av de ökade kostnaderna för taxebundna kostnader samt underhåll. Överskottsgraden för hela beståndet ökade under perioden med 0,3 procentenheter från 61,6 till 61,9 procent.

Central administration

Kostnaden för central administration är dels relaterad till marknadsvärdet på fastigheterna baserat på tecknat förvaltningsavtal. Kostnaderna för detta är preliminär under året och regleras mot utfall slutet av året. Utöver detta tillkommer faktiska förvaltningskostnader för att förvalta fonden där kostnader för revision, marknadsföring, notering på handelsplatsen NGM med mera ingår.

Under 2025 har kostnaderna för central administration minskat med 5,4 procent, från -55 667 tkr till -52 647 tkr vilket förklaras av ett minskat fastighetsbestånd.

Finansiella intäkter och kostnader

Nettot av finansiella intäkter och kostnader uppgick till -51 911 tkr (-73 353). Kostnadsbesparingen beror dels på amorteringar av lån i samband med fastighetsförsäljningar, dels av en lägre räntenivån där den genomsnittliga räntesatsen för fondens lån uppgick för perioden till 3,70 procent (5,08).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 9 888 tkr (-3 458). Resultatförbättringen är hänförlig till det förbättrade finansnettot.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -78 779 tkr (-2 885), varav -71 827 tkr är hänförlig den genomförda fastighetsförsäljningen som skedde i det fjärde kvartalet. Denna värdeförändring redovisades under det andra kvartalet när affärens villkor var uppfyllda.

Den realiserade värdeförändringen på fastigheter uppgick till -31 757 tkr (-12 440), varav -31 117 tkr är hänförlig till latent skatt på den ovan nämnda fastighetsförsäljningen som genomfördes den 1 oktober. Den totala effekten av fastighetsöverlåtelsen, det vill säga både det som redovisats som realiserad samt realiserad värdeförändring, uppgår till -102 944 tkr.

Yielden för perioden ligger i linje med föregående år och uppgick till 5,0 procent (4,9) vid periodens slut.

Orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till -7 129 tkr (-11 511).

Marknadsvärdet för fastigheterna per 31 december 2025 uppgick till 1 558 610 tkr (2 586 450). Fonden har under perioden investerat 26 094 tkr (20 648) i befintliga fastigheter för att höja standarden och i förlängningen generera ökade hyresintäkter och lägre driftkostnader.

Resultat

Periodens resultat uppgår till -85 252 tkr (-37 660). Det negativa resultatet förklaras främst av orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter samt den nu redovisade resultateffekten av den tidigare beskrivna fastighetsaffären.



**Överskottsgraden
på portföljen är
61,9 procent**



Skogslund 3, Tranås

Hållbarhet

En investering i fonden ska leda till värden för generationer. Med ett helhetsansvar för investeringar, fastigheter och hyresgäster beaktas både miljömässiga- och sociala perspektiv i alla beslut för att skapa en långsiktig värdetillväxt.

Utvecklad hållbarhetsanalys

Under året har fondens förvaltare genomfört ett arbete relaterat till EUs nya regelverk Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD). Även om SBF Fonder eller fonden inte direkt träffas av regelverket så har SBF Fonder valt att ta inspiration av metodiken och principerna som följer med CSRD i syfte att utveckla hållbarhetsanalysen och stärka verksamheten. En dubbel väsentlighetsanalys har genomförts och klimatförändring (ESRS E1) är det område som fonden har störst påverkan på och påverkas av.

Att arbeta med energifrågan ur flera perspektiv är därmed fortsatt centralt för fonden. Fastigheter som presterar väl ur ett energiperspektiv är mer attraktiva vid avyttring samtidigt som de har en positiv effekt utifrån både ett miljömässigt- och ekonomiskt perspektiv.

Energiförbrukning

Förbrukning per kvm*	Januari - December 2025	Januari - December 2024
Fastighetsel, kWh	22,2	23,8
Fjärrvärme, kWh	68,4	70,1
Naturgas, kWh	0,5	0,7
Vatten, m3	0,9	0,9

*Antal kvm avser genomsnittligt antal Atemp kvm, inkl. uppvärmda garage, som fonden ägt under perioden. För perioden uppgick det genomsnittliga antalet kvadratmeter till 179 245 och för samma period 2024 till 206 844.

För jämförbart bestånd har den genomsnittliga förbrukningen av fastighetsel minskat med fem procent och fjärrvärmeförbrukningen med tre procent som resultat av driftoptimering i

Rapportering

Fonden rapporterar som en artikel 8 fond 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 redovisas per halv- och helår.

Fonden har även valt att lyfta ut och redovisa genomsnittliga energiförbrukningsdata per kvadratmeter som komplement. Den faktiska energiförbrukningen är något som direkt kan påverkas genom olika energibesparande åtgärder. Utfallet per kvartal varierar i regel främst relaterat till årstiderna



Fastigheter som presterar väl ur ett energiperspektiv skapar både miljömässiga- och ekonomiska värden under både ägandetiden och vid avyttring.



Rustmästaren 2, Huskvarna

Fondens rapporterade koldioxidutsläpp

Ton CO ₂ ekv	Januari - December 2025	Januari - December 2024
Scope 1	0,0	0,0*
Scope 2 (marknadsbaserad metod)	184,3	209,3*
Scope 2 (platsbaserad metod, nationell)	604,6	724,7*
Scope 3	4 780,5	5 964,5*

*Under 2025 har ytterligare förbättringar skett gällande mätning och datakvalité. Till följd av detta har utfallet för 2024 justerats för ökad jämförbarhet.

Flertalet fjärrvärmeverk har under 2025 ett högre utsläpp till följd av vad som använts vid förbränning, vilket både kan påverkas av regionala förhållanden och efterfrågan. Det har en väsentlig påverkan på fondens rapporterade utsläpp, även om de till viss del motverkas av en lägre förbrukning, men inte kompenseras till fullo.

Fondens koldioxidutsläpp rapporteras enligt green house gas (GHG) protokollets principer

om relevans, fullständighet, jämförbarhet, transparens och noggrannhet. Utsläppen klassificeras som direkta utsläpp utifrån finansiell kontroll, vilket oftast innebär att företaget äger eller hyr under ägarliknande former. Aktivitetsdata har samlats in via egna och externa källor. I de fall faktiska aktivitetsdata inte varit tillgänglig har schabloner använts. För närmare beskrivning av metod hänvisas till Årsredovisning 2024.

Läs mer

www.sbffonder.se/sbf-bostad-publ/hallbarhetsrelaterade-upplysningar/

Hållbarhetsrelaterade upplysningar enligt SFDR

Finansiering

Fonden fortsätter att arbeta strukturerat och långsiktigt med skuldförvaltningen för att upprätthålla en stabil kapitalstruktur och låg finansiell risk i en föränderlig räntemiljö.

Finansieringssammansättning

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

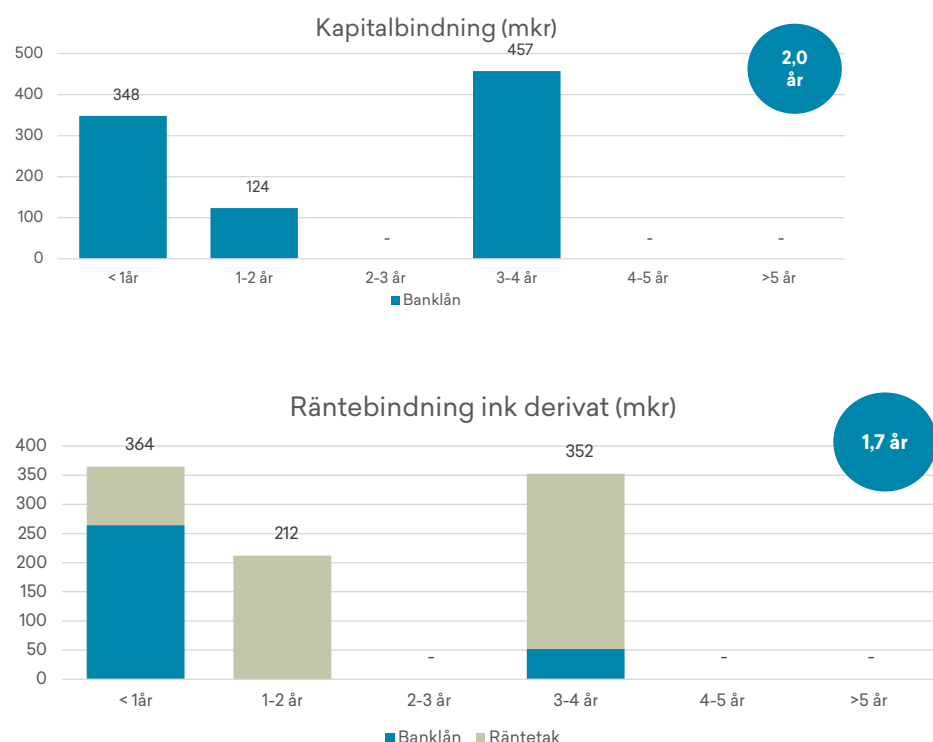
Per den 31 december 2025 uppgick fondens räntebärande skulder till 929 mkr (1 525). Minskningen förklaras främst av att fonden har avyttrat fastigheter under 2025.

Per den 31 december 2025 uppgick kapitalbindning till 2,0 år (2,3), räntebindning på 1,7 år (2,0) och räntesäkringen till 54,1 procent (55,1). I januari 2026 har ett lån om 310 mkr förlängts på tre år, justerat för detta blir kapitalbindningen 3,0 år.

Fondens belåningsgrad uppgick till 59,6 procent (59,0), medan den genomsnittliga räntenivån under kvartalet sjönk till 3,57 procent (4,37). Soliditeten uppgick till 45,5 procent (40,4). Kreditportföljen är spridd över fyra kreditinstitut, där merparten av de räntebärande skulder är knutna till säkerheter i form av fastighetspant.

Kapital- och räntebindning (mkr)

Anger kapital- och räntebindning per 31 december 2025 tillsammans med det genomsnittliga värdet.



Finansiell riskhantering

Fonden är exponerad mot ett antal finansiella risker som hanteras inom ramen för finanspolicyn. Ränterisken hanteras aktivt för att säkerställa stabila kassaflöden och en förutsägbar avkastning i en fortsatt osäker marknad. Den nuvarande räntesäkringen om 71,5 procent (55,1) innebär att en stor andel av skulderna har fast eller säkrad ränta, med löptid mellan två och fem år, vilket bidrar till ökad motståndskraft mot ränteförändringar.

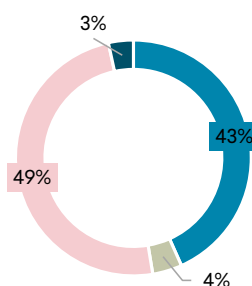
Fonden har en diversifierad förfallostruktur för sina lån och räntor, vilket tillsammans med löpande dialoger med kreditgivare säkerställer trygg och långsiktig finansieringsstruktur. Vid periodens slut uppfyllde fonden samtliga åtaganden i sina kreditavtal, inklusive kovenanter.

Under första halvan av året genomförde fonden inlösen av 76 824 st. A-aktier. De återstående 117 941 st. B-aktier löstes in den 3 oktober 2025, vilket innebär att samtliga inlösenförfaranden nu är avslutade. B-aktierna löstes in till gällande NAV, vilket innebär ett totalt inlösenbelopp om 92,7 mkr.



Tjäderhönan 1, Malmö

Fördelning lån mellan finansiärer



- Danske Bank
- Handelsbanken
- SBAB
- Virserums sparbank

Tack vare aktiv skuldförvaltning har den genomsnittliga räntan minskat till 3,57 procent.

Belåningsgrad
59,6
procent

Soliditet
45,5
procent

SBF Bostad AB i korthet

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

Attraktiva boenden med skälig hyra

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

Genom att sköta förvaltning och uthyrning i egen regi säkerställer vi kontinuitet, trygghet och ett långsiktigt värdeskapande. Vår egen personal är engagerad i hela kedjan – från investeringar och transaktioner till förvaltning och uthyrning – vilket skapar starka relationer och ett effektivt arbetsflöde.

En portfölj med potential

Per den 31 december 2025 ägde SBF Bostad AB (publ) 56 fastigheter fördelat på 1 239 lägenheter och 99 lokaler med en totalyta om 86 111 kvm. Fastigheterna är belägna i attraktiva lägen fördelat på 8 tillväxt- och pendlingsorter från Malmö i södra Sverige till Skellefteå i norr.

SBF Bostad AB (publ) genomför löpande renoveringar, både totalrenoveringar och delrenoveringar av vårt fastighetsbestånd. Standardförbättringarna vi gör genererar högre intäkter i form av hyresökningar men dessa kan även sänka driftkostnader i form av energibesparingar och dylikt. Vi ser fortsatt att vårt bestånd har potential för fler projekt som kan öka driftnettot.

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). Förvaltare 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 AB (publ) förvaltar SBF Fonder ytterligare en AIF-fond. Tillsammans äger fonderna, genom helägda dotterbolag, 106 fastigheter med cirka 3 200 lägenheter på 19 orter till ett värde motsvarande cirka 4,1 miljarder kronor per den 31 december 2025.

Sedan den 25 juli 2016 är SBF Bostad AB noterad på NGM Nordic AIF och A-aktien handlas under kortnamnet SBFB O A och B-aktien under kortnamnet SBFB O B. Fonden har sedan start genomfört totalt 21 nyemissioner som tillfört cirka 1 419 miljoner kronor i investerarkapital. Styrelsen för SBF Fonder har fattat beslut den 23 april 2025 om att avveckla fonden SBF Bostad AB. Avvecklingen kommer ske fram till senast 2028 och ingen möjlighet till inlösen kommer att erbjudas under fondens resterande löptid. Samtliga aktier kommer att lösas in vid avvecklingstillfället.

Från Malmö i söder till Skellefteå i norr



Rustmästaren 2, Huskvarna

Marknadsvärde

1,6

Mdkr

per 31 december 2025

Fastigheter

56

Antal

per 31 december 2025

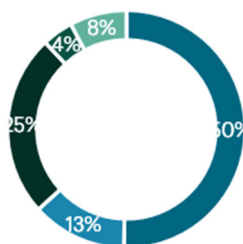
Lägenheter

1 239

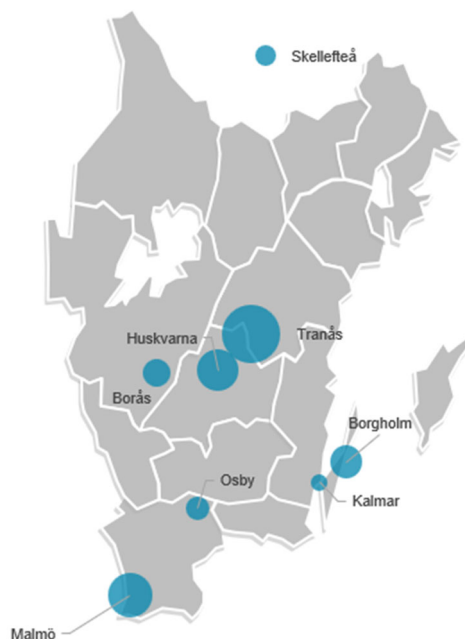
Antal

per 31 december 2025

Fastighetsvärde per län



- Jönköping
- Skåne
- Västra götaland
- Kalmar
- Västerbotten



Finansiella rapporter

Rapport över koncernens totalresultat

tkr	Not	Okt-dec		Jan-dec	
		2025	2024	2025	2024
Hysesintäkter		30 900	49 536	184 809	203 897
Övriga intäkter		104	385	1 446	677
Fastighetskostnader		-15 604	-22 279	-71 808	-79 012
Driftnetto		15 401	27 642	114 447	125 562
Central administration		-11 507	-16 969	-52 647	-55 667
Finansiella intäkter		1 121	2 221	3 313	8 225
Finansiella kostnader		-8 587	-17 218	-55 224	-81 578
Förvaltningsresultat		-3 573	-4 323	9 888	-3 458
Resultat fastighetsförsäljningar		-31 117	-2 190	-31 757	-12 440
Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	4	-5 940	-20 751	-78 779	-2 885
Orealiserade värdeförändringar, räntederivat	5	212	1 600	-7 129	-11 511
Resultat före skatt		-40 417	-25 663	-107 777	-30 294
Skatt på periodens resultat		12 032	-3 133	22 525	-7 365
Periodens resultat		-28 386	-28 797	-85 252	-37 660
Övrigt totalresultat		-	-	-	-
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare¹		-28 386	-28 797	-85 252	-37 660
Resultat per stamaktie, kr	2	-	-	-	-
Genomsnittligt antal stamaktier, st		500 000	500 000	500 000	500 000
Resultat efter skatt per preferensaktie (A- samt B- aktie) ¹	2	-27,53	-23,77	-75,03	-30,78
Antal A-aktier vid periodens slut, st		38 750	115 574	38 750	115 574
Antal B-aktier vid periodens slut, st		989 639	1 107 580	989 639	1 107 580
Genomsnittligt antal preferensaktier (A- och B-aktier), st	3	1 031 120	1 211 534	1 136 200	1 223 321

1) Något minoritetsintresse föreligger inte, varför hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Rapport över koncernens finansiella ställning

tkr	Not	31 dec	
		2025	2024
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	4	1 558 610	2 586 450
Räntederivat	5	3 442	10 721
Uppskjutna skattefordringar		3 803	2 705
Summa anläggningstillgångar		1 565 855	2 599 877
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		530	426
Fordringar hos koncernföretag		-	877
Skattefordran		1 503	79
Övriga fordringar		1 101	6 026
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 377	2 722
Likvida medel		222 955	94 072
Summa omsättningstillgångar		227 465	104 203
SUMMA TILLGÅNGAR		1 793 321	2 704 079
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		6 114	6 893
Övrigt tillskjutet kapital		1 122 351	1 281 104
Balanserat resultat inkl årets resultat		-313 217	-195 998
Summa eget kapital		815 247	1 091 999
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		574 286	902 702
Uppskjuten skatteskuld		25 272	51 511
Summa långfristiga skulder		599 558	954 213
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		354 286	622 273
Leverantörsskulder		7 379	10 058
Skulder till koncernföretag		2 335	3 094
Övriga skulder		714	883
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		13 802	21 559
Summa kortfristiga skulder		378 515	657 867
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 793 321	2 704 079

Rapport över förändringar i Eget kapital, koncernen

tkr	Not	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01		7 097	1 329 047	-158 338	1 177 806
Totalresultat 1 januari - 31 december 2024		-	-	-37 660	-37 660

Transaktioner med koncernens ägare					
Inlösen aktier serie A		-205	-44 696	-	-44 901
Emissionskostnader, netto efter skatt ¹		-	-3 247	-	-3 247
Utgående eget kapital 2024-12-31		6 893	1 281 104	-195 998	1 091 999

tkr	Not	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2025-01-01		6 893	1 281 104	-195 998	1 091 999
Totalresultat 1 januari - 31 december 2025		-	-	-85 252	-85 252

Transaktioner med koncernens ägare					
Inlösen aktier serie A och B		-779	-157 300	-	-158 079
Emissionskostnader, netto efter skatt ¹		-	-1 453	-	-1 453
Utdelning ²		-	-	-31 967	-31 967
Utgående eget kapital 2025-12-31		6 114	1 122 351	-313 218	815 247

1) Skatteeffekten på emissionskostnader uppgår går till 377 (842) tkr.
2) Total utdelning 32 332 550 kr har reducerats med 365 333 kr, vilket avser utdelning på aktier i eget förvar.

Rapport över koncernens kassaflöde

tkr	Not	Okt-dec		Jan-dec	
		2025	2024	2025	2024
Den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat		-3 573	-4 323	9 888	-3 458
Betald inkomstskatt		-3 447	78	-3 447	-5 008
Räntederivat	5	-	-	-	-22 232
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-7 019	-4 245	6 442	-30 698
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Förändring rörelsefordringar		-21 886	-147	-24 577	-13 509
Förändring rörelseskulder		331 120	25 600	333 206	48 264
Förändringar från rörelsekapital		309 234	25 453	308 629	34 755
Kassaflöde från löpande verksamheten		302 215	21 208	315 071	4 057
Investeringsverksamheten					
Avyttring av förvaltningsfastigheter via bolag		46 920	1 294	46 920	122 367
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter		-5 600	-8 142	-26 094	-20 648
Kassaflöde från investeringsverksamheten		41 320	-6 848	20 826	101 719
Finansieringsverksamheten					
Emissionskostnader		-	-696	-1 453	-3 246
Inlösen aktier		-92 702	-	-158 079	-44 901
Amortering av lån		-37 864	-4 162	-50 515	-165 108
Nyupptagna lån		-	-	35 000	113 349
Utbetald utdelning		-31 967	-	-31 967	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-162 533	-4 858	-207 014	-99 906
Periodens kassaflöde		181 002	9 502	128 883	5 870
Likvida medel vid periodens början		41 953	84 570	94 072	88 202
Likvida medel vid periodens slut		222 955	94 072	222 955	94 072
Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys					
Erhållen ränta		1 208	2 741	3 297	7 972
Erlagd ränta		-8 515	-17 949	-53 420	-79 281

Kommentarer till kassaflöde januari - december 2025

Periodens kassaflöde uppgick till 128 883 tkr (5 870). Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 315 071 tkr (4 057), kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till 20 826 tkr (101 719) och kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till -207 014 tkr (-99 906).

Kassaflödet från investeringsverksamheten har påverkats av investeringar i befintliga fastigheter och projekt, samt en positiv påverkan avseende avyttring av fastigheter via bolag. Finansieringsverksamheten har påverkat kassaflödet negativt vilket främst förklaras av inlösen av A-aktier.

Likvida medel består av bankmedel och uppgick till 222 955 tkr (94 072) vid utgången av perioden.

Moderbolagets resultaträkning

tkr	Not	Okt-dec		Jan-dec	
		2025	2024	2025	2024
Övriga externa kostnader		-3 098	-2 189	-9 386	-9 851
Rörelseresultat		-3 098	-2 189	-9 386	-9 851
Resultat från andelar i koncernföretag		-2 290	-307 150	-2 290	-22 750
Orealiserad värdeförändring räntederivat	5	351	1 146	-3 332	-6 483
Ränteintäkter		1 840	8 144	6 412	13 217
Finansiella kostnader		-749	-2 409	-2 955	-3 024
Resultat efter finansiella poster		-3 947	-302 457	-11 551	-28 891
Bokslutsdispositioner		9 179	9 673	9 179	9 673
Resultat före skatt		5 232	-292 784	-2 373	-19 218
Skatt på periodens resultat		-72	1 336	455	1 336
Periodens resultat		5 159	-291 449	-1 917	-17 883

Moderbolagets balansräkning

tkr	Not	31 dec	
		2025	2024
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i koncernföretag		740 216	845 462
Räntederivat	5	2 601	7 481
Uppskjuten skattefordran		2 125	1 669
Summa anläggningstillgångar		744 942	854 612
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag		178 299	197 674
Övriga fordringar		658	1 176
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		180	379
Kassa och bank		222 955	94 072
Summa omsättningstillgångar		402 092	293 300
SUMMA TILLGÅNGAR		1 147 034	1 147 913
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		6 114	6 893
Reservfond		984	205
Summa bundet eget kapital		7 097	7 097
Fritt eget kapital			
Överkursfond		1 121 526	1 281 058
Balanserade vinstmedel		-361 448	-311 598
Årets resultat		-1 917	-17 883
Summa fritt eget kapital		758 160	951 577
Summa eget kapital		765 258	958 675
Skulder			
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		222	241
Skulder till koncernföretag		380 748	187 652
Övriga skulder		8	40
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		798	1 305
Summa kortfristiga skulder		381 776	189 238
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 147 034	1 147 913

Förändring av Eget kapital, moderbolaget

tkr	Not	Aktiekapital	Reservfond	Överkursfond	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01		7 097	-	1 329 206	-311 598	1 024 705
Totalresultat 1 januari - 31 december 2024		-	-	-	-17 883	-17 883
Inlösen aktier serie A		-205	205	-44 901	-	-44 901
Emissionskostnader, netto efter skatt ¹		-	-	-3 247	-	-3 247
Utgående eget kapital 2024-12-31		6 893	205	1 281 058	-329 481	958 675

tkr	Not	Aktiekapital	Reservfond	Överkursfond	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2025-01-01		6 893	205	1 281 058	-329 481	958 675
Totalresultat 1 januari - 31 december 2025		-	-	-	-1 917	-1 917
Inlösen aktier serie A och B		-779	779	-158 079	-	-158 079
Emissionskostnader, netto efter skatt ¹		-	-	-1 453	-	-1 453
Utdelning ²		-	-	-	-31 967	-31 967
Utgående eget kapital 2025-12-31		6 114	984	1 121 526	-363 365	765 258

1) Skatteeffekten på emissionskostnader uppgår går till 377 (842) tkr.
2) Total utdelning 32 332 550 kr har reducerats med 365 333 kr, vilket avser utdelning på aktier i eget förvar.

Not 1 Redovisningsprinciper

SBF Bostad AB (publ) följer de av EU antagna IFRS Accounting Standards och dess tolkningar (IFRIC) IFRS Interpretation Committé. Denna delårsrapport för koncernen är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Upplýsingar enligt IAS 34 16A lämnas i såväl de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter som i övriga delar av delårsrapporten. Moderbolaget tillämpar RFR 2, Redovisning juridiska personer, och upprättar sin delårsrapport i enlighet med årsredovisningslagens 9:e kapitel, Delårsrapport.

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

Koncernen och moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen.

Möjligheter och risker

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

Fonden följer löpande utvecklingen inom olika områden och har kategoriserat samtliga risker i fyra delområden: operativa risker,

finansiella risker, risker relaterat till värdeförändring samt bolagsspecifika risker. Risker och osäkerhetsfaktorer är indirekt samma för moderbolaget som för koncernen som helhet, eftersom moderbolaget äger 100 procent av sina dotterbolag.

Risker värdering förvaltningsfastigheter

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

Fonden äger primärt äldre hyresfastigheter i tillväxt- och pendlingsorter runt om i Sverige. Värdet kan även påverkas av olika hinder för utveckling av fastigheterna och för låga hyreshöjningar.

Fondens samlade fastighetsbestånd externvärderas två gånger per år av en oberoende värderare för att säkerställa en korrekt värdering.

Ränterisk

Fondens räntebärande upplåning innebär exponering för bland annat ränterisk. Med ränterisk avses risken att ränteförändringar påverkar koncernens resultat negativt i ett stigande ränteläge samt risken att ha avtalat om fasta och höga räntor i ett sjunkande ränteläge. Fondens finanspolicy reglerar hur de finansiella riskerna ska hanteras. För att begränsa effekterna av ränteförändringar och hantera ränterisk nyttjar fonden bland annat derivatinstrument i form av räntederivat.

I fondens årsredovisning för år 2024 beskrivs hantering av identifierade risker närmare på sida 14–16.

Not 2 Resultat per aktie

Resultat per aktie för stam- respektive preferensaktier av serie A och B presenteras nedan. Det finns inga utestående instrument som kan ge utspädningseffekt eller potentiell utspädningseffekt framöver. Beräkning av genomsnittligt antal aktier för ändamålet att beräkna resultat per aktie framgår av not 3.

tkr	31 dec	
	2025	2024
Periodens resultat	-85 252	-37 660
Varav Resultat hänförligt till stamaktier	-	-
Varav Resultat hänförligt till preferensaktier (A- samt B-aktier)	-85 252	-37 660
Genomsnittligt antal stamaktier	500 000	500 000
Genomsnittligt antal preferensaktier (A- samt B-aktier)	1 136 200	1 223 321
Resultat per stamaktie	-	-
Resultat per preferensaktie (A- samt B-aktier)	-75,03	-30,78

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

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

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

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

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

Not 3 Genomsnittligt antal aktier

Genomsnittligt antal aktier beräknas utifrån ingående antal utestående aktier med hänsyn tagen till det vägda antal aktier som har tillkommit i samband med emission, samt med avdrag för det vägda antalet återköpta aktier. I samband med företrädes-

emissioner som inkluderar ett fondemissionselement räknas genomsnittligt antal aktier om för perioder innan företrädesemissionen.

	Ingående balans 2025-10-01	Inlösen kvartal 4	Utgående balans 2025-12-31
Utestående antal preferensaktier (A- samt B- aktier)	1 146 330	-117 941	1 028 389
Utestående antal stamaktier	500 000	-	500 000
Totalt antal utestående aktier	1 646 330	-	1 528 389
Varav preferensaktier (A-aktier) i eget förvar	11 620		11 620
Genomsnittligt antal preferensaktier (A- samt B- aktier)	1 146 497	-115 377	1 031 120
Genomsnittligt antal stamaktier	500 000	-	500 000

	Ingående balans 2025-01-01	Inlösen kvartal 1	Inlösen kvartal 4	Utgående balans 2025-12-31
Utestående antal preferensaktier (A- samt B- aktier)	1 223 154	-76 824	-117 941	1 028 389
Utestående antal stamaktier	500 000		-	500 000
Totalt antal utestående aktier	1 723 154	-76 824	-117 941	1 528 389
Varav preferensaktier (A-aktier) i eget förvar	11 620		-	11 620
Genomsnittligt antal preferensaktier (A- samt B- aktier)	1 223 321	-58 040	-29 081	1 136 200
Genomsnittligt antal stamaktier	500 000		-	500 000

Not 4 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheterna är värderade till verkligt värde vilket har skett enligt nivå 3 i IFRS värderingshierarki. Fastigheterna värderas externt två gånger per år varav en av gångerna vid årsbokslutet. Värderingsinstitut är JLL och de följer reglerna i SFI (Svenskt Fastighetsindex). Värderingarna görs med användning av kassaflödesmetoden och kompletteras med en ortprisanalys,

där relevanta fastighetsförsäljningar i närliggande områden studeras. Värdering har skett externt avseende kvartal 4 2025.

Förvaltningsfastigheternas bokförda värden i koncernen har förändrats enligt följande:

tkr	31 dec 2025	31 dec 2024
Bokfört värde 1 januari	2 586 450	2 943 770
Avyttringar	-975 155	-375 083
Investeringar i befintliga fastigheter	26 094	20 648
Värdeförändring	-78 779	-2 885
Bokfört värde vid periodens slut	1 558 610	2 586 450

Not 5 Räntederivat

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

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

tkr	31 dec	31 dec
	2025	2024
Bokfört värde 1 januari	10 721	-
Förvärv	-	22 232
Avyttringar	-150	-
Värdeförändring	-7 129	-11 511
Bokfört värde vid periodens slut	3 442	10 721

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

Räntederivatens bokförda värden i moderbolaget har förändrats enligt följande:

tkr	31 dec	31 dec
	2025	2024
Bokfört värde 1 januari	7 481	-
Förvärv	-	13 964
Avyttringar	-1 548	-
Värdeförändring	-3 332	-6 483
Bokfört värde vid periodens slut	2 601	7 481

Rapportens undertecknande

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

Stockholm den 13 februari 2026
SBF Bostad AB (publ)

Terje Björsell

Verkställande direktör

Johan Grevelius

Styrelseordförande

Johan Bergman

Styrelseledamot

Sebastian Brindelid

Styrelseledamot

Denna rapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Definitioner nyckeltal

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

Avkastning på eget kapital

Periodens/kvartalets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital för perioden. Nyckeltalet visar fondens förräntning av det egna kapitalet under perioden. Avkastningen omräknas till helårsbasis.

Belopp inom parentes ()

Belopp inom parentes avser samma period föregående år.

Belåningsgrad

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

Direktavkastning

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

Driftnetto

Hysesintäkter minus fastighetskostnader ger driftnettot. Fastighetskostnader innehåller drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt. Driftnettot mäter 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 kvartalssiffror omräknas avkastningen till helårsbasis.

Fastigheternas marknadsvärde

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

Förvaltningsresultat

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

Fastighetslånenens 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 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 hysesintäkter, 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@sbffonder.se

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

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

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

Pressmeddelanden och finansiella rapporter finns tillgängliga på www.sbffonder.se/sbf-bostad-publ

Kalender

Årsredovisning 2025

24 april 2026

Delårsrapport kvartal 1 2026

13 maj 2026

Delårsrapport kvartal 2 2026

14 augusti 2026

Delårsrapport kvartal 3 2026

13 november 2026

SBF Bostad AB (publ)

Kungsgatan 17
111 43 Stockholm

www.sbffonder.se/sbf-bostad-publ

info@sbffonder.se

08-667 10 50

Org.nr. 559056-4000