

Delårsrapport

SBF Bostad AB (publ) januari - mars 2026

Den aktiva förvaltningen fortsätter att vara central i värdeskapandet. Hyresförhandlingarna har resulterat i en ökning om 3,3 procent, vilket bidrar till stabila och förutsägbara kassaflöden. Finansnettot är kraftigt förbättrat och fonden står stabilt rustad för framtiden tack vara hög grad av räntesäkring.

Sammanfattning av januari - mars 2026

- Hyresvärdet ökade med 1,5 procent för jämförbart bestånd. Totalt för perioden minskade hyresintäkterna med -39,6 procent till 30 661 tkr (50 777), vilket förklaras av försäljningar av fastigheter under föregående år.
- Driftnettot för jämförbart bestånd minskade med -2,6 procent. Det minskade driftnettot beror dels på intäkter av engångskaraktär föregående år som skapar en jämförelsestörande post, men beror även på en ökning av vissa taxebundna kostnader såsom fjärrvärme som följd av en ovanligt kall och snörik vinter i södra Sverige. För hela beståndet minskade driftnettot med -42,7 procent till 15 050 tkr (26 250) år, vilket förklaras av fastighetsförsäljningar.
- Vid kvartalets slut uppgick fastighetsbeståndets marknadsvärde till 1 571 810 tkr (1 558 610).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 11 288 tkr (-5 494). Resultatet förklaras främst av realiserade värdeförändringar på fastigheter och räntederivat.
- NAV per preferensaktie (A- samt B-aktie) uppgick till 767 kr (847).
- Resultat efter skatt per preferensaktie (A- samt B-aktie) uppgick till 10,98 kr (-4,49). Resultat per aktie efter utspädning är detsamma som resultat per aktie före utspädning.

Marknadsvärde

1,6
mkr

NAV per
A- samt B-aktie

767
kr

Värdeförändring
fastigheter

8,4
mkr

Räntesäkrade
krediter

95,6
procent

Väsentliga händelser under januari - mars 2026

- Fonden har framgångsrikt förlängt lån motsvarande 310 mkr med tre år. Räntan har säkrats med en swap och räntesäkring för fondens lån blir därmed 95,6 procent.

Väsentliga händelser efter periodens slut

- Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens slut.

En trygg hamn i osäkra tider

Under 2025 stärktes fondens finansiella ställning vilket möjliggör förslag till stämman om utdelning om cirka 2 procent till aktieägarna. NAV per aktie har stabiliserats.

Mot bakgrund av den stärkta likviditeten föreslår styrelsen att en utdelning lämnas om 15,06 kr per A- respektive B-aktie. Vid bifall av förslaget beräknas utdelningen betalas ut till aktieägarna den 3 juni.

Aktiv förvaltning

Aktiv förvaltningen fortsätter att vara central i värdeskapandet. Under kvartalet har hyresförhandlingarna i allt väsentligt slutförts och resulterat i en genomsnittlig hyresökning om 3,3 procent. Detta leder till stabila och förutsägbara kassaflöden, grunden för framtida utdelningar och värdehöjande investeringar i fonden.

Fonden har under kvartalet ytterligare stärkt sin finansiella position genom en proaktiv och förutsägbar finansieringsstruktur. De räntebärande skulderna har minskat jämfört med föregående år, främst till följd av avyttringar som genomfördes under 2025, samtidigt som både kapital- och räntebindningen har förlängts och räntesäkringar ökat till en hög nivå.

Den genomsnittliga räntenivån har sjunkit, belåningsgraden har reducerats och soliditeten stärkts, vilket sammantaget förbättrar fondens motståndskraft. Med en diversifierad kreditportfölj och en hög grad av räntesäkringar står fonden med en trygg finansiering.

Makroekonomisk översikt

Årets första kvartal präglas i övrigt av en global miljö där osäkerheten fortsatt är påtaglig, inte minst till följd av den geopolitiska utvecklingen i Mellanöstern och förväntade följd effekter av densamma. Samtidigt är den övergripande makroekonomiska bilden mer stabil än på länge. Den gemensamma synen bland banker och makroekonomer är att tillväxten successivt återvänder, inflationen förblir under kontroll och att styrräntan väntas stiga något från dagens nivå. SBAB spår att styrräntan höjs till 2,00% först i 2027, vilket de även bedömer är den så kallade neutrala räntan.

Den svenska ekonomin utvecklas i detta sammanhang relativt väl och förväntas vara en av de bättre presterande i Europa under året. Stigande reallöner, sänkt skattetryck och en mer balanserad inflationsmiljö stärker

hushållens förutsättningar, även om förtroendet fortsatt är dämpat och återhämtningen därmed sker gradvis.

I ett internationellt perspektiv framstår Norden som mindre exponerat mot geopolitisk oro och råvarudriven volatilitet. Detta bidrar till att Sverige i ökande utsträckning uppfattas som en trygg hamn när det stormar i omvärlden.

Mot denna bakgrund ser vi en successiv stabilisering på den svenska bostadsmarknaden. Bostadspriserna har utvecklats positivt och de större prognosmakarna räknar med en gradvis prisuppgång om cirka 4–5 procent per år under 2026–2027, snarare än en snabb återgång till tidigare toppnivåer. Transaktionsmarknaden visar samtidigt tecken på ökad aktivitet, men från fortsatt dämpade nivåer.

Återhämtningen är ojämn och har tagit längre tid än tidigare förväntat, inte minst till följd av externa chocker och ett förändrat ränteläge. Vi ser fortsatt att delar av sektorn är under press, där vissa aktörer har en ansträngd finansiell situation, vilket bidrar till en mer selektiv och avvaktande marknad snarare än en bred uppgång.

Den ökade tilltron till fastighetssektorn märks även i kreditmarknaden, där vi ser ett ökat intresse från banker och institutioner. Det bekräftar vår bild av att bostadssegmentet står starkt, både strukturellt och cykliskt.

Framtid

Mot bakgrund av fondens planerade avveckling är vårt övergripande fokus oförändrat, att maximera aktieägarvärdet. Detta sker genom en aktiv förvaltning av beståndet i kombination med väl avvägda beslut kring investeringar och transaktioner. Under perioden har arbetet fortsatt med att utveckla portföljen genom värdeskapande åtgärder, samtidigt som vi selektivt utvärderar affärsmöjligheter som kan stärka utfallet för fondens investeringar.

Terje Björzell, VD



Terje Björzell, VD

Det är glädjande att lämna ett förslag till utdelning i år igen efter förra årets extrautdelning. Stärkt likviditet som följd av långsikt arbete att stärka driftnettot bidrar. Stundande avveckling ger tydligt fokus på aktieägarvärde med definierad tidshorisont

Hyreshöjning

3,3%

2026

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	Jan-mar		Rullande 12 månader	Helår
		2026	2025	25/26	2025
Hysesintäkter		30 661	50 777	164 693	184 809
Driftnetto		15 050	26 250	103 246	114 447
Överskottsgrad		49,1%	51,7%	62,7%	61,9%
Fastigheternas marknadsvärde		1 571 810	2 591 850	1 571 810	1 558 610
Fastigheternas direktavkastning (årstakt)		3,8%	4,1%	6,6%	4,7%
Fastigheternas marknadsvärde per kvm, kr		18 253	16 115	18 253	18 100
Uthyrningsbar yta bostäder, kvm		86 111	160 833	86 111	86 111
Antal fastigheter, st		56	77	56	56
Antal lägenheter, st		1 239	2 065	1 239	1 239
Ekonomisk genomsnittlig uthyrningsgrad		93,4%	95,1%	94,9%	95,2%
Ekonomisk genomsnittlig uthyrningsgrad, Bostäder		94,2%	96,1%	96,0%	96,3%
NAV exkl stamaktier		787 825	969 939	787 825	773 632
NAV efter återläggning vinstdelning exkl stamaktier		788 510	970 624	788 510	774 317
Avkastning på eget kapital (årstakt)		5,5%	-2,1%	-7,4%	-8,9%
Soliditet		45,9%	38,3%	45,9%	45,5%
Balansomslutning		1 802 474	2 663 338	1 802 474	1 793 321
Eget kapital		826 536	1 020 908	826 536	815 247
Räntetäckningsgrad, ggr		0,9	0,9	1,2	1,2
Räntebindning, år		2,2	1,8	2,2	1,7
Kapitalbindning, år		2,8	2,2	2,8	2,0
Belåningsgrad		58,9%	60,0%	58,9%	59,6%
NAV per preferensaktie (A samt B-aktie), kr		767	847	767	753
Resultat efter skatt per preferensaktie (A samt B-aktie), kr	2	10,98	-4,49	-72,73	-75,03
Förvaltningsresultat per preferensaktie (A samt B-aktie), kr		-0,86	-1,05	10,94	8,70
Antal preferensaktier (A samt B-aktier) vid periodens utgång	3	1 028 389	1 146 330	1 028 389	1 028 389
Genomsnittligt antal preferensaktier (A samt B-aktier)	3	1 028 389	1 223 154	941 435	1 136 200

Definitioner av nyckeltal finns på sida 19. För härledning av nyckeltal, se beräkningsbilagan på hemsidan.

Resultatutveckling januari - mars 2026

Hyresintäkter och driftöverskott

Hyresvärdet för jämförbart bestånd ökade med 1,5 procent jämfört med samma period föregående år. För hela beståndet uppgick hyresintäkterna till 30 661 tkr (50 777), det vill säga en minskning med -39,6 procent, vilket förklaras av genomförda försäljningar av fastigheter under föregående år.

Driftnettot minskade med -2,6 procent för jämförbart bestånd. Det minskade driftnettot beror dels på intäkter av engångskaraktär föregående år avseende försäkringsersättningar som skapar en jämförelsestörande post, dels en ökning av vissa taxebundna kostnader såsom fjärrvärme som följd av en ovanligt kall och snörik vinter i södra Sverige. För hela beståndet minskade driftnettot med -42,7 procent till 15 050 tkr (26 250).

Överskottsgraden för jämförbart bestånd har i perioden minskat med -1,1 procentenheter, vilket förklaras av den försäkringsersättning som betalades ut i jämförelseperioden och som skapar en jämförelsestörande post. Justerat för denna post är överskottsgraden oförändrad. Överskottsgraden för hela beståndet minskade under perioden med -2,6 procentenheter från 51,7 till 49,1 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 det första kvartalet har kostnaderna för central administration minskat med -33,7 procent, från -13 214 tkr till -8 762 tkr vilket förklaras av ett minskat fastighetsbestånd.

Finansiella intäkter och kostnader

Nettot av finansiella intäkter och kostnader uppgick till -7 168 tkr (-14 324). Kostnadsminskningen beror framförallt en lägre belåning på grund av genomförda försäljningar av fastigheter under föregående år, men även en lägre räntenivån där den genomsnittliga räntesatsen för fondens lån uppgick för perioden till 3,58 procent (3,79).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till -880 tkr (-1 288). Resultatförbättringen är hänförlig till det förbättrade finansnettot.

Värdeförändringar

Marknadsvärdet av beståndet har ökat jämfört med den negativa utvecklingen de senaste åren. Lägre långa marknadsräntor liksom stigande driftnetton har bidragit till stabilisering av fondens marknadsvärde på fastigheter vilket är i linje med branschen i övrigt.

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 8 401 tkr (-2 234). Yielden för perioden ligger i linje med föregående år och uppgick till 5,0 procent (5,0) vid periodens slut.

Orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till 7 363 tkr (-1 010).

Marknadsvärdet för fastigheterna per 31 mars 2026 uppgick till 1 571 810 tkr (1 558 610). Fonden har under perioden investerat 4 799 tkr (7 634) i befintliga fastigheter för att höja standarden och i förlängningen generera ökade hyresintäkter och lägre driftkostnader.

Resultat

Periodens resultat uppgår till 11 288 tkr (-5 494). Resultatet förklaras främst av realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter samt räntederivat.



**Finansnettot
har förbättrats med
50,0 procent**



Dampehammar, Rockneby

Hållbarhet

En investering i fonden ska leda till värden för generationer. Genom ett helhetsansvar för investeringar, fastigheter och hyresgäster integreras miljömässiga och sociala perspektiv i samtliga beslut i syfte att uppnå långsiktig värdetillväxt.

Värdeskapande investeringar

Att aktivt arbeta med energifrågan är en central del av fondens hållbarhetsarbete. Fastigheter med god energiprestanda bidrar inte bara till minskad miljöpåverkan, utan stärker även tillgångarnas attraktivitet och värde över tid. Ett systematiskt arbete med energieffektivisering skapar därmed både miljömässiga och ekonomiska fördelar, samtidigt som det positionerar beståndet väl inför framtida avyttringar.

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.

Energiförbrukning

Förbrukning per kvm*	Januari - Mars 2026		Januari - Mars 2025	
	Hela beståndet ¹	Jämförbart bestånd ¹	Hela beståndet ²	Jämförbart bestånd ¹
Fastighetsel, kWh	6,6	6,6	6,9	6,4
Fjärrvärme, kWh	37,2	37,2	28,8	33,5
Naturgas, kWh	0,0	0,0	0,3	0,0
Vatten, m ³	0,2	0,2	0,2	0,2

*Antal kvm avser genomsnittligt antal Atemp kvm, inkl. uppvärmda garage, som fonden ägt under perioden. För perioden uppgick det genomsnittliga antalet kvadratmeter till 121 368¹ och för samma period 2025 till 198 537².

För jämförbart bestånd har den genomsnittliga förbrukningen av fastighetsel ökat med 3,6 procent och fjärrvärmeförbrukningen med 10 procent. Ökningen är driven av ett avsevärt

kallare kvartal. Vattenförbrukningen är likvärdig mot föregående period. Under 2025 har samtliga fastigheter med naturgas som uppvärmning avyttrats.



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



Skogsvaktaren 7, Osby

Läs mer

[www.sbffonder.se/
sbf-bostad-publ/
hallbarhetsrelaterade-
upplysningar/](http://www.sbffonder.se/sbf-bostad-publ/hallbarhetsrelaterade-upplysningar/)

Hållbarhetsrelaterade upplysningar enligt SFDR

Finansiering

Fonden arbetar 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.

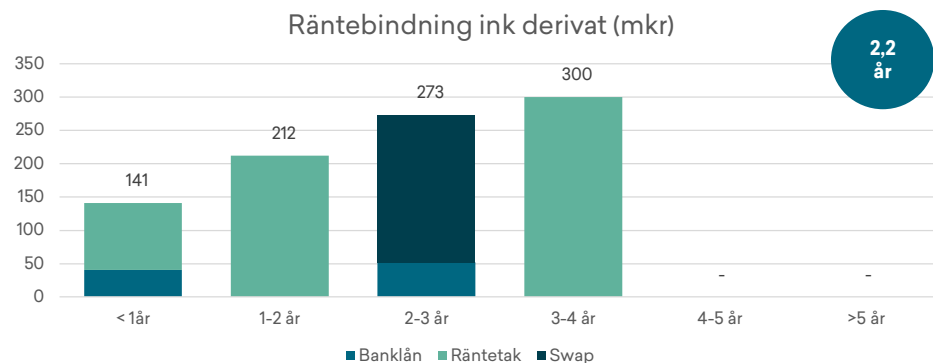
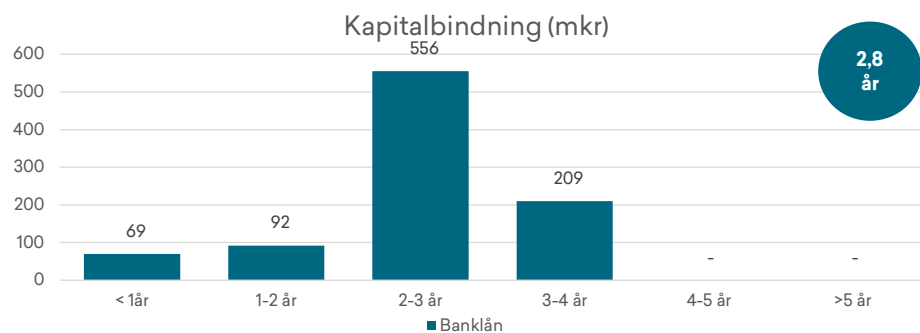
Per den 31 mars 2026 uppgick fondens räntebärande skulder till 926 mkr (1 556). Minskningen förklaras främst av att fonden har avyttrat fastigheter under 2025.

Per den 31 mars 2026 uppgick kapitalbindning till 2,8 år (2,2), räntebindning på 2,2 år (1,8) och räntesäkringen till 95,6 procent (54,0).

Fondens belåningsgrad uppgick till 58,9 procent (60,0), medan den genomsnittliga räntenivån under kvartalet sjönk till 3,58 procent (3,79). Soliditeten uppgick till 45,9 procent (38,3). Kreditportföljen är spridd över fyra kreditinstitut, där merparten av de räntebärande skulderna är knutna till säkerheter i form av fastighetspant.

Kapital- och räntebindning (mkr)

Anger kapital- och räntebindning per 31 mars 2026 tillsammans med det genomsnittliga värdet.



Finansiell riskhantering

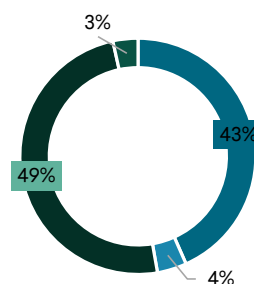
Fonden är exponerad mot ett antal finansiella risker som hanteras inom ramen för finanspolicyn. Ränterisken hanteras aktivt för att säkerställa stabila kassaflöden och en förutsägbar avkastning i en fortsatt osäker marknad. Den nuvarande räntesäkringen om 95,6 procent (54,0) innebär att en stor andel av skulderna har fast eller säkrad ränta, med löptid mellan ett och tre 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.



Ehrenpreus 11, Huskvarna

Fördelning lån mellan finansiärer



- Danske Bank
- Handelsbanken
- SBAB
- Virserums sparbank

Tack vare aktiv skuldförvaltning har den genomsnittliga räntan minskat till 3,58 procent.

Belåningsgrad
58,9
procent

Soliditet
45,9
procent

SBF Bostad AB i korthet

Läs mer
sbffonder.se/sbf-bostad-publ

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 har investerare möjlighet till ett direkt deläggande i svenska hyresbostäder som utvecklas för att möta framtidens behov och möjliggör värden för generationer.

Attraktiva boenden med skälig hyra

SBF Bostad AB ("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 mars 2026 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 orter från Malmö i södra Sverige till Skellefteå i norr.

Fonden genomför löpande renoveringar, både totalrenoveringar och delrenoveringar av vårt fastighetsbestånd. Standardförbättringarna vi gör kan generera högre intäkter i form av hyresökningar men dessa kan även sänka driftskostnader i form av energibesparingar och dylikt.

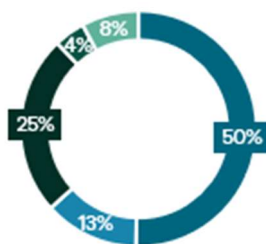
Direkt deläggande i hyresfastigheter

Via fonden har investerare möjlighet till ett direkt deläggande i svenska hyresfastigheter. Fonden är ett aktiebolag som utifrån sin struktur kategoriseras som en alternativ investeringsfond (AIF) enligt lagen (2013:561) om alternativa investeringsfonder (LAIF). Förvaltaren SBF Fonder står under Finansinspektionens tillsyn. SBF Fonder har över 20 års erfarenhet av att förvalta fastighetsfonder för privatpersoner, företag och institutionella investerare. Utöver SBF Bostad AB 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 4,2 miljarder kronor per den 31 mars 2026.

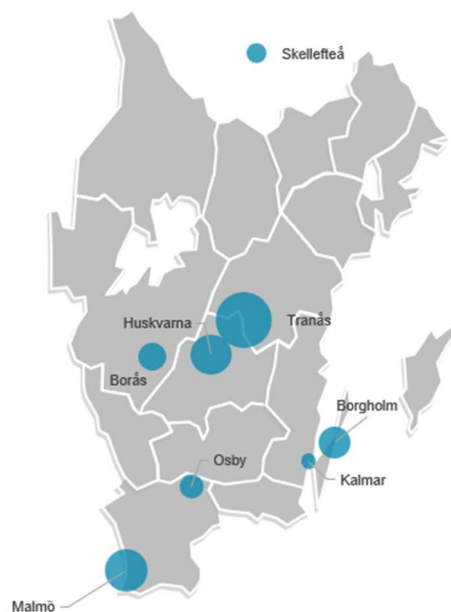
Sedan den 25 juli 2016 är SBF Bostad AB noterad på NGM Nordic AIF och A-aktien handlas under kortnamnet SBFB0 A och B-aktien under kortnamnet SBFB0 B. Fonden har sedan start genomfört totalt 21 nyemissioner som tillfört cirka 1 419 miljoner kronor i investerarkapital. Styrelsen för SBF Fonder har fattat beslut den 23 april 2025 om att avveckla fonden. 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

Fastighetsvärde per län



- Jönköping
- Kalmar
- Skåne
- Västerbotten
- Västra götaland



Rustmästaren 2, Huskvarna

Marknadsvärde

1,6

Mdkr

per 31 mars 2026

Fastigheter

56

Antal

per 31 mars 2026

Lägenheter

1 239

Antal

per 31 mars 2026

Finansiella rapporter

Rapport över koncernens totalresultat

tkr	Not	Jan-mar		Rullande 12 månader	Helår
		2026	2025	25/26	2025
Hysesintäkter		30 661	50 777	164 693	184 809
Övriga intäkter		83	352	1 176	1 446
Fastighetskostnader		-15 694	-24 879	-62 623	-71 808
Driftnetto		15 050	26 250	103 246	114 447
Central administration		-8 762	-13 214	-48 195	-52 647
Finansiella intäkter		1 552	1 062	3 802	3 313
Finansiella kostnader		-8 720	-15 387	-48 557	-55 224
Förvaltningsresultat		-880	-1 288	10 296	9 888
Resultat fastighetsförsäljningar		-	-52	-31 705	-31 757
Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	4	8 401	-2 234	-68 145	-78 779
Orealiserade värdeförändringar, räntederivat	5	7 363	-1 010	1 244	-7 129
Resultat före skatt		14 884	-4 584	-88 309	-107 777
Skatt på periodens resultat		-3 596	-910	19 839	22 525
Periodens resultat		11 288	-5 494	-68 470	-85 252
Övrigt totalresultat		-	-	-	-
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare¹		11 288	-5 494	-68 470	-85 252
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)	2	10,98	-4,49	-72,73	-75,03
Antal A-aktier vid periodens slut, st		38 750	38 750	38 750	38 750
Antal B-aktier vid periodens slut, st		989 639	1 107 580	989 639	989 639
Genomsnittligt antal preferensaktier (A- och B-aktier), st	3	1 028 389	1 223 154	941 435	1 136 200

1) Något innehav utan bestämmande inflytande föreligger inte, varför hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Rapport över koncernens finansiella ställning

tkr	Not	31 mar		31 dec
		2026	2025	2025
Anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	4	1 571 810	2 591 850	1 558 610
Räntederivat	5	10 806	9 712	3 442
Uppskjutna skattefordringar		3 102	2 913	3 803
Summa anläggningstillgångar		1 585 717	2 604 475	1 565 855
Omsättningstillgångar				
Kundfordringar		576	471	530
Övriga fordringar		576	5 001	1 101
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 685	6 732	1 377
Likvida medel		211 562	46 581	222 955
Summa omsättningstillgångar		216 757	58 863	227 465
SUMMA TILLGÅNGAR		1 802 474	2 663 338	1 793 321
Eget kapital				
Aktiekapital		6 114	6 585	6 114
Övrigt tillskjutet kapital		1 122 351	1 215 814	1 122 351
Balanserat resultat inkl årets resultat		-301 929	-201 492	-313 217
Summa eget kapital		826 536	1 020 908	815 247
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut		845 935	900 588	574 286
Uppskjuten skatteskuld		28 166	52 629	25 272
Summa långfristiga skulder		874 101	953 217	599 558
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut		79 791	655 434	354 286
Leverantörsskulder		7 440	8 219	7 379
Skulder till koncernföretag		286	78	2 335
Skatteskulder		-	510	-
Övriga skulder		456	960	714
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		13 864	24 013	13 802
Summa kortfristiga skulder		101 838	689 214	378 515
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 802 474	2 663 338	1 793 321

Rapport över förändringar i Eget kapital, koncernen

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 mars 2025		-	-	-5 494	-5 494
Transaktioner med koncernens ägare					
Inlösen aktier serie A		-307	-65 070	-	-65 377
Inlösenkostnader, netto efter skatt ¹		-	-220	-	-220
Utgående eget kapital 2025-03-31		6 585	1 215 814	-201 492	1 020 908
Totalresultat 1 april - 31 december 2025		-	-	-79 758	-79 758
Transaktioner med koncernens ägare					
Inlösen aktier serie B		-472	-92 230	-	-92 702
Inlösenkostnader, netto efter skatt ¹		-	-1 233	-	-1 233
Utdelning ²		-	-	-31 967	-31 967
Utgående eget kapital 2025-12-31		6 114	1 122 351	-313 217	815 247
2026					
tkr	Not	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2026-01-01		6 114	1 122 351	-313 217	815 247
Totalresultat 1 januari - 31 mars 2026		-	-	11 288	11 288
Transaktioner med koncernens ägare					
Inlösen aktier serie A och B		-	-	-	-
Inlösenkostnader, netto efter skatt		-	-	-	-
Utdelning		-	-	-	-
Utgående eget kapital 2026-03-31		6 114	1 122 351	-301 929	826 536

1) Skatteeffekten på inlösenkostnader uppgår till 377 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	Jan-mar		Rullande 12 månader	Helår
		2026	2025	25/26	2025
Den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat		-880	-1 288	10 296	9 888
Betald inkomstskatt		-	-	-3 447	-3 447
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-880	-1 288	6 850	6 442
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Förändring rörelsefordringar		-681	-2 151	-23 107	-24 577
Förändring rörelseskulder		-2 186	-1 867	332 887	333 206
Förändringar från rörelsekapital		-2 867	-4 018	309 780	308 629
Kassaflöde från löpande verksamheten		-3 747	-5 306	316 630	315 071
Investeringsverksamheten					
Avyttring av förvaltningsfastigheter via bolag		-	-	46 920	46 920
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter ⁴	4	-4 799	-7 634	-23 259	-26 094
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-4 799	-7 634	23 661	20 826
Finansieringsverksamheten					
Emissionskostnader		-	-220	-1 233	-1 453
Inlösen aktier		-	-65 377	-92 702	-158 079
Amortering av lån		-2 846	-3 954	-49 407	-50 515
Nyupptagna lån		-	35 000	-	35 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 846	-34 551	-175 309	-207 014
Periodens kassaflöde		-11 393	-47 491	164 981	128 883
Likvida medel vid periodens början		222 955	94 072	46 581	94 072
Likvida medel vid periodens slut		211 562	46 581	211 562	222 955
Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys					
Erhållen ränta		1 489	962	3 824	3 297
Erlagd ränta		-9 499	-13 102	-49 817	-53 420

Kommentarer till kassaflöde januari - mars 2026

Periodens kassaflöde uppgick till -11 393 tkr (-47 491). Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -3 747 tkr (-5 306), kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -4 799 tkr (-7 634) och kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till -2 846 tkr (-34 551).

Likvida medel består av bankmedel och uppgick till 211 562 tkr (46 581) vid utgången av perioden.

Moderbolagets resultaträkning

tkr	Not	Jan-mar		Rullande 12 månader	Helår
		2026	2025	25/26	2025
Övriga externa kostnader		-1 239	-1 559	-9 066	-9 386
Rörelseresultat		-1 239	-1 559	-9 066	-9 386
Resultat från andelar i koncernföretag		-	-	-2 290	-2 290
Orealiserad värdeförändring räntederivat	5	2 346	-364	-621	-3 332
Finansiella intäkter		1 837	1 942	6 307	6 412
Finansiella kostnader		-789	-396	-3 347	-2 955
Resultat efter finansiella poster		2 156	-378	-9 018	-11 551
Bokslutsdispositioner		-	-	9 179	9 179
Resultat före skatt		2 156	-378	161	-2 373
Skatt på periodens resultat		-483	-4	-24	455
Periodens resultat		1 672	-382	136	-1 917

Moderbolagets balansräkning

tkr	Not	31 mar		31 dec
		2026	2025	2025
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Aktier och andelar i koncernföretag		740 216	845 462	740 216
Räntederivat	5	4 948	5 899	2 601
Uppskjuten skattefordran		1 641	1 666	2 125
Summa anläggningstillgångar		746 805	853 026	744 942
Omsättningstillgångar				
Fordringar hos koncernföretag		117 317	195 049	178 299
Övriga fordringar		338	859	658
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		146	303	180
Kassa och bank		211 562	46 581	222 955
Summa omsättningstillgångar		329 363	242 792	402 092
SUMMA TILLGÅNGAR		1 076 168	1 095 818	1 147 034
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Bundet eget kapital				
Aktiekapital		6 114	6 585	6 114
Reservfond		984	512	984
Summa bundet eget kapital		7 097	7 097	7 097
Fritt eget kapital				
Överkursfond		1 121 526	1 215 461	1 121 526
Balanserade vinstmedel		-363 365	-329 481	-361 448
Årets resultat		1 672	-382	-1 917
Summa fritt eget kapital		759 833	885 598	758 160
Summa eget kapital		766 930	892 696	765 258
Skulder				
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder		25	222	222
Skulder till koncernföretag		308 725	202 409	380 748
Övriga skulder		-	-	8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		488	491	798
Summa kortfristiga skulder		309 238	203 122	381 776
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 076 168	1 095 818	1 147 034

Förändring av Eget kapital, moderbolaget

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 mars 2025		-	-	-	-382	-382
Inlösen aktier serie A		-307	307	-65 377	-	-65 377
Inlösenkostnader, netto efter skatt ¹		-	-	-220	-	-220
Utgående eget kapital 2025-03-31		6 585	512	1 215 461	-329 863	892 696
Totalresultat 1 april - 31 december 2025		-	-	-	-1 536	-1 536
Inlösen aktier serie B		-472	472	-92 702	-	-92 702
Inlösenkostnader, netto efter skatt ¹		-	-	-1 233	-	-1 233
Utdelning ²		-	-	-	-31 967	-31 967
Utgående eget kapital 2025-12-31		6 114	984	1 121 526	-363 365	765 258

tkr	Not	Aktiekapital	Reservfond	Överkursfond	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2026-01-01		6 114	984	1 121 526	-363 365	765 258
Totalresultat 1 januari - 31 mars 2026		-	-	-	1 672	1 672
Inlösen aktier serie A och B		-	-	-	-	-
Inlösenkostnader, netto efter skatt ¹		-	-	-	-	-
Utdelning ²		-	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2026-03-31		6 114	984	1 121 526	-361 693	766 930

1) Skatteeffekten på inlösenkostnader uppgår till 377 tkr.

2) Total utdelning 32 332 550 kr har reducerats med 365 333 kr, vilket avser utdelning på aktier i eget förvar.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Delårsrapporten för fonden har upprättats 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. Moderbolagets delårsrapport har upprättats 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 genomförts redovisas även en minskning av aktiekapital motsvarande inlöst kvotvärde. Inlösen sker till den NAV-kurs som gäller vid tidpunkten för verkställandet av inlösen.

Fonden 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 2025 beskrivs hantering av identifierade risker närmare på sid 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 mar		31 dec
	2026	2025	2025
Periodens resultat	11 288	-5 494	-85 252
Varav Resultat hänförligt till stamaktier	-	-	-
Varav Resultat hänförligt till preferensaktier (A- samt B-aktier)	11 288	-5 494	-85 252
Genomsnittligt antal stamaktier	500 000	500 000	500 000
Genomsnittligt antal preferensaktier (A- samt B-aktier)	1 028 389	1 223 154	1 136 200
Resultat per stamaktie	-	-	-
Resultat per preferensaktie (A- samt B-aktier)	10,98	-4,49	-75,03

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 tidigare års ackumulerade resultat om -186 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. Vägt antal aktier viktas

utifrån antal dagar mellan slutlikviddatum och balansdagen. I samband med företrädesemissioner som inkluderar ett fondemissionselement räknas genomsnittligt antal aktier om för perioder innan företrädesemissionen.

	Ingående balans 2026-01-01	Utgående balans 2026-03-31
Utestående antal preferensaktier (A- samt B- aktier)	1 028 389	1 028 389
Utestående antal stamaktier	500 000	500 000
Totalt antal utestående aktier	1 528 389	1 528 389
Varav preferensaktier (A-aktier) i eget förvar	11 620	11 620
Genomsnittligt antal preferensaktier (A- samt B- aktier)	1 028 389	1 028 389
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 internt avseende kvartal 1 2026.

Förvaltningsfastigheternas bokförda värden i koncernen har förändrats enligt följande:

tkr	31 mar		31 dec
	2026	2025	2025
Bokfört värde 1 januari	1 558 610	2 586 450	2 586 450
Avyttringar	-	-	-975 155
Investeringar i befintliga fastigheter	4 799	7 634	26 094
Värdeförändring	8 401	-2 234	-78 779
Bokfört värde vid periodens slut	1 571 810	2 591 850	1 558 610

Not 5 Räntederivat

Räntederivaten utgörs av ränteswappar och räntederivat och är värderade till verkligt värde i fondens balansräkning. Värdering sker utifrån officiella marknadsnoteringar och derivaten klassificeras enligt nivå 2 i IFRS värderingshierarki.

Värdeförändringen redovisas i rapport över fondens totalresultat. Räntederivatens bokförda värden i fonden har förändrats enligt följande:

tkr	31 mar		31 dec
	2026	2025	2025
Bokfört värde 1 januari	3 442	10 721	10 721
Förvärv	-	-	-
Avyttringar	-	-	-150
Värdeförändring	7 363	-1 010	-7 129
Bokfört värde vid periodens slut	10 806	9 712	3 442

Räntederivaten i moderbolaget utgörs av räntetak och 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 mar		31 dec
	2026	2025	2025
Bokfört värde 1 januari	2 601	7 481	7 481
Förvärv	-	-	-
Avyttringar	-	-1 218	-1 548
Värdeförändring	2 346	-364	-3 332
Bokfört värde vid periodens slut	4 948	5 899	2 601

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 maj 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 resultat i procent av genomsnittligt eget kapital. 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 på årsbasis för fastighetsbeståndet per balansdagen dividerat med senaste marknadsvärdering.

Driftnetto

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

Eget kapital

Tillgångar minus skulder.

Ekonomisk genomsnittlig uthyrningsgrad

Kontrakterad årshyra vid periodens utgång i förhållande till hyresvärde.

Fastigheternas direktavkastning

Driftnetto i relation till marknadsvärde. Vid 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

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 exkl stamaktier (långsiktig substansvärde)

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

NAV per A- samt B-aktie

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

Resultat efter skatt per A- samt B-aktie

A- och B-aktiens andel av resultat efter skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående A- och B-aktier. Vid split av aktier beaktas detta vid beräkningen.

Räntetäckningsgrad

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

Soliditet

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

Uthyrningsbar yta

Total area som är tillgänglig för uthyrning.

Överskottsgrad

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

Frågor och mer information

Kontaktpersoner

För frågor och mer information kontakta oss.

Terje Björnell, VD, terje.bjorsell@sbfonder.se

Martin Frödin, Kundansvarig Investerarrelationer, martin.frodin@sbfonder.se

David Krook, Chef Investerarrelationer, david.krook@sbfonder.se

Anette Harby, Kommunikationschef, anette.harby@sbfonder.se

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

Kalender

Delårsrapport kvartal 2 2026

14 augusti 2026

Delårsrapport kvartal 3 2026

13 november 2026

SBF Bostad AB (publ)

Kungsgatan 17
111 43 Stockholm

www.sbfonder.se/sbf-bostad-publ

info@sbfonder.se

08-667 10 50

Org.nr: 559056-4000