

Delårsrapport

SBF Bostad AB (publ) januari - juni 2026

Fondens finansiella ställning fortsätter att stärkas, vilket gör att fonden kunnat lämna en utdelning om 15,06 kr per A- respektive B-aktie till våra aktieägare. SBFs förvaltning fortsätter att vara en central del i värdeskapandet och fonden är idag robust med god förutsägbarhet i kassaflödena.

Sammanfattning av april - juni 2026

- Hyresvärdet ökade med 5,8 procent för jämförbart bestånd. Totalt för perioden minskade hyresintäkterna med -38,0 procent till 32 092 tkr (51 769) vilket förklaras av försäljningar av fastigheter under föregående år.
- Driftnettot för jämförbart bestånd minskade med -2,7 procent. Det minskade driftnettot beror på en ökning av vissa taxebundna kostnader samt kostnader av engångskaraktär såsom besiktningar och ersättningar för förhandlingar. För hela beståndet minskade driftnettot med -41,7 procent till 21 170 tkr (36 327), vilket förklaras av fastighetsförsäljningar.
- Vid kvartalets slut uppgick fastighetsbeståndets marknadsvärde till 1 582 210 tkr jämfört med 1 558 610 vid årets början.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 744 tkr (-59 004). Resultatet förklaras främst av ett förbättrat finansnetto samt en stabil värdeutveckling av fastigheternas marknadsvärden.
- NAV per preferensaktie (A- samt B-aktie) uppgick till 752 kr (786) där minskningen förklaras av den lämnade utdelningen.
- Resultat efter skatt per preferensaktie (A- samt B-aktie) uppgick till 1,70 kr (-51,47). Resultat per aktie efter utspädning är detsamma som resultat per aktie före utspädning.

Sammanfattning av januari - juni 2026

- Hyresvärdet ökade med 3,7 procent för jämförbart bestånd. Totalt för perioden minskade hyresintäkterna med -38,8 procent till 62 753 tkr (102 545), vilket förklaras av försäljningar av fastigheter under föregående år.
- Driftnettot för jämförbart bestånd minskade med -2,7 procent. Det minskade driftnettot beror dels ökning av taxebundna kostnader, dels poster av engångskaraktär såsom besiktningar och ersättningar för förhandlingar. För hela beståndet minskade driftnettot med -42,1 procent till 36 220 tkr (62 578), vilket förklaras av fastighetsförsäljningar.
- Vid periodens slut uppgick fastighetsbeståndets marknadsvärde till 1 582 210 tkr jämfört med 1 558 610 tkr vid årets början.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 13 032 tkr (-64 498). Resultatet förklaras främst av realiserade värdeförändringar på fastigheter och räntederivat.
- NAV per preferensaktie (A- samt B-aktie) uppgick till 752 kr (786) där minskningen förklaras av den lämnade utdelningen.
- Resultat efter skatt per preferensaktie (A- samt B-aktie) uppgick till 12,67 kr (-54,46). Resultat per aktie efter utspädning är detsamma som resultat per aktie före utspädning.

Marknadsvärde

1,6

mdkr

NAV per
A- samt B-aktie

752

kr

Värdeförändring
fastigheter

10,9

mkr

Räntesäkrade
krediter

96,6

procent

Väsentliga händelser under april - juni 2026

- En utdelning om 15,06 kr per A- respektive B-aktie beslutades av årsstämman och lämnades till aktieägarna under perioden.

Väsentliga händelser efter periodens slut

- Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens slut.

Stabil grund för fortsatta utdelningar

Under det första halvåret 2026 kunde fonden lämna en utdelning om 15,06 kr per A- respektive B-aktie till våra aktieägare. NAV per aktie uppgick till 752 kronor (786), en minskning med 2,0 procent mot föregående kvartal (767) och oförändrat sedan årsskiftet (752).

Utdelningen beslutades på årsstämman den 27 maj 2026 och betalades ut till aktieägarna den 3 juni 2026. Eftersom utdelningen utgör en värdeöverföring till aktieägarna, snarare än ett utfall av den löpande verksamheten, förklarar den i allt väsentligt periodens nedgång i NAV per aktie.

Till detta kommer en finansiell ställning som stärkts ytterligare: belåningsgraden har minskat till 58,3 procent (61,5), soliditeten ökat till 45,7 procent (37,2) och den genomsnittliga räntekostnaden sjunkit till 3,55 procent (3,84), med 96,6 procent av kreditportföljen räntesäkrad. Sammantaget ger detta fonden en robust finansiell plattform och god förutsägbarhet i kassaflödena.

Selektiva investeringar för ökat värde

Aktiv förvaltning fortsätter att vara central i värdeskapandet och för att begränsa riskerna i beståndet. I Tranås har ett förebyggande underhållsarbete genomförts avseende 26 takgenomföringar, till en kostnad om cirka 0,5 mkr, vilket säkerställer fastighetens långsiktiga tekniska standard och värde. I beståndet har därtill sex energieffektiviseringsåtgärder genomförts för cirka 300 tkr, med en genomsnittlig avkastning om 11 procent.

Uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 93,8 procent (96,6), en viss nedgång under kvartalet. Vi följer utvecklingen noga och fortsätter att arbeta aktivt med uthyrningen i beståndet.

Fondens solcellsanläggningar har gynnats av höga elpriser i södra Sverige där årets värmebölja har drivit upp elanvändningen i Europa samtidigt som vindstilla väder dämpat vindkraftsproduktionen. Detta har tvingat fram mer dyr gas- och kolkraft som prissättande kraftslag. Genom den tätare priskopplingen mellan elpriserna på kontinenten och södra Sverige, i kombination med säsongsmässigt lägre tillgänglighet i elsystemet, har det gynnat egen elproduktion liksom elbesparande insatser som tidigare genomförts.

Makroekonomisk översikt

Konjunkturinstitutet bedömer att svensk ekonomi förblir i en mild lågkonjunktur under 2026 med stigande BNP-tillväxt under hösten, med oförändrad arbetslöshet där den säsongsrensade och utjämnade arbetslösheten var 8,7 procent i juni 2026. Inflationen (KPIF) ligger nära Riksbankens mål om 2 procent och stigande reallöner stärker successivt hushållens köpkraft. Riksbanken lämnade styrräntan oförändrad på 1,75 procent i juni; storbankerna och SBAB räknar med en oförändrad ränta under större delen av året.

Transaktionsmarknad

Transaktionsmarknaden för fastigheter fortsatte att öka under första halvåret 2026. Enligt Colliers senaste Nordic-rapport (H1 2026) uppgick den svenska transaktionsvolymen till 9,7 miljarder euro, en ökning med 43 procent jämfört med föregående år och det starkaste utfallet i Norden, men fortsatt storstadsfokuserat och större affärer. Bostäder var största investeringssegment, motsvarande 36 procent av den totala volymen, stöttat av flera stora affärer. Bland dessa kan nämnas KlaraBos förvärv av SBB:s svenska bostadsportfölj inför sammanslagningen med Sveafastigheter (cirka 6,8 mdkr) samt Folksams förvärv av SEBs Domestica bostadsportföljer motsvarande 150 000 kvm.

Återhämtningen är fortsatt selektiv, och delar av sektorn är alltjämt under press bland aktörer med ansträngd finansiell situation.

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 investerare.



Terje Björzell, VD

Utdelningen om 15,06 kr per aktie är ett kvitto på fondens starka finansiella ställning.

Avkastning
energieffektiviseringsåtgärder

11

procent

Terje Björzell, VD

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	Apr-jun		Jan-jun		Rullande 12 månader	Helår
		2026	2025	2026	2025	25/26	2025
Hysesintäkter		32 092	51 769	62 753	102 545	145 017	184 809
Driftnetto		21 170	36 327	36 220	62 578	88 089	114 447
Överskottsgrad		66,0%	70,2%	57,7%	61,0%	60,7%	61,9%
Fastigheternas marknadsvärde		1 582 210	2 524 905	1 582 210	2 524 905	1 582 210	1 558 610
Fastigheternas direktavkastning (årstakt)		5,4%	5,8%	4,6%	5,0%	5,6%	4,7%
Fastigheternas marknadsvärde per kvm, kr		18 374	15 699	18 374	15 699	18 374	18 100
Uthyrningsbar yta bostäder, kvm		86 111	160 833	86 111	160 833	86 111	86 111
Antal fastigheter, st		56	77	56	77	56	56
Antal lägenheter, st		1 239	2 065	1 239	2 065	1 239	1 239
Ekonomisk genomsnittlig uthyrningsgrad		92,8%	95,4%	93,1%	95,2%	94,2%	95,2%
Ekonomisk genomsnittlig uthyrningsgrad, Bostäder		93,8%	96,6%	94,0%	96,4%	95,3%	96,3%
NAV exkl stamaktier		772 848	900 866	772 848	900 866	772 848	773 632
NAV efter återläggning vinstdelning exkl stamaktier		773 533	901 551	773 533	901 551	773 533	774 317
Avkastning på eget kapital (årstakt)		0,9%	-23,0%	3,2%	-12,6%	-0,9%	-8,9%
Soliditet		45,7%	37,2%	45,7%	37,2%	45,7%	45,5%
Balansomslutning		1 780 122	2 582 063	1 780 122	2 582 063	1 780 122	1 793 321
Eget kapital		812 967	960 670	812 967	960 670	812 967	815 247
Räntetäckningsgrad, ggr		1,8	1,5	1,3	1,2	1,2	1,2
Räntebindning, år		2,0	1,7	2,0	1,7	2,0	1,7
Kapitalbindning, år		2,5	2,3	2,5	2,3	2,5	2,0
Belåningsgrad		58,3%	61,5%	58,3%	61,5%	58,3%	59,6%
NAV per preferensaktie (A samt B-aktie), kr		752	786	752	786	752	753
Resultat efter skatt per preferensaktie (A samt B-aktie), kr	2	1,70	-51,47	12,67	-54,46	-7,88	-75,03
Förvaltningsresultat per preferensaktie (A samt B-aktie), kr		5,26	6,53	4,40	5,24	8,38	8,70
Antal preferensaktier (A samt B-aktier) vid periodens utgång	3	1 028 389	1 146 330	1 028 389	1 146 330	1 028 389	1 028 389
Genomsnittligt antal preferensaktier (A samt B-aktier)	3	1 028 389	1 146 330	1 028 389	1 184 315	980 274	1 136 200

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

Resultatutveckling april - juni 2026

Hyresintäkter och driftöverskott

Hyresvärdet för jämförbart bestånd ökade med 5,8 procent jämfört med samma period föregående år. Ökningen är delvis retroaktiv då förhandlingarna blev klara vid en senare tidpunkt än föregående år. För hela beståndet uppgick hyresintäkterna till 32 092 tkr (51 769), det vill säga en minskning med -38,0 procent, vilket förklaras av genomförda försäljningar av fastigheter under föregående år.

Driftnettot minskade med -2,7 procent för jämförbart bestånd. Det minskade driftnettot beror på högre fastighetskostnader som delvis förklaras av en ökning av taxebundna kostnader för vatten och avlopp där avgifterna ökat. Kostnadsökningen består också av vissa poster av engångskaraktär såsom besiktningar och ersättningar för förhandlingar. För hela beståndet minskade driftnettot med -41,7 procent till 21 170 tkr (36 327).

Överskottsgraden för jämförbart bestånd har i perioden minskat med -3,6 procentenheter, vilket förklaras av de i kvartalet högre fastighetskostnaderna där engångseffekter och ökning av vissa taxebundna kostnader till stor del står bakom kostnadsökningen. Överskottsgraden för hela beståndet minskade under perioden med -4,2 procentenheter från 70,2 till 66,0 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 andra kvartalet har kostnaderna för central administration minskat med -38,2 procent, från -13 821 tkr till -8 548 tkr vilket förklaras av ett minskat fastighetsbestånd.

Finansiella intäkter och kostnader

Nettot av finansiella intäkter och kostnader uppgick till -7 218 tkr (-15 015). Kostnadsminskningen beror framför allt på 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 3,55 procent (3,84).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 5 405 tkr (7 491). Resultatets förklaras av det mindre fastighetsbeståndet jämfört med föregående år.

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 2 513 tkr (-72 670). Yelden för perioden ligger i linje med föregående år och uppgick till 5,4 procent (5,8) vid periodens slut.

Orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till -7 213 tkr (-5 635).

Marknadsvärdet för fastigheterna per 30 juni 2026 uppgick till 1 582 210 tkr jämfört med 1 558 610 tkr vid årets början. Fonden har under perioden investerat 7 887 tkr (5 724) i befintliga fastigheter för att höja standarden och i förlängningen generera ökade hyresintäkter och lägre driftkostnader.

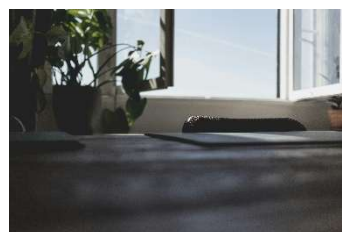
Resultat

Periodens resultat uppgår till 1 744 tkr (-59 004). Resultatet förklaras av ett förbättrat finansnetto och en stabil utveckling av fastigheternas marknadsvärden.



David 35, Malmö

**Finansnettot
har förbättrats med
51,9 procent**



Resultatutveckling januari – juni 2026

Hyresintäkter och driftöverskott

Hyresvärdet för jämförbart bestånd ökade med 3,7 procent jämfört med samma period föregående år. För hela beståndet uppgick hyresintäkterna till 62 753 tkr (102 545), det vill säga en minskning med -38,8 procent, vilket förklaras av genomförda försäljningar av fastigheter under föregående år.

Driftnettot minskade med -2,7 procent för jämförbart bestånd. Det minskade driftnettot beror dels på en ökning av vissa taxebundna kostnader såsom fjärrvärme, som följd av en ovanligt kall och snörik vinter i södra Sverige, samt vatten och avlopp där avgifterna ökat. Ökningen förklaras också av vissa poster av engångskaraktär som besiktningar. För hela beståndet minskade driftnettot med -42,1 procent till 36 220 tkr (62 578).

Överskottsgraden för jämförbart bestånd har i perioden minskat med -2,2 procentenheter, vilket förklaras av de i högre fastighetskostnader som beskrivits i stycket ovan. Överskottsgraden för hela beståndet minskade under perioden med -3,3 procentenheter från 61,0 till 57,7 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 andra kvartalet har kostnaderna för central administration minskat med -36,0 procent, från -27 035 tkr till -17 309 tkr vilket förklaras av ett minskat fastighetsbestånd.

Finansiella intäkter och kostnader

Nettot av finansiella intäkter och kostnader uppgick till -14 387 tkr (-29 340). Kostnadsminskningen beror framför allt på 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 3,55 procent (3,84).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 4 524 tkr (6 203). Förändringen mot föregående år förklaras av de genomförda försäljningarna av fastigheter under föregående år. För jämförbart bestånd ökar förvaltningsresultatet från 1 254 tkr, där resultatförbättringar kommer av lägre kostnader för central administration och förbättrat finansnetto.

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 10 914 tkr (-74 904). Yelden för perioden ligger i linje med föregående år och uppgick till 4,6 procent (5,0) vid periodens slut.

Orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till 151 tkr (-6 644).

Marknadsvärdet för fastigheterna per 30 juni 2026 uppgick till 1 582 210 tkr jämfört med 1 558 610 tkr vid årets början. Fonden har under perioden investerat 12 686 tkr (13 358) i befintliga fastigheter för att höja standarden och i förlängningen generera ökade hyresintäkter och lägre driftkostnader.

Resultat

Periodens resultat uppgår till 13 032 tkr (-64 498). Resultatet förklaras främst av orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter samt räntederivat där värdena ökat under 2026.



**För jämförbart
bestånd ökar
förvaltnings-
resultatet med 1 245
tkr.**



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 Disclosuresförordning, 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 - Juni 2026		Januari - Juni 2025	
	Hela beståndet ¹	Jämförbart bestånd ¹	Hela beståndet ²	Jämförbart bestånd ¹
Fastighetsel, kWh	11,7	11,7	12,0	11,5
Fjärrvärme, kWh	48,9	48,9	38,7	45,3
Naturgas, kWh	0,0	0,0	0,4	0,0
Vatten, m3	0,4	0,4	0,6	0,6

*Antal kvm avser genomsnittligt antal Atemp kvm, inkl. uppvärmda garage, som fonden ägt under perioden. För perioden uppgick det genomsnittliga antalet kvadratmeter till 97 900¹ och för samma period 2025 till 160 833².

För jämförbart bestånd har den genomsnittliga förbrukningen av fastighetsel ökat med 3 procent och fjärrvärmeförbrukningen med 26 procent. Ökningen är driven av ett avsevärt

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

Fondens rapporterade koldioxidutsläpp

Ton CO2ekv	Januari - Juni 2026	Januari - Juni 2025
Scope 1	0,0	0,0*
Scope 2 (marknadsbaserad metod)	75,2	119,6*
Scope 3	983,3	2 701,8*

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

Flertalet fjärrvärmeverk 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 2025.



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 30 juni 2026 uppgick fondens räntebärande skulder till 923 mkr (1 552). Minskningen förklaras främst av att fonden har avyttrat fastigheter under 2025.

Per den 30 juni 2026 uppgick kapitalbindning till 2,5 år (2,3), räntebindning på 2,0 år (1,7) och räntesäkringen till 96,6 procent (54,1).

Fondens belåningsgrad uppgick till 58,3 procent (61,5), medan den genomsnittliga räntenivån sjönk till 3,55 procent (3,84). Soliditeten uppgick till 45,7 procent (37,2). Kreditportföljen är spridd över fyra kreditinstitut, där merparten av de räntebärande skulderna är knutna till säkerheter i form av fastighetspant.

Finansiell riskhantering

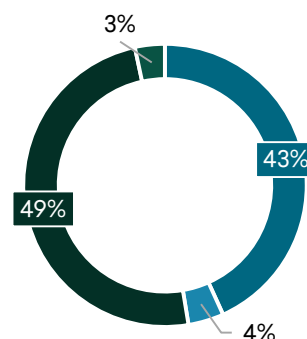
Fonden är exponerad mot ett antal finansiella risker som hanteras inom ramen för finanspolicyn. Ränterisken hanteras aktivt för att säkerställa stabila kassaflöden och en förutsägbar avkastning i en fortsatt osäker marknad. Den nuvarande räntesäkringen om 96,6 procent (54,1) innebär att en stor andel 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.



Ehrenpreis 11, Huskvarna

Fördelning lån mellan finansiärer



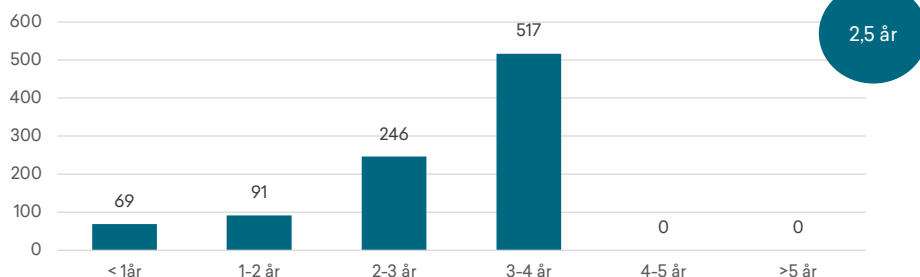
- Danske Bank
- Handelsbanken
- SBAB
- Virserums sparbank

Tack vare aktiv skuldförvaltning har den genomsnittliga räntan minskat till 3,55 procent.

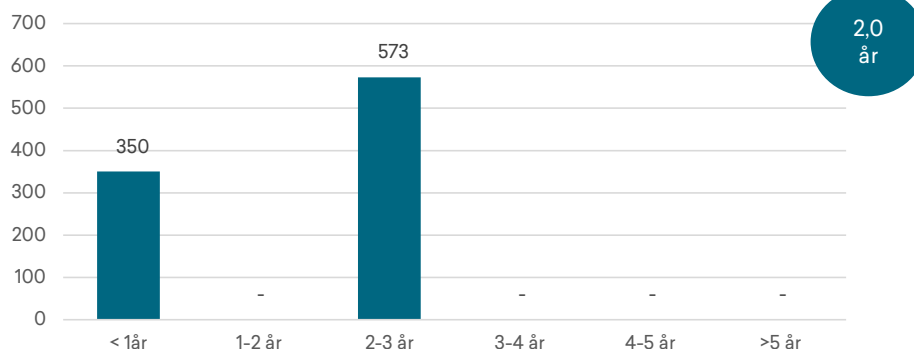
Kapital- och räntebindning (mkr)

Anger kapital- och räntebindning per 30 juni 2026 tillsammans med det genomsnittliga värdet.

Kapitalbindning (mkr)



Räntebindning (mkr)



Belåningsgrad

58,3
procent

Soliditet

45,7
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 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 30 juni 2026 ägde SBF Bostad AB (publ) 56 fastigheter omfattande 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). 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 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 30 juni 2026.

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. 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.



Rustmästaren 2, Huskvarna

Marknadsvärde

1,6

Mdkr

per 30 juni 2026

Fastigheter

56

Antal

per 30 juni 2026

Lägenheter

1 239

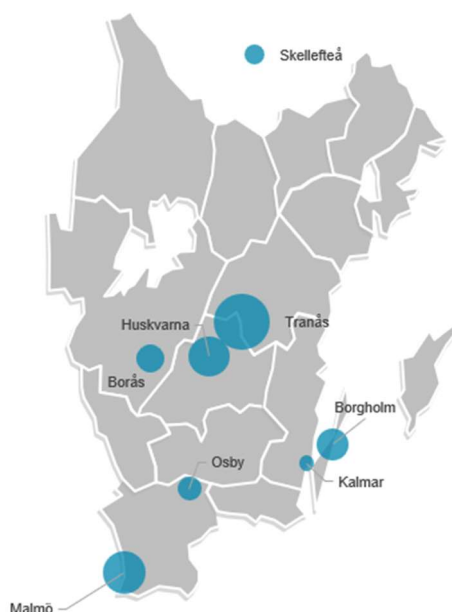
Antal

per 30 juni 2026

Fastighetsvärde per län



Från Malmö i söder till Skellefteå i norr



Läs mer

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

Information om fonden, viktiga datum och pressmeddelanden

Finansiella rapporter

Rapport över koncernens totalresultat

tkr	Not	Apr-jun		Jan-jun		Rullande 12 månader	Helår
		2026	2025	2026	2025	25/26	2025
Hysesintäkter		32 092	51 769	62 753	102 545	145 017	184 809
Övriga intäkter		86	177	168	529	1 085	1 446
Fastighetskostnader		-11 008	-15 618	-26 702	-40 497	-58 013	-71 808
Driftnetto		21 170	36 327	36 220	62 578	88 089	114 447
Central administration		-8 548	-13 821	-17 309	-27 035	-42 921	-52 647
Finansiella intäkter		2 157	574	3 708	1 636	5 385	3 313
Finansiella kostnader		-9 375	-15 589	-18 095	-30 976	-42 343	-55 224
Förvaltningsresultat		5 405	7 491	4 524	6 203	8 210	9 888
Resultat fastighetsförsäljningar		-	-588	-	-640	-31 117	-31 757
Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	4	2 513	-72 670	10 914	-74 904	7 038	-78 779
Orealiserade värdeförändringar, räntederivat	5	-7 213	-5 635	151	-6 644	-334	-7 129
Resultat före skatt		705	-71 401	15 589	-75 985	-16 203	-107 777
Skatt på periodens resultat		1 039	12 398	-2 557	11 488	8 481	22 525
Periodens resultat		1 744	-59 004	13 032	-64 498	-7 722	-85 252
Övrigt totalresultat		-	-	-	-	-	-
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare¹		1 744	-59 004	13 032	-64 498	-7 722	-85 252
Resultat per stamaktie, kr	2	-	-	-	-	-	-
Genomsnittligt antal stamaktier, st		500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000
Resultat efter skatt per preferensaktie (A- samt B-aktie)	2	1,70	-51,47	12,67	-54,46	-7,88	-75,03
Antal A-aktier vid periodens slut, st		38 750	38 750	38 750	38 750	38 750	38 750
Antal B-aktier vid periodens slut, st		989 639	1 107 580	989 639	1 107 580	989 639	989 639
Genomsnittligt antal preferensaktier (A- och B-aktier), st	3	1 028 389	1 146 330	1 028 389	1 184 315	980 274	1 136 200

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

Rapport över koncernens finansiella ställning

		30 jun		31 dec
tkr	Not	2026	2025	2025
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	4	1 582 210	2 524 905	1 558 610
Räntederivat	5	3 593	4 077	3 442
Uppskjutna skattefordringar		4 011	4 074	3 803
Summa anläggningstillgångar		1 589 814	2 533 055	1 565 855
Omsättningstillgångar				
Kundfordringar		424	721	530
Skattefordran		1 520	2 173	1 503
Övriga fordringar		1 763	4 606	1 101
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 322	4 497	1 377
Likvida medel		184 280	37 012	222 955
Summa omsättningstillgångar		190 308	49 008	227 465
SUMMA TILLGÅNGAR		1 780 122	2 582 063	1 793 321
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital		6 114	6 585	6 114
Övrigt tillskjutet kapital		1 122 351	1 214 581	1 122 351
Balanserat resultat inkl årets resultat		-315 498	-260 496	-313 217
Summa eget kapital		812 967	960 670	815 247
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut		752 818	1 140 778	574 286
Uppskjuten skatteskuld		28 037	41 392	25 272
Summa långfristiga skulder		780 855	1 182 170	599 558
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut		170 062	410 920	354 286
Leverantörsskulder		3 446	4 695	7 379
Skulder till koncernföretag		760	4 603	2 335
Övriga skulder		371	1 041	714
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		11 661	17 964	13 802
Summa kortfristiga skulder		186 300	439 223	378 515
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 780 122	2 582 063	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	1 091 998
Totalresultat 1 januari - 30 juni 2025		-	-	-64 498	-64 498
Transaktioner med koncernens ägare					
Inlösen aktier serie A		-307	-65 070	-	-65 377
Inlösenkostnader, netto efter skatt ¹		-	-1 453	-	-1 453
Utgående eget kapital 2025-06-30		6 585	1 214 581	-260 496	960 670
Totalresultat 1 juli - 31 december 2025		-	-	-20 754	-20 754
Transaktioner med koncernens ägare					
Inlösen aktier serie B		-472	-92 230		-92 702
Utdelning ²		-	-	-31 967	-31 967
Utgående eget kapital 2025-12-31		6 114	1 122 351	-313 217	815 247

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 juni 2026		-	-	13 032	13 032
Transaktioner med koncernens ägare					
Utdelning ²		-	-	-15 313	-15 313
Utgående eget kapital 2026-06-30		6 114	1 122 351	-315 498	812 967

1) Skatteeffekten på inlösenkostnader uppgår till 377 tkr.

2) Total utdelning 15 487 538 kr (32 332 550) har reducerats med 174 997 kr (365 333), vilket avser utdelning på aktier i eget förvar.

Rapport över koncernens kassaflöde

		Apr-jun		Jan-jun		Rullande 12 månader	Helår
tkr	Not	2026	2025	2026	2025	25/26	2025
Den löpande verksamheten							
Förvaltningsresultat		5 405	7 491	4 524	6 203	8 210	9 888
Betald inkomstskatt		-	-	-	-	-3 447	-3 447
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		5 405	7 491	4 524	6 203	4 763	6 442
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital							
Förändring rörelsefordringar		-838	285	-1 518	-1 866	-24 229	-24 577
Förändring rörelseskulder		-5 804	-6 064	-7 990	-7 931	333 147	333 206
Förändringar från rörelsekapital		-6 642	-5 779	-9 509	-9 797	308 917	308 629
Kassaflöde från löpande verksamheten		-1 237	1 712	-4 984	-3 594	313 680	315 071
Investeringsverksamheten							
Avyttring av förvaltningsfastigheter via bolag		-	-	-	-	46 920	46 920
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	4	-7 887	-5 724	-12 686	-13 358	-25 422	-26 094
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-7 887	-5 724	-12 686	-13 358	21 498	20 826
Finansieringsverksamheten							
Inlösenkostnader		-	-1 233	-	-1 453	-	-1 453
Inlösen aktier		-	-	-	-65 377	-92 702	-158 079
Amortering av lån		-2 846	-4 324	-5 693	-8 278	-47 930	-50 515
Nyupptagna lån		-	-	-	35 000	-	35 000
Utbetald utdelning		-15 313	-	-15 313	-	-47 280	-31 967
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-18 159	-5 557	-21 005	-40 108	-187 911	-207 014
Periodens kassaflöde							
Likvida medel vid periodens början		211 562	46 581	222 955	94 072	37 012	94 072
Likvida medel vid periodens slut		184 280	37 012	184 280	37 012	184 279	222 955
Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys							
Erhållen ränta		2 219	575	3 708	1 537	5 468	3 297
Erlagd ränta		-9 379	-16 269	-18 878	-29 371	-42 927	-53 420

Kommentarer till kassaflöde januari - juni 2026

Periodens kassaflöde uppgick till -38 676 tkr (-57 060). Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -4 984 tkr (-3 594), kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -12 686 tkr (-13 358) och kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till -21 005 tkr (-40 108).

Likvida medel består av bankmedel och uppgick till 184 280 tkr (37 012) vid utgången av perioden.

Moderbolagets resultaträkning

tkr	Not	Apr-jun		Jan-jun		Rullande 12 månader	Helår
		2026	2025	2026	2025	25/26	2025
Övriga externa kostnader		-1 054	-2 424	-2 293	-3 984	-7 696	-9 386
Rörelseresultat		-1 054	-2 424	-2 293	-3 984	-7 696	-9 386
Resultat från andelar i koncernföretag		-	-	-	-	-2 290	-2 290
Orealiserad värdeförändring räntederivat	5	-3 071	-2 984	-724	-3 348	-708	-3 332
Finansiella intäkter		1 563	1 328	3 400	3 270	6 542	6 412
Finansiella kostnader		-1 456	-682	-2 245	-1 078	-4 121	-2 955
Resultat efter finansiella poster		-4 018	-4 762	-1 862	-5 140	-8 274	-11 551
Bokslutsdispositioner		-	-	-	-	9 179	9 179
Resultat före skatt		-4 018	-4 762	-1 862	-5 140	905	-2 373
Skatt på periodens resultat		633	462	149	459	146	455
Periodens resultat		-3 385	-4 299	-1 713	-4 681	1 051	-1 917

Moderbolagets balansräkning

tkr	Not	30 jun		31 dec
		2026	2025	2025
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Aktier och andelar i koncernföretag		740 216	845 462	740 216
Räntederivat	5	1 877	2 585	2 601
Uppskjuten skattefordran		2 274	2 128	2 125
Summa anläggningstillgångar		744 366	850 175	744 942
Omsättningstillgångar				
Fordringar hos koncernföretag		126 017	183 616	178 299
Övriga fordringar		1 134	614	658
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		122	362	180
Kassa och bank		184 280	38 696	222 955
Summa omsättningstillgångar		311 552	223 288	402 092
SUMMA TILLGÅNGAR		1 055 919	1 073 463	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	1 214 227	1 121 526
Balanserade vinstmedel		-378 678	-329 481	-361 448
Årets resultat		-1 713	-4 681	-1 917
Summa fritt eget kapital		741 135	880 066	758 160
Summa eget kapital		748 232	887 163	765 258
Skulder				
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder		117	212	222
Skulder till koncernföretag		307 352	185 764	380 748
Övriga skulder		-	-	8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		217	325	798
Summa kortfristiga skulder		307 686	186 300	381 776
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 055 919	1 073 463	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 - 30 juni 2025		-	-	-	-4 681	-4 681
Inlösen aktier serie A		-307	307	-65 377	-	-65 377
Inlösenkostnader, netto efter skatt ¹		-	-	-1 453	-	-1 453
Utgående eget kapital 2025-06-30		6 585	512	1 214 227	-334 162	887 163
Totalresultat 1 juli - 31 december 2025		-	-	-	2 764	2 764
Inlösen aktier serie B		-472	472	-92 702	-	-92 702
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 - 30 juni 2026		-	-	-	-1 713	-1 713
Utdelning ²		-	-	-	-15 313	-15 313
Utgående eget kapital 2026-06-30		6 114	984	1 121 526	-380 391	748 232

1) Skatteeffekten på inlösenkostnader uppgår till 377 tkr.

2) Total utdelning 15 487 538 kr (32 332 550) har reducerats med 174 997 kr (365 333), 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. Upplysningar 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 vid värdering av 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 utspädningsseffekt eller potentiell utspädningsseffekt

framöver. Beräkning av genomsnittligt antal aktier för ändamålet att beräkna resultat per aktie framgår av not 3.

tkr	30 jun		31 dec
	2026	2025	2025
Periodens resultat	13 032	-64 498	-85 252
Varav Resultat hänförligt till stamaktier	-	-	-
Varav Resultat hänförligt till preferensaktier (A- samt B-aktier)	13 032	-64 498	-85 252
Genomsnittligt antal stamaktier	500 000	500 000	500 000
Genomsnittligt antal preferensaktier (A- samt B-aktier)	1 028 389	1 184 315	1 136 200
Resultat per stamaktie	-	-	-
Resultat per preferensaktie (A- samt B-aktier)	12,67	-54,46	-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 2026-04-01	Utgående balans 2026-06-30
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

	Ingående balans 2026-01-01	Utgående balans 2026-06-30
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 externt avseende kvartal 2 2026.

Förvaltningsfastigheternas bokförda värden i koncernen har förändrats enligt följande:

tkr	30 jun		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	12 686	13 358	26 094
Värdeförändring	10 914	-74 904	-78 779
Bokfört värde vid periodens slut	1 582 210	2 524 905	1 558 610

Not 5 Räntederivat

Räntederivaten utgörs av ränteswappar och räntetak 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	30 jun		31 dec
	2026	2025	2025
Bokfört värde 1 januari	3 442	10 721	10 721
Förvärv	-	-	-
Avyttringar	-	-	-150
Värdeförändring	151	-6 644	-7 129
Bokfört värde vid periodens slut	3 593	4 077	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	30 jun		31 dec
	2026	2025	2025
Bokfört värde 1 januari	2 601	7 481	7 481
Förvärv	-	-	-
Avyttringar	-	-1 548	-1 548
Värdeförändring	-724	-3 348	-3 332
Bokfört värde vid periodens slut	1 877	2 585	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 14 augusti 2026
SBF Bostad AB (publ)

Terje Björnell

Verkställande direktör och styrelseledamot

Johan Bergman

Styrelseordförande

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

Hyesintäkter 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

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

Hyesintäkter

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 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 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

Driftnetto minskat med kostnaderna för central administration dividerat med netto räntekostnader, som utgörs av räntekostnader minus ränteintäkter. 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 Björsell, VD, terje.bjorsell@sbffonder.se

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

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

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

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

Kalender

Delårsrapport kvartal 3 2026
Bokslutskommuniké 2026

13 november 2026
12 februari 2027

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