Delårsrapport

SBF Bostad AB (publ) januari - september 2026

Fastigheternas värde har ökat med 12,8 mkr hittills i år, hyresvärdet i jämförbart bestånd växte med 3,8 procent under perioden och finansnettot har förbättrats med 49 procent. Tillsammans med en hög grad av räntesäkring står fonden väl rustad att skapa värde för ägarna.

Sammanfattning av juli - september 2026

- Hyresvärdet ökade med 4,1 procent för jämförbart bestånd. Totalt för perioden minskade hyresintäkterna med -39,3 procent till 31 152 tkr (51 363) vilket förklaras av försäljningar av fastigheter under föregående år.
- Med hänsyn till poster av engångskaraktär har driftnettot för jämförbart bestånd minskat med -3,0 procent till följd av ökade taxebundna kostnader för bland annat vatten och avlopp samt avfallshantering. För hela beståndet minskade driftnettot med -44,4 procent till 20 294 tkr (36 468), vilket förklaras av föregående års fastighetsförsäljningar.
- Vid kvartalets slut uppgick fastighetsbeståndets marknadsvärde till 1 591 200 tkr (1 558 610).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 9 331 tkr (7 631). Resultatet förklaras främst av orealiserade värdeförändringar på fastigheter och räntederivat.
- NAV per preferensaktie (A- samt B-aktie) uppgick till 764 kr (794).
- Resultat efter skatt per preferensaktie (A- samt B-aktie) uppgick till 9,07 kr (6,66). Resultat per aktie efter utspädning är detsamma som resultat per aktie före utspädning.

Sammanfattning av januari - september 2026

- Hyresvärdet ökade med 3,8 procent för jämförbart bestånd. Totalt för perioden minskade hyresintäkterna med -39,0 procent till 93 906 tkr (153 908), vilket förklaras av försäljningar av fastigheter under föregående år.
- Med hänsyn till poster av engångskaraktär har driftnettot för jämförbart bestånd minskat med -1,5 procent till följd av ökade taxebundna kostnader för bland annat vatten och avlopp samt avfallshantering. För hela beståndet minskade driftnettot med -42,9 procent till 56 515 tkr (99 046), vilket förklaras av föregående års fastighetsförsäljningar.
- Vid periodens slut uppgick fastighetsbeståndets marknadsvärde till 1 591 200 tkr (1 558 610).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 22 364 tkr (-56 866). Resultatet förklaras främst av orealiserade värdeförändringar på fastigheter och räntederivat.
- NAV per preferensaktie (A- samt B-aktie) uppgick till 764 kr (794).
- Resultat efter skatt per preferensaktie (A- samt B-aktie) uppgick till 21,75 kr (-48,54). Resultat per aktie efter utspädning är detsamma som resultat per aktie före utspädning.

Marknadsvärde
1,6
Mdkr

NAV per A- samt B-aktie
764
kr

Värdeförändring fastigheter
12,8
mkr

Räntesäkrade krediter
86,0
procent

Väsentliga händelser under juli - september 2026

- Inga väsentliga händelser har inträffat under perioden.

Väsentliga händelser efter periodens slut

- Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens slut.

VD-ord

Stabiliseringen får fäste

Tredje kvartalet bekräftar att fonden är på rätt väg, men utmaningar kvarstår. Fastigheternas värde har stabiliserats, vår aktiva förvaltning har skapat värde och finansnettot har förbättrats. Samtidigt behöver uthyrningsgraden stärkas, vilket är en prioriterad aktivitet.

Fastigheternas marknadsvärden visar en svagt uppåtgående trend och har ökat med 12,8 mkr under årets första nio månader och marknadsvärdet uppgår nu till 1 591 mkr. NAV per aktie steg därför med 1,6 procent under kvartalet.

Periodens resultat blev 22,4 mkr (–56,9). Hyresvärdet för jämförbart bestånd ökade med 4,1 procent under kvartalet och med 3,8 procent hittills i år.

Aktiv förvaltning

Den aktiva förvaltningen är kärnan i vårt värdeskapande. Under tredje kvartalet slutförde vi 27 projekt i beståndet, med fokus på åtgärder som både sänker driftkostnaderna och gör fastigheterna mer attraktiva.

Energieffektiviseringen i Malmö och Huskvarna har gett särskilt goda resultat. På Tjäderhönan 1 och David 36 i Malmö har vi installerat nya takfläktar, och på Rosengård 15 och 16 i Huskvarna har belysningen bytts ut. Åtgärderna kostade sammanlagt knappt 450 tkr och ger en kostnadsbesparing på cirka 43 tkr per år, vilket motsvarar en avkastning på nära 10 procent. Takfläktarna i Malmö når omkring 12 procent avkastning.

Kvartalets största enskilda investering gjordes på Duvan 16 i Tranås, där fönster och balkongdörrar byttes till treglas med U-värde 1,2. Projektet motsvarar drygt 40 procent av kvartalets investeringar och beräknas minska energiförbrukningen med 4,3 procent, ett bättre inomhusklimat och ökad trivsel för våra hyresgäster.

Uthyrningsgraden är den enskilt viktigaste faktorn för fondens värdeutveckling och ett prioriterat område i förvaltningen. Insatserna för att göra fastigheterna mer attraktiva, bland annat de investeringar som beskrivs ovan, syftar till att stärka uthyrningen.

Samtidigt har driftnettot rensat för poster av engångskaraktär minskat med 1,5 procent under perioden vilket förklaras av högre taxebundna kostnader för bland annat vatten, avlopp och avfall. Det gör arbetet med energi- och kostnadseffektivisering ännu viktigare, och insatserna stärker både driftnettot och fondens långsiktiga värde.

Finansiering

Vårt långsiktiga arbete med finansieringen ger nu tydlig effekt. Finansnettot förbättrades med 49 procent under kvartalet, tack vare lägre skuldsättning till följd av fastighets-försäljningar under föregående år och en genomsnittlig ränta som sjunkit till 3,61 procent (3,84). De räntebärande skulderna uppgår till 920 mkr (1 547), belåningsgraden har minskat till 57,8 procent (61,1). Med en räntesäkring om 86 procent (54,1) och räntebindning om 1,8 år (1,5) skyddas fonden mot stigande räntor. Samtidigt är kapitalbindningen 2,3 år (2,1). Längden beaktar fondens kvarvarande löptid.

Växande ekonomi och stigande räntor

Konjunkturinstitutet bedömer att lågkonjunkturen ebbar ut, med BNP-tillväxt på 3,0 procent i år och 2,4 procent 2027. Inflationen är låg i år på grund av tillfälliga skattesänkningar, men väntas stiga när dessa upphör och som följd av att höga energipriser slår igenom. Riksbanken höjde styrräntan till 2,00 procent i november. Bedömarna är överens om att räntorna är på väg upp men inte om takten: Prognoserna för slutet av 2027 spänner från 2,25 procent hos storbankerna till 2,50–2,75 procent hos SBAB och KI.

Transaktionsmarknaden

Aktiviteten på transaktionsmarknaden var hög under första halvåret. Jämfört med 2025 är transaktionsvolymen upp 25 procent till september enligt Colliers, men stigande långräntor och en volatil omvärld har dämpat aktiviteten efter sommaren.

Framtid

Med fondens planerade avveckling framför oss är vårt fokus oförändrat: att maximera värdet för er aktieägare. Det gör vi genom en aktiv förvaltning av beståndet med fokus på uthyrning och investeringar som lönar sig.

Med stigande fastighetsvärden, ökande hyresvärden och en stark finansiell ställning står fonden väl rustad inför den avslutande fasen.

Terje Björsell, VD



Terje Björsell, VD

Fastigheternas värde växer igen och finansnettot har förbättrats med nästan hälften. Med 86 procent räntesäkring står fonden väl rustad inför avvecklingen.

Förbättring av finansnettot

49

procent

Nyckeltal

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

		Jul-sep		Jan-sep		Rullande 12 månader	Helår
tkr om inget annat anges	**Not**	**2026**	**2025**	**2026**	**2025**	**25/26**	**2025**
Hyresintäkter		31 152	51 363	93 906	153 908	124 806	184 809
Driftnetto		20 294	36 468	56 515	99 046	71 915	114 447
Överskottsgrad		65,1%	71,0%	60,2%	64,4%	57,6%	61,9%
Fastigheternas marknadsvärde		1 591 200	2 534 105	1 591 200	2 534 105	1 591 200	1 558 610
Fastigheternas direktavkastning (årstakt)		5,1%	5,8%	4,7%	5,2%	4,5%	4,7%
Fastigheternas marknadsvärde per kvm, kr		18 478	15 756	18 478	15 756	18 478	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		92,2%	95,3%	92,8%	95,3%	93,3%	95,2%
Ekonomisk genomsnittlig uthyrningsgrad, Bostäder		93,0%	96,5%	93,7%	96,4%	94,2%	96,3%
NAV exkl stamaktier		785 154	908 973	785 154	908 973	785 154	773 632
NAV efter återläggning vinstdelning exkl stamaktier		785 839	909 658	785 839	909 658	785 839	774 317
Avkastning på eget kapital (årstakt)		4,6%	3,0%	3,6%	-7,4%	-0,7%	-8,9%
Soliditet		45,9%	37,3%	45,9%	37,3%	45,9%	45,5%
Balansomslutning		1 790 756	2 596 477	1 790 756	2 596 477	1 790 756	1 793 321
Eget kapital		822 298	968 302	822 298	968 302	822 298	815 247
Räntetäckningsgrad, ggr		1,4	1,5	1,3	1,3	1,1	1,2
Räntebindning, år		1,8	1,5	1,8	1,5	1,8	1,7
Kapitalbindning, år		2,3	2,1	2,3	2,1	2,3	2,0
Belåningsgrad		57,8%	61,1%	57,8%	61,1%	57,8%	59,6%
NAV per preferensaktie (A samt B-aktie), kr		764	794	764	794	764	753
Resultat efter skatt per preferensaktie (A samt B-aktie), kr	2	9,07	6,66	21,75	-48,54	-6,06	-75,03
Förvaltningsresultat per preferensaktie (A samt B-aktie), kr		3,02	6,33	7,42	11,49	4,08	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	1 171 467	993 122	1 136 200

Definitioner av nyckeltal finns på sida 21. För härledning av nyckeltal, se beräkningsbilagan på hemsidan.

Resultatutveckling juli - september 2026

Hyresintäkter och driftöverskott

Hyresvärdet för jämförbart bestånd ökade med 4,1 procent jämfört med samma period föregående år. Vakanserna i jämförbart bestånd ökar dock med 2,6 procentenheter, vilket gör att den totala intäktsökningen i perioden är 0,3 procentenheter. För hela beståndet uppgick hyresintäkterna till 31 152 tkr (51 363), det vill säga en minskning med -39,3 procent, vilket förklaras av genomförda försäljningar av fastigheter under föregående år.

Driftnettot minskade med -7,3 procent för jämförbart bestånd. Minskningen förklaras delvis av jämförelsestörande poster i form av en försäkringsersättning under föregående år samt en kostnad för en försäkringsskada under innevarande kvartal. Justerat för dessa poster minskade driftnettot med -3,0 procent, främst till följd av ökade taxebundna kostnader för bland annat vatten och avlopp samt avfallshantering. För hela beståndet minskade driftnettot med -44,4 procent till 20 294 tkr (36 468), vilket förklaras av genomförda försäljningar av fastigheter under föregående år.

Överskottsgraden för jämförbart bestånd har i kvartalet minskat med -5,3 procentenheter, vilket delvis förklaras av de jämförelsestörande poster som beskrivits i stycket ovan. Justerat för dessa poster har överskottsgraden minskat med -2,3 procentenheter. Överskottsgraden för hela beståndet minskade under kvartalet med -5,9 procentenheter från 71,0 till 65,1 procent, även det en effekt av de försäljningar av fastigheter som skedde föregående år.

Central administration

Kostnaden för central administration består delvis av ett förvaltararvode som beräknas utifrån fastigheternas marknadsvärde enligt gällande förvaltningsavtal. Kostnaderna för detta är preliminära under året och regleras mot faktiskt utfall i slutet av året. Därutöver tillkommer övriga kostnader för fondens förvaltning, såsom revision, marknadsföring och notering på handelsplatsen NGM.

Under det tredje kvartalet har kostnaderna för central administration minskat med -32,8 procent, från -14 105 tkr till -9 484 tkr. Minskningen förklaras av ett minskat fastighetsbestånd. För jämförbart bestånd har kostnaden minskat till -9 520 tkr (-9 917).

Finansiella intäkter och kostnader

Nettot av finansiella intäkter och kostnader uppgick till -7 706 tkr (-15 105). Kostnadsminskningen förklaras främst av en lägre belåning till följd av fastighetsförsäljningar under föregående år, men även av en lägre räntenivå. Den genomsnittliga räntesatsen för fondens lån uppgick under kvartalet till 3,61 procent (3,84).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet minskade från 7 258 tkr till 3 103 tkr jämfört med föregående år, trots ett förbättrat finansnetto och lägre administrativa kostnader. Detta förklaras av det minskade driftnettot som i sin tur kommer av det minskade fastighetsbeståndet. För jämförbart bestånd ökar förvaltningsresultatet till 3 068 tkr (2 687), vilket förklaras av det förbättrade finansnettot och minskade kostnader för central administration.

Värdeförändringar

Marknadsvärdet på fondens bestånd har stabiliserats och stigit försiktigt under kvartalet. Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 867 tkr (2 064). Värderingsyielden för kvartalet uppgick till 5,0 procent (5,2) vid kvartalets slut. Marknadsvärdet för fastigheterna per 30 september 2026 uppgick till 1 591 200 tkr (1 558 610). Fonden har under kvartalet investerat 7 123 tkr (7 136) i befintliga fastigheter för att höja standarden och i förlängningen generera ökade hyresintäkter samt lägre driftkostnader.

Orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till 7 677 tkr (-697) till följd av att marknadsräntor ökat sedan respektive derivat tecknades.

Resultat

Periodens resultat uppgick till 9 331 tkr (7 631). Resultatet har påverkats positivt av orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter samt räntederivat.



Finansnettot har förbättrats med 49,0 procent



Tjäderhönan 1, Malmö

Resultatutveckling januari - september 2026

Hyresintäkter och driftöverskott

Hyresvärdet för jämförbart bestånd ökade med 3,8 procent jämfört med samma period föregående år. Vakanserna i jämförbart bestånd ökar dock med 1,8 procentenheter, vilket gör att den totala intäktsökningen i perioden är 0,8 procentenheter. För hela beståndet uppgick hyresintäkterna till 93 906 tkr (153 908), det vill säga en minskning med -39,0 procent, vilket förklaras av genomförda försäljningar av fastigheter under föregående år.

Driftnettot minskade med -4,4 procent för jämförbart bestånd. Minskningen förklaras delvis av jämförelsestörande poster i form av en försäkringsersättning under föregående år samt en kostnad för en försäkringsskada under perioden. Rensat för dessa jämförelsestörande poster har driftnettot minskat med -1,5 procent, vilket förklaras av ökade taxebundna kostnader för bland annat vatten och avlopp samt avfallshantering. För hela beståndet minskade driftnettot med -42,9 procent till 56 515 tkr (99 046), vilket förklaras av genomförda försäljningar av fastigheter under föregående år.

Överskottsgraden för jämförbart bestånd har under perioden minskat med -3,3 procentenheter, vilket förklaras av de jämförelsestörande poster som beskrivits i stycket ovan. Justerat för dessa poster är minskningen -1,5 procentenheter. Överskottsgraden för hela beståndet minskade under perioden med -4,2 procentenheter från 64,4 till 60,2 procent, även det en effekt av de försäljningar av fastigheter som skedde föregående år.

Central administration

Kostnaden för central administration består delvis av ett förvaltararvode som beräknas utifrån fastigheternas marknadsvärde enligt gällande förvaltningsavtal. Förvaltararvodet är preliminärt under året och justeras utifrån faktiskt utfall vid årets slut. Därutöver tillkommer övriga kostnader för fondens förvaltning, såsom revision, marknadsföring och notering på handelsplatsen NGM.

Under året har kostnaderna för central administration minskat med -34,9 procent, från -41 140 tkr till -26 794 tkr, vilket förklaras av ett minskat fastighetsbestånd. För jämförbart bestånd är utfallet -26 884 tkr (-28 291) i perioden.

Finansiella intäkter och kostnader

Nettot av finansiella intäkter och kostnader uppgick till -22 093 tkr (-44 445). Förbättringen förklaras främst av en lägre belåning till följd av fastighetsförsäljningar under föregående år, men även av en lägre räntenivå. Den genomsnittliga räntesatsen för fondens lån uppgick under perioden till 3,61 procent (3,84).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 7 628 tkr (13 461). Förändringen jämfört med föregående år förklaras av de genomförda försäljningarna av fastigheter under föregående år. För jämförbart bestånd förbättrades förvaltningsresultatet med 3 596 tkr, främst till följd av lägre kostnader för central administration och ett förbättrat finansnetto. För jämförbart bestånd ökar förvaltningsresultatet till 7 538 tkr (3 941), vilket förklaras av det förbättrade finansnettot och minskade kostnader för central administration.

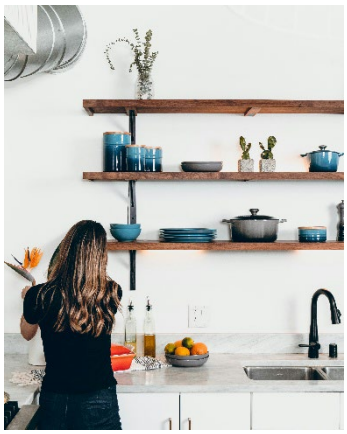
Värdeförändringar

Efter de senaste årens negativa värdeutveckling har marknadsvärdet åter börjat öka. Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 12 781 tkr (-72 839). Värderingsyielden för perioden uppgick till 5,0 procent (5,2) vid periodens slut. Marknadsvärdet för fastigheterna per 30 september 2026 uppgick till 1 591 200 tkr (1 558 610). Fonden har under perioden investerat 19 809 tkr (20 494) i befintliga fastigheter för att höja standarden och i förlängningen generera ökade hyresintäkter och lägre driftkostnader.

Orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till 7 828 tkr (-7 341) till följd av att marknadsräntor ökat sedan respektive derivat tecknades.

Resultat

Periodens resultat uppgick till 22 364 tkr (-56 866). Resultatet förklaras främst av orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter samt räntederivat.



Fastigheternas marknadsvärde har ökat med 12 781 tkr



Champinjonen 7, Borås

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 långsiktiga värden.

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 EU:s Disclosureförordning, Sustainable Financial Disclosure Regulation (SFDR). Det innebär att investeringar i fonden främjar hållbarhet men inte har det som mål med investeringen. Fondens rapporterade koldioxidutsläpp redovisas per halv- och helår.

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



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

Energiförbrukning

Förbrukning per kvm*	**Januari - September 2026**		**Januari – September 2025****	
	Hela beståndet[1]	Jämförbart bestånd[1]	Hela beståndet[2]	Jämförbart bestånd[1]
Fastighetsel, kWh	16,3	16,3	16,6	16,3
Fjärrvärme, kWh	54,8	54,8	45,8	54,0
Naturgas, kWh	0,0	0,0	0,4	0,0
Vatten, m3	0,8	0,8	0,8	0,8

**Antal kvm avser genomsnittligt antal Atemp kvm, inkl. uppvärmda garage, som fonden ägt under perioden. För perioden uppgick det genomsnittliga antalet kvadratmeter till 121 368[1] och för samma period 2025 till 198 537[2].*
***Under 2026 har ytterligare förbättringar skett gällande mätning och datakvalitet. Till följd av detta har utfallet för 2025 justerats för ökad jämförbarhet.*

För jämförbart bestånd har den genomsnittliga förbrukningen av fastighetsel, fjärrvärme och vatten varit likvärdig. Under 2025 har samtliga fastigheter med naturgas som uppvärmning avyttrats.



David 35, Malmö

Läs mer

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 räntebindningsstruktur. 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 september 2026 uppgick fondens räntebärande skulder till 920 mkr (1 547). Minskningen förklaras främst av att fonden har avyttrat fastigheter under 2025, då de lån som var knutna till de avyttrade fastigheterna avvecklades i samband med försäljningarna.

Per den 30 september 2026 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 2,3 år (1,5), den genomsnittliga räntebindningstiden till 1,8 år (1,7) och räntesäkringsgraden till 86,0 procent (54,1). Kapitalbindning och räntebindning är beaktade i fondens löptid.

Fondens belåningsgrad uppgick till 57,8 procent (61,1), medan den genomsnittliga räntenivån under kvartalet uppgick till 3,61 procent (3,84). Soliditeten uppgick till 45,9 procent (37,3).

Fondens lån är fördelade mellan fyra kreditinstitut, där merparten av de räntebärande skulderna är säkerställda genom pant i fastigheter.

Finansiell riskhantering

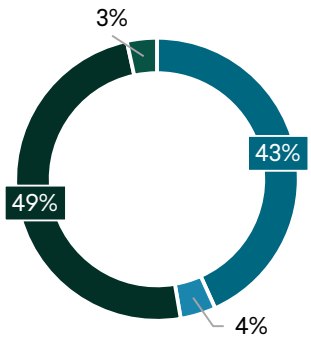
Fonden är exponerad mot ett antal finansiella risker som hanteras inom ramen för finanspolicyn. Ränterisken hanteras aktivt för att säkerställa stabila kassaflöden och en förutsägbar avkastning i en fortsatt osäker marknad. Vid periodens slut uppgick räntesäkringsgraden till 86,0 procent (54,1), vilket innebär att merparten av fondens räntebärande skulder har fast eller säkrad ränta. Detta begränsar fondens exponering mot kortsiktiga ränteförändringar och bidrar till ökad förutsägbarhet i finansierings-kostnaderna.

Fonden eftersträvar en välbalanserad förfallostruktur för sina lån och en ändamålsenlig räntebindning. Detta bidrar, tillsammans med en löpande dialog med kreditgivarna, till att begränsa refinansieringsrisken och skapa förutsättningar för en långsiktigt stabil finansiering. Vid periodens slut uppfyllde fonden samtliga åtaganden i sina kreditavtal, inklusive kovenanter.



Duvan 16, Tranås

Fördelning lån mellan finansiärer

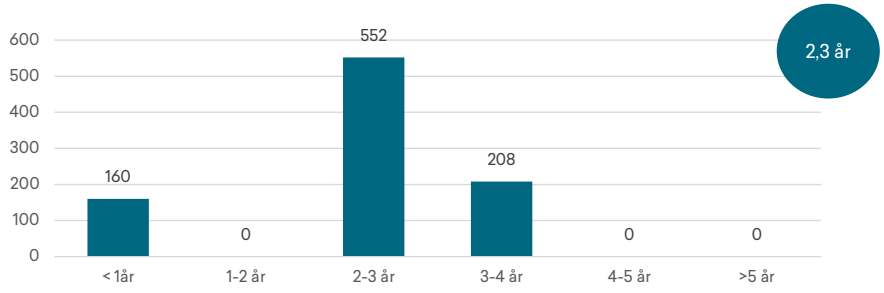


Den genomsnittliga räntan har minskat till 3,61 procent.

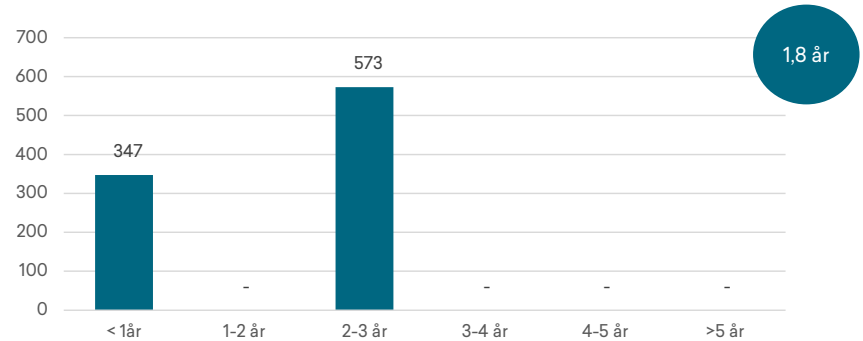
Kapital- och räntebindning (mkr)

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

Kapitalbindning (mkr)



Räntebindning (mkr)



Belåningsgrad
57,8
procent

Soliditet
45,9
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 delägande 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 september 2026 ägde SBF Bostad AB (publ) 56 fastigheter fördelade 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 fastighetsbeståndet. Standardförbättringarna vi gör kan generera högre intäkter i form av hyresökningar men dessa kan även sänka driftskostnader i form av energibesparingar och dylikt.

Direkt delägande i hyresfastigheter

Via fonden har investerare möjlighet till ett direkt delägande 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 samt en icke tillståndspliktig investeringsstruktur. Tillsammans omfattar de förvaltade verksamheterna ett fastighetsbestånd som per den 30 september 2026 uppgick till 109 fastigheter på 20 orter, till ett värde motsvarande 4,8 miljarder kronor.

Sedan den 25 juli 2016 är SBF Bostad AB noterad på NGM Nordic AIF och A-aktien handlas under kortnamnet SBFBO A och B-aktien under kortnamnet SBFBO B. Styrelsen för SBF Fonder har fattat beslut den 23 april 2025 om att avveckla fonden. Avvecklingen kommer att 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 september 2026

Fastigheter

56

Antal

per 30 september 2026

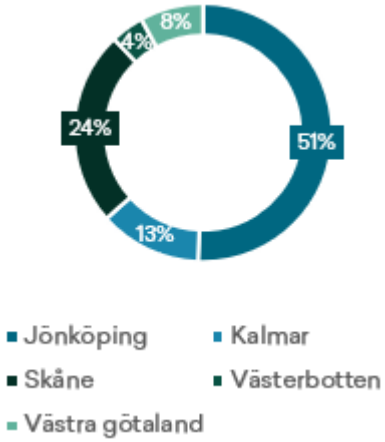
Lägenheter

1 239

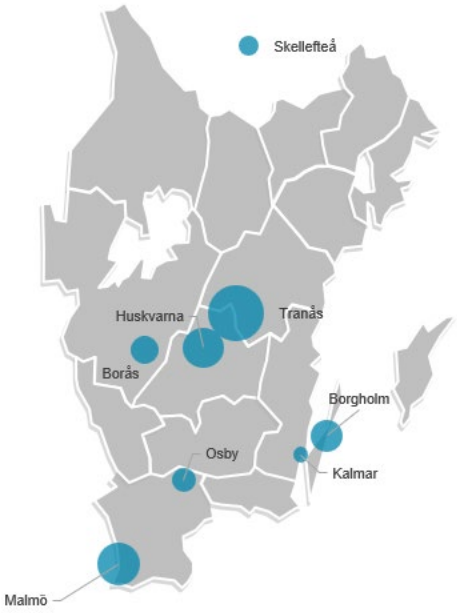
Antal

per 30 september 2026

Fastighetsvärde per län



Från Malmö i söder till Skellefteå i norr



Läs mer

www.sbffonder.se/sbf-bostad-publ

Information om fonden, viktiga datum och pressmeddelanden

Finansiella rapporter

Rapport över koncernens totalresultat

		Jul-sep		Jan-sep		Rullande 12 månader	Helår
tkr	**Not**	**2026**	**2025**	**2026**	**2025**	**25/26**	**2025**
Hyresintäkter		31 152	51 363	93 906	153 908	124 806	184 809
Övriga intäkter		86	813	254	1 342	358	1 446
Fastighetskostnader		-10 944	-15 708	-37 645	-56 204	-53 249	-71 808
Driftnetto		**20 294**	**36 468**	**56 515**	**99 046**	**71 915**	**114 447**
Central administration		-9 484	-14 105	-26 794	-41 140	-38 301	-52 647
Finansiella intäkter		1 994	555	5 702	2 191	6 823	3 313
Finansiella kostnader		-9 700	-15 660	-27 795	-46 636	-36 382	-55 224
Förvaltningsresultat		**3 103**	**7 258**	**7 628**	**13 461**	**4 055**	**9 888**
Resultat fastighetsförsäljningar		-	-	-	-640	-31 117	-31 757
Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	4	1 867	2 064	12 781	-72 839	6 841	-78 779
Orealiserade värdeförändringar, räntederivat	5	7 677	-697	7 828	-7 341	8 040	-7 129
Resultat före skatt		**12 647**	**8 625**	**28 236**	**-67 360**	**-12 181**	**-107 777**
Skatt på periodens resultat		-3 316	-994	-5 873	10 493	6 159	22 525
Periodens resultat		**9 331**	**7 631**	**22 364**	**-56 866**	**-6 022**	**-85 252**
Övrigt totalresultat		-	-	-	-	-	-
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare[1]		**9 331**	**7 631**	**22 364**	**-56 866**	**-6 022**	**-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**	**9,07**	**6,66**	**21,75**	**-48,54**	**-6,06**	**-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**	**1 171 467**	**993 122**	**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	30 sep 2026	30 sep 2025	31 dec 2025
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	4	1 591 200	2 534 105	1 558 610
Räntederivat	5	11 270	3 380	3 442
Uppskjutna skattefordringar		2 880	4 218	3 803
Summa anläggningstillgångar		**1 605 350**	**2 541 702**	**1 565 855**
Omsättningstillgångar				
Kundfordringar		376	931	530
Skattefordran		2 680	4 669	1 503
Övriga fordringar		806	2 604	1 101
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 877	4 618	1 377
Likvida medel		178 668	41 953	222 955
Summa omsättningstillgångar		**185 406**	**54 775**	**227 465**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 790 756**	**2 596 477**	**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		-306 166	-252 865	-313 217
Summa eget kapital		**822 298**	**968 302**	**815 247**
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut		750 383	1 137 715	574 286
Uppskjuten skatteskuld		30 221	42 530	25 272
Summa långfristiga skulder		**780 605**	**1 180 245**	**599 558**
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut		169 650	409 609	354 286
Leverantörsskulder		5 377	7 842	7 379
Skulder till koncernföretag		200	10 115	2 335
Övriga skulder		793	916	714
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		11 834	19 448	13 802
Summa kortfristiga skulder		**187 852**	**447 930**	**378 515**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 790 756**	**2 596 477**	**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 september 2025		-	-	-56 866	-56 866
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 2025-09-30		**6 585**	**1 214 581**	**-252 865**	**968 302**
Totalresultat 1 oktober - 31 december 2025		-	-	-28 386	-28 386
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 - 30 september 2026		-	-	22 364	22 364
Transaktioner med koncernens ägare					
Utdelning[2]		-	-	-15 313	-15 313
Utgående eget kapital 2026-09-30		**6 114**	**1 122 351**	**-306 166**	**822 298**

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

		Jul-sep		Jan-sep		Rullande 12 månader	Helår
tkr	Not	2026	2025	2026	2025	25/26	2025
Den löpande verksamheten							
Förvaltningsresultat		3 103	7 258	7 628	13 461	4 055	9 888
Betald inkomstskatt		-	-	-	-	-3 447	-3 447
Räntederivat	5	-	-	-	-	-	-
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**3 103**	**7 258**	**7 628**	**13 461**	**608**	**6 442**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital							
Förändring rörelsefordringar		-709	-825	-2 227	-2 691	-24 113	-24 577
Förändring rörelseskulder		1 964	10 017	-6 026	2 086	325 094	333 206
Förändringar från rörelsekapital		**1 255**	**9 192**	**-8 254**	**-605**	**300 980**	**308 629**
Kassaflöde från löpande verksamheten		**4 359**	**16 450**	**-626**	**12 856**	**301 589**	**315 071**
Investeringsverksamheten							
Avyttring av förvaltningsfastigheter via bolag		-	-	-	-	46 920	46 920
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	4	-7 123	-7 136	-19 809	-20 494	-25 409	-26 094
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-7 123**	**-7 136**	**-19 809**	**-20 494**	**21 511**	**20 826**
Finansieringsverksamheten							
Inlösenkostnader		-	-	-	-1 453	-	-1 453
Inlösen aktier		-	-	-	-65 377	-92 702	-158 079
Amortering av lån		-2 846	-4 373	-8 539	-12 651	-46 403	-50 515
Nyupptagna lån		-	-	-	35 000	-	35 000
Utbetald utdelning		-	-	-15 313	-	-47 280	-31 967
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-2 846**	**-4 373**	**-23 852**	**-44 481**	**-186 385**	**-207 014**
Periodens kassaflöde		**-5 611**	**4 941**	**-44 287**	**-52 119**	**136 715**	**128 883**
Likvida medel vid periodens början		184 280	37 012	222 955	94 072	41 953	94 072
Likvida medel vid periodens slut		**178 668**	**41 953**	**178 668**	**41 953**	**178 668**	**222 955**
Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys							
Erhållen ränta		1 855	552	5 563	2 089	6 771	3 297
Erlagd ränta		-9 440	-15 534	-28 318	-44 905	-36 833	-53 420

Kommentarer till kassaflöde januari - september 2026

Periodens kassaflöde uppgick till -44 287 tkr (-52 119). Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -626 tkr (12 856), kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -19 809 tkr (-20 494) och kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till -23 852 tkr (-44 481).

Likvida medel består av bankmedel och uppgick till 178 668 tkr (41 953) vid utgången av perioden.

Moderbolagets resultaträkning

		Jul-sep		Jan-sep		Rullande 12 månader	Helår
tkr	**Not**	**2026**	**2025**	**2026**	**2025**	**25/26**	**2025**
Övriga externa kostnader		-1 760	-2 304	-4 054	-6 288	-7 152	-9 386
Rörelseresultat		**-1 760**	**-2 304**	**-4 054**	**-6 288**	**-7 152**	**-9 386**
Resultat från andelar i koncernföretag		-	-	-	-	-2 290	-2 290
Orealiserad värdeförändring räntederivat	5	3 394	-335	2 669	-3 683	3 020	-3 332
Finansiella intäkter		1 522	1 302	4 922	4 572	6 762	6 412
Finansiella kostnader		-1 457	-1 128	-3 701	-2 206	-4 451	-2 955
Resultat efter finansiella poster		**1 699**	**-2 465**	**-163**	**-7 604**	**-4 110**	**-11 551**
Bokslutsdispositioner		-	-	-	-	9 179	9 179
Resultat före skatt		**1 699**	**-2 465**	**-163**	**-7 604**	**5 068**	**-2 373**
Skatt på periodens resultat		-699	69	-550	528	-622	455
Periodens resultat		**1 000**	**-2 396**	**-713**	**-7 077**	**4 446**	**-1 917**

Moderbolagets balansräkning

		30 sep		31 dec
tkr	Not	2026	2025	2025
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Aktier och andelar i koncernföretag		740 216	865 462	740 216
Räntederivat	5	5 271	2 250	2 601
Uppskjuten skattefordran		1 575	2 197	2 125
Summa anläggningstillgångar		**747 061**	**869 909**	**744 942**
Omsättningstillgångar				
Fordringar hos koncernföretag		132 606	160 009	178 299
Övriga fordringar		497	851	658
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		158	206	180
Kassa och bank		178 668	41 953	222 955
Summa omsättningstillgångar		**311 929**	**203 019**	**402 092**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 058 990**	**1 072 929**	**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		-713	-7 077	-1 917
Summa fritt eget kapital		**742 134**	**877 670**	**758 160**
Summa eget kapital		**749 232**	**884 767**	**765 258**
Skulder				
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder		1 086	140	222
Skulder till koncernföretag		308 672	187 871	380 748
Övriga skulder		-	-	8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		-	150	798
Summa kortfristiga skulder		**309 758**	**188 161**	**381 776**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 058 990**	**1 072 929**	**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 september 2025		-	-	-	-7 077	-7 077
Inlösen aktier serie A		-307	307	-65 377	-	-65 377
Inlösenkostnader, netto efter skatt[1]		-	-	-1 453	-	-1 453
Utgående eget kapital 2025-09-30		**6 585**	**512**	**1 214 227**	**-336 558**	**884 767**
Totalresultat 1 oktober - 31 december 2025		-	-	-	5 159	5 159
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 september 2026		-	-	-	-713	-713
Utdelning[2]		-	-	-	-15 313	-15 313
Utgående eget kapital 2026-09-30		**6 114**	**984**	**1 121 526**	**-379 391**	**749 232**

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 redovisnings-principer och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen.

Nya redovisningsstandarder

IFRS 18 ersätter IAS 1 och träder i kraft den 1 januari 2027. IFRS 18 bedöms inte påverka redovisning eller värdering av koncernens tillgångar, skulder eller resultat, men kommer att medföra förändringar i presentationen av de finansiella rapporterna och i tillhörande upplysningar. Implementeringsarbetet pågår och omfattar även framtagande av jämförelseinformation för 2026. Koncernen kommer att lämna ytterligare information om de kvantitativa effekterna när analysen har slutförts. Standarden har inte förtidstillämpats.

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 relaterade 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 fastighetsspecifika 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.

	30 sep		31 dec
tkr	**2026**	**2025**	**2025**
Periodens resultat	**22 364**	**-56 866**	**-85 252**
Varav Resultat hänförligt till stamaktier	-	-	-
Varav Resultat hänförligt till preferensaktier (A- samt B-aktier)	22 364	-56 866	-85 252
Genomsnittligt antal stamaktier	500 000	500 000	500 000
Genomsnittligt antal preferensaktier (A- samt B-aktier)	1 028 389	1 171 467	1 136 200
Resultat per stamaktie	-	-	-
Resultat per preferensaktie (A- samt B-aktier)	**21,75**	**-48,54**	**-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 det genomsnittliga antalet aktier om även för perioder före företrädesemissionen.

	Ingående balans 2026-07-01	Utgående balans 2026-09-30
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 2026-09-30
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 internt avseende kvartal 3 2026.

Förvaltningsfastigheternas bokförda värden i koncernen har förändrats enligt följande:

	30 sep		31 dec
tkr	**2026**	**2025**	**2025**
Bokfört värde 1 januari	**1 558 610**	**2 586 450**	**2 586 450**
Avyttringar	-	-	-975 155
Investeringar i befintliga fastigheter	19 809	20 494	26 094
Värdeförändring	12 781	-72 839	-78 779
Bokfört värde vid periodens slut	**1 591 200**	**2 534 105**	**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:

	30 sep		31 dec
tkr	**2026**	**2025**	**2025**
Bokfört värde 1 januari	**3 442**	**10 721**	**10 721**
Förvärv	-	-	-
Avyttringar	-	-	-150
Värdeförändring	7 828	-7 341	-7 129
Bokfört värde vid periodens slut	**11 270**	**3 380**	**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:

	30 sep		31 dec
tkr	**2026**	**2025**	**2025**
Bokfört värde 1 januari	**2 601**	**7 481**	**7 481**
Förvärv	-	-	-
Avyttringar	-	-1 548	-1 548
Värdeförändring	2 669	-3 683	-3 332
Bokfört värde vid periodens slut	**5 271**	**2 250**	**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 november 2026
SBF Bostad AB (publ)

Terje Björsell
Verkställande direktör

Johan Bergman
Styrelseordförande

Sebastian Brindelid
Styrelseledamot

Denna rapport har översiktligt granskats av bolagets revisorer enligt bifogad granskningsrapport.

Revisors granskningsrapport

SBF Bostad AB (publ) org.nr 559056–4000

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för SBF Bostad AB (publ) per 30 september 2026 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

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

Stockholm den 13 november 2026

Ernst & Young AB

Gabriel Novella

Auktoriserad revisor

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
Hyresintäkter 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.

Hyresintäkter
Debiterade hyror enligt kontrakt.

Hyresvärde
Kontrakterad årshyra samt bedömda årshyror för vakanta ytor.

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 transaktions-kostnader 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
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
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

Bokslutskommuniké 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 måndag-fredag, kl. 09.00-11.00

Org.nr: 559056-4000