

SBF Bostad AB (publ)

Delårsrapport januari – juni 2025

Villkoren för tidigare kommunicerad försäljning av 15 fastigheter för 975 mkr har under kvartalet uppfyllts vilket påverkar marknadsvärdet för de fastigheter som säljs och gör att NAV per preferensaktie uppgår till 786 kronor vid kvartalets slut. Framgångsrika hyresförhandlingar, lägre driftkostnader samt förbättrat finansnetto bidrar till att stärka fondens kassaflöde ytterligare.

Sammanfattning av april – juni 2025

- Hyresintäkterna ökade för jämförbart bestånd med 3,2 procent. Totalt för kvartalet minskade dock hyresintäkterna med -0,8 procent till 51 769 tkr (52 204), vilket huvudsakligen förklaras av avyttringar av fastigheter under föregående år.
- Driftnettot för jämförbart bestånd steg med 7,4 procent. Totalt ökade driftnettot med 3,3 procent till 36 327 tkr (35 170), vilket kommer av fondens högre hyror och lägre drift- och underhållskostnader.
- Vid kvartalets slut uppgick fastighetsbeståndets marknadsvärde till 2 524 905 tkr (2 586 450). Minskningen förklaras av den rabatt om 6,5 procent i den fastighetsöverlåtelse som tidigare kommunicerats. Resultateffekten av denna uppgår till -71 827 tkr.
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till -59 004 tkr (16 073). Det negativa resultatet förklaras främst av orealiserade värdeförändringar på fastigheter, en följd av marknadsvärdering på de 15 fastigheter som avyttrats.
- NAV per preferensaktie (A- samt B-aktie) uppgick till 786 kr (872).
- Resultat efter skatt per preferensaktie (A- samt B-aktie) uppgick till -51,47 kr (13,01).

Sammanfattning av januari – juni 2025

- Hyresintäkterna ökade för jämförbart bestånd med 5,3 procent. Totalt för perioden minskade dock hyresintäkterna med -1,2 procent till 102 545 tkr (103 786), vilket huvudsakligen förklaras av avyttringar av fastigheter under föregående år.
- Driftnettot för jämförbart bestånd steg med 8,0 procent. För hela perioden ökade driftnettot med 1,7 procent till 62 578 tkr (61 507), vilket förklaras av hyresökningar och lägre drift- och underhållskostnader.
- Vid periodens slut uppgick fastighetsbeståndets marknadsvärde till 2 524 905 tkr (2 586 450). Minskningen förklaras av den rabatt om 6,5 procent i den fastighetsöverlåtelse som tidigare kommunicerats. Resultateffekten av denna uppgår till -71 827 tkr.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -64 498 tkr (-11 901). Det negativa resultatet beror förklaras främst av orealiserade värdeförändringar på fastigheter och räntederivat, en följd av den avyttring av 15 fastigheter som skett.
- NAV per preferensaktie (A- samt B-aktie) uppgick till 786 kr (872).
- Resultat efter skatt per preferensaktie (A- samt B-aktie) uppgick till -54,46 kr (-9,63).

Väsentliga händelser under april – juni 2025

- Styrelsen för SBF Fonder har den 23 april 2025 fattat beslut om att avveckla fonden SBF Bostad AB (Publ). Bakgrunden till att avveckla fonden är att nuvarande modell med årlig inlösen inte är anpassad efter rådande marknadsförutsättningar. Avvecklingen kommer att ske senast 2028 och ingen möjlighet till inlösen kommer att erbjudas under fondens resterande löptid. Samtliga aktier kommer att lösas in vid avvecklingstillfället och då till rådande NAV vid tillfället för inlösen. SBF avser erbjuda nya privatmarknadsfonder framöver som är anpassade för rådande marknadsklimat.
- För att hantera inlösen av de B-aktier som är anmälda för inlösen under 2024 har fonden träffat avtal om överlåtelse av 15 fastigheter till ett underliggande marknadsvärde om 975 mkr. Försäljningsvärdet motsvarar en rabatt om 6,5 procent i förhållande till årsskiftesvärderingarna. Då de finansieringsförbehåll som tidigare kommunicerats som villkor för affären har uppfyllts under kvartalet, kommer affären genomföras som planerat. Därmed har också marknadsvärdet för de 15 fastigheterna justerats i enlighet med överlåtelseavtalet vilket påverkar det totala marknadsvärdet med -71 827 tkr och innebär en nedjustering av NAV med 7 procent till 786 kr per aktie. Överlåtelsen sker i oktober varpå inlösen av de B-aktier som är anmälda för inlösen under 2024 kommer att hanteras kort därefter.

Väsentliga händelser efter periodens slut

- Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens slut.

Vd-ord: Stigande driftnetto, sjunkande räntor

Investeringar i hyresbostäder visar tecken på återhämtning med stöd av Riksbankens fortsatta räntesänkningar och stigande driftnetton vilket märks genom ökad likviditet i storstäderna. Utfallet av årets hyresförhandlingar gav en hyresökning på jämförbart bestånd på hela 5,3 procent vilket tillsammans med genomförda energieffektiviseringar och lägre energipriser har bidragit till att motsvarande driftnetto stigit med 8 procent. Det bör ge förutsättningar för ökande fastighetsvärden vid högre likviditet också i regionstäder.

Under kvartalet har Riksbanken valt att ytterligare sänka styrräntan vilket gynnar fonden. Regeringen har också kommunicerat nya fördelaktiga bolåneregler. De nya föreslagna bolånereglerna avser träda i kraft i april 2026 och ökar bolånetaket från 85 till 90 procent samt tar bort det skärpta amorteringskravet. Båda nyheterna är positiva för bostadsmarknaden då lägre kontantinsats och minskade amorteringskrav sannolikt driver upp marknadspriserna.

Vi följer kontinuerligt de geopolitiska utmaningarna som råder. Det aktuella läget påverkar främst räntan och likviditeten i fastighetsmarknaden. Det är därför tryggt att fonden har räntesäkrat 54,1 procent av fondens utestående lån vilket minskar effekten av framtida volatilitet i fondens räntekostnader.

Villkoren avseende den tidigare kommunicerade försäljningen av 15 fastigheter om 975 miljoner kronor har nu uppfyllts, vilket innebär att fastigheterna frånträds i oktober. Därefter kommer inlösenprocessen för de B-aktier som anmäldes för inlösen under 2024 att fullföljas. Då inget förbehåll för transaktionens genomförande kvarstår redovisas försäljningens resultatpåverkan under kvartalet.

Koncentrerad transaktionsmarknad

Vi utvärderar löpande möjliga attraktiva försäljningar och enstaka förvärv i syfte att uppnå en attraktiv avkastning inför att fonden avvecklas. Vi noterar att likviditeten i transaktionsmarknaden har ökat under kvartalet samtidigt som värderingarna endast förändrats marginellt. Det tolkar vi som ett tecken

på att säljarna har anpassat sig till köparnas betalningsvilja. Detta ger högre likviditet, på sikt också i regionstäderna där fonden har huvuddelen av fastigheterna.

Marknaden för nyproduktion har också tagit fart i Stockholmsregionen där flera internationella aktörer förvärvat både nyligen genomförda projekt och så kallat forward funding-avtal. I dessa förvärvar köparen pågående projekt och åtar sig att finansiera en betydande del av byggprojektet under byggtiden och där säljaren åtar sig färdigställandet. Denna typ av affärer och valet av finansieringsmetod är en positiv signal och visar på ökad riskaptit.

Aktiv skuldförvaltning

Givet sjunkande räntor och en aktiv skuldförvaltning har den genomsnittliga räntenivån för fonden nu minskat till 3,84 procent. Det är markant skillnad jämfört med för ett år sedan där nivån låg på 5,20 procent. Det stärker fondens kassaflöde.

Makroekonomisk översikt

För fonden är det positivt att våra hyresgäster erhållit reala inkomstökningar under 2024, det ökar deras möjligheter att hantera de högre hyrorna och att hyra större och moderniserade lägenheter. I nuläget finns en fortsatt försiktighet vilket vi märker i vårt uthyrningsarbete. Enligt Konjunkturinstitutet (KI) befinner sig Sveriges ekonomi i en mild lågkonjunktur som förväntas fortsätta under 2025 och 2026, med en väntad vändpunkt under andra halvåret 2025. Hushållens konsumtion bedöms bli den starkaste drivkraften i återhämtningen, vilket gynnar hyresrättsmarknaden.

Framtid

Vi har fortsatt stark tilltro till hyresrättens fundamentala position på marknaden. Vi har under året arbetat målmedvetet med att stabilisera fondens innehav och står nu väl rustade inför den beslutade avvecklingen. Vårt fokus ligger på att generera värdetillväxt fram till dess, samt att identifiera och utveckla nya, attraktiva investeringsalternativ för våra investerare.

Terje Björnsell, vd

Delårsrapport april – juni 2025 och digital presentation

Delårsrapporten för april – juni 2025 bifogas detta pressmeddelande. Samtliga finansiella rapporter finns att tillgå på SBF Bostads hemsida under [finansiella rapporter](#).

SBF bjuder in till en digital presentation av Delårsrapporten för april – juni 2025 den 19 augusti 2025, klockan 12.00-12.30. Möjlighet finns att ställa frågor i slutet. [Här](#) kan du anmäla dig.

Kommande investerarträffar finns även på SBF Bostads hemsida under [kalendarium](#).

För ytterligare information, vänligen kontakta bolagets:

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

Chef Investerar Relationer, David Krook, CFA, david.krook@sbffondere.se, mobil 076-710 38 79 eller

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

Du kan även besöka Bolagets hemsida www.sbfbostad.se.

SBF Bostad AB: En fastighetsfond förvaltat av SBF Fonder

SBF förvaltar och utvecklar hyresbostäder för att möta framtidens behov och möjliggör hem för livet. Med över 20 års erfarenhet utmärker sig SBF med fastighetskunskap och djupa kompetens inom allt från kapital och investeringar till förvaltning. Sedan starten 2003 har SBF förvaltat 15 bostadsfonder till ett värde av drygt 10 miljarder och erbjuder unika investeringsalternativ för privatpersoner, företag och institutionella investerare. SBF Fonder har per den 30 juni 2025 ca 4,1 miljarder kronor under förvaltning, 106 underliggande fastigheter med ca 3 200 lägenheter fördelat på 19 orter runt om i Sverige. SBF Fonder är en AIF-förvaltare och står under Finansinspektionens tillsyn.