

SBF Bostad AB (publ)

Delårsrapport juli – september 2025

Som tidigare kommunicerats har en fastighetsförsäljning för 975 mkr skett och affären ägde rum den 1 oktober 2025. Framgångsrika hyresförhandlingar, lägre driftkostnader samt förbättrat finansnetto bidrar till att stärka fondens kassaflöde ytterligare.

Sammanfattning av juli – september 2025

- Hyresintäkterna ökade för jämförbart bestånd med 3,9 procent. Totalt för kvartalet ökade hyresintäkterna med 1,6 procent till 51 363 tkr (50 575), där den förhandlade hyresökningen motverkas av avyttringar av fastigheter under föregående år.
- Driftnettot för jämförbart bestånd var i stort sett oförändrat med en ökning om 0,1 procent. För hela beståndet ökade driftnettot marginellt 0,2 procent till 36 468 tkr (36 413) trots att fastigheter avyttrats under föregående år.
- Vid kvartalets slut uppgick fastighetsbeståndets marknadsvärde till 2 534 105 tkr (2 586 450). Resultateffekten av denna uppgår till 2 064 tkr (16 432) varav realiserat uppgår till 0 tkr (-11 544).
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 7 631 tkr (3 038).
- NAV per preferensaktie (A- samt B-aktie) uppgick till 793 kr (875).
- Resultat efter skatt per preferensaktie (A- samt B-aktie) uppgick till 5,33 kr (2,01).

Sammanfattning av januari – september 2025

- Hyresintäkterna ökade för jämförbart bestånd med 4,8 procent. Totalt för perioden minskade dock hyresintäkterna med -0,3 procent till 153 908 tkr (154 361), vilket huvudsakligen förklaras av avyttringar av fastigheter under föregående år.
- Driftnettot för jämförbart bestånd steg med 4,9 procent. För hela perioden ökade driftnettot med 1,1 procent till 99 046 tkr (97 920) trots avyttringar av fastigheter föregående år, vilket förklaras av hyresökningar och lägre drift- och underhållskostnader.
- Vid periodens slut uppgick fastighetsbeståndets marknadsvärde till 2 534 105 tkr (2 586 450). Värdeförändringar uppgår till -73 479 tkr (7 616) varav realiserat uppgår till -640 tkr (-10 250).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -56 866 tkr (-8 863). Det negativa resultatet förklaras främst av orealiserade värdeförändringar på fastigheter och räntederivat.
- NAV per preferensaktie (A- samt B-aktie) uppgick till 793 kr (875).
- Resultat efter skatt per preferensaktie (A- samt B-aktie) uppgick till -48,54 kr (-7,22).

Väsentliga händelser under juli – september 2025

- Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens slut.

Väsentliga händelser efter periodens slut

- För att hantera inlösen av de B-aktier som är anmälda för inlösen under 2024 har fonden träffat avtal om fastighetsöverlåtelse till ett underliggande marknadsvärde om 975 mkr. Försäljningsvärdet motsvarar en värdeförändring om -6,5 procent i förhållande till årsskiftesvärderingarna. Överlåtelsen skedde den 1 oktober.



- Styrelsen har fattat beslut om verkställande av inlösen av samtliga kvarvarande B-aktier som anmälts för inlösen. Det totala inlösenbeloppet uppgår till 92 702 tkr där utbetalning till aktieägarna skedde den 3 oktober 2025.
- En extra bolagsstämma hölls den 22 oktober 2025, där det beslutades om att dela ut 31,44 kr per aktie. Det totala beloppet för utdelning uppgår därmed till 32 332 550 kr.

Vd-ord: Stabiliserade värden

Under kvartalet steg NAV per aktie marginellt från 786 kr till 793 kr per aktie. Värdena har stabiliserats och fokus för fonden är att maximera aktieägarvärde inför förestående avveckling.

Under kvartalet har fastighetsvärdena stabiliserats och marknaden visar tydliga tecken på återhämtning. Under oktober slutfördes också den tidigare kommunicerade affären om 975 miljoner kronor. Fastigheterna frånträdde den 1 oktober och inlösen av de B-aktier som anmälades under 2024 slutförts under början av oktober. Kapitalet som frigjordes har även bidragit till att stärka fonden likviditet. Resultatpåverkan redovisades under förra kvartalet och förändringen i fastighetsvärde redovisas under fjärde kvartalet då frånträdet skedde.

Givet genomförda försäljningar har fonden en positiv likviditetssituation. Vid den extra bolagsstämman den 22 oktober beslutades därför om en försenad ordinarie utdelning om 2 procent samt en extra utdelning om 2 procent.

Förbättrad transaktionsmarknad

Vi utvärderar löpande möjliga försäljningar och enstaka förvärv i syfte att uppnå en attraktiv avkastning inför att fonden avvecklas.

Transaktionsmarknaden visar tydliga tecken på återhämtning. Under det tredje kvartalet 2025 uppgick volymen till 33 miljarder kronor – den högsta Q3-nivån på fyra år och 54 procent högre än motsvarande period 2024 enligt en rapport från Cushman and Wakefield. Hittills i år summerar volymen till drygt 107 miljarder kronor, en ökning med 42 procent jämfört med 2024. Utländska investerare står för omkring en femtedel av aktiviteten och är fortsatt nettoköpare, framför allt inom nyproducerade hyresbostäder i Stockholm samt lättindustri och logistik i regionala tillväxtstäder. Betalningsviljan är störst för fastigheter med stabila kassaflöden och god standard, medan mer värdeadderande objekt prissätts försiktigare. Intressant nog bedömer två tredjedelar av investerarna att fastighetspriserna kommer att stiga under det kommande halvåret – ett tecken på ökad framtidstro enligt samma rapport.

Aktiv skuldförvaltning

Vi bevakar löpande de geopolitiska osäkerheter som påverkar marknadsklimatet, särskilt med avseende på ränteläge och likviditet inom fastighetssektorn. I detta sammanhang är det glädjande att fonden har räntesäkrat 54,2 procent av sina utestående lån, vilket ger en stabil grund och minskar känsligheten för framtida ränteförändringar.

Givet 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 4,9 procent. Det stärker fondens kassaflöde.

Makroekonomisk översikt

För fonden är det positivt att våra hyresgäster erhållit reala inkomstökningar under 2025, det ökar deras möjligheter att hantera de högre hyrorna samt att hyra större och moderniserade lägenheter.

Enligt Konjunkturinstitutet (KI) är svensk ekonomi på väg in i en gradvis återhämtning där hushållens ökade konsumtion spelar en central roll. Fyra kvartal i rad har hushållen stärkt sin efterfrågan, vilket driver BNP-tillväxten som väntas öka under årets andra hälft och ta ytterligare fart 2026. Samtidigt



dämpas inflationen markant under nästa år till följd av sänkta skatter, medan arbetsmarknaden återhämtar sig långsamt – ett normalt mönster vid konjunkturuppgångar. Trots en expansiv finanspolitik och ökade försvarssatsningar, som tillfälligt pressar det offentliga sparandet, förväntas lågkonjunkturen vara över först 2027. Sammantaget präglas utvecklingen av en försiktig men stabil återgång till tillväxt och balans i ekonomin.

Framtid

Under året har vi fokuserat på att stärka och balansera fondens portfölj, med förbättrade nyckeltal som följd. Vårt arbete är inriktat på att fortsatt skapa värdetillväxt och samtidigt utvärdera investeringsmöjligheter som skapar värden. Fonden vilar nu på en robust fundamenta med säkra kassaflöden och låg operationell risk.

Terje Björnsell, vd

Delårsrapport juli – september 2025 och digital presentation

Delårsrapporten för juli – september 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 juli – september 2025 den 19 november 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 Investerarrelationer, 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.sbffonder.se/sbf-bostad-publ.

SBF Bostad AB: En fastighetsfond förvaltat av SBF Fonder

SBF förvaltar och utvecklar hyresbostäder för att skapa utrymme att lyckas och värden för generationer. 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 september 2025 ca 4,0 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.