

SBF Bostad AB (publ)

Bokslutskommuniké januari – december 2025

Som tidigare kommunicerats har en fastighetsförsäljning för 975 mkr genomförts, affären ägde rum den 1 oktober 2025. Tillsammans med framgångsrika hyresförhandlingar samt förbättrat finansnetto har fondens kassaflöde stärkts ytterligare.

Sammanfattning av oktober – december 2025

- Hyresintäkterna ökade för jämförbart bestånd med 5,2 procent. Totalt för kvartalet minskade hyresintäkterna med -37,6 procent till 30 900 tkr (49 536) som en effekt av det minskade fastighetsbeståndet.
- Driftnettot för jämförbart bestånd minskade med -1,6 procent. Förändringen beror på kostnader av engångskaraktär såsom besiktningar samt periodiseringseffekt. För hela beståndet minskade driftnettot -44,3 procent till 15 401 tkr (27 642), en effekt av fastighetsförsäljningen.
- Vid kvartalets slut uppgick fastighetsbeståndets marknadsvärde till 1 558 610 tkr (2 586 450). Resultateffekten av värdeförändringen uppgår till -5 940 tkr (-20 751) och resultat av fastighetsförsäljning uppgår till -31 117 tkr (-2 190).
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till -28 386 tkr (-28 797).
- NAV per preferensaktie (A- samt B-aktie) uppgick till 752 kr (851).
- Resultat efter skatt per preferensaktie (A- samt B-aktie) uppgick till -27,53 kr (-23,77).

Sammanfattning av januari – december 2025

- Hyresintäkterna ökade för jämförbart bestånd med 5,9 procent. Totalt för perioden minskade dock hyresintäkterna med -9,4 procent till 184 809 tkr (203 897), vilket förklaras av försäljningar av fastigheter under året.
- Driftnettot för jämförbart bestånd steg med 3,4 procent. För hela beståndet minskade driftnettot med -8,9 procent till 114 447 tkr (125 562) år, vilket förklaras av fastighetsförsäljningen.
- Vid periodens slut uppgick fastighetsbeståndets marknadsvärde till 1 558 610 tkr (2 586 450). Värdeförändringar uppgår till -78 779 tkr (-2 885) och resultat av fastighetsförsäljningar uppgår till -31 757 tkr (-12 440).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -85 252 tkr (-37 660). Det negativa resultatet förklaras främst av realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter.
- NAV per preferensaktie (A- samt B-aktie) uppgick till 752 kr (851).
- Resultat efter skatt per preferensaktie (A- samt B-aktie) uppgick till -75,04 kr (-30,78).

Väsentliga händelser under oktober – december 2025

- För att hantera inlösen av de B-aktier som var anmälda för inlösen under 2024 har fonden träffat avtal om fastighetsförsäljning till ett underliggande marknadsvärde om 975 mkr. Affären 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. Beslut fattades om att dela ut 31,44 kr per aktie. Det totala beloppet för utdelning uppgick till 32 332 550 kr.

Väsentliga händelser efter periodens slut

- Fonden har framgångsrikt förlängt lån motsvarande 310 mkr med tre år. Med detta ökar kapitalbindningen från 2,0 till 3,0 år för beståndet.

VD-ord: Transaktionsmarknad i återhämtning

Fjärde kvartalet präglades av fortsatt stabil förvaltning och ett stärkt finansiellt utgångsläge. Som tidigare kommunicerats genomfördes en fastighetsförsäljning om 975 mkr med frånträde den 1 oktober 2025. Försäljningen möjliggjorde inlösen av anmälda B-aktier, samtidigt som den bidrog till en starkare likviditetsposition.

Mot bakgrund av den stärkta likviditeten hölls en extra bolagsstämma den 22 oktober 2025, där det beslutades om en utdelning om 31,44 kr per aktie. Det totala utdelnings-beloppet uppgick till 32 332 550 kr. Utdelning följer SBF Bostads ambition med årlig utdelning till aktieägarna.

Aktiv skuldförvaltning

Under året har vi fortsatt stärka fondens finansiella stabilitet genom en aktiv och ansvarsfull skuldförvaltning. Amorteringar i kombination med att vi aktivt har räntesäkrat stora delar av fondens krediter, har skapat en stabil grund och förbättrat förutsägbarheten i kassaflödet.

Detta, tillsammans med ett lägre ränteläge, har bidragit till ett tydligt förbättrat finansnetto. För helåret uppgick nettot av finansiella intäkter och kostnader till -51 911 tkr (-73 353), en minskad kostnad motsvarande nära 30 procent, och den genomsnittliga räntesatsen sjönk till 3,70 procent (5,08). Sammantaget har detta gett ett starkt genomslag i den löpande resultatutvecklingen och bidragit till att förvaltningsresultatet för helåret förbättrades till 9 888 tkr (-3 458).

Makroekonomisk översikt

Under kvartalet har marknadsläget fortsatt att stabiliseras och vi ser en gradvis förbättring i sentimentet kring svenska hyresfastigheter. Enligt Konjunkturinstitutet (KI) står den svenska konjunkturåterhämtningen på allt fastare mark, där efterfrågan i ekonomin stärks och hushållens köpkraft förbättras i takt med stigande reallöner och en mer expansiv ekonomisk politik. Samtidigt har inflationen fallit tillbaka, vilket bidrar till en mer förutsägbar miljö för både hushåll och fastighetsbolag. För hyresfastigheter innebär detta successivt bättre förutsättningar. Även om kostnadsnivåerna fortsatt är höga finns ett tydligt stöd på intäktssidan genom genomförda hyreshöjningar. Vår bedömning är att hyresutvecklingen även framåt kommer att ligga över det historiska genomsnittet, vilket stärker intjäningen och bidrar till mer stabila och förutsägbara kassaflöden, en central styrka i segmentet.

Samtidigt noterar vi en tydlig återhämtning på transaktionsmarknaden. Aktiviteten har ökat från tidigare låga nivåer och omsättningen förbättras successivt även om volymerna fortsatt ligger under



nivåerna före ränte-uppgången, framför allt i regionstäderna. Att fler affärer nu kommer till avslut är ett positivt tecken på minskad osäkerhet och en mer fungerande marknad, där prissättning och avkastningskrav stegvis närmar sig en ny balans.

Vår samlade bedömning är att kombinationen av stabil efterfrågan på hyresrätter, uthållig hyresutveckling och en mer aktiv transaktionsmarknad skapar bättre förutsättningar för långsiktigt värdeskapande. Vårt fokus är fortsatt kassaflöde, aktiv förvaltning samt disciplin i investeringar, med målet att leverera stabil avkastning över tid.

Framtid

Inför 2026 går fonden in med en stabilare finansiell grund, där förbättrat finansnetto och en lägre genomsnittlig räntenivå stärker den löpande intjäningen. Med stora delar av krediterna räntesäkrade och fortsatt fokus på kassaflöde, kostnads kontroll och aktiv förvaltning står fonden väl rustad för att möta både möjligheter och osäkerhet i omvärlden.

Mot bakgrund av fondens förestående avveckling är vårt övergripande fokus att maximera aktieägarvärdet genom aktiv förvaltning och väl avvägda beslut kring investeringar och transaktioner. Vår ambition framåt är att fortsätta utveckla beståndet genom värdeskapande investeringar och selektivt utvärdera affärsmöjligheter som stärker portföljen och bidrar till bästa möjliga utfall för fondens investerare.

Terje Björnell, VD

Bokslutskommuniké januari – december 2025 och digital presentation

Bokslutskommunikén för januari – december 2025 bifogas detta pressmeddelande. Samtliga finansiella rapporter finns att tillgå på SBF Bostads hemsida under [finansiella rapporter](#).

SBF bjuder in till en digital presentation den 17 februari 2026, 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@sbfonder.se, 070-144 54 29,

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

Du kan även besöka Bolagets hemsida www.sbfonder.se/sbf-bostad-publ.

SBF Bostad AB: En fastighetsfond förvaltd 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 31 december 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.