

SBF Bostad AB (publ)

Delårsrapport januari – mars 2026

Den aktiva förvaltningen fortsätter att vara central i värdeskapandet. Hyresförhandlingarna har resulterat i en ökning om 3,3 procent, vilket bidrar till stabila och förutsägbara kassaflöden. Finansnettot är kraftigt förbättrat och fonden står stabilt rustad för framtiden tack vara hög grad av räntesäkring.

Sammanfattning av januari – mars 2026

- Hyresvärdet ökade med 1,5 procent för jämförbart bestånd. Totalt för perioden minskade hyresintäkterna med -39,6 procent till 30 661 tkr (50 777), vilket förklaras av försäljningar av fastigheter under föregående år.
- Driftnettot för jämförbart bestånd minskade med -2,6 procent. Det minskade driftnettot beror dels på intäkter av engångskaraktär föregående år som skapar en jämförelsestörande post, men beror även på en ökning av vissa taxebundna kostnader såsom fjärrvärme som följd av en ovanligt kall och snörik vinter i södra Sverige. För hela beståndet minskade driftnettot med -42,7 procent till 15 050 tkr (26 250) år, vilket förklaras av fastighetsförsäljningar.
- Vid kvartalets slut uppgick fastighetsbeståndets marknadsvärde till 1 571 810 tkr (1 558 610).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 11 288 tkr (-5 494).
- Resultatet förklaras främst av orealiserade värdeförändringar på fastigheter och räntederivat.
- NAV per preferensaktie (A- samt B-aktie) uppgick till 767 kr (847).
- Resultat efter skatt per preferensaktie (A- samt B-aktie) uppgick till 10,98 kr (-4,49). Resultat per aktie efter utspädning är detsamma som resultat per aktie före utspädning.

Väsentliga händelser under januari – mars 2026

- Fonden har framgångsrikt förlängt lån motsvarande 310 mkr med tre år. Räntan har säkrats med en swap och räntesäkringen för fondens lån blir därmed 95,6 procent.

Väsentliga händelser efter periodens slut

- Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens slut

Övrig information

Jämförelsesiffror avseende NAV per preferensaktie samt NAV efter återläggning vinstdelning exkl stamaktier har justerats marginellt till följd av en uppdatering av beräkningen under Nyckeltal.

I samband med offentliggörande av NAV per 31 mars 2026 uppgavs dag för fastställande av NAV samt publicering av information till den 13 mars. Korrekt datum är 13 maj.

VD-ord: En trygg hamn i osäkra tider

Under 2025 stärktes fondens finansiella ställning vilket möjliggör förslag till stämman om utdelning om cirka 2 procent till aktieägarna. NAV per aktie har stabiliserats.

Mot bakgrund av den stärkta likviditeten föreslår styrelsen att en utdelning lämnas om 15,06 kr per A-respektive B-aktie. Vid bifall av förslaget beräknas utdelningen betalas ut till aktieägarna den 3 juni.



Aktiv förvaltning

Aktiv förvaltningen fortsätter att vara central i värdeskapandet. Under kvartalet har hyresförhandlingarna i allt väsentligt slutförts och resulterat i en genomsnittlig hyresökning om 3,3 procent. Detta leder till stabila och förutsägbara kassaflöden, grunden för framtida utdelningar och värdehöjande investeringar i fonden.

Fonden har under kvartalet ytterligare stärkt sin finansiella position genom en proaktiv och förutsägbar finansieringsstruktur. De räntebärande skulderna har minskat jämfört med föregående år, främst till följd av avyttringar som genomfördes under 2025, samtidigt som både kapital- och räntebindningen har förlängts och räntesäkringarna ökat till en hög nivå.

Den genomsnittliga räntenivån har sjunkit, belåningsgraden har reducerats och soliditeten stärkts, vilket sammantaget förbättrar fondens motståndskraft. Med en diversifierad kreditportfölj och en hög grad av räntesäkringar står fonden med en trygg finansiering.

Makroekonomisk översikt

Årets första kvartal präglas i övrigt av en global miljö där osäkerheten fortsatt är påtaglig, inte minst till följd av den geopolitiska utvecklingen i Mellanöstern och förväntade följd effekter av densamma. Samtidigt är den övergripande makroekonomiska bilden mer stabil än på länge. Den gemensamma synen bland banker och makroekonomer är att tillväxten successivt återvänder, inflationen förblir under kontroll och att styrräntan väntas stiga något från dagens nivå. SBAB spår att styrräntan höjs till 2,00% först i 2027, vilket de även bedömer är den så kallade neutrala räntan.

Den svenska ekonomin utvecklas i detta sammanhang relativt väl och förväntas vara en av de bättre presterande i Europa under året. Stigande reallöner, sänkt skattetryck och en mer balanserad inflationsmiljö stärker hushållens förutsättningar, även om förtroendet fortsatt är dämpat och återhämtningen därmed sker gradvis.

I ett internationellt perspektiv framstår Norden som mindre exponerat mot geopolitisk oro och råvarudriven volatilitet. Detta bidrar till att Sverige i ökande utsträckning uppfattas som en trygg hamn när det stormar i omvärlden.

Mot denna bakgrund ser vi en successiv stabilisering på den svenska bostadsmarknaden. Bostadspriserna har utvecklats positivt och de större prognosmakarna räknar med en gradvis prisuppgång om cirka 4–5 procent per år under 2026–2027, snarare än en snabb återgång till tidigare toppnivåer. Transaktionsmarknaden visar samtidigt tecken på ökad aktivitet, men från fortsatt dämpade nivåer.

Återhämtningen är ojämn och har tagit längre tid än tidigare förväntat, inte minst till följd av externa chocker och ett förändrat ränteläge. Vi ser fortsatt att delar av sektorn är under press, där vissa aktörer har en ansträngd finansiell situation, vilket bidrar till en mer selektiv och avvaktande marknad snarare än en bred uppgång.

Den ökade tilltron till fastighetssektorn märks även i kreditmarknaden, där vi ser ett ökat intresse från banker och institutioner. Det bekräftar vår bild av att bostadssegmentet står starkt, både strukturellt och cykliskt.

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 Björsell, VD



Delårsrapport januari – mars 2026 och digital presentation

Delårsrapporten 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 18 maj 2026, klockan 12.00-12.30. Möjlighet finns att ställa frågor i slutet. [Här](#) kan du anmäla dig.

Kommande investerarrträffar 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 mars 2026 ca 4,2 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.