

SBF Bostad AB (publ)

Delårsrapport januari – juni 2026

Fondens finansiella ställning fortsätter att stärkas, vilket gör att fonden kunnat lämna en utdelning om 15,06 kr per A- respektive B-aktie till våra aktieägare. SBFs förvaltning fortsätter att vara en central del i värdeskapandet och fonden är idag robust med god förutsägbarhet i kassaflödena.

Sammanfattning av april – juni 2026

- Hyresvärdet ökade med 5,8 procent för jämförbart bestånd. Totalt för perioden minskade hyresintäkterna med -38,0 procent till 32 092 tkr (51 769) vilket förklaras av försäljningar av fastigheter under föregående år.
- Driftnettot för jämförbart bestånd minskade med -2,7 procent. Det minskade driftnettot beror på en ökning av vissa taxebundna kostnader samt kostnader av engångskaraktär såsom besiktningar och ersättningar för förhandlingar. För hela beståndet minskade driftnettot med -41,7 procent till 21 170 tkr (36 327), vilket förklaras av fastighetsförsäljningar.
- Vid kvartalets slut uppgick fastighetsbeståndets marknadsvärde till 1 582 210 tkr jämfört med 1 558 610 vid årets början.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 744 tkr (-59 004). Resultatet förklaras främst av ett förbättrat finansnetto samt en stabil värdeutveckling av fastigheternas marknadsvärden.
- NAV per preferensaktie (A- samt B-aktie) uppgick till 752 kr (786) där minskningen förklaras av den lämnade utdelningen.
- Resultat efter skatt per preferensaktie (A- samt B-aktie) uppgick till 1,70 kr (-51,47). Resultat per aktie efter utspädning är detsamma som resultat per aktie före utspädning.

Sammanfattning av januari – juni 2026

- Hyresvärdet ökade med 3,7 procent för jämförbart bestånd. Totalt för perioden minskade hyresintäkterna med -38,8 procent till 62 753 tkr (102 545), vilket förklaras av försäljningar av fastigheter under föregående år.
- Driftnettot för jämförbart bestånd minskade med -2,7 procent. Det minskade driftnettot beror dels ökning av taxebundna kostnader, dels poster av engångskaraktär såsom besiktningar och ersättningar för förhandlingar. För hela beståndet minskade driftnettot med -42,1 procent till 36 220 tkr (62 578), vilket förklaras av fastighetsförsäljningar.
- Vid periodens slut uppgick fastighetsbeståndets marknadsvärde till 1 582 210 tkr jämfört med 1 558 610 tkr vid årets början.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 13 032 tkr (-64 498). Resultatet förklaras främst av realiserade värdeförändringar på fastigheter och räntederivat.
- NAV per preferensaktie (A- samt B-aktie) uppgick till 752 kr (786) där minskningen förklaras av den lämnade utdelningen.
- Resultat efter skatt per preferensaktie (A- samt B-aktie) uppgick till 12,67 kr (-54,46). Resultat per aktie efter utspädning är detsamma som resultat per aktie före utspädning.

Väsentliga händelser under april – juni 2026

- En utdelning om 15,06 kr per A- respektive B-aktie beslutades av årsstämman och lämnades till aktieägarna under perioden.

Väsentliga händelser efter periodens slut

- Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens slut

VD-ord: Stabil grund för fortsatta utdelningar

Under det första halvåret 2026 kunde fonden lämna en utdelning om 15,06 kr per A- respektive B-aktie till våra aktieägare. NAV per aktie uppgick till 752 kronor (786), en minskning med 2,0 procent mot föregående kvartal (767) och oförändrat sedan årsskiftet (752).

Utdelningen beslutades på årsstämman den 27 maj 2026 och betalades ut till aktieägarna den 3 juni 2026. Eftersom utdelningen utgör en värdeöverföring till aktieägarna, snarare än ett utfall av den löpande verksamheten, förklarar den i allt väsentligt periodens nedgång i NAV per aktie.

Till detta kommer en finansiell ställning som stärkts ytterligare: belåningsgraden har minskat till 58,3 procent (61,5), soliditeten ökat till 45,7 procent (37,2) och den genomsnittliga räntekostnaden sjunkit till 3,55 procent (3,84), med 96,6 procent av kreditportföljen räntesäkrad. Sammantaget ger detta fonden en robust finansiell plattform och god förutsägbarhet i kassaflödena.

Selektiva investeringar för ökat värde

Aktiv förvaltning fortsätter att vara central i värdeskapandet och för att begränsa riskerna i beståndet. I Tranås har ett förebyggande underhållsarbete genomförts avseende 26 takgenomföringar, till en kostnad om cirka 0,5 mkr, vilket säkerställer fastighetens långsiktiga tekniska standard och värde. I beståndet har därtill sex energieffektiviseringsåtgärder genomförts för cirka 300 tkr, med en genomsnittlig avkastning om 11 procent.

Uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 93,8 procent (96,6), en viss nedgång under kvartalet. Vi följer utvecklingen noga och fortsätter att arbeta aktivt med uthyrningen i beståndet.

Fondens solcellsanläggningar har gynnats av höga elpriser i södra Sverige där årets värmebölja har drivit upp elanvändningen i Europa samtidigt som vindstilla väder dämpat vindkraftsproduktionen. Detta har tvingat fram mer dyr gas- och kolkraft som prissättande kraftslag. Genom den tätare priskopplingen mellan elpriserna på kontinenten och södra Sverige, i kombination med säsongsmässigt lägre tillgänglighet i elsystemet, har det gynnat egen elproduktion liksom elbesparande insatser som tidigare genomförts.

Makroekonomisk översikt

Konjunkturinstitutet bedömer att svensk ekonomi förblir i en mild lågkonjunktur under 2026 med stigande BNP-tillväxt under hösten, med oförändrad arbetslöshet där den säsongsrensade och utjämnade arbetslösheten var 8,7 procent i juni 2026. Inflationen (KPIF) ligger nära Riksbankens mål om 2 procent och stigande reallöner stärker successivt hushållens köpkraft. Riksbanken lämnade styrräntan oförändrad på 1,75 procent i juni; storbankerna och SBAB räknar med en oförändrad ränta under större delen av året.

Transaktionsmarknaden

Transaktionsmarknaden för fastigheter fortsatte att öka under första halvåret 2026. Enligt Colliers senaste Nordic-rapport (H1 2026) uppgick den svenska transaktionsvolymen till 9,7 miljarder euro, en ökning med 43 procent jämfört med föregående år och det starkaste utfallet i Norden, men fortsatt



storstadsfokuserat och större affärer. Bostäder var största investeringssegment, motsvarande 36 procent av den totala volymen, stöttat av flera stora affärer. Bland dessa kan nämnas KlaraBos förvärv av SBB:s svenska bostadsportfölj inför sammanslagningen med Sveafastigheter (cirka 6,8 mdkr) samt Folksam:s förvärv av SEBs Domestica bostadsportföljer motsvarande 150 000 kvm. Återhämtningen är fortsatt selektiv, och delar av sektorn är alltjämt under press bland aktörer med ansträngd finansiell situation.

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 – juni 2026 och digital presentation

Delårsrapporten för januari – juni 2026 bifogas detta pressmeddelande. Samtliga finansiella rapporter finns att tillgå på SBF Bostads hemsida under [finansiella rapporter](#).

SBF bjuder in till en digital presentation den 19 augusti 2026, klockan 12.00-13.00. 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, 070-144 54 29,

Kommunikationschef, Anette Harby, anette.harby@sbffonder.se, 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 juni 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.