

The background of the entire page is a photograph. On the left side, there is a dark-colored building with several windows, some of which are illuminated from within. To the right of the building, a tall, thin flagpole extends vertically towards the top of the frame. The sky is a gradient of light colors, suggesting a sunset or sunrise, with a warm glow emanating from behind the flagpole. The overall composition is clean and modern.

# SBP

KREDIT

# 2025

**Bokslutskommuniké**

## Bokslutskommuniké

SBP Kredit AB (publ)

559242-5945

För perioden:

2025-01-01 - 2025-12-31

### Innehåll

|                                        |    |
|----------------------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse                 | 3  |
| Resultaträkning                        | 6  |
| Balansräkning                          | 7  |
| Rapport över förändring i eget kapital | 8  |
| Kassaflödesanalys                      | 9  |
| Underskrifter                          | 10 |

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för SBP Kredit AB (publ) 559242-5945, med säte i Stockholm får härmed avge bokslutskommuniké för räkenskapsåret 1 januari 2025 - 31 december 2025.

Bolaget bildades den 5 februari 2020 och registrerades den 14 februari 2020. Bolaget ägs till 60 procent av Svensk Bostadspartner AB (publ), med säte i Stockholm, och 40 procent av SBP Vägörensstiftelse.

### Allmänt om verksamheten

SBP Kredit AB (publ) med LEI-kod 549300CWU26O72BETH03 är en alternativ investeringsfond i enlighet med lagen (2013:561) om alternativa investeringsfonder och förvaltas av AIFM Capital AB som är ett svenskt fondbolag som står under Finansinspektionen tillsyn.

Bolaget bedriver kreditgivning till fastigheter och fastighetsprojekt i Sverige. Projekten avser i huvudsak nybyggnation av bostadshus, men kan även avse andra typer av fastighetsprojekt. Kredittiden är anpassad till de relevanta projektets förväntade längd, vilket i normalfallet bedöms vara 12 till 24 månader. Verksamheten med kreditgivning startade 2016 hos moderbolaget och har sedan dess, inom koncernen, beviljat kreditgivning till över 350 projekt med en total volym på mer än 8,8 miljarder kronor.

Med en enkel och tydlig process, gedigen analys av projekten och nära dialog med projektägare säkerställer bolaget en god avkastning med begränsad risk. Verksamheten finansieras genom kapital från ägarna, lån från finansiella institutioner samt genom upptagande av vinstandelslån från privatpersoner, företag och institutionella investerare. Vinstdelning till förmån för innehavare av vinstandelslån i bolaget sker i svenska kronor.

Bolaget har ingen anställd personal utan personalen är anställd i moderbolaget, Svensk Bostadspartner AB. Kostnader för detta tillsammans med lokalkostnader mm ingår i fakturerat kredithanteringsarvode som är helt beroende på beviljad och utestående kreditvolym. Härigenom har bolaget endast mycket begränsade fasta kostnader.

### Resultat och Ställning

Bolaget hade vid utgången av året beviljade kreditavtal om 2 788 mkr, varav 1 472 mkr (1 454 mkr) var utbetalade. Kreditportföljen består vid årsskiftet av 72 pågående krediter där den enskilt minsta krediten uppgår till 2,2 mkr och den största uppgår till 231 mkr. Genomsnittlig kreditvolym är 20,4 mkr.

Bolagets omsättning 2025 var 162,5 mkr (135,2) och resultatet efter skatt uppgår till 10,7 mkr (10,3). Resultatet innehåller ränta på vinstandelslånet som uppgår till 47,4 mkr (52,1) vilket motsvarar 6,7% (7,7) avkastning under året. Den ackumulerade avkastningen sedan fonden startade i december 2020 är 35,9%. Vinstandelsrönten för perioden betalas ut den 31 mars 2026 till innehavare av vinstandelslånet.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget arbetar med kunder i hela Sverige som skapar nya attraktiva bostäder och totalt har vi nu varit med och finansierat bostäder till över 10 000 personer genom cirka 350 krediter som beviljats sedan starten. Efterfrågan från kunderna var under årets inledande kvartal något avvaktande givet det då rådande marknadsläget och osäkerheten som världshändelser skapade, för att vändas under tredje och framförallt fjärde kvartalet till en stark aptit på nya krediter. Bolaget ser fortsatt stark tillväxtpotential och många möjligheter att utveckla sina kundsamarbeten.

Vid summering av 2025 kan det konstateras en god underliggande lönsamhet och avkastningen för vinstandelslånet är 6,71% för 2025. Bolaget genomförde under första kvartalet en emission om 250 mkr i

existerande seniora fondandelar riktad till institutionella investerare vilket ökar totalt investerat belopp i denna fondandelsklass till 600 mkr. Därtill har bolaget under fjärde kvartalet genomfört en emission i vinstandelslånet om 135 mkr vilket gör att totalt emitterat belopp i denna fondandelsklass nu uppgår till 812,4 mkr. Härigenom kunde låneportföljen under fjärde kvartalet fortsätta växa till toppnivå 1 472 mkr.

Bolaget har genom ett effektivt arbetssätt och det mervärde vi skapar för våra kunder under 2025 kunnat hålla en god genomsnittlig räntenivå trots den räntepress vi succesivt sett under året på grund av ökad konkurrens samt fallande marknadsräntor, vilket tillsammans med en god efterfrågan skapat stabil lönsamhet.

Lån som klassificerades som stage 3 minskade under året med 13% (ca 22 mkr) vilket möjliggjordes av bolagets långsiktiga och fokuserade arbete vilket är ett starkt betyg för bolagets kreditprocess. Kvarvarande lån i stage 3 påbörjades alla under årsskiftet 2021/2022, då marknadsförutsättningarna var annorlunda. Bolaget följer löpande upp kreditportföljen och har under året avsatt totalt 17,7 mkr i enlighet med IFRS regelverket avseende modellbaserad riskavsättning.

All kreditgivning beslutas av styrelsens kreditutskott. Såväl kreditanalys, kreditbeslut, genomförande och uppföljning följer en väl genomarbetad modell som löpande utvecklas och förfinas. Verksamheten har sedan starten 2016 ej drabbats av några konstaterade kreditförluster.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Bolaget noterar inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

## Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Bolagets mål är att bli en ledande aktör inom projektfinansiering av fastigheter i Sverige. Samt att åstadkomma en genomsnittlig årlig avkastning om ca 6-8 procent per år till en balanserad risk för fondandelsägarna.

Affärsläget är för närvarande bra och det finns inget i nuläget som tyder på att bolaget inte kommer att kunna leverera en avkastning till investerarna i linje med förväntningarna. Dock finns faktorer i omvärlden som kan påverka verksamheten framöver såsom oro på de finansiella marknaderna, ökade byggkostnader och förändringar i bostadspriser.

## Utveckling av bolagets verksamhet, resultat och ställning

|                       | 2022-12-31 | 2023-12-31 | 2024-12-31 | 2025-12-31 |
|-----------------------|------------|------------|------------|------------|
| Vinstandelsränta, %   | 8,2%       | 6,7%       | 7,7%       | 6,7%       |
| Balansomslutning, tkr | 1 101 306  | 1 196 841  | 1 472 478  | 1 554 594  |

## Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att ansamlat resultat behandlas enligt följande:

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| <b>Belopp i kr</b>     |                   |
| Balanserade vinstmedel | 10 089 466        |
| Årets resultat         | <u>10 732 826</u> |
|                        | 20 822 291        |

Disponeras så att:

|                                       |                   |
|---------------------------------------|-------------------|
| till ägare av stamaktier utdelas      | 0                 |
| till ägare av preferensaktier utdelas | 240 000           |
| i ny räkning överföres                | <u>20 582 291</u> |
|                                       | 20 822 291        |

Förslaget till utdelning har gjorts med beaktande av reglerna om skydd för bolagets egna kapital och försiktighetsregeln enligt 17 kap 3 § aktiebolagslagen.

Resultatet av verksamheten under räkenskapsåret och ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

## Hållbarhetsrapport

Ingen hållbarhetsrapport har upprättats eftersom bolaget är ett mindre företag enligt ÅRL. Enligt förordningen om hållbarhetsrelaterade upplysningar (SFDR) uppfyller fonden på produktnivå kraven enligt artikel 6 vilket bland annat innebär att ingen ytterligare upplysning om hållbarhet redovisas i årsredovisningen.

## Bolagsstyrningsrapport

Bolaget har enligt årsredovisningslagens krav 6:e kapitlets 8§ upprättat bolagsstyrningsrapport. Rapporten finns tillgänglig hos bolaget och distribueras vid förfrågan.

## Revisorernas granskning

Denna rapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

## RESULTATRÄKNING

| <i>Belopp i tkr</i>                        | <b>Not</b> | <b>2025-01-01<br/>2025-12-31</b> | <b>2024-01-01<br/>2024-12-31</b> |
|--------------------------------------------|------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Ränteintäkter enligt effektivräntemetoden  | 3          | 162 505                          | 135 197                          |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 4          | -104 541                         | -86 486                          |
| Reserv för befarade kreditförluster        | 1          | -17 757                          | -10 085                          |
| Administrationskostnader                   | 5          | <u>-26 690</u>                   | <u>-25 615</u>                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |            | <b>13 517</b>                    | <b>13 012</b>                    |
| <b>Resultat före skatt</b>                 |            | <b>13 517</b>                    | <b>13 012</b>                    |
| Skatt                                      | 8          | -2 785                           | -2 683                           |
| <b>Årets resultat</b>                      |            | <b>10 733</b>                    | <b>10 329</b>                    |

## RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

|                                                  |               |               |
|--------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Årets resultat                                   | 10 733        | 10 329        |
| Övrigt totalresultat                             | 0             | 0             |
| Övrigt totalresultat för året, netto efter skatt | 0             | 0             |
| <b>Summa totalresultat för året</b>              | <b>10 733</b> | <b>10 329</b> |

## BALANSRÄKNING

| <i>Belopp i tkr</i>                               | <b>Not</b> | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|---------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                 |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                      |            |                   |                   |
| Finansiella anläggningstillgångar, lånefordringar | 9          | 761 888           | 504 076           |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                |            | <b>761 888</b>    | <b>504 076</b>    |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                      |            |                   |                   |
| Finansiella omsättningstillgångar, lånefordringar | 9          | 692 067           | 924 717           |
| Kortfristiga fordringar                           |            | 0                 | 0                 |
| Fordran koncernbolag                              |            | 0                 | 0                 |
| Övriga kortfristiga fordringar                    |            | 14 051            | 15 836            |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                |            | <b>706 117</b>    | <b>940 553</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                             |            | <b>86 589</b>     | <b>27 848</b>     |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                |            | <b>792 706</b>    | <b>968 401</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                           |            | <b>1 554 594</b>  | <b>1 472 478</b>  |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                   |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                               |            |                   |                   |
| Bundet eget kapital                               |            |                   |                   |
| Aktiekapital (10 000 aktier med kvotvärde 100)    |            | 1 000             | 1 000             |
| Fritt eget kapital                                |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                               |            | 10 089            | 0                 |
| Årets resultat                                    |            | 10 733            | 10 329            |
| <b>Summa eget kapital</b>                         |            | <b>21 822</b>     | <b>11 329</b>     |
| <b>Långfristiga skulder</b>                       |            |                   |                   |
| Vinst- och kapitalandelslån                       | 11         | 1 412 430         | 1 027 430         |
| Skulder till kreditinstitut                       |            | 4 570             | 187 574           |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                 |            | <b>1 417 000</b>  | <b>1 215 004</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                       |            |                   |                   |
| Leverantörsskulder                                |            | 641               | 936               |
| Skulder till koncernföretag                       | 10         | 54 248            | 185 311           |
| Skulder till kreditinstitut                       | 11         | 0                 | 0                 |
| Skatteskulder                                     |            | 607               | 682               |
| Övriga skulder                                    |            | 0                 | 0                 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter      | 12         | 62 277            | 59 216            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                 |            | <b>115 772</b>    | <b>246 144</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>             |            | <b>1 554 594</b>  | <b>1 472 478</b>  |

## Rapport över förändring i eget kapital

| <i>Belopp i tkr</i>                         | <b>Aktie-<br/>kapital</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Summa<br/>eget kapital</b> |
|---------------------------------------------|---------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| <b>Ingående balans per 1 januari 2024</b>   | 1 000                     | 23 040                         | 24 040                        |
| <b>Totalresultat</b>                        |                           |                                |                               |
| Årets resultat                              | 0                         | 10 329                         | 10 329                        |
| Utdelning                                   | 0                         | 0                              | 0                             |
| Övrigt totalresultat                        | <b>0</b>                  | 10 329                         | 10 329                        |
| <b>Summa totalresultat</b>                  |                           |                                |                               |
| <b>Transaktioner med ägare</b>              | 0                         | -23 040                        | -23 040                       |
| Utdelning                                   |                           |                                |                               |
| <b>Utgående balans per 31 december 2024</b> | <b>1 000</b>              | <b>10 329</b>                  | <b>11 329</b>                 |
| <b>Ingående balans per 1 januari 2025</b>   | <b>1 000</b>              | <b>10 329</b>                  | <b>11 329</b>                 |
| <b>Totalresultat</b>                        |                           |                                |                               |
| Årets resultat                              | 0                         | 10 733                         | 10 733                        |
| Övrigt totalresultat                        | 0                         | 0                              | 0                             |
| <b>Summa totalresultat</b>                  | <b>0</b>                  | <b>10 733</b>                  | <b>10 733</b>                 |
| <b>Transaktioner med ägare</b>              |                           |                                |                               |
| Utdelning                                   | 0                         | -240                           | -240                          |
| <b>Utgående balans per 31 december 2025</b> | <b>1 000</b>              | <b>20 822</b>                  | <b>20 822</b>                 |

## Kassaflödesanalys

|                                                                                     | 2025-01-01      | 2024-01-01      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <i>Belopp i tkr</i>                                                                 | 2025-12-31      | 2024-12-31      |
| <b>Kassaflöde från rörelsen</b>                                                     |                 |                 |
| Erhållen ränta                                                                      | 162 505         | 135 197         |
| Betald ränta                                                                        | -104 541        | -86 486         |
| Övrigt rörelseresultat                                                              | -44 447         | -35 700         |
| Betald skatt                                                                        | -514            | -399            |
| Justering nedskrivning vinstandelslån                                               | 0               | 0               |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>13 004</b>   | <b>12 613</b>   |
| Ökning/minskning av kortfristiga fordringar                                         | 1 785           | 10 188          |
| Ökning/minskning av fordringar koncernföretag                                       | 0               | 0               |
| Ökning/minskning av kortfristiga skulder                                            | 420             | 52 601          |
| Ökning/minskning av skulder till koncernföretag                                     | -133 063        | 25 019          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>-117 854</b> | <b>100 421</b>  |
| Utbetalning av lån                                                                  | -1 624 744      | -1 381 676      |
| Återbetalning av lån                                                                | 1 590 660       | 1 092 847       |
| Övrig förändring av finansiella anl. & omsättningstillgång                          | 8 923           | -13 862         |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>-25 161</b>  | <b>-302 692</b> |
| Utdelning                                                                           | -240            | -23 040         |
| Erhållna aktieägartillskott                                                         | 0               | 0               |
| Upptagna/Återbetalda lån                                                            | -183 005        | -46 122         |
| Upptagna vinstandelslån                                                             | 385 000         | 254 565         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>201 755</b>  | <b>185 403</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>58 741</b>   | <b>-16 868</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>27 848</b>   | <b>44 716</b>   |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>86 589</b>   | <b>27 848</b>   |

## Underskrifter

Styrelsen försäkrar att denna bokslutskommuniké ger en rättvisande översikt av bolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som bolaget står inför.

Stockholm den dag som framgår av elektronisk signatur

Johan Björklund  
Styrelseordförande

Matts Kastengren  
Styrelseledamot / VD

Christian Dahlberg  
Styrelseledamot

Håkan Dorm  
Styrelseledamot

Johanna Cervall  
Styrelseledamot