



Delårsrapport

Första kvartalet

Januari – mars 2025



Sammanfattning

Januari - mars 2025

- Nettoomsättningen uppgick till 294 (1 898) MSEK.
- Bruttoresultatet uppgick till -229 (382) MSEK.
- Rörelseresultatet före värdeförändringar var -284 (320) MSEK.
- Rörelseresultatet uppgick till -367 (270) MSEK.
- Beräknad EBITDA var -249 (349) MSEK.

Väsentliga händelser under första kvartalet

- Vid en extra bolagsstämma den 22 januari 2025 omvaldes styrelsen med Johan Karlsson som ny ordförande efter Michael Wolfs avgång. Stämman bemyndigade även styrelsen att fatta beslut om nyemissioner upp till 20% av aktiekapitalet.
- SIBS AB erhöll i februari 2025 ett kapitaltillskott om 150 MSEK från befintliga aktieägare i form av en konvertibel. I samband med detta erhöll bolaget även undantag i obligationsvillkoren för att uppta ytterligare skuld, vilket godkändes av mer än två tredjedelar av obligationsinnehavarna.

Övriga händelser under första kvartalet

- Under första kvartalet produktionsstartades 271 lägenheter i projekt Svanholmen, Stockholm.

Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

- Under april träffades ett nytt avtal med en kvalificerad majoritet av obligationsinnehavarna om ytterligare förändringar i obligationsvillkoren, vilket medgav större finansiell flexibilitet för SIBS.
- I maj tecknade SIBS ett flerårigt leveransavtal med en ledande fastighetsaktör i Asien-Stillahavsregionen. Avtalet syftar till leverans av upp till 2 000 bostäder per år.
- SIBS meddelade i maj att man erhållit cirka 300 MSEK i teckningsåtaganden inför föreslagen företrädesemission som ska beslutas vid årsstämman den 2 juni. Förslaget inkluderar även ett emissionsbemyndigande och konvertering av tidigare aktieägarlån till aktier.

264 FÄRDIGSTÄLLDA
LÄGENHETER
JAN-MAR 2025

1 852 LÄGENHETER
UNDER
UPPFÖRANDE
JAN-MAR 2025

35 KWH/KVM SPECIFIK
ENERGIANVÄNDNING
I GENOMSNITT ÅRLIGEN

803 MWH
GENERERAD SOLEL
ÅRLIGEN

5 500 FÄRDIGSTÄLLDA
LÄGENHETER
TOTALT

NYCKELTAL

MSEK

	2025 jan-mars	2024 jan-mar	2024 jan-dec
Nettoomsättning	294	1 898	5 870
Rörelseresultat före värdeförändring	-284	320	543
Beräknad EBITDA	-249	349	673
Rörelseresultat	-367	270	95
Resultat före skatt	-422	231	-101
Marknadsvärde färdigställda fastigheter*	1 278	1 632	1 798
Produktionsstartade lgh under perioden	271	-	-
Färdigställda lgh under perioden	264	731	2 503
Lgh under uppförande	1 852	3 616	1 845
Soliditet	18%	34%	24%
Justerad soliditet (justerad för likvida medel)	20%	37%	25%
Belåningsgrad färdigställda fastigheter**	n/a	59%	58%

* Summan av marknadsvärde av alla färdigställda fastigheter i egen förvaltning samt SIBS andel av motsvarande värden i intressebolag och joint venture.

**Avser vid periodens utgång en fastighet

VD har ordet



Det första kvartalet 2025 präglades av flera motgångar samt den övergripande osäkerhet som råder i omvärlden. Samtidigt konstaterar vi att den saudiarabiska ekonomin påverkas av det historiskt låga oljepriset, medan den svenska fastighetsmarknaden fortsatt är utmanande, även om den visar tecken på gradvis återhämtning. Högre kostnader i avslutande projektskeden, initiala investeringar kopplade till etablering på nya marknader samt förskjutna projektstarter, vilket även lett till ett lågt kapacitetsutnyttjande i produktionen, har sammantaget påverkat resultatet negativt.

Vi har den senaste tiden vidtagit flera åtgärder för att stärka vår ledning, riskhantering och finansiella ställning. Detta skapar förutsättningar för en återgång till en lönsamt växande verksamhet. Det som förblir oförändrat är vår unika lösning och starka konkurrenskraft. Genom de många kunddialoger vi för i flera olika länder ser vi ett tydligt behov av SIBS lösningar och att vi kan skapa värde, både för våra kunder och för våra aktieägare. Vi bygger långsiktigt och målmedvetet med fokus på nästa fas i vår tillväxtresa. Sammantaget markerar kvartalet ett tydligt skifte, från hantering av utmaningar till ett mer offensivt arbete med att bygga för långsiktig tillväxt och värdeskapande.

Omsättningen under det första kvartalet uppgick till 294 MSEK med ett rörelseresultat (före värdeförändringar) om -284 MSEK med EBITDA på -249 MSEK. Resultatet fortsätter att påverkas av projektrelaterade utmaningar, där förskjutna projektstarter och avslutande kostnader i större projekt pressar lönsamheten. Vi har dock genomfört ett antal strukturella och finansiella åtgärder som nu succesivt stärker vår motståndskraft och skapar bättre förutsättningar framåt.

Fokus på finansiell stabilitet och försäljning

Vi har fortsatt arbetet med att säkra affärer och kapital, samtidigt som vi förstärker vår organisation för att driva utvecklingen framåt. Vi har säkrat ett kapitaltillskott om 150 MSEK från våra befintliga aktieägare och nya överenskommelser med obligationsinnehavare om justerade obligationsvillkor har gett oss ökad finansiell flexibilitet. Därtill har vi erhållit teckningsåtaganden om cirka 300 MSEK inför den föreslagna företrädesemissionen som planeras beslutas vid årsstämman den 2 juni.

Under kvartalet har vi startat produktion av 271 lägenheter i Stockholm. Det är extra glädjande, då det är vår första produktionsstart i Sverige på över 2 år. Efter kvartalets utgång tecknade vi ett långsiktigt leveransavtal med en ledande fastighetsaktör i Asien-Stillahavsregionen, som omfattar potentiella leveranser om upp till 2 000 bostäder per år. Det stärker vår internationella närvaro och breddar vår kundportfölj ytterligare. Parallellt har vi intensifierat det interna arbetet med projektstyrning och uppföljning, där nya processer och verktyg nu implementeras för att skapa bättre styrbarhet och ökad transparens.

Grund för en hållbar återhämtning

Samlat utgör dessa initiativ fundamentet för vår fortsatta utveckling under 2025. Trots att inledningen av 2025 präglas av ett fortsatt utmanande läge, förväntar vi oss en gradvis återhämtning mot hösten i takt med att våra åtgärder får genomslag och nya projekt når produktionsstart. Det faktum att vi samtidigt ser ett starkt kundintresse både nationellt och internationellt stärker vår tilltro till att vi är på rätt väg i den fortsatta omställningen.

Jag vill även rikta ett varmt och uppriktigt tack till alla våra medarbetare. Det är ert engagemang, er kompetens och uthållighet som driver SIBS framåt. Ett lika stort tack vill jag rikta till våra aktieägare och obligationsinnehavare. Ert förtroende och er fortsatta tillit till oss är ovärderlig och utgör en avgörande grund för vår gemensamma resa framåt.

Erik Thomaeus
CEO SIBS AB

Ledande industriell tillverkare av lägenhetsmoduler

SIBS är global marknadsledare inom industriell produktion av flerbostadshus. Med ett egenutvecklat, modulärt byggsystem, tillsammans med en vertikalt integrerad värdekedja, levererar SIBS nyckelfärdiga byggnader eller moduler med assistans hela vägen fram till driftsättning.



Industriell produktionskapacitet

Hög produktionskapacitet för stora projekt

Vertikal integration

Full kontroll från design till produktion, frakt och montering

Egenutvecklade tekniska lösningar

Skräddarsydd programvara och produktionssystem säkerställer pålitliga och skalbara resultat

Modulära helhetslösningar

Kompleta moduler inklusive trapphus, schakt och korridorer



Beprövad produktion som skapar flexibilitet, tidsbesparingar och kostnadseffektivitet

+5 500

Färdigställda lägenheter globalt.

40%

Tidsbesparing från projektering till färdigställande jämfört med traditionellt byggande.

20-30%

Lägre produktionskostnad jämfört med traditionellt byggande.



Industriledande produktionsmiljöer och produktion i framkant

6 000

Årlig skalbar produktionskapacitet (antal lägenheter).

90%

Färdigställandegrad i fabrik (inklusive hiss-schakt, installationer och trapphus).

+400

Kvalitetskontroller i produktionskedjan.

Fördelar med industriell modulär produktion

Säkerhet och lokal inverkan

SIBS produktionspersonal arbetar i en kontrollerad och säker inomhusmiljö. Standardiserade och ergonomiskt utformade processer och tillgång till diverse faciliteter så som interna restauranger skapar även en bra arbetsmiljö. Utöver detta så arbetar de på samma plats med fasta arbetstider i en säker ISO-45001 certifierad miljö med regelbundna säkerhetsinspektioner vilket är väsensskilt från konventionellt byggande på de platser där bolaget verkar.

Minskat avfall

Byggnader från SIBS genererar mindre avfall tack vare repetitiv tillverkning i en kontrollerad fabriksmiljö. Detta möjliggör att överskottsmaterial som överbliven cement från en modul kan återanvändas i andra moduler. Det effektiviserar materialanvändningen och minskar avfallet.

Kommentarer till totalresultatet samt bolagets finansiella ställning

Första kvartalet

Koncernen redovisar projekt- och entreprenadintäkter om 288 (1 884) MSEK och kostnader motsvarande 504 (1 495) MSEK. Redovisade intäkter avser kontrakterade intäkter avräknade efter färdigställandegrad för de fem projekt som pågått under kvartalet där koncernen inte har ett bestämmande inflytande och Saudiprojektet.

Intäkterna för det första kvartalet minskade jämfört med samma period föregående år. Detta är relaterat till två betydande saudiprojekt som var aktiva under jämförelseperioden, där ett har färdigställts och det andra är i slutfasen. Därtill har även kostnaderna för projekten i Saudiarabien varit högre än estimerat vilket främst är hänförligt till komplexa förhållanden på byggplatserna samt utmaningar kopplade till logistik. Projekt- och entreprenadkostnader består även till stor del av kostnader för de övriga fem projekt som bedrivits i kvartalet. SIBS ökade fokus på internationell expansion har också medfört ytterligare kostnader kopplade till etablering på nya marknader. Dessa investeringar bedöms skapa skalbara och hållbara intäcksströmmar på sikt. Sammantaget har dessa faktorer haft en negativ inverkan på kvartalets resultat.

Hyres- och förvaltningsintäkterna uppgick under första kvartalet 2025 till 6 (14) MSEK och fastighets- och förvaltningskostnaderna till 1 (6) MSEK. Under kvartalet har fastigheterna i Nykvarn avyttrats, vilket har medfört lägre hyresintäkter och kostnader. Därtill har en minskad uthyrning inom nyproduktion samt en lägre omfattning av serviceverksamhet bidragit till nedgång i både intäkter och kostnader.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter i första kvartalet uppgick till -35 (-39) MSEK.

Resultat från intresseföretag utgörs av värdeförändringar av koncernens andelar i intresseföretag. För perioden uppgår resultat från intresseföretag till -48 (-11) MSEK.

Under perioden har koncernen fortsatt sitt arbete med att utveckla byggsystemet och dess processer. Kostnaderna för utveckling har uppgått till 48 (18) MSEK och aktiveras i balansräkningen på posten Balanserade utvecklingskostnader.

Administrationskostnaderna uppgick till 34 (34) MSEK och avskrivningarna i resultaträkningen som inte redovisas i brutoresultat uppgick till 17 (14) MSEK och är övervägande hänförliga till avskrivning av utvecklingskostnader.

Förvaltningsfastigheter

Koncernens förvaltningsfastigheter hade vid periodens slut ett bedömt marknadsvärde om 411 MSEK (1 953), vilket



uteslutande avser värdet på byggrätter. Den betydande minskningen jämfört med föregående period förklaras huvudsakligen av avyttringen av fastigheterna i Nykvarn under det första kvartalet.

Andelar i intressebolag

Andelar i intresseföretag motsvarar värdet av koncernens andelar i företag där koncernen inte har ett bestämmande inflytande. Vid periodens utgång uppgår detta värde till 135 (418) MSEK där förändringen sedan motsvarande period förra året primärt är drivet av avyttringar.

Upparbetade ej fakturerade kostnader/Fakturerade ej upparbetade kostnader.

I posterna återfinns fordringar om 1 791 (280) MSEK och skulder om 0 (0) MSEK. Dessa poster avser nettot av upparbetade och ej fakturerade produktionskostnader i SIBS projekt. Upparbetade ej fakturerade intäkter avser flera projekt i Saudiarabien samt i Sverige och relaterar till bland annat tilläggsbeställningar och pågående delprojekt där arbete utförts men fakturering ännu inte har skett.

Långfristiga skulder

De långfristiga skulderna utgörs till övervägande av obligationslån och banklån för koncernens rörelsefastighet.

Kortfristiga skulder

I kortfristiga skulder återfinns koncernens kortfristiga räntebärande skulder samt obligationslån med kortare förfall än ett år.

Övrig information

Transaktioner med närstående

Transaktioner med närstående har skett på marknadsmässiga villkor.

Säsongsvariationer

SIBS verksamhet berörs inte av några tydliga säsongsvariationer. Däremot kan större projekt få betydande intäkt- och resultateffekt på enskilda kvartal. Intäkt- och resultatutvecklingen bör därför bedömas över en längre cykel.

Obligationer

Den 30 september 2024 emitterades en icke-säkerställd obligation om 1 000 miljoner. Under december 2024 har SIBS dotterbolag SIBS Sdn Bhd upptagit ett obligationslån i Malaysia om MYR 185 miljoner (ca 434 MSEK), samt ytterligare obligationslån i maj 2025 om ca MYR 183 miljoner (ca 410 MSEK).

Likviditet och finansiering

SIBS verksamhet är från tid till annan kapitalkrävande beroende på hur olika investeringar kan finansieras. Bolaget har dock möjlighet att vid behov avyttra tillgångar för att frigöra likviditet vilket styrelsen löpande utvärderar.

Gjorda investeringar i produktionskapacitet innebär möjligheter att möta efterfrågan på nya marknader och även nya affärsmodeller som beräknas kunna medföra ett mer regelbundet löpande kassaflöde.

SIBS erhöll i april 2025 ett godkännande från en kvalificerad majoritet av obligationsinnehavarna i Sverige om förändrade villkor som bland annat innebar en ökad finansiell flexibilitet för SIBS. Förändringen medför bland annat en avgift till obligationsinnehavarna om 20 MSEK.

Personal

Antalet tillsvidareanställda, inklusive provanställningar, i koncernen var vid periodens utgång 3 364 varav 78 kvinnor och 3 286 män.

Segmentsredovisning

Koncernens verksamhet delas upp i två rörelsesegment, förvaltningsrörelse och övrig koncern. Varje segment följs upp med avseende på den operativa verksamheten och rapporteras regelbundet till koncernledningen. Koncernledningen följer upp driftsresultatet och på tillgångssidan värdet på fastigheterna och investeringar.

Risker och osäkerhetsfaktorer

SIBS verksamhet påverkas av ett antal omvärldsfaktorer vars effekter på resultat och finansiell ställning kan kontrolleras i varierande grad. Målet med SIBS riskhantering är att identifiera, mäta, kont-

rollera och begränsa riskerna i verksamheten. Väsentliga risker består bland andra av kreditrisker (risken att en motpart inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden gentemot bolaget), likviditetsrisker (risken att bolaget får likviditetsbrist, exempelvis beroende på att bolaget inte kan förnya krediter), marknadsrisker (förändringar av förutsättningarna på bolagets kundmarknader som kan bli leda till försämrad lönsamhet) samt ränterisker och valutarisker (förändringar på ränte- och valutamarknaderna som kan medföra väsentliga negativa finansiella effekter för bolaget).

Läs mer om bolagets risker och riskhantering i Årsredovisning 2024, sidorna 76-79 samt not 44, sidan 116-117. Årsredovisning 2024 finns tillgänglig på bolagets hemsida.

Ägarfördelning per den 31 mars 2025

Ägare	Antal aktier	Ägande i %
Neptunia Invest AB	117 691	18,4
J&G Invest	105 600	16,5
Industrium AB	82 294	12,9
Ramstedt Gruppen AB	70 892	11,1
Exoro Capital AB	52 156	8,2
Övriga aktieägare	210 360	32,9
Totalt	638 993	100

Koncernens resultaträkning i sammandrag

MSEK	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 jan-dec
Projekt och entreprenadintäkter	288	1 884	5 822
Hyses- och förvaltningsintäkter	6	14	48
Nettoomsättning	294	1 898	5 870
Projekt- och entreprenadkostnader	-504	-1 495	- 5 069
Avskrivningar projektrelaterade	-18	-15	-73
Drift- och förvaltningskostnader	-1	-6	-23
Bruttoresultat	-229	382	705
Aktiverat arbete för egen räkning	48	18	288
Utvecklingskostnader	-48	-18	-288
Administrationsomkostnader	-34	-34	-127
Övriga rörelseintäkter	1	2	11
Övriga rörelsekostnader	-5	-16	11
Avskrivningar icke projektrelaterade	-17	-14	-57
Rörelseresultat före värdeförändring	-284	320	543
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-35	-39	-193
Resultat från intresseföretag och joint venture	-48	-11	-255
Rörelseresultat	-367	270	95
Finansiella intäkter	4	1	6
Finansiella kostnader	-59	-40	-202
Resultat före skatt	-422	231	-101
Aktuell skatt			
Uppskjuten skatt	-25	-3	-55
Periodens resultat	-447	228	-156
Hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare	-435	186	-254
Innehav utan bestämmande inflytande	-12	42	98
Summa periodens resultat	-447	228	-156
PERIODENS RESULTAT	-447	228	-156
Övrigt totalresultat			
<i>Poster som kan komma att omklassificeras till resultaträkningen</i>			
Omvärdering rörelsefastigheter	-	-	111
Omräkningsdifferenser	-30	7	39
Skatt hänförlig till komponenter i övrigt totalresultat	-	-	
Övrigt totalresultat för året, netto efter skatt	-30	7	150
Summa totalresultat för perioden	-477	235	-6
Totalresultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare	-465	194	-115
Innehav utan bestämmande inflytande	-12	42	109
Summa totalresultat för perioden	-477	235	-6

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

MSEK	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 jan-dec
Balanserade utvecklingskostnader	687	436	657
Förvaltningsfastigheter	411	1 953	1 577
Rörelsefastigheter	751	664	826
Nyttjanderättstillgångar	6	8	21
Förbättringskostnader på annans fastighet	-	-	-
Maskiner och inventarier	169	166	197
Uppskjuten skattefordran	58	71	64
Andelar i intresseföretag	135	418	138
Övriga långfristiga fordringar	7	7	7,0
Summa anläggningstillgångar	2 224	3 723	3 487
Varulager	261	193	294
Upparbetade ej fakturerade intäkter	1 791	280	1 548
Fordringar hos intresseföretag	621	62	101
Övriga fordringar	375	184	616
Likvida medel	354	348	350
Summa omsättningstillgångar	3 402	1 067	2 908
SUMMA TILLGÅNGAR	5 626	4 790	6 395
Eget kapital och skulder			
Eget kapital*	1 036	1 619	1 512
Långfristiga räntebärande skulder	1 370	1 360	265
Uppskjutna skatteskulder	50	23	41
Avsättningar och övriga långfristiga skulder	321	341	375
Summa långfristiga skulder	1 741	1 724	681
Kortfristiga räntebärande skulder	1 382	648	2 783
Fakturerad ej upparbetad intäkt	-	-	-
Skulder till intresseföretag	101	20	2
Övriga skulder	1 366	779	1 417
Summa kortfristiga skulder	2 849	1 447	4 202
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 626	4 790	6 395

*Varav innehav utan bestämmande inflytande 150 MSEK.

Koncernens förändring av eget kapital

MSEK	Hänförligt till moderföretagets aktieägare						Summa totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Omvärderingar	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Minoritetsintresse	
Ingående eget kapital per 2024-01-01	1	737	15	88	490	53	1 384
Totalresultat 2024-01-01-2024-03-31	-	-	7	-	186	42	235
Utgående eget kapital 2024-03-31	1	737	22	88	676	95	1 619
Ingående eget kapital per 2024-03-31	1	737	22	88	676	95	1 619
Nyemission	-	125	-	-	-	-	125
Teckningsoptioner	-	11	-	-	-	-	11
Totalresultat 2024-04-01-2024-12-31	-	-	32	99	-441	67	-243
Utgående eget kapital 2024-12-31	1	873	54	187	235	162	1 512
Ingående eget kapital per 2025-01-01	1	873	54	187	235	162	1 512
Övrigt totalresultat 2025-01-01-2025-03-31	-	-	-30	-	-435	-12	-477
Utgående eget kapital 2025-03-31	1	873	24	187	-200	150	1 035

Koncernens Kassaflödesanalys

MSEK	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 jan-dec
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	-422	216	-101
- Avskrivningar och nedskrivningar	36	14	130
- Realisationsresultat	-	-6	-
- Kapitaliserad ränta	2	-	2
- Verkligt värdeförändring via resultaträkning	35	39	193
- Resultatandel intresseföretag, joint venture	48	11	255
- Orealiserade kursdifferenser och övriga poster	45	11	-10
	-256	285	469
Betald inkomstskatt	-	-1	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-256	284	469
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av varulager	9	-63	-147
Minskning(+)/ökning(-) av kortfristiga fordringar	-5	-184	-314
Minskning(+)/ökning(-) av upparbetad ej fakturerad intäkt	-243	-	-1 596
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	15	-19	618
Summa förändring i rörelsekapitalet	-224	-266	-1 439
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-480	18	-970
Investeringsverksamheten			
Aktiverade utvecklingskostnader	-48	-18	-278
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-1	-35	-66
Förvärv av rörelsefastigheter	-1	-4	-16
Utdelning från intresseföretag	-	-	3
Avyttring andelar i intresseföretag och joint venture	-	-	20
Försäljning dotterbolag	-1	22	53
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3	-	-107
Lån till intresseföretag och joint venture	112	-40	-58
Kassaflöde från investeringsverksamheten	58	-75	-449
Finansieringsverksamheten			
Utdelning	-	-	
Nyemission	-	-	125
Teckningsoptioner	-	-	11
Upptagna obligationslån	460	-	1 518
Amortering av obligationslån	-	-	-697
Upptagna banklån	-	179	590
Amortering banklån	-18	-42	-58
Amortering leasingsskuld	-1	-	-1
Lån till intresseföretag	-	-2	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	441	135	1 488
PERIODENS KASSAFLÖDE	19	78	69
Likvida medel vid periodens början	350	265	265
Kursdifferens i likvida medel	-15	5	16
Likvida medel vid periodens slut	354	348	350

Moderbolagets Resultaträkning i sammandrag

MSEK	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 jan-dec
Nettoomsättning	23	6	83
Aktiverat arbete för egen räkning	48	18	289
Övriga rörelseintäkter	1	-	48
Summa rörelsens intäkter	72	24	420
Rörelsens kostnader			
Utvecklingskostnader	-48	-18	-289
Administrationskostnader	-18	-16	-114
Övriga rörelsekostnader	-	-	-2
Avskrivningar icke projektrelaterade	-16	-13	-51
Rörelseresultat	-10	-23	-36
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-658
Resultat från andelar i intresseföretag	-	-	3
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	3	12
Räntekostnader och liknande resultatposter	-26	-19	-85
Resultat efter finansiella poster	-31	-39	-764
Erhållna koncernbidrag	-	-	-
Skatt	-	-	-
PERIODENS RESULTAT	-31	-39	-764

Moderbolagets Balansräkning i sammandrag

MSEK	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 jan-dec
Tillgångar			
Balanserade utgifter	706	441	674
Förbättringsutgifter på annans fastighet	-	-	-
Inventarier	-	-	-
Andelar i koncernföretag	1 346	445	1 246
Fordringar hos koncernföretag	285	285	285
Andelar i intresseföretag	-	-	-
Uppskjuten skattefordran	27	27	27
Andra långfristiga fordringar	7	7	7
Summa anläggningstillgångar	2 371	1 205	2 239
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	380	458	466
Fordringar hos intresseföretag	14	2	19
Övriga fordringar	103	20	59
Kassa och bank	168	101	188
Summa omsättningstillgångar	665	581	732
SUMMA TILLGÅNGAR	3 036	1 786	2 971
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	672	503	702
Skulder till koncernföretag	-	-	-
Långfristiga räntebärande skulder	977	600	-
Långfristiga skulder	977	600	-
Kortfristiga räntebärande skulder	40	40	1 014
Skulder till koncernföretag	984	620	1 086
Övriga skulder	363	23	169
Kortfristiga skulder	1 387	683	2 269
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 036	1 786	2 971

Segmentrapportering

	Förvaltningsrörelse*		Övrig koncern		Justeringar		Totalt koncernen		Förvaltningsrörelse*	Övrig koncern	Justeringar	Totalt koncernen
MSEK	2025 jan-mars	2024 jan-mars	2025 jan-mars	2024 jan-mars	2025 jan-mars	2024 jan-mars	2025 jan-mars	2024 jan-mars	2024 jan-dec	2024 jan-dec	2024 jan-dec	2024 jan-dec
Projekt och entreprenad intäkter	-	-	288	1 884	-	-	288	1 884	-	5 822	-	5 822
Hyresintäkter och förvaltningsintäkter	10	20	-	-	-4	-6	6	14	48	-	-1	47
Totala intäkter	10	20	288	1 884	-4	-6	294	1 898	48	5 822	-1	5 870
Kostnader projekt och entreprenadverksamhet	-	-	-504	-1 495	-	-	-504	-1 495	-	-5 069	-	-5 069
Avskrivningar projektrelaterat	-	-	-18	-15	-	-	-18	-15	-	-73	-	-73
Fastighets- och förvaltningskostnader	-3	-14	-2	-2	4	11	-1	-6	-20	-2	1	-22
Bruttoresultat	6	6	-236	372	1	5	-229	382	28	677	-	705
Aktiverat arbete för egen räkning	-	-	48	18	-	-	48	18	-	278	-	278
Utvecklingskostnader	-	-	-48	-18	-	-	-48	-18	-	-278	-	-278
Administrationsomkostnader	-2	-1	-32	-33	-	-	-34	-34	-6	-121	-	-127
Övriga rörelseintäkter	-	-	1	2	-	-	1	2	-	11	-	11
Övriga rörelsekostnader	-	-	-5	-16	-	-	-5	-16	-	11	-	11
Avskrivningar icke projektrelaterade	-	-	-17	-14	-	-	-17	-14	-	-57	-	-57
Rörelseresultat före värdeförändring	4	5	-289	311	1	5	-284	320	22	521	-	543
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-	-39	-35	-	-	-	-35	-39	-170	-23	-	-193
Resultat från intresseföretag	-	-	1	-	-1	-1	2	-11	-	-255	-	-255
Rörelseresultat	4	-34	-372	300	-	4	-367	270	-148	244	-	96
Finansiella intäkter	-	-	4	1	-	-	4	1	-	6	-	6
Finansiella kostnader	-1	-7	-58	-33	-	-	-59	-40	-28	-174	-	-202
Resultat före skatt	4	-41	-427	268	-	4	-422	231	-176	76	-	-100
Skatter	-	6	-25	-9	-	-	-25	-3	-	-55	-	-55
Periodens resultat	4	-35	-452	259	-	4	-447	228	-176	21	-	-155
TILLGÅNGAR												
Balanserade utvecklingskostnader	-	-	687	436	-	-	687	436	-	658	-	658
Förvaltningsfastigheter	1 230	1 595	411	358	-1 230	-	411	1 953	1 829	505	-757	1 577
Andelar i intresseföretag	-	-	135	418	-	-	135	418	-	138	-	138
Övriga tillgångar	10	324	4 293	1 659	-90	-	4 393	1 983	10	3 441	572	4 023
Summa tillgångar	1 240	1 919	5 526	2 871	-1 140	-	5 626	4 790	1 839	4 741	-184	6 395
EGET KAPITAL OCH SKULDER												
Eget kapital	200	333	936	1 286	-100	-	1 036	1 619	219	1 513	-219	1 513
Räntebärande skulder	738	820	2 752	1 188	-738	-	2 752	2 008	983	2 065	-	3 048
Övriga skulder	302	766	1 838	397	-302	-	1 838	1 163	637	1 163	35	1 835
Summa eget kapital och skulder	1 240	1 919	5 526	2 871	-1 140	-	5 626	4 790	1 839	4 741	-184	6 395

*I segmentet Förvaltningsrörelse har hyresintäkter, fastighets- och administrationskostnader från koncernens joint ventures räknats in, vilka justerats för i kolumnen justeringar.

Noter

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

SIBS tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU. Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt årsredovisningslagen. De redovisningsprinciper och metoder som tillämpas överensstämmer med de som beskrivs i SIBS årsredovisning för 2024.

Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Tillämpningen av RFR 2 innebär att moderbolaget i delårsrapporten för den juridiska personen tillämpar samtliga av EU godkända IFRS och uttalande så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.

Nya standarder från och med 2025.

Inga förändrade IFRS-standarder som tillämpas från 2025 har haft påverkan på SIBS finansiella rapportering.

NOT 2 SAMARBETSARRANGEMANG

Projekt som drivs i konsortieliknande former, det vill säga med gemensamt ägande och inflytande, utgör "samarbetsarrangemang". Gemensamt inflytande existerar när beslut kräver ett enhälligt samtycke från de parter som kollektivt delar det bestämmande inflytandet.

För SIBS samarbetsprojekt gäller att man tillsammans med övriga samarbetspartners har ett gemensamt bestämmande inflytande över verksamheten samt att avtalet ger parterna rätt till verksamhetens nettotillgångar. Dessa projekt identifieras som joint ventures och redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Det innebär att innehav i joint ventures redovisas initialt i koncernens rapport över finansiell ställning till anskaffningskostnad. Det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av resultat och övrigt totalresultat från joint ventures efter förvärvstidpunkten. Koncernens andel av resultat ingår i koncernens resultat och koncernens andel av övrigt totalresultat ingår i övrigt totalresultat i koncernen.

NOT 3 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	2025-03-31	2024-12-31
Ingående värde	1 577	2 095
Investeringar i fastigheter	1	66
Förvärv fastigheter	-	-
Värdetförändring	-35	-81
Avyttring fastigheter	-1 132	-542
Utgående värde	411	1 577

Värderingen av förvaltningsfastigheter sker utifrån externa värderingsinstitut samt utifrån bolagets dokumenterade interna process för värderingar.

Fastigheterna värderas, initialt vid projektstart av externa värderingsinstitut, och marknadsvärdet följs därefter löpande. Värdering av fastigheter har fastställts med avkastningsmetod. Avkastningsmetoden baseras på nuvärdesberäkning av uppskattade framtida kassaflöden i form av driftnetton. Driftnetton baseras utifrån marknadsanpassade antaganden.

NOT 4 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	2025-03-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	138	427
Förvärv/ Tillskott	-	-
Resultatandel intresseföretag	-48	-254
Utdelning	-	-3
Omklassificering	45	-32
Utgående redovisat värde	135	138

Noter

NOT 5 UPPARBETAT EJ FAKTURERAT

Uppgifter ur rapporten över finansiell ställning kopplat till entreprenadintäkter

	Upparbetade ej fakturerade intäkter			Fakturerade ej upparbetade intäkter		
	Upparbetat under året. Kontraktuella förhållanden enligt ursprungsavtal.	Upparbetat. Tillkommande kontraktuella förhållanden.	Summa	Upparbetat under året. Kontraktuella förhållanden enligt ursprungsavtal.	Upparbetat. Tillkommande kontraktuella förhållanden.	Summa
2024-12-31	758	790	1 548	-	-	-
Via resultaträkningen	288	-	288	-	-	-
Avgår till kundfordringar via fakturering pågående entreprenader	-132	-	-132	-	-	-
Omklassificeringar	165	-	165	-	-	-
Valutakurseffekt under perioden	-23	-55	-78	-	-	-
2025-03-31	1 056	735	1 791	-	-	-

I posterna återfinns fordringar om 1 791 (1 548) MSEK och skulder om 0 (0) MSEK. Dessa poster avser nettot av upparbetade och ej fakturerade produktionskostnader och kostnadsökningar relaterade till två projekt i Saudiarabien, samt de projekt som bedrivs i och faktureras till intressebolagen.

Stockholm den 30 maj 2025

SIBS AB (publ)

Erik Thomaeus

CEO

Denna delårsrapport har inte varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisorer.

Definitioner och ordlista

Driftöverskott

Hysesintäkter reducerat med fastighetskostnader. Ett relevant nyckeltal för att mäta förvaltningens lönsamhet före det att centrala kostnader, finansiella intäkter och kostnader samt realiserade värdeförändringar beaktas.

Räntetäckningsgrad

Driftöverskott minus kostnader för central administration i förhållande till räntenetto. Räntetäckningsgrad används för att belysa känsligheten i resultaträkningen vid ränteförändringar och centrala kostnader.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen vid periodens slut. Soliditeten används som nyckeltal för att belysa finansiell stabilitet på lång sikt.

Justerad soliditet

Eget kapital vid periodens slut i förhållande till balansomslutning justerad för likvida medel.

BOA (Boarea)

Med boarea eller boyta avses den yta i ett hus som är användningsbar för boende. Boarean är den yta man kan få betalt för när man hyr ut den.

BTA (Bruttoarea)

Bruttoarean är summan av alla våningsplans area och begränsas av de omslutande byggnadsdelarnas utsida. Bruttoarean används i många sammanhang, exempelvis vid planbestämmer, fastighetsvärderingar eller avgiftsberäkningar.

Bygglov

Ett bygglov är ett tillstånd att bygga nytt, bygga om, bygga till eller ändra användningen av en byggnad eller en anläggning. Syftet med detta tillstånd är att säkerställa att projektet ska följa lokala regler för markanvändning och byggande. I projektsammanställning avser bygglov, ett bygglov som vunnit laga kraft.

Byggrätt

Bedömd möjlighet att bebygga fastighet. För att förfoga över en byggrätt krävs antingen ägande av marken eller någon form av avtal eller överenskommelse, såsom köpeavtal, markanvisningsavtal eller samarbetsavtal.

Detaljplaneskede, Planbesked, Inväntar planbesked

Planprocessen för detaljplaner regleras i plan- och bygglagen (PBL). Det är kommunen som beslutar om att påbörja planarbete. En planprocess kan inledas med ett planbesked om när planarbete kan påbörjas eller genom att kommunen självtar initiativ till att påbörja ett planarbete. I planbeskedet anges riktlinjer för den fortsatta planeringen. I samband med att planarbetet inleds bedömer kommunen om det behövs ett planprogram. Ett eventuellt planprogram presenteras i ett programsamråd innan det går vidare för godkännande.

Kommunen tar fram ett planförslag tillsammans med fastighetsägaren/exploatören som därefter skickas ut på samråd. Ett samråd pågår vanligtvis i cirka sex veckor. Efter samrådet upprättar kommunen en samrådsredogörelse där alla syn-

punkter som har kommit in under samrådet sammanställs och bemöts. Ett omarbetat planförslag kommuniceras en andra gång genom att ställas ut på granskning. Granskningstiden är minst två veckor.

Efter granskningstiden sammanställer och bemöter kommunen de inkomna synpunkterna i ett så kallat granskningsutlåtande. Efter granskningen får endast mindre justeringar av planförslaget göras innan beslut om antagande. Efter antagande kan detaljplanen överklagas.

Tiden för överklagande är tre veckor från dess att kommunen tillkännagivit beslutet. Om detaljplanen inte upphävs eller överklagas, eller om överklaganden avslås i de högre instanserna, vinner detaljplanen laga kraft. Det betyder att detaljplanen är den gällande regleringen av markanvändning och byggande inom området.

Lagakraftvunnen

En detaljplan, förkortat Dp, är ett dokument inom fysisk planering och anger hur ett begränsat område i en kommun eller motsvarande skall bebyggas och får användas. I projektsammanställning avser lagakraftvunnen, en detaljplan som vunnit laga kraft.

Specifik energianvändning

Uppmätt energianvändning med korrigering för graddagar, inomhustemperatur (utifrån individuell mätning och debitering och ett fåtal temperaturer över 21 grader) samt enstaka fall av hög varmvattenanvändning

Parametrisk modularisering

SIBS egenutvecklade modulära design- och byggsystem automatiserar stora delar av projekteringen samt industrialiserar byggprocessen. Det ger stor flexibilitet i utförande och betydligt kortare projekterings- och byggtider. Metoden är nästan lika flexibel som platsbyggt vilket möjliggör byggnation av alla typer av flerbostadshus utan de begränsningar som andra industriella producenter av bostäder ofta har.

ConstructionTech

ConstructionTech är kombinationen av automatiserade system för design, och industriellt byggande, som omvandlar genererade ritningar till färdiga byggnader – med exakt precision. Vår tekniska plattform har en skalbar funktionalitet som gör att slutprodukten enkelt kan anpassas efter olika förutsättningar. På så sätt kan vi frångå traditionella arbetssätt inom fastighetsutveckling, där varje byggprojekt har sin egen process. Därigenom blir produktionen av trivsamma och prisvärda hem smartare, mer flexibel och mer kostnadseffektiv. Det skalbara byggsystemet – kärnan i ConstructionTech – är dessutom integrerat i vår fabrik. Tack vare att arbetet on-site är strukturerat och styrs av digitala systemstöd kan vi snabbt och med hög färdigställandegrad producera bostäder av varierande storlek.

Kontaktinformation**Johan Dufvenmark**

CFO/IR kontakt

jd@sibs.se

+46 70-597 43 75

Kommande finansiell rapport

Delårsrapport kvartal 2 publiceras 29 augusti 2025.

Denna information är sådan insiderinformation som SIBS AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden.

Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoner för offentliggörande klockan 13.00 CET den 30 maj 2025.