

SIBS

Delårsrapport

Andra kvartalet

Januari–juni 2024



Kv Hansastaden, Nyköping, Sverige

”Det andra kvartalet präglas av fortsatt hög omsättning och marginaler som ligger kvar på liknande nivåer som under Q1”

1. Sverige

Ca 2 200 färdigställda bostäder
Ca 1 400 lägenheter under produktion
Ca 95 medarbetare inom koncernen
Koncernledning och huvudkontor i Stockholm

2. Storbritannien

SIBS ska i partnerskap med fastighetsutvecklaren Donard Living, i de två första avtalade projekten, uppföra ca 600 lägenheter belägna på pendlingsavstånd till centrala London. SIBS och Donards framtida ambition är att, i takt med marknaden, bygga cirka 1 000 lägenheter per år i Storbritannien och på Irland.

3. NEOM, Saudiarabien

SIBS har tecknat 2 separata avtal med NEOM i Saudiarabien om produktion, leverans och installation av totalt ca 3 500 fullt utrustade och nyckelfärdiga lägenheter. Produktion fortgår enligt plan och samtliga lägenheter ska vara färdigställda under fjärde kvartalet 2024.

4. Malaysia

Två fabriker i Penang
Total produktionskapacitet om
Ca 6 000 lägenheter per år
Ca 3 350 medarbetare



6 000 Skalbar produktionskapacitet upp till 6 000 lägenheter per år.	30% Lägre produktionskostnad jämfört med traditionellt byggande.	50% Tidsbesparing från projektering till färdigställande jämfört med traditionellt byggande.
2 Fabriker i Penang, Malaysia	90% Färdigställandegrad i fabrik (inklusive hisschakt, installationer och trapphus).	30-50% Energibesparingar i levererade hus.

Skalbarhet Skalbarhet i både värdekedja och produktion.	Anpassningsbar produktion Design automation som möjliggör anpassning till nya marknader och anpassning till lokala föreskrifter.	Kvalitetssäkring längs hela kedjan Över 400 kontrollpunkter säkerställs längs hela kedjan och dokumenteras digitalt.	Cirkularitet Husen är designade för att kunna demonteras, flyttas och byggas upp igen med samma stomme och installationer.
---	--	--	--

Delårsrapport januari-juni 2024

Januari - juni 2024

- Nettoomsättningen uppgick till 3 458,3 (992,7) MSEK.
- Bruttoresultatet för perioden uppgick till 704,6 (12,5) MSEK.
- Rörelseresultatet före värdeförändringar för perioden var 568,9 (-49,2) MSEK.
- Specifik energianvändning för byggnader som varit i drift minst ett år: 38 kWh/kvm i genomsnitt.
- Rörelseresultatet för perioden uppgick till 499,9 (-288,8) MSEK.

Väsentliga händelser under andra kvartalet

- SIBS AB emitterade i juni 2024, ytterligare seniora icke säkerställda obligationer om ca 100 MSEK, under det befintliga ramverket om 800 MSEK. Efter emissionen är totalt 598 958 270 SEK emitterat under ramverket. Priset på de Nya Obligationerna fastställdes till 100 procent av nominellt belopp och kommer att noteras på företagsobligationslistan vid Nasdaq Stockholm. Bolagets strategi att återbetala utestående obligationer vid förfall med eget genererat kassaflöde som tidigare kommunicerats står fast.

Övriga händelser

- Sveaviken Bostad har till sitt hälftenägda JV-bolag Slättö Sveaviken Bostad AB avyttrat 71 bostäder i fastigheten Söderby 2:776 i Brandbergen samt 117 bostäder i fastigheten Dansbanan 1 i Norrköping. Dessa införsäljningar ligger helt i linje med bolagets strategi att fokusera på kärverksamheten och att optimera portföljen för långsiktig tillväxt.

1 437

FÄRDIGSTÄLLDA
LÄGENHETER
JAN-JUNI 2024

2 910

LÄGENHETER
UNDER
UPPFÖRANDE

38

KWH/KVM SPECIFIK
ENERGIANVÄNDNING
I GENOMSNITT ÅRLIGEN

1 040

MWH
GENERERAD SOLEL
ÅRLIGEN

4 206

FÄRDIGSTÄLLDA
LÄGENHETER
TOTALT

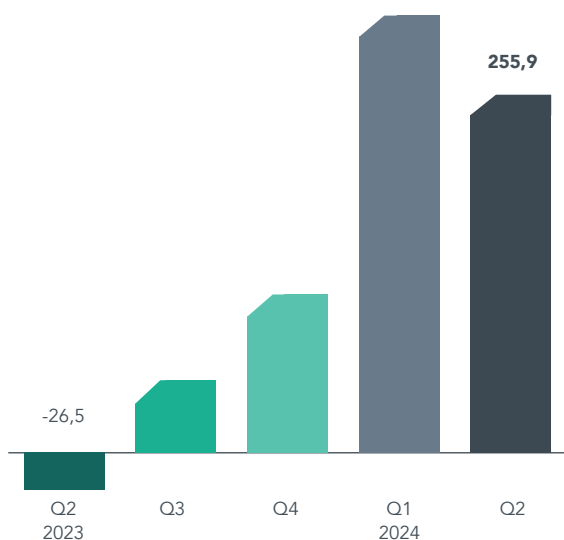
NYCKELTAL

MSEK

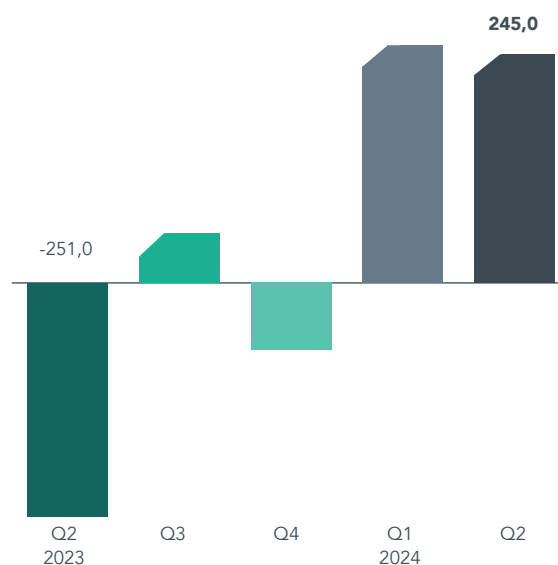
	2024 jan-juni	2023 jan-juni	2024 apr-juni	2023 apr-juni	2023 jan-dec
Nettoomsättning	3 458,3	992,7	1 565,1	453,8	2 690,2
Rörelseresultat före värdeförändring	568,9	-49,2	255,9	-26,6	115,9
Rörelseresultat	499,9	-288,8	245,0	-251,0	-307,4
Resultat efter skatt	418,9	-439,4	205,5	-355,5	-490,8
Marknadsvärde färdigställda förvaltningsfastigheter	1 558,1	1 300,5	1 558,1	1 300,5	1 596,2
Marknadsvärde färdigställda fastigheter*	1 527,6	868,7	1 527,6	868,7	1 779,6
Produktionsstartade lgh under perioden	-	2 174	-	2 174	3 474
Färdigställda lgh under perioden	1 437	332	706	91	1 105
Lgh under uppförande	2 910	3 820	2 910	3 820	4 347
Lgh under projektutveckling	9 360	9 648	9 360	9 648	9 251
Soliditet	36%	29%	36%	29%	31%
Justerad soliditet (justerad för likvida medel)	39%	30%	39%	30%	33%
Belåningsgrad färdigställda fastigheter	57%	51%	57%	51%	59%

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

Rörelseresultat före värdeförändring MSEK



Rörelseresultat MSEK



Industriell försäljning fortsatt motor i SIBS tillväxt



Andra kvartalets resultatutveckling bygger vidare på den grund som etablerades i början av året och vi levererade ett starkt resultat även för andra kvartalet. Vårt fokus på industriell försäljning och effektiv produktion har fortsatt att vara central, och vi är stolta över att se resultat som speglar en stark verksamhet.

God resultatutveckling

Det andra kvartalet präglas av en fortsatt hög omsättning och marginaler som ligger kvar på liknande nivåer som under Q1. Totalt uppgick omsättningen under kvartalet till 1,57 miljarder SEK och rörelseresultatet (före värdeförändringar) uppgick till 256 miljoner SEK.

Våra internationella affärer fortsätter att leverera positivt, vilket är den enskilt viktigaste anledningen till vårt resultat. Den svenska marknaden utgör dock fortsatt en utmaning. Inflationstrycket sjunker, det finns förväntningar om ytterligare räntesänkningar och även om det noteras en långsam återhämtning, har vi precis som under förra kvartalet valt att fokusera på att slutföra och leverera befintliga projekt snarare än att starta nya. Vi fortsätter att arbeta systematiskt med att optimera och effektivisera våra pågående projekt för att säkerställa framtida tillväxtmöjligheter.

I Saudiarabien är vi i slutskedet av vårt första projekt om cirka 2 200 bostäder, som har mottagits mycket väl. Samtidigt har vi påbörjat produktionen av ett andra projekt om ytterligare 1 300 bostäder i NEOM. Landet har ett enormt behov av högkvalitativa och energieffektiva bostäder, och möjligheterna för våra ledande produkter är mycket stora.

SIBS har under kvartalet fortsatt det strategiska arbetet med att förbättra förmågan att snabbt anpassa oss till både ökad efterfrågan och förändrade marknadsförhållanden. Detta har inneburit ett ökat fokus på flexibel produktion och ett förstärkt samarbete med våra leverantörer. Innovation och nära samarbete med kunder och leverantörer är nyckelfaktorer för att behålla en stark marknadsposition och för att planera framtida expansioner.

Fortsatta framsteg i våra strategiska initiativ

Under kvartalet har vi fortsatt att investera i vår produktionskapacitet, vilket inte bara ökar vår kapacitet och effektivitet utan även förbättrar vår hållbarhetsprestanda. Vi arbetar vidare med att implementera digitala verktyg och automatisera processer. Dessa investeringar har redan under första halvåret gett resultat genom en mer resurseffektiv produktion och en förbättrad arbetsmiljö, vilket stärker vår långsiktiga konkurrenskraft.

Som en del av vår långsiktiga strategi avyttrade vi under kvartalet två fastigheter, i Brandbergen och Norrköping, till vårt hälftenägda JV med Slättö, vilket frigjorde kapital för nya investeringar och stärkte vår finansiella position. Försäljningarna ligger helt i linje med vår strategi att fokusera på kärnverksamheten.

Framtidsutsikter och engagemang

Vi ser med tillförsikt på andra halvåret av 2024. Trots den fortsatt osäkra makroekonomiska och geopolitiska miljön lyckades vi leverera ytterligare ett bra kvartal med ett stabilt finansiellt resultat. Jag är övertygad om att vårt uthålliga strategiska förflyttningsarbete gör att SIBS kommer att fortsätta växa och ta ytterligare marknadsandelar. Det ger oss goda förutsättningar att fortsätta leverera värde till våra aktieägare, kunder och medarbetare. Vår strategi och vårt engagemang kommer att fortsätta driva vår utveckling framåt, även i en föränderlig marknad.

Jag vill avsluta med att tacka alla våra medarbetare för deras fortsatta engagemang och hårda arbete. Det är deras insatser som gör det möjligt för SIBS att fortsätta växa och att bygga en stark och hållbar framtid.

Erik Thomaeus
CEO SIBS AB

SIBS affärsmodell

Med utgångspunkt i SIBS ledande expertis och patenterade system inom ConstructionTech optimerar vi våra tillgångar och fokuserar på tre affärsområden med tydliga koncept. SIBS har i sin natur automatiserade processer med hög förutsägbarhet och precision. Samtidigt erbjuder affärsstrategin möjligheter till hög grad av

variation för att möta olika behov på olika marknader, i projekt och hos kunder. Vi arbetar ständigt med att utveckla en såväl robust som adaptiv verksamhet. Genom vår affärsstrategi bygger vi ett långsiktigt hållbart bolag som möter dagens behov och samtidigt ligger steget före in i framtiden.



Scandinavian Industrialized Building Systems

ConstructionTech

Byggsystem: Flexibel och skalbar mjukvara för designautomation som omvandlar automatiskt genererade ritningar till färdiga byggnader
Produktionssystem: Process och produktionsmaskiner utvecklade "in-house" för att integreras med mjukvaran



Industriell försäljning

Under affärsområdet Industriell försäljning säljer och levererar SIBS projekten enligt koncepten Projektförsäljning eller Modulförsäljning till en global marknad. Affärsområdet omfattar såväl koncernens koncepthus som specialanpassade byggnader helt enligt kundens behov och önskemål.



SIBS är en av den globala marknadens främsta industriella producenter av bostäder. Med en skalbar kapacitet på cirka 6 000 bostäder per år levererar vi antingen nyckelfärdiga hus eller moduler med assistans hela vägen fram till nyckelfärdigt.

Produkter

Projektförsäljning

Nyckelfärdigt hus

Design och produktion av moduler som transporteras till byggarbetsplats. SIBS ansvarar för montering, färdigställande och driftsättning.

Modulförsäljning

Moduler med assistans till nyckelfärdigt

Design och produktion av moduler som transporteras till byggarbetsplatsen. Kunden ansvarar för montering, färdigställande och driftsättning. SIBS assisterar fram till driftsättning.



Bostadsutveckling & förvaltning

Utveckling och förvaltning av hyresbostäder och kommersiella fastigheter inom koncernen på den nordiska marknaden. Affärsområdet omfattar hela värdekedjan för fastighetsutveckling från förvärv till nyckelfärdigt.



Genom det helägda dotterbolaget Sveaviken Bostad utvecklar, bygger och äger vi fastigheter inom koncernen. I Sveaviken har vi byggt närmare 2 200 lägenheter i Sverige. Vi har förfinat och utvecklat konceptet med kvalitetssäkring av hela kedjan och slutprodukten. Genom det helägda dotterbolaget Sveaviken PM förvaltar vi både egna och andras fastigheter.

Varumärken



Sveaviken
Bostad

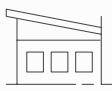
Utvecklar, äger och förvaltar bostäder inom koncernen på den nordiska marknaden.

rehouse

Koncepthus för snabb leverans av bostäder där behovet är som störst. Utvecklar och förvaltar för koncernen och för extern part.

rehotel

Koncept för hotellfastigheter. Utvecklar och hyr ut till välrenommerade operatörer.



The Home Factory

Utveckling och uppförande av nyckelfärdig, produktionsredo fabrik.



Utveckling och uppförande av nyckelfärdig, produktionsredo fabrik. Omfattar även licens för SIBS byggsystem.

Översikt SIBS projektprocess



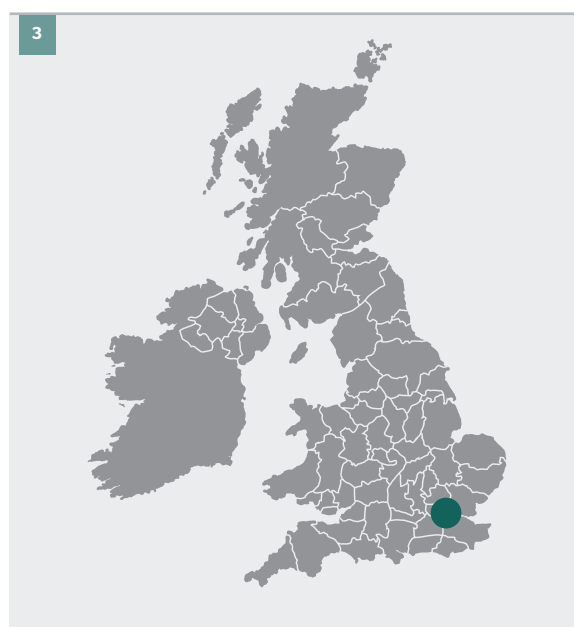
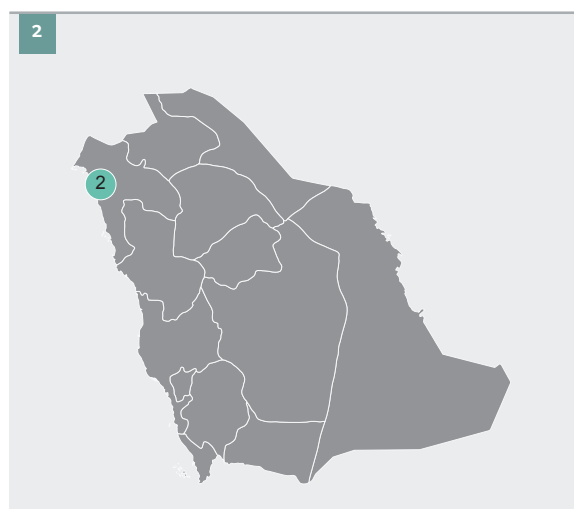
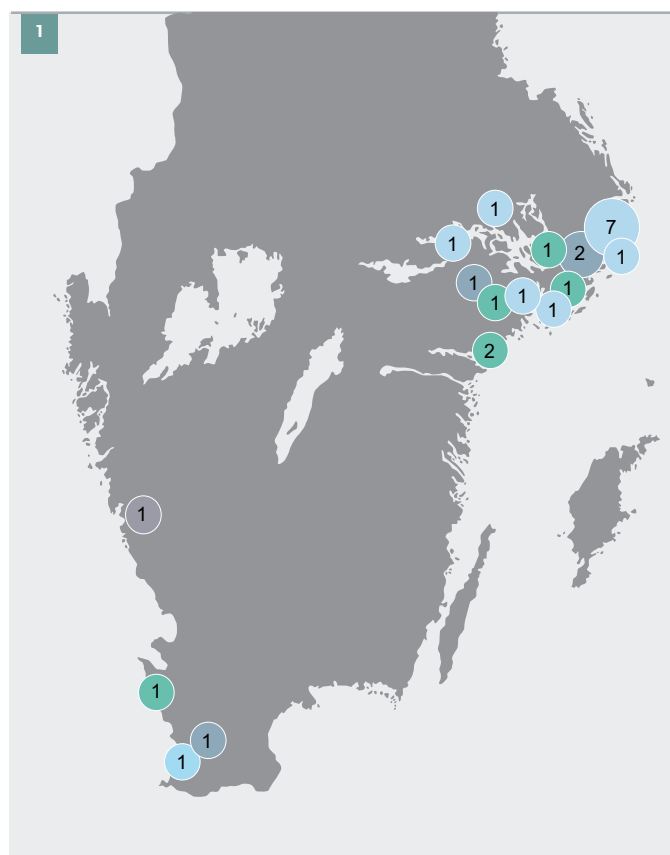
	Design och konfiguration	Planering och inköp	Produktion	Logistik och transport	Montering och färdigställande
TID ✓	Upp till 70% snabbare.	Beställningspunkter i ERP-system. Beställt i tid för leverans i tid.	Industriell optimerad tillverkning sker parallellt med markarbeten.	Just-in-time.	Hus färdigställt på 3-4 månader efter monteringsstart. Färdigställd grund. Upp till 60-70% kortare tid.
KOSTNAD ✓	>70% lägre kostnad.	Effektivisering genom få komponenter som alla köps i volym.	Industriell tillverkning. Cirka 50% snabbare.	Upp till 90% färre lastbilstransporter till byggarbetsplats.	30% kostnadsbesparing tack vare 90% färdigställandegrad i fabriken.
KVALITET ✓	Automatisk kvalitetssäkring i byggsystemet.	Rigorös genomgång och test av material i sourcing-avdelning och separat inköpsavdelning.	Över 400 kvalitetspunkter mäts och dokumenteras digitalt.	En etablerad, detaljerad process möjliggör och förbättrar.	Över 50 kvalitetspunkter i varje modul dokumenteras digitalt.
HÅLLBARHET ✓	Byggsystem utvecklat för en bra energiprestanda.	Kontrollerade leverantörer med miljöbedömda byggvaror.	Säkrare arbetsmiljö i en kontrollerad industriell miljö.	Sjöfrakt för minskad klimatpåverkan.	Tredjepartscertifierat hållbara byggnader.
SÄRSKILJANDE ✓	Flexibilitet Low mixture high volume.	Volyminköp av testade, standardiserade produkter i en autogenererad inköpsprocess.	Egentillverkade produktionsmaskiner.	Egenutvecklat fraktsystem CC-lite för att minska stress på modulen under frakt.	90% färdigställt vid leverans till byggarbetsplats. Vertikala schakt på plats i väggarna, färdiga trapphus och hisschakt, modulär grund.
	SIBS har utvecklat en dynamisk konfigurator som automatiserar ritningsprocessen för modulbyggnader utifrån förinställda parametrar. Detta möjliggör högre flexibilitet i ritningsproceduren än vad som är möjligt för en konventionell modulbyggare.	Den automatiserade ritningsprocessen möjliggör att materialkomponenterna kan fastställas och beställas i ett tidigt skede, med mycket hög precision och kostnadssynlighet. Allt material levereras i rätt mängd just-in-time till fabriken, vilket innebär att vi slipper ha en omfattande lagerhållning.	Fabrikerna i Penang, Malaysia mottar digitala ritningar och materialkomponenter. Därefter konstrueras bostadsmodulerna i en strömlinjeformad, systematiserad och halvautomatiserad process. Produktionen genomförs i en kontrollerad inomhusmiljö. Det garanterar kvalitet och skapar en bättre arbetsmiljö för manuella arbetsmoment som annars skulle utförts på byggarbetsplatsen. För ett typiskt projekt är modulerna klara cirka 4-6 veckor efter produktionsstart. Under produktionen utförs ett stort antal standardiserade kvalitetskontroller. Alla material och komponenter som installeras i lägenheterna registreras för att enkelt kunna spåras vid behov.	SIBS integrerade logistikinfrastruktur hanterar frakten från Penang, Malaysia hela vägen till slutdestinationen på byggarbetsplatsen. Storskalig upphandling av sjö- och landtransporter före produktionsstart möjliggör en hög nivå av effektivitet och kostnadssynlighet.	Markarbete och grund färdigställs parallellt med produktionen av modulerna i fabriken och när modulerna anländer till byggarbetsplatsen inleds monteringsarbetet på den färdigställda grunden. Modulerna kan enkelt sättas samman med hjälp av SIBS-Connect, som också gör det möjligt att lyfta av modulerna och plocka isär byggnaden. Fasad och tak monteras på plats. I genomsnitt monteras 20 moduler per dag.

SPS Flow

SPS-flow är en SIBS-utvecklad digital plattform som stöder samarbete, informationsdelning och effektiv hantering av projekt genom hela verksamhetsprocessen. Systemet fungerar som en digital ryggrad med funktioner som möjliggör presentation av instruktioner, checklista och dokumentation av kvalitetskontroller.

Breddade perspektiv i projektportföljen

SIBS har närmare 13 000 lägenheter i pågående och planerade projekt i Sverige, England och NEOM.



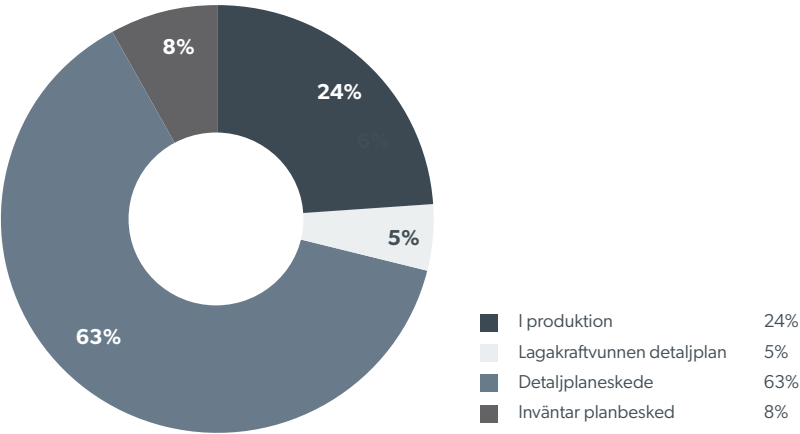
- I produktion
- Lagakraftvunnen detaljplan
- Detaljplaneskede
- Inväntar planbesked

Projektportfölj

Projektnamn	Kommun	Land	Antal bostäder	Aktuell status	Bedömd produktionsstart
NCI	NEOM	Saudiarabien	200	I produktion	I produktion
SBC	NEOM	Saudiarabien	1 300	I produktion	I produktion
Nykvarn Centrum	Nykvarn	Sverige	147	I produktion	I produktion
Helsingborg *	Helsingborg	Sverige	39	I produktion	I produktion
Brädgården *	Nyköping	Sverige	471	I produktion	I produktion
Enköping Centrum *	Enköping	Sverige	328	I produktion	I produktion
Stockrosen *	Nyköping	Sverige	434	I produktion	I produktion
Svanholmen	Stockholm	Sverige	300	Lagakraftvunnen	2024
Mariefred station etapp 2**	Strängnäs	Sverige	161	Lagakraftvunnen	2025
Portkvarteren	Lund	Sverige	100	Lagakraftvunnen	2025
Svanholmen 2	Stockholm	Sverige	100	Lagakraftvunnen	2027
Eskilstuna	Eskilstuna	Sverige	300	Detaljplaneskede	2025
Kallfors	Södertälje	Sverige	350	Detaljplaneskede	2025
Hemmesta	Värmdö	Sverige	300	Detaljplaneskede	2025
Tangenten Sorgenfri	Malmö	Sverige	400	Detaljplaneskede	2025
Enköping station**	Enköping	Sverige	500	Detaljplaneskede	2025
Maltesholm	Stockholm	Sverige	100	Detaljplaneskede	2025
Rulletten	Sollentuna	Sverige	400	Detaljplaneskede	2026
Tumba	Botkyrka	Sverige	560	Detaljplaneskede	2026
Söderby 2	Haninge	Sverige	280	Detaljplaneskede	2026
Kassmyra	Botkyrka	Sverige	2 000	Detaljplaneskede	2026
Kassmyra	Botkyrka	Sverige	2 000	Detaljplaneskede	2027
Rogaland	Stockholm	Sverige	400	Detaljplaneskede	2027
Sjödalen	Huddinge	Sverige	100	Detaljplaneskede	2027
Kungsbacka	Kungsbacka	Sverige	1 000	Inväntar planbesked	2027
Total			12 270		

* Joint venture (50/50) med Slättö
** Joint venture (50/50) med Nordsten Sveafastigheter

PROJEKTSTATUS



Övrig information

Transaktioner med närstående

Inga transaktioner har skett med närstående som inte 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.

Obligation

SIBS har ett icke-säkerställt grönt obligationslån om totalt 598 Mkr som noterades den 25 november 2020 på Nasdaq Stockholms Sustainable Bond List under namnet SIBS 01 GB.

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.

Hittills 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 december 2023 godkännande från obligationsinnehavare för ändring av obligationsvillkoren. Ändringarna innebar bland annat att löptiden på Obligationerna, som tidigare förföll i april 2024, förlängs med 18 månader, räntan ändras till en fast ränta om 12%, samt att två amorteringar om totalt 200 miljoner görs under 2024 och 2025. Bakgrunden är att SIBS under 2023 säkrade flertalet stora internationella ordrar som planeras att slutföras under 2024 och 2025.

Personal

Antalet tillsvidareanställda, inklusive provanställningar, i koncernen var vid periodens utgång 3 453 varav 71 kvinnor och 3 382 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 driftresultatet 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, kontrollera 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 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 2023, sidorna 80-83 samt not 43, sidan 119-120. Årsredovisning 2023 finns tillgänglig på bolagets hemsida.

Ägarfördelning per den 30 juni 2024

Ägare	Antal aktier	Ägande i %
Industrium AB	129 111	21,1
Neptunia Invest AB	112 054	18,3
J&G Invest AB	101 156	16,6
Ramstedt Gruppen AB	75 935	12,4
Exoro Capital AB	52 156	8,6
Övriga aktieägare	140 803	23,0
Totalt	611 215	100,0

Koncernens resultaträkning i sammandrag

MSEK	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2024 apr-jun	2023 apr-jun	2023 jan-dec
Hysesintäkter	15,8	38,2	6,9	18,2	58,6
Projekt och entreprenad intäkter	3 442,5	954,5	1 558,2	435,6	2 631,6
Nettoomsättning	3 458,3	992,7	1 565,1	453,8	2 690,2
Fastighetskostnader	-5,9	-10,8	-2,6	-3,7	-16,0
Kostnader projekt och entreprenadverksamhet	-2 747,8	-969,4	-1 238,2	-445,0	-2 378,6
Bruttoresultat	704,6	12,5	324,3	5,1	295,6
Aktiverat arbete för egen räkning	38,5	59,1	20,9	33,0	107,1
Utvecklingskostnader	-38,5	-59,1	-20,9	-33,0	-107,1
Administrationsomkostnader	-106,6	-53,5	-53,4	-27,7	-130,4
Avskrivningar icke projektrelaterade	-29,1	-8,2	-15,0	-4,0	-49,3
Rörelseresultat före värdeförändring	568,9	-49,2	255,9	-26,6	115,9
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-126,4	-231,3	-87,8	-217,3	-145,2
Övriga rörelseintäkter	32,9	6,5	41,3	2,7	20,8
Övriga rörelsekostnader	-	-	-	-	-
Resultat från intresseföretag	24,5	-14,8	35,6	-9,8	-298,9
Rörelseresultat	499,9	-288,8	245,0	-251,0	-307,4
Finansiella intäkter	2,1	1,8	1,0	1,0	6,0
Finansiella kostnader	-80,5	-129,4	-40,3	-79,6	-235,5
Resultat före skatt	421,5	-416,4	205,7	-329,6	-536,9
Skatter	-2,6	-23,0	-0,2	-25,9	46,1
Periodens resultat	418,9	-439,4	205,5	-355,5	-490,8
Hänförligt till					
Moderföretagets aktieägare	336,2	-443,6	164,6	-358,7	-524,9
Innehav utan bestämmande inflytande	82,7	4,2	40,9	3,2	34,1
Summa periodens resultat	418,9	-439,4	205,5	-355,5	-490,8
PERIODENS RESULTAT	418,9	-439,4	205,5	-355,5	-490,8
Övrigt totalresultat					
<i>Poster som kan komma att omklassificeras till resultaträkningen</i>					
Uppskrivning rörelsefastigheter	-	-5,6	-	-	75,0
Omräkningsdifferenser	24,6	-10,9	2,3	-4,2	-8,6
Skatt hänförlig till komponenter i övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Övrigt totalresultat för året, netto efter skatt	24,6	-16,5	2,3	-4,2	66,4
Summa totalresultat för perioden	443,5	-455,9	207,8	-359,7	-424,4
Totalresultat hänförligt till:					
Moderföretagets aktieägare	360,8	-459,5	166,9	-362,9	-465,0
Innehav utan bestämmande inflytande	82,7	3,6	40,9	3,2	40,6
Summa totalresultat för perioden	443,5	-455,9	207,8	-359,7	-424,4

Kommentarer till totalresultatet

Delårsrapport januari-juni 2024

Jämförelsetal inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Hysesintäkterna uppgick under perioden till 15,8 (38,2) MSEK och driftkostnaderna till 5,9 (10,8) MSEK. De lägre hyresintäkterna och driftkostnaderna förklaras av att koncernen äger ett mindre hyresbestånd jämfört med motsvarande period föregående år.

Koncernen redovisar projekt och entreprenadintäkter om 3 442,5 (954,5) MSEK och kostnader motsvarande 2 747,8 (969,4) MSEK. Intäkterna för perioden motsvarar värdet av alla entreprenadintäkter som debiterats projektet Neom samt de cirka 7 pågående projekt där koncernen inte har ett bestämmande inflytande.

Kostnaderna motsvarar de faktiska kostnader som koncernen haft för dessa entreprenader. Ökningen från motsvarande period 2023 förklaras dels av att antalet pågående projekt är större samt att ett flertal av de pågående projekten är inne i kapitalintensiva faser.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter uppgick för perioden till -126,4 (-231,3) MSEK. Förändringar i befintligt bestånd uppgår till -1,5 MSEK. Orealiserade värdeförändringar på övriga fastigheter uppgick till -37,9 MSEK. Realiserade värdejusteringar och effekter vid avyttring utgör -87,0 MSEK.

Resultat från intresseföretag utgörs av värdeförändringar av koncernens andelar i intresseföretag. Denna värdeförändring innefattar både det driftöverskott som uppstår i intressebolagen samt eventuella realiserade värdeförändringar av de projektfastigheter som ägs av intressebolagen. För perioden uppgår resultat från intresseföretag till 24,5 (-14,8) MSEK.

Under perioden har koncernen fortsatt sitt arbete med att utveckla byggsystemet och dess processer. Kostnaderna för utveckling har uppgått till 38,5 (59,1) MSEK och aktiveras i balansräkningen på posten Balanserade utvecklingskostnader.

Administrationskostnaderna uppgick till 106,6 (53,5) MSEK och avskrivningarna i resultaträkningen uppgick till 29,1 (8,2) MSEK och är övervägande hänförliga till avskrivning av utvecklingskostnader.

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

MSEK	2024 jan-juni	2023 jan-juni	2023 jan-dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Balanserade utvecklingskostnader	443,7	420,4	430,7
Förvaltningsfastigheter	1 558,1	2 217,2	2 095,1
Rörelsefastigheter	659,6	558,0	642,3
Nyttjanderättstillgångar	6,8	1,6	8,2
Förbättringskostnader på annans fastighet	0,1	0,7	0,1
Maskiner och inventarier	179,3	95,0	123,8
Uppskjuten skattefordran	78,1	50,0	71,2
Andelar i intresseföretag	448,5	638,4	427,5
Övriga långfristiga fordringar	7,0	7,7	7,0
Summa anläggningstillgångar	3 381,2	3 989,0	3 805,9
Omsättningstillgångar			
Varulager	453,2	154,5	123,4
Kundfordringar	15,0	8,2	0,2
Upparbetade ej fakturerade intäkter	550,4	210,1	70,0
Fordringar hos intresseföretag	79,6	62,3	59,4
Övriga fordringar	169,4	78,7	210,6
Likvida medel	416,7	149,2	265,1
Summa omsättningstillgångar	1 684,3	663,0	728,7
SUMMA TILLGÅNGAR	5 065,5	4 652,0	4 534,6

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

MSEK	2024 jan-juni	2023 jan-juni	2023 jan-dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital	0,6	0,6	0,6
Övrigt tillskjutet kapital	737,4	737,4	737,4
Reserver	127,8	28,5	104,4
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	823,8	569,6	486,5
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 689,6	1 336,1	1 328,9
Innehav utan bestämmande inflytande	136,1	16,2	53,3
Summa eget kapital	1 825,7	1 352,3	1 382,2
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	1 113,9	1 651,0	1 173,0
Uppskjutna skatteskulder	1,4	54,5	13,3
Övriga skulder	339,1	340,8	339,2
Övriga avsättningar	0,4	4,8	2,1
Summa långfristiga skulder	1 454,8	2 051,1	1 527,6
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	649,2	210,4	800,4
Fakturerad ej upparbetad intäkt	-	67,5	118,0
Leverantörsskulder	843,7	426,6	511,1
Skulder till intresseföretag	101,1	70,0	20,0
Övriga skulder	191,0	474,1	175,3
Summa kortfristiga skulder	1 785,0	1 248,6	1 624,8
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 065,5	4 652,0	4 534,6

Kommentarer till koncernens finansiella ställning

Delårsrapport januari-juni 2024

Jämförelsetal inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Förvaltningsfastigheter

Koncernens förvaltningsfastigheter har vid periodens slut ett bedömt marknadsvärde om 1 558,1 (2 095,1) MSEK vilket även inkluderar byggrätter värderade till 495,0 (495,0) MSEK.

Under perioden har koncernen investerat 44,5 (53,8) MSEK i befintliga fastigheter. Då dessa investeringar inte medfört att det bedömda marknadsvärdet ökat redovisas motsvarande belopp som en negativ värdeförändring.

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 448,5 (427,5) MSEK. Se även kommentarer till posten *Resultat från intresseföretag*.

Upparbetade ej fakturerade kostnader/ Fakturerade ej upparbetade kostnader

I posterna återfinns fordringar om 550,4 (70,0) MSEK och skulder om 0 (118,0) MSEK. Dessa poster avser nettot av upparbetade och ej fakturerade produktionskostnader i projektet Neom samt de projekt som bedrivs i och faktureras till intressebolagen.

Långfristiga skulder

De långfristiga skulderna utgör till övervägande del banklån med säkerhet i koncernens förvaltnings- och rörelsefastigheter, samt obligationslån.

Koncernens Kassaflödesanalys

MSEK	2024 jan-juni	2023 jan-juni	2024 april-juni	2023 april-juni	2023 jan-dec
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster	418,9	-416,4	205,6	-329,6	-536,9
- Avskrivningar och nedskrivningar	29,1	28,0	15,0	14,3	49,3
- Realisationsresultat	24,1	-	29,8	-	348,3
- Kapitaliserad ränta	-	-	-	-	3,7
- Verkligt värdeförändring via resultaträkning	126,4	231,3	87,8	217,3	145,2
- Resultatandel intresseföretag, joint venture	-24,5	14,8	-35,6	9,8	298,9
- Orealiserade kursdifferenser och övriga poster	13,4	-2,2	1,8	1,2	11,5
	587,5	-144,5	304,4	-87,0	320,0
Betald inkomstskatt	-0,9	-10,8	-	-4,7	6,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	586,5	-155,3	304,4	-91,7	326,0
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Minskning(+)/ökning(-) av varulager	-323,2	-23,0	-260,1	-84,66	1,7
Minskning(+)/ökning(-) av kortfristiga fordringar	-485,1	221,3	-303,2	163,9	-112,2
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	236,6	-51,4	255,6	-76,7	-16,5
Summa förändring i rörelsekapitalet	-571,7	146,9	-307,6	2,6	-127,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	14,8	-8,4	-3,2	-89,1	199,0
Investeringsverksamheten					
Aktiverade utvecklingskostnader	-38,5	-59,1	-20,9	-33,0	-107,1
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-44,5	-14,5	-9,7	1,5	-64,8
Förvärv av rörelsefastigheter	-2	-82,9	2,0	-70,7	-109,4
Förvärv, kapitalstillskott intresseföretag	3,4	1,0	4,9	-0,4	1,5
Förvärv/försäljning dotterbolag	52,7	104,2	30,5	104,2	89,2
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-53,8	-27,8	-14,4	-16,2	-50,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-82,8	-79,1	-7,6	-14,6	-240,7
Finansieringsverksamheten					
Utdelning	-	-	-	-	-1,0
Nyemission	-	118,6	-	-	118,6
Förändring obligationslån	-2,0	-	-2,0	-	-
Upptagna banklån	235,3	217,4	55,9	118,6	392,3
Amortering banklån	-80,4	-85,0	-37,9	125,5	-155,6
Amortering leasingskuld	-	-	-	-50,6	-
Lån till intresseföretag	61,6	-136,7	63,6	-22,5	-177,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	214,4	114,3	79,6	171,0	177,1
PERIODENS KASSAFLÖDE	146,4	26,8	68,8	67,3	135,4
Likvida medel vid periodens början	265,1	122,6	347,5	81,9	122,6
Kursdifferens i likvida medel	5,0	-0,2	0,1	-	7,1
Likvida medel vid periodens slut	416,5	149,2	416,4	149,2	265,1

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

MSEK	2024 jan-juni	2023 jan-juni	2023 jan-dec
Eget kapital			
Ingående eget kapital moderbolagets aktieägare	1 328,9	1 678,2	1 678,2
Periodens resultat	336,2	-443,5	-524,9
Annat eget kapital	24,5	-17,2	57,0
Utdelning	-	-	-
Nyemission	-	118,6	118,6
Summa eget kapital moderbolagets aktieägare	1 689,6	1 336,1	1 328,9
Innehav utan bestämmande inflytande	53,3	12,8	12,8
Periodens resultat	82,7	3,4	34,1
Annat eget kapital	-	-	7,4
Utdelning	-	-	-1,0
Summa eget kapital innehav utan bestämmande inflytande	136,1	16,2	53,3
Utgående eget kapital	1 825,7	1 352,3	1 382,2

Moderbolagets Resultaträkning i sammandrag

MSEK	2024 jan-juni	2023 jan-juni	2024 apr-juni	2023 apr-juni	2023 jan-dec
Nettoomsättning	19,8	12,5	13,8	6,3	44,7
Aktiverat arbete för egen räkning	38,5	59,1	20,9	33,0	107,1
Övriga rörelseintäkter	2,1	1,4	2,0	-	0,2
	60,4	73,0	36,7	39,3	152,0
Rörelsens kostnader					
Utvecklingskostnader	-38,5	-57,1	-20,9	-30,6	-107,1
Administrationsomkostnader	-61,5	-27,5	-33,1	-15,7	-94,6
Rörelseresultat	-39,6	-11,6	-17,3	-7,0	-49,7
Resultat från finansiella investeringar					
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	-	-221,4
Resultat från andelar i intresseföretag	3,4	1,4	3,4	-	1,9
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5,6	5,9	2,7	4,3	12,4
Räntekostnader och liknande resultatposter	-39,1	-35,9	-19,9	-18,6	-77,0
Resultat efter finansiella poster	-69,7	-40,2	-31,1	-21,3	-333,8
Erhållna koncernbidrag	-	-	-	-	0,7
Skatt	-	-	-	-	9,9
PERIODENS RESULTAT	-69,7	-40,2	-31,1	-21,3	-323,2

Moderbolagets Balansräkning i sammandrag

MSEK	2024 jan-juni	2023 jan-juni	2023 jan-dec
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter	449,0	425,8	436,1
	449,0	425,8	436,1
Materiella anläggningstillgångar			
Förbättringsutgifter på annans fastighet	0,1	-	0,1
Inventarier	0,4	0,3	0,4
	0,5	0,3	0,5
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	445,3	237,8	445,3
Fordringar hos koncernföretag	285,3	316,3	285,3
Andelar i intresseföretag	-	-	-
Uppskjuten skattefordran	27,2	17,3	27,2
Andra långfristiga fordringar	6,7	7,7	6,7
	764,5	579,1	764,5
Summa anläggningstillgångar	1 214,0	1 005,2	1 201,1
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	8,9	13,1	6,3
Fordringar hos koncernföretag	590,0	203,1	311,6
Fordringar hos intresseföretag	3,2	9,3	-
Övriga fordringar	12,6	3,3	20,5
	614,7	228,8	338,4
Kassa och bank	103,7	133,8	132,4
Summa omsättningstillgångar	718,4	362,6	470,8
SUMMA TILLGÅNGAR	1 932,4	1 367,8	1 671,9

Moderbolagets Balansräkning i sammandrag

MSEK	2024 jan-juni	2023 jan-juni	2023 jan-dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	0,6	0,6	0,6
Uppskrivningsfond	230,0	-	230,0
Fond för utvecklingsutgifter	449,0	425,8	436,1
	679,6	426,4	666,7
Fritt eget kapital			
Övrigt tillskjutet kapital	237,0	237,0	737,4
Balanserat resultat	-875,7	-529,3	-539,5
Överkursfond	500,4	500,4	-
Periodens resultat	-69,7	-40,2	-323,2
	-208,0	167,9	-125,4
Summa eget kapital	471,6	594,4	541,3
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	-	-	-
Långfristiga räntebärande skulder	598,0	597,7	500,0
	598,0	597,7	500,0
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	40,0	40,0	140,0
Leverantörsskulder	6,3	68,2	6,4
Skulder till koncernföretag	787,8	24,6	461,9
Övriga skulder	28,7	42,9	22,3
	862,8	175,7	630,6
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 932,4	1 367,8	1 671,9

Segmentrapportering

	Förvaltningsrörelse*		Övrig koncern		Justeringar		Totalt koncernen		Förvaltningsrörelse*	Övrig koncern	Justeringar	Totalt koncernen
MSEK	2024 jan-juni	2023 jan-juni	2024 jan-juni	2023 jan-juni	2024 jan-juni	2023 jan-juni	2024 jan-juni	2023 jan-juni	2023 jan-dec	2023 jan-dec	2023 jan-dec	2023 jan-dec
Hyresintäkter	21,3	41,2	-	-	-5,5	-3,0	15,8	38,2	62,6	-	-4,0	58,6
Projekt och entreprenad intäkter	-	-	3 442,5	954,5	-	-	3 442,5	954,5	-	2 631,6	-	2 631,6
Totala intäkter	21,3	41,2	3 442,5	954,5	-5,5	-3,0	3 458,3	992,7	62,6	2 631,6	-4,0	2 690,2
Fastighetskostnader	-8,1	-12,9	-	-	2,2	2,1	-5,9	-10,8	-18,2	-	2,3	-15,9
Kostnader projekt och entreprenadverksamhet	-	-	-2 747,8	-969,3	-	-	-2 747,8	-969,3	-	-2 378,5	-	-2 378,5
Bruttoresultat	13,2	28,3	694,7	-14,8	-3,3	-0,9	704,6	12,6	44,4	253,1	-1,7	295,8
Aktiverat arbete för egen räkning	-	-	38,5	59,1	-	-	38,5	59,1	-	107,2	-	107,2
Utvecklingskostnader	-	-	-38,5	-59,1	-	-	-38,5	-59,1	-	-107,2	-	-107,2
Administrationsomkostnader	-2,3	-2,9	-104,3	-50,6	-	-	-106,6	-53,5	-6,8	-123,5	-	-130,3
Avskrivningar icke projektrelaterade	-	-	-29,1	-8,2	-	-	-29,1	-8,2	-	-49,3	-	-49,3
Rörelseresultat före värdeförändring	10,9	25,4	561,3	-73,6	-3,3	-0,9	568,9	-49,1	37,6	80,3	-1,7	116,2
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-126,4	-222,1	-	-9,2	-	-	-126,4	-231,3	-	-145,2	-	-145,2
Övriga rörelseintäkter	-	-	32,9	6,4	-	-	32,9	6,4	-	20,6	-	20,6
Övriga rörelsekostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultat från intresseföretag	-	-	24,5	-15,7	3,3	0,9	24,5	-14,8	-	-300,0	1,7	-298,9
Rörelseresultat	-115,5	-196,7	618,7	-92,1	0,0	0,0	499,9	-288,8	37,6	-345,1	0,0	-307,3
Finansiella intäkter	-	-	2,1	1,8	-	-	2,1	1,8	-	6,0	-	6,0
Finansiella kostnader	-9,4	-40,4	-71,1	-89	-	-	-80,5	-129,4	-52,2	-183,3	-	-235,5
Resultat före skatt	-125,4	-237,1	549,7	-179,3	-	-	421,5	-416,4	-14,6	-522,4	-	-536,8
Skatter	-	-23,1	-2,6	-	-	-	-2,6	-23,0	-4,3	50,4	-	46,1
Periodens resultat	-125,4	-260,2	547,1	-179,2	-	-	418,9	-439,4	-18,9	-472,0	-	-490,7
TILLGÅNGAR												
Balanserade utvecklingskostnader	-	-	443,7	420,4	-	-	443,7	420,4	-	430,7	-	430,7
Förvaltningsfastigheter	1 527,4	1 668	504,0	549,2	-473,3	-	1 558,1	2 217,2	1 669,2	425,9	-	2 095,1
Andelar i intresseföretag	-	-	448,5	638,4	-	-	448,5	638,4	-	427,5	-	427,5
Övriga tillgångar	192,0	232,4	2 423,2	1 143,6	-	-	2 615,2	1 376,0	294,5	1 286,8	-	1 581,3
Summa tillgångar	1 719,4	1 900,4	3 819,4	2 751,6	-473,3	-	5 065,5	4 652,0	1 963,7	2 570,9	-	4 534,6
EGET KAPITAL OCH SKULDER												
Eget kapital	121,1	158,7	1 704,6	1 193,6	-	-	1 825,7	1 352,3	320,5	1 061,7	-	1 382,2
Räntebärande skulder	763,3	839,9	990,6	1 021,5	-	-	1 753,6	1 861,4	915,5	1 057,9	-	1 973,4
Övriga skulder	835,0	901,8	1 124,2	536,5	-473,3	-	1 486,2	1 438,3	727,7	451,3	-	1 179,0
Summa eget kapital och skulder	1 719,4	1 900,5	3 819,4	2 751,5	-473,3	-	5 065,5	4 652,0	1 963,7	2 570,9	-	4 534,6

*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 2023.

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 2024.

Inga förändrade IFRS-standarder som tillämpas från 2024 har haft påverkan på SIBS finansiella rapportering.

Ändrad princip för redovisning av fordringar och skulder mot Joint Venture (JV) bolagen

Vid upprättande av rapporten för tredje kvartalet 2023 genomförde bolaget en översyn avseende definition av motpart i JV projekten för koncernens byggbolag Moby. Översynen utmynnade i en mer ändamålsenlig syn att respektive JV struktur som helhet är motpart till koncernens byggbolag. Det innebär att koncernen under perioden har haft två parter i sina JV projekt; Slättö Sveaviken Bostad samt Nordsten. Tidigare användes principen att ett enskilt projektbolag inom en JV struktur var motpart till koncernens byggbolag.

I redovisningen får den nya principen konsekvenser för hur fordringar och skulder mot respektive JV redovisas i balansräkningen. Med tillämpad ny princip, att respektive JV är motpart så nettoredo visas fordringar och skulder mot respektive JV.

För första kvartalet 2024 i jämförelse med första kvartalet 2023 har ändrad princip ingen väsentlig påverkan på den finansiella rapporteringen.

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.

Noter

NOT 3 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	2024-06-30	2023-12-31
Ingående värde	2 095,1	2 809,2
Investeringar i fastigheter	44,5	53,8
Förvärv fastigheter	-	757,6
Värdeförändring	-39,3	-263,9
Avyttring fastigheter	-542,2	-1 261,6
Investeringsstöd	-	-
Omklassificering JV	-	-
Utgående värde	1 558,1	2 095,1

NOT 4 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	2024-06-30	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	427,5	727,8
Förvärv/ Tillskott	-	-
Resultatandel intresseföretag	24,5	-298,9
Utdelning	-3,5	-1,4
Omklassificering	-	-
Utgående redovisat värde	448,5	427,5

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.

Stockholm den 30 augusti 2024
SIBS AB (publ)
Erik Thomaeus
CEO

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

Definitioner och ordlista

Belåningsgrad

Koncernens förvaltningsfastigheter i relation till fastighetslånen.

Driftöverskott

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

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 planbestämmelser, 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 själv tar 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 synpunkter 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

Erik Thomaeus

CEO, SIBS AB
et@sibs.se
+46 70-755 78 98

Ulf Thomaeus

CFO, SIBS AB
ut@sibs.se
+46 72-210 72 30

Kommande finansiell rapport

Delårsrapport kvartal 3 publiceras 29 november 2024.

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 15.00 CET den 30 augusti 2024.