

The logo for SIBS, featuring a stylized icon of a building or structure to the left of the letters "SIBS".

SIBS

Årsredovisning 2023



Innehåll

Året i korthet	6
VD har ordet	8
Utveckling 2023	10
SIBS affärsmodell	13
SIBS projektprocess	14
Våra projekt	16
Hållbarhetsrapport	26
SIBS taxonomilinjer	46
GRI Index	60
Styrelse	71
Ledning	72
Finansiell rapportering	74
Förvaltningsberättelse	76
Risker	80
Styrelsens intygande	121
Revisionsberättelse	122
Definitioner och ordlista	125

SIBS årsredovisning för 2023 avges av styrelsen och verkställande direktören för SIBS. Den lagstadgade årsredovisningen finns på sidorna 74-120 och har reviderats av SIBS externa revisor. Hållbarhetsrapporten finns på sidorna 26-59, samt de sidor som återfinns i GRI-indexet på sidorna 60-68 och är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen 6 kap. SIBS rapporterar med referens till GRI standarder 2021.

SIBS står idag som en global ledare inom industriell produktion av flerbostadshus. Genom vårt effektiva, flexibla och skalbara system har vi skapat en plattform för bostäder med unika lösningar för flera marknader.

Vår affärsmodell har renodlats i tre affärsområden. Industriell försäljning där projekten levereras enligt koncepten Projektförsäljning eller Modulförsäljning till en global marknad. The Home Factory som är utveckling och uppförande av nyckelfärdig, produktionsredo fabrik, samt Bostadsutveckling och förvaltning där vi genom dotterbolag utvecklar, bygger, äger och förvaltar bostäder inom koncernen. Läs mer om vår affärsmodell på s 13.

Under året har vi startat vår internationella expansion och gått från att framför allt producera bostäder till oss själva på vår svenska hemmamarknad till att även producera bostäder till externa internationella beställare. Vår orderingång har varit stark och vi har utökat vår produktionskapacitet. Nu med fem produktionslinor har vi en skalbar kapacitet på upp till ca 6 000 bostäder, eller 12 000 lägenhetsmoduler per år. Du kan läsa mer om vår uppskalade kapacitet på s 22.

Ledande industriell producent av lägenhetsmoduler på den globala marknaden

SIBS långsiktiga mål är att driva utvecklingen av morgondagens byggindustri, där byggprojekt kostar mindre, går snabbare och är mer förutsägbara. Där det tar månader, och inte år att bygga nya bostäder. Vår ambition är att leda utvecklingen inom industriellt byggande och vi satsade tidigt på utvecklingen av automatiserade och högteknologiska byggsystem med hög flexibilitet.

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

Våra tre affärsområden vilka är väl anpassade efter den globala marknaden och SIBS expansion.



Industriell försäljning

Projekten levereras enligt koncepten Projektförsäljning eller Modulförsäljning till en global marknad. Affärsområdet omfattar såväl koncernens koncepthus Rehouse och Rehotel som specialanpassade byggnader helt enligt kundens behov och önskemål.

Bostadsutveckling & förvaltning

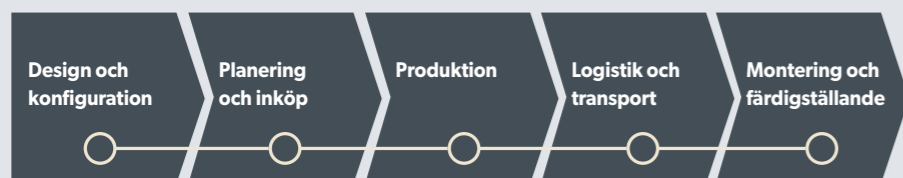
Genom dotterbolaget Sveaviken Bostad utvecklar, bygger och äger vi fastigheter inom koncernen. Vi har förfinat och utvecklat konceptet med kvalitetssäkring av hela kedjan och slutprodukten. Genom dotterbolaget Sveaviken PM förvaltar vi både våra egna och andras fastigheter.

The Home Factory

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

Vertikalt integrerad värdekedja

SIBS erbjuder en helhetslösning som hanterar alla delar av värdekedjan från design och konfiguration till montering och färdigställande.



Ca 4 400 lägenheter under uppförande globalt

Ca 3 000 färdigställda lägenheter

3 474 ordergång lägenheter 2023

Ca 2 080 medarbetare globalt

Ca 50 produktionskapacitet av moduler/dag



1. Sverige

ca 2 200 färdigställda bostäder
ca 1 600 lägenheter under produktion
ca 100 medarbetare inom koncernen
Koncernledning och huvudkontor i Stockholm

2. England

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 Saudi Arabien om produktion, leverans och installation av totalt ca 3 500 fullt utrustade och nyckelfärdiga lägenheter. Produktionen av de drygt 2 000 första lägenheterna är i full gång 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 2 000 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 hisschaft, 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.

Viktiga händelser 2023

SIBS och Donard fortsätter samarbetet
Ska i partnerskap uppföra ca 600 lägenheter



Barkarby kv 15
Järfälla Barkarby 2:59, 2:297 samt 2:298
350 lägenheter, 105 parkeringsplatser samt kommersiella lokaler



SIBS tecknar avtal med
NEOM, Saudiarabien
Avtal om totalt 3 474 bostäder att i sin helhet levereras och driftsätts under 2024



Mariefredshöjden, Mariefred



Q1

Q2

Q3

Q4

- ☑ SIBS ska i partnerskap med fastighetsutvecklaren Donard Living uppföra cirka 600 lägenheter fördelade på två projekt belägna på pendlingsavstånd till centrala London. Planerad leverans Q4 2024 samt Q1 2025.
- ☑ Carl Saidac som vice VD för dotterbolaget Sveaviken Bostad.

- ☑ SIBS delregistrerar 26 352 nyemitterade aktier vilka tillfört bolaget cirka 119 mkr i emissionslikvid. Därmed avslutades den nyemission som inleddes i november 2022.
- ☑ Sveaviken Bostad avyttrar 274 lgh, en kommersiell lokal, samt parkeringshus om 161 platser i fastigheterna Örebro Auto-gyron 4-5, samt Glidplanet 4 till SEB:s bostadsfond Domestica V.
- ☑ SIBS fortsätter växa internationellt och tecknar avtal med NEOM i Saudiarabien för leverans av 2 174 bostäder under 2024.
- ☑ Sveaviken Bostad AB avyttrar 350 lgh, 105 parkeringsplatser samt kommersiella lokaler om 2 547 kvm Järfälla Barkarby 2:59, 2:297 samt 2:298 till CBRE Investment Management (CBRE IM) för en av bolagets fonders räkning.

- ☑ SIBS tecknar ett nytt avtal med NEOM i Saudiarabien för leverans av ytterligare 1 300 bostäder fördelat på 22 hus, dessa läggs till den tidigare ordern om 2 174 lägenheter. Affären avser leverans av nyckelfärdiga hus och kommer i sin helhet att levereras och driftsätts under fjärde kvartalet 2024. NEOM är i dagsläget världens största urbaniseringsprojekt.

- ☑ SIBS initerade ett skriftligt förfarande avseende obligationslån. Ändringarna innebär bland annat att löptiden på obligationerna 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 säkrat flertalet stora internationella ordrar som planeras att slutföras under 2024 och 2025.
- ☑ SIBS erhöll godkännande från obligationsinnehavare för ändring av obligationslånen.
- ☑ Sveaviken Bostad omvandlade i oktober sin förvaltningsdel i nya bolaget Sveaviken PM som är kvar inom koncernen som ett helägt dotterbolag till SIBS AB.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- ☑ Sveaviken Bostad avyttrade i februari 2024, 75 bostäder i fastigheten Lund Parasollet 2 till SEB:s bostadsfond Domestica V. Det är en uthyrningsbar yta om totalt 3 593 kvm. Fastigheten såldes för ett underliggande fastighetsvärde om 147,4 MSEK, i linje med bokfört värde per 31 december 2023.

VD har ordet

2023 har varit ett betydelsefullt och omvälvande år för SIBS. Trots de utmaningar som präglade året har vi lyckats navigera framgångsrikt och blivit en ledande industriell producent av bostäder. Vi har både etablerat oss på en internationell marknad och slagit rekord i antal produktionsstartade bostäder. En betydelsefull milstolpe i vår transformation.

Vi har under året visat prov på vår målmedvetenhet och inte bara hanterat den osäkra omvärlden, utan också drivit vår vision och ambition framåt. Resultatet har varit en betydande framstegsresa för SIBS, där vi har etablerat oss som en pålitlig och ledande kraft inom vår bransch.

Nu lämnar vi året bakom oss stärkta och övertygade om att vårt fokus på vårt affärssegment inom industriell försäljning kommer att fortsätta att särskilja oss och skapa värde för våra aktieägare, kunder och affärspartners.

En hållbar arbetsmiljö

Hållbarhet och arbetsmiljö är centrala och viktiga frågor för vår verksamhet. Vi arbetar ständigt med våra hållbarhetsmål och har fortsatt att prioritera säkerheten på våra arbetsplatser. Genom att tillämpa branschledande säkerhetsstandarder och lösningar, samt fokusera på systematiskt riktade åtgärder har vi kunnat minimera riskerna och skapa en trygg arbetsmiljö för våra medarbetare. Vi är stolta över att inte ha haft några allvarliga arbetsplatsolyckor under året, trots vår snabba tillväxt och ökade produktionskapacitet.

Rekordhög produktionskapacitet

Vi har under året kraftigt utökat vår produktionskapacitet vilket banat väg för möjligheterna att leverera hög kapacitet på kort tid. Under 2023 produktionsstartade vi totalt 3 474 lägenheter (970) där samtliga starter gäller leveranser utanför Sverige. På den svenska marknaden som fortfarande präglas av högre marknadsräntor, stor osäkerhet och få transaktioner, har vi fokuserat på att driva våra pågående projekt och inte genomfört några nya produktionsstarter under året.

Räntebanan stabiliseras långsamt vilket bådär gott inför framtida fastighetsvärderingar. Detta kan i sin tur leda till att fler projekt kan startas upp i Sverige när de finansiella förutsättningarna är mer gynnsamma.

Expansiv tillväxt

Den kraftiga expansionen under 2023 visar sig i omsättningen för helåret på 2 690 MSEK, en ökning med nära 100 procent från 2022. De lönsamma affärer vi gjort utanför Sverige började under andra halvåret också visa sig i rörelseresultatet (före värdeförändringar) med 116 MSEK för året. Vi konstaterar att våra svenska projekt bidrar negativt till resultatet, huvudsakligen till följd av högre kostnader hänförliga till frakter, mark- och montageentreprenader i Sverige, primärt också drivet av en tidigare historiskt hög inflation. Vi har lärt oss mycket av detta och kommer se över våra åtaganden framöver för att minimera dessa risker. Trots utmaningar på den svenska marknaden har vår renodling mot att bli en industriell producent och våra internationella affärer fortsatt att utvecklas enligt plan och budget.

Under året redovisar vi värdeförändringar för våra fastigheter i Sverige på -444 MSEK, primärt på grund av högre räntor som gett höjda direktavkastningskrav. I summan ingår helägda fastigheter samt fastigheter i joint venture och avser både realiserade och orealiserade värdeförändringar. De realiserade värdeförändringarna härleder till de avyttringar av fastigheter vi gjort för att minska vår belåningsgrad och stärka vår likviditet. Dessa avyttringar är ytterligare ett steg i vår strategiska rotation mot fokus på vår industrirörelse.

Detta ger ett rörelseresultat för året på -307 MSEK. Det är självfallet en besvikelse med ett negativt helårsresultat, som till största del påverkats av en förändrad syn och nivå för fastighetsvärderingar. Jag är dock full av tillförsikt inför vägen framåt och att renodlingen av vår verksamhet kommer att göra oss mindre känsliga mot förändringar i marknadens syn på fastighetsvärderingar.

Strategiska perspektiv och mål

För att leverera fullt ut har vi under 2023 omorganiserat oss och viktat om vår kompetens internt. Vi har till exempel utökat vår kapacitet inom försäljning, produktion och projektleverans. Vi har också genomfört ett antal försäljningar av fastigheter, primärt

ERIK THOMAEUS

drivet av vårt nya industriella fokus, men även av de förändrade marknadsförutsättningarna. Försäljningarna till välrenommerade institutionella investerare är ett kvitto på vår produkts höga kvalitet.

För att ge oss förutsättningar att fortsätta accelerera vår expansion genomförde vi under sista kvartalet också en lyckad förlängning av vårt obligationslån, jag är glad och tacksam över att våra investerare tror på vår framtida bolagsresa.

Framåt strävar vi mot att expandera vår verksamhet genom fler lönsamma projekt och att förbli ledande inom industriell bostadsproduktion. Med vår höga produktionskapacitet på ca 12 000 lägenhetsmoduler per år stärker vi vår konkurrenskraft inom de världsledande projekt vi riktar in oss på. SIBS ser den internationella försäljningen som en viktig del i den framtida tillväxten, samtidigt som vi fortsätter vara aktiva på den svenska marknaden.

Målet är att fortsätta vår expansion under 2024, med lönsamma projekt som sträcker sig från storskaliga internationella satsningar till specialanpassade fastigheter för externa byggherrar. Vår flexibla affärsmodell gör det möjligt för oss att skala upp över olika geografiska marknader och driva tillväxten i takt med marknadens behov.

När jag blickar framåt är jag övertygad om att det hårda arbete vi lagt ned under 2023 positionerar oss väl för framtiden. Vi kommer att fortsätta förbättra vår kärnverksamhet, utöka vår mark-

nadsledande position inom industriell produktion av bostäder, öka våra intäkter och utnyttja nya teknologier i vårt byggsystem och vår produktion.

Under 2023 fortsatte vi att bygga ett starkare SIBS och jag är stolt över våra fantastiska medarbetare vilkas insatser är en stor anledning till att vi tagit oss så långt. Vi är en stark aktör med möjligheter att hela tiden förbättra och förnya. Vår styrka är våra kompetenta och engagerade medarbetare och vi fortsätter satsa på forskning och utveckling för att bibehålla det försprång vi har och för att förbli en av de största och mest ambitiösa aktörerna i branschen.



Erik Thomaeus
CEO SIBS AB

Utveckling 2023

1 105 FÄRDIGSTÄLLDA
LÄGENHETER
JAN-DEC 2023

4 347 LÄGENHETER
UNDER
UPPFÖRANDE

MSEK
1 780 MARKNADSVÄRDE
FÄRDIGSTÄLLDA
FASTIGHETER INKL
JOINT VENTURES

3 474 PRODUKTIONS-
STARTADE
LÄGENHETER
JAN-DEC 2023

12 000 MODULER ÅRLIG
PRODUKTIONS-
KAPACITET

1 040 MWH
GENERERAD SOLEL

44 PROCENT
AV OMSÄTTNINGEN
UPPFYLLER TAXONMIN

38 KWH/KVM SPECIFIK
ENERGIANVÄNDNING
I GENOMSNITT

NYCKELTAL

MSEK

	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Hyresintäkter inklusive SIBS andel av joint venture	62,6	55,0
Hyresintäkter	58,6	46,2
Årligt hyresvärde färdigställda fastigheter*	43,0	111,9
Beräknat normaliserat årligt driftöverskott färdigställda fastigheter*	39,3	95,0
Uthyrningsgrad (ekonomisk) i %	99%	99%
Rörelseresultat före värdeförändring	115,9	-62,3
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-145,2	1,5
Res. från intressebolag och SIBS andel av joint venture	-298,9	390,5
Rörelseresultat	-307,4	336,7
Resultat efter skatt	-490,8	270,6

Marknadsvärde färdigställda förvaltningsfastigheter	1 596,2	2 263,0
Marknadsvärde färdigställda fastigheter**	1 779,6	2 439,9

Produktionsstartade lgh under perioden	3 474	970
Färdigställda lgh under perioden	1 105	590
Lgh i förvaltning	748	1 471
Lgh under uppförande	4 347	1 978
Lgh under projektutveckling	9 251	9 959
Totalt antal lgh	14 346	13 408
Uthyrningsbar yta färdigställda fastigheter, kvm*	33 614	52 222

Soliditet	31%	31%
Justerad soliditet (justerad för likvida medel)	33%	32%
Belåningsgrad färdigställda fastigheter	59%	59%

*SIBS andel

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

Detta är SIBS

VISION

Vi sätter en ny standard i byggbranschen

Vårt långsiktiga mål är att driva utvecklingen av morgondagens byggindustri, där byggprojekt kostar mindre, går snabbare och är mer förutsägbara. Där det tar månader, och inte år att bygga nya bostäder. Vår ambition är att leda utvecklingen inom ConstructionTech – kombinationen av automatiserade system för design och industriellt byggande, som omvandlar genererade ritningar till färdiga byggnader – med exakt precision.

Vi går bortom traditionellt byggande till industriell intelligens och förändrar hur vi designar, konstruerar, levererar och förvaltar bostadshus.

MISSION

Vi effektiviserar och utvecklar byggbranschen med hjälp av teknologi

Genom ConstructionTech förnyar vi en traditionell industri och gör den mer kostnadseffektiv, produktiv och digital. Med en förbättrad byggindustri kan vi producera högkvalitativa bostäder, som är både energieffektiva och designade för att vara cirkulära och tillgängliga på en global nivå.

VÅRA HÖRNSTENAR

Skalbart

Optimerad tillväxt

Allt vi gör är skalbart, vilket möjliggör snabb utveckling som gynnar våra partners, investerare och hyresgäster.

Digitalt

Digitalisering i varje steg

Våra egenutvecklade processer och system har gjort det möjligt för oss att vara digitala från början och utveckla smarta lösningar och koncept från grunden.

Hållbart

Designat för cirkularitet

Vi strävar efter att ha ett cirkulärt förhållningssätt i såväl vår affär som produktion. Vårt perspektiv är alltid långsiktigt.

Fokuserat

Inga kompromisser

Genom att använda digitalisering från början till slut och effektiviserad industriell produktion minskar vi byggtiden utan att kompromissa med kvaliteten.

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.

SIBS

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

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

Projektförsäljning

Nyckelfärdigt hus

Design och produktion av moduler som transporteras till byggarbetsplatsen. 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.

SIBS

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.



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 välnummerade operatörer.



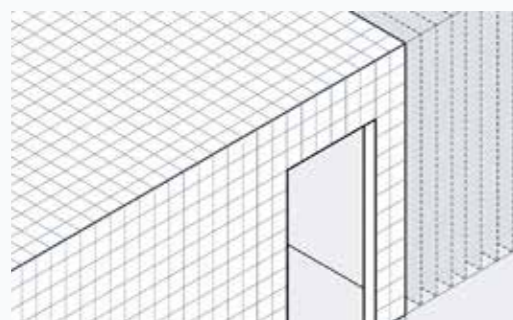
The Home Factory

Utveckling och uppförande av nyckelfärdig, produktionsredo fabrik.

SIBS Malaysia

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.
HÅLLBART ✓	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 tar emot digitala ritningar och materialkomponenter och konstruerar sedan 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 installerats 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.



Färdigställda projekt 2023

Totalt har SIBS färdigställt 1 105 lägenheter under 2023 varav merparten är del av vårt internationella projekt NEOM i Saudiarabien. Våra projekt har en stor variation i utformning och exteriör gestaltning vilket visar på styrkan i vårt flexibla byggsystem. Våra projekt anpassas omsorgsfullt till kringliggande miljö och både vårt byggsystem och vår produktion kan anpassas till olika marknader vilket demonstreras genom vårt arbete i både Sveriges nordliga klimat och NEOM:s ökenklimat.

Vi arbetar med material och planlösningar som håller över tid för hus som ska hålla. I centrum av utvecklingen står hållbarhet, digitalisering och välkomnande miljöer. SIBS är en av få aktörer som levererar färdiga modulära hus där även korridorer, trapphus och schakt produceras modulärt.

MARIELUNDSHÖJDEN, MARIEFRED
239 BOSTÄDER, FÄRDIGSTÄLLDA 2023

Stilrena lägenheter i naturskönt pendlarläge

I populära Marielund i västra Mariefred har vi byggt bostäder i naturskönt och högt läge precis invid Läggesta tågstation. Stationen ligger endast 5 minuters promenad från husen och direkttåget in till Stockholm tar endast 35 minuter.

Fasaderna har en omsorgsfull gestaltning av natursten och trä och skapar en fin markering vid infarten till Mariefred. Lägenheterna är modernt inredda med enstavig ekparkett och helkaklade badrum med golvvärme. Köken har antingen en modern grafitgrå kulör eller en sober sandfärgad nyans. På taken har solceller installerats och de tillsammans med bergvärmens bidrar till energieffektiva bostäder.

I fastigheten finns stora cykelrum och gott om parkeringsplatser, varav hälften inomhus i ett parkeringshus.



VEGA ETAPP 2, HANINGE
121 BOSTÄDER, FÄRDIGSTÄLLDA 2023

Ljusa och moderna lägenheter i Haninges nya mittpunkt

Vega är Haninges nya mittpunkt. Stadsdelen växer fram med blandad bebyggelse i naturnära omgivningar nära kommunikationer. Här öppnade en ny pendeltågstation 2019 och inom gångavstånd ligger Port 73 med flera butiker och restauranger. Inom 10 minuters cykeltur finns Haninge Centrum.

Inspirationen till husen i Vega har hämtats från den kringliggande naturen och husen smälter fint in i de gemensamma grönområdena och de välutbyggda gång- och cykelstråken. Lägenheterna är stilrena med mörkt grå köksinredning, induktionshäll och bänkskiva i kvarts. Ljusinsläppet är stort genom extra stora fönsterpartier från golv till tak. Totalt har vi i Vega byggt 232 bostäder om 1-4 rok samt ett garage. Etapp 1 färdigställdes under 2022 och etapp 2 under 2023.

Projektet avyttrades under 2022.



Pågående projekt i urval

I dagsläget har SIBS totalt ca 4 347 lägenheter i produktion både i Sverige och utomlands. Sverige har varit vår Proof of Conceptmarknad sedan start och kommer vara en region där det fortfarande finns ett stort behov av bostäder. Samtidigt har vi under 2024 breddat vårt perspektiv och utökat vår marknad ur ett globalt perspektiv och producerar under 2024 drygt 3 000 bostäder utomlands.

NEOM, NC1, SAUDIARABIEN
2 174 BOSTÄDER, STATUS PÅGÅENDE

Toppmodernt och energieffektivt i urbaniseringsprojekt

I maj 2023 tecknades avtal med NEOM för leverans av drygt 2 000 lägenheter fördelat på 35 hus och produktionen påbörjades kort därefter. Lägenheterna är avsedda för de som arbetar med planering, teknik och konstruktion för NEOM.

NEOM som är beläget i nordvästra Saudiarabien är i dagsläget världens största urbaniseringsprojekt och platsen kommer att vara ett center för världsledande innovation.

Projektet är beläget i huvudområdet för personalbostäder och kontor. De är om 1-3 rok och utrustade med väl designade kök, exklusiva badrum och balkonger. Den höga kvaliteten och designen bidrar till en hög boendestandard. Konstruktionen är optimerad för energieffektivitet i allt från snålspolande kranar, till hög lufttäthet och solpaneler på taket.

Husen är i detalj anpassade för att uppfylla NEOMs krav och är designade för att kunna flyttas om behovet uppstår i andra regioner i takt med att utbyggnaden av NEOM fortskrider.

3-D visualisering. Ett tillfälligt bostadsområde i NEOM, avsett för de som hjälper till att utveckla området.



Bild från byggarbetsplats. Ett tillfälligt bostadsområde i NEOM, avsett för de som hjälper till att utveckla området.



Bild från byggarbetsplats. Ett tillfälligt bostadsområde i NEOM, avsett för de som hjälper till att utveckla området.



SILHUETTEN, BARKARBYSTADEN KV20, JÄRFÄLLA
208 BOSTÄDER, STATUS PÅGÅENDE

Modernt och hållbart i hjärtat av Barkarbystaden

Mitt i hjärtat av Barkarbystaden pågår uppförandet av ett nytt levande stads kvarter med 206 hyresrätter. Bostäderna ligger nära kommunikationer, skola, dagis, shopping, kultur, natur och nöjen. Bussen stannar utanför porten och på promenadavstånd ligger Barkarby Handelsplats.

Silhuettens kvarter är ritat för att skapa ett kvarter som känns igen från alla håll. Huskropparna varierar i volym och fasaderna är inramade av skiffer och trä.

Bostäderna är smart planerade i ljusa, moderna och varierande storlekar om 1-4 rok. Bokalerna är i två plan med möjlighet till atalje, studio eller butik i bottenplan. Utgångspunkten är att skapa ett kvarter där engagemang, kreativitet och innovation tillåts växa i en inspirerande miljö. Fastigheterna och lägenheterna blir digitala med Parakeys mobila låssystem.



HANSASTADEN, BRÅDGÅRDEN, NYKÖPING
471 BOSTÄDER OCH LOKALER FÖR HANDEL OCH RESTAURANG,
STATUS: PÅGÅENDE

Vindsvåningar och stadsradhus nära Nyköpingsån

I den södra delen av Nyköpings stadskärna, nära Nyköpingsån, hamnområdet och Stadsfjärden pågår produktionen av totalt 471 lägenheter fördelat på 4 kvarter. Projektet ligger vackert vid ån och flera lägenheter får utsikt över vattnet. Förutom lägenheter skapas lokaler för verksamheter och service mot gatorna.

Kvarteren får en detaljrik arkitektur som präglats av Nyköpings kulturhistoria. Kvarteren färdigställs i etapper och inflyttningen i de första lägenheterna planeras under våren 2024.

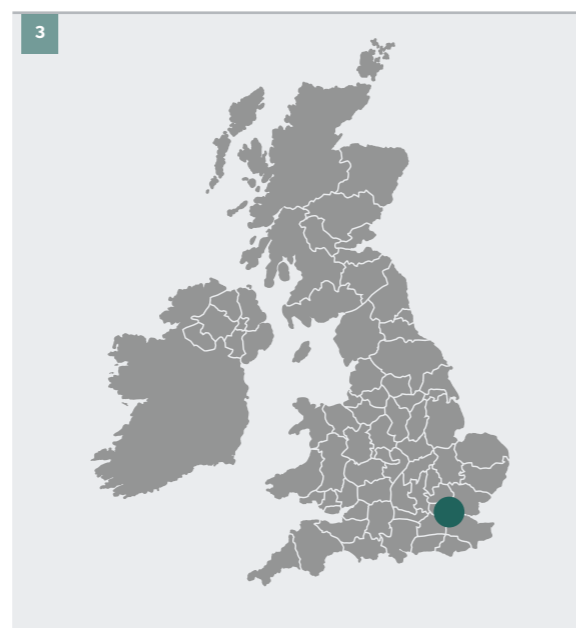
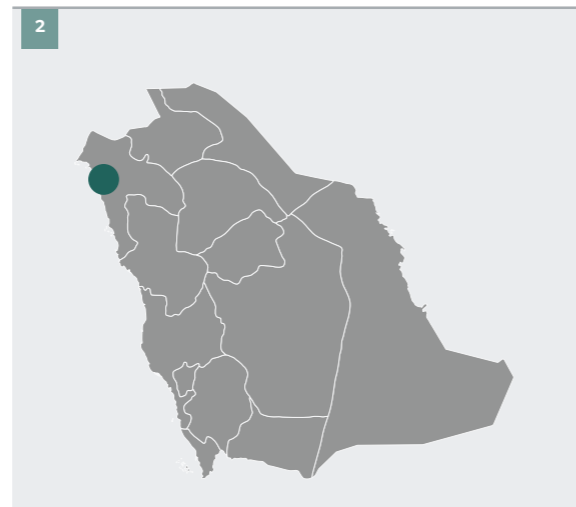
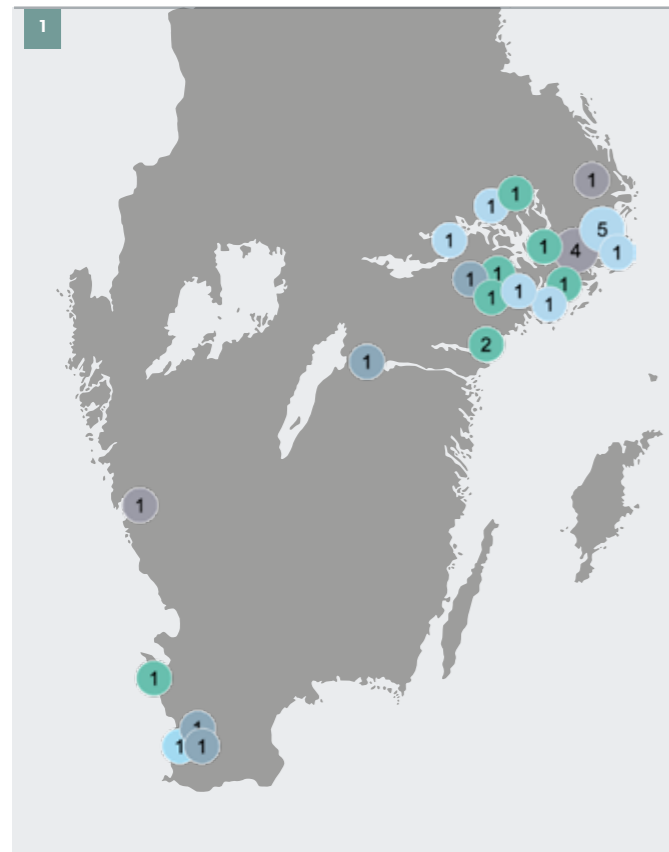
Bostäderna är smart planerade med vackra materialval som enstavig ekparkett, bänkskiva i kvarts och helkallade badrum med golvvärme. Här finns både lägenheter, vindsvåningar och stadsradhus. Hållbarhet ligger i fokus och lägenheterna blir mycket energieffektiva med bland annat solceller på taket.

Fastigheterna och lägenheterna blir digitala med Parakeys mobila låssystem.



Breddade perspektiv i projektportföljen

SIBS har drygt 15 000 lägenheter i pågående och planerade projekt i Sverige, England och NEOM.



- I produktion
- Lagakraftvunnen detaljplan
- Detaljplaneskede
- Översiktsplanering

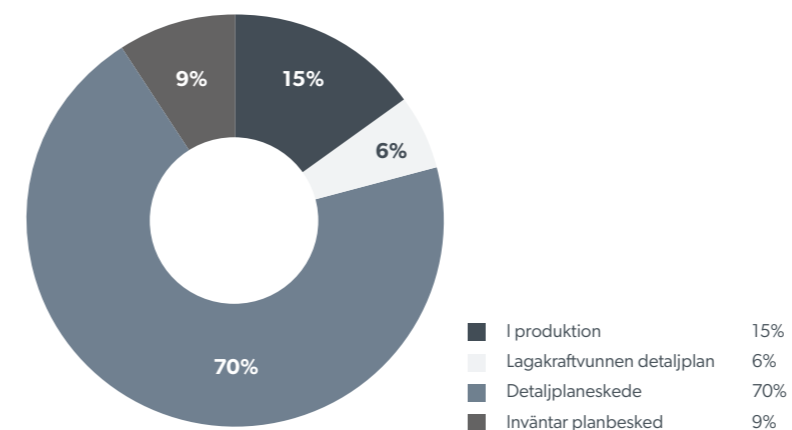
Projektportfölj Sverige

Projektamn	Kommun	Antal bostäder	Aktuell status	Bedömd produktionsstart
Nykvarn Centrum	Nykvarn	147	I produktion	I produktion
Helsingborg *	Helsingborg	39	I produktion	I produktion
Brädgården *	Nyköping	471	I produktion	I produktion
Enköping Centrum *	Enköping	328	I produktion	I produktion
Barkarby 2 *	Stockholm	208	I produktion	I produktion
Stockrosen *	Nyköping	434	I produktion	I produktion
Svanholmen	Stockholm	300	Lagakraftvunnen	2024
Mariefred station etapp 2**	Strängnäs	161	Lagakraftvunnen	2025
Portkvarteren	Lund	100	Lagakraftvunnen	2025
Svanholmen 2	Stockholm	100	Lagakraftvunnen	2027
Eskilstuna	Eskilstuna	300	Detaljplaneskede	2025
Kallfors	Södertälje	350	Detaljplaneskede	2025
Hemmesta	Värmdö	300	Detaljplaneskede	2025
Tangenten Sorgenfri	Malmö	400	Detaljplaneskede	2025
Enköping station**	Enköping	500	Detaljplaneskede	2025
Maltesholm	Stockholm	100	Detaljplaneskede	2025
Ruletten	Sollentuna	300	Detaljplaneskede	2026
Tumba	Botkyrka	560	Detaljplaneskede	2026
Söderby 2	Haninge	280	Detaljplaneskede	2026
Kassmyra	Botkyrka	2 000	Detaljplaneskede	2026
Kassmyra	Botkyrka	2 000	Detaljplaneskede	2027
Rogaland	Stockholm	400	Detaljplaneskede	2027
Sjödalen	Huddinge	100	Detaljplaneskede	2027
Kungsbacka	Kungsbacka	1 000	Inväntar planbesked	2027

Total 10 878

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

PROJEKTSTATUS SVERIGE



Från vision till verklighet. Ledande global aktör inom hållbart industriellt bostadsbyggande

SIBS startade 2016 med en vision om att omforma bostadsbyggandet. Idag står företaget som en global ledare inom industriell och storskalig produktion av flerbostadshus.

Redan i starten identifierade SIBS det globala behovet av storskalig industriell bostadsproduktion och anpassade ambitionen därefter. Det senaste året har bolaget gått från att framför allt producera bostäder till sig själv på den svenska hemmamarknaden till att även erbjuda och producera högkvalitativa bostäder till externa beställare på en internationell marknad. Det har även inneburit en ökad efterfrågan, samt en utökad produktionskapacitet för att möta den.

År 2018 invigdes SIBS första fabrik följt av en andra fabrik 2022. Idag, med två fullt utvecklade fabriker används alla fem produktionslinor vilket innebär en kapacitet på omkring 6 000 lägenheter per år.

Kvalitet och effektivitet är centralt i SIBS verksamhet

Den snabba tillväxten har inte kompromissat med kvalitet eller kontroll. Flödet genom fabriken är snabbt och alla moduler ska klara kvalitetskontroller innan de går vidare i produktionslinjen. Över 400 kvalitetspunkter mäts och dokumenteras för varje modul. Med de många integrerade kvalitetskontrollerna samt den noggranna planeringen av varje steg i utvecklingen, har företaget säkerställt en smidig expansion som kan anpassas efter behov.

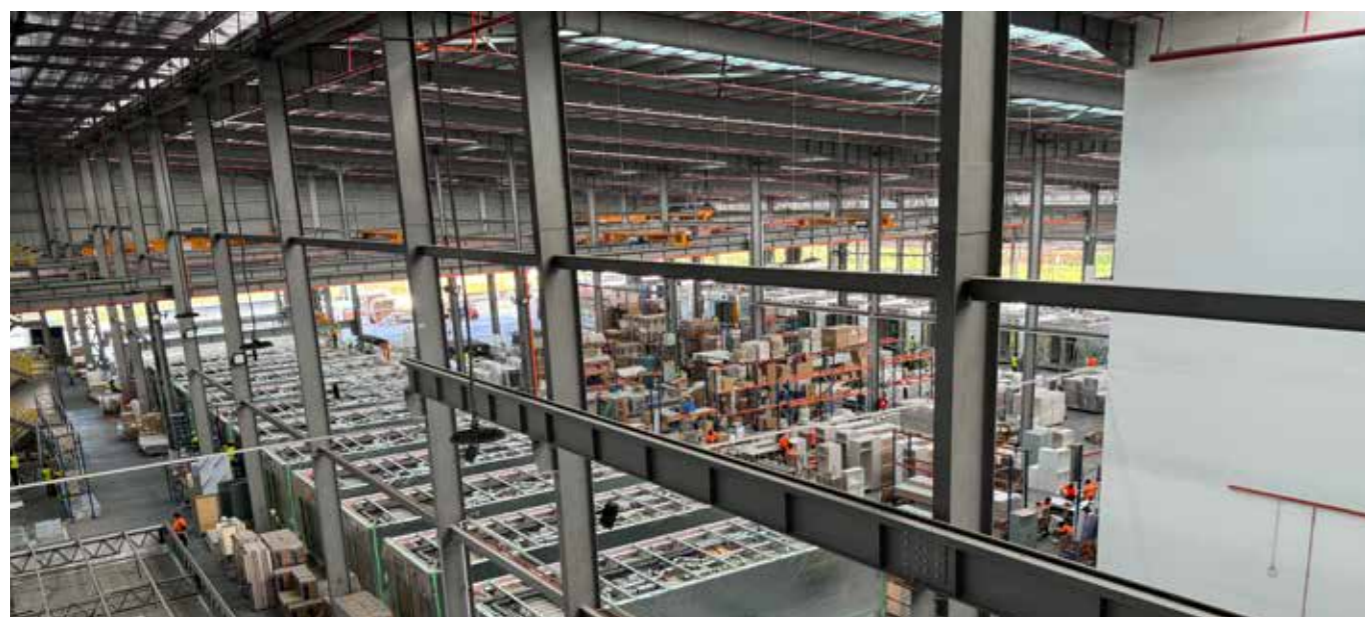
På kort tid har SIBS genom sin innovativa och hållbara metodik skapat en påtaglig förändring inom bostadsbyggandet. Genom att erbjuda högkvalitativa, energieffektiva och cirkulära bostäder har företaget tagit stora steg mot en mer hållbar framtid för branschen.

”Med vår stora kapacitet producerar vi just nu ca 50 moduler per dygn. Produktionen är flexibel och vi kan anpassa utformning och produktion utefter vad som är prioriterat. Är volym prioriterat kan vi producera med hög kvalitet, men med lägre variation i en mycket hög takt. Om variationen prioriteras så anpassar vi produktionen efter det”

Med en stark tillväxt och ett tydligt fokus på industriell försäljning är SIBS väl rustade för att fortsätta vara en ledande aktör och driva positiv förändring på global nivå.

Certifierad kvalitet enligt globala och lokala regelverk

Certifierad kvalitet i enlighet med globala och lokala standarder är central för SIBS. Företagets ledningssystem är certifierat enligt EN 1090, ISO 9001 och ISO 14001, samt för produktion och konstruktion enligt ISO 45001. SIBS är även certifierade enligt BOPAS Buildoffsite Property Assurance Scheme, en tredjepartscertifiering som säkerställer lång livslängd och utförande enligt bästa praxis i projektering industriell tillverkning och byggnation.



Snabbt, flexibelt och framförsiktat i NEOM



Ett tillfälligt bostadsområde i NEOM, avsett för de som hjälper till att utveckla området.

Under 2023 tecknade SIBS två olika avtal med NEOM för leverans av totalt 3 474 bostäder, avsedda för de som arbetar med planering, teknik och konstruktion för NEOM.

Med sina drygt 3 000 bostäder är SIBS en viktig aktör i NEOMs expansiva urbaniseringsplaner och stärker också SIBS position som en världsledande industriell producent av bostäder. NEOM som är beläget i nordvästra Saudiarabien, är i dagsläget världens största urbaniseringsprojekt och platsen är tänkt att vara ett center för världsledande innovation.

Den första ordern på drygt 2 000 bostäder är i full produktion och montering pågår för fullt på plats. De toppmoderna och energieffektiva bostäderna är optimerade för att vara energieffektiva med bland annat snålspolande kranar samt solpaneler på taket. Lägenheterna i sig är utrustade med väldesignade kök, exklusiva badrum och balkonger.

Husen är i detalj anpassade för att uppfylla NEOMs krav och är designade för att kunna flyttas om behovet uppstår i andra regioner i takt med att utbyggnaden av NEOM fortskrider.

”Projektet till NEOM är utmärkta exempel på hur SIBS byggsystem och produktion kan anpassas till högt ställda krav, byggregler, markförhållanden och varierande klimat. Vår design är smart med

låg variation i antal moduler som kan kombineras med mycket hög variation. Vår skalbara kapacitet och effektiva produktion gör också att vi kan leverera högkvalitativa hus på kort tid,” säger David Österström, COO, SIBS

Orderna till NEOM ingår i SIBS affärssegment Industrial Sales och levereras som Project Sales. Det innebär att SIBS kommer att leverera färdiga byggnader från en slutförd bottenplatta och uppåt.

”Det finns utmaningar i att bygga så stora projekt och leda människor på en helt ny marknad. Men vi har fantastisk personal på plats som tar sig an uppgiften på de bästa av sätt. Vi arbetar tätt ihop med ett stort HSE-team som ser till att vi har en bra och trygg arbetsmiljö”, säger Simon Österström, Project director, SIBS.

NEOM planerar bli en föregångare för framtidens hållbara städer. NEOM är beläget i nordvästra Saudiarabien, längs Röda havet, och kommer att vara en plats där entreprenörskap och innovation visar riktningen för framtiden inom avancerad teknologi, hållbarhet och innovation inom olika sektorer såsom energi, transporter, bostäder och turism. Här växer en levande och dynamisk stad fram som främjar ekonomisk tillväxt och förbättrar livskvaliteten för sina invånare.

Nya tidens fastighetsförvaltning – Sveaviken PM drivs av digital innovation och ökad nöjdhet

Under hösten 2023 bolagiserade Sveaviken Bostad sin förvaltningsdel och Sveaviken PM (Property Management) bildades som ett helägt dotterbolag till SIBS AB. Under Sveaviken Bostad hade förvaltningsdelen utvecklats och blivit väldigt framgångsrik med en datadriven fastighetsförvaltning byggd på ett digitalt ekosystem med öppen källkod. Genom att bilda ett eget förvaltningsbolag öppnades möjligheten att erbjuda en effektivare förvaltning som sänker kostnader, ökar driftnetton och skapar högre kundnöjdhet för fastighetsägare över hela Sverige.

Sedan starten i oktober har Sveaviken PM växt och 2024 förvaltar bolaget ca 170 000 kvm boarea fördelat på ca 30 projekt och 3 200 lägenheter, nio garage och 11 000 kvm lokalarea. Bolaget sköter även ekonomisk förvaltning för ett sjuttioal fastighetsbolag över hela landet och står rustade för stark tillväxt. Att merparten av förvaltningen sköts automatiskt och digitalt gör att bolaget lätt kan starta upp nya förvaltningsuppdrag över hela Sverige med kort varsel och utan växtvärk.

Inspiration hämtat från andra digitala branscher

Sveaviken PM har tagit inspiration från besöksnäring, digital vård och e-handel för att utveckla ett helt nytt förvaltningskoncept byggt på ett digitalt ekosystem. Ett system som möjliggör enkel integration av tjänster och som samlar all fastighetsdata på ett och samma ställe. Idag är ett tjugotal system integrerade i plattformen, vilket möjliggör en datadriven förvaltning som minskar administration, manuella processer och onödiga platsbesök.

I plattformen ges fastighetsägare en heltäckande överblick och databaserade insikter över hur fastigheterna sköts och presterar, medan boende erbjuds snabb och personifierad service dygnet runt direkt i en boendeapp. Med en marknadsledande AI-baserad chatbot, instruktionsvideos för självhjälp och bokning av videosamtal för avhjälpning vid felanmälan skapar plattformen hög kundnöjdhet – samtidigt som behovet av fysiska platsbesök minskar. Detta sparar både tid och pengar samtidigt som utsläppen från transporter minskar.

Sammantaget bedöms den höga servicenivån för digital avhjälpning minska antalet platsbesök med 40 till 70 procent gentemot traditionell förvaltning, vilket avspeglas i fastighetsägarens förvaltningskostnader och i hyresgästens kundupplevelse.

“Vi tror att en del av vår framgång är att vi effektiviserat genom att automatisera uppföljning och rapportering. Vi har dragit nytta av teknik och integrerade system för att skapa en sömlös kundservice-miljö. Genom detta kan vi ägna mer tid åt värdeskapande aktiviteter samtidigt som vi får bättre koll på fastigheten. Det stora intresset för vår digitaliserade förvaltning gjorde beslutet att öppna upp för fler kunder enkelt”, säger Peter Backström, VD på Sveaviken PM.

I en värld där varje interaktion räknas har Sveaviken PM transformerat kundservicen, höjt nivån och minimerat kostnaden. Det är en värld där kostnadsbesparingar möter överlägsen service.

Fakta Sveaviken PM

Huvudkontor Hammarbybacken 27 / Sthlm01

Bildat 2023

Specialistkunskaper inom digital förvaltning, uthyrning (succession och nyproduktionsuthyrning), fastighetsutveckling, energi, hållbarhet, ekonomisk och tekniskförvaltning

Förvaltar 2024 ca 170 000 kvm boarea fördelat på ca 30 projekt och 3 200 lägenheter och 11 000 kvm lokalarea, från Lund och Helsingborg i Skåne till Örebro och Norrköping i Mellansverige och i ett flertal kommuner i Stockholmsområdet.

Förvaltar centrum, hyresbostäder och garage.

Den digitala förvaltningsprocessen hanterar 82,3% av alla kundärenden (mars 2024)



PETER BACKSTRÖM
VD SVEAVIKEN PM



Hållbarhetsrapport



Industrialisering som grund för hållbarhet

Med en vision om att omdefiniera standarden för byggbranschen och sträva efter hållbarhet och effektivitet, har SIBS etablerat sig som en ledande aktör inom industriell produktion av bostäder. Genom banbrytande industriella metoder och ett starkt engagemang för hållbarhet har SIBS inte bara förändrat sättet vi bygger på, utan också hur vi tänker kring byggnaders cirkularitet.

SIBS industriella metod är banbrytande för fastighetsbranschen och ger oss möjlighet att bygga både snabbare och mer effektivt än traditionellt byggande. Med egen resurs- och flödesoptimerad produktionsanläggning kan vi färdigställa ca 90 procent av bostäderna i fabriken. Detta ger stora hållbarhetsvinster vid byggandet i form av högre produktionseffektivitet och mindre spill, betydligt färre byggt transporter samt bättre arbetsmiljö. Bostäderna byggs under tak i ett processorienterat, systematiskt och väl kontrollerat flöde.

Våra hus är designade för att vara cirkulära, vilket innebär att de kan demonteras, flyttas och byggas upp igen med samma stomme, installationer och till och med ytskikt. Det industriella byggandet tillsammans med våra rutiner gällande säkerhet, miljö och arbetsmiljö minskar också risker för olyckor i relation till konventionellt byggande. Trots att SIBS har expanderat kraftigt under året med en betydligt ökad produktion och fler medarbetare på en internationell marknad, har vi inte haft några allvarigare arbetsplatsolyckor.

De industriella och de digitala processerna tillsammans den automatiserade projekteringen är en framgångsfaktor för SIBS. De ger tillgång till data och modeller för att ständigt förbättra kvalitet, hållbarhet och resurseffektivitet.

Hållbarhetsfokus under året

SIBS påverkas precis som alla andra av flertalet nya krav på hållbarhetsarbete och hållbarhetsrapportering, där uppfyllnad av EU-taxonomin, EU kommissionens ramverk för miljömässigt hållbara finanser, var primärt fokus under 2022. Under 2023 har vår internationella expansion skett i en rasande takt, och vi har fokuserat vårt hållbarhetsarbete på andra aspekter än enbart EU-taxonomin. Vi har särskilt lagt vikt på miljöfrågor, arbetsmiljö och affärsetik.

Genom att genomföra intressent- och väsentlighetsanalyser samt gapanalyser i enlighet med direktivet om hållbarhetsrapportering (CSRD), har vi anpassat vår verksamhet och våra processer för att uppfylla rapporteringsstandarderna (ESRS). Dessutom har vi justerat våra processer för Due Diligence avseende vårt företagsansvar för att följa EU:s olika ramverk och direktiv angående social hållbarhet, inklusive företagsansvar för miljö och mänskliga rättigheter.

Att minska klimatpåverkan är en av våra främsta prioriteringar. I detta arbete har vi aktivt samarbetat med ett flertal leverantörer för att minska klimatavtrycket från våra byggmaterial och för att främja utvecklingen av fler Environmental Product Declarations (EPD). Dessa EPD:er ger detaljerad information om varje produkts klimatpåverkan. Vidare har vi även återupptagit arbetet med att ta fram EPD:er för våra moduler, vilket ytterligare stärker vår transparens och strävan mot minskad miljöpåverkan.



Hållbart värdeskapande

SIBS bidrar till att möta det stora globala behovet av högkvalitativa, trygga boendemiljöer utan att byggnadernas påverkan leder till att mänskligheten överskrider de planetära gränserna eller att någon människa skadas i processen. Vi är övertygade om att en industrialisering av byggprocessen är en nyckel för att åstadkomma detta på ett hållbart sätt. SIBS kombination av högteknologiskt byggsystem, automatiserade processer och optimerad, säker produktion i våra fabriker ger imponerande möjligheter till effektivisering och utveckling.

Omvärlden

Globalisering, digitalisering och automatisering, AI, internationell handelspolitik, klimatförändringar, lagstiftning, geopolitiska konflikter, behov av adaptivitet, värderingar.

Våra resurser

- Expertis och erfarenhet inom högteknologiskt, industriellt byggande av energioptimerade fastigheter
- Insikt och hög kompetens om värdedrivande faktorer för kund och konsument
- Robust organisation med hög flexibilitet
- Upplånat och eget kapital
- Marknadsadaptiva finansieringsstrukturer
- Resurser - Energi, vatten, byggmaterial
- Logistik och transport
- Två fabriker i Malaysia med produktionskapacitet om ca 6 000 lägenheter/år globalt
- Ca 4 400 lägenheter under uppförande
- Goda relationer med samarbetspartners och leverantörer
- Hög tillit inom bolagets olika discipliner, trygga samarbeten internt och externt
- Processer för hållbara leverantörsled
- Ca 2 080 medarbetare i koncernen
- Närmare 1 400 lägenheter i egen förvaltning

Vårt erbjudande

Ledande industriell producent av volymetriska lägenhetsmoduler

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

Industriell försäljning

Projekten levereras enligt koncepten Projektförsäljning eller Modulförsäljning till en global marknad. Affärsområdet omfattar såväl koncernens koncepthus Rehouse och Rehotel som specialanpassade fastigheter helt enligt kundens behov och önskemål.

Global räckvidd

Lokaliseringen av fabriker valdes bland annat tack vare dess starka lokala försörjningskedja, tillgängligheten till råvaror och högutbildade ingenjörer. Det är också ett strategiskt läge globalt.

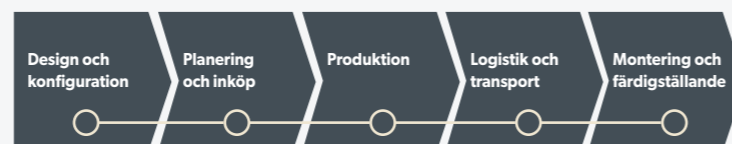
Bostadsutveckling & förvaltning

Genom dotterbolagen Sveaviken Bostad och Sveaviken PM utvecklar, bygger, äger och förvaltar vi fastigheter inom koncernen och även för externa kunder. Vi har anammat den nya tidens fastighetsförvaltning med digitala lösningar och erbjuder effektiv förvaltning som sänker kostnaderna, ökar driftnettot och skapar högre kundnöjdhet.

The Home Factory

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

Vertikalt integrerad värdekedja



Värde för våra intressenter

För ägarna

- God och långsiktig lönsamhet
- Hållbar tillväxt på global marknad
- Ledande inom industriell produktion av lägenheter
- Expanderande verksamhet i segment med tillväxt
- Gediget kontrollsystem för kvalitet och utveckling
- Marknadsadaptiva finansieringsstrukturer

För kunderna

- Skalbar kapacitet upp till 6 000 lägenheter per år
- Högteknologiskt, flexibelt byggsystem anpassar huset efter önskemål och plats
- Anpassningsbar värdekedja efter olika länders regler och förutsättningar
- Mycket tidseffektiv produktion och färdigställande ger tidigare avkastning på investerat kapital.
- Cirka 50% total tidsbesparing jämfört med platsbyggt
- Cirka 30% lägre kostnad än traditionella metoder
- Högkvalitativa material interiört och exteriört

För de boende

- Högkvalitativa hem i trygga boendemiljöer
- Närvarande och tillgänglig förvaltning, både via personlig kontakt och digitala mötesytor
- Individuell energimätning för varje lägenhet
- Integrerade digitala system som ger ökad hållbarhet, effektivitet och kundnöjdhet
- Insikt om faktorer som driver värde för hyresgäster

För medarbetarna

- En trygg, inkluderande företagsmiljö med stark gemenskap
- En organisation med kontinuerligt lärande, utveckling och innovation på kollektiv och individuell nivå
- Säker och trygg arbetsplats i fabrik, på byggarbetsplats och kontor

För hållbar utveckling

- Energieffektiva fastigheter
- Certifierat hållbara fastigheter
- En mycket bra och hälsosam inomhusmiljö
- Cirkulära byggnader som kan demonteras och återuppbyggas
- SIBS arbetar hållbart utifrån FN:s globala mål, UN Global compact och OECD:s riktlinjer för multinationella företag
- Uppförandekod, hållbarhetspolicy och miljöpolicy tillämpas i leverantörssamarbeten
- Ledningssystem certifierade enligt ISO 9001, 14001 och 45001
- Byggsystemet tredjepartcertifierat enligt Buildoffsit Property Assurance Scheme (BOPAS)

Hållbar verksamhet

Vår hållbarhetsstrategi styr vårt agerande för ett hållbart samhälle och en minskad klimatpåverkan i linje med Parisavtalet. Vi arbetar med våra kunder, leverantörer och partners för att implementera hållbarhet genom hela värdekedjan.

Vår Hållbarhetspolicy, Uppförandekod och Miljöpolicy är i huvudsak grundade på OECD:s Riktlinjer för multinationella företag, UN Global Compact, Agenda 2030 och de globala målen för hållbar utveckling.

För att leva upp till vår uppförandekod och policys har vi ett välstrukturerat arbete med fokusområden, mål och handlingsplaner samt en gedigen uppföljningsprocess av både oss själva och våra leverantörer. SIBS ledningssystem är certifierat enligt ISO 9001 och ISO 14001 och för produktion och byggnation även enligt ISO 45001.

Våra tre prioriterade icke finansiella mål

- Ingen skadas på våra arbetsplatser
- Nettonollutsläpp av koldioxid 2045
- 100% miljöcertifierade fastigheter

Cirkulärt byggande förberett för demontering och återanvändning

Tyvärr rivs många hus idag, inte för att de är uttjänta, utan för att de inte längre är rätt hus på rätt plats. Vid rivning är det svårt att separera olika byggmaterial från varandra, varvid byggmaterialen sällan kan återanvändas utan på sin höjd materialåtervinnas. Våra hus kan flyttas i stället för att rivas. Det gör att nästan alla byggmaterial kan återanvändas; stomme, golv, dörrar, fönster, kök, installationer, lister m m kan flyttas modul för modul. Vi arbetar kontinuerligt för att ytterligare minska avfall och öka återvinningen av avfallet från både fabriker och byggarbetsplatserna.

Governance

Strategisk styrning av hållbarhetsarbetet

SIBS styrdokument såsom miljö- och kvalitetspolicy, uppförandekod, Due Diligence process, handlingsplaner och rutiner är den strategiska ramen för hållbarhetsarbetet. Samtliga policys har godkänts av SIBS styrelse och ses över årligen. Miljö- och kvalitetspolicy samt uppförandekod finns publicerade på www.sibs.se. På SIBS hemsida finns även visselblåstjänsten tillgänglig. Den ligger externt för att garantera anonymitet, då det inte ska finnas någon barriär att informera om en medarbetare eller annan intressent upplever något som tveksamt i förhållande till våra policys. Under perioden har vi inte haft några inrapporterade ärenden.

Styrning av hållbarhetsarbetet följer organisationsstrukturen. SIBS hållbarhetschef sitter i den operativa ledningsgruppen och ansvarar för koncernens hållbarhetsarbete. Denne stöttar även koncernbolagen och våra projekt, tillsammans med hållbarhets-samordnare, kvalitet-, miljö- och arbetsmiljöansvariga, i Sverige och internationellt. Ansvar för att lagar och regler följs ligger på VD för respektive bolag. Det strategiska hållbarhetsarbetet sker i nära samarbete med SIBS ledningsgrupp och VD redovisar uppföljningen till styrelsen kvartalsvis.

Kvalitetssäkrade ledningssystem

MOKO, Sveaviken Bostad och Svaviken PM har kvalitets- och miljöledningssystem som är certifierade enligt standarderna ISO 9001:2015 och ISO 14001:2015. Ledningssystemen för SIBS Malaysia och MOBY är också certifierade för arbetsmiljö enligt ISO 45001:2018. Vårt byggsystem är certifierat enligt Buildoffsites Property Assurance Scheme (BOPAS).

Respektive VD för varje koncern- och intressebolag är ansvarig för att SIBS verksamhetspolicy, interna uppförandekod och uppförandekod för leverantörer följs. SIBS policys är integrerade i det dagliga arbetet genom utbildning och kontinuerlig genomgång samt uppföljning. SIBS policydokument gör ingen gruppering eller kategorisering av intressenter. SIBS accepterar ingen form av diskriminering och särskilt fokus finns för att alla ska behandlas lika oavsett kön, ursprung, ålder, funktionshinder, religion eller politisk åsikt.

Arbetsmiljö och arbetsvillkor

Utöver våra stöd- och styrsystem uppmuntras också medarbetare att ta kontakt med sin närmsta chef vid tveksamhet kring agerande kopplat till verksamhetens policys. Våra ledare ska vara närvarande och tillgängliga för den här typen av samtal och synpunkter.

Med inträdet på nya internationella marknader har särskilt fokus lagts på att säkerställa god arbetsmiljö och arbetsvillkor för våra medarbetare likvärdigt som affärsetik i egen verksamhet och i värdekedjan.

Styrning

SIBS grundades 2016 av bröderna Erik och Pär Thomaeus samt medgrundarna Jonas Ramstedt och Johan Karlsson. SIBS styrelse har sedan starten bestått av våra grundare som alla är starkt bidragande till bolagets tillväxtresa och framgång. Erik och Pär är operativa i SIBS-koncernen som VD för SIBS Group respektive VD för Sveaviken Bostad AB. Jonas Ramstedt är stor delägare genom J&G Invest AB och Ramstedt Gruppen AB även huvudägare i Landia AB, som är en samarbetspartner till SIBS i fastighets- och byggrätsaffärer. Johan Karlsson är stor delägare genom Neptunia Invest AB och är viktig för de gemensamma joint venture-projekten med Slättö, där Neptunia invest är majoritetsägare. Mikael Wolf är styrelsens ordförande och oberoende till företaget och dess aktieägare.

SIBS styrelse beslutar genom en investeringskommitté om alla större affärer. Eventuella intressekonflikter hanteras genom att aktuell person inte deltar i investeringskommittén vid beslut om affärer med potentiell eller faktisk intressekonflikt.

Genom att scanna modulens unika QR-kod kan vi i SPS Flow se den specifika modulens genomförda kvalitetskontroller eller direkt få upp den checklista som ska fyllas i vid det aktuella arbetsmomentet.



SIBS Uppförandekod

SIBS uppförandekod och policys baseras på UN Global Compacts Tio Principer och OECD:s riktlinjer för multinationella företag och omfattar vår egen verksamhet samt hela vår värdekedja.

SIBS åtagande för ansvarsfull affärsverksamhet styrs strategiskt av vår Hållbarhetspolicy, Uppförandekod, Arbetsmiljöpolicy, Miljöpolicy och operativa verktyg i form av Human Rights Due Diligence samt anti-korruptions processer. Dessa är i huvudsak grundade på OECD:s Riktlinjer för multinationella företag, UN Global Compacts tio principer, Agenda 2030 och Minimum Safeguards (MS) enligt EU-taxonomi. Uppförandekoden omfattar mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, hälsa och säkerhet, miljö, mutor och anti-korruption och gäller alla anställda inom koncernen, leverantörer och affärspartners.

Via SIBS hemsida finns en anonym visselblåstjänst tillgänglig för att möjliggöra rapportering av eventuella missförhållanden. Vid medarbetares bristande efterlevnad av uppförandekoden vidtas korrigerande åtgärder. Om en leverantör eller affärspartner inte följer uppförandekoden eller allvarigt bryter mot denna kommer affärssamarbetet att avvecklas. Under år 2023 har inga allvarliga incidenter rapporterats.

Certifierade ledningssystem och processer

Att ha systematiska processer och en hög grad av kontroll är en stor och viktig del av SIBS industriella byggande. Vi har certifieringar enligt ISO-standarderna för kvalitets- och miljöledningssystem (ISO 9001 och ISO 14001). Bygghverksamheten i Sverige och produktionen i Malaysia är också certifierade enligt ISO 45001 för arbetsmiljö.

ISO-certifikat

ISO 9001 - SIBS AB, SIBS Malaysia, MOKO, MOBY, Sveaviken Bostad och Sveaviken PM
ISO 14001 - SIBS AB, SIBS Malaysia, MOKO, MOBY, Sveaviken Bostad och Sveaviken PM
ISO 45001 - SIBS Malaysia och MOBY

Stålkonstruktion och svets

Stålkonstruktion och svets är certifierat enligt EN 1090-1:2009+A1:2011.

BOPAS-certifikat

SIBS är ackrediterade enligt Buildoffsites Property Assurance Scheme (BOPAS) vilket innebär att bolaget är reviderat och godkänt av tredje part och därmed uppfyller bästa praxis för projektering, industriell tillverkning och byggnation.

WE SUPPORT



Med SIBS medlemskap i UN Global Compact följer ett åtagande att uppfylla de Tio Principerna om mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och antikorruption. Principerna har implementerats i alla koncernens bolag och gäller anställda samt leverantörsled i Sverige, Malaysia och i våra internationella projekt. Vår progress rapporteras regelbundet till intressenter och årligen publiceras en Communication on Progress (CoP) via UN Global Compact, med information om vårt arbete med de Tio Principerna och bidrag till de Globala målen. SIBS CoP för år 2023 finns tillgänglig på UN Global Compacts hemsida <https://unglobalcompact.org/what-is-gc/participants>.

UN Global Compacts Tio Principer

Mänskliga rättigheter

- PRINCIP 1: Stödja och respektera internationella mänskliga rättigheter inom sfären för företagens inflytande
- PRINCIP 2: Försäkra att deras egna företag inte är inblandade i kränkningar av mänskliga rättigheter

Arbetsrätt

- PRINCIP 3: Upprätthålla föreningsfrihet och erkänna rätten till kollektiva förhandlingar
- PRINCIP 4: Eliminera alla former av tvångsarbete
- PRINCIP 5: Avskaffa barnarbete
- PRINCIP 6: Avskaffa diskriminering vad gäller rekrytering och arbetsuppgifter

Miljö

- PRINCIP 7: Stödja försiktighetsprincipen vad gäller miljörisker
- PRINCIP 8: Ta initiativ för att stärka ett större miljömedvetande
- PRINCIP 9: Uppmuntra utvecklandet av miljövänlig teknik

Antikorruption

- PRINCIP 10: Motarbeta alla former av korruption, inklusive utpressning och mutor.

Due Diligence

SIBS process för ansvarsfullt företagande

Att bedriva affärsverksamhet i dagens globala miljö innebär ett betydande ansvar gentemot samhället, miljön och de mänskliga rättigheterna. För att säkerställa att vi uppfyller våra åtaganden och förhindrar negativ påverkan, har vi utvecklat och implementerat en process för tillbörlig aktsamhet (Due Diligence) baserad på OECD:s riktlinjer.

SIBS process för tillbörlig aktsamhet (Due Diligence) avseende ansvarsfullt företagande, är framtagen utifrån OECD:s riktlinjer. Processen styr vårt arbete för att förhindra och hantera negativ påverkan på människa, miljö och samhälle med koppling till mänskliga rättigheter, arbetsförhållanden, hälsa och säkerhet, miljö, mutor och korruption i egen verksamhet och i vår värdekedja.

Vår process för operativ Due Diligence omfattar väl kartlagda inköpsprocesser och uppföljning av uppförandekodens efterlevnad genom löpande risk- och sårbarhetsanalyser inför inträde på nya geografiska marknader, vid andra affärskritiska beslut likväl som vid samarbeten med nya leverantörer. Utvärdering sker exempelvis genom självskattningsformulär och revisioner av leverantörer samt i egen produktion i fabrik i Malaysia, på byggarbetsplatser i Sverige samt i våra internationella projekt.

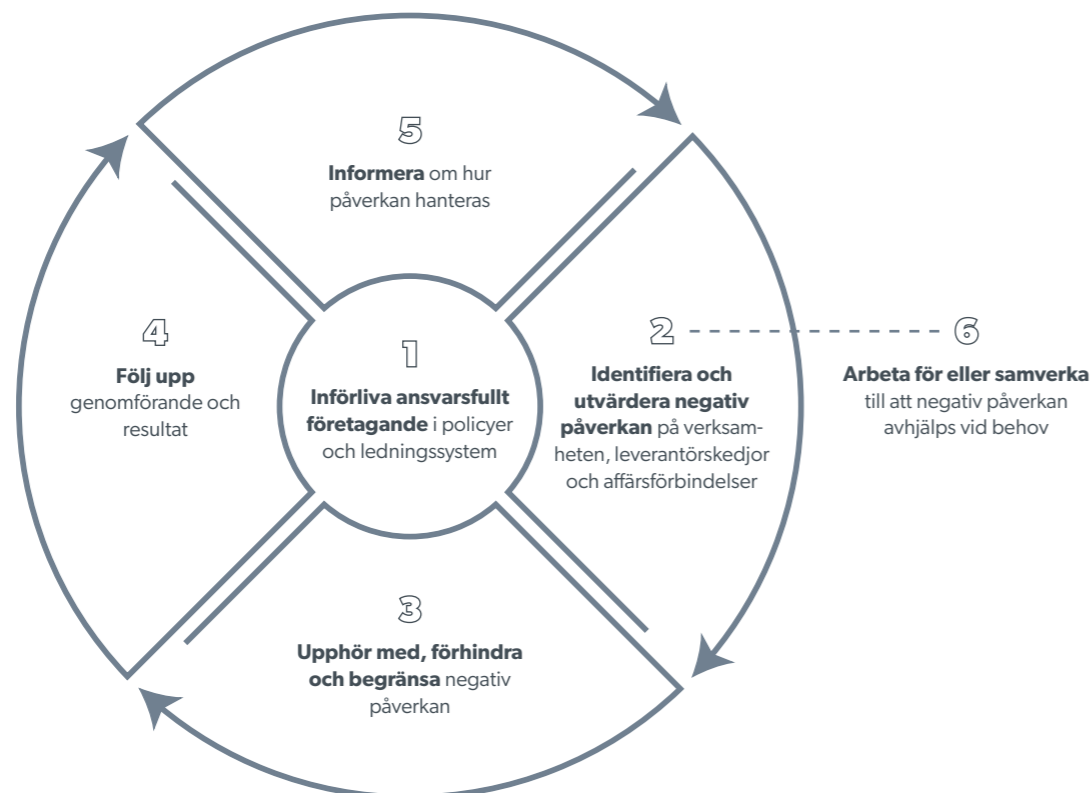
Uppföljning 2023

Under 2023 har vi genomfört uppföljningar av våra fem största samarbetspartners i Asien inom leverantörskedjan, där produktio-

nen av kök, golv, stålkonstruktioner och stenprodukter huvudsakligen sker i Malaysia, men även i Thailand, Kina och Indonesien. Alla dessa leverantörer har antagit och åtagit sig att följa SIBS uppförandekod samt implementerat policys som främjar mänskliga rättigheter, motverkar korruption, säkerställer goda arbetsvillkor och främjar miljöhänsyn.

Under året har vi också genomfört omfattande kontroller av miljö- och kvalitetsledningssystem, hållbarhetsmärkningar för träprodukter samt utfört emissionsrapporter för flyktiga ämnen och kemiska analyser för ett 30-tal leverantörer. Dessa åtgärder är centrala för att säkerställa att våra leverantörer lever upp till våra höga hållbarhetsstandarder och att våra materialval är i linje med våra miljömässiga och kvalitetsmässiga krav.

Utöver schematiska revisioner har vi daglig kontakt och närvaro hos flera av våra största leverantörer där vi initierat förbättringar avseende exempelvis arbetsmiljö.



Intressentdialog och väsentlighetsanalys

SIBS hållbarhetsrapporterar sedan 2021 med referens till Global Reporting Initiative Standards (GRI) och vi redovisar även enligt denna standard i årets hållbarhetsredovisning. I och med det nya direktivet om hållbarhetsrapportering (CSRD) behöver vi dock anpassa vår verksamhet och våra processer till de obligatoriska rapporteringsstandarderna (ESRS). ESRS standarderna är utformade för att främja hållbarhet och transparens i företagen med rapporteringskrav inom miljö, social hållbarhet och affärsetik. SIBS har som en del i förberedelserna för rapportering enligt ESRS utfört en dubbel väsentlighetsanalys.

Dubbel väsentlighetsanalys

För att besluta om vilka hållbarhetsaspekter enligt EU:s nya hållbarhetsstandard ESRS som är väsentliga för SIBS, har en dubbel väsentlighetsanalys utförts under året. Analysen omfattar två perspektiv: Hur företaget påverkar omvärlden (påverkansväsentlighet) och hur omvärlden påverkar företaget (finansiell väsentlighet). För att utföra analysen har vi utgått ifrån egen verksamhet och vår värdekedja gällande affärsrelationer med exempelvis leverantörer (uppströms) och kunder/distributörer (nedströms), där vi riskerar betydande påverkan på SIBS eller på intressenter. Påverkan kan vara beroende av var (geografisk lokalisering, aktiviteter/sektorer, verksamhet, leverantörer, kunder, andra relationer etc.) i värdekedjan de sannolikt kan uppstå.

Med väsentlighetsanalysen som grund har vi också utfört en Gapanalys för att identifiera vilka luckor som måste fyllas för att uppnå rapporteringskraven i enlighet med ESRS, hur vi ska bygga upp och redovisa vår bolagsstyrning, strategi, policys, hantering av konsekvenser, risker, möjligheter samt arbeta med mått och mål enligt den nya standarden.

En hållbarhetsaspekt är väsentlig ur ett **påverkansperspektiv** när den påverkar företagets väsentliga, faktiska eller potentiella, positiva eller negativa konsekvenser för människor eller miljön på kort, medellång eller lång sikt.



En hållbarhetsaspekt är väsentlig ur ett **finansiellt perspektiv** om den påverkar väsentliga finansiella effekter i förhållande till risk och möjligheter för företaget på kort, medellång eller lång sikt.

Intressentdialog

Som grund till SIBS väsentlighetsanalys ligger ett omfattande arbete med att fånga upp våra intressenters perspektiv i egen verksamhet och i värdekedjan (nedströms och uppströms). Vår kommunikation med intressenter sker muntligen i löpande dialog, i workshops, enkäter och genom beställarkrav för olika projekt och annan kommunikation. Ett stort antal underlag från nationella, internationella och lokala studier, enkäter och omvärldsanalyser från diverse relevanta aktörer har också använts i arbetet med att förstå hur olika intressenter påverkas av olika hållbarhetsaspekter.

Viktigaste intressenterna

Hyresgäster, beställare, myndigheter, distributörer, medarbetare, ägare, styrelsen, finansiärer, joint venture-partners.

Mest väsentliga hållbarhetsaspekter enligt SIBS dubbla väsentlighetsanalys

Påverkansperspektiv	<i>Positiv:</i>	Cirkulär ekonomi
	<i>Negativ:</i>	Klimatförändringarna
Finansiellt perspektiv	<i>Möjlighet:</i>	Cirkulär ekonomi
	<i>Risk:</i>	Klimatförändringarna

SIBS hållbarhetsstrategi

FN beräknar att det 2050 finns 9,7 miljarder människor på jorden och att 80 procent bor i städer. Globalt fortsätter utsläppen av växthusgaser att öka och bygg- och anläggningssektorn står för 20 procent av Sveriges utsläpp. Vårt största fokus är därför att bidra till att möta det stora globala behovet av högkvalitativa boendemiljöer, där vanliga människor kan vara trygga och trivas, utan att byggnadernas påverkan leder till att mänskligheten överskrider de planetära gränserna eller att någon människa skadas i processen.

Vi är övertygade om att en industrialisering av byggprocessen är en nyckel till att skapa dessa boendemiljöer på ett hållbart sätt. Genom att bygga med ett byggsystem och med hög färdigstäl- landegrad i en kontrollerad fabriksmiljö öppnas nästan oändliga möjligheter till effektivisering och utveckling.

Med vår hållbarhetsstrategi arbetar vi aktivt för ett hållbart samhälle och en minskad klimatpåverkan i linje med Parisavtalet. Vi arbetar med våra kunder, leverantörer och partners för att implementera hållbarhet genom hela värdekedjan.

SIBS Hållbarhetsarbete är en del av vårt åtagande för ansvarsfull affärsverksamhet och styrs av vår Hållbarhetspolicy, Uppförandekod och Miljöpolicy. Dessa är i sin tur i huvudsak grundade på OECD:s Riktlinjer för multinationella företag, UN Global Compact, Agenda 2030 och de globala målen för hållbar utveckling.

För att leva upp till vår uppförandekod och miljöpolicy har vi ett välstrukturerat arbete med fokusområden, mål och handlingsplaner samt en gedigen uppföljningsprocess av både oss själva och våra leverantörer. SIBS ledningssystem är certifierat enligt ISO 9001 och ISO 14001 och för produktion och byggnation även enligt ISO 45001. Vi är även certifierade enligt BOPAS.

Våra tre prioriterade icke finansiella mål

- Ingen skadas på våra arbetsplatser
- Nettonollutsläpp av koldioxid 2045
- 100 procent miljöcertifierade fastigheter

SIBS fokusområden för Social hållbarhet

Ingen skadas på våra arbetsplatser

Arbetsmiljöarbetet i våra fabriker och på våra byggarbetsplatser har högsta prioritet. Genom att fortsätta låta arbetsmiljöarbetet ta tid och strukturerat granska, riskbedöma och ta fram bättre arbetsmetoder minskar vi risken för skador. Vår grundtanke att flytta så många arbetsmoment som möjligt från byggarbetsplatsen till en kontrollerad fabriksmiljö med hög grad av automation minskar risken för skador. Arbetsmiljöarbetet i både fabriker och på våra byggarbetsplatser är certifierat enligt ISO 45001 och vi har nolltolerans mot fusk med skyddsutrustning och säkerhetsföreskrifter.

Boendemiljöer där människor trivs och är trygga

Vårt mål är att med innovation och ConstructionTech (industriell byggnation med hög grad av digitalisering och automation) skapa

ett bra boende till en rimlig kostnad, utan kompromisser på kvalitet, arkitektur och design. Vi bygger med värmegolv, ekparkett med klinker innanför ytterdörr, exklusiva kök och garderober, badrum med klinkergolv, helkakel, duschväggar i glas och tvättmaskin/torktumlare mm. Vi är övertygade om att vackra hus med trevliga grönskande utemiljöer och utrymmen för social samvaro skapar trivsel och trygghet.

Hållbara leverantörskedjor

Våra leverantörer ska följa vår uppförandekod för mänskliga rättigheter, arbetsrättsliga frågor och antikorruption, grundad på FN:s 10 principer för mänskliga rättigheter. Vi jobbar i vår nya process med utbildning, kravställande, process- och materialöversyn samt regelbundna kontroller för att skapa en komplett och hållbar leverantörskedja.

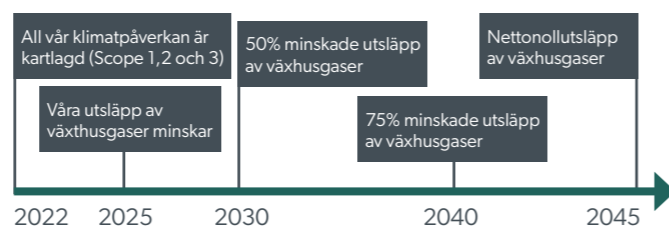
Ökad diversifiering

SIBS grundades 2016 av bröderna Erik och Pär Thomaeus samt Jonas Ramstedt och Johan Karlsson. SIBS styrelse var från början våra grundare och har under 2022 växt med Michael Wolf som oberoende ordförande. Med ambitionen att fortsätta utvecklas arbetar vi för att öka diversiteten i styrelse och ledningsgrupper och i koncernen som helhet för att skapa ett bredare perspektiv, bli attraktivare som arbetsgivare och samarbetspartner samt utifrån vår övertygelse att mångfald skapar trivsel och lönsamhet.

SIBS fokusområden för Ekologisk hållbarhet

Nettonollutsläpp av växthusgaser 2045

Vårt klimatarbete följer bygg- och anläggningssektorns färdplan mot målet att vara helt klimatneutrala till 2045, med delmål enligt figuren nedan. Då vi är i kraftig tillväxt är våra delmål intensitetsbaserade. Detta innebär att vi avser att minska vår klimatpåverkan per byggd och förvaltd yta på vägen fram till nettonollutsläpp.



Vi tror att ett industriellt byggande är nyckeln för att nå netto nollutsläpp av växthusgaser. Genom att ha en byggprocess som mer påminner om en industriell tillverkning än ett traditionellt byggprojekt får vi större möjligheter att mäta och förbättra vår process.

Energieffektiva byggnader

Vi har utvecklat vårt byggsystem för att vara långsiktiga ägare av fastigheterna och har därför prioriterat att bygga energieffektiva byggnader utifrån en vision att ha de mest energieffektiva byggnaderna på marknaden. Genom välisolerade väggar och tak, högkvalitativa fönster och dörrar, smarta uppvärmningslösningar, ventilation med roterande värmeväxlare och andra innovativa lösningar strävar vi efter att bygga i bästa energiklass. Vi fortsätter att försörja våra byggnader med 100 procent grön el med målsättningen att sänka våra byggnaders energianvändning med 5 procent årligen.

Miljöcertifierade byggnader

Våra miljöcertifieringar är ett viktigt kvitto på att vi bygger hållbara byggnader. Vi jobbar både med det svenska certifieringssystemet Miljöbyggnad och det amerikanska systemet LEED utifrån olika projekts förutsättningar. SIBS målsättning är att miljöcertifiera alla våra egna fastigheter enligt Miljöbyggnad Silver eller LEED EBOM Gold.

Uppfylla kraven i EU:s Taxonomiförordning

I EU-taxonomin riktlinjer definieras vad som är en miljömässigt hållbar ekonomisk investering. För att klassificeras som miljömässigt hållbar enligt Taxonomin behöver den väsentligt bidra till minst ett av EU-taxonomin sex miljömål, inte orsaka skada för något av målen och leva upp till Sociala minimiskyddsåtgärder. Vi jobbar för att alla våra byggnader ska klassificeras som hållbara enligt minst ett av de sex miljömålen.

Giftrikt byggnade

Det största arbetet för giftrikt byggnade har varit att bedöma alla byggvaror som köps från Asien i Byggvarubedömningen, byta ut varor mot alternativa produkter med ett bättre innehåll och att göra loggböcker för alla våra projekt. Förutom nya byggvaror och leverantörer har vi nu fokus på installationsmaterial och andra produkter som ligger utanför de kriterier över vilka varor som ska bedömas för att certifiera enligt Miljöbyggnad silver.

SIBS fokusområden för Ekonomisk hållbarhet

Högkvalitativa boendemiljöer där vanliga människor har råd att bo och verka

Genom ConstructionTech och att vi jobbat med hela kedjan från projektutveckling, projektering, industriell produktion, byggnation och förvaltning i egen regi revolutionerar vi byggprocessen. Vi vill bygga snabbare, mer kostnadseffektivt och med högre kvalitet än vid traditionellt byggande. Till exempel har alla våra hittills genomförda projekt värmegolv, ekparkett med klinker innanför ytterdörr, exklusiva kök och garderober, badrum med klinkergolv, helkakel, duschväggar i glas och tvättmaskin/torktumlare. Genom en expansion till nya marknader vill vi möjliggöra en högkvalitativ boendemiljö till en rimlig kostnad för fler.

Förutsägbara kostnader

Även om våra hus ser väldigt olika ut är de byggda på samma sätt med i stort sett samma komponenter. Genom att fortsätta ta tillvara erfarenheter från tidigare projekt förbättrar vi ständigt våra kalkyler. Vi jobbar kontinuerligt mot ännu bättre kostnadskontroll för att minska riskerna och öka förutsägbarheten.

Effektiv resursanvändning med minimalt spill

Redan från starten har vi själva och med hjälp av våra närmaste leverantörer i Penang tillverkat måttanpassade byggnadsmaterial för att spara transporter, spill, pengar och tid i produktionen. Vi fortsätter att utveckla våra processer för ökad måttanpassning och smartare utnyttjande av byggnadsmaterial.

Cirkulärt byggnade förberett för demontering och återanvändning

Tyvärri rivs många hus idag, inte för att de är uttjänta, utan för att de inte längre är rätt hus på rätt plats. Vid rivning är det svårt att separera olika byggmaterial från varandra, varvid byggmaterialen sällan kan återanvändas utan på sin höjd materialåtervinnas. Våra hus kan i stället för att rivas, flyttas och då kan nästan alla byggmaterial återanvändas. Stomme, golv, dörrar, fönster, kök, installationer, lister med mera behöver inte rivas utan kan flyttas modul för modul. Vi arbetar nu med projekt för minskat avfall och ökad återvinning av avfallet från både fabriker och byggarbetsplatserna.

SIBS arbete för minskad klimatpåverkan

SIBS klimatpåverkan 2023

SIBS redovisar total klimatpåverkan inklusive alla direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser kopplade till företagets verksamhet (Scope 1-3). Samtliga beräkningar bygger på modellen för kontroll och styrning (operationell kontroll) enligt vilken 100 procent av utsläppen som koncernen har kontroll över redovisas. Detta innebär att vi redovisar 100% av klimatpåverkan även för de bolag i koncernen och de fastigheter i beståndet som inte är helägda. Egna, direkta utsläpp (Scope 1) kommer från SIBS användning av fossila bränslen och utgörs av bilar med förbränningsmotor samt tillfälligt användande av elgeneratorer och värmepannor. Under året har inget läckage av köldmedia skett vilket annars hade redovisats som Scope 1 utsläpp. Egna indirekta utsläpp av energianvändning (Scope 2) kommer från inköpt el och fjärrvärme. I Saudiarabien har all el som SIBS använt under 2023 genererats av generatorer och redovisas därför som Scope 1 utsläpp.

Under 2023 har Scope 1 utsläppen gått upp jämfört med 2022 på grund av användningen av dieselgeneratorer i Saudiarabien och ökad verksamhet totalt. För verksamheten i Malaysia har Scope 1 utsläppen nästan halverats då dessa tidigare till största del bestod av dieselgeneratorer som vi har ersatt med el från nätet och solceller. Tack vare detta samt en högre nyttjandegrad av fabrikena, har Scope 1 utsläppen minskat i relation till nettoomsättningen.

SIBS utsläpp av växthusgaser

Utsläpp av CO ₂ ekvivalenter	2023 per nettoomsättning		2022 per nettoomsättning		2021 per nettoomsättning	
	2023 (ton)	(ton per MSEK)	2022 (ton)	(ton per MSEK)	2021 (ton)	(ton per MSEK)
Scope 1 totalt	366	0,14	296	0,21	95	0,11
Varav Sverige	82	0,03	53	0,04	43	0,05
Varav Malaysia	117	0,04	244	0,18	53	0,06
Varav Saudiarabien	167	0,06	0	0	0	0
Scope 2 totalt	954	0,36	482	0,35	474	0,56
Varav Sverige	17	0,01	26	0,02	2	<0,00
Varav Malaysia	937	0,35	456	0,33	472	0,55
Varav Saudiarabien	0	0	0	0	0	0
Scope 3 totalt	20 616	8	21 612	16	IU	IU
Scope 3 totalt inklusive byggnation av fabrik 2022			52 462	38		

Verksamheten i Malaysia är kraftigt utökad och därför har även Scope 2 utsläppen från elanvändning ökat. Per omsättning är Scope 2 utsläppen oförändrade.

Övriga indirekta utsläpp (Scope 3) kommer främst från inköp av byggmaterial för byggnation av våra moduler och hus. SIBS har valt att inkludera dessa utsläpp i Scope 3 beräkningarna utifrån de livscykelberäkningar som vi gör för våra projekt. Resultaten från livscykelberäkning av projekten redovisas i Scope 3 det år som respektive projekt färdigställs. I enlighet med Fastighetsägarnas guide för beräkning av Scope 3, har utsläpp redovisats för sålda fastigheters energianvändning under deras kvarvarande livslängd och framtida rivning, vilket också får en betydande påverkan på SIBS Scope 3 utsläpp. Detta innebär att våra totala Scope 3 utsläpp mellan olika år påverkas mer av sålda byggnader och färdigställda projekt än de förbättringar som vi genomfört. Förbättringar i våra process syns däremot i stycket "Minskad klimatpåverkan från byggnation" på s 40 och i "Energiuppföljning 2023" på s 42.

Klimatberäkningar för tidigare år har justerats utifrån ett par mindre räknepel samt att fel enhet redovisades i Hållbarhetsredovisning för 2022.

SIBS beräkningar av koldioxidutsläpp i Scope 3 nedbrutet per kategori

Utsläpp av CO ₂ ekvivalenter	Klimatpåverkan 2023 [ton CO ₂ e]	Klimatpåverkan 2022 [ton CO ₂ e]
Kategori 1. Inköpta varor och tjänster		
Löpande och planerad skötsel och underhåll, reparationer och ersättning av byggprodukter, mindre renoveringar (ej värdehöjande), rivningsarbeten, entreprenörer och tekniska konsulter.	957	821
Kategori 2. Kapitalvaror		
Klimatpåverkan för nyproduktion från livscykelanalyser enligt Level(s) för färdigställda projekt under året. Byggnation av fabrik i Malaysia 2022 särredovisas med total klimatpåverkan på 30 849 ton CO ₂ e.	13 926	18 123
Kategori 3. Bränsle- och energirelaterade utsläpp		
Uppströms utsläpp från inköpta bränslen, el, värme och kyla.	188	541
Kategori 4. Transport och distribution		
Uppströms transport och distribution av inköpta produkter. Inköpta transport- och distributions-tjänster.	1	1
Kategori 5. Avfallshantering		
Avfall i egen verksamhet. Transport av kontorsavfall är exkluderat.	-1	-1
Kategori 6. Tjänsteresor		
Flyg, tåg, kollektivtrafik och personfordon.	343	308
Kategori 7. Pendlingsresor		
Avser resor till och från arbetet för vår personal och inhyrda.	249	235
Kategori 8. Uppströms hyrda tillgångar		
Avser huvudkontoret i Stockholm	22	22
Kategori 11. Användning av sålda produkter		
Förväntade utsläpp från driftenergi i sålt bestånd under hela dess livslängd (ej el till hyresgäster)	2 444	374
Kategori 12. Förväntad avfallshantering vid rivning av såld byggnad		
Beräknat från livscykelanalyser enligt Level(s)	1 097	214
Kategori 13. Uthyrda tillgångar		
Hyresgästernas elanvändning, avfall och bilkörning.	1 388	973
Kategori 15. Investeringar		
	N/A	N/A

Minskad klimatpåverkan från byggnation

SIBS klimatarbete följer bygg- och anläggningssektorns färdplan mot målet att vara helt klimatneutrala till 2045. Vi bygger robusta flerbostadshus med lång livstid. Drift och förvaltning av våra fastigheter har dessutom mycket låga koldioxidutsläpp tack vare bra energiprestanda, effektiv förvaltning och solceller. Störst klimatpåverkan uppstår indirekt från de byggmaterial vi använder i våra konstruktioner och det är där vi fokuserat våra insatser under året för att reducera koldioxidavtrycket från våra byggnader.

Livscykelanalys (LCA)

Under 2022 utfördes livscykelanalyser av SIBS byggnaders klimatpåverkan enligt Level(s), EU:s ramverk för hållbara byggnader samt standard SS-EN 15978:2011 för att anpassas till EU-taxonomin. Resultatet av livscykelanalyserna utgör vår referensnivå för att följa reduktionen av vår klimatpåverkan och uppnå klimatmålen i SIBS Hållbarhetsstrategi.

Livscykelanalyserna omfattar samtliga skeden av byggnadens livscykel vilket inkluderar byggnadsmaterial, installationer som till exempel solceller, samt finplanering i den yttre miljön. Resultaten av dessa analyser redovisas med ett GWP-värde (Global Warming Potential) på 50 år. Livscykelanalysanalysen har delats upp i två mo-



deller i LCA-verktyget: 1. Malaysia och 2. Sverige för att få rätt data och emissionsfaktorer beroende på lokalisering för produktion (moduler i fabrik och montering inklusive platsbyggt i Sverige). Att dela upp livscykelanalysen i två modeller har gjort det enklare att identifiera vart de största klimatpåverkande utsläppen sker för olika resurstyper.

Åtgärder för att minska klimatpåverkan ifrån våra fastigheter

Under 2023 har dialogen med våra leverantörer intensifierats för att öka tillgången på EPD:er (miljövarudeklarationer) med produktspecifika klimatdata för de material som vi använder i fabriken och i platsbyggda konstruktioner i Sverige. EPD:er ger detaljerad information om klimatpåverkan från varje byggmaterial, vilket är avgörande för vårt arbete med livscykelanalyser och beräkning av koldioxidutsläpp. Dialogen med leverantörer har också omfattat förutsättningar för att använda klimatförbättrade material, såsom grön betong och betongelement. Arbetet med att ta fram EPD:er för våra egna moduler påbörjades under 2023 och arbetet fortsätter under 2024.

Vi arbetar vidare med att minska vår klimatpåverkan redan i tidiga skeden genom att detaljstyra flera koldioxidpåverkande val, till exempel fasadmaterial, grundläggning, antal lägenheter, typ av energiförsörjning och storlek på lägenheter. I modulerna används 90% återvunnet stål. Spill har minimerats för flera materialtyper såsom stål och stennull. I fabriken arbetar vi med att ta tillvara det spill som ändå uppstår och som exempel har avfallet från träpallar minskat med 90% sedan vi började tillverka kompositmaterial som ett återvinningsincitament. Vår nya fabrik drivs också till stor del med solenergi.

För att minska vår klimatpåverkan över tid fortsätter vi förbättra materialval och modulkonfigurering, samtidigt som vi arbetar vidare med optimering av konstruktioner, klimatberäkningar i projekteringen samt förbättra klimatpåverkan från transporter. Många av åtgärderna som kan leda till betydande reduktion av klimatpåverkan är kostsamma, då de kräver omorganisation eller helt enkelt är betydligt dyrare. Detta innebär också att de kräver mer tid och resurser för att implementeras.

Under 2023 har vår klimatpåverkan från byggnadens livscykel minskat med ca 12% för modul och med ca 6% för byggnadens sammantagna klimatpåverkan, inkluderat både produktion i Malaysia och Sverige (livscykelkedje A1-A5). Primärt är reduktionen beräknings teknisk då vi har tillgång till fler EPD:er med produktspecifika data i stället för att använda generiska data. Implementeringen av direkt klimatreducerande åtgärder är något som vi fortsätter med under 2024.



Energiuppföljning 2023



Energieffektiva byggnader

Sedan starten 2016 har SIBS haft stort fokus på energieffektivt byggande. För att uppnå detta har vi implementerat ett byggsystem med bra U-värden, FTX-ventilation och andra smarta lösningar, såsom till exempel vattenburen golvvärme i alla lägenheter. Detta möjliggör lägre temperatur i värmekretsen vilket i sin tur gör att vi kan förbättra verkningsgraden på våra värmepumpar. Våra fastigheter är även utrustade med solceller, energieffektiva vitvaror, snålspolande utrustning och LED-belysning, vilket bidrar till minskad energianvändning.

Minskad energianvändning

Som ett resultat av dessa åtgärder har vi upplevt en faktisk minskning på 9% i energianvändningen under 2023 jämfört med 2022. Detta visar vilken positiv effekt som vårt fokus på energioptimering har haft, och betonar även vikten av att fortsätta implementera åtgärder som kan bidra till energieffektivitet.

Vi ser till exempel att behovet av laddinfrastruktur för bilar växer och satsar på detta i både befintliga och kommande projekt. Vi ser även över möjligheterna med energilagring i våra fastigheter.

2023

Specifik energianvändning ¹ i genomsnitt	38 kWh/kvm
Specifik energianvändning median	37 kWh/kvm
Genererad solel totalt	1 040 MWh
Varav Sverige	530 MWh
Varav Malaysia	510 MWh

¹ 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.

Miljöcertifierade byggnader ger grön finansiering

SIBS gröna obligationer

Syftet med gröna obligationer är att allokera kapital till gröna projekt enligt fördefinierade kriterier, säkerställda av specialister. 2020 lanserades med framgång våra gröna och hållbara obligationer, dedikerade till finansiering eller refinansiering av gröna fastigheter och projekt. Det var ett naturligt steg i vårt hållbarhetsarbete som är centralt i såväl utveckling som finansiering av våra projekt.

SIBS ramverk för obligationerna är baserat på Green Bond Principles och är verifierat av CICERO Shades of Green. Ramverket innebär att byggnader som finansieras av obligationerna ska vara miljöcertifierade till en viss nivå och ha en energiprestanda som är minst 25% bättre än det nationella regelverket. Obligationerna är upptagna till handel på Nasdaq Stockholms Sustainable Bond List med ett totalt belopp om 600 MSEK. Under 2023 har obligationernas löptid förlängts med 18 månader.

SIBS fortsätter att arbeta för att alla våra egenutvecklade projekt ska miljöcertifieras enligt kraven i ramverket (Miljöbyggnad Silver eller LEED EBOM Gold) och i tabellen nedan visas status. Alla våra hittills byggda projekt överträffar energikravet.



CICERO
Shades of
Green

CICERO Shades of Green är en ledande, oberoende granskare av ramverk för gröna obligationer.

Projektnamn	Kommun	Antal bostäder	Projektstatus	Miljöcertifiering	Status certifiering
Sandtorp	Norrköping	117	Färdigställd	LEED EBOM Gold	Certifieringsarbete pågår
Brandbergen	Haninge	71	Färdigställd	LEED EBOM Gold	Certifierad
Glidplanet	Örebro	157	Färdigställd och såld	LEED EBOM Gold	Certifierad
Autogyron	Örebro	117	Färdigställd och såld	LEED EBOM Gold	Certifieringsarbete pågår
Parasollet	Lund	75	Färdigställd	LEED EBOM Gold	Certifieringsarbete pågår
Barkarby 1	Järfälla	224	Färdigställd och såld	Miljöbyggnad Silver	Certifierad
Helsingborg	Helsingborg	78	Del 1 färdigställd, Del 2 i produktion	Miljöbyggnad Silver	Del 1 Certifierad, Del 2 förberedd
Vallentuna Centrum 1	Vallentuna	36	Färdigställd	Miljöbyggnad Silver	Certifierad
Vallentuna Centrum 2	Vallentuna	36	Färdigställd	Miljöbyggnad Silver	Certifierad
Nykvarn Centrum	Nykvarn	282	I produktion	LEED EBOM Gold	Planerad och förberedd
Brädgården	Nyköping	462	I produktion	LEED EBOM Gold	Planerad
Mariefred station etapp 1	Strängnäs	239	Färdigställd	Miljöbyggnad Silver	Certifieringsarbete pågår
Barkarby 2	Stockholm	208	I produktion	LEED EBOM Gold	Planerad
Enköping Centrum	Enköping	328	I produktion	Miljöbyggnad Silver / LEED EBOM Gold	Certifieringsarbete pågår
Stockrosen	Nyköping	434	I produktion	Miljöbyggnad Silver / LEED EBOM Gold	Certifieringsarbete pågår
Linköping	Linköping	48	Lagakraftvunnen detaljplan	Miljöbyggnad Silver	Planerad och förberedd
Mariefred station etapp 2	Strängnäs	161	Lagakraftvunnen detaljplan	Miljöbyggnad Silver	Planerad
Portkvartern	Lund	100	Lagakraftvunnen detaljplan		Ska utredas
Hyllie	Malmö	120	Lagakraftvunnen detaljplan		Ska utredas
Svanholmen 2	Stockholm	100	Lagakraftvunnen detaljplan		Ska utredas

Framgångsrik strategi för riskminimering och arbetsmiljöförbättringar

Inom traditionell byggverksamhet är riskerna för olyckor betydande. Många olika riskfyllda aktiviteter pågår samtidigt, dessutom påverkar även yttre faktorer som väderförhållanden arbetsmiljön. Genom att förflytta riskfyllda och tunga arbetsmoment till en kontrollerad och automatiserad fabriksmiljö minskar vi på SIBS avsevärt risken för allvarliga olyckor och tillbud på den utsatta byggarbetsplatsen.

Under 2023 förbättrade vi det systematiska arbetsmiljöarbetet på våra svenska byggarbetsplatser genom att bland annat införa förbättrad digital rapportering av riskobservationer i SPS-flow. (Vårt egenutvecklade system för att hantera bland annat systemavvikelser.) Nu får vi bättre statistik och det är också enklare att genomföra utredningar och skyddsronder. Sedan dess har medvetenheten kring risk ökat hos medarbetarna vilket gjort det lättare att arbeta proaktivt med säkerhet och arbetsmiljö.

Tillväxt och arbetsmiljöinsatser

SIBS har under året genomgått en global expansion, vilket har resulterat i ökad produktion och en stor ökning av antalet medarbetare i våra fabriker i Malaysia. Vi har också etablerat byggarbetsplatser på en ny marknad i Saudiarabien.

Att introducera en stor andel ny personal medför alltid en viss risk och därför har vi obligatorisk arbetsmiljöutbildning för samtliga

medarbetare, dagliga inspektioner samt ekonomiska incitament för arbetare som använder säkerhetsutrustning på rätt sätt i våra fabriker i Malaysia. För att uppfylla högt ställda beställarkrav samt våra interna policys i Saudiarabien, har vi tillsatt ett dedikerat miljö-, arbetsmiljö- och säkerhetsteam för projektet. Dessutom har vi personal från Sverige på plats både i Malaysia och Saudiarabien för att säkerställa efterlevnad av våra riktlinjer.

Framgångsrik säkerhetskultur

Vi arbetar aktivt med säkerhet och arbetsmiljö inom hela koncernen och trots att antalet medarbetare i fabriker har fördubblats under året, samtidigt som vi etablerat oss på en ny marknad, har vi inte haft några allvarliga olyckor¹ vare sig i fabriker, på våra byggarbetsplatser i Sverige och Saudiarabien, eller inom våra andra koncernbolag. På SIBS är vi övertygade om att en industrialisering av bostadsbyggandet är en av nycklarna till att minska arbetsmiljöriskerna.

¹ Enligt GRI:s definition för high-consequence work-related injuries

”Trots att vi skalat upp vår produktionstakt under året med betydligt fler medarbetare som följd har vi inte haft några allvarigare arbetsplatsolyckor. Jag är glad att vårt systematiska arbetsmiljöarbete fungerar”

DANIAL OTHMAN

Miljö- och arbetsmiljöchef, SIBS Malaysia



En tillverkningshub och motor för vår globala tillväxt

Cirka 90 procent av SIBS bostadsproduktion sker i SIBS fabriker i Malaysia. Det finns flera anledningar till att produktionen sker i Malaysia. En viktig faktor är att Malaysia är ett land med en stabil infrastruktur och politik som främjar entreprenörskap, till exempel genom Malaysian Investment Development Authority (MIDA). De har också tillgång till skickliga underleverantörer och byggmaterial av hög kvalitet. Ingenjörskompetensen kring industriell produktion och tillverkning av maskiner är också hög och ägarna i SIBS har under många år i andra bolag byggt upp ett stort nätverk i Malaysia.

Planen har sedan start varit att leverera globalt och Penang i Malaysia är en tillverkningshub med tillgång till stor sjöfartshamn. Att äga hela värdekedjan och ha produktion på en annan geografisk marknad än där vi bygger är också en styrka i oroliga tider. Detta har bland annat möjliggjort vår globala expansion under 2023 och varit en styrka när marknaden på vår hemmarknad i Sverige har varit hårt åtsatt. Många kollegor i branschen har tvingats skjuta upp eller pausa sina projekt medan SIBS har haft möjlighet att satsa på den globala expansionen och bygga på andra marknader och till och med ökat produktionskapaciteten i fabriker.

GRI 403-9, 403-10 ARBETSRELATERADE SKADOR OCH HÄLSA

	Sverige		Malaysia		Saudiarabien	
	Medarbetare	Leverantör	Medarbetare	Leverantör	Medarbetare	Leverantör
Antal arbetsrelaterade dödsfall	0	0	0	0	0	0
Antal arbetsskador med allvarlig konsekvens	0	0	0	0	0	0
Totalt antal inrapporterade arbetsskador	0	12	39	1	0	1
Skadefrekvens per 1 000 000 timmar	0	13,3	11,5	2,6	0	7,7
Antal inrapporterad arbetsrelaterad ohälsa	0	0	0	0	0	0
Skadefrekvens per 1 000 000 timmar	0	0	0	0	0	0
Totalt antal arbetade timmar*	179 222	901 481	3 386 812	375 483	**	128 230

*Skadefrekvens har beräknats per 1,000,000 arbetade timmar

** Två medarbetare anställdes sent på året i SIBS Malaysias dotterbolag SIBS Limited i Saudi Arabien vars arbetade timmar exkluderats

SIBS värnar om och ansvarar för att varken medarbetare eller leverantörer ska drabbas av arbetsrelaterad ohälsa och skador relaterade till arbetet. Våra rutiner för hälsa och säkerhet omfattar samtliga medarbetare, underentreprenörer och inhyrd personal.

Under året har totalt 53 arbetsrelaterade olyckor inrapporterats. Olyckorna utgjordes främst av halk, fall, snubbel, enstaka skärskador. SIBS arbetar löpande med riskutredningar, regelbundna skyddsronder, utbildning och

systematiskt arbetsmiljöarbete för att främja hälsa och förebygga ohälsa och olyckor.

I Sverige har alla medarbetare tillgång till friskvårdsbidrag. Den nya fabriken i Malaysia har personalgym och diverse friskvårdsaktiviteter har initierats i Malaysia och Saudiarabien för att främja medarbetarnas hälsa. Inga fall av arbetsrelaterad ohälsa har rapporterats under året.

SIBS taxonomilinjer

EU-taxonomin är EU-kommissionens ramverk för hållbara finanser. Ramverket klassificerar vilka ekonomiska aktiviteter som är miljömässigt hållbara med huvudmålet att Parisavtalet med klimatneutralitet ska uppfyllas till år 2050. För räkenskapsår 2023 ska bolag som omfattas av taxonomin redovisa andel av den ekonomiska verksamheten som omfattas av taxonomiförordningens samtliga miljömål. Dessutom ska jämförelse med år 2022 för de två första klimatrelaterade målen rapporteras: Begränsning av klimatförändringarna och Anpassning till klimatförändringarna.

SIBS omfattas av EU-taxonomin delegerade akt, del 7. Bygg- och fastighetsverksamhet och följande ekonomiska aktiviteter för 2023:

CCM+CCA 7.1/CE 3.1	Uppförande av nya byggnader
CCM+CCA 7.2 / CE 3.2	Renovering av befintliga byggnader
CCM+CCA 7.3	Installation, underhåll och reparation av energieffektiv utrustning
CCM+CCA 7.7	Förvärv och ägande av byggnader

EU-taxonomin sex miljömål

1. Begränsning av klimatförändringarna (CCM)
2. Anpassning till klimatförändringar (CCA)
3. Hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser (WTR)
4. Omställning till en cirkulär ekonomi (CE)
5. Förebyggande och begränsning av föroreningar (PPC)
6. Skydd av biologisk mångfald och hälsosamma ekosystem (BIO)

SIBS linjer med EU-taxonomin

SIBS har linjerat merparten av våra svenska nybyggnadsprojekt enligt EU-taxonomin genom uppfyllnad av de tekniska granskningsskriterier som avgör om bolagets ekonomiska verksamhet väsentligt bidrar till att de klimatrelaterade miljömålen. Flertalet av SIBS ekonomiska aktiviteter bidrar väsentligt till ett eller flera miljömål.

Av de ekonomiska aktiviteter som omfattas av taxonomin är det primärt 7.1 och 7.7 som genererar utgifter och omsättning. För räkenskapsåret 2023 har underlag som verifierar uppfyllnad av kriterierna för Ekonomisk aktivitet: 7.7 Förvärv och ägande av byggnader i enlighet med Miljömål 1. Begränsning av klimatförändringarna (CCM) och Miljömål 2. Anpassning till klimatförändringarna (CCA) prioriteras. Den ekonomiska verksamheten får inte heller orsaka betydande skada för något av de övriga miljömålen enligt särskilda kriterier (Do no significant harm, DNSH) och ska även uppfylla minimikrav inom hållbarhet (Minimum Safeguards) i

enlighet med OECD:s riktlinjer för multinationella företag och FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter. I samtliga pågående nybyggnadsprojekt i renodlad entreprenadverksamhet prioriteras uppfyllnad av kriterier enligt Ekonomisk aktivitet: 7.1 Uppförande av nya byggnader (CCM, CCA). För nyproduktion avseende eget ägande prioriteras uppfyllnad av kriterier enligt Ekonomisk aktivitet 7.7 Förvärv och ägande av byggnader (CCM, CCA). Under 2023 har en omfattande internationalisering skett i snabb takt och taxonomilinjer av denna verksamhet har inte utförts.

Andel förenlig med EU-taxonomin 2023

SIBS linjer med EU-taxonomin år 2023.

MKR	Total	Ej miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) verksamheter		Verksamheter som inte omfattas av taxonomin
		Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter	Verksamheter	
Turnover	2 690,2	44%	54%	2%
CapEx	1 019,6	80,5%	19,5%	0%
OpEx	16,0	95%	5%	0%

För räkenskapsår 2023 är bedömningen att 44% av omsättningen, 80,5% av kapitalutgifterna och 95% av driftutgifterna är miljömässigt hållbara enligt EU-taxonomin miljömål 1 (CCM) eller 2 (CCA) Se taxonomiredovisning s 46–56.

Redovisningsprinciper

Ekonomiska aktiviteter och uppfyllnad av EU-taxonomin redovisas genom följande nyckeltal, KPI:er; Omsättning (Turnover), Kapitalutgifter (CapEx) och Driftsutgifter (OpEx). Enligt EU-Taxonomin ska kriterierna i avsnitt 7.1. användas vid uppförandet av ny byggnad ur byggföretagets perspektiv. Men för ägaren till den nya byggnaden (oavsett om den anskaffar byggnaden genom ett förvärv eller vid uppförande av byggnad i egen regi) kan byggnadens värde beaktas baserat på kriterierna i avsnitt 7.7. SIBS har rapporterat nybyggnation enligt 7.7 exklusive fastigheter i annan byggherres ägo där SIBS utför entreprenadverksamhet, vilka rapporteras enligt 7.1. Samtliga fastigheter som redovisas under 7.7, Miljömål 1 (CCM) uppfyller även kriterier enligt Miljömål 2 (CCA). SIBS gröna obligationer emitterades innan EU:s taxonomiförordning trädde i kraft. Inga likvida medel från SIBS gröna obligation har nyttjats under 2023.

Omsättning (Turnover)

Intäkter från ekonomiska aktiviteter i bolaget som omfattas av EU-taxonomin. För SIBS innebär det samtliga intäkter från fastigheterna, inklusive projekt och entreprenad, som bolaget äger.

Kapitalutgifter (CapEx)

Samtliga investeringar kopplat till bolagets fastigheter omfattas av taxonomin.

Driftsutgifter (OpEx)

Enligt EU-taxonomin ingår utgifter kopplat till följande aktiviteter:

- forskning och utveckling
- byggnadsrenovering
- kortsiktiga leasingavtal
- underhåll och reparation

Redovisning av omsättning (Turnover)

Omsättningen motsvarar koncernens intäkter från totalresultat gällande hyresintäkter och övriga förvaltningsintäkter, för de fastigheter som uppfyller miljömål 1 (CCM) enligt redovisningsdirektivet (2013/34/EU) om årsbokslut och koncernredovisning. För fastigheter som uppfyller miljömål 2 (CCA) för ekonomiska aktiviteter som har anpassats till klimatförändringarna, får inte omsättningen redovisas som miljömässigt hållbar enligt EU-taxonomin definition. Denna omsättning redovisas som ej förenlig med taxonomin. Se Koncernens resultaträkning s 84.

Redovisning av kapitalutgifter (CapEx)

Omfattar förvärv, ny-, till och ombyggnation, inventarier som utgör kapitalutgift för fastigheter som uppfyller miljömål 2. Fastigheter som uppfyller miljömål 1 ingår i joint venture och redovisas endast i omsättning för att undvika dubbelrapportering. I kategorierna möjliggörande- och omställningsverksamhet redovisas inga kapitalutgifter som möjliggör fler befintliga fastigheter att bli taxonomiförenliga då kapitalutgiftsplanen för detta ännu inte är beslutad. Se Not 19 Förvaltningsfastigheter, s 107.

Redovisning av driftsutgifter (OpEx)

Driftsutgifter inkluderar löpande kostnader för fastighetsförvaltning, forsknings- och utvecklingskostnader, byggnadsrenoveringar och hyresgästpassning som inte bokförs som kapitalutgifter, kortsiktiga leasingavtal, underhåll och reparationer. Driftsutgifter och utveckling av SIBS byggsystem har inte konterats som miljömässigt hållbara, då det är osäkert hur stor del av dessa som kan kopplas till taxonomiförenliga projekt. Inte heller taxonomiförenliga driftsutgifter för två av våra mindre joint venture projekt har redovisats som miljömässigt hållbara av samma skäl. Se Koncernens resultaträkning s 84.

Ekonomisk aktivitet 7.7 Förvärv och ägande av byggnader

Omfattar köp av fast egendom och utövande av äganderätten till den fasta egendomen.

Miljömål 1. Begränsning av klimatförändringar

Tekniska granskningsskriterier:

Väsentligt bidrag till begränsning av klimatförändringar

1. För byggnader som byggts före den 31 december 2020 har byggnaden en energideklaration i klass A. Alternativt är byggnaden bland de 15 procent bästa i det nationella eller regionala byggnadsbeståndet uttryckt i behov av primärenergi vid drift.
2. För byggnader som byggts efter den 31 december 2020 uppfyller byggnaden de kriterier som anges i avsnitt 7.1.
3. Om byggnaden är en stor byggnad som inte är för bostadsändamål drivs den effektivt genom övervakning och bedömning av energiprestandan.

Bedömning av SIBS efterlevnad

Samtliga fastigheter som bedöms uppfylla de tekniska granskningsskriterierna är byggda efter den 31 december 2020. Fastigheterna uppfyller krav på energiprestanda. Fastigheter som rapporteras inom Ekonomisk aktivitet 7.7, Miljömål 1 har genomgått täthetsprovning och termografering. Livscykelanalyser (LCA) enligt Level(s) och standard EN 15978 har utförts för samtliga fastigheter som redovisas.

DNSH -kriterier:

Miljömål 2. Anpassning till klimatförändringarna

Verksamheten uppfyller de kriterier som anges i tillägg A till Kommissionens delegerade förordning (EU) 2021/2139, den 4 juni 2021, "Allmänna kriterier för tillämpningen av principen om att inte orsaka betydande skada på klimatanpassnings åtgärder".

3. Hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser

Ej tillämpligt

4. Omställning till en cirkulär ekonomi

Ej tillämpligt

5. Förebyggande och bekämpning av föroreningar

Ej tillämpligt

6. Skydd och återställande av biologisk mångfald och ekosystem

Ej tillämpligt

Bedömning av SIBS efterlevnad

SIBS har utfört robusta klimatrisk- och sårbarhetsanalyser inklusive bedömning av anpassningslösningar som kan minska klimatriskerna för respektive fastighet och bedöms uppfylla DNSH-kriteriet enligt EU-taxonomin. Tidsperspektivet för analysen omfattar byggnadens livstid. Utförandet av klimat- och sårbarhetsanalyser beskrivs i avsnitt; Bedömning av SIBS efterlevnad gällande tekniska granskningsskriterier för Miljömål 2. Anpassning till klimatförändringar.

Minimiskyddsåtgärder

Minimiskyddsåtgärder ska vara förfaranden som genomförs för att säkerställa att den ekonomiska verksamheten sker i enlighet med OECD:s riktlinjer för multinationella företag och FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter.

Bedömning av SIBS efterlevnad

Redovisas under avsnitt Uppförandekod, s 33. Policyer baseras på UN Global Compacts Tio Principer och OECD:s riktlinjer för multinationella företag.

Miljömål 2. Anpassning till klimatförändringar

Tekniska granskningskriterier:

Väsentligt bidrag till anpassning till klimatförändringar

1. Vid den ekonomiska verksamheten har fysiska och icke-fysiska lösningar (anpassningslösningar) tillämpats som betydligt minskar de viktigaste fysiska klimatrisker som är väsentliga för den verksamheten.

2. De fysiska klimatrisker som är väsentliga för verksamheten har identifierats bland dem som förtecknas i tillägg A till EU:s Taxonomiförordning genom en robust klimatrisk- och sårbarhetsanalys med följande steg:

(a) Prövning av behovet av analys av verksamheten för att identifiera vilka fysiska klimatrisker från förteckningen i tillägg A som kan påverka den ekonomiska verksamhetens resultat under dess förväntade livslängd.

(b) Om det bedöms att verksamheten berörs av en eller flera av de fysiska klimatrisker som förtecknas i tillägg A görs en klimatrisk- och sårbarhetsanalys för att avgöra hur betydande de fysiska klimatriskerna är för den ekonomiska verksamheten.

(c) En bedömning av anpassningslösningar som kan minska den identifierade fysiska klimatriskerna. Klimatrisk- och sårbarhetsanalysen står i proportion till verksamhetens omfattning och förväntade livslängd, på så sätt att

(a) analysen av verksamheter med en förväntad livslängd på mindre än tio år åtminstone görs med hjälp av klimatprojektioner.

(b) analysen av all annan verksamhet görs med hjälp av avancerade klimatprojektioner med högsta tillgängliga upplösning för en rad befintliga framtidsscenarioer som stämmer överens med verksamhetens förväntade livslängd, inbegripet klimatprojektionsscenarioer på minst 10–30 år för större investeringar.

3. Klimatprojektionerna och konsekvensbedömningen bygger på bästa praxis och tillgängliga riktlinjer och tar hänsyn till senaste vetenskapliga rön för sårbarhets- och riskanalys och relaterade metoder i enlighet med de senaste rapporterna från Mellanstatliga panelen för klimatförändringar, expertgranskade vetenskapliga publikationer och modeller med öppen källkod eller betalmodeller.

4. Följande gäller för de anpassningslösningar som genomförs:

(a) De påverkar inte negativt anpassningsåtgärderna eller motståndskraften mot fysiska klimatrisker hos andra människor, naturen, kulturarv, tillgångar eller annan ekonomisk verksamhet.

(b) De gynnar naturbaserade lösningar eller förlitar sig i möjligaste mån på blå eller grön infrastruktur.

(c) De är förenliga med lokala, sektoriella, regionala eller nationella anpassningsplaner och anpassningsstrategier.

(d) De övervakas och mäts mot på förhand fastställda indikatorer, och korrigerande åtgärder övervägs om dessa indikatorer inte uppfylls.

(e) Om den lösning som genomförs är fysisk och består av en verksamhet för vilken tekniska granskningskriterier har angetts i denna bilaga uppfyller lösningen de tekniska granskningskriterierna för att inte orsaka betydande skada för den verksamheten.

Bedömning av SIBS efterlevnad

SIBS har utfört robusta klimatrisk- och sårbarhetsanalyser med bedömning och implementering av anpassningslösningar som kan minska klimatriskerna för respektive fastighet. Tidsperspektivet för analysen omfattar byggnadens livstid. Analysen av aktuella klimatrisker i nutid baseras på skyfalls- och värmekarteringar, riskkartor för ras, skred, erosion, dagvattenutredningar m.m. Riskbedömningen avseende framtida klimatrisker för fastigheten omfattar klimatprojektioner enligt FN:s klimatpanel (IPCC) s.k. Representative Concentration Pathways (RCP). Klimatprojektioner enligt scenario RCP2,6, RCP4,5 och RCP8,5 har utförts för de aktuella fastigheterna. Klimatrisk- och sårbarhetsanalysen omfattar en generell screening av samtliga risker och en fördjupad sannolikhets- och konsekvensbedömning av väsentliga risker enligt tillägg A, EU:s taxonomiförordning. I samtliga projekt identifierades följande klimatrisker:

- Värmebölja
- Förändring och variation i nederbörd
- Kraftig nederbörd
- Översvämning som väsentliga risker

För ett fåtal projekt identifierades också följande klimatrisker:

- Jordskred
- Marksjunkning

Resultatet visar att SIBS fastigheter är relativt skonade från påtalade väsentliga, nutida och framtida klimatrisker som kan påverka den ekonomiska verksamhetens resultat.

Samtliga analyserade fastigheter har anpassningslösningar i enlighet med sannolikhets- och konsekvensbedömningen. Klimatriskerna Kraftig nederbörd och Översvämning kräver vissa anpassningslösningar och kontinuerlig övervakning. Blågröna lösningar i form av växtbäddar, gröna tak, genomsläppliga hårdgjorda ytor, tillsammans med relevant höjdsättning, dagvattenmagasin solavskärmning, anpassad konstruktion för vindlast och markförstärkning enligt lokala förutsättningar är exempel på anpassningslösningar som implementerats i projekten. Anpassningsåtgärderna bedöms inte negativt påverka klimatanpassning eller motståndskraften mot fysiska klimatrisker hos andra människor, naturen, kulturarv, tillgångar eller annan ekonomisk verksamhet. Anpassningslös-

ningarna är också förenliga med lokala, regionala och nationella riktlinjer. Bedömningen är att klimatrisk- och sårbarhetsanalyserna uppfyller tekniska kriterier i EU-taxonomin för miljömål 2.

DNSH -kriterier:

1. Begränsning av klimatförändringarna

Byggnaden är inte avsedd för utvinning, lagring, transport eller framställning av fossila bränslen. För byggnader som byggts före den 31 december 2020 har byggnaden åtminstone en energideklaration i klass C. Alternativt är byggnaden bland de 30% bästa i det nationella eller regionala byggnadsbeståndet uttryckt i behov av primärenergi vid drift, vilket styrks genom lämpliga uppgifter som åtminstone jämför den berörda tillgångens prestanda med prestandan hos det nationella eller regionala byggnadsbestånd som byggts före den 31 december 2020 och åtminstone skiljer mellan bostadshus och byggnader som inte är bostäder. För byggnader som har uppförts efter den 31 december 2020 överskrider behovet av primärenergi, som definierar energiprestandan hos den byggnad som uppförts, inte det tröskelvärde som angetts i kraven på nära nollenergibygnader i den nationella lagstiftning som genomför direktiv 2010/31/EU. Energiprestandan certifieras med hjälp av en energideklaration.

3. Hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser

Ej tillämpligt

4. Omställning till en cirkulär ekonomi

Ej tillämpligt

5. Förebyggande och bekämpning av föroreningar

Ej tillämpligt

6. Skydd och återställande av biologisk mångfald och ekosystem

Ej tillämpligt

Bedömning av SIBS efterlevnad

SIBS byggnader är inte avsedda för utvinning, lagring, transport eller framställning av fossila bränslen. SIBS bygger energieffektiva bostäder med välisolerat klimatskal, bergvärme i kombination med solceller, från- och tillufts ventilation med hög energiåtervinning, som standard för uppvärmning i våra fastigheter. Samtliga fastigheter är byggda efter 31 december 2020 och uppfyller DNSH-kriteriet för 1. Begränsning av klimatförändringarna enligt nära nollenergibygnader i nationell lagstiftning som genomför direktiv 2010/31/EU.

Minimiskyddsåtgärder

Minimiskyddsåtgärder ska vara förfaranden som genomförs för att säkerställa att den ekonomiska verksamheten sker i enlighet med OECD:s riktlinjer för multinationella företag och FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter.

Bedömning av SIBS efterlevnad

Redovisas under avsnitt Uppförandekod, s 33. Policyer baseras på UN Global Compacts Tio Principer och OECD:s riktlinjer för multinationella företag.



Omsättning - KPI Turnover

Ekonomiska aktiviteter (1)	Kod/koder (2)	Omsättning (3)	Andel av omsättningen (4)	Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada						Andel förenlig med taxonomikraven (A.1) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2) omsättning, år 2022 (18)	Kategori möjliggörande verksamhet (19)	Kategori omställningsverksamhet (20)	
				Begränsning av klimatförändringarna (5)	Anpassning till klimatförändringarna (6)	Vatten (7)	Föreningar (8)	Cirkulär ekonomi (9)	Biologisk mångfald (10)	Begränsningar av klimatförändringar (11)	Anpassning av klimatförändringar (12)	Vatten (13)	Föreningar (14)	Cirkulär ekonomi (15)	Biologisk mångfald (16)				Minimiskyddsåtgärder (17)
		(M)SEK	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																			
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	1 180,9	44%	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	91%	-	-
De miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheternas omsättning (A.1)		1 180,9	44%	44%	0%	0%	0%	0%	0%	-	J	-	-	-	-	J	91%		
Varav möjliggörande verksamheter		0,0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	-	-	-	-	0%	E	
Varav omställningsverksamheter		0,0	0%	0%						-	-	-	-	-	-	-	0%		T
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL										
Uppförande av nya byggnader	CCM 7.1	1 450,7	54%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								6%		
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	1,7	0%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								0%		
Omsättningen hos de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		1 452,4	54%	54%	0%	0%	0%	0%	0%								0%		
A. Omsättning för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1+A.2)		2 633,3	98%	98%	0%	0%	0%	0%	0%								97%		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Omsättningen hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		56,9	2%																
Totalt (A+B)		2 690,2	100%																

Andel av omsättningen från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven – uppgifter som omfattar år 2023

Kapitalutgifter - KPI CapEx

Ekonomiska aktiviteter (1)	Kod/koder (2)	Kapitalutgifter (3)	Andel av kapitalutgifter (4)	Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada						Andel förenlig med taxonomikraven (A.1) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2) kapitalutgifter, år 2022 (18)	Kategori möjliggörande verksamhet (19)	Kategori omställningsverksamhet (20)	
				Begränsning av klimatförändringarna (5)	Anpassning till klimatförändringarna (6)	Vatten (7)	Föroreningar (8)	Cirkulär ekonomi (9)	Biologisk mångfald (10)	Begränsningar av klimatförändringar (11)	Anpassning av klimatförändringar (12)	Vatten (13)	Föroreningar (14)	Cirkulär ekonomi (15)	Biologisk mångfald (16)				Minimiskyddsåtgärder (17)
		(M)SEK	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																			
Förvärv och ägande av byggnader	CCA 7.7	820,7	80,5%	N/EL	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	J	-	-	-	-	-	J	72%	-	-
Kapitalutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		820,7	80,5%	0%	80,5%	0%	0%	0%	0%	J	J	-	-	-	-	J	72%		
Varav möjliggörande verksamheter		0,0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	-	-	-	-	0%	E	
Varav omställningsverksamheter		0,0	0%	0%						-	-	-	-	-	-	-	0%		T
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																			
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	198,9	19,5%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								28,0%		
Kapitalutgifter för de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		198,9	19,5%	19,5%	0%	0%	0%	0%	0%								28,0%		
Totalt (A.1+A.2)		1019,6	100%	19,5%	80,5%	0%	0%	0%	0%								100,0%		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Kapitalutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		0,0	0,0%																
Totalt (A+B)		1 019,6	100%																

Andel av kapitalutgifterna från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven – uppgifter som omfattar år 2023.

Driftsutgifter - KPI OpEx

Ekonomiska aktiviteter (1)	Kod/koder (2)	Driftsutgifter (3)	Andel av driftsutgifter (4)	Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada						Andel förenlig med taxonomikraven (A.1) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2) driftsutgifter, år 2022 (18)	Kategori möjliggörande verksamhet (19)	Kategori omställningsverksamhet (20)	
				Begränsning av klimatförändringarna (5)	Anpassning till klimatförändringarna (6)	Vatten (7)	Föreningar (8)	Cirkulär ekonomi (9)	Biologisk mångfald (10)	Begränsningar av klimatförändringar (11)	Anpassning av klimatförändringar (12)	Vatten (13)	Föreningar (14)	Cirkulär ekonomi (15)	Biologisk mångfald (16)				Minimiskyddsåtgärder (17)
		(M)SEK	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																			
Förvärv och ägande av byggnader	CCA 7.7	15,2	95%	N/EL	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	J	-	-	-	-	-	J	95%	-	-
Driftsutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		15,2	95%	0%	95%	0%	0%	0%	0%	J	J	-	-	-	-	J	95%		
Varav möjliggörande verksamheter		0,0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	-	-	-	-	0%	E	
Varav omställningsverksamheter		0,0	0%	0%						-	-	-	-	-	-	-	0%		T
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																			
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	0,8	5%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								5%		
Driftsutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		0,8	5%	5%	0%	0%	0%	0%	0%								5%		
Totalt (A.1+A.2)		16,0	100%	5%	95%	0%	0%	0%	0%								100%		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Driftsutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		0,0	0%																
Totalt (A+B)		16,0	100%																

Andel av driftsutgifterna från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven – upplysningarna som fattar år 2023.

Kärnenergi- och fossilgasrelaterade verksamheter

Kärnenergi-relaterade verksamheter		Ja/Nej
Rad		
1	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot forskning, utveckling, demonstration och utbyggnad av innovativa elproduktionsanläggningar som producerar energi från kärnenergiprocesser med minimalt avfall från bränslecykeln.	Nej
2	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande och säker drift av nya kärntekniska anläggningar för produktion av el eller processvärme inbegripet för fjärrvärme eller industriella processer, såsom vätgasproduktion, samt för säkerhetsuppgrederingar av dessa, med hjälp av bästa tillgängliga teknik.	Nej
3	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot säker drift av befintliga kärntekniska anläggningar som producerar el eller processvärme, inbegripet för fjärrvärme eller industriella processer, såsom vätgasproduktion från kärnenergi, samt säkerhetsuppgrederingar av dessa.	Nej
Fossilgasrelaterade verksamheter		
4	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande eller drift av elproduktionsanläggningar som producerar el med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	Nej
5	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av anläggningar för kombinerad produktion av värme/kyla och el med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	Nej
6	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av värmeproduktionsanläggningar som producerar värme/kyla med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	Nej

Sammanställning alla mål

Omsättning	Andel av omsättningen / total omsättning	
	Taxonomiförenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin
CCM	44%	98%
CCA	N/A	N/A
WTR	N/A	N/A
CE	0%	0%
PPC	N/A	N/A
BIO	N/A	N/A

CAPEX	Andel av CapEx/ Totala CapEx	
	Taxonomiförenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin
CCM	0%	100%
CCA	81%	100%
WTR	N/A	N/A
CE	0%	0%
PPC	N/A	N/A
BIO	N/A	N/A

OPEX	Andel av OpEx/Totala OpEx	
	Taxonomiförenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin
CCM	0%	100%
CCA	96%	100%
WTR	N/A	N/A
CE	0%	0%
PPC	N/A	N/A
BIO	N/A	N/A



Definitioner hållbarhet

Agenda 2030 och de Globala målen

I september 2015 antog världens stats- och regeringschefer en ny utvecklingsagenda och globala mål för hållbar utveckling. Agenda 2030 består av 17 globala mål med 169 delmål, för hållbar utveckling som syftar till att utrota fattigdom, stoppa klimatförändringar och skapa fredliga och trygga samhällen. Ambitionen är att målen ska uppnås år 2030.

UN Global Compact

Global Compact, är ett initiativ från FN för att globalt samordna frågor gällande mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, försiktighetsprincipen och ansvarstagande gällande miljöfrågor och antikorrupcion. Global Compact omfattar tio principer.

Sweden Green Building Council och Miljöbyggnad

Certifierar enligt systemet Miljöbyggnad som är ett svenskt system för att certifiera byggnader inom energi, inomhusmiljö och byggmaterial. Systemet ger utmärkelserna Guld, Silver eller Brons och används både för bostäder och lokaler.

GRI Global Reporting Initiative

GRI är en oberoende, icke vinstdrivande, internationell organisation som stöttar företag och organisationer i prioriteringen och rapporteringen av sitt hållbarhetsarbete. GRI har ett av världens mest använda och tillförlitliga ramverk för hållbarhetsredovisning.

EPRA European Public Real Estate Association

EPRA är en oberoende, icke vinstdrivande, internationell organisation för börsnoterade fastighetsbolag och investerare i Europa. De sätter bland annat standards avseende finansiell rapportering som verkar för tydlig och transparent information till intressenter.

CSRD Corporate Sustainability Reporting Directive

CSRD är det europeiska direktivet för hållbarhetsrapportering. De företag som omfattas av bestämmelserna i direktivet, som de införlivas i ÅRL, måste upprätta sina hållbarhetsrapporter enligt ramverket European Sustainability Reporting Standards (ESRS).

ESRS European Sustainability Reporting Standards

ESRS är ny EU gemensam och omfattande rapporteringsstandard för hållbarhetsredovisning. ESRS innebär att betydligt mer information kopplad till miljö- och sociala frågor samt bolagsstyrning, kommer behöva ingå i de årliga hållbarhetsrapporterna.

LEED

LEED är ett globalt certifieringssystem som syftar till att identifiera, genomföra och mäta miljövänlig design, konstruktion, drift och underhåll. Det finns ett flertal LEED-system för olika typer av projekt. Till exempel för hyresgäst Anpassningar till kommersiella, institutionella bostadsbyggnader samt kollektivtrafikanläggningar, stadsområden och hela städer.

LEED EBOM eller LEED Existing Building Operations and Maintenance:

LEED EBOM är ett system för att miljöcertifiera prestandan i en befintlig byggnad inom kategorierna: plats och transport, hållbart markområde, vattenanvändning, energi och klimatpåverkan, material och resurser, inomhusmiljö och innovation.

Boverkets byggregler

Boverkets bygg- och konstruktionsregler utgör de krav som samhället kräver att byggnader minst måste uppfylla. Det handlar om bland annat barnsäkerhet, tillgänglighet, brandskydd, bärformåga och en god inomhusmiljö. Dessa krav ska uppfyllas för alla nya byggnader.

ISO 9001, 14001 och 45001

Internationella standarder för ledningssystem för kvalitet, miljö respektive arbetsmiljö. Certifiering mot respektive standard innebär regelbundna tredjepartsrevisioner för att säkerställa ledningssystemets funktion.

Due Diligence

Due Diligence inom hållbarhet är en internationellt vedertagen process för att hantera företags negativa påverkan på mänskliga rättigheter, miljö, företagsetik i verksamheten och i värdekedjan. Due Diligence kan bli obligatoriskt för stora företag inom EU genom direktivet för Corporate Sustainability Due Diligence Directive (CSDDD).

EPD Environmental Product Declaration

Miljövarudeklaration för byggprodukter beskriver produktens miljöpåverkan under hela dess livscykel. EPD:er från olika tillverkare måste omfatta samma kriterier enligt vissa standarder för att möjliggöra jämförbarhet av resultat.

GRI-index

SIBS AB har rapporterat med referens till GRI Standards för rapporteringsperioden 1 januari till och med 31 december 2023.

GRI 1: Foundation 2021. Ingen tillämplig GRI Sektorspecifik standard tillgänglig för fastighetssektorn

GRI Standards	Uppllysning	Sidhänvisning
Generella upplysningar		
GRI 2: Generella upplysningar 2021	2-1 Upplysningar om organisationen	5, 20, 76, 101
	2-2 Organisationsenheter som rapporten omfattar	76, 122
	2-3 Rapporteringsperiod, rapporteringsfrekvens och kontaktperson för rapporten	60, 126
	2-4 Justering av information från tidigare rapporteringsperiod	36, 38
	2-5 Extern granskning	104, 122
	2-6 Aktiviteter, värdekedja och andra affärsrelationer	4, 13, 21
	2-7 Anställda	45, 64, 67
	2-8 Arbetstagare som inte är anställda	45, 64, 68
	2-9 Bolagsstyrningsstruktur	32, 71-73
	2-10 Val av ledning och styrelse	32
	2-11 Ordförande i ledning och styrelse	32, 71
	2-12 Styrelsens roll i att kontrollera hantering av organisationens påverkan	32
	2-13 Delegerat ansvar för hantering av påverkan	32
	2-14 Styrelsens roll i hållbarhetsrapporteringen	32
	2-15 Intressekonflikter	32
	2-16 Kommunikation gällande kritiska frågor	32
	2-17 Styrelsens kunskaper om hållbar utveckling	32
	2-18 Utvärdering av styrelsens arbete	32
	2-19 Principer för ekonomisk ersättning	32, 64
	2-20 Process för att bestämma ekonomisk ersättning	32, 64
	2-21 Ekonomiskt ersättningsförhållande	32, 64
	2-22 Uttalande om strategi för hållbar utveckling	31-33
	2-23 Antagna policys	32, 34, 36
	2-24 Implementering av policys	32, 34, 36
	2-25 Processer för att minska negativ påverkan	32-34, 36-37, 40
	2-26 Processer/verktyg för rådgivning och rapportering av problem	32-33, 83
	2-27 Lagefterlevnad	32, 64
	2-28 Medlemskap	64
	2-29 Intressentdialog	35
	2-30 Kollektivavtal	64
Väsentliga ämnen		
GRI 3: Väsentliga ämnen 2021	3-1 Tillvägagångssätt för att bestämma väsentliga ämnen	35
	3-2 Lista över väsentliga ämnen	35, 68
Ekonomisk påverkan		
GRI 201: Ekonomiskt resultat 2016	201-1 Skapat och fördelat ekonomiskt värde	84
	201-4 Finansiellt statligt stöd	64
GRI 3: Väsentliga ämnen 2021	3-3 Styrning	32
GRI 202: Marknadsnärvaro 2016	202-1 Förhållande mellan lön och minimilön	64
GRI 3: Väsentliga ämnen 2021	3-3 Styrning	32
GRI 205: Antikorruption 2016	205-1 Verksamhet utvärderad med avseende på risker relaterade till korruption	32-34
	205-2 Kommunikation och utbildning gällande antikorruptionspolicy och processer	32-34
	205-3 Bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder	64
GRI 3: Väsentliga ämnen 2021	3-3 Styrning	32

GRI Standards	Upplysning	Sidhänvisning
Miljöpåverkan		
GRI 302: Energi 2016	302-1 Energikonsumtion inom organisationen (EPRA - CRE1)	65
GRI 3: Väsentliga ämnen 2021	3-3 Styrning	32
GRI 303: Vatten och avlopp 2018	303-1 Användning av vatten som delad resurs	65
	303-2 Hantering av påverkan kopplat till utsläpp av vatten	65
	303-5 Vattenanvändning (EPRA - CRE2)	65
GRI 3: Väsentliga ämnen 2021	3-3 Styrning	32
GRI 305: Utsläpp 2016	305-1 Direkta växthusgasutsläpp (Scope 1)	38
	305-2 Indirekta växthusgasutsläpp från energi (Scope 2) (EPRA - CRE3)	38
	305-3 Övriga indirekta växthusgasutsläpp (Scope 3)	39
GRI 3: Väsentliga ämnen 2021	3-3 Styrning	32
GRI 306: Avfall 2020	306-1 Generering av avfall och signifikanta avfallrelaterad påverkan	66
	306-2 Hantering av betydande påverkan kopplat till avfall	66
	306-3 Avfallsmängder	66
GRI 3: Väsentliga ämnen 2021	3-3 Styrning	32
	EPRA CRE8 Miljöcertifierade byggnader	43
Social påverkan		
GRI 401: Sysselsättning 2016	401-1 Antal nyanställda och personalomsättning	67
	401-2 Förmåner till heltidsanställda som inte ges till tillfälligt eller deltidsanställda	67
	401-3 Föräldradagighet	67
GRI 3: Väsentliga ämnen 2021	3-3 Styrning	32, 33
GRI 403: Hälsa och säkerhet 2018	403-1 Arbetsmiljöledningssystem	32, 36
	403-2 Identifiering och utredning av risker i arbetsmiljön	32, 44
	403-4 Involvering, konsultation och kommunikation med arbetstagare i frågor som rör hälsa och säkerhet på arbetet	44
	403-6 Främjande av arbetstagares hälsa	44, 45
	403-9 Arbetsrelaterade skador	44, 45
	403-10 Arbetsrelaterad ohälsa	44, 45
GRI 3: Väsentliga ämnen 2021	3-3 Styrning	32
GRI 404: Kompetensutveckling 2016	404-1 Genomsnittligt antal utbildningstimmar per år och anställd	67
GRI 3: Väsentliga ämnen 2021	3-3 Styrning	32, 36
GRI 405: Mångfald och lika förutsättningar 2016	405-1 Mångfald bland ledning, styrelse och anställda	67
	405-2 Löneförhållande för kvinnor och män	67
GRI 3: Väsentliga ämnen 2021	3-3 Styrning	32, 36
GRI 407: Fackfrihet 2016	407-1 Fackfrihet	68
GRI 3: Väsentliga ämnen 2021	3-3 Styrning	32
GRI 408: Barnarbete 2016	408-1 Risk för barnarbete	68
GRI 3: Väsentliga ämnen 2021	3-3 Styrning	32
GRI 409: Tvångsarbete	409-1 Risk för tvångsarbete	68
GRI 3: Väsentliga ämnen 2021	3-3 Styrning	32
GRI 416: Kunders hälsa och säkerhet 2016	416-1 Bedömning av produkter och tjänsters påverkan på hälsa och säkerhet	68
	416-2 Avvikelser där produkter och tjänster inte levtt upp till gällande lagar och riktlinjer för hälsa och säkerhet	68
GRI 3: Väsentliga ämnen 2021	3-3 Styrning	32

GRI 2-7 ANSTÄLLDA

	Antal heltider	Kön (andel män %)
Totalt antal anställda	2 080	81
Totalt		
Sverige	100	71
Malaysia	1 980	98
Fast anställda och provanställningar	Antal heltider	Kön (andel män %)
Totalt	521	97
Sverige	94	80
Malaysia	427	93
Tillfälligt anställda	Antal personer	Kön (andel män %)
Totalt	1 553	99
Sverige	0	0
Malaysia gästarbetare	1 553	99
Timanställda	Antal personer	Kön (andel män %)
Totalt	6	50
Sverige	6	50
Malaysia	0	0
Deltidsanställda	Antal personer	Kön (andel män %)
Totalt	0	0
Sverige	0	0
Malaysia	0	0

Vid beräkning av anställda ingår även personal i intressebolagen MOKO och Frontlog. I Not 13 Anställda och personalkostnader på s 105 är personal i intressebolagen exkluderad.

GRI 2-8 ARBETSTAGARE SOM INTE ÄR ANSTÄLLDA

Totalt antal anställda vid slutet av rapporteringsperioden (2023-12-31) var 2 080 personer. SIBS sysselsätter även underentreprenörer där antalet personer inte kunnat beräknas. Nästan alla bolag använder sig av konsulter både från stora och små konsultbolag. Moby har inga egna yrkesarbetare utan det fysiska arbetet med montage med mera som sker på byggarbetsplatsen sker helt med underentreprenörer.

I fabriken i Malaysia har vi underleverantörer för montering av kök, plattsättning, paketering och säkerhetsvakter. Vi har en stor tillväxt vilket innebär att mängden personal hos våra underentreprenörer också ökat kraftigt under året.

På grund av komplicerad lagstiftning för anställning av utländsk arbetskraft i Saudiarabien har vi tagit in alla tjänstemän till våra saudiarabiska projekt genom en HR partner. Vid utgången av 2023 hade vi 37 inhyrda tjänstemän och 243 yrkesarbetare på plats i Saudiarabien. Yrkesarbetarna bestod av underentreprenörer samt inhyrda från en annan HR partner.

GRI 2-19, 2-20 PRINCIPER FÖR EKONOMISK ERSÄTTNING, PROCESS FÖR ATT BESTÄMMA EKONOMISK ERSÄTTNING

Styrelsens ledamöter erhåller ingen ersättning. Styrelsens ordförande erhåller en årlig ersättning på 250 000 SEK. Ersättningsnivån till styrelsens ordförande beslutades av övriga styrelsen. SIBS Strategiska och operativa ledningsgrupper består av nyckelpersoner från SIBS, vars ersättning bestäms av SIBS VD samt nyckelpersoner i dotter- och intressebolagen. Lön till SIBS VD sätts av styrelsen och ersättning till dotter- och intressebolagens VD:ar sätts enligt respektive bolags rutiner. Ersättningskonsulter har inte anlåtats.

GRI 2-21 EKONOMISKT ERSÄTTNINGSFÖRHÅLLANDE

Högst total årlig ersättning för anställda inom koncernen är 2 153 356 SEK och medianen 58 853 SEK. Detta ger ett förhållande på 37:1. Beräkning har skett inklusive tillägg så som bonusar och övertid. Procentuell minskning 2023 mot 2022 är 20 procent på total ersättning samt 20 procent på medianlön.

GRI 2-27 LAGEFTERLEVNAD

SIBS koncernen, företagsledningen eller våra intressebolag har under 2023 inte betalat viten eller böter. Vi har inte heller förekommit i brotts- eller tvistemål avseende mänskliga rättigheter, arbetsrätt, korruption beskattning eller rättvisa marknadsvillkor.

GRI 2-28 MEDLEMSSKAP

Relevanta medlemskap för SIBS är: UN Global Compact, Byggarbetsdomstolen, Sweden Green Building Council.

GRI 2-30 KOLLEKTIVAVTAL

SIBS har inte kollektivavtal. Vi erbjuder arbets- och anställningsvillkor likvärdiga med kollektivavtal och detaljer förhandlas individuellt. Fackligt engagemang uppmuntras i vår uppförandekod och våra medarbetare är aktiva i frågor som rör arbetsmiljö och arbetsförhållanden. Detta sker i Sverige genom skyddsombud, deltagande i övningar och riskkartläggningar mm. I Malaysia sker detta främst genom deltagande som representanter i hälso- och säkerhetskommittén som i sin tur följer upp och utvärderar arbetsmiljöarbetet. Dotterbolaget Sveaviken PM AB har kollektivavtal.

GRI 201-4 FINANSIELLT STATLIGT STÖD

SIBS har under året inte erhållit något statligt stöd. Ingen stat eller statligt kontrollerat bolag har deläggande i SIBS.

GRI 202-1 FÖRHÅLLANDE MELLAN LÖN OCH MINIMILÖN

Ingen av SIBS personal tjänar under den i Malaysia lagstiftade minimilönen på RM 1 500. Detta inkluderar all personal, även provanställningar och tillfällig arbetskraft. Medianen över total månatlig ersättning (inklusive tillägg) för vår personal i Malaysia är RM 2 173 vilket är 1,45 gånger minimilönen. Detta har säkerställts genom att vi har full insyn i vår fabriks ekonomiska redovisning.

GRI 302-1 ENERGIKONSUMTION INOM ORGANISATIONEN

	2023	2022	2021
Bränslen, fossila	TJ	TJ	TJ
Diesel	4	4	4
Bensin	1	3	5
EI	MWh	MWh	MWh
Totalt	6 753	5 087	3 949
Sverige	5 050	4 258	3 118
Malaysia	1 703	829	829
Fjärrvärme	MWh	MWh	MWh
Totalt	307	234	0
EI såld	MWh	MWh	MWh
Vissa fastigheter har centralt el-abonnemang varvid vi säljer el till våra hyresgäster.			
El såld till hyresgäster	1 193	885	663
Såld värme	102	55	46
Värme såld	MWh	MWh	MWh
Vissa fastigheter har separat debitering av värme och varmvatten.			
Egenproducerad solet såld till elnätet	1 373	1 469	355

Energi till sålt varmvatten redovisas ej. Total volym sålt varmvatten 2023 var 16 482 kbm.

GRI 303-1, 303-2, 303-5 VATTEN

SIBS vattenanvändning består i Sverige av att vi köper vatten från lokala kommunala vattenbolaget till vår fastighetsdrift, kontor och etableringar och avloppet går till kommunala vattenreningsverk. Vi använder små mängder vatten till byggarbetsplatser för rengöring av verktyg samt vid behov för dammbekämpning och våra fabriker har en relativt begränsad vattenanvändning till rengöring och hygien. Även i Malaysia köps vatten från offentligt bolag som också har hand om avloppsrening. För SIBS projekt i Saudiarabien finns ingen vattenledning tillgängligt och dammbindning sker med vatten som levereras med tankbil.

För att minska vattenanvändningen för de boende har vi snålspolande armaturer och toaletter samt individuell mätning och debitering av både varm- och kallvatten. Vattenanvändningen för bostadshusen är lägre än vanligt förekommande nyckeltal.

	TJ	TJ	TJ
Total energianvändning	TJ	TJ	TJ
Total energianvändning exklusive energi såld till hyresgäster	21	17	19
Total energianvändning inklusive energi såld till hyresgäster	30	26	23
Nyckeltal	TJ/MSEK	TJ/MSEK	TJ/MSEK
Total energianvändning exklusive energi såld till hyresgäster per omsättning	0,011	0,019	0,027
Andel förnybar energi	0,6	0,6	IU

SIBS har under 2023 använt fossila bränslen fordon, elverk och tillfällig förbränning för byggvärme. Andel inbladning av förnybart bränsle i den diesel och bensin som köpts är beräknad på schablon. SIBS har under året inte köpt någon ånga eller kyla. Uppvärmning har skett via el till värmepumpar samt en mindre del fjärrvärme som spets. Värme och kyla ingår i hyresavtalet för vårt kontor och redovisas därför inte här. Underlag för beräkningar kommer i huvudsak från nätägare, egna mätare och leasingföretag för bilar. Vissa bilars förbrukning har beräknats från en uppskattning av hur mycket den specifika bilen körts och tabelldata om förbrukning. Omvandlingsfaktorer från Greenhouse Gas Protocole har använts.

Total vattenförbrukning för hela koncernen under 2023 (2022) uppgick till 132 660 (74 065) kbm.

CRE 2: Vattenanvändning i våra egna fastigheter är i medel 56 (65) kbm per lägenhet och år vilket motsvarar 152 (177) liter per lägenhet och dag. Detta är lågt jämfört med referensvärde från Svenskt Vatten på 140 liter per person och dag som medelförbrukning, då de flesta bor fler än en person i lägenheterna. Beräkningen är gjord på de fastigheter som vi förvaltat under helår 2023.

SIBS största avfallsflöden kommer från produktionsprocessen i fabrik, avfall från byggnation i Sverige och Saudiarabien, rivning av befintlig bebyggelse inför nybyggnation och avfall från hyresgäster. Produktionsprocessen i fabrik och på byggen är våra egna processer. Rivning definieras också som egen aktivitet då det sker genom underentreprenör.

I fabriken optimeras materialinköp och tillverkning av måttanpassade komponenter utförs så långt detta är möjligt. Tack vare SIBS byggsystem och industrialiserade process kan lättreglar, ventilationsrör och andra produkter tillverkas i exakta längder vilket minimerar spill. Fabriken har ett team som jobbar med materiallogistiken för att omhänderta återvinningsbara material och farligt avfall.

På byggarbetsplatser i Sverige hanteras avfall i enlighet med Byggindustrins riktlinjer. Vid rivning inventeras alltid farligt avfall och material som kan återvinnas eller återanvändas innan rivning. I Saudiarabien sorteras avfallet i fraktioner och under etableringen har flera incitament för återvinning tagits fram som implementeras under 2024.

I samtliga fastigheter som vi förvaltar erbjuds källsortering för hyresgäster. Avfallsstatistik för hyresgäster har beräknats utifrån medelvärden som baseras på faktiska data ifrån våra fastigheter där sensorer används för mätning av avfall. Källsortering sker även av avfallet på våra kontor men andel återvunnet avfall redovisas inte då mängderna är schabloniserade.

AVFALL FÖR ÅR 2023 OCH JÄMFÖRELSEÅR 2022

Avfall 2023	Totalt (ton)	För återvinning (ton)	För återvinning inkl. energi-återvinning (ton)	Andel för återvinning	Andel för återvinning inkl. energiåtervinning
Totalt	17 288				
Byggnation och fabriker (SIBS avfall)	7 741	4 913	5 673	0,63	0,73
Varav fabriker (Malaysia)	3 908	2 259	2 259	0,58	0,58
Varav byggnation (Sverige)	3 789	2 630	3 390	0,69	0,89
Varav byggnation (Saudiarabien)	45	25	25	0,55	0,55
Övrigt avfall					
Varav rivning (Underentreprenörer)	499	IU	IU		
Varav från hyresgäster ¹	1 302	685	1 302	0,53	1,00
Varav från SIBS kontor (Schablonvärde)	5	3	5	0,65	1,00
Avfall totalt per omsättning (ton/MSEK)	6	1	1		

Avfall 2022	Totalt (ton)	För återvinning (ton)	För återvinning inkl. energi-återvinning (ton)	Andel för återvinning	Andel för återvinning inkl. energiåtervinning
Totalt	12 182				
Byggnation och fabriker	2 857	460	1 908	0,16	0,67
Varav fabriker (Malaysia)	1 436	853	853	0,59	0,59
Varav byggnation (Sverige)	1 421	460	1 055	0,32	0,74
Avfall från rivning (Underentreprenörer)	8 788				
Avfall från hyresgäster (Schablonvärde)	533				
Avfall från kontor (Schablonvärde)	5				
Avfall totalt per omsättning (ton/MSEK)	9				

¹ Beräknat från mätning i två projekt

	Totalt (st)	Andel (%)	Sverige		Malaysia	
			Antal (st)	Andel (%)	Antal (st)	Andel (%)
Nyanställda under året						
Totalt	1 516	73	9	9	1 507	76
Män under 30	1 184	82	1	8	1 183	83
Kvinnor under 30	15	47	0	0	15	68
Män 30-50	309	55	7	12	302	60
Kvinnor 30-50	6	19	0	0	6	38
Män över 50	2	29	1	33	1	25
Kvinnor över 50	0	0	0	0	0	0
Personer som slutat under året						
Totalt	422	22	7	7	415	21
Män under 30	301	14	2	8	299	21
Kvinnor under 30	10	<0	0	0	10	45
Män 30-50	104	5	3	5	101	20
Kvinnor 30-50	6	<0	1	7	5	31
Män över 50	0	0	0	0	0	0
Kvinnor över 50	1	<0	1	33	0	0

Antalet heltidsarbetare, inklusive provanställningar, i koncernen var i medel under året 2 070 (938) varav 60 kvinnor (41) och 2 010 män (897). Sjuktalet i hela koncernen var 1,4 procent varav den svenska verksamheten hade 1,2 procent och den malaysiska verksamheten 0,8 procent. Sett enbart till fast anställda exklusive provanställningar är antalet personer som slutat i Malaysia 40 st eller 9,4 procent.

GRI 401-2 FÖRMÅNER TILL HELTIDANSTÄLLDA SOM INTE GES TILL TILLFÄLLIGT ANSTÄLLDA ELLER DELTIDANSTÄLLDA

I Malaysia har fast anställda bättre förmåner jämfört med provanställda och visstidsanställda. Skillnaden är 2 extra semesterdagar, en bättre sjukvårdsförsäkring samt att endast de fast anställda har försäkring för tandvård och glasögon.

I Sverige ser förmånerna olika ut mellan bolagen men tjänstepension friskvårdsbidrag och sjukvårdsförsäkring finns för alla.

GRI 401-3 FÖRÄLDRALEDIGHET

Samtliga medarbetare inom koncernen har rätt till föräldraledighet. I SIBS Malaysia har ingen medarbetare tagit ut föräldraledighet. I Sverige har 17 medarbetare tagit ut föräldraledighet, 15 av dem var män och 2 var kvinnor. Samtliga har tagit kortare ledighet och är tillbaka i arbete under året. Ingen har sagt upp sig efter att ha kommit tillbaka från föräldraledighet.

GRI 404-1 GENOMSNITTLIGT ANTAL UTBILDNINGSTIMMAR PER ÅR OCH ANSTÄLLD

I Malaysia har personalen i genomsnitt haft 4 timmar utbildning och i Sverige 2,5 dagar.

För verksamheten i Sverige är antal heltidsarbetare beräknat som ett genomsnitt över året. För verksamheten i Malaysia anges antal heltidsanställda 2023-12-31.

GRI 405-1, 405-2 MÅNGFALD OCH LIKA FÖRUTSÄTTNINGAR

	Totalt %	Sverige %	Malaysia %
Kvinnor	3	22	3
Män	97	78	97
Under 30 år	56	22	57
30-50 år	43	72	42
Över 50 år	1	6	1

Gästarbetare från Myanmar utgör 45 procent av våra anställda i Malaysia.

Medellön kvinnor i förhållande till män %

Region	
Totalt	96
Sverige	94
Malaysia	181

Vår kartläggning för 2023 visar att det inte finns skillnader mellan lönen för kvinnor och män som inte helt förklaras av typ av tjänst, ålder och erfarenhet.

Sett till hela koncernen, utan korrigerad för profession och lokalisering, tjänar kvinnor i genomsnitt 96 procent mer än männen. Detta beror på att vi inte har några kvinnor som jobbar fysiskt i produktionen i fabriken samt en större andel kvinnor i Sverige än Malaysia.

För personal i Malaysia tjänar kvinnorna mer för att de alla har kontorstjänst i relation till merparten av personalen i fabriken är män, men om vi bara räknar för personal med kontorstjänst men exklusive direktörerna tjänar kvinnorna mindre. Denna skillnad förklaras dock helt med typ av tjänst och erfarenhet. I Malaysia är det en relativt liten del av kvinnorna som yrkesarbetar och många slutar jobba när de skaffar familj. Det är därför svårt att få en balans med äldre kvinnor på kontoret.

I Sverige tjänar kvinnorna mindre, men även här kan skillnaden helt förklaras med erfarenhet, ålder och typ av tjänst. Jämförbara tjänster som erhålls av både kvinnor och män finns i Sverige endast på intressebolaget MOKO. Där finns ingen löneskillnad mellan kvinnor och män kvar efter justering enligt födelseår.

GRI 407-1, 408-1, 409-1
FACKFRIHET, BARNARBETE, TVÅNGSARBETE

Fackligt engagemang uppmuntras i vår uppförandekod och våra medarbetare är aktiva i frågor rör arbetsmiljö och arbetsförhållanden. Detta sker i Sverige genom skyddsombud, deltagande i övningar och riskkartläggningar med mera. I Malaysia sker detta främst genom deltagande som representanter i hälso- och säkerhetskommittén som i sin tur följer upp och utvärderar arbetsmiljöarbetet. I Saudiarabien har vi dels egen personal ifrån Sverige, dels inhyrd personal som alla är skyldiga att följa SIBS uppförandekod och de omfattande beställarkrav avseende arbetsmiljö och arbetsförhållanden som gäller för projektet.

Förbud mot barnarbete och tvångsarbete hanteras i vår uppförandekod och i vår uppförandekod för leverantörer.

Utländsk arbetskraft är identifierat som en riskgrupp för brister i mänskliga rättigheter och SIBS har under året utvecklat och arbetat med nya rutiner för styrning och uppföljning både av leverantörer i Asien och på svenska arbetsplatser.

GRI 416-1, 416-2
KUNDERS HÄLSA OCH SÄKERHET

SIBS moduler och färdiga byggnader bedöms utifrån hälsa och säkerhet genom egna beräkningar, egenkontroller, expertutredningar, kontrollansvarig enligt plan- och bygglagen och bygglovsprocessen och motsvarande. Våra tjänster och produkter uppfyller alla krav för hälsa och säkerhet för våra kunder.

GRI 3-2
LISTA ÖVER VÄSENTLIGA ÄMNEN

Ekonomisk påverkan	
GRI 201: Ekonomiskt resultat 2016	201-1 Skapat och fördelat ekonomiskt värde 201-4 Finansiellt statligt stöd
GRI 202: Marknadsnärvaro 2016	202-1 Förhållande mellan lön och minimilön
GRI 205: Antikorruption 2016	205-1 Verksamhet utvärderad med avseende på risker relaterade till korruption 205-2 Kommunikation och utbildning gällande antikorruptionspolicy och processer 205-3 Bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder
Miljöpåverkan	
GRI 302: Energi 2016	302-1 Energikonsumtion inom organisationen
GRI 303: Vatten och avlopp 2018	303-1 Användning av vatten som delad resurs 303-2 Hantering av påverkan kopplat till utsläpp av vatten 303-5 Vattenanvändning
GRI 305: Utsläpp 2016	305-1 Direkta växthusgasutsläpp (Scope 1) 305-2 Indirekta växthusgasutsläpp från energi (Scope 2) 305-3 Övriga indirekta växthusgasutsläpp (Scope 3)
GRI 306: Avfall 2020	306-1 Generering av avfall och signifikanta avfallrelaterad påverkan 306-2 Hantering av betydande påverkan kopplat till avfall 306-3 Avfallsmängder
Social påverkan	
GRI 401: Anställda 2016	401-1 Antal nyanställda och personalomsättning 401-2 Förmåner till heltidsanställda som inte ges till tillfälligt eller deltidsanställda 401-3 Föräldraledighet
GRI 403: Hälsa och säkerhet 2018	403-1 Arbetsmiljöledningssystem 403-2 Identifiering och utredning av risker i arbetsmiljön 403-4 Involvering, konsultation och kommunikation med arbetstagare i frågor som rör hälsa och säkerhet på arbetet 403-6 Främjande av arbetstagares hälsa 403-9 Arbetsrelaterade skador 403-10 Arbetsrelaterad ohälsa
GRI 404: Kompetensutveckling 2016	404-1 Genomsnittligt antal utbildningstimmar per år och anställd
GRI 405: Mångfald och lika förutsättningar 2016	405-1 Mångfald bland ledning, styrelse och anställda 405-2 Löneförhållande för kvinnor och män
GRI 407: Fackfrihet 2016	407-1 Fackfrihet
GRI 408: Barnarbete 2016	408-1 Risk för barnarbete
GRI 409: Tvångsarbete	409-1 Risk för tvångsarbete
GRI 416: Kundens hälsa och säkerhet 2016	416-1 Bedömning av produkter och tjänsters påverkan på hälsa och säkerhet 416-2 Avvikelse där produkter och tjänster inte levt upp till gällande lagar och riktlinjer för hälsa och säkerhet

Hållbarhetsrapporten är årlig och upprättad för SIBS AB inklusive koncern- och dotterbolag. En justering har gjorts jämfört med hållbarhetsrapporten för 2022. Detta gäller beräkningen av klimatpåverkan och finns vidare beskrivet på s 38.



Styrelse



MICHAEL WOLF
Styrelseordförande i SIBS AB

Michael är styrelseordförande i SIBS AB. Han har tidigare varit VD för Swedbank och Intrum. Michael är också rådgivare till flertalet private equity-bolag och partner i kommunikationsbyrån Bellbird.



ERIK THOMAEUS
Grundare, VD och koncern-
chef SIBS AB & Group
Styrelseledamot i SIBS AB
och Sveaviken Bostad

Erik är grundare, VD och styrelseledamot i SIBS AB. Han grundade SIBS 2016. Han var tidigare VD för Nolek Group. Erik är också delägare till Exoro Capital AB, Industrium AB och Landexo AB. Han har en kandidatexamen i Internationell Ekonomi och Management från Bocconi University.



PÄR THOMAEUS
Grundare, Styrelseledamot
SIBS AB & Group och
Sveaviken Bostad
VD Sveaviken Bostad

Pär är grundare och styrelseledamot i SIBS AB och VD för Sveaviken Bostad. Pär var tidigare ansvarig för Exoro Capital i 15 år. Han har en teknologie kandidatexamen i Finansiell ekonomi från St. Louis University.



JONAS RAMSTEDT
Medgrundare och
styrelseledamot för
SIBS AB

Jonas har en lång och framgångsrik bakgrund inom såväl fastigheter som förvärv. Han är för närvarande huvudägare och VD för Landia, samt ägare av J&G Invest. Jonas har en magisterexamen i Företagsekonomi - finansiell redovisning, från Handelshögskolan i Stockholm.



JOHAN KARLSSON
Medgrundare och
styrelseledamot för
SIBS AB

Johan är grundare, delägare och VD på Slättö Förvaltning. Han är också delägare i det svenska investeringsbolaget Neptunia Invest (publ) tillsammans med sin bror Mikael Karlsson, Georg Ehrnrooth och Gunnar Brock. Johan studerade affärsätt vid Linköpings universitet.

Strategisk ledning



ERIK THOMAEUS
VD SIBS AB & Group

Erik är grundare, VD och styrelseledamot i SIBS AB. Han grundade SIBS 2016. Han var tidigare VD för Nolek Group. Erik är också delägare till Exoro Capital AB, Industrium AB och Landexo AB. Han har en kandidatexamen i Internationell Ekonomi och Management från Bocconi University.



ULF THOMAEUS
CFO SIBS AB & Group

Ulf har över tio års erfarenhet av att arbeta som Auktoriserad Revisor med specialitet inom fastighetsbolag på Ernst & Young. Han har även arbetat som Controller på JM och som Redovisningschef på Besqab innan han tog över som CFO på SIBS.



DAVID ÖSTERSTRÖM
VD Frontlog, COO SIBS AB

David är grundare och VD för Frontlog AB. Han är också ansvarig för SIBS sjöfart och logistik samt chef för SIBS koncernens internationella expansioner. Han har en lång karriär inom sjöfartsindustrin startade sin karriär till sjöss och har arbetat både på fartygsfinansieringsföretag och som Fartygsmäklare.



ERIK SÖDERHOLM
CTO SIBS AB & Group

Erik är koncernens tekniska chef. Han har lång erfarenhet från industribyggnad och har arbetat i olika ledande positioner med fokus på produktion, kvalitet och effektivitetsförbättringar. Erik har en omfattande akademisk bakgrund med bland annat en licentiatexamen i Industrialiserad Konstruktion och en civilingenjörsexamen i Industriell Produktion.

Operativ ledning



ERIK THOMAEUS
VD SIBS AB & Group

Erik är grundare, VD och styrelseledamot i SIBS AB. Han grundade SIBS 2016. Han var tidigare VD för Nolek Group. Erik är också delägare till Exoro Capital AB, Industrium AB och Landexo AB. Han har en kandidatexamen i Internationell Ekonomi och Management från Bocconi University.



PÄR THOMAEUS
VD Sveaviken Bostad

Pär är grundare och styrelseledamot i SIBS AB och VD för Sveaviken Bostad. Han är också delägare i Exoro Capital AB, Industrium AB och Landexo AB. Pär var tidigare ansvarig för Exoro Capital i 15 år. Han har en teknologie kandidatexamen i Finansiell ekonomi från St. Louis University.



DAVID ÖSTERSTRÖM
VD Frontlog, COO SIBS AB

David är grundare och VD för Frontlog AB. Han är också ansvarig för SIBS sjöfart och logistik samt chef för SIBS koncernens internationella expansioner. Han har en lång karriär inom sjöfartsindustrin startade sin karriär till sjöss och har arbetat både på fartygsfinansieringsföretag och som Fartygsmäklare.



JON MELLQVIST
Hållbarhetschef

Jon har en lång erfarenhet av hållbarhetsarbete inom bygg- och fastighetsbranschen främst som konsult och konsultchef. Jon jobbar brett med koncernens hållbarhetsfrågor från strategier och redovisning till miljöcertifieringar och materialfrågor i projekten.



PÄR THOMAEUS
VD Sveaviken Bostad

Pär är grundare och styrelseledamot i SIBS AB och VD för Sveaviken Bostad. Han är också delägare i Exoro Capital AB, Industrium AB och Landexo AB. Pär var tidigare ansvarig för Exoro Capital i 15 år. Han har en teknologie kandidatexamen i Finansiell ekonomi från St. Louis University.



CARL SAIDAC
vVD Sveaviken Bostad

Carl har varit anställd på Sveaviken Bostad sedan mitten av 2020, tidigare i rollen som COO/Transaktionschef. Flera års tidigare erfarenhet från ledande affärsutvecklingsbefattningar inom fastighets- och detaljhandelsbranschen. Kandidatexamen i företagsekonomi från Handelshögskolan i Stockholm.



PATRIK JENSEN
VD MOKO AB

Patrik har 15 år som konstruktionsingenjör bakom sig och har utvecklat flera byggsystem som är implementerade på marknaden. Patrik har en doktorsexamen inom ämnet Modulära Byggsystem och Designautomation.



VIKTOR RYD
VD MOBY AB

Viktor är har en magisterexamen i Teknik från KTH. Han har arbetat 12 år på Skanska i olika roller och avslutade sin tid där som Projektledare. Viktor har stor erfarenhet från tidiga stadier och stadsutveckling och var en pionjär inom miljöcertifiering av bostadsprojekt.



PÄR-HENRIK ALMÉN
vVD MOBY AB

Pär-Henrik är vice VD för MOBY. Han har lång erfarenhet från industriell konstruktion med specialisering inom modulär montering och färdigställande. Han har en 4-årig bygg-teknisk utbildning samt utbildning som Certifierad kontrollchef enligt Plan-och Bygglagen.



EBBA EKMAN
LOGISTIKANSVARIG FRONTLOG

Ebba har arbetat inom Frontlog sedan 2019 och är ansvarig för hela logistikkedjan av bostadsmodulerna inom organisationen. Från produktion i Malaysia till slutleverans på byggarbetsplats. Hon är även ansvarig för inköpslogistiken. Ebba har en kandidatexamen i logistik från Linköpings Universitet.



PETER BACKSTRÖM
VD SVEAVIKEN PM

Peter har lång erfarenhet av fastighetsförvaltning och från flera ledande befattningar inom fastighetssektorn. Tidigare som affärsområdeschef på Fastighetsägarna. Han har en kandidatexamen i kulturgeografi från Karlstads universitet och ledarskapsprogram från Handelshögskolan i Stockholm.



JENNY GARNEJ
STABSCHEF SIBS AB

Jenny är stabscchef för koncernen och ansvarig för att driva centrala initiativ inom områdena marknad, HR och IT. Hon har lång erfarenhet av olika chefsbefattningar i företag i tillväxt. Jenny har flera år inom fastighetssektorn.

Finansiell rapportering



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för SIBS AB (publ), org. nr 559050-3073, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående räkenskapsår. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Januari – december 2023

📌 **Nettoomsättningen** ökade till 2 690,2 MSEK (1 384,3) varav hyresintäkterna uppgick till 58,6 MSEK (46,2). Projekt- och entreprenadintäkterna ökade till 2 631,6 MSEK (1 338,1). Den ökade omsättningen förklaras i all väsentlighet av ökad modulär försäljning till externa parter.

📌 **Bruttoresultatet** ökade till 295,6 MSEK (61,8).

📌 **Rörelseresultatet före värdeförändringar** var 115,9 MSEK (-62,3).

📌 Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till -145,2 MSEK (1,5) och resultat från intressebolag och joint ventures uppgick till -298,9 MSEK (390,5). De negativa värdeförändringarna reflekterar de förändrade marknadsförutsättningarna och förklaras främst av ökade avkastningskrav.

📌 **Rörelseresultatet** uppgick till -307,4 MSEK (336,7).

📌 Finansnettot var -229,5 MSEK, varav ränteintäkter uppgick till 6,0 MSEK (4,9) och räntekostnader var -235,5 MSEK (-109,5).

📌 **Årets resultat** efter skatt var -490,8 MSEK (270,6).

📌 Under året investerade koncernen cirka 53,8 MSEK i de helägda förvaltningsfastigheterna och förvärvade byggrätter och förvaltningsfastigheter för ca 757,6 MSEK. Därtill investerades ca 83,2 MSEK i koncernens produktionsanläggningar. Investeringarna finansierades med egengenererade medel, tillkommande bankkulder om ca 675,0 MSEK samt en nyemission om ca 118,6 MSEK.

📌 **Verksamhetsårets kassaflöde** uppgick till 135,4 MSEK (-57,2), varav kassaflödet från den löpande verksamheten var 199,0 MSEK (323,3). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -240,7 MSEK (-1 029,2) och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 177,1 MSEK (648,7). Likvida medel vid årets slut uppgick till 265,1 MSEK (122,6).

Allmänt om verksamheten

SIBS Group bildades 2016 med tanken om att utmana normer och skapa en smartare metod för industriellt bostadsbyggande. Tillsammans med våra civilingenjörer, doktorer inom industriellt byggande och arkitekter förverkligades idén om ett eget modulärt design- och byggsystem. Vi kallar det; ”parametrisk modularisering”. Systemet medger större flexibilitet i utförande och betydligt kortare ledtider jämfört med både traditionellt byggande och andra system för modulärt byggande.

SIBS är en av den globala marknadens främsta industriella producenter av bostäder. I befintliga fabriker har SIBS en skalbar kapacitet på upp till cirka 6 000 bostäder per år och levererar antingen nyckelfärdiga hus eller moduler med assistans hela vägen fram till nyckelfärdigt. SIBS Group verkar inom hela fastighetskedjan – från förvärv av mark, utveckling av detaljplan och byggrätter till projektering, produktion, transport, byggnation och till slut förvaltning av färdigställda bostadsfastigheter. Expertis och kontinuerlig utveckling stannar inom koncernen och bidrar till en kvalitetssäkrad och utvecklande verksamhet.

Vision

SIBS vision är att sätta en ny standard i byggbranschen. Vårt långsiktiga mål är att driva utvecklingen av morgondagens byggindustri, där byggprojekt kostar mindre, går snabbare och är mer förutsägbara. Där det tar månader, och inte år att bygga nya bostäder. Vår ambition är att leda utvecklingen inom Construction-Tech – kombinationen av automatiserade system för design och industriellt byggande, som omvandlar genererade ritningar till färdiga byggnader – med exakt precision.

Vi går bortom traditionellt byggande till industriell intelligens och förändrar hur vi designar, konstruerar, levererar och förvaltar bostadshus.

Koncernens bolag

Koncernen består idag av sju operationella intresse- och koncernföretag samt ytterligare fastighetsägande koncernföretag. (För ytterligare information se not 25.)

📌 SIBS AB är koncernmoder med alla koncernledningsfunktioner.

📌 MOKO AB är ingenjör- och arkitektbolaget i koncernen som ansvarar för utveckling och projektering.

📌 MOBY AB är byggbolaget som ansvarar för allt på byggarbetsplatsen.

📌 SIBS Sdn Bhd är det modulproducerande bolaget i Malaysia som äger och driver våra två fabriker.

📌 Frontlog AB är logistikbolaget som upphandlar och ansvarar för alla transporter från fabrik till byggarbetsplats.

📌 Sveaviken Bostad AB är bolaget som aktivt arbetar med ackvisitionsarbete och arbetar nära våra partner i joint venture.

📌 Sveaviken PM är bolaget som ansvarar för teknisk som ekonomiskförvaltning åt koncernbolag som åt externa kunder.

Ägarfördelning per den 31 december 2023

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	74 225	12,1
Exoro Capital AB	52 156	8,5
Övriga aktieägare	142 513	23,4
Totalt	611 215	100,0

Väsentliga händelser under året

📌 SIBS har under året fortsatt växa internationellt med bland annat fortsatt samarbete med fastighetsutvecklaren Donard Living för att uppföra ca 600 lägenheter på pendlingsavstånd till centrala London. Planerad leverans Q4 2024 samt Q1 2025. Dessutom har SIBS under året tecknat avtal med NEOM i Saudiarabien, för uppförandet av totalt 3 447 lägenheter. Affären med NEOM avser nyckelfärdiga hus och är planerat att i sin helhet levereras och driftsätts under fjärde kvartalet 2024.

📌 Sveaviken Bostad avyttrade under året totalt 624 lgh, 266 parkeringsplatser samt kommersiella lokaler om totalt 2 645 kvm. Försäljningarna var helt i linje med SIBS-koncernens uttalade strategi om ett ökat fokus på SIBS som en ledande industriell producent av bostäder.

📌 I slutet av året lyftes förvaltningsdelen i Sveaviken Bostad ut och bolagiserades som Sveaviken PM. Sveaviken PM är kvar inom koncernen som ett helägt dotterbolag till SIBS AB. Bolagiseringen underlättar även för företaget att ta in externa kunder och möjlighet att utveckla erbjudandet om digital fastighetsförvaltning. Tidigare förvaltningschef Peter Backström tillträdde som ny VD i Sveaviken PM.

📌 Under året tillträdde Carl Saidac som vice VD för Sveaviken Bostad.

📌 Under andra kvartalet avslutades den nyemission som inleddes i november 2022 och ca 118,6 MSEK tillfördes koncernen. I slutet av året initierade dessutom SIBS ett skriftligt förfarande avseende obligationslån. I december erhöles godkännande från obligationsinnehavare för ändring av obligationslånen. Bakgrunden är att SIBS under 2023 säkrat flertalet stora internationella ordrar som planeras att slutföras under 2024 och 2025.

Händelser av väsentlig betydelse efter räkenskapsårets utgång

Händelser efter räkenskapsårets utgång återfinns även under not 45.

📌 Sveaviken Bostad avyttrade i februari 2024, 75 bostäder i fastigheten Lund Parasollet 2 till SEB:s bostadsfond Domestica V. Det är en uthyrningsbar yta om totalt 3 593 kvm. Fastigheten såldes för ett underliggande fastighetsvärde om 147,4 MSEK, i linje med bokfört värde per 31 december 2023.

Organisation och medarbetare

Antalet heltidsarbetare, inklusive provanställningar, i koncernen var i medel under året 2 070 (938) varav 60 kvinnor (41) och 2 010 män (897). Det är i produktionen i Malaysia som den största rekryteringen skett under året. Sjuktalet i hela koncernen var 1,4 procent varav den svenska verksamheten hade 1,2 procent och den Malaysiska verksamheten 0,8 procent.

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. Bolaget har i slutet av räkenskapsåret erhållit obligationsinnehavarnas godkännande av ändring av obligationsvillkoren vilket innebär en förlängning med 18 månader. Obligationen förfaller i sin helhet i oktober 2025 med två delamorteringar under 2024 och 2025.

Påverkande marknadsfaktorer

2023 kom att präglas av höga inflationssiffror, stigande räntor och krig i vår omvärld. Faktorer som har medfört inbromsad nybyggnation i Sverige. Den allmänna bedömningen är nu att räntan har nått sin topp och inga räntehöjningar ter sig aktuella i närtid. Dock finns osäkerheten kvar hur centralbankerna kommer agera. Koncernen gör övervägande del av inköp på andra marknader än den inhemska och kostnadsökningar har på dessa marknader inte varit lika stora som på den svenska marknaden. Vi fortsätter som alltid att följa marknadsutvecklingen noggrant och säkerställer att vi står väl rustade för att hantera flera tänkbara scenarios i Sverige och övriga världen.

SIBS har inte påverkats nämnvärt av de stora kostnadsökningar på byggmaterial som skett i Europa. Det beror främst på att materialpriserna inte ökat lika mycket i Sydostasien där majoriteten av våra inköp sker. Materialpriserna i Asien har under året stabiliserats och gällande marknadspriserna på exempelvis stål och sjöfrakter har vi sett en återgång till de nivåer som gällde innan pandemin. Däremot har den pågående konflikten i Röda Havet till viss del påverkat kostnaderna för sjöfrakter.

SIBS affärsmodell är flexibel och har möjlighet att viktas om i takt med förändrade marknadsförutsättningar. När den inhemska marknaden förändras har fokus på industriell försäljning ökat. Det innebär dels större och conceptualiserade projekt på flera geografiska marknader, dels specialanpassade fastigheter på uppdrag av externa byggherrar. Det gör att SIBS kan skala upp verksamheten över flera geografiska segment och fortsätta växa i takt med marknaden. Fabriken i Malaysia har fulla orderböcker och produktionskapaciteten har skalats upp året.

Hållbarhet

SIBS arbetar aktivt med hållbarhet och implementerar hållbarhetsfrågorna i hela vår verksamhet via policyer och certifierade ledningssystem inom arbetsmiljö, miljö och kvalitet. Vi påverkas av omvärldens krav dels från investerare, dels genom alltmer omfattande lagstiftning inom miljö, arbetsmiljö och social hållbarhet. Hållbarhetsfrågorna knyts också samman med det finansiella perspektivet på ett annat sätt en tidigare.

Att linjera våra byggnader enligt EU-taxomin, EU kommissionens ramverk för miljömässigt hållbara finanser, att utföra miljöcertifieringar och klimatberäkningar var primärt fokus under 2022. Under 2023 har vår internationella expansion skett i ett högt tempo, och vi har fokuserat vårt hållbarhetsarbete på andra aspekter i dessa projekt. Vi har lagt särskilt fokus på miljöfrågor, arbetsmiljö och affäretik. Det strategiska hållbarhetsarbetet för hela koncernen har inriktats på anpassning till EU:s nya direktiv om hållbarhetsrapportering (CSRD) genom att utföra intressent- och väsentlighetsanalyser samt gapanalys för att justera processer och verksamhet inför kommande krav på hållbarhetsrapportering enligt nya redovisningsstandarderna (ESRS). Vi har också anpassat våra processer för Due Diligence avseende vårt företagsansvar inom affäretik, miljö och mänskliga rättigheter enligt EU:s kommande ramverk om företags ansvar (CSDDD) och vårt åtagande som medlem i UN Global Compact. Under året har vi arbetat med processen genom ett flertal revisioner i vår leverantörskedja och rapporterat vår progress enligt UN Global Compacts krav.

Att minska klimatpåverkan är en av våra främsta prioriteringar i det operativa arbetet och vi har ett samarbete med våra leverantörer, för att minska klimatavtrycket från våra byggnader och främja utvecklingen av fler Environmental Product Declarations (EPD) för byggmaterial och för våra egna moduler. Arbetsmiljön är en annan prioriterad fråga i våra fabriker, på byggarbetsplatser i Sverige och internationellt. Trots att vi skalat upp vår produktionstakt under året med betydligt fler medarbetare som följd har vi inte haft några allvarligare arbetsplatsolyckor.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

SIBS verksamhet omfattar såväl risker som möjligheter. Därför är riskhantering och riskminimering ett prioriterat område som bidrar till att SIBS bibehåller en långsiktig stabilitet i bolaget och är en del av förutsättningarna för en god och lönsam tillväxt och utveckling. En beskrivning av riskerna visas i tabell på sidorna 80-83.

Arbetet styrs även av ett antal policies såsom

- Informationspolicy
- Insiderpolicy
- IT-policy
- Finanspolicy
- Hållbarhetspolicy
- Miljö- och kvalitetspolicy
- Uppförandekod
- Arbetsmiljöpolicy

Policyerna ses över årligen och godkänns av styrelsen.

SIBS är väl positionerat för tillväxt

SIBS är en av den globala marknadens främsta industriella producenter av bostäder. Med en skalbar kapacitet i befintliga fabriker på upp till cirka 6 000 bostäder per år levererar vi antingen nyckelfärdiga hus eller moduler med assistans hela vägen fram till nyckelfärdigt. I affärsmodellen har vi tre affärsområden.

Industriell försäljning

Projektet levereras enligt koncepten Projektförsäljning eller Modulförsäljning till en global marknad. Affärsområdet omfattar såväl koncernens koncepthus Rehouse och Rehotel som specialanpassade fastigheter helt enligt kundens behov och önskemål.

The Home Factory

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

SIBS är från start byggt med skalbarhet, kapacitet och leveranskraft för en internationell arena. Vi har djup kunskap om efterfrågan och behov hos marknaden. Förtydligandet av vårt erbjudande i affärsmodellen ger oss än bättre möjligheter att möta efterfrågan med ett högt kundvärde, lägre insteg i affären och väl avvägd risk.

Att SIBS är i den absoluta framkanten på den internationella arenan för designautomation inom industriellt byggande bekräftas bland annat i de förfrågningar som blir allt fler från en diversifierad geografisk marknad. Det finns ett flertal intressanta geografiska marknader där SIBS är väl positionerade för expansion. Vi väljer dock marknader med omsorg där vissa kriterier måste uppfyllas som gör att en etablering har goda ingångsvärden.

Bostadsutveckling & förvaltning

Genom dotterbolaget Sveaviken Bostad utvecklar, bygger och äger vi fastigheter inom koncernen. Vi har förfinat och utvecklat konceptet med kvalitetssäkring av hela kedjan och slutprodukten. Genom dotterbolaget Sveaviken PM förvaltar vi både våra egna och andras fastigheter.

Förslag till vinstdisposition (SEK)

Moderbolaget

Till årsstämman förfogande finns följande ansamlade förlust i moderbolaget:

Balanserat resultat	-539 476 792
Erhållna kapitaltillskott	737 358 785
Årets resultat	-323 244 390
Summa	-125 362 397

Styrelsen och verkställande direktören föreslår:

Balanseras i ny räkning	-125 362 397
Summa	-125 362 397

Vad beträffar bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter med tillhörande notupplysningar.



Risker

SIBS verksamhet omfattar såväl risker som möjligheter. Därför är riskhantering och riskminimering ett prioriterat område som bidrar till att SIBS bibehåller en långsiktig stabilitet i bolaget. Det är också en del av grunden för god och lönsam tillväxt och utveckling. SIBS gör årligen en kartläggning, bedömning och plan för hantering av risker för att säkerställa att verksamheten är väl rustad för att hantera olika scenarios.

OPERATIVA RISKER

RISKOMRÅDE	BESKRIVNING	HANTERING
Projektrisker	I projekten finns olika typer av risker under projektets fortlöpande såsom vid markförvärv, detaljplaneskedet och projektering där rätt analys och kalkyl är av största vikt för en förutsägbar process med god lönsamhet. Även miljömässiga omständigheter eller tekniska problem kan leda till förseningar och ökade kostnader eller minskade intäkter.	SIBS har en tydlig projektstyrning med löpande utvärdering och utveckling. Kalkyler och prognoser stäms av regelbundet för god kostnadskontroll och rätt intäktsbedömning. Under processen finns tydliga beslutsgrindar för att inhämta godkännande efter genomlysning av underlag. SIBS kvalitets- och miljöpolicy är en viktig grund för riskhantering i projekten. SIBS lägger stor vikt vid rätt analys från projektets tidiga skeden för rätt ingångsvärden. Specifik kompetens inom områden som byggteknik och miljöstrategisk analys säkerställs. SIBS egenutvecklade byggsystem "Parametrisk modularisering" och konfigurator gör att projekten utformas med stor flexibilitet och skräddarsys för att maximera utnyttjandet av detaljplanernas exploateringsförutsättningar. Projektrisker minimeras med ett regelsatt system som varnar och omöjliggör att det som ritas inte följer förutbestämda parametrar eller myndighetskrav. Arkitektoniska objekt i projekteringsarbetet säkerställer erfarenhetsåterföring.
Störningar produktion i fabrik	Under produktionsfasen finns risk att fabriken drabbas av oplanerade produktionsstopp. Det skulle kunna orsaka förseningar i våra projekt vilket i sin tur kan driva kostnader i projektet.	SIBS har en kontinuerlig kvalitetssäkring av interna rutiner och processer för vår produktion. Varje moment är dokumenterat för att säkerställa rätt utförande och en god grund för utveckling och förbättring av processtyrning. Vidare är produktionsprocessen uppdelad i 45 huvudprocesser och där det föreligger störst produktionsrisk är huvudprocessen i sin tur indelad i flera underprocesser. SIBS två fabriker med skalbar kapacitet ger mycket god driftsäkerhet.
Störningar i logistikflödet	Störningar i logistikflöden riskerar att orsaka förseningar och fördyra processer under väntetider eller omplanering.	Mycket tydlig processtyrning ger en god förutsägbarhet i produktionen vilket gör att vi kan planera, synkronisera och optimera transporterna. SIBS har även en beredskap för att snabbt kunna hantera ej planerade händelser (t.ex. olyckor) med minimal störning.
Kvalitet	SIBS har en skalbar produktionskapacitet på upp till 6 000 bostäder per år. Det ställer höga krav på kompetens, processer och inarbetade kvalitetskontroller för att alltid uppnå samma höga kvalitet oavsett producerad volym.	SIBS har omfattande kvalitetskontroller där över 400 kvalitetspunkter mäts och dokumenteras digitalt längs hela produktionskedjan. SIBS har väl inarbetade processer och rutiner för att säkerställa effektivitet och kvalitet. Nya medarbetare får en omfattande onboarding och löpande stöd för att säkerställa kompetensöverföring. Vidare har SIBS det företagsspecifika systemet SPS Flow (SIBS Production System Flow) som stödjer, styr och dokumenterar projekten från tidiga skeden hela vägen till förvaltningsskedet.
Organisation	SIBS värdekedja kräver hög kompetens på olika nivåer och inom specifika specialistområden. Förlust av dessa kompetenser kan leda till felaktiga beslut eller lägre effektivitet. Om bolaget upplevs som bristande i värderingar eller ledarskap kan personalomsättning öka och rekryteringar försvåras.	SIBS arbetar målmedvetet för att erbjuda våra medarbetare trygghet, gemenskap och utveckling. Vi har tydliga värderingar och policys som är naturligt implementerade i verksamheten. Riktlinjer och rutiner utvecklas kontinuerligt. Vi dokumenterar utveckling för att säkerställa att inget moment är personberoende.
Fastighetskostnader	Förvaltningskostnader är delvis beroende av den allmänna kostnadsutvecklingen. Men det ligger också i de kostnader som måste bäras av SIBS och inte kan täckas av relevanta hyreshöjningar eller vidarefakturerings. Det finns också risker i oplanerad reparation eller underhåll som också kan tänkas påverka fastighetens värde.	Samtliga fastigheter har kvalitetssäkrade underhållsplaner. Förvaltningen arbetar löpande med att optimera kostnads- och intäktsidan och säkerställer att planerna följs och tidigt kan upptäcka eventuella behov av åtgärder i tidigt skede. Våra fastigheter har en mycket låg energiförbrukning bland annat genom solpaneler, bergvärmesystem och byggsystemets energieffektivitet.
IT- och informationssäkerhet	Bristande IT-säkerhet kan få stora konsekvenser, exempelvis i form av förstörd, förlorad eller stulen data.	SIBS har en väl utarbetad och implementerad IT-policy som reglerar rutiner, beteenden, system och lagring. SIBS håller sig löpande uppdaterade av utvecklingen kring datasäkerhet och tar hjälp av extern expertis för att säkerställa hög data- och informationssäkerhet.

FINANSIELLA RISKER

RISKOMRÅDE	BESKRIVNING	HANTERING
Investeringar	SIBS verksamhet omfattar löpande investeringar i form av exempelvis förvärv och för ökad produktionskapacitet. Om investeringarna inte motsvarar avkastningskravet riskerar värdet på fastigheterna urholkas. Om produktionskapaciteten inte klarar beräknad leverans riskerar tillväxtmålen att inte uppnås samt att det i enskilda projekt kan förekomma förseningar och fördyrande omständigheter.	En god kunskap om marknaden samt analys av varje enskilt förvärvs förutsättningar ger en god grund för en väl avvägd kalkyl. Fastighetsportföljen utvärderas löpande. Investeringar i fabriken bedöms och utvärderas systematiskt och löpande. Produktionskapacitet säkerställs kontinuerligt.
Valutarisk	SIBS är verksamma på en marknad där fluktationer av valutakurser kan påverka utfallen av koncernens resultat, kassaflöde och balansräkning. Valutarisk avser risken att den finansiella ställning och rapporteringen påverkas av flukturerande valutakurser.	Koncernen har löpande avstämningar för att göra bedömning avseende risk för valutaflutureringar. I de fall där en hög risk bedöms föreligger sett till koncernens resultaträkning, balansräkning och kassaflöde, säkras valuta på den öppna marknaden.
Refinansierings- och likviditetsrisk	SIBS är verksamma i en kapitalintensiv bransch där finansieringskostnader är en stor kostnadspost. Refinansieringsrisk avser risken att finansiering inte kan erhållas eller förnyas vid låneförfall, eller att refinansieringen endast kan förnyas till en betydligt högre kostnad. Likviditetsrisk avser risken att inte ha tillräcklig betalningsberedskap för förutsedda och/eller oförutsedda utgifter. Likviditeten är nödvändig för finansiering av pågående projekt, drift av verksamheten samt betalning av räntor och amorteringar. Bristande regel- eller avtalsefterlevnad kan innebära påföljder samt att förtroendet skadas eller att villkoren för extern finansiering påverkas.	Hanteringen av finansiella risker regleras av finanspolicyn som en gång per år ses över och fastställs av styrelsen. Finanspolicyn anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten ska bedrivas. Syftet är att säkerställa en god kontroll och ordnade finansieringsförhållanden. För att efterleva fastslagen finanspolicy har koncernen under året löpande genomgångar för att säkerställa och hantera koncernens refinansiering och likviditetsrisk.
Ränterisk	Utgifter för ränta på lånat kapital är en stor kostnadspost i SIBS resultaträkning. Ränterisk innebär att fluktuationer i marknadsräntor och kreditinstituten marginaler kan ha betydande påverkan på bolagets resultat. Om marknadsräntorna stiger eller om SIBS binder sina räntor vid en nivå som är högre än marknadsräntan finns en risk för stigande ränteutgifter.	Finanspolicyn reglerar räntebindning och riskmandat. Syftet är att säkerställa en god kontroll och ordnade finansieringsförhållanden.
Finansiell rapportering	Finansiell rapportering är viktig för såväl rätt beslut som för en transparent och förtroendebyggande dialog med externa parter och intressenter.	Ekonomiavdelningen besitter hög kompetens, bolaget har en finansiell kalender för all extern rapportering. SIBS arbetar internt med månadsrapportering och veckovis med projektavstämningar. Avstämning med revisor sker löpande.
Fastighetsvärdering	SIBS redovisar sitt innehav av förvaltningsfastigheter till verkligt värde, vilket innebär att fastigheternas koncernmässigt bokförda värde motsvarar det bedömda marknadsvärdet enligt redovisningsstandarden IAS 40 Förvaltningsfastigheter. En nedgång i fastigheternas marknadsvärde medför således en direkt negativ påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning även om koncernens kassaflöde inte påverkas förrän fastigheten säljs.	För att säkerställa att en rättvisande och trovärdig bedömning av fastigheternas marknadsvärde görs, anlitar bolaget externa, oberoende och välnummerade värderingsföretag som på årlig basis utför marknadsvärderingar av koncernens samtliga fastigheter.
Hyresintäkter och vakanser	Hyresintäkterna påverkas av ett flertal faktorer däribland utbud och efterfrågan som styrs av exempelvis befintligt bestånd av bostäder, befolkningstillväxt och sysselsättning. Därtill skapas efterfrågan i hur väl utformade bostäderna är efter målgruppens behov och önskan. Bristande kunskap om målgruppens behov samt bristande förvaltningskvalitet kan leda till lägre kundnöjdhet och ökad vakansrisk.	SIBS prioriterar en mycket god marknadskänedom för etablering i lägen med god efterfrågan. Prioriterat är utveckling av bostäderna med hyresgästen i fokus och insikt i målgruppens behov och drivkrafter. Vidare förs en nära dialog med hyresgästerna. Godkännande av hyresgäster sker enligt utarbetad process där även hyresgästens betalningsförmåga säkerställs.

OMVÄRLDSRISKER

RISKOMRÅDE	BESKRIVNING	HANTERING
Kriser	En kris i omvärlden kan utlösas av olika händelser som är svåra att förutse men har stor inverkan på samhället. Det kan omfatta exempelvis cyberattacker, väpnade attacker, pandemier, miljökatastrofer eller andra extrema händelser.	SIBS har en väl utarbetad krisplan som också innefattar successionsordning för ledande befattningshavare. Krisplanen ses över årligen samt att medarbetare informeras och utbildas för att agera i enlighet med planen.
Renomé	Förtroende är en grund för såväl affärer som goda relationer med våra intressenter. Skada på rykte och renommé som skadar förtroendet kan komma att påverka bolagets möjligheter att driva verksamheten framgångsrikt. Om misstag begås på grund av bristande kompetens eller okunskap om SIBS värderingar, processer och gällande regelverk kan anseendet påverkas negativt.	SIBS strävar efter och arbetar aktivt med att säkerställa att vi lever upp till omvärldens förväntningar. Vi har god intern styrning, hög inre effektivitet och en tydlig värderingsgrund som samtliga medarbetare och leverantörer förväntas agera på. Vi utvecklar och reviderar kontinuerligt våra interna styrande dokument och kommunicerar med och utbildar våra medarbetare för att ge alla förutsättningar att bidra till regelefterlevnad och kvalitetssäkrat arbete.
Regelefterlevnad	Bristande regelefterlevnad och avsaknad av styrning och rutiner kan innebära risk för att felaktiga beslut tas eller ineffektivitet både internt och externt. Konsekvenserna av brister i regelefterlevnad kan vara ekonomiska förluster, sanktioner men även påverka förtroendet för SIBS och därmed möjligheterna att bedriva verksamheten framgångsrikt.	God intern kontroll med bland annat styrdokument som processer, policyer och rutiner förmedlas till medarbetarna och efterlevnaden följs upp. SIBS arbetar kontinuerligt med att utveckla processer och riktlinjer. SIBS uppförandekod är tydlig i bolagets förväntan på medarbetare och leverantörer med respekt för de mänskliga rättigheterna, nolltolerans mot korruption och ett ansvarstagande ur perspektiven miljö, socialt och ekonomiskt.

STRATEGISKA RISKER

RISKOMRÅDE	BESKRIVNING	HANTERING
Politiska beslut och regeländringar	SIBS verksamhet berörs av politiska beslut och regler. Ändringar inom exempelvis skattelagstiftning, planprocesser eller statliga stöd kan leda till ändrade förutsättningar för verksamheten.	SIBS följer noga utvecklingen av lagar och regler och förbereder sig väl inför eventuella förändringar. Juridisk eller annan extern expertis anlitas när det krävs. Bolaget analyserar löpande potentiella scenarios och förbereder sig för att hantera eventuellt förändrade förutsättningar.
Värdeförändringar på fastigheter	Värdeförändringar på fastigheter utgör en risk och en möjlighet. De påverkas av ett stort antal faktorer, exempelvis fastighetsbeståndets geografiska sammansättning, kvalitet samt hur väl fastigheterna förvaltas. Det i sin tur avspeglas i hyresnivåer, uthyrningsgrad och fastighetskostnader. Utöver det påverkas värderingen av konjunkturen, liksom avkastningskravet vid värdering.	SIBS har en väl avvägd projektportfölj med lämplig geografisk spridning i attraktiva lägen. Varje fastighet har en tydlig plan. Hållbarhet är prioriterat och fastigheterna har bland annat solpaneler och bergvärmesystem. Förvaltningen sker långsiktigt med fokus på utveckling inom såväl fastighet som teknik som ska gagna såväl bolagets fastighetsvärdering som kundernas boendenytt.
Utveckling av projektportföljen	En väl avvägd projektportfölj är grunden till bolagets framtida utveckling och tillväxt. Begränsningar i möjlighet att utveckla portföljen enligt önskad strategi kan försvåra eller dämpa framtida tillväxt.	SIBS arbetar målmedvetet och omsorgsfullt för rätt balans i portföljen i förhållande till nuvarande och kommande efterfrågan avseende såväl typ av fastighet som geografisk marknad. Bolaget har en kontinuerlig dialog med kommuner, fastighetsägare och andra påverkande aktörer. Omvärlds- och marknadsanalys sker regelbundet och är en av parametrarna som vägs in i utvecklingen av portföljen. SIBS har en tydlig investeringsstrategi som också hanterar risker och möjligheter.

HÅLLBARHETSRIKER

RISKOMRÅDE	BESKRIVNING	HANTERING
Negativ påverkan på klimatet	Byggnation och drift av byggnader har generell en stor påverkan på klimatet. Denna påverkan måste minska snabbt för att vi ska klara 2 graders målet.	Stort fokus på energieffektiva byggnader och en tydlig hållbarhetsstrategi för netto noll klimatutsläpp till 2045. SIBS arbetar strukturerat i hela koncernen med att minska vår klimatpåverkan.
Arbetsplatsolyckor	SIBS är verksam inom både industri och byggnation vilket innebär arbetsplatser med risk för olyckor så som fall- och klämskador och i värsta fall dödsfall. Även en god psykosocial arbetsmiljö är en prioriterad fråga.	Systematiskt arbetsmiljöarbete genom hela processen med regelbundna undersökningar, riskbedömningar, åtgärder och uppföljning. Arbetsmiljön har högsta prioritet. Byggbolaget MOBY och SIBS fabriker i Malaysia är certifierade enligt ISO 45001. Vid introduktion av nyanställda hålls en genomgång av risker och hur vi agerar för att minimera dessa samt främja en god och trygg arbetsmiljö.
Misslyckas med att nå miljökrav	Vår gröna certifiering, certifieringssystemen Miljöbyggnad och LEED, markanvisningar och lagstiftning ställer alla krav som vi måste uppfylla.	Systematiskt miljöarbete enligt ISO 14001. Vi har en sammanställning av alla övergripande miljökrav och tar fram projektspecifika krav för alla projekt. Alla krav har en ansvarig person som säkerställer att vi uppfyller kraven.
Bristar i att leva upp till våra värderingar	Att SIBS eller våra underleverantörer inte lever upp till våra grundläggande värderingar inom mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorruption.	Vi utbildar alla anställda i vår uppförandekod och gör uppföljning. Vi har implementerat en visselblåsarfunktion och arbetar aktivt med uppföljning och rapporterar enligt UN Global Compact. SIBS prioriterar leverantörer med ett aktivt miljöarbete. SIBS är medlemmar i Byggvarubedömningen för att säkerställa en giffri och god bebyggd miljö samt ansvarsfulla leverantörsled.

Koncernens resultaträkning

MSEK	Not	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Hysesintäkter	9, 10	58,6	46,2
Projekt och entreprenad intäkter	9	2 631,6	1 338,1
Nettoomsättning		2 690,2	1 384,3
Fastighetskostnader	11	-16,0	-8,1
Kostnader projekt och entreprenadverksamhet		-2 378,6	-1 314,4
Bruttoresultat		295,6	61,8
Aktiverat arbete för egen räkning	18	107,1	104,8
Utvecklingskostnader		-107,1	-104,8
Administrationsomkostnader	12, 13	-179,7	-124,1
Rörelseresultat före värdeförändring		115,9	-62,3
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	19	-145,2	1,5
Övriga rörelseintäkter		20,8	7,0
Övriga rörelsekostnader		-	-
Resultat från intresseföretag och joint venture	27	-298,9	390,5
Rörelseresultat		-307,4	336,7
Finansiella intäkter	15	6,0	4,9
Finansiella kostnader	16	-235,5	-109,5
Resultat före skatt		-536,9	232,1
Skatter	17	46,1	38,5
Periodens resultat		-490,8	270,6
Hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		-524,9	266,4
Innehav utan bestämmande inflytande		34,1	4,2
Summa periodens resultat		-490,8	270,6
PERIODENS RESULTAT		-490,8	270,6
Övrigt totalresultat			
<i>Poster som kan komma att omklassificeras till resultaträkningen</i>			
Uppskrivning rörelsefastigheter		75,0	20,3
Omräkningsdifferenser		-8,6	22,2
Övrigt totalresultat för året, netto efter skatt		66,4	42,5
Summa totalresultat för perioden		-424,4	313,1
Totalresultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		-465,0	304,6
Innehav utan bestämmande inflytande		40,6	8,5
Summa totalresultat för perioden		-424,4	313,1

Kommentarer till koncernens resultaträkning

Jämförelsetal inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Hysesintäkterna uppgick under perioden till 58,6 (46,2) MSEK och driftkostnaderna till 16,0 (8,1) MSEK. Ökningarna förklaras av att koncernen äger ett större hyresbestånd jämfört med motsvarande period föregående år.

Koncernen redovisar projekt och entreprenadintäkter om 2 631,6 (1 338,1) MSEK och kostnader motsvarande 2 378,6 (1 314,4) MSEK. Intäkterna motsvarar värdet av alla entreprenadintäkter som debiterats projektet Neom samt de cirka 8 pågående projekt där koncernen inte har ett bestämmande inflytande.

Kostnaderna motsvarar de faktiska kostnader som koncernen haft för dessa entreprenader. Ökningen från motsvarande period 2022 förklaras dels av att antalet pågående projekt är större dels av att ett flertal av de pågående projekten är inne i kapitalintensiva faser.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter uppgick för perioden till -145,2 (1,5) MSEK. Förändringar i befintligt bestånd uppgår till -120,1 MSEK och förklaras främst genom ökade avkastningskrav. Orealiserade värdeförändringar på övriga fastigheter uppgick till 225,0 MSEK varav 73,6 MSEK avser omklassificering från joint venture till helägt bolag. Realiserade värdejusteringar och effekter vid avyttring utgör -250,1 MSEK.

Resultat från intresseföretag utgörs av värdeförändringar av koncernens andelar i intresseföretag. Denna värdeförändring innefattar både det driftöverskott som uppstår i intressebolagen samt eventuella orealiserade värdeförändringar av de projektfastigheter som ägs av intressebolagen. För perioden uppgår resultat från intresseföretag till -298,9 MSEK (390,5).

Under perioden har koncernen fortsatt sitt arbete med att utveckla byggsystemet och dess processer. Kostnaderna för utveckling har uppgått till 107,1 (104,8) MSEK och aktiveras i balansräkningen på posten Balanserade utvecklingskostnader.

Administrationskostnaderna uppgick till 130,4 (108,1) MSEK och avskrivningarna i resultaträkningen uppgick till 49,3 (16,0) MSEK och är övervägande hänförliga till avskrivning av utvecklingskostnader.

I värdeförändring av förvaltningsfastigheter ingår värdeförändring fram till tidpunkt för avyttring eller bestämmande inflytande upphör.

Koncernens rapport över finansiell ställning

MSEK	Not	2023 jan-dec	2022 jan-dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Balanserade utvecklingskostnader	18	430,7	366,7
Förvaltningsfastigheter	19	2 095,1	2 809,2
Rörelsefastigheter	20	642,3	500,5
Nyttjanderättstillgångar	23	8,2	3,2
Förbättringsutgifter på annans fastighet	21	0,1	0,1
Maskiner och inventarier	22	123,8	82,3
Uppskjuten skattefordran	24	71,2	52,8
Andelar i intresseföretag och joint venture	27	427,5	727,8
Övriga långfristiga fordringar	28	7,0	7,7
Summa anläggningstillgångar		3 805,9	4 550,3
Omsättningstillgångar			
Varulager	29	123,4	134,9
Kundfordringar	30	0,2	5,6
Upparbetad ej fakturerad intäkt	9	70,0	46,5
Fordringar hos intresseföretag		59,4	317,6
Övriga fordringar	31	190,6	78,5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32	20,0	114,5
Likvida medel	33	265,1	122,6
Summa omsättningstillgångar		728,7	820,2
SUMMA TILLGÅNGAR		4 534,6	5 370,5

Koncernens rapport över finansiell ställning

MSEK	Not	2023 jan-dec	2022 jan-dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	34		
Moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital		0,6	0,6
Övrigt tillskjutet kapital		737,4	618,8
Reserver		104,4	44,4
Balanserat resultat inklusive årets resultat		486,5	1 014,4
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 328,9	1 678,2
Innehav utan bestämmande inflytande		53,3	12,8
Summa eget kapital		1 382,2	1 691,0
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	35	1 173,0	2 291,6
Uppskjutna skatteskulder	24	13,3	40,6
Övriga skulder		339,2	354,7
Övriga avsättningar	36	2,1	4,3
Summa långfristiga skulder		1 527,6	2 691,2
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	35	800,4	178,9
Fakturerad ej upparbetad intäkt	9	118,0	145,5
Leverantörsskulder		511,1	253,5
Skulder till intresseföretag		20,0	186,0
Aktuella skatteskulder		1,6	1,7
Övriga skulder	37	106,1	130,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38	67,6	92,3
Summa kortfristiga skulder		1 624,8	988,3
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 534,6	5 370,5

För information om koncernens ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se not 39.

Kommentarer till koncernens finansiella ställning

Jämförelsetal inom parentes avser ställningen vid utgången av föregående år.

Förvaltningsfastigheter

Koncernens förvaltningsfastigheter har vid periodens slut ett bedömt marknadsvärde om 2 095,1 (2 809,2) MSEK vilket även inkluderar byggrätter värderade till 495,0 (117,0) MSEK.

Under perioden har koncernen investerat 53,8 (384,1) 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 427,5 (727,8) MSEK. Se även kommentarer till posten Resultat från intresseföretag.

Upparbetade ej fakturerade kostnader/ Fakturerade ej upparbetade kostnader

I posterna återfinns fordringar om 70,0 (46,5) MSEK och skulder om 118,0 (145,5) 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 förändring av eget kapital

MSEK	Hänförligt till moderföretagets aktieägare					Summa Eget kapital
	Aktiekapital	tillskjutet kapital	Reserver	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	
Ingående eget kapital per 1 januari 2022	0,6	486,9	1,9	850,0	4,3	1 343,7
Totalresultat för året:						
Årets resultat	-	-	-	266,4	4,2	270,6
Uppskrivning rörelsefastighet	-	-	20,3	-	2,3	22,6
– Omräkningsdifferenser, netto	-	-	22,2	-2,0	2,0	22,2
Summa totalresultat	-	-	42,5	264,4	8,5	315,4
Transaktioner med aktieägare:						
Utdelning	-	-	-	-100,0	-	-100,0
Nyemission	<0,1	131,9	-	-	-	131,9
Summa transaktioner med aktieägare	<0,1	131,9	-	-100,0	-	31,9
Utgående eget kapital per 31 december 2022	0,6	618,8	44,4	1 014,4	12,8	1 691,0
Ingående eget kapital per 1 januari 2023	0,6	618,8	44,4	1 014,4	12,8	1 691,0
Årets resultat	-	-	-	-524,9	34,1	-490,8
Uppskrivning rörelsefastighet	-	-	67,6	-	7,5	75,1
– Omräkningsdifferenser, netto	-	-	-7,6	-2,1	-	-9,7
Summa totalresultat	-	-	60,0	-527,0	41,6	-425,4
Transaktioner med aktieägare:						
Utdelning	-	-	-	-	-1,0	-1,0
Nyemission*	<0,1	118,6	-	-	-	118,6
Summa transaktioner med aktieägare	<0,1	118,6	-	-	-1,0	117,6
Utgående eget kapital per 31 december 2023	0,6	737,4	104,4	487,4	53,4	1 382,2

*Bolaget genomförde en nyemission om ca 250,5 MSEK under 2022, varav 131,9 MSEK delregistrerades under 2022 och 118,6 MSEK under 2023.

Koncernens Kassaflödesanalys

MSEK	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-536,9	232,1
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>		
– Avskrivningar och nedskrivningar	49,3	41,1
– Realisationsresultat	348,3	-
– Kapitaliserad ränta	3,7	14,7
– Verkligt värdevärdering via resultaträkning	145,2	42,1
– Resultatandel intresseföretag, joint venture	298,9	-390,5
– Avsättningar	-	-
– Orealiserade kursdifferenser	11,5	-0,6
	320,0	-61,1
Betald inkomstskatt	6,0	-4,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	326,0	-65,1
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av varulager	1,7	-71,6
Minskning(+)/ökning(-) av kortfristiga fordringar	-112,2	344,8
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-16,5	115,2
Summa förändring i rörelsekapitalet	-127,0	388,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	199,0	323,3
Investeringsverksamheten		
Aktiverade utvecklingskostnader	-107,1	-104,8
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-64,8	-384,1
Förvärv av rörelsefastigheter	-109,4	-197,3
Förvärv, kapitaltillskott intresseföretag	1,5	-9,1
Förvärv dotterbolag	-35,0	-273,4
Försäljning dotterbolag	124,2	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-50,1	-60,5
Förändring långfristiga lån	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-240,7	-1 029,2

Koncernens Kassaflödesanalys

MSEK	Not	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Finansieringsverksamheten	40		
Utdelning		-1,0	-100,0
Erhållna aktieägartillskott		-	-
Nyemission		118,6	131,9
Upptagna obligationslån		-	-
Upptagna övriga lån		-	-
Upptagna banklån		392,3	683,7
Amortering av banklån		-155,6	-25,8
Amortering leasingskuld		-	-
Lån till intresseföretag och joint venture		-177,2	-41,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		177,1	648,7
ÅRETS KASSAFLÖDE		135,4	-57,2
Likvida medel vid årets början		122,6	178,9
Kursdifferens i likvida medel		7,1	0,9
Likvida medel vid årets slut	33	265,1	122,6

Moderbolagets Resultaträkning

MSEK	Not	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		44,7	26,7
Aktiverat arbete för egen räkning	18	107,1	106,8
Övriga rörelseintäkter		0,2	4,1
Summa rörelsens intäkter		152,0	137,6
Rörelsens kostnader			
Utvecklingskostnader		-107,1	-106,8
Administrationskostnader	12, 13	-94,6	-50,4
Övriga rörelsekostnader		-	-
Rörelseresultat		-49,7	-19,6
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från andelar i koncernföretag	14	-221,4	-70,0
Resultat från andelar i intresseföretag	15	1,9	0,4
Ränteintäkter och liknande resultatposter	15	12,4	3,0
Räntekostnader och liknande resultatposter	16	-77,0	-55,9
Resultat efter finansiella poster		-333,8	-142,1
Erhållna koncernbidrag		0,7	-
Uppskjuten skatt	17	9,9	17,3
ÅRETS RESULTAT		-323,2	-124,8

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för moderbolaget.

Moderbolagets Balansräkning

MSEK	Not	2023 jan-dec	2022 jan-dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utvecklingsutgifter	18	436,1	372,0
		436,1	372,0
Materiella anläggningstillgångar			
Förbättringsutgifter på annans fastighet	21	0,1	0,1
Inventarier	22	0,4	0,4
		0,5	0,5
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	25	445,3	237,8
Fordringar hos koncernföretag	26	285,3	316,3
Andelar i intresseföretag	27	-	-
Uppskjuten skattefordran	24	27,2	17,3
Andra långfristiga fordringar	28	6,7	7,7
		764,5	579,1
Summa anläggningstillgångar		1 201,1	951,6
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	30	6,3	0,7
Fordringar hos koncernföretag		311,6	145,6
Övriga fordringar	31	4,5	3,7
Fordringar hos intresseföretag		-	30,7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32	16,0	2,4
		338,4	183,1
Kassa och bank	33	132,4	122,6
Summa omsättningstillgångar		470,8	305,7
SUMMA TILLGÅNGAR		1 671,9	1 257,3

Moderbolagets Balansräkning

MSEK	Not	2023 jan-dec	2022 jan-dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	34		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		0,6	0,6
Uppskrivningsfond		230,0	-
Fond för utvecklingsutgifter		436,1	372,0
		666,7	372,6
Fritt eget kapital			
Övrigt tillskjutet kapital		737,4	618,8
Balanserat resultat		-539,6	-350,6
Årets resultat		-323,2	-124,8
		-125,4	143,4
Summa eget kapital		541,3	516,0
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		-	-
Långfristiga räntebärande skulder	35	500,0	596,3
		500,0	596,3
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	35	140,0	40,0
Leverantörsskulder		6,4	9,2
Skatteskulder		0,8	0,4
Skulder till koncernföretag		461,9	64,0
Övriga skulder	37	0,9	17,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38	20,6	13,8
		530,6	145,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 671,9	1 257,3

För information om moderbolagets ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se not 39.

Moderbolagets förändring av eget kapital

MSEK	Aktiekapital	Fond för utvecklingsutgifter	Uppskrivningsfond	Tillskjutet Kapital	Balanserat resultat inkl årets resultat	Summa Eget kapital
Ingående eget kapital per 1 januari 2022	0,6	276,0	-	486,9	-154,6	608,9
Fond för utvecklingsutgifter	-	96,0	-	-	-96,0	-
Årets resultat	-	-	-	-	-124,8	-124,8
Fondemision	-	-	-	-	-	-
Transaktioner med aktieägare						
Utdelning	-	-	-	-	-100,0	-100,0
Nyemission	<0,1	-	-	131,9	-	131,9
Utgående eget kapital per 31 december 2022	0,6	372,0	-	618,8	-475,4	516,0
Ingående eget kapital per 1 januari 2023	0,6	372,0	-	618,8	-475,4	516,0
Fond för utvecklingsutgifter	-	64,0	-	-	-64,0	-
Uppskrivning	-	-	230,0	-	-	230,0
Årets resultat	-	-	-	-	-323,2	-323,2
Transaktioner med aktieägare						
Utdelning	-	-	-	-	-	-
Nyemission*	<0,1	-	-	118,6	-	118,6
Utgående eget kapital per 31 december 2023	0,6	436,0	230,0	737,4	-862,6	541,3

*Bolaget genomförde en nyemission om ca 250,5 MSEK under 2022, varav 131,9 MSEK delregistrerades under 2022 och 118,6 MSEK under 2023.

Moderbolagets kassaflödesanalys

MSEK	Not	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-333,2	-142,1
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>			
– Avskrivningar och nedskrivningar		43,5	11,0
– Kapitaliserad ränta		18,8	14,7
– Ej betald anteciperad utdelning		-	-
Betald/erhållen inkomstskatt		0,4	0,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-270,5	-116,2
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar		-160,0	96,5
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder		374,7	-17,5
Summa förändring i rörelsekapitalet		214,7	79,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-55,8	-37,2
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag		-	-32,5
Förvärv av intresseföretag		-	-
Förvärv immateriella anläggningstillgångar		-107,1	-106,8
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-0,4	-0,3
Förändring av långfristig utlåning		-	0,9
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-107,5	-138,7
Finansieringsverksamheten			
	40		
Nyemission		118,6	131,9
Utdelning		-	-100,0
Obligation emittering		-	-
Lån, upptagna		54,5	116,8
Lån, amortering		-	-
Erhållna aktieägartillskott		-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		173,1	148,7
Årets kassaflöde		9,8	-27,2
Likvida medel vid årets början		122,6	149,8
Likvida medel vid årets slut	33	132,4	122,6

Noter till de finansiella rapporterna

NOT 1 ÖVERENSSTÄMMESE MED FORMGIVNING OCH LAG

Grunder för rapportens upprättande
Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) sådana de antagits av EU, samt Årsredovisningslagen. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som Koncernen utom i de fall som anges nedan under not 5 Väsentliga redovisningsprinciper, Moderbolagets redovisningsprinciper.

Nya och ändrade redovisningsstandarder/tolkningar
Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka koncernens eller moderbolagets finansiella ställning eller resultat i väsentlig omfattning.

NOT 2 VÄRDERINGSGRUNDER TILLÄMPADE VID UPPRÄTTANDET AV DE FINANSIELLA RAPPORTERNA

Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter som är värderade till verkligt värde.

NOT 3 FUNKTIONELL VALUTA OCH RAPPORTERINGSVALUTA

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste tusental (MSEK/mkr).

Utländska verksamheters finansiella rapporter

Resultat och finansiell ställning för alla koncernföretag som har en annan funktionell valuta än rapportvalutan, omräknas till koncernens rapportvaluta enligt följande:
- tillgångar och skulder för var och en av balansräkningarna omräknas till balansdagens kurs
- intäkter och kostnader för var och en av resultaträkningarna omräknas till genomsnittlig valutakurs, och
- alla valutakursdifferenser som uppstår redovisas i övrigt totalresultat och ackumuleras i en separat
- komponent i eget kapital, benämnd omräkningsreserv.

NOT 4 BEDÖMNINGAR OCH UPPSKATTNINGAR I DE FINANSIELLA RAPPORTERNA

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i det påföljande årets finansiella rapporter beskrivs närmare i not 7.

NOT 5 VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

De nedan angiven redovisningsprinciperna har, med de undantag som närmare beskrivs, tillämpats i koncernens finansiella rapporter. Koncernens redovisningsprinciper har vidare konsekvent tillämpats av koncernens företag.

Konsolideringsprinciper och rörelseförvärv

Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande från SIBS AB. Bestämmande inflytande föreligger om SIBS AB har inflytande över investeringsobjektet, är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang samt kan använda sitt inflytande över investeringen till att påverka avkastningen.

Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, beaktas potentiella röstberättigade aktier samt om verkligt inflytande föreligger. Förvärv av fastigheter genomförs ofta i form av bolagsförvärv. När ett sådant förvärv görs övervägs om förvärvet avser ett rörelseförvärv. Ett bolagsförvärv är ett rörelseförvärv om förvärvet förutom fastigheten även avser andra resurser och processer.

När bolagsförvärvet inte bedöms vara ett rörelseförvärv redovisas det som ett förvärv av tillgångar och skulder och anskaffningsvärdet fördelas på tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden varvid ingen goodwill eller uppskjuten skatt redovisas. Den initialt frånrägnade uppskjutna skatten påverkar inte värderingen vid efterföljande bokslut.

Dotterföretag redovisas enligt IFRS 3 Rörelseförvärv. Metoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvat dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt eventuella innehav utan bestämmande inflytande. Transaktionsutgifter som uppkommer redovisas direkt i årets resultat med undantag för transaktionsutgifter som är hänförliga till emission av egetkapitalinstrument eller skuldinstrument. Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och realiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

Intresseföretag

Intresseföretag är alla de företag där koncernen har ett betydande men inte bestämmande inflytande, vilket i regel gäller för aktieinnehav som omfattar mellan 20 procent och 50 procent av rösterna. Innehav i intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

Joint venture

Joint ventures är redovisningsmässigt de företag för vilka koncernen genom samarbetsavtal med en eller flera parter har ett gemensamt bestämmande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen. I koncernredovisningen konsolideras innehav i joint ventures enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen redovisade värdet på andel i joint ventures motsvaras av koncernens andel i företagets eget kapital och andra eventuella kvarvarande värden på koncernmässiga över- och undervärden. Koncernens andel i företagets resultat justerat för eventuella avskrivningar, nedskrivningar och upplösningar av förvärvade över- respektive undervärden redovisas i koncernens resultat som "Resultat från intresseföretag och joint venture".

Resultatandelarna minskade med erhållna utdelningar från företagen utgör den huvudsakliga förändringen av det redovisade värdet på andel i joint ventures.

Redovisning av segment

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.

Intäkter

Hyresintäkter (operationella leasingavtal)

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt i årets resultat baserat på villkoren i hyresavtalen. Den sammanlagda kostnaden för lämnade förmåner redovisas som en minskning av hyresintäkterna linjärt över hyresavtalens löptid.

Projektintäkter (Entreprenadavtal)

SIBS har entreprenadavtal med joint ventures, som redovisas i enlighet med IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder. Intäkter från entreprenadavtal redovisas med tillämpning av så kallad succesiv vinstavräkning. Det innebär att intäkter och kostnader redovisas i förhållande till projektet färdigställandegrad på balansdagen. Färdigställandegraden fastställs genom en beräkning av förhållandet mellan nedlagda uppdragsutgifter för utfört arbete på balansdagen och beräknade totala uppdragsutgifter. En befarad förlust på ett entreprenadavtal redovisas omedelbart som en kostnad. När utfallet av ett entreprenadavtal inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt sker intäktsredovisning endast med belopp som motsvarar uppkomna uppdragsutgifter som sannolikt kommer att ersättas av beställaren. Uppdragsutgifter redovisas som kostnader i den period då de uppkommer. Skillnaden mellan fakturerat belopp och upparbetade intäkter redovisas som upparbetad ej fakturerad intäkt om de fakturerade intäkterna understiger de upparbetade intäkterna. På motsvarande sätt redovisas i balansräkningen fakturerad ej upparbetad intäkt om de fakturerade intäkterna överstiger de upparbetade intäkterna.

Intäkt från fastighetsförsäljning

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas då väsentliga risker och förmåner övergått till köparen, normalt på kontrakts- eller tillträdesdagen. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Finansiella intäkter

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på investerade medel redovisade enligt effektivräntemetoden.

Finansiella kostnader

Finansiella kostnader består av räntekostnader på lån redovisade enligt effektivräntemetoden. Aktivering av räntekostnader sker enbart i koncernredovisningen.

Låneutgifter som är hänförliga till uppförandet av så kallade kvalificerade tillgångar aktiveras som en del av den kvalificerade tillgångens anskaffningsvärde. En kvalificerad tillgång är en tillgång som med nödvändighet tar en betydande tid i anspråk att färdigställas. I första hand aktiveras låneutgifter som uppkommit på lån som är specifika för den kvalificerade tillgången. I andra hand aktiveras låneutgifter som uppkommit på generella lån, som inte är specifika för någon annan kvalificerad tillgång. Aktivering av låneutgifter är för koncernen främst aktuellt vid större ny-, till- eller ombyggnader av förvaltningsfastigheter.

Leasing

För leasingavtal där koncernen är leasetagare redovisar koncernen en nyttjanderättstillgång och en leasingkund vid leasingavtalets inledningsdatum. Nyttjanderättstillgången värderas initialt till anskaffningsvärde, vilket består av leasingkundens initiala värde med tillägg för leasingavgifter som betalats vid eller före inledningsdatumet plus eventuella initiala direkta utgifter. Nyttjanderättstillgången skrivs av linjärt från inledningsdatumet till det tidigare av slutet av tillgångens nyttjandeperiod och leasingperiodens slut, vilket i normalfallet för Koncernen är leasingperiodens slut. Tomträtter skrivs inte av då dessa leasingavtal ses som eviga ur koncernens perspektiv då koncernen inte har någon rätt att säga upp avtalen.

Leasingkundens som delas upp långfristig och kortfristig del värderas initialt till nuvärdet av återstående leasingavgifter under den bedömda leasingperioden. Leasingperioden utgörs av den ej uppsägbara perioden med tillägg för ytterligare perioder i avtalet om det vid inledningsdatumet bedöms som rimligt säkert att dessa kommer att nyttjas.

Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och av uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Temporära skillnader beaktas inte i koncernmässig goodwill och inte heller för skillnad som uppkommit vid första

redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktig resultat. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i koncernföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur underliggande tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade.

Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, lånefordringar samt kundfordringar. På skuldsidan återfinns leverantörsskulder och låneskulder.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En fordran tas upp när bolaget presterat och en avtalsenlig skyldighet föreligger för motparten att betala, även om faktura ännu inte har skickats. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger en avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Klassificering och värdering

Klassificeringen av finansiella instrument avgör hur de finansiella tillgångarna och skulderna värderas och redovisas. Koncernens principer för klassificering och värdering av finansiella tillgångar baseras på en bedömning av både (i) företagets affärsmodell för förvaltningen av finansiella tillgångar, och (ii) egenskaperna hos de avtalsenliga kassaflödena från den finansiella tillgången. Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde är skuldinstrument som förvaltas med målet att realisera instrumentens kassaflöden genom att erhålla avtalsenliga kassaflöden som endast utgörs av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Koncernens finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde på grund av att tillgångarna innehas inom ramen för en

affärsmodell vars mål är att inneha finansiella tillgångar i syfte att inkassera avtalsenliga kassaflöden samt att de avtalade villkoren för de tillgångarna ger vid bestämda tidpunkter upphov till kassaflöden som bara är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet.

Varulager

Varulagret redovisas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. För råvaror ingår alla utgifter som är direkt hänförliga till anskaffningen av varorna i anskaffningsvärde. Varulager består i huvudsak av insatsmaterial till modulproduktion i Malaysia och värderas till anskaffningsvärde.

Likvida medel

Likvida medel består av tillgodohavanden hos banker.

Lånefordringar och hyres-/kundfordringar

Hyresfordringar och andra fordringar värderas till upplupet anskaffningsvärde motsvarande det belopp som förväntas flyta in, det vill säga efter avdrag för förväntade kreditförluster.

Finansiella skulder

Lån samt övriga finansiella skulder, till exempel leverantörsskulder, ingår i denna kategori. Skulderna värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. Även fastigheter under uppförande som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbetena är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde. Verkliga värden baseras på marknadsvärden, vilket är det bedömda beloppet som skulle erhållas i en transaktion vid värderingstidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i årets resultat. Hyresintäkter redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Nedskrivningar

Koncernens redovisade tillgångar bedöms vid varje balansdag för att avgöra om det finns indikation på nedskrivningsbehov. IAS 36 tillämpas avseende nedskrivningar av andra tillgångar än finansiella tillgångar vilka redovisas enligt IFRS 9, förvaltningsfastigheter redovisade till verkligt värde enligt IAS 40 och uppskjutna skattefordringar redovisade enligt IAS 12. För undantagna tillgångar enligt ovan bedöms det redovisade värdet enligt respektive standard.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Reserv för förväntade kreditförluster beräknas och redovisas för de finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde. Företaget klassificerar kundfordringar som osäkra efter en individuell bedömning. Fordringarnas nedskrivningsbehov fastställs utifrån historiska erfarenheter av kundförluster på liknande fordringar. Kundfordringar med nedskrivningsbehov redovisas till nuvärdet av förväntade framtida kassaflöden. Fordringar med kort löptid diskonteras dock inte.

Återföring av nedskrivningar

En nedskrivning av tillgångar som ingår i IAS 36 tillämpningsområde reverseras om det både finns indikation på att nedskrivningsbehovet inte längre föreligger och det har skett en förändring i de antaganden som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet. Återvinningsvärdet är det högsta av nettoförsäljningsvärdet (verkligt värde minus försäljningskostnader) och nyttjandevärdet enligt IAS 36.

Nyttjandevärdet är nuvärdet av de framtida kassaflöden som förväntas kunna erhållas från en tillgång eller kassagenererande enhet.

En ökning av det redovisade värdet för en tillgång till följd av en återföring av en tidigare nedskrivning får inte leda till att det redovisade värdet överstiger vad företaget skulle ha redovisat (efter avskrivningar) om företaget inte hade gjort några nedskrivningar för tillgången.

Andra materiella anläggningstillgångar

Andra materiella anläggningstillgångar består av rörelsefastigheter och inventarier som koncernen har kontroll över. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. Rörelsefastigheter utgör fastigheter som innehavs för produktionsändamål. Dessa fastigheter värderas årligen av extern värderare för att identifiera eventuellt nedskrivningsbehov. I de fall ett betydande övervärde identifieras redovisas en omvärdering av rörelsefastighet.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk.

Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder

uppskattas till:

Rörelsefastighet 5-60 år

Inventarier 3-10 år

Andra immateriella anläggningstillgångar

Andra immateriella anläggningstillgångar består av balanserade utvecklingskostnader. Immateriella anläggningstillgångar redovisas om det är troligt att de framtida ekonomiska fördelar som kan hänföras till tillgången kommer att tillfalla koncernen samt att tillgångens anskaffningsvärde kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Hänsyn tas till att det är tekniskt möjligt att färdigställa och använda tillgången, att det kan påvisas att det finns en marknad för det tillgången används för samt att koncernen har tekniska, ekonomiska resurser för att fullfölja utveckling av tillgången. Nyttjandeperioden påbörjas när tillgången tas i bruk och redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad avskrivning och eventuell ackumulerad nedskrivning. Andra immateriella anläggningstillgångar kontrolleras av bolaget.

Immateriella anläggningstillgångars nyttjandeperioder

uppskattas till:

Utvecklingskostnader 10 år

Vid prövning av nyttjandetiden har beaktats historiska erfarenheter av likartade tillgångar, användningsområden och även specifika egenskaper hos tillgången.

Avgiftsbestämda pensionsplaner

Som avgiftsbestämda pensionsplaner klassificeras de planer där företagets förpliktelse är begränsad till de avgifter företaget åtagit sig att betala. I sådant fall beror storleken på den anställdes pension på de avgifter som företaget betalar till planen eller till ett försäkringsbolag och den kapitalavkastning som avgifterna ger. Följaktligen är det den anställda som bär den aktuella risken (att ersättningen blir lägre än förväntat) och investeringsrisken (att de investerade tillgångarna kommer att vara otillräckliga för att ge de förväntade ersättningarna). Företagets förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i årets resultat i den takt de lntjänas genom att de anställda utfört tjänster åt företaget under en period.

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar till anställda beräknas utan diskontering och redovisas som kostnad när de relaterade tjänsterna erhålls. En avsättning redovisas för den förväntade kostnaden för vinstandels- och bonusbetalningar när koncernen har en gällande rättslig eller informell förpliktelse att göra sådana betalningar till följd av att tjänster erhållits från anställda och förpliktelsen kan beräknas tillförlitligt.

Avsättningar

En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det råder ovisshet om betalningstidpunkt eller beloppets storlek för att reglera avsättningen. En avsättning redovisas i balansräkningen när det finns en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Avsättningar görs med det belopp som är den bästa uppskattningen av det som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

Eventualförpliktelse

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

Klassificering med mera

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

Rapport över kassaflöden

Kassaflödesanalyserna är upprättade enligt indirekt metod. Resultat efter finansiella poster justeras för transaktioner som inte medför in- eller utbetalningar under året, samt för intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamheten.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Även Rådet för finansiell rapporterings utgivna uttalanden gällande för noterade företag tillämpas. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen, Tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som ska göras. Bestämmelser i RFR 2 som avser utökade upplysningskrav i årsredovisningen i förhållande till IFRS har endast beaktats för det fall de gäller för mindre privata aktiebolag.

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter.

Klassificering och uppställningsformer

Resultaträkning och balansräkning för moderbolaget är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman, medan rapporten över totalresultat, rapporten över förändringar i eget kapital och kassaflödesanalysen baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter respektive IAS 7 Rapport över kassaflöden. De skillnader mot koncernens rapporter som gör sig gällande i moderbolagets resultat- och balansräkningar utgörs främst av redovisning av finansiella intäkter och kostnader samt eget kapital.

Leasingavtal

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 16 ”Leasingavtal”, i enlighet med undantaget i RFR 2. Som leasingtagare redovisas leasingavgifter som kostnad linjärt över leasingperioden och således redovisas inte nyttjanderätter och leasingskulder i balansräkningen.

Finansiella instrument

Moderbolaget har valt att inte tillämpa IFRS 9 för finansiella instrument. Delar av principerna i IFRS 9 är dock ändå tillämpliga såsom avseende nedskrivningar, inbokning/bortbokning och effektivräntemetoden för ränteintäkter och räntekostnader. I moderbolaget värderas finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningnings-tillgångar enligt lägsta värdets princip. För finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde tillämpas IFRS 9:s nedskrivningsregler.

Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden.

Skatter

Obeskattade reserver redovisas i moderbolagets balansräkning utan uppdelning på eget kapital och uppskjuten skatteskuld, till skillnad mot i koncernen. I moderbolagets resultaträkning görs på motsvarande sätt ingen fördelning av del av bokslutsdispositioner till uppskjuten skattekostnad.

Koncernbidrag

Koncernbidrag som moderbolaget erhåller från ett dotterföretag redovisas i moderbolaget som sedvanliga utdelningar från dotterföretag. Koncernbidrag som lämnas från moderbolaget till dotterföretag redovisas som investering i aktier i dotterföretag.

NOT 6 UPPGIFTER OM MODERBOLAGET

SIBS AB är ett svenskregistrerat publikt aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige. Adressen till huvudkontoret är Birger Jarlsgatan 4, 114 34 Stockholm, Sverige. Koncernredovisningen för år 2023 består av moderbolaget, även benämnt Bolaget, och dess dotterföretag, tillsammans benämnda Koncernen.

NOT 7 VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Företagsledningen har diskuterat utvecklingen, valet och uppslysningarna avseende Koncernens viktiga redovisningsprinciper och uppskattningar, samt tillämpningen av dessa principer och uppskattningar.

Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

De källor till osäkerheter i uppskattningar som anges nedan avser sådana som innebär en signifikant risk för att tillgångars eller skulders värde kan komma att behöva justeras i väsentlig grad under det kommande räkenskapsåret.

Värdering av tillgång eller skuld till verkligt värde

När verkligt värde för en tillgång eller skuld ska fastställas använder Koncernen observerbara data i så stor utsträckning som möjligt. Verkliga värden kategoriseras i olika nivåer i en verkligt värde-hierarki baserat på vilka indata som används i värderingstekniken enligt följande:

Nivå 1: Enligt priser noterade på en aktiv marknad för identiska tillgångar eller skulder.

Nivå 2: Utifrån direkt eller indirekt observerbar marknadsdata som inte inkluderas i nivå 1.

Nivå 3: Utifrån indata som inte är observerbara på marknaden. Förvaltningsfastigheter och värdering av entreprenadposter hamnar i Nivå 3.

Värdering av förvaltningsfastigheter till verkligt värde

Värderingen baseras, såsom anges i not 19, på en uppskattning av framtida in- och utbetalningar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och ett riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är som sådana osäkra.

Värdering av entreprenadintäkter, entreprenadkostnader, fakturerat ej upparbetat samt upparbetat ej fakturerat

Posterna värderas löpande utifrån prognos för respektive projekt. Åtagande mot kund (bedömd slutlig intäkt) ställs i relation till prognostiserade kostnader. Vinst avräknas över tid och eventuella förluster redovisas per omgående. Prognoserna bygger på antanden om framtiden. Det finns viss osäkerhet att felaktiga bedömningar påverkar resultatet.

Projektverksamhet

Koncernen redovisar intäkter från projektavtal med joint venture enligt successiv vinstavräkning.

NOT 8 SEGMENT

Koncernen följer från och med 2021 resultatet utifrån två segment, förvaltningsrörelse och övrig koncern.

MKR	Förvaltningsrörelse*		Övrig koncern		Justeringar		Totalt koncernen	
	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Hysesintäkter	62,6	55,0	-	-	-4,0	-8,8	58,6	46,2
Projekt och entreprenad intäkter	-	-	2 631,6	1 338,1	-	-	2 631,6	1 338,1
Totala intäkter	62,6	55,0	2 631,6	1 338,1	-4,0	-8,8	2 690,2	1 384,3
Kostnader projekt och entreprenadverksamhet	-	-	-2 378,5	-1 314,4	-	-	-2 378,5	-1 314,4
Fastighetskostnader	-18,2	-12,5	-	-	2,3	4,4	-15,9	-8,1
Bruttoresultat	44,4	42,5	253,1	23,7	-1,7	-4,4	295,8	61,8
Aktiverat arbete för egen räkning	-	-	107,2	104,8	-	-	107,2	104,8
Utvecklingskostnader	-	-	-107,2	-104,8	-	-	-107,2	-104,8
Administrationsomkostnader	-6,8	-11,9	-123,5	-96,2	-	-	-130,3	-108,1
Avskrivningar icke projektrelaterade	-	-	-49,3	-16,0	-	-	-49,3	-16,0
Rörelseresultat före värdetförändring	37,6	30,6	80,3	-88,5	-1,7	-4,4	116,2	-62,3
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	-	-111,4	-145,2	112,9	-	-	-145,2	1,5
Övriga rörelseintäkter	-	-	20,6	7,0	-	-	20,6	7,0
Övriga rörelsekostnader	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultat från intresseföretag	-	-	-300,0	386,1	1,7	4,4	-298,9	390,5
Rörelseresultat	37,6	-80,8	-345,1	417,4	-	-	-307,3	336,7
Finansiella intäkter	-	-	6,0	4,9	-	-	6,0	4,8
Finansiella kostnader	-52,2	-32,6	-183,3	-76,9	-	-	-235,5	-109,5
Resultat före skatt	-14,6	-113,4	-522,4	345,4	-	-	-536,8	232,0
Skatter	-4,3	22,9	50,4	15,6	-	-	46,1	38,5
Periodens resultat	-18,9	-90,5	-472,0	361,0	-	-	-490,7	270,5
TILLGÅNGAR								
Balanserade utvecklingskostnader	-	-	430,7	366,7	-	-	430,7	366,7
Förvaltningsfastigheter	1 669,2	2 263,0	425,9	546,2	-	-	2 095,1	2 809,2
Andelar i intresseföretag	-	-	427,5	727,8	-	-	427,5	727,8
Övriga tillgångar	294,5	97,6	1 286,8	1 376,2	-	-	1 581,3	1 473,8
Summa tillgångar	1 963,7	2 360,6	2 570,9	3 016,9	-	-	4 534,6	5 377,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER								
Eget kapital	320,5	234,4	1 061,7	1 456,6	-	-	1 382,2	1 691,0
Räntebärande skulder	915,5	1 614,9	1 057,9	1 210,3	-	-	1 973,4	2 825,2
Övriga skulder	727,7	511,3	451,3	350,0	-	-	1 179,0	861,3
Summa eget kapital och skulder	1 963,7	2 360,6	2 570,9	3 016,9	-	-	4 534,6	5 377,5

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

NOT 9 HYRESINTÄKTER OCH INTÄKTER

	Koncernen	
	2023	2022
Hysesintäkter	58,6	46,2
Projektintäkter (Entreprenadavtal)	2 631,6	1 338,1
Summa	2 690,2	1 384,3

I hyresintäkter inkluderas tillägg till hyran för att täcka el, värme, sopor och övriga driftskostnader. Projektintäkter avser intäkter från entreprenadavtal med joint ventures och övriga externa kunder. Vid genomgång av avtalsförhållande i entreprenadavtal har bedömning gjorts att avtalen ska redovisas enligt IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder, med tillämpning av successiv vinstavräkning. Betalningsflöden i projektverksamhet sker regelmässigt utifrån nedlagda kostnader som faktureras i efterskott med betalningsvillkor 30 dagar. Samtliga avtal kommer att levereras och färdigställas under 2024.

NOT 10 LEASINGAVTAL (LEASEGIVARE)

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationella leasingavtal. Samtliga nuvarande hyreskontrakt hänförliga till SIBS förvaltningsfastigheter är, sett ur ett redovisningsperspektiv, att betrakta som operationella leasingavtal. Övervägande del av SIBS fastigheter består idag av bostäder. Bostadskontrakten har en uppsägningstid om 3 månader vilket gör att hyresintäkterna till största del består av korta avtal.

	Koncernen	
	2023	2022
Förfaller till betalning inom 1 år	15,4	21,0
Förfaller till betalning mellan 2-5 år	20,5	4,9
Förfaller till betalning senare än 5 år	19,5	-
Summa	55,4	25,9

NOT 12 ERSÄTTNING TILL REVISORERNA

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
PWC				
Ersättning för revisionsuppdrag	3,0	1,7	2,0	1,2
Ersättning för revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0,1	0,2	-	0,1
Summa	3,1	1,9	2,0	1,3
Messer Ooi & Associates				
Ersättning för revisionsuppdrag	0,5	0,2	-	-
SUMMA	0,5	0,2	-	-

Med revisionsuppdrag avses granskningen av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisorer att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är övriga uppdrag.

Uppgifter ur rapporten över finansiell ställning kopplat till entreprenadintäkter

Upparbetade ej fakturerade intäkter

Koncernen	2023	2022
	Upparbetade inäkter pågående entreprenader	1 954,3
Fakturerings pågående entreprenader	-1 884,3	-473,1
Summa	70,0	46,5

Fakturerade ej upparbetade intäkter

Koncernen	2023	2022
	Upparbetade inäkter pågående entreprenader	1 641,6
Fakturerings pågående entreprenader	-1 523,6	-683,7
Summa	118,0	145,5

NOT 11 FASTIGHETSKOSTNADER

	Koncernen	
	2023	2022
Driftskostnader	16,0	8,1
Summa	16,0	8,1

NOT 13 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Löner och andra ersättningar för styrelseledamöter, verkställande direktörer och andra anställda framgår av nedanstående tabell:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Medelantalet anställda med fördelning på kvinnor och män uppgår till				
Sverige;				
Kvinnor	14	9	7	5
Män	34	28	8	6
Malaysia;				
Kvinnor	39	32	-	-
Män	1 939	869	-	-
Totalt	2 028	938	15	11
Löner och ersättningar uppgår till:				
Verkställande direktör och styrelse	2,1	2,8	2,1	2,7
Övriga ledande befattningshavare	16,0	11,4	2,3	2,8
Övriga anställda	129,7	85,0	11,1	6,3
Totala löner och ersättningar	147,7	99,3	15,5	11,8
Sociala kostnader enligt lag och avtal	15,3	11,7	6,0	4,2
Pensionskostnader:				
Verkställande direktör och styrelse	1,7	1,1	0,5	0,5
Övriga ledande befattningshavare	1,3	0,8	0,7	0,5
Övriga anställda	13,2	8,6	2,0	1,0
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	179,2	121,4	24,7	18,0

Löner och ersättningar avser kortfristiga ersättningar till anställda. Pensionskostnader avser utbetalda tjänstepensionspremier. Det finns inga övriga långfristiga ersättningar till anställda, ersättning vid uppsägning eller aktierelaterade ersättningar i koncernen. VD innehar en ömsesidig uppsägningstid om 12 månader. I Not 13 Anställda och personalkostnader på är personal i intressebolagen exkluderad.

NOT 14 RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Nedskrivningar	-	-	-230,0	-70,0
Utdelning	-	-	8,6	-
Summa	-	-	-221,4	-70,0

NOT 15 FINANSIELLA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	11,7	3,0
Ränteintäkter, övriga	6,0	4,9	0,7	-
Utdelning intresseföretag	-	-	1,9	0,4
Valutakursdifferenser	-	-	-	-
Övriga finansiella intäkter	-	-	-	-
Summa	6,0	4,9	14,3	3,4

NOT 16 FINANSIELLA KOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Räntekostnader, banklån	66,8	49,9	2,0	0,4
Räntekostnader, koncernföretag	-	-	-	-
Räntekostnader, övriga	94,9	4,1	1,2	-
Räntekostnader, obligation	73,8	55,5	73,8	55,5
Summa	235,5	109,5	77,0	55,9

NOT 17 SKATTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Följande komponenter ingår i skattekostnaden:				
Aktuell skatt	-	-	-	-
<i>Uppskjuten skatt avseende;</i>				
Temporära skillnader förvaltningsfastigheter	19,5	5,3	-	-
Underskottsavdrag	26,6	33,2	9,9	17,3
Justering av skatt ändrad skattesats	-	-	-	-
Redovisad skatt	46,1	38,5	9,9	17,3
Skattesats				
Gällande skattesats Sverige	Sverige	20,6%	20,6%	20,6%

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Redovisat resultat före skatt	-536,9	232,1	-333,1	-142,1
Skatt enligt gällande skattesats	110,6	-47,8	68,6	29,3
Skatteeffekt av:				
Ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter	-136,1	23,2	-58,7	-25,3
Förändring av underskottsavdrag utan motsvarande redovisning av uppskjuten skattefordran	82,8	63,1	-	13,3
Annan skattesats i utländsk verksamhet	-11,2	-	-	-
lanspråktaget ingående underskott	-	-	-	-
Omvärdering av uppskjuten skatt hänförligt till ändrad skatt	-	-	-	-
Redovisad skatt	46,1	38,5	9,9	17,3

NOT 18 BALANSERADE UTVECKLINGSKOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	398,9	294,1	404,2	297,5
Internt upparbetade	107,1	104,8	107,1	106,7
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	506,0	398,9	511,3	404,2
Ingående avskrivningar	-32,2	-21,5	-32,2	-21,5
Årets avskrivningar	-43,1	-10,7	-43,0	-10,7
Utgående ackumulerade avskrivningar	-75,3	-32,2	-75,2	-32,2
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	430,7	366,7	436,1	372,0

Balanserade utvecklingskostnader avser kostnader för utvecklat byggsystem för modulärt byggande. Värdet nedskrivningprövas årligen och har inte indikerat några nedskrivningsbehov. Nyttjandeperioden för tillgången bedöms till 10 år.

NOT 19 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Verkligt värde vid årets början	2 809,2	680,0
Anskaffningsvärde förvaltningsfastigheter, bolagsförvärv	757,6	2 003,1
Investeringar i fastigheterna (tillkommande utgifter)	64,8	382,9
Investeringsstöd	-	-206,3
Avyttring	-1 648,0	-
Värdeförändringar	111,5	-46,7
Omklassificeringar	-	-3,8
Verkligt värde vid årets slut	2 095,1	2 809,2

Årets värdeförändringar hänförliga till fastigheter som innehas vid årets slut uppgår till 124,7 MSEK (-46,7 MSEK).

Koncernens fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Värderingen av förvaltningsfastigheter sker utifrån värderingsinstitut som besitter erkända och relevanta kvalifikationer samt aktuella kunskaper i värdering av koncernens bestånd. Värdering sker även utifrån bolagets dokumenterade process för värdering. Fastigheterna värderas, initialt vid projektstart av externa värderingsinstitut, och marknadsvärdet följs därefter löpande. Extern värdering av beståndet inhämtas årligen. Koncernen har låg vakansgrad varpå direkta kostnader på outhyrda fastigheter är försumbara.

Koncernens förvaltningsfastigheter har värderats externt av välrenommerade värderingsföretagen Newsec samt Forum som bedömer att det redovisade värdet om 2 095,1 MSEK är den bästa bedömningen av verkligt värde per 2023-12-31. Värdering av fastigheterna har fastställts med avkastningsmetod. Avkast-

ningsmetoden baseras på nuvärdesberäkning av uppskattade framtida kassaflöden i form av driftnetton. Driftnetton baseras utifrån marknadsanpassande antaganden. Kalkylperioden är 15 år och restvärdet bedöms genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftnetto året efter.

Där koncernen har beviljats investeringsstöd för upprättande av hyresfastigheter redovisas investeringsstödet som en fordran till dess utbetalning sker. Stödet ses som en reduktion av uppförandekostnaden av hyresfastigheterna. Koncernen redovisar värdeförändring av beståndet under uppförandesked vilket innebär att utgifter på fastigheterna för kommande år aktiveras i balansräkningen utan för den delen behöva redovisa värdeförändring. Värdeförändring redovisas utifrån koncernens prognos för respektive fastighet. Vid prognostisering av varje fastighet beaktas risker som marknadsrisk, ränterisk, valutarisk och uppföranderisk.

Nedan antaganden och känslighetsanalys baseras på fastigheterna Dansbanan 1 i Norrköping, Söderby 2:776 i Haninge, Parasollet 2 i Lund sam Grytan 14, 15, 17 och 18 i Nykvarn.

Värdeantaganden	2023	2022
Genomsnittlig hyra kr/kvm	2 066	1 862
Genomsnittlig vakans (bostäder) %	0,0-0,3	0,0-0,5
Driftskostnad / Kr/kvm exklusive periodiskt underhåll	294	296
Inflationstakt 1-15 år* %	2,0	2,2
Kalkylränta %	5,9-6,7	5,6-6,1
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde %	3,8-4,4	3,3-3,8

*=lägre inflationstakt år 1-2

Vid förändrade antaganden för nedanstående parametrar skulle det bedömda verkliga värdet förändras på följande sätt:

	MSEK	MSEK
Marknadshyra lokaler (+/- 5,0%)	18,3	-18,3
Bedömd hyra bostäder (+/- 5,0%)	75,2	-75,2
Långsiktig vakans (+ / -2,0%)	-28,1	8,9
Drift och underhåll (+/- 5,0%)	-13,2	13,2
Kalkylränta (+/- 0,25%)	-38,4	39,8
Direktavkastningskrav (+/- 0,25%)	-48,9	55,1

NOT 20 RÖRELSEFASTIGHET

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	496,7	279,2
Inköp	108,3	197,4
Försäljningar/utrangeringar/omklassificeringar	3,8	-5,7
Omräkningsdifferens	-36,3	25,8
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	572,5	496,7
Ingående avskrivningar	-38,5	-24,9
Omklassificeringar	-	-
Årets avskrivningar	-12,7	-11,2
Omräkningsdifferens	3,1	-2,4
Utgående ackumulerade avskrivningar	-48,1	-38,5
Ingående uppskrivningar	42,3	19,7
Årets uppskrivningar	75,1	22,6
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	117,9	42,3
Utgående bokfört värde	642,3	500,5

Avskrivningar ingår i projektsomkostnader

NOT 21 FÖRBÄTTRINGSUTGIFTER PÅ ANNANS FASTIGHET

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0,8	0,7	0,8	0,7
Inköp	-	0,1	-	0,1
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0,8	0,8	0,8	0,8
Ingående avskrivningar	-0,7	-0,7	-0,7	-0,7
Årets avskrivningar	<-0,1	<-0,1	<-0,1	<-0,1
Utgående ackumulerade avskrivningar	-0,7	-0,7	-0,7	-0,7
Utgående bokfört värde	0,1	0,1	0,1	0,1

Avskrivningar ingår i administrationsomkostnader

NOT 22 MASKINER OCH INVENTARIER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	117,9	52,3	0,9	0,6
Inköp	83,5	62,2	0,3	0,3
Försäljningar/utrangeringar/Omklassificeringar	-5,9	-0,3	-	-
Omräkningsdifferens	-10,7	3,7	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	184,8	117,9	1,2	0,9
Ingående avskrivningar	-35,6	-18,6	-0,5	-0,3
Försäljningar/utrangeringar	0,1	0,3	-	-
Årets avskrivningar	-28,8	-15,9	-0,3	-0,2
Omräkningsdifferens	3,3	-1,4	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-61,0	-35,6	-0,8	-0,5
Utgående bokfört värde	123,8	82,3	0,4	0,4

Avskrivningar ingår i projekt- och administrationsomkostnader

NOT 23 NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNGAR

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7,5	3,2
Tillkommande avtal	8,7	4,3
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16,2	7,5
Ingående avskrivningar	-4,3	-1,1
Årets avskrivningar	-3,7	-3,2
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8,0	-4,3
Utgående bokfört värde	8,2	3,2

Koncernens nyttjanderättstillgångar består huvudsakligen av hyresavtal samt tjänstebilar.

NOT 24 UPPSKJUTNA SKATTEFORDRINGAR OCH UPPSKJUTNA SKATTESKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående uppskjuten skattefordran	52,8	12,1	17,3	-
Upplösning/omklassificering	-	1,3	-	-
Redovisat i resultatet	18,4	40,3	9,9	17,3
Omräkningsdifferens	-	-0,9	-	-
Utgående uppskjuten skattefordran	71,2	52,8	27,2	17,3
Uppskjuten skattefordran avseende temporära skillnader på:				
förvaltningsfastigheter	7,6	4,6	-	-
underskottsavdrag	63,6	48,2	27,2	17,3
Uppskjuten skattefordran	71,2	52,8	27,2	17,3

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående uppskjuten skatteskuld	40,6	39,6	-	-
Omklassifering till joint venture	-	-	-	-
Redovisat i resultatet	-27,3	1,0	-	-
Omräkningsdifferens	-	-	-	-
Utgående uppskjuten skatteskuld	13,3	40,6	-	-
Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader på:				
förvaltningsfastigheter	13,3	40,6	-	-
Uppskjuten skatteskuld	13,3	40,6	-	-

NOT 25 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	307,9	205,3
Inköp	-	0,1
Kapitaltillskott lämnat	437,5	102,5
Summa	738,4	307,9
Ingående nedskrivningar	-70,0	-
Akkumulerade nedskrivningar	-230,0	-70,0
Summa	-300,0	-70,0
Utgående redovisat värde	445,3	237,8

Specifikation av moderbolagets direkta och indirekta innehav av andelar i dotterföretag

Direkt ägda	Organisationsnummer	Säte	Antal andelar	Ägarandel %	Bokfört värde
MOBY Modulärt Byggande AB	559151-7544	Stockholm	5 000	100,0	12,4
Rehouse CC AB	559349-7539	Stockholm	25 000	100,0	3,0
Scandinavian IBS SDN. BHD.	201601022969	Malaysia	30 000 000	90,0	382,0
Shiperty PTE Ltd	20177318G	Singapore	47 500	95,0	<0,1
Sveaviken PM AB	559387-1030	Stockholm	25 000	100,0	<0,1
Sibs Modular AB	559446-2482	Stockholm	25 000	100,0	<0,1
Sveaviken Bostad AB	559050-3065	Stockholm	50 000	100,0	47,6
Summa					445,3

Indirekt ägda bolag	Organisationsnummer	Säte	Antal andelar	Ägarandel %
Aktiebolaget Hemmesta Torg	556450-3810	Stockholm	3 000	100,0
Fastighets AB Brandberget	559177-5423	Stockholm	50 000	100,0
Fastighets AB Linköpingshälsa	559338-4570	Stockholm	25 000	100,0
Fastighets AB Norrutveckling	559104-6171	Stockholm	50 000	100,0
Fastighets AB Vårbergstoppen	559081-4660	Stockholm	25 000	100,0
Fastighetsaktiebolaget Tango	559134-5052	Stockholm	50 000	100,0
Hemmesta Förvaltning AB	556726-9765	Stockholm	200 000	100,0
KS Förvaltning AB	559354-1591	Stockholm	250	100,0
Mätbordet Farsta Fastighets AB	559349-7406	Stockholm	25 000	100,0
Rehouse Holding AB	559403-5502	Stockholm	1 000	100,0
Sveaviken Holding 1 AB	559172-1500	Stockholm	50 000	100,0
Sveaviken Holding 2 AB	559221-4729	Stockholm	50 000	100,0
Sveaviken Holding 3 AB	559242-2413	Stockholm	50 000	100,0
Sveaviken Holding 4 AB	559282-6316	Stockholm	25 000	100,0
Sveaviken Holding 5 AB	559319-3401	Stockholm	25 000	100,0
Sveaviken Holding 6 AB	559335-9424	Stockholm	25 000	100,0
Sveaviken Holding 7 AB	559338-5890	Stockholm	25 000	100,0
Sveaviken Holding 8 AB	559347-5402	Stockholm	25 000	100,0
Sveaviken Holding 9 AB	559355-9890	Stockholm	25 000	100,0
Sveaviken Holding 10 AB	559355-9882	Stockholm	25 000	100,0
Sveaviken Holding 11 AB	559359-9060	Stockholm	25 000	100,0
Utköp Sveaviken Holding 1 AB	559245-0133	Stockholm	50 000	100,0
Utköp Sveaviken Holding 2 AB	559261-6360	Stockholm	25 000	100,0

NOT 26 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	-	-	316,3	637,1
Tillkommande fordringar	-	-	-	-
Avgående fordringar	-	-	-31,0	-320,9
Omklassificering	-	-	-	-
Fordringar på koncernföretag	-	-	285,3	316,3

NOT 27 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH JOINT VENTURE

Koncernens andelar i intresseföretag och joint ventures konsolideras enligt kapitalandelsmetoden. Redovisad andel motsvarar koncernens andel av intresseföretagets/joint venture-företagets egna kapital med tillägg för transaktionskostnader i samband med förvärv.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	727,8	673,2	-	-
Inköp	-	18,9	-	-
Resultatandel	-298,9	390,5	-	-
Utdelning	-1,4	-0,4	-	-
Omklassificering	-	-354,4	-	-
Summa	427,5	727,8	-	-
Utgående redovisat värde	427,5	727,8	-	-

Specifikation av intresseföretag och joint venture moderbolag

Namn	Organisationsnummer	Säte	Antal andelar	Ägarandel %	Bokfört värde
MOKO AB (IF)	559143-4427	Stockholm	50 000	20,0	<0,1
Frontlog AB (IF)	559171-7938	Norrköping	50 000	49,0	<0,1
					<0,1

Specifikation av intresseföretag och joint venture koncernen

Namn	Organisationsnummer	Säte	Antal andelar	Ägarandel %	Bokfört värde
MOKO AB (IF)	559143-4427	Stockholm	50 000	20,0	7,5
Frontlog AB (IF)	559171-7938	Norrköping	50 000	49,0	13,0
Sveaviken Nordsten Holding 1 AB (JV)	559291-7859	Stockholm	25 000	50,0	95,2
Slättö Sveaviken Bostad AB (JV)	559340-8957	Stockholm	25 000	50,0	311,8
					427,5

NOT 28 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	7,7	7,7	7,7	7,7
Avgående fordringar	-0,7	-	-1,0	-
Summa	7,0	7,7	6,7	7,7

Ingående fordran 2023 avser innehav utan bestämmande inflytande i SIBS Malaysia.

NOT 29 VARULAGER

Varulager	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Råvaror och förnödenheter	123,4	69,9
Produkter i arbete	-	52,2
Färdigvarulager	-	12,8
Summa	123,4	134,9

NOT 30 KUNDFORDRINGAR

Koncernen

Kundfordringar är upptagna till det belopp som beräknas inflyta 2023-12-31 0,2 mkr och för 2022-12-31 5,6 mkr.

Moderbolaget

Kundfordringar är upptagna till det belopp som beräknas inflyta 2023-12-31 6,3 mkr och för 2022-12-31 0,7 mkr.

NOT 31 ÖVRIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Fordringar avseende fasighetsaffärer	27,9	37,1	-	-
Investeringsstöd	-	-	-	-
Momsfordran	53,7	27,6	2,3	3,7
Aktuella skattefordringar	1,3	8,4	0,8	-
Övriga poster	107,8	5,4	1,4	-
Övriga fordringar	190,6	78,5	4,5	3,7

NOT 32 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda fastighets-/ rörelsekostnader	18,7	57,6	-0,6	2,4
Upplupna hyresintäkter-/övriga intäkter	1,3	56,9	16,6	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20,0	114,5	16,0	2,4

NOT 33 LIKVIDA MEDEL

Koncernen

Likvida medel i koncernen består av banktillgodohavanden.

Moderbolaget

Kassa och bank i moderbolaget avser banktillgodohavanden.

NOT 34 AKTIEKAPITAL

Aktieslag:	Antal aktier	Andel	Antal röster per aktie	Totalt antal röster	Röstandel
Stam	0,6	100%	1	0,6	100%
Summa	0,6	100%	1	0,6	100%

Utdelning

Styrelsen förslår att ingen utdelning ska ske för räkenskapsåret 2023.

Fritt eget kapital

Fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna, utgörs av allt eget kapital i moderbolaget med undantag för aktiekapitalet och fond för utvecklingsutgifter.

NOT 35 RÄNTEBÄRANDE SKULDER

I det följande framgår information om Koncernens och moderbolagets avtalsmässiga villkor avseende räntebärande skulder. För mer information om Koncernens och moderbolagets exponering för ränterisk och risk för valutakursförändringar hänvisas till not 38.

Räntebärande skulder	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Banklån	662,9	1 689,5	-	-
Byggnadskreditiv	-	-	-	-
Leasingskuld	10,1	2,5	-	-
Obligationslån	500,0	596,3	500,0	596,3
<i>Summa långfristiga räntebärande skulder</i>	<i>1 173,0</i>	<i>2 288,3</i>	<i>500,0</i>	<i>596,3</i>
Banklån	148,1	178,9	40,0	40,0
Byggnadskreditiv	552,3	-	-	-
Leasingskuld	-	3,3	-	-
Obligationslån	100,0	-	100,0	-
<i>Summa kortfristiga räntebärande skulder</i>	<i>800,4</i>	<i>182,2</i>	<i>140,0</i>	<i>40,0</i>
Räntebärande skulder	1 973,4	2 470,5	640,0	636,3
Låneförfall inom ett år från balansdagen	800,4	182,2	140,0	40,0
Låneförfall mellan två till fem år från balansdagen	1 173,0	2 288,3	500,0	596,3

Villkor och återbetalningstider

Säkerheter för banklånen är ställda med ett belopp om 826,7 MSEK (1 874,6) genom pantbrev i Koncernens förvaltningsfastigheter och rörelsefastighet i Malaysia. Samtliga lånevillkor är uppfyllda.

Obligationslånet är icke säkerställt och löper med en fast ränta om 12 procent, sedan villkorsändring per 23-12-27. Rambeloppet om 600 MSEK är vid utgången av året utnyttjat. Obligationen är noterad på Stockholm Sustainable Bond list under namnet SIBS 01 GB.

NOT 36 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	4,3	6,8
Årets avsättning	4,2	1,5
Avgående	-6,4	-4,0
Summa	2,1	4,3

Avsättningar för garantiåtaganden

Avsättningar för garantiåtaganden görs för förmodade framtida kostnader i koncernens projekt. Beräkningen baseras på individuella uppskattningar utifrån projektets kalkylerade kostnader, företagsledningens bedömning samt erfarenheter från tidigare transaktioner. Avsättningar för framtida kostnader avseende garantiåtaganden redovisas till det belopp som krävs för att reglera åtagandet.

Garantiavsättningar belastar projektet vid avslut och redovisas i den takt de beräknas uppkomma för respektive projekt. Majoriteten av garantiavsättningarna löper på cirka fem år och avser de projekt där SIBS genomför arbete åt bolag som inte ägs till 100 procent.

NOT 37 ÖVRIGA SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Mervärdesskatt	47,9	89,0	-	-
Personalens källskatt/soc avg	2,3	2,2	0,9	0,9
Skulder hänförliga till förvärv	-	-	-	-
Övriga skulder	55,9	39,2	-	16,7
Summa	106,1	130,4	0,9	17,6

NOT 38 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	2,0	6,8	-	-
Upplupna personalkostnader	3,6	2,8	1,6	1,0
Upplupna räntor	28,7	18,3	15,1	11,8
Upplupna projektkostnader	21,3	38,1	-	-
Övriga upplupna kostnader	12,1	26,3	3,9	1,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	67,6	92,3	20,6	13,8

NOT 39 STÄLLDA SÄKERHETER, EVENTUALFÖRPLIKTELSER OCH EVENTUALTILLGÅNGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
<i>I form av säkerheter för egna skulder</i>				
Företagsinteckningar	40,0	40,0	40,0	40,0
Fastighetsinteckningar	826,7	1 874,6	-	-
	866,7	1 914,6	40,0	40,0

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Borgensåtaganden	349,0	1 623,9	-	-
Eventualförpliktelser	349,0	1 623,9	-	-

Vare sig koncernen eller moderbolaget har några eventualtillgångar.

NOT 40 SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Koncernen	2023-12-31			
	Banklån	Obligation	Övriga lån	Totala skulder
Vid årets början	1 874,3	596,3	-	2 470,6
Upptagna lån	392,3	-	-	392,3
Amortering	-155,6	-	-	-155,6
Icke kassaflödespåverkande	-	-	-	-
Skulder hänförliga till leasing	8,0	-	-	8,0
Kapitalserade avgifter	-	3,7	-	3,7
Skulder i förvärvade koncernföretag	419,9	-	-	419,9
Omräkningsdifferens	-1 141,8	-	-	-1 141,8
Kvittning	-23,7	-	-	-23,7
Vid årets slut	1 373,4	600,0	-	1 973,4

Koncernen	2022-12-31			
	Banklån	Obligation	Övriga lån	Totala skulder
Vid årets början	417,3	593,4	123,6	1 134,3
Upptagna lån	680,4	-	-	680,4
Amortering	-25,8	-	-	-25,8
Icke kassaflödespåverkande	-	-	-81,5	-81,5
Skulder hänförliga till leasing	2,8	-	-	2,8
Kapitalserade avgifter	-	2,9	-	2,9
Skulder i förvärvade koncernföretag	793,7	-	-42,1	751,6
Omräkningsdifferens	5,9	-	-	5,9
Kvittning	-	-	-	-
Vid årets slut	1 874,3	596,3	-	2 470,6

Moderbolaget	2023-12-31			
	Banklån	Obligation	Lån koncernföretag	Totala skulder
Vid årets början	-	596,3	-	596,3
Upptagna lån	-	-	-	-
Amortering	-	-	-	-
Icke kassaflödespåverkande	-	-	-	-
Kapitalserade avgifter	-	3,7	-	3,7
Aktieägartillskott	-	-	-	-
Vid årets slut	-	600,0	-	600,0

Moderbolaget	2022-12-31			
	Banklån	Obligation	Lån koncernföretag	Totala skulder
Vid årets början	-	593,4	29,3	622,7
Upptagna lån	-	-	-	-
Amortering	-	-	-	-
Icke kassaflödespåverkande	-	-	-29,3	-29,3
Kapitalserade avgifter	-	2,9	-	2,9
Aktieägartillskott	-	-	-	-
Vid årets slut	-	596,3	-	596,3

NOT 41 LEASINGAVTAL

Leasingavtal där företaget är leasetagare

SIBS:s materiella anläggningstillgångar utgörs både av ägda och av leasade tillgångar. Leasade tillgångar redovisas bland posterna

rörelsefastigheter, nyttjanderättstillgångar och inventarier. Se nedan tabell för utgående balans på leasade tillgångar samt hur stor avskrivningen på dessa leasade tillgångar var under 2022.

	Rörelsefastigheter	Nyttjanderättstillgångar	Inventarier	Totalt
Redovisat värde 2022-12-31	3,9	3,2	2,5	9,6
Tillkommande/ Avgående	-0,8	8,7	1,1	9,0
Avskrivningar under året	-0,3	-3,7	-0,9	-4,9
Redovisat värde 2023-12-31	2,8	8,2	2,7	13,7

NOT 42 VÄRDERING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER TILL VERKLIGT VÄRDE SAMT KATEGORIINDELNING

Koncern har i nuläget inga finansiella tillgångar eller skulder som värderas till verkligt värde via resultaträkningen varför redovisat värde bedöms motsvara verkligt värde för samtliga finansiella tillgångar och skulder. Vid värdering till verkligt värde via resultaträkningen fastställs värdet i så stor utsträckning som möjligt utifrån observerbara data. Verkliga värden kategoriseras i olika nivåer i en värde-hierarki baserat på de data som finns tillgängliga.

Nivå 1: Enligt priser noterade på en aktiv marknad för identiska tillgångar eller skulder.

Nivå 2: Utifrån direkt eller indirekt observerbar marknadsdata som inte inkluderas i nivå 1.

Nivå 3: Utifrån indata som inte är observerbara på marknaden.

Koncernen 2023-12-31	Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar redovisade till verkligt värde via resultatet
Finansiella tillgångar		
Övriga långfristiga fordringar	7,0	-
Kundfordringar	0,2	-
Övriga fordringar	190,6	-
Likvida medel	265,1	-
Summa	462,9	-

Koncernen 2023-12-31	Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder redovisade till verkligt värde via resultatet
Finansiella skulder		
Långfristiga räntebärande skulder	1 173,0	-
Kortfristiga räntebärande skulder	800,4	-
Leverantörsskulder	511,1	-
Skatteskulder	1,6	-
Övriga skulder	445,3	-
Skulder till intresseföretag	20,0	-
Upplupna kostnader	67,6	-
Summa	3 019,0	-

Koncernen 2022-12-31	Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar redovisade till verkligt värde via resultatet
Finansiella tillgångar		
Övriga långfristiga fordringar	7,7	-
Kundfordringar	5,6	-
Övriga fordringar	78,4	-
Likvida medel	122,6	-
Summa	214,3	-

Koncernen 2022-12-31	Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder redovisade till verkligt värde via resultatet
Finansiella skulder		
Långfristiga räntebärande skulder	2 288,3	-
Kortfristiga räntebärande skulder	178,9	-
Leverantörsskulder	253,5	-
Skatteskulder	1,7	-
Övriga skulder	485,1	-
Skulder till intresseföretag	186,0	-
Upplupna kostnader	92,3	-
Summa	3 485,8	-

Moderbolaget 2023-12-31	Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar redovisade till verkligt värde via resultatet
Finansiella tillgångar		
Övriga långfristiga fordringar	6,7	-
Kundfordringar	6,3	-
Övriga fordringar	4,5	-
Likvida medel	132,4	-
Summa	149,9	-

Moderbolaget 2023-12-31	Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder redovisade till verkligt värde via resultatet
Finansiella skulder		
Långfristiga räntebärande skulder	600,0	-
Kortfristiga räntebärande skulder	40,0	-
Leverantörsskulder	6,4	-
Skatteskulder	0,8	-
Övriga skulder	0,9	-
Upplupna kostnader	20,6	-
Summa	668,7	-

Moderbolaget 2022-12-31	Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar redovisade till verkligt värde via resultatet
Finansiella tillgångar		
Övriga långfristiga fordringar	7,7	-
Kundfordringar	0,7	-
Övriga fordringar	3,7	-
Likvida medel	122,6	-
Summa	134,7	-

Moderbolaget 2022-12-31	Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder redovisade till verkligt värde via resultatet
Finansiella skulder		
Långfristiga räntebärande skulder koncern	596,3	-
Kortfristiga räntebärande skulder	40,0	-
Leverantörsskulder	9,2	-
Skatteskulder	0,4	-
Övriga skulder	17,6	-
Upplupna kostnader	13,8	-
Summa	677,3	-

Följande sammanfattar de metoder och antaganden som främst använts för att fastställa verkligt värde på de finansiella instrument som redovisas i tabellen ovan.

Långfristiga fordringar

Verkligt värde på långfristiga fordringar anses motsvara det redovisade värdet.

Långfristiga räntebärande skulder

Verkligt värde av räntebärande skulder med en rörlig ränta uppskattas motsvara redovisat värde. Fasträntelån där den fasta räntan gäller längre än 12 månader värderas till verkligt värde genom att diskontera framtida kassaflöden.

Kortfristiga fordringar och skulder

För kundfordringar och leverantörsskulder med en kvarvarande livslängd på mindre än sex månader anses det redovisade värdet reflektera verkligt värde. Kundfordringar och leverantörsskulder med en livslängd överstigande sex månader diskonteras i samband med att verkligt värde fastställs. Verkligt värde för övriga kortfristiga skulder och fordringar anses motsvara redovisat värde.

NOT 43 KAPITALHANTERING OCH FINANSIELLA RISKER

Koncernens risker och riskhantering beskrivs på s 81.

Nedan följer ytterligare information avseende väsentliga risker.

Moderbolaget finansieras huvudsakligen genom eget kapital och lån från sina ägare. Dotterbolagen som ingår i koncernen finansieras genom eget kapital och aktieägarlån samt genom banklån.

Koncernens finansverksamhet fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och analyserar koncernens belåningsgrad som per den 31 december 2023 uppgick till 59 (59) procent.

Finansiella risker

Koncernen är exponerad för ett antal finansiella risker inkluderande kreditrisk, likviditetsrisk, marknadsrisk, ränterisk och valutarisk.

Kreditrisk

Kreditrisk är risken för att en motpart inte kan uppfylla sina avtalsenliga förpliktelser och därigenom förorsakar en förlust för Koncernen. Kreditrisken avseende Koncernens banktillgodohavanden begränsas genom att endast använda reglerade banker.

Kreditrisken avseende övriga motparter på vilka Koncernen har fordringar hanteras genom kreditbedömningar före investeringar genomförs och hyres- och andra avtal tecknas.

Likviditetsrisk

Koncernen hanterar sin likviditets- och kapitalanskaffningsrisk genom att löpande göra likviditetsprognoser och tillse att det finns tillgång till tillräckligt med likvida medel i Koncernen för kommande betalningar. Likviditetshantering innefattar att inneha tillräckligt med likvida medel, att ha tillgång till kreditlöften och kundernas förmåga att betala sina skulder inom överenskommen tid.

Den huvudsakliga likviditetsrisken avser Koncernens externa låneavtal och möjligheten att fullgöra åtagandena i dessa. Åtagande är i form av kreditgivarnas allmänna villkor som innebär att informera kreditgivarna om förändrade förutsättningar, såsom väsentliga ägarförändringar, obestånd, verksamhetsförvärv och större förändringar av verksamhetsinriktning. Därtill innehas åtagande att betala räntor, amorteringar och övriga avgifter inom föreskriven tid. Om åtagande inte efterlevs det leda till att kreditgivaren kan säga upp avtalet. Koncernen uppfyller alla åtagande mot kreditinstituten.

Krediterna har genomgående formellt korta löptider. Avsikten är att förlängs löpande. Det finns inga tecken på svårigheter att förlänga krediterna.

Följande tabell utvisar Koncernens likviditetsanalys för sina finansiella skulder. Tabellen är upprättad baserad på ej diskonterade kassaflöden.

Koncernen 2023-12-31	Redovisat belopp	Inom 1 år	Från 2 år till 5 år	Mer än 5 år
Räntebärande skulder kreditinstitut	1 373,4	700,4	673,0	-
Obligationslån	600,0	100,0	500,0	-
Övriga räntebärande skulder	-	-	-	-
Lån till intresseföretag	20,0	20,0	-	-
Skatteskulder	1,7	1,7	-	-
Leverantörsskulder	511,1	511,1	-	-
Övriga skulder	445,3	106,1	339,2	-
Upplupna kostnader	67,6	67,6	-	-
	3 019,1	1 506,9	1 512,2	-

Koncernen 2022-12-31	Redovisat belopp	Inom 1 år	Från 2 år till 5 år	Mer än 5 år
Räntebärande skulder kreditinstitut	1 689,5	178,9	1 510,6	-
Obligationslån	596,3	-	596,3	-
Övriga räntebärande skulder	-	-	-	-
Lån till intresseföretag	186,0	186,0	-	-
Skatteskulder	1,7	1,7	-	-
Leverantörsskulder	253,5	253,5	-	-
Övriga skulder	488,3	488,3	-	-
Upplupna kostnader	92,3	92,3	-	-
	3 307,6	1 200,7	2 106,9	-

Marknadsrisk

Risk relaterad till fastighetsinvesteringar

Investeringar i fastigheter är utsatta för olika typer av risk. De huvudsakliga faktorer som påverkar värdet på en fastighet är följande:

- i) förändringar i den allmänna ekonomiska utvecklingen
- ii) lokala marknadsförhållanden såsom överutbud eller minskad efterfrågan
- ii) förändringar i hyresgästernas kreditvärdighet
- iii) konkurrens från andra fastigheter/fastighetsägare och
- iv) förändringar i lagar och regler, till exempel avseende detaljplaner, miljö och skatter

Förändringar i ovanstående faktorer kan påverka värdet på Koncernens tillgångar och därmed även Koncernens resultat.

Ränterisk

Ränterisken är risken att det verkliga värdet eller framtida kassaflöden för ett finansiellt instrument varierar till följd av förändringar i marknadsräntorna.

Koncernen investerar huvudsakligen i tillgångar som hyrs ut på längre tid till fasta belopp till externa parter. Koncernens ambition är att generera stabila kassaflöden från sina investeringar. För att uppnå detta följer koncernen utvecklingen på marknaden för att kunna bemöta räntefluktrationer över tid.

Valutarisk

Valutarisken är risken att värden eller framtida kassaflöden varierar till följd av förändringar i valutakurser.

Koncernen har exponering mot ett flertal utländska valutor. Några valutaderivat har ej ingåtts. Koncernen följer utvecklingen på valutamarknaderna och överväger löpande om eventuella avtal om derivat skall ingås. Årets omräkningseffekter hänförliga till dotterbolag i Malaysiaredovisas i koncernens eget kapital.

NOT 44 NÄRSTÅENDE

SIBS närstående är i huvudsak styrelse och ledande befattningshavare. Vidare har SIBS engagemang i intresse intresseföretag och joint ventures. Transaktioner mellan styrelse/ledande befattningshavare och koncernen är begränsat och sker på marknadsmässiga villkor. Information om personalkostnader återfinns i not 13.

Koncernen redovisar i sin projektverksamhet intäkter och kostnader för entreprenad. Dessa intäkter och kostnader sker på marknadsmässiga villkor mot joint venture. Koncernen har vidare inlåning i joint venture samt förvaltningsintäkter innefattande administrativa göromål. Ränteintäkterna och arvodet sker likväl på marknadsmässiga villkor. I koncernens balansräkning återfinns poster som avser avräkningar och förhållanden mellan koncernen och joint ventures.

NOT 45 VÄSENLIGA HÄNDELSER EFTER RÅKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

🏠 Sveaviken Bostad avyttrade i februari 2024, 75 bostäder i fastigheten Lund Parasollet 2 till SEB:s bostadsfond Domestica V. Uthyrningsbar yta om totalt 3 593 kvm.

Styrelsens intygande

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 29 april 2024. Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 14 juni 2024.

STOCKHOLM DEN 29 APRIL 2024

Erik Thomaeus
Verkställande direktör

Michael Wolf
Ordförande

Johan Karlsson
Styrelseledamot

Pär Thomaeus
Styrelseledamot

Jonas Ramstedt
Styrelseledamot

VÅR REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS DEN 29 APRIL 2024
ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i SIBS AB (publ), org.nr 559050-3073

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för SIBS AB (publ) för år 2023. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 74-121 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt resultaträkningen och rapporten över finansiell ställning för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets och koncernens styrelse i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Vår revisionsansats

Revisionens inriktning och omfattning

Vi utformade vår revision genom att fastställa väsentlighetsnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna. Vi beaktade särskilt de områden där verkställande direktören och styrelsen gjort subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som har gjorts med utgångs-

punkt från antaganden och prognoser om framtida händelser, vilka till sin natur är osäkra. Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att styrelsen och verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen, och bland annat övervägt om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

Vi anpassade vår revision för att utföra en ändamålsenlig granskning i syfte att kunna uttala oss om de finansiella rapporterna som helhet, med hänsyn tagen till koncernens struktur, redovisningsprocesser och kontroller samt den bransch i vilken koncernen verkar.

Väsentlighet

Revisionens omfattning och inriktning påverkades av vår bedömning av väsentlighet. En revision utformas för att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida de finansiella rapporterna innehåller några väsentliga felaktigheter. Felaktigheter kan uppstå till följd av oegentligheter eller misstag. De betraktas som väsentliga om enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användarna fattar med grund i de finansiella rapporterna.

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetstal, däribland för den finansiella rapportering som helhet. Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning, samt att bedöma effekten av enskilda och sammantagna felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Särskilt betydelsefullt område

Värdering av förvaltningsfastigheter och andelar i intresseföretag och joint venture

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernen till bedömda marknadsvärden vilket under pågående uppförande inkluderar bedömning av kvarvarande produktionsutgifter. Marknadsvärdering görs årligen av externa värderingsinstitut, se not 19. De efterföljande värdeförändringar som uppkommer hanteras enligt IAS 40 och redovisas enligt standarden över resultaträkningen och har därför betydande påverkan på såväl redovisat resultat som på finansiell ställning. Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgår under året till -145,1 MSEK och bokfört värde på dessa tillgångar uppgår till 2 095,1 MSEK vid utgången av räkenskapsåret. Värdering av förvaltningsfastigheter har även stor betydelse för redovisat värde av resultat från intresseföretag och joint ventures och bokfört värde på dessa tillgångar. För 2023 redovisas resultat från intresseföretag och joint ventures med -298,9 MSEK (varav 170,1 MSEK avser värdeförändring fastigheter) och det bokförda tillgångsvärdet på dessa uppgår till 427,5 MSEK vid utgången av

räkenskapsåret. För information om förvaltningsfastigheter och intresseföretag/joint ventures och de bedömningar som företagsledningen tillämpat, se not 5 Väsentliga Redovisningsprinciper samt not 19 Förvaltningsfastigheter och not 27 Andelar i intresseföretag och joint ventures.

Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

Vår revision har bland annat omfattat, men inte begränsats till följande:

- Stickprovskontroll av den matematiska riktigheten i värderingsmodellen samt utvärdering av att de metoder som tillämpats bygger på vedertagna värderingsprinciper. Vi har i revisionen tagit hjälp av våra interna värderingsspecialister.
- Stickprovskontroll och utvärdering av rimligheten i indata i modellen såsom avkastningskrav, driftnetto, vakansnivåer och prognostiserat utfall utifrån historiska data.
- Utvärderat och bedömt kompetens och oberoende hos externa värderingsinstitut.
- Kontroll av genomförda känslighetsanalyser.
- Utvärderat de uppskattningar och bedömningar som gjorts av företagsledningen vad gäller kvarstående produktionsutgifter.

Redovisning av intäkter och resultat i entreprenadprojekt

2023 års totala intäkter i SIBS AB:s projektverksamhet uppgår till cirka 2 632 (1 338) MSEK. I allt väsentligt härrör intäkterna från entreprenadprojekt och redovisas över tid, d.v.s. med tillämpning av successiv vinstavräkning. Det innebär att redovisade intäkter och kostnader i entreprenadprojekt baseras på antaganden och bedömningar om framtida utfall dokumenterade i projektens slutlägesprognoser. Prognoserna innehåller bedömningar av kostnader för den egna fabriken, arbetskraft, material, underentreprenörer och garantiåtaganden. De senare kan från tid till annan kräva uppdaterade bedömningar även för avslutade projekt. Inslagen av antaganden och bedömningar innebär att slutliga resultat kan komma att avvika från nu redovisade. Givet det stora inslaget av uppskattningar och bedömningar utgör detta ett för revisionen särskilt betydelsefullt område. Se avsnitten "Projektintäkter", "Viktiga uppskattningar och bedömningar not 4 och not 7", not 36 Övriga avsättningar.

Vår revision har bland annat omfattat, men inte begränsats till följande:

- Vi har utvärderat processer och rutiner för projekts genomförande och avslut.
- Vi har utfört analytisk granskning och stickprovvis detaljtestat redovisade intäkter och marginaler och utvärderat ledningens rutiner för uppföljning av projektens finansiella resultat och även diskuterat de senare med ledningen.
- På stickprovsbasis har vi granskat intäkter och de redovisade projektkostnader som ligger till grund för bestämmande av upparbetningsgrad.
- Vi har även testat den matematiska riktigheten i beräkningen av den successiva vinstavräkningen.
- Vi har med SIBS diskuterat de principer, metoder och antaganden på vilka bedömningar baseras, innefattande även de som ligger till grund för garantiavsättningar för redan avslutade projekt.

- Sammantaget är vår uppfattning att SIBS:s antaganden och uppskattningar ligger inom ett acceptabelt intervall. Vi har dock kommunicerat att det rör sig om många gånger svåra bedömningsfrågor och att slutliga utfall kan komma att avvika från nu gjorda antaganden, uppskattningar och bedömningar.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-73. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en

väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för SIBS AB (publ) för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, 113 97 Stockholm, utsågs till SIBS AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 8 juni 2023 och har varit bolagets revisor sedan 2016.

Stockholm den 29 april 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

Definitioner och ordlista

Driftöverskott

Hyresintäkter 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.

Belåningsgrad

Koncernens förvaltningsfastigheter i relation till fastighetslånen.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen vid periodens slut.

Justerad soliditet

Eget kapital vid periodens slut i förhållande till balansomslutning justerad för likvida medel. Soliditeten används som nyckeltal för att belysa finansiell stabilitet på lång sikt.

BOA (Boarea)

Med boarea eller boyta avses den yta i ett hus som är användningsbar för boende. Boarean är den sammanlagda yta som uppges i hyreskontrakt och ger hyresintäkter.

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 ca 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.

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 januari-mars publiceras den 30 maj 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 20.45 CET den 29 april 2024.