

SIBS

Årsredovisning 2024



Innehåll

Årets höjdpunkter	6
VD har ordet	8
Utveckling 2024	10
SIBS affärsmodell	13
SIBS projektprocess	14
Våra projekt	16
Hållbarhetsrapport	24
SIBS taxonomilinjering	42
GRI Index	56
Styrelse	67
Ledning	68
Finansiell rapportering	70
Förvaltningsberättelse	72
Risker	76
Styrelsens intygande	119
Revisionsberättelse	120
Definitioner och ordlista	123

SIBS årsredovisning för 2024 avges av styrelsen och verkställande direktören för SIBS. Den lagstadgade årsredovisningen finns på sidorna 72-122 och har reviderats av SIBS externa revisor. Hållbarhetsrapporten finns på sidorna 24-55, samt de sidor som återfinns i GRI-indexet på sidorna 56-64 och är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen 6 kap. SIBS rapporterar med referens till GRI standarder 2021.

SIBS är en global ledare inom industriell produktion av flerbo-
stadshus. 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 Projektför-
säljning eller Modulförsäljning till en global marknad. The Home
Factory som är utveckling och uppförande av nyckelfärdig, pro-
duktionsredo fabrik, samt Bostadsutveckling och förvaltning där
vi genom dotterbolag utvecklar, bygger, äger och förvaltar bo-
städer inom koncernen. Läs mer om vår affärsmodell på s 13.

Under året har vi tagit nästa kliv i vår utveckling och etablerat SIBS
Modular som ska samla all verksamhet kopplad till vårt byggsys-
tem och vår industriella produktion. Du kan läsa mer om nästa
steg i vår industriella resa på s 22.

Ledande industriell producent av lägenhetsmoduler på den globala marknaden

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

✓ Beprövad produktion som skapar flexibilitet, tidsbesparingar och kostnadseffektivitet

+ 7 000
Producerade lägenheter globalt.

40%
Tidsbesparing från projektering till färdigställande jämfört med traditionellt byggande.

20-30%
Lägre produktionskostnad jämfört med traditionellt byggande.

✓ Egenutvecklat byggsystem, process och verktyg som möjliggör skalbar produktion med hög kvalitet

6 000
Årlig skalbar produktionskapacitet (antal lägenheter).

90%
Färdigställandegrad i fabrik (inklusive hisschakt, installationer och trapphus).

+400
Kvalitetskontroller i produktionskedjan.

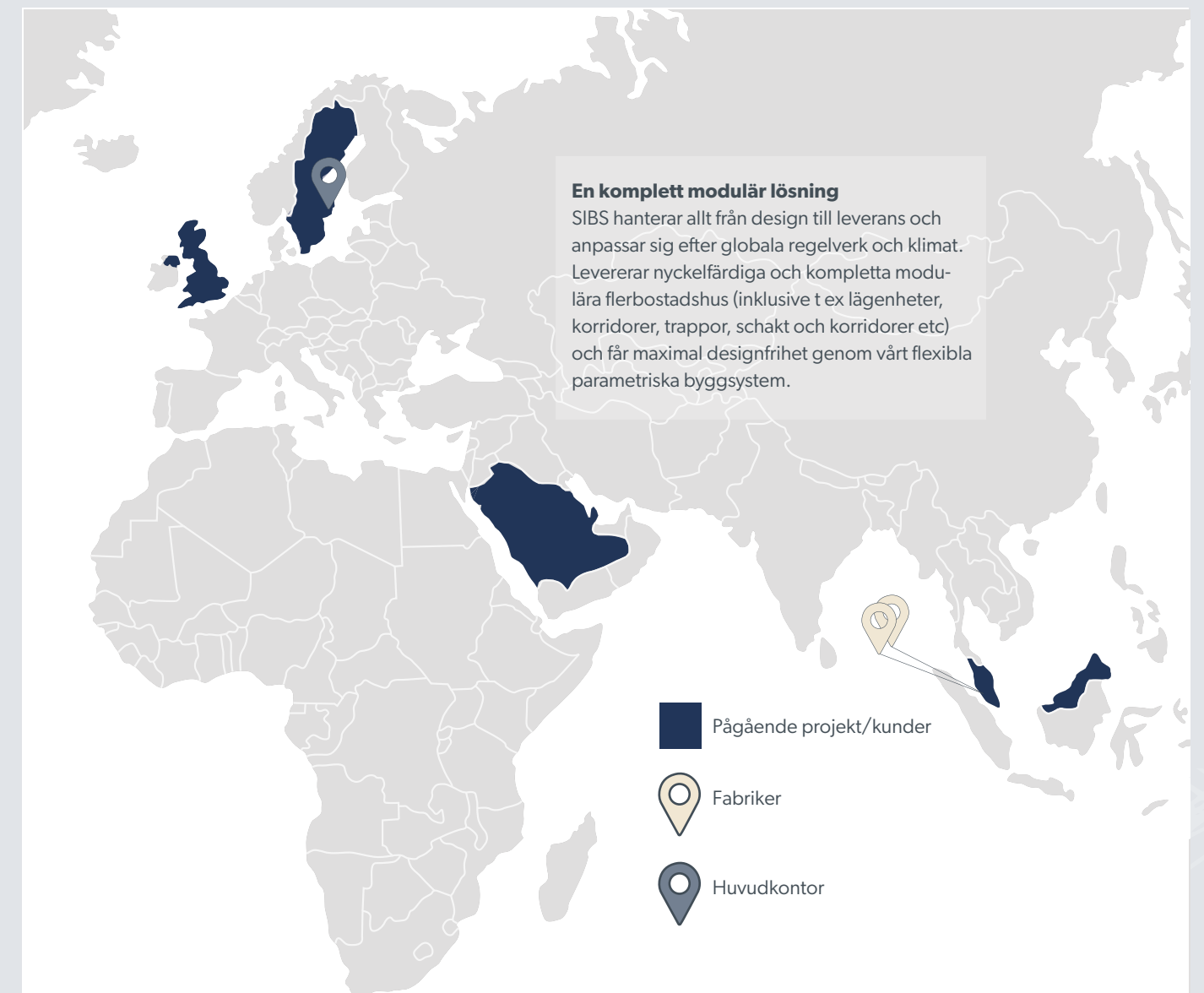
Fördelar med industriell modulär produktion

Säkerhet och lokal inverkan

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

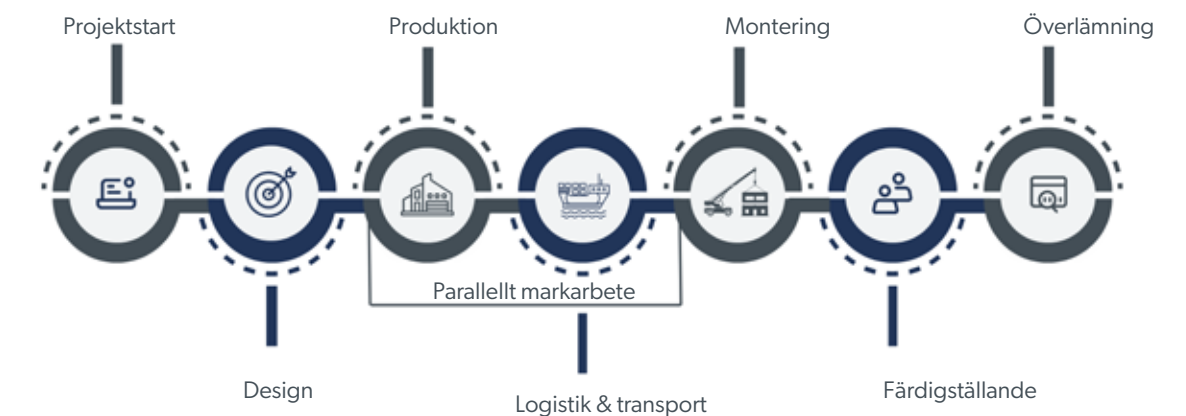
Minskat avfall

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



Integrerad process, från början till slut

SIBS har en fullt vertikalt integrerad värdekedja, från design och konfiguration till montering och färdigställande.



Årets höjdpunkter

Året som gått har präglats av vår starka tillväxtresa. Vi har fortsatt att färdigställa och leverera bostäder, genomfört försäljningar av fastigheter och drivit vår produktion framåt i högt tempo. Samtidigt har vi utvecklat vår organisation med fokus på långsiktig kapacitet och hållbar tillväxt.

2 174 FÄRDIGSTÄLLDA LÄGENHETER I NEOM

Toppmodernt och energieffektivt i urbaniseringsprojekt
Under året färdigställdes de över 2 000 lägenheterna i vårt första projekt i NEOM. NEOM som är beläget i nordvästra Saudiarabien är i dagsläget världens största urbaniseringsprojekt och platsen kommer att vara ett center för världsledande innovation.

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.

Bild från byggarbetsplats i NEOM, Saudiarabien.



Bild från NC1, ett bostadsområde i NEOM, avsett för de som hjälper till att utveckla området.



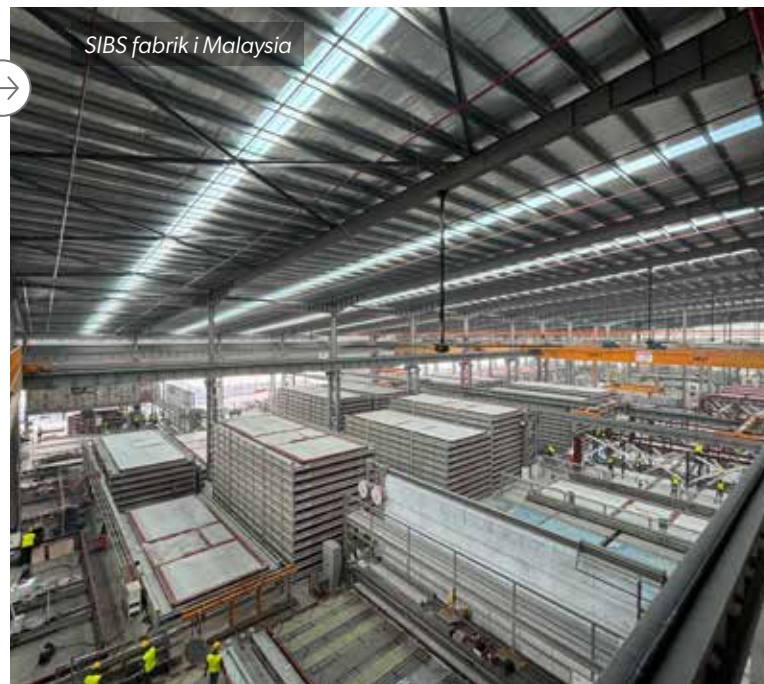
NY ORGANISATION

SIBS Modular - Uppstärkt och uppskalad verksamhet

Under september etablerades SIBS Modular med målet att samla all verksamhet relaterad till byggsystem och industriell produktion. Ett nytt styrelse- och CFO-team med omfattande internationell industriell erfarenhet tillsattes för att förstärka organisationen. Förändringen syftar till att effektivisera processer, maximera kapacitet och bättre möta den ökade internationella efterfrågan.

Styrelsen för SIBS Modular består av Henrik Ehrnrooth (ordförande), Karl-Henrik Sundström, Ivo Bozon, Jonas Ramstedt, Johan Karlsson, Erik Thomaus och Pär Thomaus.

SIBS fabrik i Malaysia



SIBS fabrik i Malaysia



Parasollet, Lund, Sverige



SÅLT FÖRSÄLJNINGAR AV PROJEKT

Försäljningar under året

Under 2024 avyttrades flera fastigheter av Sveaviken Bostad. Avyttringarna är helt i linje med SIBS uttalade strategi att fokusera på den industriella produktionen.

SIBS fabrik i Malaysia



50 PRODUCERADE MODULER/DAG

Kvartal två - Maximal drift och kapacitet i fabrik

Under andra kvartalet 2024 nådde SIBS en viktig milstolpe i produktionen. Då var samtliga tillverkningslinor i gång och fabriken drevs i tvåskift. Det innebär att fabriken var uppe i maximal kapacitet av produktionen och producerade 50 moduler per dygn.

Marielundshöjden, Mariefred, Sverige



Dansbanan, Norrköping, Sverige



5,9 MILJARDER I OMSÄTTNING

Fördubblad omsättning under året

Under 2024 fortsatte vi att bygga vidare på den starka utveckling som startade under 2023 och även om det fjärde kvartalet präglades av utmaningar så mer än fördubblades omsättningen under 2024.

2024 - Ett år av tillväxt och lärdomar

2024 har präglats av stark tillväxt, internationell expansion och nya utmaningar.

Ett rekordstarkt första halvår följdes av ett mer komplext avslut, där globala faktorer och projektrelaterade fördröjningar satte vår anpassningsförmåga på prov. Trots detta har vi fortsatt att leverera och stärka vår organisation för långsiktig utveckling.

År 2024 har varit ett år präglat av tydliga kontraster. Vi inledde året starkt, med rekordhög produktion och fortsatt internationell expansion, i linje med det positiva momentum vi tog med oss från 2023. Under årets första kvartal slog vi nya produktionsrekord och etablerade vår närvaro på en ny stor marknad.

Mot årets slut förändrades förutsättningarna. Hösten och vintern präglades av ökade utmaningar, inte minst till följd av det geopolitiska läget som påverkade våra globala logistikkedjor negativt. Därtill stötte vi på projektrelaterade svårigheter kopplade till inträdet på nya marknader, samtidigt som vissa kostnader översteg våra tidigare prognoser. Fördröjda starter av redan vunna, men ännu ej kontrakterade projekt påverkade också resultat och kapacitetsutnyttjande för årets avslutande kvartal. Som en konsekvens följde en tillfälligt pressad likviditetssituation med ett ökat behov av rörelsekapital.

Utmaningar till trots är det ändå meningsfullt att framhäva att projekten fortsatt förväntas uppvisa rimliga marginalnivåer. För koncernen som helhet uppgick EBITDA-marginalen till 11,5 procent för helåret 2024.

För helåret ökade omsättningen rejält till 5 869 MSEK (2 690), och rörelseresultatet före värdeförändringar uppgick till 543 MSEK (137) – nära en fyrdubbling jämfört med föregående år. EBITDA uppgick till 673 MSEK (232). Under året färdigställde vi 2 503 bostäder, vilket motsvarar över hälften av det totala antal lägenheter vi färdigställt sedan starten 2016.

Den svenska projektutvecklingen

Den svenska projektutvecklingen påverkades under 2024 av ett fortsatt utmanande marknadsläge. Den låga transaktionsvolymen och en avvaktande investeringsvilja har ytterligare bromsat takten för nya projektstarter. Byggverksamheten i Sverige har dessutom belastats av fortsatt höga kostnader, delvis till följd av inflationstryck. De samlade realiserade och orealiserade värdeförändringarna i vårt svenska fastighetsbestånd uppgick till -447 MSEK, huvudsakligen drivet av ökade direktavkastningskrav och en förändrad marknadssyn på fastighetsvärderingar.

Genomförda åtgärder under 2025

Mot bakgrund av de lärdomar vi dragit av 2024 har vi genomfört en rad strategiska åtgärder i syfte att stärka vår motståndskraft och långsiktiga utvecklingsförmåga. Dessa åtgärder ger oss finansiell flexibilitet och kommer även ge förbättrade möjligheter till ekonomisk styrning.

- I februari 2025 genomfördes ett kapitaltillskott genom en efterställd konvertibel, parallellt med en omförhandling av villkor med obligationsinvesterare vilket sammantaget tillförde likviditet om cirka 600 MSEK.
- Under februari avyttrade vi även utvecklingsprojektet i Nykvarn till vårt gemensamägda JV med Slättö, vilket väsentligt förbättrar projektets förutsättningar att få ändamålsenlig finansiering fram till färdigställande.
- I april 2025 genomförde vi ytterligare en omförhandling av villkor med obligationsinvesterare. Tillsammans med en annonserad nyemission i maj 2025, med garanterad volym på minst 300 MSEK och bred uppslutning och stöd från bolagets aktieägare, ger detta bolaget den erforderliga likviditet och finansiella flexibilitet som krävs för att uppfylla våra åtaganden och möta våra kunders och andra intressenters krav på stabilitet.
- Vi har löpande förstärkt vår organisation med nyckelkompetens inom industriell produktion, affärsutveckling och finansiell styrning. Vi har intensifierat arbetet med att förbättra vår interna projektstyrning, stärka den finansiella kontrollen samt utveckla en mer diversifierad kundportfölj med mindre koncentration till enskilda marknader. Ett antal utskott som följer utvecklingen i vårt riskarbete har etablerats i styrelsen.
- Vi bedömer vidare att produktionen i några av de fördröjda projekten kan inledas till sommaren eller snart därefter. Därtill pågår ett intensivt försäljningsarbete med god respons både i Sverige, Storbritannien och Australien. Detta förväntas bidra till ett mer balanserat kapacitetsutnyttjande, även om inverkan från förskjutningarna kommer att kvarstå under det första halvåret. En gradvis återhämtning väntas därefter under hösten.

Samlat utgör initiativen ovan fundamentet för vår fortsatta utveckling under 2025. Genom nya rapporteringsstrukturer och uppdaterade nyckeltal kommer vi att kunna tydliggöra utvecklingen inom vår verksamhet mer transparent framöver.

ERIK THOMAEUS

Det är dock viktigt att konstatera att början av 2025 präglas av ett fortsatt utmanande läge. Resultatet för inledningen av året kommer därför inte fullt ut spegla de positiva effekterna av våra genomförda åtgärder. Vi förväntar oss en gradvis återhämtning mot hösten i takt med att våra initiativ får genomslag och nya projekt når produktionsstart.

Hållbarhet i praktiken

Hållbarhet är fortsatt en integrerad del av vår affärsmodell och genomsyrar hela vår verksamhet, från produktion till färdigställt projekt. Under året har vi fortsatt att utveckla vårt hållbarhetsarbete genom konkreta insatser, både inom våra projekt och i vår industriella verksamhet.

Flera av våra bostadsprojekt drivs i dag helt eller delvis med egenproducerad solenergi, vilket är ett tydligt steg i vår ambition att minska klimatpåverkan. Inom våra fabriker har vi intensifierat arbetet med att förbättra både arbetsmiljö och säkerhet, med goda resultat. Vi är särskilt stolta över arbetsmiljöarbetet inom våra projekt i NEOM. Trots projektens komplexitet och omfattning har våra team visat att hög produktionskapacitet kan förenas med höga krav på säkerhet, god arbetsmiljö och hållbarhet. Mer om detta arbete finns att läsa i en separat artikel i vår hållbarhetsredovisning.

Under året har vi även förberett oss för den nya hållbarhetsrapportering som träder i kraft 2025. Det markerar ytterligare ett viktigt steg i vårt åtagande för ökad transparens, strukturerad uppföljning och långsiktigt ansvarstagande i hela verksamheten.

Utveckling framåt

Vi möter 2025 med stöd från våra investerare, en tydlig strategi, fortlopande stärkt organisation och fortsatt stark tilltro till vår affärsmodell. Samtidigt arbetar vi målmedvetet och systematiskt med att hantera de utmaningar som kvarstår, inte minst med fokus att stärka vår finansiella position i nära dialog med aktieägare och andra investerare. Vi har fått internationellt erkännande från institutionella kunder och bekräftat att vår produkt levererar även i stor skala. Behovet av hållbara och kostnadseffektiva bostäder är fortsatt stort på många marknader. Vi är djupt tacksamma för visat förtroende från våra obligationsinvesterare och aktieägare, vilka gemensamt agerat mycket konstruktivt i en utmanande situation.

Jag vill även rikta ett varmt och uppriktigt tack till alla våra medarbetare. Ert engagemang, er kompetens och uthållighet är den drivkraft som för SIBS framåt varje dag. Vi är fortsatt på väg mot förverkligandet av vår vision att forma och förändra framtidens bygg- och bostadsmarknad.

Trots att vi avslutade 2024 med andra förutsättningar än vi började året med, står vår strategiska inriktning fast. Vår ambition att leda utvecklingen inom industriell bostadsproduktion är starkare än någonsin.

Erik Thomaeus
CEO SIBS AB

Utveckling 2024

2 503

FÄRDIGSTÄLLDA
LÄGENHETER
JAN-DEC 2024

1 845

LÄGENHETER
UNDER
UPPFÖRANDE

673,5

BERÄKNAD
EBITDA
MSEK

53

PROCENT
AV OMSÄTTNINGEN
UPPFYLLER TAXONMIN

35

KWH/KVM SPECIFIK
ENERGIANVÄNDNING
I GENOMSnitt

803

MWH
GENERERAD SOLEL

SIBS i siffror

+7 000

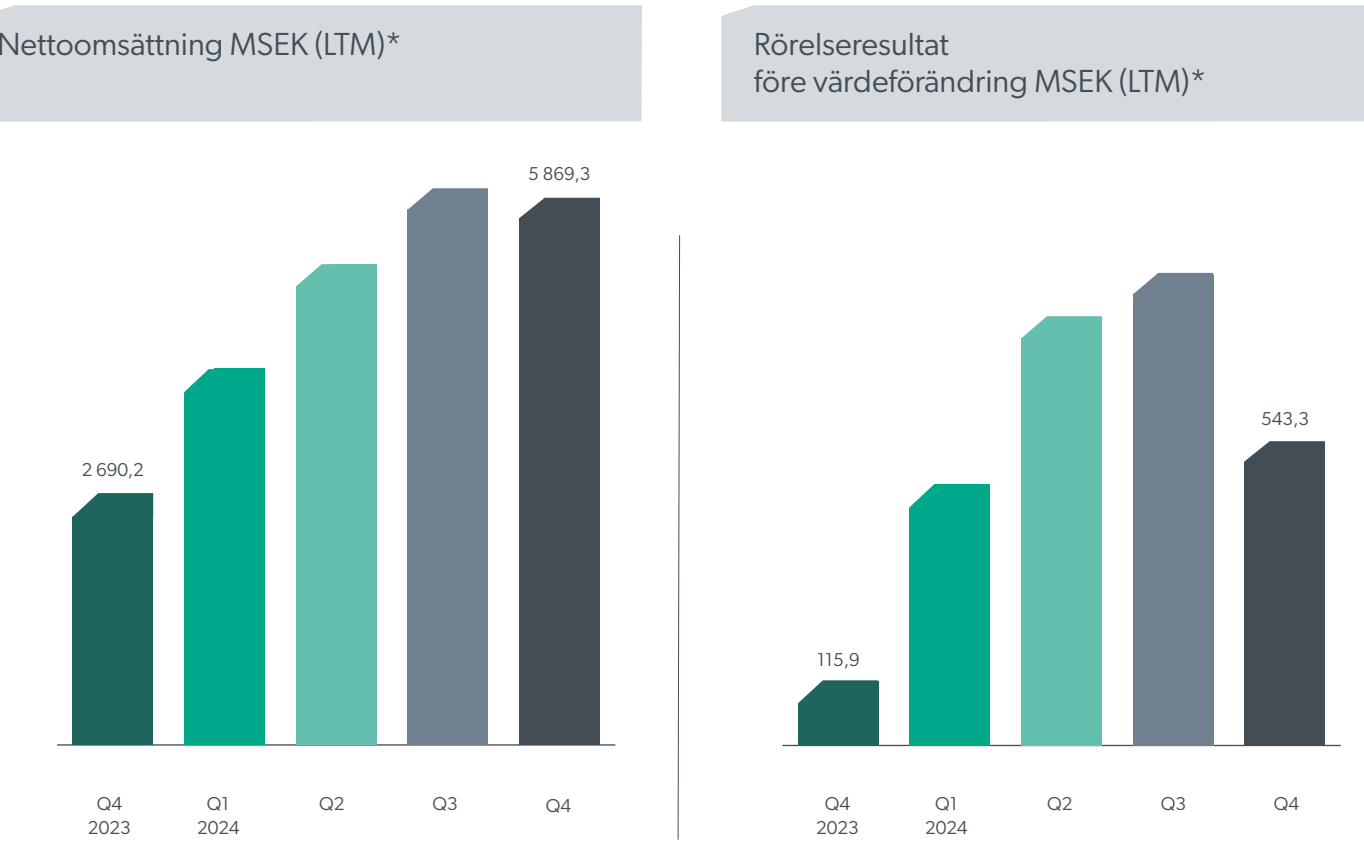
PRODUCERADE
LÄGENHETER
TOTALT

+120

UPPFÖRDA
BYGGNADER
TOTALT

12 000

MODULER ÅRLIG
PRODUKTIONS-
KAPACITET



* LTM avser rullande 12 månader (Last Twelve Months)

NYCKELTAL

MSEK	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Nettoomsättning	5 869,3	2 690,2
Rörelseresultat före värdeförändring	543,3	136,7
Beräknad EBITDA	673,5	231,7
Rörelseresultat	96,0	-307,4
Resultat före skatt	-100,0	-536,9
Marknadsvärde färdigställda förvaltningsfastigheter	1 040,0	1 596,2
Marknadsvärde färdigställda fastigheter*	1 798,0	1 779,6
Produktionsstartade lgh under perioden	-	3 474
Färdigställda lgh under perioden	2 503	1 105
Lgh under uppförande	1 845	4 347
Lgh under projektutveckling	8 708	9 251
Soliditet	24%	31%
Justerad soliditet (justerad för likvida medel)	25%	33%
Belåningsgrad färdigställda fastigheter**	58%	59%

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

**Avser vid periodens utgång en fastighet

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 kvalitet.

Neom, Saudiarabien

SIBS affärsmodell

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

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



Scandinavian Industrialized Building Systems

ConstructionTech

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



Industriell försäljning

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



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

Produkter

Projektförsäljning

Nyckelfärdigt hus

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

Modulförsäljning

Moduler med assistans till nyckelfärdigt

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



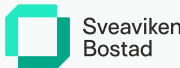
Bostadsutveckling & förvaltning

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



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

Varumärken



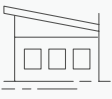
Utvecklar, äger och förvaltar bostäder inom koncernen på den nordiska marknaden.



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



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



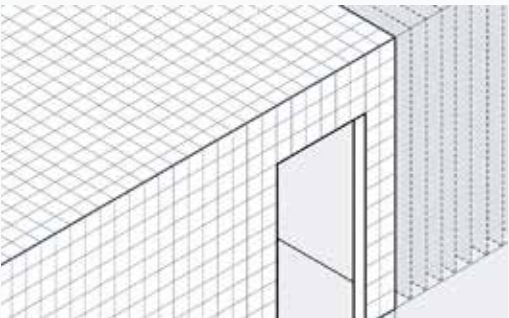
The Home Factory

Utveckling och uppförande av nyckelfärdig, produktionsredo fabrik.



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

Översikt SIBS projektprocess



	Design och konfiguration	Planering och inköp	Produktion	Logistik och transport	Montering och färdigställande
TID	Upp till 70% snabbare.	Beställningspunkter i ERP-system. Beställt i tid för leverans i tid.	Industriell optimerad tillverkning sker parallellt med markarbeten.	Just-in-time.	Hus färdigställt på 3-4 månader efter monteringsstart. Färdigställd grund. Upp till 60-70% kortare tid.
KOSTNAD	>70% lägre kostnad.	Effektivisering genom få komponenter som alla köps i volym.	Industriell tillverkning. Cirka 50% snabbare.	Upp till 90% färre lastbilstransporter till byggarbetsplats.	30% kostnadsbesparing tack vare 90% färdigställandegrad i fabriken.
KVALITET	Automatisk kvalitetssäkring i byggsystemet.	Rigorös genomgång och test av material i sourcing-avdelning och separat inköpsavdelning.	Över 400 kvalitetspunkter mäts och dokumenteras digitalt.	En etablerad, detaljerad process möjliggör och förbättrar.	Över 50 kvalitetspunkter i varje modul dokumenteras digitalt.
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 2024

Under året färdigställde vi hela 2 503 bostäder vilket är fler än någonsin tidigare i SIBS historia. Det är ett kvitto på vår kapacitet, men också på kraften i vårt industrialiserade och skalbara byggsystem. Varje projekt är unikt i sin utformning, men delar samma grund i ett hållbart system som möjliggör variation och anpassning till platsens karaktär och förutsättningar.

Med vår teknik bygger vi lika effektivt i arktiskt klimat som i ökenhetta, vilket demonstreras genom våra leveranser i både Sverige och Saudiarabien. Våra hus är framtagna för att leva länge med robusta material, genomtänkta planlösningar och ett tydligt fokus på social, miljömässig och ekonomisk hållbarhet.

SILHUETTEN, BARKARBYSTADEN KV20, JÄRFÄLLA, SVERIGE
208 BOSTÄDER, FÄRDIGSTÄLLDA 2024

Modernt och hållbart i hjärtat av Barkarbystaden

I centrala Barkarbystaden har vi uppfört ett nytt stadskvarter med 208 hyresrätter och bokaler om 1-4 rok. Bostäderna är smart planerade och bokalerna är i två plan med möjlighet till ateljé, studio eller butik i bottenplan. Utgångspunkten har varit att skapa ett kvarter där engagemang, kreativitet och innovation tillåts växa i en inspirerande miljö. Fastigheterna och lägenheterna är digitala med Parakeys mobila låssystem.

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 ligger nära kommunikationer, skola, dagis, shopping, kultur, natur och nöjen. Bussen stannar utanför porten och på promenadavstånd ligger Barkarby Handelsplats.



NEOM, NC1, SAUDIARABIEN
2 174 BOSTÄDER, FÄRDIGSTÄLLDA 2024

Toppmodernt och energieffektivt

Under 2023 påbörjades produktionen av de drygt 2 000 lägenheter som är fördelade på 35 hus och i december 2024 lämnades de färdigställda lägenheterna över. 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 lufttätethet 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.



Pågående projekt i urval

Våra projekt präglas av stor variation i skala, arkitektur och plats, från urbana miljöer i Sverige till expansiva bostadssatsningar i Mellanöstern. Sedan starten har Sverige varit vår hemmamarknad, där vi lagt grunden för en kvalitetssäkrad och industriell byggprocess som även ska gå att applicera på andra marknader. Oavsett var vi verkar är vår målsättning densamma, att skapa attraktiva bostäder med lång livslängd och omtanke i varje modul.

NEOM, SBC, SAUDIARABIEN
1 302 BOSTÄDER, STATUS PÅGÅENDE

Skräddarsydda bostäder i Oxagon

I september 2023 tecknades avtal med NEOM för leverans av ett andra projekt om 1 302 lägenheter fördelade på 22 hus. Projektet är beläget i Oxagon, en banbrytande hamnstad och tänkt nav för industriell innovation.

Lägenheterna består av 1-3 rok och kännetecknas av hög kvalitet, väldesignade kök, exklusiva badrum och generösa balkonger. Energieffektiviteten genomsyrar hela projektet, från solpaneler och snålspolande kranar till hög lufttäthet i konstruktionen.

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 visar hur flexibel och hållbar stadsbyggnad kan gå hand i hand med hög boendestandard i en av världens mest visionära områden.

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



Bild från SBC. Bostadsområde i NEOM, avsett för de som hjälper till att utveckla området.



Kök i SBC, Saudiarabien

Färdigbyggda lägenheter och gårdshus i Nykvarns Centrum



NYKVARN CENTRUM, SVERIGE
272 BOSTÄDER SAMT LOKALER, STATUS PÅGÅENDE

Tryggt och nytt centrum i växande Nykvarn

Nya Nykvarns centrum utvecklas till en plats där service och trygghet står i fokus. Tanken är att de nya bostäderna ihop med lokalerna ska tillföra fler människor till platsen och bidra till ett centrum där många människor möts. Bostäderna byggs i flera olika etapper men alla präglas av hållbarhet och av en nytänkande och stilren arkitektonisk framtoning.

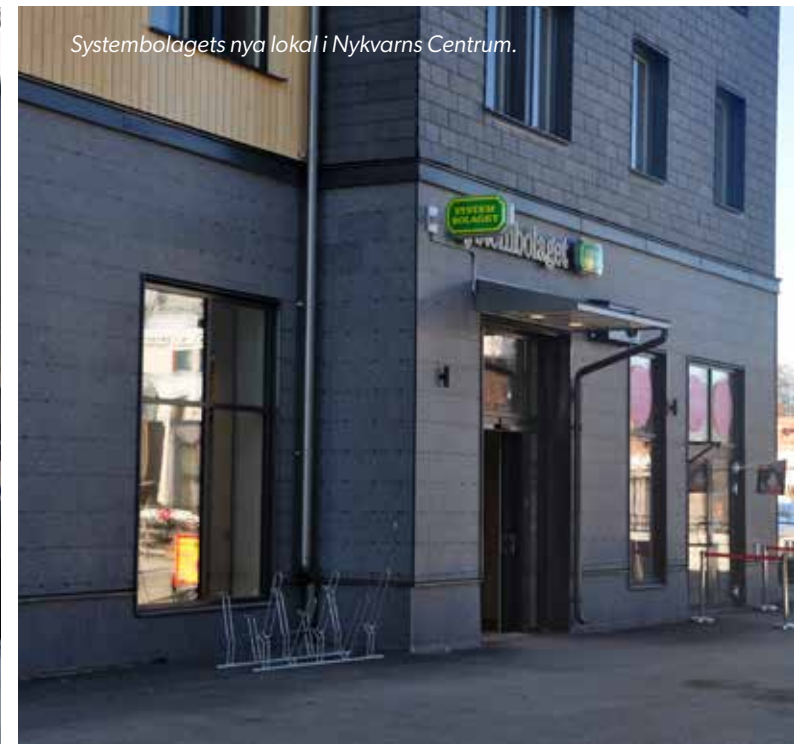
Vi bygger totalt 272 nya hyreslägenheter och samtidigt också flera affärslokaler, bland annat har både ICA och Systembolaget samt en restaurang flyttat till nya fina lokaler i det fjärde kvarteret.

Hyreslägenheterna är om 1-5 rum och kök, varav sex större lägenheter ligger i fina gårdshus om två våningar.

ICA Nykvarns nya lokal Nykvarns Centrum.



Systembolagets nya lokal i Nykvarns Centrum.



STOCKROSEN, NYKÖPING, SVERIGE
434 BOSTÄDER OCH LOKALER FÖR HANDEL OCH SERVICE, STATUS PÅGÅENDE

Smarta lägenheter nära Nyköpings stadskärna

Nära både Nyköpings stadskärna och Resecentrum pågår produktionen av totalt 434 hyreslägenheter fördelat på två kvarter. Projektet ligger i strategiskt läge för kommunikationer och kvarteren får en detaljrik arkitektur som präglas av Nyköpings kulturhistoria. Området ska utvecklas med bostäder, arbetsplatser och verksamheter som handel och hotell för att skapa en tätt, levande och hållbar blandstad.

Lägenheterna är om 1-5 rum och kök fördelade på 25-100 kvm. De blir fint inredda med enstavig ekparkett, bänkskiva i kvarts och helkaklade badrum med golvärme.

Fastigheten är cirkulär och blir mycket energieffektivt tack vara bland annat solceller på taket och från- och tilluftsventilation med hög energiåtervinning i alla lägenheter.

Bild från byggarbetsplats Stockrosen, Nyköping.





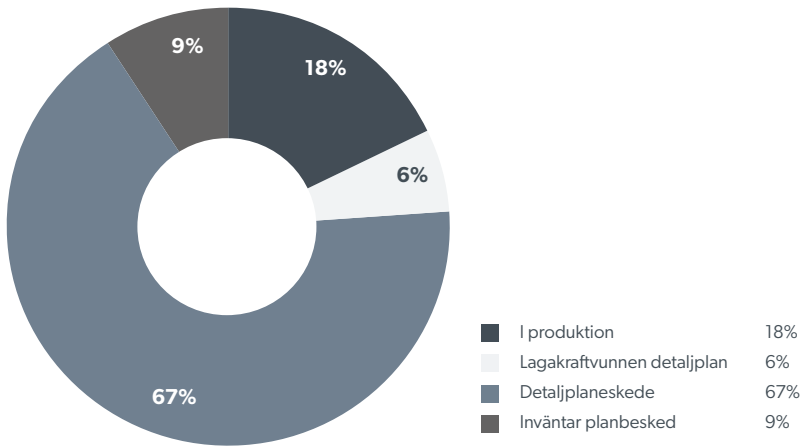
Nykvarn Centrum, Sverige

Projektportfölj

Projektnamn	Kommun	Land	Antal bostäder	Aktuell status	Bedömd produktionsstart
SBC	NEOM	Saudiarabien	540	I produktion	I produktion
Nykvarn Centrum	Nykvarn	Sverige	137	I produktion	I produktion
Helsingborg *	Helsingborg	Sverige	39	I produktion	I produktion
Brädgården *	Nyköping	Sverige	367	I produktion	I produktion
Enköping Centrum *	Enköping	Sverige	328	I produktion	I produktion
Stockrosen *	Nyköping	Sverige	434	I produktion	I produktion
Svanholmen	Stockholm	Sverige	271	Lagakraftvunnen	2025
Portkvarteren	Lund	Sverige	137	Lagakraftvunnen	2025
Eskilstuna	Eskilstuna	Sverige	300	Detaljplaneskede	2025
Hemmesta	Värmdö	Sverige	450	Detaljplaneskede	2026
Kallfors	Södertälje	Sverige	200	Detaljplaneskede	2026
Nykvarn Centrum	Nykvarn	Sverige	150	Lagakraftvunnen	2026
Tangenten Sorgenfri	Malmö	Sverige	400	Detaljplaneskede	2026
Maltesholm	Stockholm	Sverige	110	Detaljplaneskede	2026
Rulletten	Sollentuna	Sverige	500	Detaljplaneskede	2026
Svanholmen 2	Stockholm	Sverige	100	Lagakraftvunnen	2027
Söderby 2	Haninge	Sverige	280	Detaljplaneskede	2027
Kassmyra	Botkyrka	Sverige	2 000	Detaljplaneskede	2028
Sjödalen	Huddinge	Sverige	250	Detaljplaneskede	2028
Tumba	Botkyrka	Sverige	560	Detaljplaneskede	2029
Kassmyra	Botkyrka	Sverige	2 000	Detaljplaneskede	2029
Kungsbacka	Kungsbacka	Sverige	1 000	Inväntar planbesked	2029
Total			10 553		

* Joint venture (50/50) med Slättö

PROJEKTSTATUS



Nästa steg i vår industriella resa

För att ta nästa steg i vår utveckling har vi under året etablerat SIBS Modular, som ska samla all verksamhet kopplad till vårt byggsystem och vår industriella produktion. Med denna förändring stärker vi vår kärna, renodlar affärsmodellen och rustar för fortsatt expansion.

En affärsmodell i tiden

Sedan starten har SIBS haft en tydlig vision: att förändra byggbranschen genom att industrialisera bostadsproduktionen. Vi har utmanat traditionella arbetssätt och skapat en heltäckande värdekedja, från design och konfiguration i vårt egenutvecklade byggsystem, via produktion i våra fabriker, till montering och färdigställande på plats.

Med SIBS Modular tydliggörs nu denna riktning ytterligare. Genom att samla produktutveckling, produktion och leverans i en sammanhållen enhet skapas förutsättningar för ökad skalbarhet, effektivitet och fokus. Det möjliggör också en ännu mer agil och datadriven verksamhet, något som är avgörande i dagens snabbrörliga marknad. Med en fokuserad verksamhet ger det också större möjligheter att satsa på olika koncept, olika marknader och olika typer av leveranser.

Vi vet vad vi är bra på och vi bygger vidare på det

SIBS har på kort tid etablerat sig som en av världens ledande aktörer inom industriellt bostadsbyggande. Vår styrka ligger i vår förmåga att kombinera teknisk innovation med genomförandekraft, dvs att snabbt, kostnadseffektivt och med hög kvalitet leverera bostäder anpassade efter lokala behov och regleringar.

Vi har en kultur präglad av framåtanda, ansvarstagande och ständig förbättring. Genom att tänka långsiktigt, digitalt och hållbart, i allt från byggsystem till energi och material, skapar vi lösningar för både dagens och morgondagens boende. Det är inte bara våra bostäder som är modulära, utan hela vårt sätt att tänka kring skalbarhet, affärsmodell och partnerskap.

Stärkt ledning och tydligt uppdrag

I samband med omorganisationen har organisationen stärkt sin industriella och globala kompetens. En ny styrelse har tillsatts med ledamöter som alla delar vår övertygelse om att framtidens bostäder byggs industriellt, med hög kvalitet och kort ledtid.

”SIBS har potentialen att förändra hur vi bygger, inte bara i Sverige utan globalt. Med teknik och systematik som grund är förutsättningarna på plats för att skala upp och leverera med förutsägbarhet, kvalitet och hastighet,” säger SIBS Modulers styrelseordförande Henrik Ehrnrooth, tidigare vd för Kone Corporation.

Fokus på kärnan och framtiden

Den nya strukturen gör det möjligt att renodla våra verksamhetsområden. Med SIBS Modular som motor i den industriella produktionen och Sveaviken som nav för projektutveckling i Sverige, står vi starkare rustade än någonsin för att möta framtidens behov.

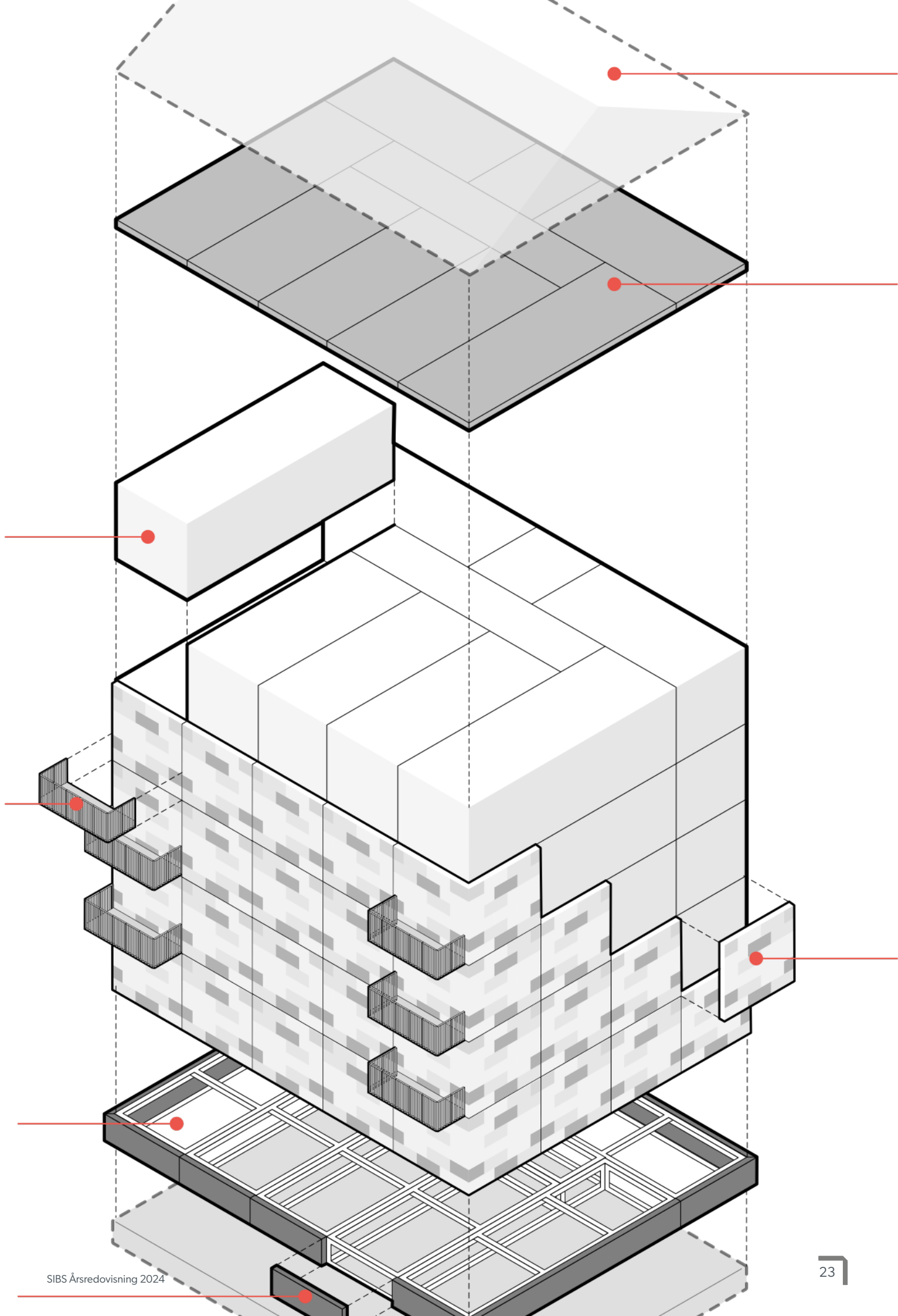
För oss är det mer än en omorganisation, det är en tydlig riktning. Vi bygger ett nytt sätt att tänka kring bostadsproduktion. Med precision, tempo och innovation i varje steg.



HENRIK EHRNROOTH
STYRELSEORDFÖRANDE
SIBS MODULAR

”SIBS har potentialen att förändra hur vi bygger, inte bara i Sverige utan globalt. Med teknik och systematik som grund är förutsättningarna på plats för att skala upp och leverera med förutsägbarhet, kvalitet och hastighet”

HENRIK EHRNROOTH
Styrelseordförande SIBS Modular



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, systematiserat och väl kontrollerat flöde.

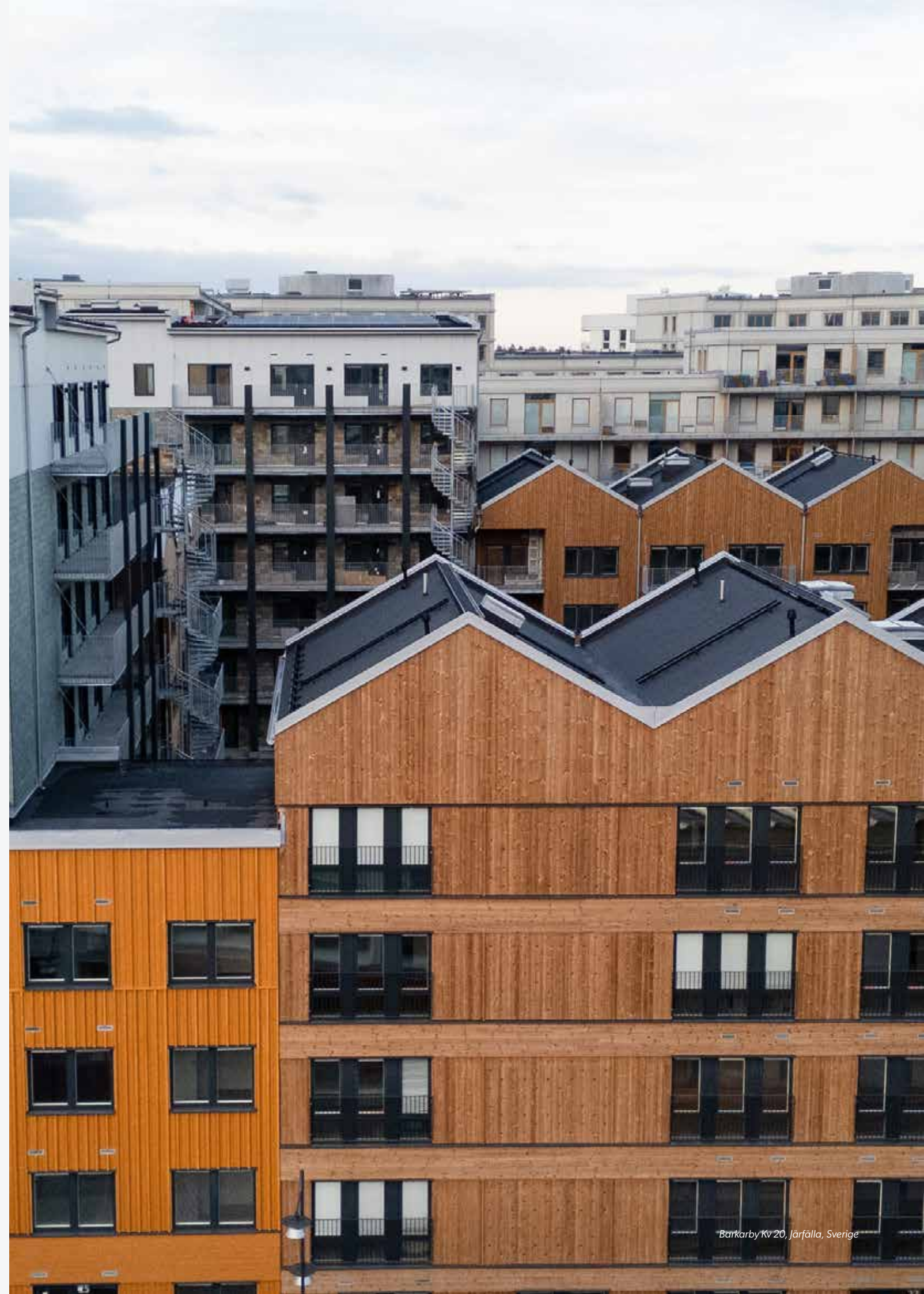
Våra hus är designade för att vara cirkulära, vilket innebär att de kan demonteras, flyttas och byggas upp igen med samma stomme, installationer och till och med ytskikt. Det industriella byggandet tillsammans med våra rutiner gällande säkerhet, miljö och arbetsmiljö minskar också risker för olyckor 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.

Hållbarhetsfokus under året

Under 2024 har vi fokuserat på att upprätthålla beställarkrav och hållbarhetsmål i fabriken och i pågående svenska och internationella projekt. Vi arbetar med särskilt fokus på cirkulär ekonomi, klimatpåverkan, hållbara leverantörskedjor, arbetsmiljö och affäretik. Att motverka exempelvis mutor och korruption i våra affärsrelationer och att säkerställa arbetsvillkor även i vår leverantörskedja är högt prioriterat.

Anpassning till EU-direktivet om hållbarhetsrapportering (CSRD), rapporteringsstandarderna (ESRS) och arbetet med koncernens dubbla väsentlighetsanalys samt urval av vilka datapunkter som ska rapporteras för räkenskapsår 2025, har tagit omfattande resurser i anspråk och lett till mycket positivt utbyte mellan SIBS bolag och olika professioner. Arbetet med att ta fram företagets första EPD (Environmental Product Declaration) med detaljerat klimatavtryck för vår modul har pågått under året och tredjepartgranskning förväntas ske under våren 2025.

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.



Barkarby Kv 20, Järfälla, Sverige

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 mänskliga 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

Design och konfiguration

Planering och inköp

Produktion

Logistik och transport

Montering och färdigställande



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 40% 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 tredjepartscertifierat 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.

28

SIBS Årsredovisning 2024

SIBS Årsredovisning 2024

29

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 policies 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 visselblåsartjänsten 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 policies. Under 2024 har koncernen haft ett visselblåsarärende relaterat till leverantörskedjan på den svenska marknaden.

Styrning av hållbarhetsarbetet följer organisationsstrukturen. SIBS AB, moderbolaget och styrelsen styr strategiskt koncernens hållbarhetsarbete. Det operativa hållbarhetsarbetet i koncernbolagen och våra projekt hanteras av hållbarhets- samordnare, kvalitet- miljö- och arbetsmiljöansvariga, i fabriken och på byggarbetsplatser i Sverige och internationellt. Ansvaret 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 Sveaviken 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 Buildoffsite 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 policies 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 policies. 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 likväl som affärsetik i egen verksamhet och i värdekedjan.

Styrning

SIBS grundades 2016 av bröderna Erik och Pär Thomaus 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 byggrättsaffärer. Johan Karlsson är stor delägare genom Neptunia Invest AB och är sedan i januari 2025 styrelsens ordförande efter att Mikael Wolf frånträtt.

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.

Under 2024 togs beslutet att samla all verksamhet kopplad till bolagets byggsystem och industriella produktion i ett nytt helägt dotterbolag, SIBS Modular. I samband med detta tillsattes en styrelse med bred global industriell kompetens. Henrik Ehrnrooth är styrelseordförande i SIBS Modular. Övriga styrelseledamöter är Karl-Henrik Sundström, Ivo Bozon, Jonas Ramstedt, Johan Karlsson, Erik Thomaus och Pär Thomaus.

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 policies 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 anti-korrupsions processer. Dessa är i huvudsak grundade på OECD:s Riktlinjer för multinationella företag, UN Global Compacts tio principer, Agenda 2030, Minimum Safeguards (MS) enligt EU:s taxonomiförordning, EU:s förordning om tvångsarbete och direktivet om tillbörlig aktsamhet (CSDDD). Uppförandekoden omfattar mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, hälsa och säkerhet, miljö, mutor och antikorruption och gäller alla anställda inom koncernen, leverantörer och affärspartners.

Via SIBS hemsida finns en anonym visselblåsartjänst 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 allvarligt bryter mot denna kommer affärssamarbetet att avvecklas. Under år 2024 har ett visselblåsarärende utretts med koppling till leverantörskedjan på den svenska marknaden.

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). Byggverksamheten 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 Buildoffsite 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 2024 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.



Nya hållbarhetsdirektiv lyfter hållbarhetsarbetet

SIBS hållbarhetsrapportering har sedan 2021 utförts med referens till Global Reporting Initiative Standards (GRI) och vi redovisar även enligt denna standard i årets hållbarhetsredovisning. Under 2024 intensifierades SIBS anpassning till EU-direktivet om hållbarhetsrapportering (CSRD) och de obligatoriska rapporteringsstandarderna (ESRS). Detta har inneburit omfattande intressentdialog med interna och externa intressenter i egen verksamhet och värdekedjan. SIBS dubbla väsentlighetsanalys som utfördes 2023 har också uppdaterats

Dubbel väsentlighetsanalys

Resultaten av den dubbla väsentlighetsanalysen belyser de områden där SIBS påverkar miljön och samhället (inverkansväsentlighet) och där organisationen är utsatt för hållbarhetsrelaterade risker och möjligheter (finansiell väsentlighet). Resultaten från årets analys ligger i stort sett i linje med den förberedande analysen som utfördes 2023. De ämnen som framstår som mest betydelsefulla inom samtliga aspekter är ESRS E1 Klimatförändringar och Cirkulär ekonomi ESRS E5 där SIBS har stor positiv och negativ väsentlig inverkan, betydande finansiella risker men också möjligheter på kort-, medel- och lång sikt. Övriga områden är väsentliga men i betydligt lägre grad. ESRS E3 Vatten och marina resurser och ESRS E4 Biodiversitet och ekosystem har definierats som ej väsentliga i den dubbla väsentlighetsanalysen 2024.

I väsentlighetsanalysen har även hållbarhetsfrågor som inte ingår i ESRS beaktas. Det gäller exempelvis användningen av ändliga resurser så som grus, sand och andra byggmaterial som är viktiga för att bedöma SIBS miljöpåverkan och resursanvändning.

En hållbarhetsaspekt är väsentlig ur ett **inverkansperspektiv** 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.

Kartläggning av värdekedjan

SIBS har utfört kartläggning av värdekedjan (uppströms och nedströms), egen verksamhet och andra affärsrelationer baserat på företagets affärsmodell och koncernens regulatoriska, geografiska och geopolitiska omgivning. Eftersom SIBS Group omfattar operativa verksamheter som befinner sig i uppströms och nedströms i värdekedjan är skiljelinjen mellan värdekedja och operativ verksamhet komplex.

Intressentdialog

Intressentdialogen bygger på tidigare intressentdialog som utfördes 2021. Den förnyade intressentdialogen inför anpassning till CSRD/ESRS startade under 2023 med omfattande insamling av representativa rapporter, enkätundersökningar, riskanalyser, kundundersökningar, trender, ESG rapportering, dialog med relevanta externa och interna intressenter. Relevanta interna intressenter involverades för att säkerställa en lämplig övervägning av hållbarhetsrisker. Dessa inkluderade interna ämnesexperter inom företaget och koncernfunktioner samt team med expertkunskap inom olika ESRS ämnen och/eller kunskap om våra intressenter i värdekedjan, regulatoriska krav och affärsrelationer.

Viktigaste intressenterna

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

Mest väsentliga hållbarhetsaspekter enligt SIBS dubbla väsentlighetsanalys

Påverkansperspektiv	Positiv:	Cirkulär ekonomi
	Negativ:	Klimatförändringarna
Finansiellt perspektiv	Möjlighet:	Cirkulär ekonomi
	Risk:	Klimatförändringarna

SIBS hållbarhetsstrategi

SIBS hållbarhetsstrategi är en central del av vår affärsmodell och styr vårt arbete för att skapa långsiktigt värde. Genom ett helhetsperspektiv fokuserar vi på hållbar stadsutveckling, resurseffektivitet och socialt ansvarstagande. Vi arbetar aktivt för att minimera vår klimatpåverkan, stärka vårt arbete enligt cirkulära principer, riskbedöma våra leverantörskedjor och säkerställa höga etiska standarder i hela vår verksamhet. Med EU:s nya hållbarhetsdirektiv, CSRD med tillhörande rapporteringsstandarder, ESRS i åtanke fortsätter vi att utveckla våra processer för transparens och rapportering, samtidigt som vi skapar hållbara lösningar för framtidens byggande.

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 färdigställandegrad 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 fabrikena 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.

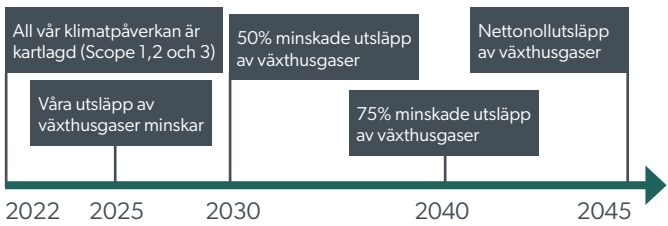
Ökad diversifiering

SIBS grundades 2016 av bröderna Erik och Pär Thomaeus samt Jonas Ramstedt och Johan Karlsson. Under 2024 togs beslutet att samla all verksamhet kopplad till bolagets byggsystem och industriella produktion i ett nytt helägt dotterbolag, SIBS Modular. I samband med detta tillsattes en styrelse med bred global industriell kompetens. 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 i nationella projekt ska klassificeras som hållbara enligt minst ett av de sex miljömålen.

Giftfritt byggande

Det största arbetet för giftfritt byggande 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 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 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 fabrikena och byggarbetsplatserna.

SIBS klimatbokslut 2024

SIBS klimatpåverkan 2024

SIBS redovisar total klimatpåverkan inklusive alla direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser kopplade till företagets verksamhet (Scope 1-2) för 2024. 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 2024 genererats av generatorer och redovisas därför som Scope 1 utsläpp.

Under 2024 har Scope 1 utsläppen gått upp betydligt jämfört med 2023 på grund av ökad produktionskapacitet och användningen av dieselgeneratorer i Saudiarabien. För verksamheten i Malaysia har Scope 1 utsläppen också ökat i linje med produktionskapacitet. I relation till nettoomsättningen ligger utsläppen stabila med viss minskning jämfört med 2023.

SIBS utsläpp av växthusgaser

Utsläpp av CO ₂ ekvivalenter	2024 (ton)	2024 per nettoomsättning (ton per MSEK)	2023 (ton)	2023 per nettoomsättning (ton per MSEK)	2022 (ton)	2022 per nettoomsättning (ton per MSEK)
Scope 1 totalt	3 546	0,059	366	0,14	296	0,21
Varav Sverige	83	0,01	82	0,03	53	0,04
Varav Malaysia	176	0,03	117	0,04	244	0,18
Varav Saudiarabien	3287	0,056	167	0,06	0	0
Scope 2 totalt	1 835	0,31	954	0,36	482	0,35
Varav Sverige	52	0,009	17	0,01	26	0,02
Varav Malaysia	1 783	0,3	937	0,35	456	0,33
Varav Saudiarabien	0	0	0	0	0	0

Verksamheten i Malaysia är kraftigt utökad och därför har även Scope 2 utsläppen från elanvändning ökat. I relation till nettoomsättning har Scope 2 utsläppen minskat något.

SIBS redovisar inte Scope 3 utsläpp för 2024 då vår metod för beräkning granskas och anpassas för att linjera med rapportering enligt EU:s nya rapporteringsstandard ESRS. När detta är utfört kan vi med eventuellt justerad metod utgå från basår 2025 för att mäta SIBS utsläppsminskningar i enlighet med ESRS.

Under 2024 har arbetet fortsatt med att ta fram tredjepartsgranskade EPD:er (Environmental Product Declarations) för SIBS moduler.



Energiuppföljning 2024



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 8 % i energianvändningen under 2024 jämfört med 2023. 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.

Behovet av laddinfrastruktur för bilar växer och vi satsar på detta i både befintliga och kommande projekt i Sverige. Under 2024 installerades 76 laddstolpar i anslutning till våra fastigheter.

2024

Specifik energianvändning ¹ i genomsnitt	35 kWh/kvm
Specifik energianvändning median	26 kWh/kvm
Genererad solel totalt	803 MWh
Varav Sverige	205 MWh
Varav Malaysia	598 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

SIBS gröna obligationer

I september 2024 refinansierades utestående gröna obligationer om 598 MSEK med likviden från seniora icke säkerställda 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 var baserat på Green Bond Principles, 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 var upptagna till handel på Nasdaq Stockholms Sustainable Bond List med ett totalt belopp om 600 MSEK.

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.



Projektnamn	Kommun	Antal bostäder	Projektstatus	Miljöcertifiering	Status certifiering
Sandtorp	Norrköping	117	Färdigställd	LEED EBOM Gold	Certifierad
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	Certifierad
Parasollet	Lund	75	Färdigställd och såld	LEED EBOM Gold	Certifierad
Barkarby 1	Järfälla	224	Färdigställd och såld	Miljöbyggnad Silver	Certifierad
Helsingborg	Helsingborg	78	Del 1 färdigställd	Miljöbyggnad Silver	Certifierad
Vallentuna Centrum 1	Vallentuna	36	Färdigställd	Miljöbyggnad Silver	Certifierad
Vallentuna Centrum 2	Vallentuna	36	Färdigställd	Miljöbyggnad Silver	Certifierad
Nykvarn Centrum	Nykvarn	272	Del 1 färdigställd	LEED EBOM Gold	Certifieringsarbete pågår
Brädgården	Nyköping	462	I produktion	LEED EBOM Gold	Planerad
Mariefred station	Strängnäs	239	Färdigställd och såld	Miljöbyggnad Silver	Certifieringsarbete pågår
Barkarby 2	Stockholm	208	Färdigställd	LEED EBOM Gold	Certifieringsarbete pågår
Enköping Centrum	Enköping	328	I produktion	Miljöbyggnad Silver / LEED EBOM Gold	Planerad
Stockrosen	Nyköping	434	I produktion	Miljöbyggnad Silver / LEED EBOM Gold	Planerad

Vi bygger inte bara hus. Vi bygger en hållbar kultur där alla går hem hela.

Att arbeta med arbetsmiljö på en byggarbetsplats innebär utmaningar och att göra det på en stor arbetsplats i Saudiarabien för första gången, innebär särskilda utmaningar, både kulturellt, strukturellt och regulatoriskt. Därför har särskilt stor vikt lagts vid arbetsmiljöarbetet på byggarbetsplatserna i Neom. Parallellt har även miljöarbetet haft en central roll i projekten. Här har SIBS medarbetare visat att det går att skapa en säker, hållbar och inkluderande arbetsmiljö, även i en kontext där det inte är en självklarhet.

“Vår största framgång är inte bara att vi lyft 40 ton tunga moduler – utan att vi gjort det utan att någon skadat sig.”

AKMAL SHAH

Arbetsmiljö- och säkerhetschef, SIBS NEOM



Från vänster Akmal Shah och Abdul Wahab

Akmal Shah, Arbetsmiljö- och säkerhetschef och Abdul Wahab, Miljöchef, arbetar på SIBS byggarbetsplatser i NEOM, Saudiarabien. Tillsammans med sitt team har de lett ett ambitiöst arbete med att skapa en trygg arbetsmiljö och ett ansvarsfullt miljöarbete i ett av världens mest uppmärksammade stadsbyggnadsprojekt. Resultatet är slående; 4 760 installerade moduler, 21 färdigställda byggnader, utan en enda allvarlig olycka eller incident.

– Det är ett rekord i Oxagon till dags dato och något jag och hela teamet är otroligt stolta över, berättar Akmal Shah, Arbetsmiljö- och säkerhetschef på SIBS projekt i NEOM. Det hade inte varit möjligt utan ett gemensamt ansvarstagande, från arbetare och leverantörer till produktionsteamet och ansvariga på plats.

En ny standard i en komplex kontext

Att verka i Saudiarabien innebär att förhålla sig till både speciell lagstiftning och till ett arbetsklimat där säkerhetskulturen inte alltid är etablerad. SIBS personal kommer dessutom från en mängd olika länder, med varierande lagstiftning och normer. Samtidigt finns det många förutfattade meningar, något Abdul och Akmal vill nyansera.

– Det finns ett fantastiskt engagemang på plats. Arbetarna här är kunniga, lösningsorienterade och öppna för nya sätt att arbeta. Det vi har gjort är att skapa förutsättningar, dvs rätt utbildning, tydlig kommunikation och ett klimat där ingen behöver vara rädd för att lyfta en fråga, säger Akmal.

Ett miljöarbete med precision på detaljnivå

Parallellt med arbetsmiljöinsatserna pågår också ett omfattande miljöarbete på byggarbetsplatserna i NEOM. Abdul Wahab som är Miljöchef har varit drivande i arbetet med att säkerställa att miljökraven i projektet efterlevs.

– Det finns ett detaljerat regelverk för hur vi ska hantera miljöpåverkan i projektet. Vi gör regelbundna provtagningar av vatten och ser till att bränsletankar, generatorer och kemikalier är korrekt invallade. Miljöronder och uppföljningar sker löpande, berättar Abdul.

– Att minska avfallet och ta vara på resurser har också varit i fokus och vårt mål är att så lite som möjligt ska gå till spillo. Vi återvinner så mycket som möjligt och ser till att överblivet material får nya ägare eller sparas till framtida projekt. Vi har också arbetat med att rena och recirkulera vatten, eftersom vatten är en resurs vi behöver använda med stor omsorg här, fortsätter Abdul.

Abdul och Akmal har även arbetat systematiskt med veckovisa rapporter kring spill, bränsleförbrukning, avfallshantering och incidentuppföljning, en struktur som gett värdefulla insikter och gör det möjligt att snabbt justera insatser där det behövs.

Från riskanalys till belöningssystem

SIBS säkerhetsarbete i Neom utgår från ett helhetstänk som kombinerar internationella standarder (ISO 45001, NEOM Assurance Standard) med lokal förankring.

Det inkluderar bland annat:

- Riskbedömningar och dagliga inspektioner
- Utbildning i säkerhet på flera språk, inklusive tolkar
- 24/7 bemannad sjukvårdsresurs med sjuksköterska och ambulans
- Regelbundna övningar i krishantering
- Öppen rapportering av tillbud, utan rädsla för repressalier
- Ett belöningssystem för arbetare, handledare och ingenjörer som bidrar till säkerhetsarbetet

– Vi har jobbat mycket med kulturen. Det ska inte vara farligt att säga till. Vi uppmuntrar alla att rapportera risker och tillbud, det gör oss starkare, menar Akmal.

För att lyckas har teamet arbetat nära både produktion, logistik och leverantörer. Det har handlat om allt från att planera leveranser och lyftmoment i detalj till att skapa gemensamma utbildningar för hållbarhet och säkerhet.

– Alla är delaktiga. Vi har till och med infört säkerhetskommittéer där både anställda och underleverantörer är representerade. Det skapar dialog, säger Akmal.

– Att bygga säkert handlar inte om tur. Det handlar om struktur, dialog och respekt för varje människas liv och hälsa. Den kulturen tar vi med oss överallt, avslutar Akmal.

Fakta		Säkerhetsinsatser	
Arbetsmiljö- och miljöarbete i NEOM-projektet		• Riskbedömningar och tillståndsförfarande (Permit to Work)	
Plats: NEOM – Saudiarabien		• Säkerhetsutbildningar på flera språk	
Projektomfattning: 21 byggnader, 4760 installerade moduler		• Tillgång till sjukvård dygnet runt (ambulans + sjuksköterska)	
Tidpunkt: Projektet pågick 2023–2025		• Regelbundna krisövningar	
Olyckor: 0 registrerade allvarliga olyckor eller incidenter		• Belöningssystem för säkert beteende	
Antal arbetade timmar: 1 147 964 st		• Aktivt deltagande från anställda och underleverantörer	
Miljöinsatser			
		• Regelbundna miljöronder och vattenprovtagningar	
		• Invallning av bränsletankar, kemikalier och generatorer	
		• Återvinning och återbruk av material	
		• Rening och recirkulering av vatten	
		• Veckovis uppföljning av spill, avfall och bränsleförbrukning	

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 allvarig konsekvens	0	0	2	0	0	0
Totalt antal inrapporterade arbetsskador	0	12	22	1	0	2
Skadefrekvens per 1 000 000 timmar	0	30	3,4	2,7	0	1,7
Antal inrapporterad arbetsrelaterad ohälsa	2	0	0	0	0	0
Skadefrekvens per 1 000 000 timmar	12	0	0	0	0	0
Totalt antal arbetade timmar*	173 576	394 968	6 411 453	375 483	**	1 147 964

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

** Flertalet tidigare anställda arbetar som inhyrda i Saudiarabien, ett par medarbetare i Saudiarabien är anställda på SIBS AB

*** Merparten av personalen på våra byggarbetsplatser är inhyrd personal

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 taxonomilinjering

EU-taxonomin är EU-kommissionens ramverk för hållbara finanser. Ramverket klassificerar vilka ekonomiska aktiviteter som är miljömässigt hållbara med huvudmålet att Parisavtalet med klimat-neutralitet ska uppfyllas till år 2050. För räkenskapsår 2024 ska bolag som omfattas av taxonomin redovisa andel av den ekonomiska verksamheten som omfattas av taxonomiförordningens samtliga miljömål. Dessutom ska jämförelse med år 2023 för de två första klimatrelaterade målen rapporteras: Begränsning av klimatförändringarna och Anpassning till klimatförändringarna.

SIBS omfattas av EU-taxonomin

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

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

SIBS linjering med EU-taxonomin

SIBS har linjerat merparten av våra svenska nybyggnadsprojekt enligt EU-taxonomin genom uppfyllnad av de tekniska granskningskriterier 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 entreprenad-verksamhet prioriteras uppfyllnad av kriterier enligt Ekonomisk aktivitet: 7.1 Uppförande av nya byggnader (CCM, CCA). För ny- produktion avseende eget ägande prioriteras uppfyllnad av kriteri- er enligt Ekonomisk aktivitet 7.7 Förvärv och ägande av byggnader (CCM, CCA). Under 2024 har SIBS internationalisering fortsatt i snabb takt och taxonomilinjering av denna verksamhet har inte utförts.

Andel förenlig med EU-taxonomin 2024

SIBS linjering med EU-taxonomin år 2024.				
		Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter	Ej miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) verksamheter	Verksamheter som inte omfattas av taxonomin
MSEK	Total			
Turnover	5 869,3	6%	93%	1%
CapEx	371,5	17,8%	82,2%	0%
OpEx	21,8	97%	3%	0%

För räkenskapsår 2024 är bedömningen att 6 % av omsättningen, 17,8 % av kapitalutgifterna och 97 % av driftutgifterna är miljömässigt hållbara enligt EU-taxonomin

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.

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 80.

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 103.

Redovisning av driftsutgifter (OpEx)

Driftsutgifter inkluderar löpande kostnader för fastighetsförvaltning, forsknings- och utvecklingskostnader, byggnadsrenoveringar och hyresgäst Anpassning 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 80.

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 granskningskriterier:

- Väsentligt bidrag till begränsning av klimatförändringar
- 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.
 - För byggnader som byggts efter den 31 december 2020 uppfyller byggnaden de kriterier som anges i avsnitt 7.1.
 - 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 granskningskriterierna 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 klimatrisk 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 granskningskriterier 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 31. 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 klimatrisk. 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 framtidsscenarier som stämmer överens med verksamhetens förväntade livslängd, inbegripet klimatprojektionsscenarier 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 klimatrisk. 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 tilluftsventilation 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 31. Policyer baseras på UN Global Compacts Tio Principer och OECD:s riktlinjer för multinationella företag.



SIBS fabrik, Penang, Malaysia

Omsättning - KPI Turnover

				Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada									
Ekonomiska aktiviteter (1)	Kod/ koder (2)	Omsättning (3)	Andel av omsättningen (4)	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)	Andel förenlig med taxonomikraven (A.1) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2) omsättning, år 2022 (18)	Kategori möjliggörande verksamhet (19)	Kategori omställningsverksamhet (20)
		(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	374,3	6%	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	–	J	–	–	–	–	J	44%	–	–
De miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheternas omsättning (A.1)		374,3	6%	6%	0%	0%	0%	0%	0%	–	J	–	–	–	–	J	44%		
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	5 447,4	93%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								54%		
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	1,2	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)		5 448,6	93%	93%	–	–	–	–	–								54%		
A. Omsättning för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1+A.2)		5 822,8	99%	99%	–	–	–	–	–								98%		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Omsättningen hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		46,5	1%																
Totalt (A+B)		5 869,3	100%																

Andel av omsättningen från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven – uppgifter som omfattar år 2024

Kapitalutgifter - KPI CapEx

				Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada									
Ekonomiska aktiviteter (1)	Kod/ koder (2)	Kapitalutgifter (3)	Andel av kapitalutgifter (4)	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)	Andel förenlig med taxonomikraven (A.1) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2) kapitalutgifter, år 2022 (18)	Kategori möjliggörande verksamhet (19)	Kategori omställningsverksamhet (20)
		(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	66,2	17,8%	N/EL	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	J	–	–	–	–	–	J	80,5%	–	–
Kapitalutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		66,2	17,8%	0%	17,8%	0%	0%	0%	0%	J	J	–	–	–	–	J	80,5%		
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										
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	305,4	82,2%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								19,5%		
Kapitalutgifter för de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		305,4	82,2%	82,2%	0%	0%	0%	0%	0%								19,5%		
Totalt (A.1+A.2)		371,5	100%	82,2%	17,8%	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)		371,5	100%																

Andel av kapitalutgifterna från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven – uppgifter som omfattar år 2024.

Driftsutgifter - KPI OpEx

				Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada										
Ekonomiska aktiviteter (1)	Kod/koder (2)	Driftsutgifter (3)	Andel av driftsutgifter (4)	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)	Andel förenlig med taxonomikraven (A.1) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2) driftsutgifter, år 2022 (18)	Kategori möjliggörande verksamhet (19)	Kategori omställningsverksamhet (20)	
				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	J/N	%	E	T
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																				
Förvärv och ägande av byggnader	CCA 7.7	21,3	97%	N/EL	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	J	–	–	–	–	–	–	J	95%	–	–
Driftsutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		21,3	97%	0%	97%	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)				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL											
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	0,6	3%	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)		0,6	3%	3%	0%	0%	0%	0%	0%									5%		
Totalt (A.1+A.2)		21,8	100%	3%	97%	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)		21,8	100%																	

Andel av driftsutgifterna från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven – upplysningarna som fattar år 2024.

Kärnenergi- och fossilgasrelaterade verksamheter

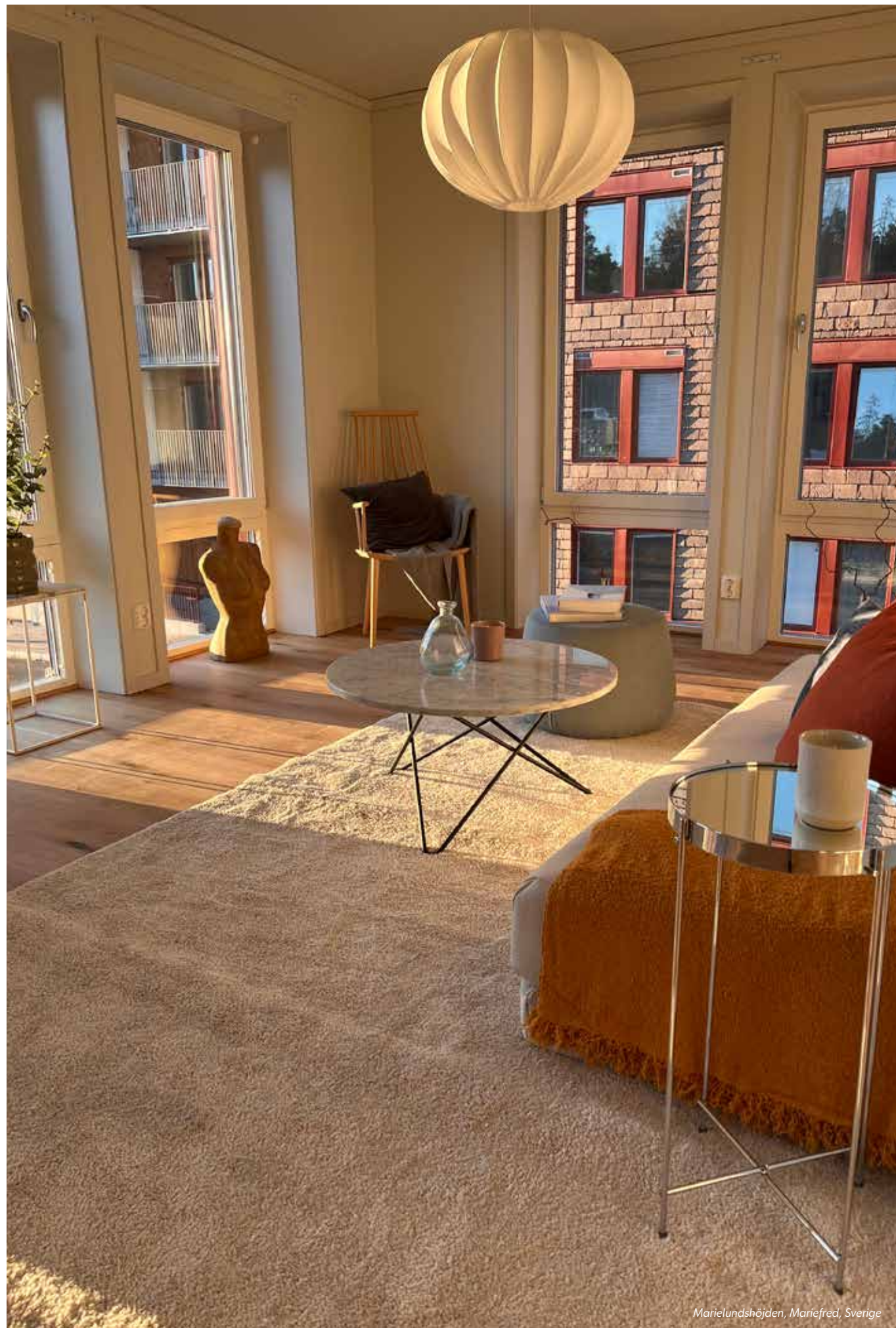
Kärnenergi relaterade verksamheter		Ja/Nej
Rad		
1	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot forskning, utveckling, demonstration och utbyggnad av innovativa elproduktionsanläggningar som producerar energi från kärnenergi processer med minimalt avfall från bränsle cykeln.	Nej
2	Företaget utför, 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 våtgas produktion, samt för säkerhetsuppg raderingar 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 våtgas produktion från kärnenergi, samt säkerhetsuppg raderingar av dessa.	Nej
Fossilgas relaterade 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	6%	99%
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	17,8%	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%	97%
CCA	97%	97%
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, bärförmåga 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 2024.
GRI 1: Foundation 2021. Ingen tillämplig GRI Sektorspecifik standard tillgänglig för fastighetssektorn

GRI Standards	Upplysning	Sidhänvisning
Generella upplysningar		
GRI 2: Generella upplysningar 2021	2-1 Upplysningar om organisationen	10, 67, 68, 69, 72
	2-2 Organisationsenheter som rapporten omfattar	72
	2-3 Rapporteringsperiod, rapporteringsfrekvens och kontaktperson för rapporten	56, 122
	2-4 Justering av information från tidigare rapporteringsperiod	64
	2-5 Extern granskning	100, 118
	2-6 Aktiviteter, värdekedja och andra affärsrelationer	14, 15, 28-29
	2-7 Anställda	60
	2-8 Arbetstagare som inte är anställda	60
	2-9 Bolagsstyrningsstruktur	30, 67-69
	2-10 Val av ledning och styrelse	30, 67
	2-11 Ordförande i ledning och styrelse	30, 67
	2-12 Styrelsens roll i att kontrollera hantering av organisationens påverkan	30
	2-13 Delegerat ansvar för hantering av påverkan	30
	2-14 Styrelsens roll i hållbarhetsrapporteringen	30
	2-15 Intressekonflikter	30
	2-16 Kommunikation gällande kritiska frågor	30
	2-17 Styrelsens kunskaper om hållbar utveckling	30
	2-18 Utvärdering av styrelsens arbete	30
	2-19 Principer för ekonomisk ersättning	60
	2-20 Process för att bestämma ekonomisk ersättning	60
	2-21 Ekonomiskt ersättningsförhållande	60
	2-22 Uttalande om strategi för hållbar utveckling	34-35
	2-23 Antagna policys	30, 34, 35
	2-24 Implementering av policys	30, 34, 35
	2-25 Processer för att minska negativ påverkan	34-35, 38-39, 40
	2-26 Processer/verktyg för rådgivning och rapportering av problem	30-31, 76
	2-27 Lagefterlevnad	30, 61
	2-28 Medlemskap	61
	2-29 Intressentdialog	33
	2-30 Kollektivavtal	60
Väsentliga ämnen		
GRI 3: Väsentliga ämnen 2021	3-1 Tillvägagångssätt för att bestämma väsentliga ämnen	33
	3-2 Lista över väsentliga ämnen	64
Ekonomisk påverkan		
GRI 201: Ekonomiskt resultat 2016	201-1 Skapat och fördelat ekonomiskt värde	72, 80
	201-4 Finansiellt statligt stöd	60
GRI 3: Väsentliga ämnen 2021	3-3 Styrning	30
GRI 202: Marknadsnärvaro 2016	202-1 Förhållande mellan lön och minimilön	60
GRI 3: Väsentliga ämnen 2021	3-3 Styrning	30
GRI 205: Antikorrupktion 2016	205-1 Verksamhet utvärderad med avseende på risker relaterade till korruption	26, 31, 78
	205-2 Kommunikation och utbildning gällande antikorrupsionspolicy och processer	30-31
	205-3 Bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder	60
GRI 3: Väsentliga ämnen 2021	3-3 Styrning	30

GRI Standards	Upplysning	Sidhänvisning
Miljöpåverkan		
GRI 3: Väsentliga ämnen 2021	3-3 Styrning	30
GRI 305: Utsläpp 2016	305-1 Direkta växthusgasutsläpp (Scope 1)	36
	305-2 Indirekta växthusgasutsläpp från energi (Scope 2) (EPRA - CRE3)	36
	305-3 Övriga indirekta växthusgasutsläpp (Scope 3)	36
GRI 3: Väsentliga ämnen 2021	3-3 Styrning	30
GRI 306: Avfall 2020	306-1 Generering av avfall och signifikanta avfallrelaterad påverkan	64
	306-2 Hantering av betydande påverkan kopplat till avfall	64
	306-3 Avfallsmängder	64
GRI 3: Väsentliga ämnen 2021	3-3 Styrning	30
	EPRA CRE8 Miljöcertifierade byggnader	39
Social påverkan		
GRI 401: Sysselsättning 2016	401-1 Antal nyanställda och personalomsättning	63
	401-2 Förmåner till heltidsanställda som inte ges till tillfälligt eller deltidsanställda	63
	401-3 Föräldraledighet	63
GRI 3: Väsentliga ämnen 2021	3-3 Styrning	30
GRI 403: Hälsa och säkerhet 2018	403-1 Arbetsmiljöledningsystem	30, 34
	403-2 Identifiering och utredning av risker i arbetsmiljön	30, 40-41
	403-4 Involvering, konsultation och kommunikation med arbetstagare i frågor som rör hälsa och säkerhet på arbetet	40-41
	403-6 Främjande av arbetstagares hälsa	40-41
	403-9 Arbetsrelaterade skador	40-41
	403-10 Arbetsrelaterad ohälsa	40-41
GRI 3: Väsentliga ämnen 2021	3-3 Styrning	30, 34
GRI 404: Kompetensutveckling 2016	404-1 Genomsnittligt antal utbildningstimmar per år och anställd	63
GRI 3: Väsentliga ämnen 2021	3-3 Styrning	30
GRI 405: Mångfald och lika förutsättningar 2016	405-1 Mångfald bland ledning, styrelse och anställda	63
	405-2 Löneförhållande för kvinnor och män	63
GRI 3: Väsentliga ämnen 2021	3-3 Styrning	30, 34
GRI 407: Fackfrihet 2016	407-1 Fackfrihet	64
GRI 3: Väsentliga ämnen 2021	3-3 Styrning	30
GRI 408: Barnarbete 2016	408-1 Risk för barnarbete	64
GRI 3: Väsentliga ämnen 2021	3-3 Styrning	30
GRI 409: Tvångsarbete	409-1 Risk för tvångsarbete	64
GRI 3: Väsentliga ämnen 2021	3-3 Styrning	30
GRI 416: Kundens hälsa och säkerhet 2016	416-1 Bedömning av produkter och tjänsters påverkan på hälsa och säkerhet	64
	416-2 Avvikelser där produkter och tjänster inte levt upp till gällande lagar och riktlinjer för hälsa och säkerhet	64
GRI 3: Väsentliga ämnen 2021	3-3 Styrning	30

GRI 2-7
ANSTÄLLDA

Totalt antal anställda	Antal personer	Kön (andel män %)
Totalt	3 452	97
Sverige	116	72
Malaysia	3 336	99

Fast anställda och provanställningar	Antal heltider	Kön (andel män %)
Totalt	853	93
Sverige	97	72
Malaysia	756	96

Tillfälligt anställda	Antal personer	Kön (andel män %)
Totalt	2 580	99
Sverige	0	0
Malaysia gästarbetare	2 580	99

Timanställda	Antal personer	Kön (andel män %)
Totalt	19	74
Sverige	19	74
Malaysia	0	0

Deltidsanställda	Antal personer	Kön (andel män %)
Totalt	2	50
Sverige	2	50
Malaysia	0	0

Vid beräkning av anställda ingår även personal i intressebolagen MOKO och Frontlog. I Not 13 Anställda och personalkostnader på s 102 är personal i intressebolagen exkluderad.

GRI 2-8
ARBETSTAGARE SOM INTE ÄR ANSTÄLLDA

Totalt antal anställda vid slutet av rapporteringsperioden (2024-12-31) var 3 452 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 2024 hade vi 20 inhyrda tjänstemän och 178 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 1 800 000 SEK och medianen 70 359 SEK. Detta ger ett förhållande på 26:1.Beräkning har skett inklusive tillägg så som bonusar och övertid. Procentuell minskning 2024 mot 2023 är 16 procent på högsta total ersättning samt 20 procent ökning på medianlön.

GRI 2-27
LAGEFTERLEVNAD

SIBS koncernen, företagsledningen eller våra intressebolag har under 2024 inte betalat viten eller böter och 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, Byggvarubedomningen, 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 2 341 vilket är 1,56 gånger minimilönen. Detta har säkerställts genom att vi har full insyn i vår fabriks ekonomiska redovisning.



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 2024 OCH JÄMFÖRELSEÅR 2023

Avfall 2024	Totalt (ton)	För återvinning (ton)	För återvinning inkl. energi-återvinning (ton)	Andel för återvinning	Andel för återvinning inkl. energiåtervinning
Totalt	25 174				
Byggnation och fabriker (SIBS avfall)	12 542	5 632	5 845	0,45	0,47
Varav fabriker (Malaysia)	7 579	3 957	3 957	0,52	0,52
Varav byggnation (Sverige)	1 132	272	484	0,24	0,43
Varav byggnation (Saudiarabien)	3 832	1 403	1 403	0,37	0,37
Övrigt avfall					
Varav rivning (Underentreprenörer)	0	IU	IU		
Varav från hyresgäster	86	38	48	0,44	0,56
Varav från SIBS kontor (Schablonvärde)	5	3	5	0,65	1,00
Avfall totalt per omsättning (ton/MSEK)	4	2	2		

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	1302	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		

	Totalt (st)	Andel (%)	Sverige		Malaysia	
			Antal (st)	Andel (%)	Antal (st)	Andel (%)
Nyanställda under året						
Totalt	1 835	53	9	9	1 826	55
Män under 30	1 384	75	2	22	1 382	76
Kvinnor under 30	13	1	2	22	11	1
Män 30-50	426	23	3	33	423	23
Kvinnor 30-50	11	1	2	22	9	1
Män över 50	1	<0	0	0	1	<0
Kvinnor över 50	0	0	0	0	0	0
Personer som slutat under året						
Totalt	579	17	12	12	567	17
Män under 30	352	61	1	8	351	62
Kvinnor under 30	12	2	1	8	11	2
Män 30-50	209	36	8	67	201	35
Kvinnor 30-50	3	1	0	0	3	1
Män över 50	2	<0	1	8	1	<0
Kvinnor över 50	1	<0	1	8	0	0

Antalet heltidsarbetare, inklusive provanställningar, i koncernen var i medel under året 3 442 (2 070) varav 72 kvinnor (60) och 3 370 män (2 010). Sjuktalet i hela koncernen var 0,7 procent varav den svenska verksamheten hade 0,6 procent och den malaysiska verksamheten 0,7 procent. Sett enbart till fast anställda exklusive provanställningar är antalet personer som slutat i Malaysia 14 st eller 1,8 procent.

GRI 401-2
FÖRMÅNER TILL HELTIDSANSTÄLLDA SOM INTE GES TILL
TILLFÄLLIGT ANSTÄLLDA ELLER DELTIDSANSTÄLLDA

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 22 medarbetare tagit ut föräldraledighet, 19 av dem var män och 3 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
GENOMSNIITTLIGT 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 2024-12-31.

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

	Totalt %	Sverige %	Malaysia %
Kvinnor	2	24	2
Män	98	76	98
Under 30 år	71	14	72
30-50 år	29	80	28
Över 50 år	<0	6	<0

Gästarbetare från Myanmar utgör 34 procent av våra anställda i Malaysia. Anställda i Malaysias dotterbolag SIBS Lmted utgör 0,09% av anställda i Malaysia.

Medellön kvinnor i förhållande till män %	
Region	
Totalt	94
Sverige	81
Malaysia	155

Vår kartläggning för 2024 visar att det inte finns skillnader mellan lönen för kvinnor och män som inte helt förklaras av typ av tjänst, ålder och erfarenhet. Malaysias dotterbolag SIBS Lmted har 3 anställda som har arbetat hela året. Dessa är medräknade i Malaysias beräkningar.

Sett till hela koncernen, utan korrigering för profession och lokalisering, tjänar kvinnor i genomsnitt 94 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.

I Malaysia tjänar kvinnorna mer för att de alla har kontorstjänst, i relation till att 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 som 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 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: Antikorrupktion 2016	205-1 Verksamhet utvärderad med avseende på risker relaterade till korruption
	205-2 Kommunikation och utbildning gällande antikorrupsionspolicy och processer
	205-3 Bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder
Miljöpåverkan	
GRI 302: Energi 2016	302-1 Energikonsumtion inom organisationen
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 Arbetsmiljöledningsystem
	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: Kunders hälsa och säkerhet 2016	416-1 Bedömning av produkter och tjänsters påverkan på hälsa och säkerhet
	416-2 Avvikelser 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. Inga justeringar har utförts i relation till hållbarhetsrapporten för 2023.





Hansastaden, Nyköping, Sverige

Styrelse



JOHAN KARLSSON

Medgrundare och styrelseordförande i SIBS AB samt styrelseledamot SIBS Modular AB.

Johan är grundare, delägare och VD på Slättö Förvaltning. Han är också grundare, delägare och VD i det svenska investeringsbolaget Neptunia Invest (publ).



ERIK THOMAEUS

Grundare, VD och koncernchef samt styrelseledamot SIBS AB & SIBS Modular AB.

Erik är grundare, VD och styrelseledamot i SIBS AB och SIBS Modular AB. Han grundade SIBS 2016. Han var tidigare VD för Nolek Group. Erik har en kandidatexamen i Internationell Ekonomi och Management från Bocconi University.



JONAS RAMSTEDT

Medgrundare och styrelseledamot för SIBS AB och SIBS Modular 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.



PÄR THOMAEUS

Grundare, Styrelseledamot SIBS AB, SIBS Modular AB. VD Sveaviken Bostad

Pär är grundare och styrelseledamot i SIBS AB och SIBS Modular AB samt 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.

Vid en extra bolagstämma den 22 januari 2025 utsågs Johan Karlsson till styrelseordförande i SIBS AB och efterträdde därmed Michael Wolf. Samtidigt beslutade stämman att omvälja Erik Thomaeus, Jonas Ramstedt och Pär Thomaeus som styrelseledamöter.

SIBS Group Ledningsgrupp



ERIK THOMAEUS
VD SIBS & KONCERNCHEF

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-HENRIK ALMÉN
CPO SIBS MODULAR

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



LEE BOON CHIEN
CFO SIBS MALAYSIA

Boon Chien började sin karriär på PwC och har över tio års erfarenhet av arbete med multinationella företag och lokala konglomerat. Han har haft ledande finansroller i börsnoterade bolag och är nu CFO för SIBS MY. Han har en kandidatexamen i redovisning, är ACCA Fellow och auktoriserad revisor.



LAWRENCE CHUA SUE LIN
EXECUTIVE DIRECTOR SIBS MY

Lawrence är Executive Director och en av pionjärerna bakom SIBS Malaysia, med ansvar för företagets leverantörskedja. Han har gedigen erfarenhet av att skapa globala partnerskap från sin tid som VD på Nolek Malaysia. Lawrence har en kandidatexamen i maskinteknik.



JOHAN DUFVENMARK
CFO SIBS MODULAR

Johan anslöt sig till SIBS i början av 2025. Han har erfarenhet från flera börsnoterade industriföretag och har haft olika ledande befattningar bland annat inom Treasury och Controlling samt som CFO. Johan har en magister i finansiell ekonomi vid Handelshögskolan i Göteborg.



JENNY GARNEIJ
STABSCHIEF SIBS

Jenny är stabschef för koncernen och driver centrala initiativ inom områdena marknad/kommunikation, HR och IT. Hon har lång erfarenhet av olika chefsbefattningar och flera år inom noterad miljö i fastighetssektorn. Jenny har en bred utbildning inom ledarskap, kommunikation och organisation.



PATRIK JENSEN
VD MOKO

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.



CARL SAIDAC
VD 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.



ONG SONG PING
VD SIBS MY

Song Ping är Managing Director och en av pionjärerna bakom SIBS Malaysia. Genom sin djupa ingenjörskompetens inom utrustning spelade han en nyckelroll i uppbyggnaden av SIBS fabriker. Tidigare VD för Nolek Malaysia och har en kandidatexamen i maskinteknik.



ERIK SÖDERHOLM
CTO SIBS

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.



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 teknologisk kandidatexamen i Finansiell ekonomi från St. Louis University.



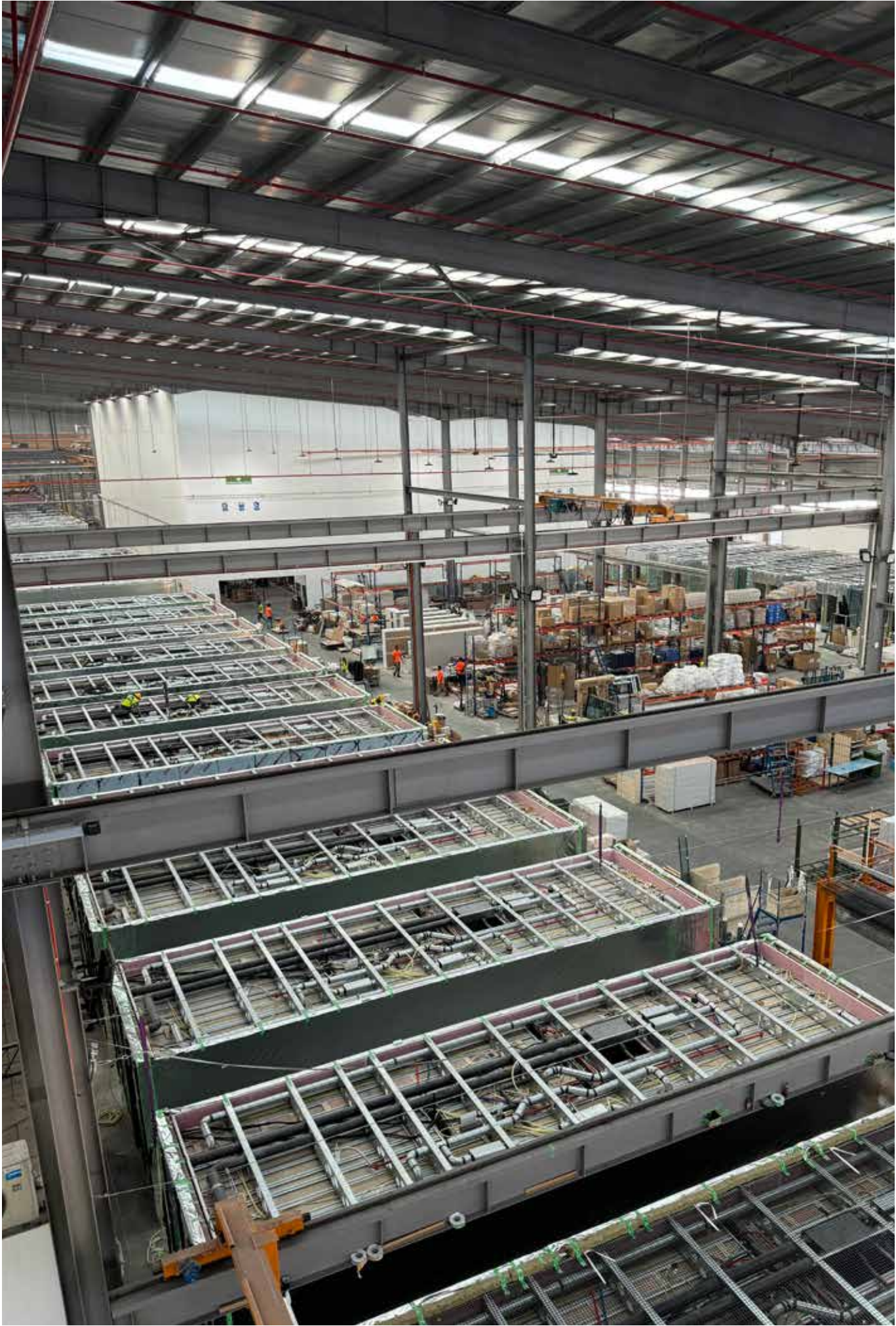
DAVID ÖSTERSTRÖM
VD FRONTLOG, COO SIBS

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.



SIMON ÖSTERSTRÖM
PROJEKTDIREKTÖR SIBS MODULAR

Simon har lång erfarenhet av internationell försäljning och projektleverans, framför allt inom logistik och maskinutrustning. På SIBS ansvarar han för projektgenomföranden utanför Sverige.



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 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående räkenskapsår. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Januari – december 2024

- Nettoomsättningen** ökade till 5 869,3 MSEK (2 690,2). Projekt- och entreprenadintäkterna ökade till 5 821,6 MSEK (2 631,6). Den ökade omsättningen förklaras i all väsentlighet av ökad modulär försäljning till internationella kunder.
- Bruttoresultatet** ökade till 704,7 MSEK (295,6).
- Rörelseresultatet före värdetförändringar** var 542,5 MSEK (136,7).
- Värdetförändringar på förvaltningsfastigheter** uppgick till -192,8 MSEK (-145,2) och resultat från intressebolag och joint ventures uppgick till -254,5 MSEK (-298,9). De negativa värdetförändringarna reflekterar de förändrade marknadsförutsättningarna och förklaras främst av ökade avkastningskrav.
- Rörelseresultatet** uppgick till 95,2 MSEK (-307,4).
- Finansnettot** var -196,0 MSEK (-229,5), varav ränteintäkter uppgick till 5,8 MSEK (6,0) och räntekostnader var -201,8 MSEK (-235,5).
- Årets resultat** efter skatt var -155,0 MSEK (-490,8).
- Under året investerade koncernen cirka 66,2 MSEK (53,8) i de helägda förvaltningsfastigheterna och avyttrade förvaltningsfastigheter för 542,2 MSEK. Därtill investerades ca 16,4 MSEK (108,3) i koncernens produktionsanläggningar. Investeringarna finansierades med egengenererade medel, tillkommande bankkulder samt en nyemission om 125,0 MSEK.
- Verksamhetsårets kassaflöde** uppgick till 68,9 MSEK (135,4), varav kassaflödet från den löpande verksamheten var -970,5 MSEK (199,0). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -449,7 MSEK (-240,7) och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 1 489,1 MSEK (177,1). Likvida medel vid årets slut uppgick till 350,4 MSEK (265,1).

Allmänt om verksamheten

SIBS bildades 2016 med visionen att utmana normer och skapa en smartare metod för industriellt bostadsbyggande. Tillsammans förverkligade entreprenörer, civilingenjörer, doktorer inom industriellt byggande och arkitekter, idén om ett eget modulärt design- och byggsystem. Systemet medger större flexibilitet i utförande och betydligt kortare ledtider jämfört med både traditionellt byggande och andra system för modulärt byggande.

SIBS är globalt en av världens främsta industriella producenter av bostäder. I befintliga fabriker har SIBS en skalbar kapacitet på upp till cirka 6 000 bostäder per år. SIBS verkar inom hela fastighetskedjan – från förvärv av mark, utveckling av detaljplan och byggrätter – till projektering, produktion, transport, byggnation och förvaltning av färdigställda bostadsfastigheter.

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.

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 partners i joint venture.
- Sveaviken PM är bolaget som ansvarar för teknisk och ekonomisk förvaltning åt koncernbolag samt åt externa kunder.

Ägarfördelning per den 31 december 2024

Ägare	Antal aktier	Ägande i %
Neptunia Invest AB	117 691	18,4
Industrium AB	114 243	17,9
J&G Invest AB	105 600	16,5
Ramstedt Gruppen AB	70 892	11,1
Exoro Capital AB	52 156	8,1
Övriga aktieägare	178 411	28,0
Totalt	638 993	100,0

Väsentliga händelser under året

- 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.
- SIBS AB emitterade i juni 2024, ytterligare seniora icke säkerställda obligationer om ca 100 MSEK, under det befintliga ramverket om 800 MSEK. Efter emissionen är totalt 598 958 270 SEK emitterat under ramverket. Priset på de Nya Obligationerna fastställdes till 100 procent av nominellt belopp.
- Under tredje kvartalet genomfördes en kapitalanskaffning på 125 MSEK från befintliga aktieägare.
- Under tredje kvartalet meddelades att bolaget undersökte förutsättningarna för att emittera seniora icke säkerställda obligationer med en förväntad volym om 1 000 MSEK och en löptid på tre år. Likviden från dessa nya obligationer skulle bland annat användas för att refinansiera utestående gröna obligationer. I september genomfördes en framgångsrik emission. I oktober 2024 meddelade SIBS att bolaget utnyttjar sin option att lösa in samtliga utestående seniora icke-säkerställda gröna obligationer 2020/2025 i enlighet med villkoren i inlösenmeddelandet.
- Sveaviken Bostad avyttrade i december 2024 sina andelar i det JV-bolag som ägts tillsammans med Nordsten/SBB. JV-bolaget innehöll främst färdigställda bostadsfastigheter med 239 lägenheter i Mariefred, Strängnäs, men även förvaltningsfastigheter i Enköping.

Händelser av väsentlig betydelse efter räkenskapsårets utgång

Händelser efter räkenskapsårets utgång återfinns även under not 46.

- Vid en extra bolagstämma den 22 januari 2025 utsågs Johan Karlsson till styrelseordförande i SIBS AB och efterträdde därmed Michael Wolf. Samtidigt beslutade stämman att omvärja Erik Thomaeus, Jonas Ramstedt och Pär Thomaeus som styrelseledamöter.
- SIBS genomförde under februari 2025 en transaktion där Sveaviken Bostad sålde sitt majoritetsägande i utvecklingsprojektet i Nykvarn till Slättö och Sveavikens joint venture. Det var sista helägda fastigheten i egen förvaltning. Transaktionen minskade den konsolidera nettolåneskulden med ca 500 MSEK.
- SIBS garanterades i februari 2025 ett kapitaltillskott om 150 MSEK av befintliga aktieägare. I samband med detta erhöLL bolaget undantag i obligationsvillkoren från mer än två tredjedelar av obligationsinvesteringarna, bland annat kopplat till finansiering av dotterbolaget SIBS Malaysia. Under april slutfördes det skriftliga förfarandet relaterat till undantaget.
- SIBS styrelse har sökt ett bemyndigande från årsstämman 2025 om en nyemission om 500 MSEK, varav drygt 300 MSEK har garanterats av befintliga och nya aktieägare. Därtill har man erhållit ytterligare lättnader i obligationsvillkoren, vilket har accepterats av en kommitté som företräder mer än två tredjedelar av kapitalet i obligationen.

- I maj 2025 signerade SIBS ett leveransavtal med ambitionen att leverera upp till 2 000 bostäder per år med en av de största fastighetsägarna och fastighetsutvecklarna i Asien- och Stilla-havsregionen.

Organisation och medarbetare

Antalet heltidsarbetare, inklusive provanställningar, i koncernen var i medel under året 3 442 (2 070) varav 72 kvinnor (60) och 3 370 män (2 010). Det är i produktionen i Malaysia som den största rekryteringen skett under året. Sjuktalet i hela koncernen var 0,7 procent varav den svenska verksamheten hade 0,6 procent och den malaysiska verksamheten 0,7 procent.

Likviditet och finansiering

SIBS verksamhet är kapitalkrävande och beroende av hur olika investeringar kan finansieras. Under året har antalet helägda och delägda fastigheter minskats genom avyttring, vilket är en del av styrelsens fastställda strategi.

SIBS har fortsatt att investera i byggsystemet vilket dels möjliggör nya produkter och möjlighet att gå in på nya marknader med nya affärsmodeller som beräknas kunna medföra ett mer regelbundet löpande kassaflöde.

Under 2024 har upparbetade kostnader som ej fakturerats ökat kraftigt och de uppgick vid årets slut till 1 547,9 MSEK (70,0). De upparbetade kostnaderna består bland annat av kostnader för så kallade ”milestone payments” i de två Saudiarabiska projekten som ännu inte fakturerats om ca 300 MSEK, ej fakturerade tilläggsbeställningar om ca 170 MSEK och ej fakturerade kostnadsanspråk om 790 MSEK. Upparbetade kostnader relaterat till svenska projekt uppgår till 288 MSEK. De utförda arbetena har medfört en ökad leverantörsskuld som vid årsskiftet uppgick till 1 268,7 MSEK (511,1), samt även bidragit till ökning av kort skuld som uppgick till 2 782,9 MSEK (800,4). Av den korta skulden utgör ca 392 MSEK företagscertifikat med förfall under andra kvartalet 2025. Företagscertifikaten förväntas förlängas eller ersättas med skuld med längre löptid. SIBS arbetar aktivt med att slutföra projekten för att frigöra betalningar relaterat till milestone payments, vilket förväntas vara slutfört under andra kvartalet 2025. SIBS arbetar även aktivt och har tillfört resurser till den dokumentationsprocess som ska säkerställa att övriga kostnader som ej fakturerats kommer att faktureras och betalas. Betalningar från tilläggsbeställningar och kostnadsanspråk förväntas börja betalas under slutet av det andra kvartalet och i början av det tredje kvartalet.

Under året har nettolåneskulden ökat, främst relaterat till ett ökat rörelsekapital och investeringar i byggsystemet. Koncernens nettolåneskuld och likviditet har påverkats av en stor ökning av rörelsekapitalet, främst relaterat till de upparbetade kostnaderna i de två projekten i Saudiarabien. Den stora ökningen i rörelsekapital och ett svagt kassaflöde under 2024, vilket kvarstår under inledningen av 2025, har medfört en ansträngd likviditetssituationen. En kartläggning och analys av det framtida kapitalbehovet har genomförts och styrelsen beslutade därefter att inleda förhand-

lingar med obligationsinvesterare om vissa villkorsändringar och aktieägare om ytterligare kapitalisering. En kvalificerad majoritet av obligationsinnehavarna till den svenska obligationen accepterade villkorsändringar den 30 april 2025. SIBS har därefter säkrat ca 300 MSEK i långfristig skuld. SIBS styrelse har kallat till årsstämma 2 juni för att fastställa årsbokslutet och bemyndiga styrelsen mandat att genomföra kapitalisering medelst företrädes- och riktad nyemission upp till ett belopp om maximalt 500 MSEK. En kvalificerad majoritet av aktieägarna står bakom bemyndigandet och en grupp aktieägare garanterar drygt 300 MSEK.

Styrelsen anser med de vidtagna åtgärderna att principen om fortsatt drift ska tillämpas.

Påverkande marknadsfaktorer

2024 har präglats av ett fortsatt osäkert omvärldsläge med geopolitiska konflikter, bland annat den fortsatta oron i Mellanöstern och konflikten i Röda havet som påverkat globala transportflöden. SIBS har, likt många andra aktörer, sett effekter av detta i form av ökade kostnader för sjöfrakter och förlängda leveranstider.

Den svenska marknaden präglas av fortsatt återhållsamhet till följd av det senaste årets räntehöjningar och en generellt försiktig investeringsvilja. Även om tempot varit fortsatt lågt i Sverige ser vi nu tydliga tecken på återhämtning. Inflationen har börjat sjunka och bedömningen är att ränteläget har stabiliserats. Detta ger bättre förutsättningar för planerade projekt att realiseras och bidrar till en ökad framtidstro på den svenska marknaden. Samtidigt har efterfrågan ökat på kostnadseffektiva, hållbara lösningar med korta ledtider. Detta öppnar upp för industriellt byggande och nyckelfärdiga lösningar vilket är SIBS styrka.

SIBS affärsmodell är byggd för att vara flexibel och anpassningsbar. När efterfrågan i Sverige varit svag har vi förstärkt vår satsning på industriell försäljning och internationella projekt. Genom att erbjuda konceptualiserade, nyckelfärdiga lösningar för flera geografiska marknader, inklusive specialanpassade fastigheter åt externa beställare, har vi kunnat växa upp verksamheten där förutsättningarna är som mest gynnsamma.

Hållbarhet

Under 2024 har det strategiska hållbarhetsarbetet för hela koncernen 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). Arbetet har skett i dialog med koncernens medarbetare och intressenter och har utmynnat i en dubbel väsentlighetsanalys som omfattar positiv och negativ påverkan inom de olika hållbarhetsområden som ingår i standarden. Analysen inkluderar även det finansiella perspektivet med risker och möjligheter som på verkar koncernen och vår affärsverksamhet. Resultatet har gett oss flera viktiga infallsvinklar till hur vi exempelvis kan förbättra vårt hållbarhetsarbete men också minska resursförbrukning, avfall, klimatpåverkan. Arbetet har också lett till ökad kunskapsöverföring och processtyrning mellan olika professioner och bolag inom koncernen som gör oss bättre rustade för att möta de hållbarhetsutmaningar vi står inför.

Vi har fortsatt hög produktionskapacitet och en trygg arbetsmiljö för vår personal i fabrikerna och på våra byggarbetsplatser, är vår högsta prioritering för att undvika arbetsplatsolyckor och skador. Vi är stolta över att skador och olyckor fortsatt ligger på en låg nivå i relation till vår snabba expansion.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

SIBS verksamhet omfattar såväl risker som möjligheter. Under 2024 har riskerna ökat, dels på grund av omvärldsfaktorer, men även på grund av ett kraftigt ökat rörelsekapitalbehov. Riskhantering och riskminimering har prioriterats ytterligare för att stärka bolaget och ge en långsiktig stabilitet. Riskkontroll är en av förutsättningarna för en god och lönsam tillväxt och utveckling. En beskrivning av riskerna visas i tabell på sidorna 76-79.

Förslag till vinstdisposition (SEK)
Moderbolaget

Till årsstämmans förfogande finns följande ansamlade förlust i moderbolaget:

Balanserat resultat	-1 100 531 273
Erhållna kapitaltillskott	862 332 007
Årets resultat	-764 061 702
Summa	-1 002 260 968

Styrelsen och verkställande direktören föreslår:

Balanseras i ny räkning	-1 002 260 968
Summa	-1 002 260 968

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. Eventuella oenigheter med beställare kring eventuella ökade kostnader som ska tillskrivas projekten och ersättas av beställaren ökar risken i projekten.	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 exploateringsföretsättningar. 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 processstyrning. 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 processstyrning 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.
Fastighets-kostnader	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 vidarefakturerering. 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 fluktuerande valutakurser.	Koncernen har löpande avstämningar för att göra bedömning avseende risk för valutafluktuationer. 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. Det är vanligt SIBS projekt utförs till fast pris och med omfattande avtal som beskriver hantering vid förändrade förutsättningar. Förändrade förutsättningar kan medföra att avtalen tolkas och bedömas olika i de situationer som kan uppstå. Detta medför risker kopplat till tidsaspekter, kostnadsökningar, kapitalbindning och likviditet och risken bedöms öka ju större projekten är. 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 välrenommerade 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 marknadskännedom 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 utgöras 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.
Renommé	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 boendenyttja.
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.

RISKER RELATERADE TILL UPPARBETADE, EJ FAKTURERADE KOSTNADER

SIBS har vid utgången av 2024 en fordran mot kund uppgående till 1547,9 MSEK relaterad till upparbetade kostnader som har intäktsförts och resultatavräknats 2024 men som ännu inte har fakturerats. Kostnaderna avser ett flertal projekt, men är främst relaterad till stora projekt i Saudiarabien. De upparbetade kostnaderna, tillika SIBS intäkter, består främst av tre typer:

- ”Milstolpar”, där arbete har utförts, men ännu inte slutförts och därmed inte fakturerats. Projekten är uppdelat i olika delar, sk. milstolpar, där var och en utgör ett färdigställande av ett delprojekt, som sedan godkänns och berättigar till delbetalning.
- Tilläggsbeställningar, där kunden har beställt extra arbeten, eller andra förändringar under projektets gång
- Kostnadsanspråk, där SIBS har drabbats av extra kostnader pga omständigheter utanför SIBS kontroll.
- Hantering av samtliga av dessa kostnader är reglerade av kontrakt.

För vidare beskrivning se Not 7 och 9, samt förvaltningsberättelsen, sid 73.

RISKOMRÅDE	BESKRIVNING	HANTERING
Dokumentationsrisk	Dokumentationsrisk uppstår om man har svårt att styrka sina krav på ersättning med tillräcklig dokumentation. Det kan handla om avsaknad av underlag som ändringsordrar, arbetsrapporter, foton, eller tidsloggar. Om dokumentationen är bristfällig riskerar företaget att hela eller delar av kravet avslås.	SIBS har dokumenterat tilläggsbeställningar och extra kostnader med stöd i fakturor, tidsloggar, beställningsunderlag, foton, mm. enligt kontraktens villkor för att säkerställa godkännande. Kunderna har även löpande informerats om kostnader samt erkänt tilläggsbeställningar. Majoriteten av de extra kostnader som uppstått beror på att SIBS har förhindrats av andra aktörer att arbeta på site. Den löpande dialogen med kund har dokumenterats under hela projekttiden. Bolaget har ett dedikerat team med kommersiell och juridisk kompetens som färdigställer dokumentationsprocessen. SIBS bedömer att samtliga kostnader har eller kommer att dokumenteras på ett korrekt sätt.
Avtalsrisk	Det finns en risk att kunden tolkar kontraktsvillkor annorlunda än SIBS, särskilt kring ersättning för ändringsarbeten och förseningar. Detta kan leda till tvister eller fördröjd betalning, även om kraven är välgrundade och dokumenterade.	SIBS har anlitat kommersiell och juridisk expertis för att dels färdigställa dokumentation på respektive kostnad, och dels för att säkerställa giltigheten i respektive krav i förhållande till projektavtalet.
Kreditrisk	Kreditrisk är risken att en motpart inte kan eller vill fullgöra sina betalningsförpliktelser enligt avtal, vilket kan leda till att företaget inte får betalt för sina fordringar. Kreditrisken påverkas av motpartens betalningsförmåga och finansiella stabilitet och historik. En hög kreditrisk kan påverka likviditet, resultat och företagets finansiella ställning negativt.	SIBS bedömer betalningsförmågan för motparterna i de aktuella projekten som mycket god. Under projektens gång har kunderna följt avtalen kring fakturor och betalningar. Under projektens löptid används remburser för att ytterligare minska kreditrisken.

HÅLLBARHETSRISKER

RISKOMRÅDE	BESKRIVNING	HANTERING
Negativ påverkan på klimatet	Byggnation och drift av byggnader har generellt en stor påverkan på klimatet. Denna påverkan måste minska snabbt för att vi ska klara 2 gradersmålet.	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 verksamma 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 miljökra	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 miljökra
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 visse

Koncernens resultaträkning

MSEK	Not	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Projekt- och entreprenadintäkter	9	5 821,6	2 631,6
Hyses- och förvaltningsintäkter	9,10	47,7	58,6
Nettoomsättning		5 869,3	2 690,2
Projekt- och entreprenadkostnader		-5 068,8	-2 332,9
Avskrivningar projektrelaterade		-73,4	-45,7
Drift- och förvaltningskostnader	11	-22,4	-16,0
Bruttoresultat		704,7	295,6
Aktiverat arbete för egen räkning	18	277,9	107,1
Utvecklingskostnader		-277,9	-107,1
Administrationskostnader	12,13	-127,1	-179,7
Övriga rörelseintäkter		11,1	20,8
Övriga rörelsekostnader		10,6	-
Avskrivningar icke projektrelaterade		-56,8	-
Rörelseresultat före värdeförändring		542,5	136,7
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	19	-192,8	-145,2
Resultat från intresseföretag och joint venture	27	-254,5	-298,9
Rörelseresultat		95,2	-307,4
Finansiella intäkter	15	5,8	6,0
Finansiella kostnader	16	-201,8	-235,5
Resultat före skatt		-100,8	-536,9
Skatter	17	-55,0	46,1
Periodens resultat		-155,8	-490,8
Hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		-253,7	-524,9
Innehav utan bestämmande inflytande		97,9	34,1
Summa periodens resultat		-155,8	-490,8
PERIODENS RESULTAT		-155,8	-490,8
Övrigt totalresultat			
Poster som kan komma att omklassificeras till resultaträkningen			
Omvärdering rörelsefastigheter		110,4	75,1
Omräkningsdifferenser		39,3	-8,7
Övrigt totalresultat för året, netto efter skatt		149,7	66,4
Summa totalresultat för perioden		-6,1	-424,4
Totalresultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		-115,0	-465,0
Innehav utan bestämmande inflytande		108,9	40,6
Summa totalresultat för perioden		-6,1	-424,4

Kommentarer till koncernens resultaträkning

Jämförelsetal inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Hyses- och förvaltningsintäkterna uppgick under 2024 till 47,7 (58,6) MSEK och fastighets- och förvaltningskostnaderna till -22,4 (16,0) MSEK.

Koncernen redovisar projekt och entreprenadintäkter om 5 821,6 (2 631,6) MSEK och kostnader motsvarande 5 068,8 (2 332,9) MSEK. Redovisade intäkter avser kontrakterade intäkter avräknade efter färdigställandegrad för projekten i Neom och de fem pågående projekt där koncernen inte har ett bestämmande inflytande.

Kostnaderna motsvarar de faktiska kostnader som koncernen haft för dessa entreprenader. Ökningen från motsvarande period 2023 förklaras dels av att antalet pågående projekt är större.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter uppgick för perioden till -192,8 (-145,2) MSEK. Förändringar i befintligt bestånd uppgår till -80,8 MSEK. Orealiserade värdeförändringar på övriga fastigheter uppgick till -9,1 MSEK. Realiserade värdejusteringar och effekter vid avyttring utgör -102,9 MSEK.

Resultat från intresseföretag utgörs av värdeförändringar av koncernens andelar i intresseföretag. Denna värdeförändring innefattar både det driftöverskott som uppstår i intressebolagen samt eventuella realiserade värdeförändringar av de projektfastigheter som ägs av intressebolagen. För perioden uppgår resultat från intresseföretag till -254,5 (-298,9) MSEK. Under perioden har koncernen fortsatt sitt arbete med att utveckla byggsystemet och dess processer. Kostnaderna för utveckling har uppgått till 277,9 (107,1) MSEK och aktiveras i balansräkningen på posten Balanserade utvecklingskostnader.

Administrationsomkostnaderna uppgick till 127,0 (130,4) MSEK och avskrivningarna i resultaträkningen som inte redovisas i bruttoresultat uppgick till 56,8 (49,3) MSEK och är övervägande hänförliga till avskrivning av utvecklingskostnader.

Koncernens rapport över finansiell ställning

MSEK	Not	2024 jan-dec	2023 jan-dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Balanserade utvecklingskostnader	18	657,5	430,7
Förvaltningsfastigheter	19	1 577,1	2 095,1
Rörelsefastigheter	20	825,6	642,3
Nyttjanderättstillgångar	23	20,8	8,2
Förbättringsutgifter på annans fastighet	21	-	0,1
Maskiner och inventarier	22	196,9	123,8
Uppskjuten skattefordran	24	64,0	71,2
Andelar i intresseföretag och joint venture	27	137,6	427,5
Övriga långfristiga fordringar	28	7,0	7,0
Summa anläggningstillgångar		3 486,5	3 805,9
Omsättningstillgångar			
Varulager	29	294,4	123,4
Kundfordringar	30	126,3	0,2
Fordringar hos intresseföretag		101,4	59,4
Aktuella skattefordringar	31	42,2	-
Övriga fordringar	31	331,2	190,6
Upparbetad ej fakturerad intäkt		1 547,9	70,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32	115,0	20,0
Andelar i koncernföretag		0,3	-
Likvida medel	33	350,3	265,1
Summa omsättningstillgångar		2 909,0	728,7
SUMMA TILLGÅNGAR		6 395,5	4 534,6

Koncernens rapport över finansiell ställning

MSEK	Not	2024 jan-dec	2023 jan-dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	34		
Moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital		0,6	0,6
Övrigt tillskjutet kapital		873,6	737,4
Reserver		242,0	103,3
Balanserat resultat inklusive årets resultat		233,8	487,6
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 350,0	1 328,9
Innehav utan bestämmande inflytande		162,3	53,3
Summa eget kapital		1 512,3	1 382,2
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	35	264,7	1 164,8
Uppskjutna skatteskulder	24	41,1	13,3
Leasingskulder		20,9	8,2
Övriga skulder	36	339,1	339,2
Övriga avsättningar	37	15,1	2,1
Summa långfristiga skulder		680,9	1 527,6
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	35	2 782,9	800,4
Fakturerad ej upparbetad intäkt	9	-	118,0
Leverantörsskulder		1 268,7	511,1
Skulder till intresseföretag		2,2	20,0
Aktuella skatteskulder		1,8	1,6
Övriga skulder	38	48,0	106,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39	98,7	67,6
Summa kortfristiga skulder		4 202,3	1 624,8
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 395,5	4 534,6

För information om koncernens ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se not 40.

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 1 577,1 (2 095,1) MSEK vilket även inkluderar byggrätter värderade till 529,4 (529,0) MSEK.

Under perioden har koncernen investerat 66,2 (53,8) MSEK i befintliga fastigheter. Då dessa investeringar inte medfört att det bedömda marknadsvärdet ökat redovisas motsvarande belopp som en negativ värdeförändring.

Andelar i intressebolag

Andelar i intresseföretag motsvarar värdet av koncernens andelar i företag där koncernen inte har ett bestämmande inflytande. Vid periodens utgång uppgår detta värde till 137,7 (427,5) MSEK primärt drivet av avyttringar.

Upparbetade ej fakturerade kostnader/Fakturerade ej upparbetade kostnader.

I posterna återfinns fordringar om 1 547,9 (70,0) MSEK och skulder om 0 (118,0) MSEK. Dessa poster avser nettot av upparbetade och ej fakturerade produktionskostnader i SIBS projekt. Upparbetade ej fakturerade intäkter avser flera projekt i Saudiarabien samt i Sverige och relaterar till bland annat tilläggsbeställningar och pågående delprojekt där arbete utförts men fakturering ännu inte har skett.

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

I kortfristiga skulder återfinns koncernens kortfristiga räntebärande skulder med kortare förfall än ett år. Av de räntebärande kortfristiga skulderna utgör 21,5 procent byggnadskreditiv. När fastigheterna är färdigställda ersätts byggnadskreditiv med sedvanliga fastighetslån. Dessa lån har lång löptid och kommer då att rubriceras som långfristiga räntebärande skulder.

Koncernens förändring av eget kapital

MSEK	Hänförligt till moderföretagets aktieägare						Minoritets-intresse	Summa totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Omvärderingar	Balanserad vinst inkl. årets resultat			
Ingående eget kapital per 1 januari 2023	0,6	618,8	24,2	20,2	1 012,4	12,8		1 689,2
Totalresultat för året:								
Årets resultat	-	-	-	-	-524,9	34,1		-490,8
Övrigt totalresultat 2023	-	-	-8,7	67,6	-	7,5		66,4
Summa totalresultat	-	-	-8,7	67,6	-524,9	41,6		-424,4
Transaktioner med ägare								
Utdelning	-	-	-	-	-	-1,0		-1,0
Nyemission	-	118,6	-	-	-	-		118,6
Summa transaktioner med ägare	-	118,6	-	-	-	-1,0		117,6
Utgående eget kapital per 31 december 2023	0,6	737,4	15,5	87,8	487,5	53,4		1 382,2
Ingående eget kapital per 1 januari 2024	0,6	737,4	15,5	87,8	487,5	53,4		1 382,2
Totalresultat för året:								
Årets resultat	-	-	-	-	-253,7	97,9		-155,8
Övrigt totalresultat 2024	-	-	39,3	99,4	-	11,0		149,7
Summa totalresultat	-	-	39,3	99,4	-253,7	108,9		-6,1
Transaktioner med ägare								
Utdelning	-	-	-	-	-	-		-
Teckningsoptioner	-	11,2	-	-	-	-		11,2
Nyemission*	-	125,0	-	-	-	-		125,0
Summa transaktioner med ägare	-	136,2	-	-	-	-		136,2
Utgående eget kapital per 31 december 2024	0,6	873,6	54,8	187,2	233,8	162,3		1 512,3

Koncernens Kassaflödesanalys

MSEK	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-100,8	-536,9
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>		
– Avskrivningar och nedskrivningar	130,2	49,3
– Realisationsresultat	0,2	348,3
– Kapitaliserad ränta	2,2	3,7
– Verkligt värdevärdering via resultaträkning	192,8	145,2
– Resultatandel intresseföretag, joint venture	254,5	298,9
– Avsättningar	-	-
– Orealiserade kursdifferenser	-10,1	11,5
	469,0	320,0
Betald inkomstskatt	-	6,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	469,0	326,0
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av varulager	-147,3	1,7
Minskning(+)/ökning(-) av kortfristiga fordringar	-314,2	-112,2
Minskning(+)/ökning(-) av upparbetad ej fakturerad intäkt	-1 595,8	-
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	617,8	-16,5
Summa förändring i rörelsekapitalet	-1 439,5	-127,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-970,5	199,0
Investeringsverksamheten		
Aktiverade utvecklingskostnader	-277,9	-107,1
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-66,2	-64,8
Förvärv av rörelsefastigheter	-16,2	-109,4
Utdelning från intresseföretag	3,4	1,5
Avyttring andelar i intresseföretag och joint venture	20,0	-
Förvärv dotterbolag	-	-35,0
Försäljning dotterbolag	52,7	124,2
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-107,3	-50,1
Lån till intresseföretag och joint venture	-58,2	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-449,7	-240,7

Koncernens Kassaflödesanalys

MSEK	Not	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Finansieringsverksamheten	41		
Utdelning		-	-1,0
Erhållna aktieägartillskott		-	-
Nyemission		125,0	118,6
Teckningsoptioner		11,2	-
Upptagna obligationslån		1 518,4	-
Amortering av obligationslån		-697,0	-
Upptagna övriga lån		-	-
Upptagna banklån		589,9	392,3
Amortering av banklån		-57,5	-155,6
Amortering leasingskuld		-0,9	-
Lån till intresseföretag och joint venture		-	-177,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 489,1	177,1
ÅRETS KASSAFLÖDE		68,9	135,4
Likvida medel vid årets början		265,1	122,6
Kursdifferens i likvida medel		16,4	7,1
Likvida medel vid årets slut	33	350,4	265,1

Moderbolagets Resultaträkning

MSEK	Not	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		83,5	44,7
Aktiverat arbete för egen räkning	18	288,9	107,1
Övriga rörelseintäkter		47,9	0,2
Summa rörelsens intäkter		420,3	152,0
Rörelsens kostnader			
Utvecklingskostnader		-288,9	-107,1
Administrationsomkostnader	12, 13	-114,0	-94,6
Övriga rörelsekostnader		-1,5	-
Avskrivningar icke projektrelaterade		-51,4	-
Rörelseresultat		-35,5	-49,7
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från andelar i koncernföretag	14	-658,3	-221,4
Resultat från andelar i intresseföretag		3,4	1,9
Ränteintäkter och liknande resultatposter	15	12,2	12,4
Räntekostnader och liknande resultatposter	16	-85,9	-77,0
Resultat efter finansiella poster		-764,1	-333,8
Erhållna koncernbidrag		-	0,7
Uppskjuten skatt	17	-	9,9
ÅRETS RESULTAT		-764,1	-323,2

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för moderbolaget.

Moderbolagets Balansräkning

MSEK	Not	2024 jan-dec	2023 jan-dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utvecklingsutgifter	18	673,9	436,1
		673,9	436,1
Materiella anläggningstillgångar			
Förbättringsutgifter på annans fastighet	21	-	0,1
Inventarier	22	0,3	0,4
		0,3	0,5
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	25	1 246,2	445,3
Fordringar hos koncernföretag	26	285,3	285,3
Andelar i intresseföretag	27	-	-
Uppskjuten skattefordran	24	27,2	27,2
Andra långfristiga fordringar	28	6,7	6,7
		1 565,4	764,5
Summa anläggningstillgångar		2 239,6	1 201,1
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	30	1,3	6,3
Fordringar hos koncernföretag		466,2	311,6
Övriga fordringar	31	3,4	4,5
Fordringar hos intresseföretag		18,5	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32	54,8	16,0
		544,2	338,4
Kassa och bank	33	187,7	132,4
Summa omsättningstillgångar		731,9	470,8
SUMMA TILLGÅNGAR		2 971,5	1 671,9

Moderbolagets Balansräkning

MSEK	Not	2024 jan-dec	2023 jan-dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	34		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		0,6	0,6
Uppskrivningsfond		1 030,0	230,0
Fond för utvecklingsutgifter		673,9	436,1
		1 704,5	666,7
Fritt eget kapital			
Övrigt tillskjutet kapital		862,3	737,4
Balanserat resultat		-1 100,5	-539,6
Årets resultat		-764,0	-323,2
		-1 002,2	-125,4
Summa eget kapital		702,3	541,3
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		-	-
Långfristiga räntebärande skulder	35	-	500,0
		-	500,0
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	35	1 014,5	140,0
Leverantörsskulder		4,5	6,4
Skatteskulder		0,6	0,8
Skulder till intresseföretag		1,1	-
Skulder till koncernföretag		1 085,9	461,9
Övriga skulder	38	3,6	0,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39	159,0	20,6
		2 269,2	530,6
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 971,5	1 671,9

För information om moderbolagets ställda säkerheter och eventualförpliktelser, se not 40.

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 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
Ingående eget kapital per 1 januari 2024	0,6	436,0	230,0	737,4	-862,6	541,3
Fond för utvecklingsutgifter	-	237,9	-	-	-237,9	-
Uppskrivning	-	-	800,0	-	-	800,0
Årets resultat	-	-	-	-	-764,0	-764,0
Transaktioner med aktieägare						
Utdelning						
Nyemission	-	-	-	125,0	-	125,0
Utgående eget kapital per 31 december 2024	0,6	673,9	1 030,0	862,4	-1 864,6	702,3

Moderbolagets kassaflödesanalys

MSEK	Not	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-764,1	-333,2
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>			
– Avskrivningar och nedskrivningar		51,4	43,5
– Kapitaliserad ränta		23,1	18,8
- Rearesultat avyttring dotterbolag		0,3	-
Betald/erhållen inkomstskatt		-0,1	0,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-689,4	-270,5
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar		-222,8	-160,0
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder		740,0	374,7
Summa förändring i rörelsekapitalet		517,2	214,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-172,2	-55,8
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag		-	-
Förvärv av intresseföretag		-	-
Förvärv immateriella anläggningstillgångar		-289,0	-107,1
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-	-0,4
Förändring av långfristig utlåning		-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-289,0	-107,5
Finansieringsverksamheten	41		
Nyemission		125,0	118,6
Utdelning		-	-
Obligation emittering		374,5	-
Lån, upptagna		17,0	54,5
Lån, amortering		-	-
Erhållna aktieägartillskott		-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		516,5	173,1
Årets kassaflöde		55,3	9,8
Likvida medel vid årets början		132,4	122,6
Likvida medel vid årets slut	33	187,7	132,4

Noter till de finansiella rapporterna

NOT 1 ÖVERENSSTÄMMELSE MED FORMGIVNING OCH LAG

Grunder för rapportens upprättande

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS Redovisningsstandarder) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) sådana de antagits av EU, samt Årsredovisningslagen. Vidare har Rådet för hållbarhets- och 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

Ändrade redovisningsstandarder eller tolkningar från 1 januari 2024, har inte haft någon påverkan på koncernens finansiella rapporter. Tillkommandet av IFRS 18 som ersätter IAS 1 utformning av finansiella rapporter träder i kraft 2027 med jämförelsetal 2026. Bolaget har inte gjort en fullständig analys av påverkan på standarden.

NOT 2 VÄRDERINGSGRUNDER TILLÄMPADE VID UPPRÄTTANDET AV DE FINANSIELLA RAPPORTERNA

Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förut- om 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).

Utländska verksamheters finansiella rapporter

Resultat och finansiell ställning för alla koncernföretag som har en annan funktionell valuta än rapportvalutan, omräknas till koncer- nens 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 Redo- visningsstandarder kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämp- ningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. För ytterli- gare information om bedömningar uppskattningar, se not 7.

Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Änd- ringar 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 Redovisningsstandarder 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 tilläm- pats av koncernens företag.

Konsolideringsprinciper och rörelseförvärv

Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytan- de 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 rörelseför- värv eller ett tillgångsförvärv. 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 (tillgångs- förvärv) och anskaffningsvärdet fördelas på tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden varvid ingen goodwill eller uppskjuten skatt redovisas. Den initialt fråndragna uppskjutna skatten påverkar inte värderingen vid efterföljande bokslut. Koncernen gör övervägande bolagsförvärv som bedöms vara tillgångsförvärv.

Intresseföretag

Intresseföretag är alla de företag där koncernen har ett betydande men inte bestämmande inflytande, vilket i regel gäller för aktieinne- hav 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 koncer- nen genom samarbetsavtal med en eller flera parter har ett gemen- samt bestämmande inflytande över den driftsmässiga och finan- siella 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 företagens eget kapital och andra eventuella kvarvarande värden på koncernmässiga över-

och undervärden. Koncernens andel i företagens 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.

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.

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 och övriga externa kunder, som redovisas i enlighet med IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder.

Koncernen har i uppdragsavtalen identifierat ett distinkt prestationsåtagande. För projekten erhålls ersättning över projektens löptid. Fakturering sker som regel i takt med nedlagda kostnader och grundar sig i underliggande avtal med kund och/eller utifrån milestones. Externa projekt upprättas i regel på beställarens mark. Utifrån karaktären på uppdragsavtalen redovisas dessa 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.

Resultateffekt vid fastighetsförsäljningar

Resultateffekt vid fastighetsförsäljningar redovisas då väsentliga risker och förmåner övergått till köparen, normalt på kontrakts- eller tillträdesdagen. Vid bedömning av redovisningstidpunkt 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. Samtliga fastigheter i koncernen, vid årets ingång som vid årets utgång, har rubricerats som materiella anläggningstillgångar.

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 färdigställa. 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 leasingsskuld vid leasingavtalets inledningsdatum. Nyttjanderättstillgången värderas initialt till anskaffningsvärde, vilket består av leasingsskuldens 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.

Leasingsskulden 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 skattepliktigt 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.

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 individu ell 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 omvärderas löpande i enlighet med omvärderingsmetoden där nettometoden tillämpas. 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. De projektrelaterade avskrivningarna avser avskrivningar på inventarier direktkopplat till koncernens produktionsanläggningar.

Icke-projektrelaterade avskrivningar avser avskrivningar på immateriella tillgångar samt andra inventarier.

Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Rörelsefastighet

Arrende 60 år

Lagerlokal 53 år

Byggnadsinventarier 5 år

Anläggning och maskiner 3-10 år

Andra immateriella anläggningstillgångar

Andra immateriella anläggningstillgångar består av balanserade utvecklingskostnader. Utvecklingskostnader balanseras som immateriella anläggningstillgångar 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.

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.

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 leasingkulder 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 ränteutgifter och räntekostnader. I moderbolaget värderas finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar 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 svensktregistrerat publikt aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige. Adressen till huvudkontoret är Birger Jarlsgatan 4, 114 34 Stockholm, Sverige. Koncernredovisningen för år 2024 består av moderbolaget, även benämnt Bolaget, och dess dotterföretag, tillsammans benämnda Koncernen.

NOT 7 VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Företagsledningen har diskuterat utvecklingen, valet och upp-lysningarna 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 värderings-tekniken 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 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 antaganden om framtiden. Det finns viss osäkerhet att felaktiga bedömningar påverkar resultatet.

Redovisning av intäkter, upplupna intäkter och förutbetalda intäkter avseende entreprenadkontrakt

SIBS tillämpar succesiv vinstavräkning för redovisning av entrepre-nadkontrakt se not 5, Väsentliga redovisningsprinciper.

Posterna intäkter, upparbetad ej fakturerad intäkt och fakturerad ej upparbetad intäkt redovisas och värderas löpande utifrån prognos för respektive projekt. Åtagande mot kund (bedömd slutlig intäkt) ställs i relation till prognostiserade kostnader för att bedöma vinstmarginal. Vinst avräknas över tid baserat på bedömning av färdigställandegrad och vinstmarginal och eventuella förluster redovisas l resultatet per omgående. Prognoserna bygger på antaganden om framtiden. Det kan finnas svårigheter att fastställa färdigställandegraden och faktisk marginal i respektive projekt. En bedömning utifrån projektplan, projektets så kallade ”milstolpar” och erfarenhet görs.

Upparbetade och redovisade intäkter som ej fakturerats återfinns i Not 9. Totalt uppgår fodringsposten till 1 547,9 MSEK. Ford-ringarna utgörs främst av upparbetade kostnader av karaktären extrabeställningar från kund och ökade kostnader som SIBS haft i olika projekt, men som ska bäras av kundprojektet enligt kontrakt. Merparten av posten avser två större projekt i Saudiarabien.

Kostnaderna består främst av tre typer:

- “Milstolpar”, där arbete har utförts, men ännu inte slutförts och därmed inte fakturerats. Projekten är uppdelat i olika delar, sk. milstolpar, där var och en utgör ett färdigställande av ett delprojekt, som sedan godkänns och berättigar till delbetalning. Fordringarna uppgick till 300,0 MSEK.
- Tilläggsbeställningar, där kunden har beställt extra arbeten, eller andra förändringar under projektets gång. Fordringarna uppgick till 169,7 MSEK.
- Kostnadsanspråk, där SIBS har drabbats av extra kostnader pga omständigheter utanför SIBS kontroll. Fordringarna uppgick till 790,4 MSEK.

Hantering av samtliga av dessa kostnader är reglerade av kontrakt.

SIBS gör en bedömning av legaliteten för varje delpost, kundkreditrisken, dokumentationskrav, tillgänglig dokumentation, mm, för att fastställa vilket belopp som ska tas upp i resultat- och balansräk-ning. Samtliga kostnader har dokumenterats av SIBS, som enligt avtal äger rätt att få kostnaderna ersatta. Det är SIBS bedömning att full ersättning kommer att erhållas. Bedömningen baseras på tidigare dialog med kund, legaliteten på kravet, kundens betal-ningsförmåga och tidigare betalningsmönster. Inga tvister förelig-ger. Kreditrisken på de ofakturerade kostnader har bedömts utifrån motpart, i enlighet med metoden i redovisningsprinciper, not 5. Motpartens kreditrisk bedöms vara mycket låg. Ingen avsättning för kundkreditrisken har därför gjorts.

Kundfordringar

Kundfordringarna per 31 december 2024 uppgick till 126,3 MSEK (0,2). Kundfordringar innebär en kreditrisk. Bedömning av kundfordringar görs i enlighet med metoden i redovisningsprinci-per, not 5. Motpartens kreditrisk bedöms vara mycket låg. Ingen avsättning för kundkreditrisken har därför gjorts.

Fordringar på Slättö/Sveaviken JV

I projekt som SIBS har drivit åt Slättö Sveaviken Bostad AB, Sveavi-kens joint venture med Slättö, har det uppstått kostnadsökningar som faller in under regelverket ABT 06 för entreprenader. SIBS har gjort bedömningen att dessa kostnader kommer att medföra kostnadsersättning om åtminstone 100,0 MSEK vilket redovisas som en fordran på Slättö Sveaviken Bostad AB.

Garantiavsättningar och andra avsättningar

SIBS gör avsättningar för potentiella garantiarbeten relaterat till gjorda entreprenader. Avsättningen baserar sig på erfarenheter från tidigare utförda projekt. Avsättningen justeras löpande relativt genomförda besiktningar. Det totala garantibeloppet 31 decem-ber 2024 var 15,1 MSEK (2,1). Se not 37.

Värdering av förvaltningsfastigheter

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.

Projektverksamhet

Koncernen redovisar intäkter från projektavtal med joint venture enligt och övriga externa över tid. Redovisning av intäkter över tid speglar verksamheten väl. Intäkter redovisas när kostnader inkommit på avtal som har tecknats med slutkund och det finns en antagen projektkalkyl.

NOT 8 SEGMENT

Förvaltningsrörelsen avser verksamheten i Sverige och utgör den del av koncernens verksamhet som kommer från färdigställda fastighe-ter i förvaltning. Övrig koncern utgör till övervägande del entreprenadverksamheten i Saudiarabien, med andra ord industriell försäljning och uppförande av moduler. För året är övervägande del av intäkterna från avtal med NEOM, Saudiarabien.

MSEK	Förvaltningsrörelse*		Övrig koncern		Justeringar		Totalt koncernen	
	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Projekt och entreprenad intäkter	-	-	5 821,6	2 631,6	-	-	5 821,6	2 631,6
Hysesintäkter och förvaltningsintäkter	48,2	62,6	-	-	-0,5	-4,0	47,7	58,6
Totala intäkter	48,2	62,6	5 821,6	2 631,6	-0,5	-4,0	5 869,3	2 690,2
Kostnader projekt och entreprenadverksamhet	-	-	-5 068,8	-2 378,5	-	-	-5 068,8	-2 378,5
Avskrivningar projektrelaterat	-	-	-73,4	-	-	-	-73,4	-
Fastighets- och förvaltningskostnader	-20,2	-18,2	-2,2	-	0,6	2,3	-21,8	-15,9
Bruttoresultat	28,0	44,4	677,2	253,1	0,1	-1,7	705,3	295,8
Aktiverat arbete för egen räkning	-	-	277,9	107,2	-	-	277,9	107,2
Utvecklingskostnader	-	-	-277,9	-107,2	-	-	-277,9	-107,2
Administrationsomkostnader	-6,2	-6,8	-120,8	-123,5	-	-	-127,0	-130,3
Övriga rörelseintäkter	-	-	11,2	20,6	-	-	11,2	20,6
Övriga rörelsekostnader	-	-	10,6	-	-	-	10,6	-
Avskrivningar icke projektrelaterade	-	-	-56,8	-49,3	-	-	-56,8	-49,3
Rörelseresultat före värdeförändring	21,8	37,6	521,4	100,9	0,1	-1,7	543,3	136,8
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-169,8	-	-23,0	-145,2	-	-	-192,8	-145,2
Resultat från intresseföretag	-	-	-254,5	-300,0	-	1,7	-254,5	-298,9
Rörelseresultat	-148,0	37,6	243,9	-344,3	0,1	-	96,0	-307,3
Finansiella intäkter	-	-	5,8	6,0	-	-	5,8	6,0
Finansiella kostnader	-28,3	-52,2	-173,5	-183,3	-	-	-201,8	-235,5
Resultat före skatt	-176,3	-14,6	76,2	-522,4	0,1	-	-100,0	-536,8
Skatter	-	-4,3	-55,0	50,4	-	-	-55,0	46,1
Periodens resultat	-176,3	-18,9	21,2	-472,0	0,1	-	-155,0	-490,7
TILLGÅNGAR								
Balanserade utvecklings- kostnader	-	-	657,5	430,7	-	-	657,5	430,7
Förvaltningsfastigheter	1 828,5	1 669,2	505,1	425,9	-756,5	-	1 577,1	2 095,1
Andelar i intresseföretag	-	-	137,7	427,5	-	-	137,7	427,5
Övriga tillgångar	9,6	294,5	3 441,0	1 286,8	572,2	-	4 022,8	1 581,3
Summa tillgångar	1 838,1	1 963,7	4 741,3	2 570,9	-184,3	-	6 395,1	4 534,6
EGET KAPITAL OCH SKULDER								
Eget kapital	219,0	320,5	1 513,0	1 061,7	-219,0	-	1 513,0	1 382,2
Räntebärande skulder	982,5	915,5	2 065,1	1 057,9	-	-	3 047,6	1 973,4
Övriga skulder	636,6	727,7	1 163,2	451,3	34,7	-	1 834,5	1179,0
Summa eget kapital och skulder	1 838,1	1 963,7	4 741,3	2 570,9	-184,3	-	6 395,1	4 534,6

*I segmentet Förvaltningsrörelse har hyresintäkter, fastighets- och administrationskostnader från koncernens joint ventures räknats in, vilka justerats för i kolumnen justeringar. I resultaträkningen redovisas joint ventures enligt kapitalandelsmetod. I segmentsre-dovisningen redovisas joint ventures enligt klyvningsmetod.

NOT 9 NETTOOMSÄTTNING

	Koncernen	
	2024	2023
Hyres- och förvaltningsintäkter	47,7	58,6
Projekt-och entreprenadintäkter	5 821,6	2 631,6
Summa	5 869,4	2 690,2

I hyres- och förvaltningsintäkter inkluderas tillägg till hyran för att täcka el, värme, sopor och övriga driftskostnader. Projekt- och entreprenadintäkter 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 redovisning av intäkter över tid. Under 2024 gjordes ingen modulförsäljning. Betalningsflöden i projektverksamhet sker regelmässigt utifrån nedlagda kostnader och- eller milestones. Samtliga avtal kommer att levereras och färdigställas under 2025.

I segmentsredovisningen redovisas hyresintäkter som ett segment och Projekt och entreprenadintäkter som Övrig koncern. Övervägande del av Övrig koncern utgör projektverksamheten.

Uppgifter ur rapporten över finansiell ställning kopplat till entreprenadintäkter

	Upparbetade ej fakturerade intäkter			Fakturerade ej upparbetade intäkter		
	Upparbetat under året. Kontraktuella förhållanden enligt ursprungsavtal.	Upparbetat. Tillkommande kontraktuella förhållanden.	Summa	Upparbetat under året. Kontraktuella förhållanden enligt ursprungsavtal.	Upparbetat. Tillkommande kontraktuella förhållanden.	Summa
2023-12-31	70,0	-	70,0	-118,0	-	-118,0
Via resultaträkningen	4 762,6	790,4	5 552,9	118,0		-
Avgår till kundfordringar via fakturering pågående entreprenader	-4 075,1	-	-4 075,1	-	-	-
Förlustreserv	-	-	-	-	-	-
2024-12-31	757,5	790,4	1 547,9	-	-	-

I posterna återfinns fordringar om 1 547,96 (70,0) MSEK och skulder om 0 (118,0) MSEK. Dessa poster avser nettot av upparbetade och ej fakturerade produktionskostnader och kostnadsökningar relaterade till två projekt i Saudiarabien, samt de projekt som bedrivs i och faktureras till intressebolagen. Ökningen i Tillkommande kontraktuella förhållanden under 2024 är relaterad till kostnadsökningar samt tillägsbeställningar som SIBS har rätt att få ersättning för enligt kontrakt.

Ytterligare information gällande upparbetade, ej fakturerade kostnader, se Not 7 och sid 77.

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	
	2024	2023
Förfaller till betalning inom 1 år	0,9	15,4
Förfaller till betalning mellan 2-5 år	0,2	20,5
Förfaller till betalning senare än 5 år	-	19,5
Summa	1,2	55,4

NOT 11 FASTIGHETSKOSTNADER

	Koncernen	
	2024	2023
Driftskostnader	10,4	16,0
Förvaltningskostnader	12,0	-
Summa	22,4	16,0

NOT 12 ERSÄTTNING TILL REVISORERNA

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
PWC				
Ersättning för revisionsuppdrag	3,5	3,0	2,6	2,0
Ersättning för revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-	0,1	-	-
Ersättning för skatterådgivning	0,5	-	0,5	-
Summa	4,0	3,1	3,1	2,0
Messer Ooi & Associates				
Ersättning för revisionsuppdrag	0,9	0,5	-	-
SUMMA	0,9	0,5	-	-

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.

NOT 13 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Medelantalet anställda med fördelning på kvinnor och män uppgår till				
Sverige;				
Kvinnor	18	14	6	7
Män	44	34	8	8
Malaysia;				
Kvinnor	44	39	-	-
Män	3 292	1 939	-	-
Totalt	3 336	2 028	14	15
Löner och ersättningar uppgår till:				
Verkställande direktör	1,8	1,8	1,8	1,8
Styrelseordförande	0,3	0,3	0,3	0,3
Övriga ledande befattningshavare	14,0	16,0	3,2	2,3
Övriga anställda	301,2	129,7	6,9	11,1
Totala löner och ersättningar	317,3	147,7	12,1	15,5
Sociala kostnader enligt lag och avtal	19,5	15,3	4,8	6,0
Pensionskostnader:				
Verkställande direktör och styrelse	1,3	1,7	0,5	0,5
Övriga ledande befattningshavare	2,1	1,3	0,9	0,7
Övriga anställda	19,4	13,2	1,6	2,0
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	359,5	179,2	19,9	24,7

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. Anställda i Malaysias dotterbolag SIBS Lmtd utgör 0,09% av anställda i Malaysia. VD innehar en ömsesidig uppsägningstid om 12 månader. I Not 13 Anställda och personalkostnader är personal i intressebolagen exkluderad.

NOT 14 RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Nedskrivningar	-	-	-658,0	-230,0
Utdelning	-	-	-0,3	8,6
Summa	-	-	-658,3	-221,4

NOT 15 FINANSIELLA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	11,9	11,7
Ränteintäkter, övriga	5,8	6,0	0,3	0,7
Utdelning intresseföretag	-	-	3,4	1,9
Valutakursdifferenser	-	-	-0,2	-
Övriga finansiella intäkter	-	-	-	-
Summa	5,8	6,0	15,4	14,3

NOT 16 FINANSIELLA KOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Räntekostnader, banklån	63,8	66,8	2,8	2,0
Räntekostnader, koncernföretag	-	-	-	-
Räntekostnader, övriga	58,0	94,9	3,0	1,2
Räntekostnader, obligation	80,0	73,8	80,0	73,8
Summa	201,8	235,5	85,9	77,0

NOT 17 SKATTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Följande komponenter ingår i skattekostnaden:				
Aktuell skatt	-	-	-	-
<i>Uppskjuten skatt avseende;</i>				
Temporära skillnader förvaltningsfastigheter	-11,1	19,5	-	-
Underskottsavdrag	-43,9	26,6	-	9,9
Justering av skatt ändrad skattesats	-	-	-	-
Redovisad skatt	-55,0	46,1	-	9,9
Skattesats				
Gällande skattesats Sverige	20,6%	20,6%	20,6%	20,6%

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Redovisat resultat före skatt	-100,8	-536,9	-764,1	-333,1
Skatt enligt gällande skattesats	20,8	110,6	157,4	68,6
Skatteeffekt av:				
Ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter	164,4	-136,1	-149,7	-58,7
Förändring av underskottsavdrag utan motsvarande redovisning av uppskjuten skattefordran	-208,4	82,8	-7,7	-
Annan skattesats i utländsk verksamhet	-31,8	-11,2	-	-
lanspråktaget ingående underskott	-	-	-	-
Omvärdering av uppskjuten skatt hänförligt till ändrad skatt	-	-	-	-
Redovisad skatt	-55,0	46,1	-	9,9

NOT 18 BALANSERADE UTVECKLINGSKOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	506,0	398,9	511,3	404,2
Internt upparbetade	277,9	107,1	288,9	107,1
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	783,9	506,0	800,2	511,3
Ingående avskrivningar	-75,3	-32,2	-75,2	-32,2
Årets avskrivningar	-51,1	-43,1	-51,1	-43,0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-126,4	-75,3	-126,3	-75,2
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	657,5	430,7	673,9	436,1

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

NOT 19 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Verkligt värde vid årets början	2 095,1	2 809,2
Anskaffningsvärde förvaltningsfastigheter, bolagsförvärv	-	757,6
Investeringar i fastigheterna	66,2	64,8
Investeringsstöd	-	-
Avyttring	-542,2	-1 648,0
Värdeförändringar	-80,8	111,5
Tillkommande investeringar i fastigheterna	38,8	-
Verkligt värde vid årets slut	1 577,1	2 095,1

Årets värdeförändringar hänförliga till fastigheter som innehas vid årets slut uppgår till -80,8 MSEK.

Koncernens förvaltningsfastigheter 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 CBRE som bedömer att det redovisade värdet om 1 577,1 MSEK är den bästa bedömningen av verkligt värde per 2024-12-31. Värdering av fastigheterna har fastställts med avkastningsmetod. Avkastningsmetoden 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.

Värdeantaganden	2024	2023
Genomsnittlig hyra kr/kvm	2 659	2 066
Genomsnittlig vakans (bostäder) %	0,5	0,0-0,3
Driftskostnad / Kr/kvm exklusive periodiskt underhåll	271	294
Inflationstakt 1-15 år* %	2,0	2,0
Kalkylränta %	6,76	5,9-6,7
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde %	4,73	3,8-4,4

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

		MSEK	MSEK
Marknadshyra lokaler	(+/- 5,0%)	14,7	-14,7
Bedömd hyra bostäder	(+/- 5,0%)	41,4	-41,4
Långsiktig vakans	(+ / -2,0%)	-22,1	8,5
Drift och underhåll	(+/- 5,0%)	-6,4	6,4
Kalkylränta	(+/- 0,25%)	-25,6	26,4
Direktavkastningskrav	(+/- 0,25%)	-25,4	28,2

Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, vilket inkluderar direkta kostnader som är hänförliga till förvärvet. Därefter redovisas de i balansräkningen till verkligt värde. Värderingen av koncernens förvaltningsfastigheter har genomförts enligt nivå 3 i IFRS värderingshierarki och baseras på bedömda marknadsvärden. Dessa värden motsvarar det pris som en fastighet skulle kunna överlåtas för mellan kunniga, oberoende parter som har ett intresse av att genomföra transaktionen.

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 Grytan 14, 15, 17 och 18 i Nykvarn.

NOT 20 RÖRELSEFASTIGHET

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	572,5	496,7
Inköp	16,4	108,3
Försäljningar/utrangeringar/omklassificeringar	-	3,8
Omräkningsdifferens	85,6	-36,3
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	674,5	572,5
Ingående avskrivningar	-48,1	-38,5
Omklassificeringar	-	-
Årets avskrivningar	-21,8	-12,7
Omräkningsdifferens	-6,8	3,1
Utgående ackumulerade avskrivningar	-76,7	-48,1
Ingående omvärderingar	117,9	42,3
Årets omvärderingar	109,9	75,1
Utgående ackumulerade omvärderingar netto	227,8	117,9
Utgående bokfört värde	825,6	642,3

NOT 21 FÖRBÄTTRINGSUTGIFTER PÅ ANNANS FASTIGHET

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0,8	0,8	0,8	0,8
Inköp	-	-	-	-
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	-0,8	-0,7	-0,8	-0,7
Utgående bokfört värde	-	0,1	-	0,1

Avskrivningar ingår i administrationsomkostnader

NOT 22 MASKINER OCH INVENTARIER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	184,8	117,9	1,2	0,9
Inköp	108,1	83,5	-	0,3
Försäljningar/utrangeringar/Omklassificeringar	-	-5,9	-	-
Omräkningsdifferens	27,8	-10,7	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	320,7	184,8	1,2	1,2
Ingående avskrivningar	-61,0	-35,6	-0,8	-0,5
Försäljningar/utrangeringar	-	0,1	-0,2	-
Årets avskrivningar	-53,2	-28,8	-	-0,3
Omräkningsdifferens	-9,6-	3,3	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-123,8	-61,0	-1,0	-0,8
Utgående bokfört värde	196,9	123,8	0,2	0,4

Avskrivningar ingår i projekt- och administrationsomkostnader

NOT 23 NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNGAR

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16,2	7,5
Tillkommande avtal	15,4	8,7
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31,6	16,2
Ingående avskrivningar	-8,0	-4,3
Årets avskrivningar	-2,8	-3,7
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10,8	-8,0
Utgående bokfört värde	20,8	8,2
Koncernens nyttjanderättstillgångar består huvudsakligen av hyresavtal samt tjänstebilar.		

NOT 24 UPPSKJUTNA SKATTEFORDRINGAR OCH UPPSKJUTNA SKATTESKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående uppskjuten skattefordran	71,2	52,8	27,2	17,3
Upplösning i avyttrade bolag	-1,3	-	-	-
Omklassificering	16,8	-	-	-
Redovisat i resultatet	-23,1	18,4	-	9,9
Omräkningsdifferens	0,4	-	-	-
Utgående uppskjuten skattefordran	64,0	71,2	27,2	27,2
Uppskjuten skattefordran avseende temporära skillnader på:				
förvaltningsfastigheter	-	7,6	-	-
underskottsavdrag	64,0	63,6	27,2	27,2
Uppskjuten skattefordran	64,0	71,2	27,2	27,2

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående uppskjuten skatteskuld	13,3	40,6	-	-
Omklassificering till joint venture	-4,7	-	-	-
Redovisat i resultatet	31,8	-27,3	-	-
Omräkningsdifferens	1,8	-	-	-
Utgående uppskjuten skatteskuld	42,2	13,3	-	-
Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader på:				-
förvaltningsfastigheter	25,4	13,3	-	-
omklassificering	16,8	-	-	-
Uppskjuten skatteskuld	42,2	13,3	-	-

NOT 25 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	745,4	307,9
Inköp	-	-
Avyttringar	-0,4	-
Uppskrivningar	800,0	-
Kapitaltillskott lämnat	659,2	437,5
Summa	2 204,2	745,4
Ingående nedskrivningar	-300,0	-70,0
Ackumulerade nedskrivningar	-658,0	-230,0
Summa	-958,0	-300,0
Utgående redovisat värde	1 246,2	445,3

FORTSÄTTNING NOT 25 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

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	12,4
Rehouse CC AB	559349-7539	Stockholm	25 000	100	3,0
Scandinavian IBS SDN. BHD.	201601022969	Malaysia	30 000 000	90	1 182,1
Sveaviken PM AB	559387-1030	Stockholm	25 000	100	-
Sibs Modular AB	559446-2482	Stockholm	25 000	100	1,2
Sveaviken Bostad AB	559050-3065	Stockholm	50 000	100	47,6
Summa					1 246,2

Indirekt ägda bolag	Organisationsnummer	Säte	Antal andelar	Ägarandel %
Aktiebolaget Hemmesta Torg	556450-3810	Stockholm	3 000	100
Fastighets AB Linköpingshälsa	559338-4570	Stockholm	25 000	100
Fastighets AB Norrutveckling	559104-6171	Stockholm	50 000	100
Fastighets AB Tenräj	556852-9530	Stockholm	50 000	100
Fastighets AB Vårbergstoppen	559081-4660	Stockholm	25 000	100
Grytan Samff.	717921-2274			66,66
Hemmesta Förvaltning AB	556726-9765	Stockholm	200 000	100
KS Förvaltning AB	559354-1591	Stockholm	250	100
Mätbordet Farsta Fastighets AB	559349-7406	Stockholm	25 000	100
Nykvarn Hyresrätter AB	559077-5812	Stockholm	50 000	100
Nykvarn Hyresrätter 2 Holding AB	559189-7706	Stockholm	50 000	100
Nykvarn Hyresrätter 3 AB	559194-3518	Stockholm	50 000	100
Nykvarn Hyresrätter Holding AB	559077-5804	Stockholm	50 000	100
Nykvarn Omsorg Holding AB	559077-5986	Stockholm	50 000	100
Nykvarn Parkering Holding AB	559077-5770	Stockholm	50 000	100
Nykvarn Parkering AB	559077-5762	Stockholm	50 000	100
Nykvarn Retail Holding AB	559077-5788	Stockholm	50 000	100
Nykvarn Retail AB	559077-5796	Stockholm	50 000	100
Rehouse Holding AB	559403-5502	Stockholm	1 000	100
Sveaviken Holding 1 AB	559172-1500	Stockholm	50 000	100
Sveaviken Holding 2 AB	559221-4729	Stockholm	50 000	100
Sveaviken Holding 3 AB	559242-2413	Stockholm	50 000	100
Sveaviken Holding 4 AB	559282-6316	Stockholm	25 000	100
Sveaviken Holding 5 AB	559319-3401	Stockholm	25 000	100
Sveaviken Holding 6 AB	559335-9424	Stockholm	25 000	100
Sveaviken Holding 7 AB	559338-5890	Stockholm	25 000	100
Sveaviken Holding 8 AB	559347-5402	Stockholm	25 000	100
Sveaviken Holding 9 AB	559355-9890	Stockholm	25 000	100
Sveaviken Holding 10 AB	559355-9882	Stockholm	25 000	100
Sveaviken Holding 11 AB	559359-9060	Stockholm	25 000	100
Tenräj Project Development AB	559017-8306	Stockholm	50 000	100
Utköp Sveaviken Holding 1 AB	559245-0133	Stockholm	50 000	100
Utköp Sveaviken Holding 2 AB	559261-6360	Stockholm	25 000	100
SIBS Company Limited	1193908	Riyadh	1	100

NOT 26 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	-	-	285,3	316,3
Tillkommande fordringar	-	-	-	-
Avgående fordringar	-	-	-	-31,0
Omklassificering	-	-	-	-
Fordringar på koncernföretag	-	-	285,3	285,3

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-företagens egna kapital med tillägg för transaktionskostnader i samband med förvärv.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	427,5	727,8	-	-
Inköp	-	-	-	-
Resultatandel	-254,5	-298,9	-	-
Utdelning	-3,5	-1,4	-	-
Försäljning	-31,9	-	-	-
Omklassificering	-	-	-	-
Summa	137,6	427,5	-	-
Utgående redovisat värde	137,6	427,5	-	-

Specifikation av intresseföretag och joint venture moderbolag

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

Specifikation av intresseföretag och joint venture koncernen

Namn	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Ägarandel %	Bokfört värde
MOKO AB (IF)	559143-4427	Stockholm	50 000	20	9,0
Frontlog AB (IF)	559171-7938	Norrköping	50 000	49	15,4
Slättö Sveaviken Bostad AB (JV)	559340-8957	Stockholm	25000	50	113,3
Summa					137,7

NOT 28 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	7,0	7,7	6,7	7,7
Avgående fordringar	-	-0,7	-	-1,0
Summa	7,0	7,0	6,7	6,7

Ingående fordran 2023 avser innehav utav minoritetsägare i SIBS Malaysia.

NOT 29 VARULAGER

Varulager	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Råvaror och förnödenheter	159,5	123,4
Produkter i arbete	12,5	-
Färdigvarulager	122,0	-
Summa	294,4	123,4

NOT 30 KUNDFORDRINGAR

Koncernen
Kundfordringar är upptagna till det belopp som beräknas inflyta 2024-12-31 126,3 MSEK och för 2023-12-31 0,2 MSEK.

Moderbolaget
Kundfordringar är upptagna till det belopp som beräknas inflyta 2024-12-31 1,3 MSEK och för 2023-12-31 6,3 MSEK.

NOT 31 ÖVRIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Fordringar avseende fastighetsaffärer	7,2	27,9	-	-
Investeringsstöd	-	-	-	-
Momsfordran	54,6	53,7	3,3	2,3
Aktuella skattefordringar	42,2	1,3	0,2	0,8
Övriga poster	269,4	107,8	-	1,4
Övriga fordringar	373,4	190,7	3,5	4,5

NOT 32 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda fastighets-/ rörelsekostnader	114,4	18,7	1,3	-0,6
Upplupna hyresintäkter-/övriga intäkter	0,6	1,3	53,5	16,6
Förutbetald kostnader och upplupna intäkter	115,0	20,0	54,8	16,0

NOT 33 LIKVIDA MEDEL

Koncernen

Likvida medel i koncernen utgörs av banktillgodohavanden, varav 103,5 MSEK avser spärrade medel.

Moderbolaget

Kassa och bank i moderbolaget utgörs av banktillgodohavanden , varav 103,5 MSEK avser spärrade bankmedel.

NOT 34 AKTIEKAPITAL

	Antal aktier	Andel	Antal röster per aktie	Totalt antal röster	Röstandel
Aktieslag:					
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 2024.

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, uppskrivningsfond 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 44.

SIBS ABs obligation om nominellt 1 000,0 MSEK klassades vid årsskiftet som kortfristig då det blivit känt att obligationsvillkoren för skuld i ett dotterbolag överträtts. Den 26 februari 2025 godkände en kvalificerad majoritet av obligationsinnehavarna en förändring i villkoren och obligationen klassas åter som långfristig.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Räntebärande skulder				
Banklån	253,5	662,9	-	-
Byggnadskreditiv	-	-	-	-
Leasingskuld	11,2	10,1	-	-
Obligationslån	-	500,0	-	500,0
Summa långfristiga räntebärande skulder	264,7	1 173,0	-	500,0
Banklån	758,5	148,1	40,0	40,0
Byggnadskreditiv	599,6	552,3	-	-
Leasingskuld	4,0	-	-	-
Obligationslån	1 420,8	100,0	974,5	100,0
Summa kortfristiga räntebärande skulder	2 782,9	800,4	1 014,5	140,0
Räntebärande skulder	3 047,6	1 973,4	1 014,5	640,0
Låneförfall inom ett år från balansdagen	2 782,9	800,4	1 014,5	140,0
Låneförfall mellan två till fem år från balansdagen	264,7	1 173,0	-	500,0

Villkor och återbetalningstider

Säkerheter för banklånen är ställda med ett belopp om 882,1 MSEK (826,7) genom pantbrev i Koncernens förvaltningsfastigheter och rörelsefastigheter i Malaysia.

SIBS ABs obligationslån löper med rörlig ränta. Rambeloppet är 2 000 MSEK, varav 1 000 MSEK vid utgången av året var utnyttjat. Moderbolagets obligation är noterad på Nasdaq.

NOT 36 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Tilläggsköpeskillingar	338,8	338,8
Depositioner	0,3	0,4
Avgående	-	-
Utgående redovisat värde	339,2	339,2

Tilläggsköpeskillingarna avser villkorade förärv där slutlig köpeskillning i regel erläggs vid lagakraftvunnen detaljplan.

NOT 37 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	2,1	4,3
Årets avsättning	16,3	4,2
Avgående	-3,3	-6,4
Summa	15,1	2,1

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 2-5 år och avser de projekt där SIBS genomför arbete åt bolag som inte ägs till 100 procent.

NOT 38 ÖVRIGA SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Mervärdesskatt	36,6	47,9	-	-
Personalens källskatt/soc avg	2,2	2,3	0,6	0,9
Skulder hänförliga till förvärv	-	-	-	-
Övriga skulder	9,2	55,9	3,0	-
Summa	48,0	106,1	3,6	0,9

NOT 39 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	1,8	2,0	-	-
Upplupna personalkostnader	10,6	3,6	1,9	1,6
Upplupna räntor	23,1	28,7	23,1	15,1
Upplupna projektkostnader	-	21,3	-	-
Övriga upplupna kostnader	63,2	12,1	134,0	3,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	98,7	67,6	159,0	20,6

NOT 40 STÄLLDA SÄKERHETER, EVENTUALFÖRPLIKTELSE OCH EVENTUALTILLGÅNGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
<i>I form av säkerheter för egna skulder</i>				
Företagsinteckningar	40,0	40,0	40,0	40,0
Spärrade bankmedel	-	-	103,5	100,7
Fastighetsinteckningar	882,1	826,7	-	-
Summa	922,1	866,7	143,5	140,7

FORTSÄTTNING NOT 40 STÄLLDA SÄKERHETER, EVENTUALFÖRPLIKTELSE OCH EVENTUALTILLGÅNGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Borgensåtaganden	-	349,0	1 411,6	-
Eventualförpliktelser	-	349,0	1 411,6	-

Vare sig koncernen eller moderbolaget har några eventualtillgångar.

NOT 41 SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Koncernen	2024-12-31			
	Banklån	Obligation	Övriga lån	Totala skulder
Vid årets början	1 373,4	600,0	-	1 973,4
Upptagna lån	589,9	1 518,4	-	2 137,0
Amortering	-57,4	-697,0	-	-762,1
Icke kassaflödespåverkande	-	-	-	-
Skulder hänförliga till leasing	-3,8	-	-	-3,8
Kapitaliserade avgifter	-	-	-	-
Skulder i avyttrade koncernföretag	-373,9	-	-	-373,9
Omräkningsdifferens	98,8	-	-	77,0
Kvittning	-	-	-	-
Vid årets slut	1 626,2	1 421,4	-	3 047,6

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
Kapitaliserade 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

Moderbolaget	2024-12-31			
	Banklån	Obligation	Lån koncernföretag	Totala skulder
Vid årets början	-	600,0	-	600,0
Upptagna lån	-	1 071,5	-	1 071,5
Amortering	-	-697,0	-	-697,0
Icke kassaflödespåverkande	-	-	-	-
Kapitaliserade avgifter	-	-	-	-
Aktieägartillskott	-	-	-	-
Vid årets slut	-	974,5	-	974,5

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

NOT 42 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 2024.

	Rörelsefastigheter	Nyttjanderättstillgångar	Inventarier	Totalt
Redovisat värde 2023-12-31	2,8	8,2	2,7	13,7
Tillkommande/ Avgående	-	-	0,8	0,8
Avskrivningar under året	-0,2	-2,8	-2,2	-5,2
Redovisat värde 2024-12-31	2,6	5,4	1,3	9,3

NOT 43 VÄRDERING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER TILL VERKLIGT VÄRDE SAMT KATEGORIINDELNING

Koncernen har i nuläget inga finansiella tillgångar eller skulder som värderas till verkligt värde via resultaträkningen. Redovisat värde bedöms motsvara en god approximation av 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 envärde-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 2024-12-31	Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar redovisade till verkligt värde via resultatet
Finansiella tillgångar		
Övriga långfristiga fordringar	7,0	-
Kundfordringar	126,3	-
Övriga fordringar	373,4	-
Likvida medel	350,4	-
Summa	857,1	-

Koncernen 2024-12-31	Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder redovisade till verkligt värde via resultatet
Finansiella skulder		
Långfristiga räntebärande skulder	264,7	-
Kortfristiga räntebärande skulder	2 782,9	-
Leverantörsskulder	1 268,7	-
Skatteskulder	1,6	-
Övriga skulder	387,1	-
Skulder till intresseföretag	2,2	-
Upplupna kostnader	98,7	-
Summa	4 805,9	-

FORTSÄTTNING NOT 43 VÄRDERING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER TILL VERKLIGT VÄRDE SAMT KATEGORIINDELNING

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	-

Moderbolaget 2024-12-31	Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar redovisade till verkligt värde via resultatet
Finansiella tillgångar		
Övriga långfristiga fordringar	6,7	-
Kundfordringar	1,3	-
Övriga fordringar	3,4	-
Likvida medel	187,7	-
Summa	199,1	-

Moderbolaget 2024-12-31	Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder redovisade till verkligt värde via resultatet
Finansiella skulder		
Långfristiga räntebärande skulder	-	-
Kortfristiga räntebärande skulder	1 014,5	-
Leverantörsskulder	4,5	-
Skatteskulder	0,6	-
Övriga skulder	3,6	-
Upplupna kostnader	159,0	-
Summa	1 182,2	-

FORTSÄTTNING NOT 43 VÄRDERING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER TILL VERKLIGT VÄRDE SAMT KATEGORIINDELNING

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 koncern	600,0	-
Kortfristiga räntebärande skulder	40,0	-
Leverantörsskulder	6,4	-
Skatteskulder	0,8	-
Övriga skulder	0,9	-
Upplupna kostnader	20,6	-
Summa	668,7	-

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 44 KAPITALHANTERING OCH FINANSIELLA RISKER

Koncernens risker och riskhantering beskrivs på s 76-79. Nedan följer ytterligare information avseende väsentliga risker.

Moderbolaget finansieras huvudsakligen genom eget kapital och utställt obligationslån. 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 2024 uppgick till 58 procent (59) .

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 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 till största delen korta löptider. Avsikten är att kredittiderna förlängs löpande. Det finns inga tecken på svårigheter att förlänga befintliga krediter. Under 2024 har leverantörsskulder och kort skuld ökat, vilket främst är en följd av Upparbetade kostnader som ej fakturerats, relaterat till två större projekt. SIBS för en löpande dialog med de leverantör som är knutna till dessa två projekt. För mer information, se förvaltningsberättelsen under rubrik Likviditet och finansiering, sid 73.

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

Koncernen				
2024-12-31	Redovisat belopp	Inom 1 år	Från 2 år till 5 år	Mer än 5 år
Räntebärande skulder kreditinstitut	1 626,8	1 430,8	143,2	245,0
Obligationslån	1 420,8	1 430,7	-	-
Övriga räntebärande skulder	-	-	-	-
Lån till intresseföretag	2,2	2,2	-	-
Skatteskulder	1,6	1,6	-	-
Leverantörsskulder	1 268,7	1 268,7	-	-
Övriga skulder	387,1	48,0	339,1	-
Upplupna kostnader	98,7	98,7	-	-
	4 805,9	4 280,7	482,3	245,0

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	-

FORTSÄTTNING NOT 44 KAPITALHANTERING OCH FINANSIELLA RISKER

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 är exponerad för ränterisk i de lån- och obligationslån som löper med rörlig ränta. Vid en förändring i ränteläget med +/- 1 procentenhet skulle koncernens räntekostnader förändras med ca. -/+ 22 MSEK.

Koncernen investerar huvudsakligen i tillgångar som ska bidra till tillväxt inom koncernens kärnverksamhet. Koncernens ambition är att generera stabila kassaflöden från sina investeringar. För att uppnå detta följer koncernen utvecklingen på marknaden för att kunna bemöta räntefluktuationer 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. I större affärer låter koncernen säkra valuta till en del av det underliggande kontraktsvärdet. Koncernen följer utvecklingen på valutamarknaderna och överväger löpande om eventuella avtal om derivat skall ingås. Årets omräkningseffekter hänförliga till dotterbolag i Malaysia redovisas i koncernens eget kapital.

Förändrade obligationsvillkor

26 februari 2025 erhöll SIBS AB undantag i obligationsvillkoren från mer än två tredjedelar av obligationsinvesteringarna, då ytterligare volym av företagscertifikat och obligationer tilläts i dotterbolaget SIBS Malaysia. Under april initierade SIBS det skriftliga förfarandet relaterat till undantaget. Det är knutet en avgift om 5 MSEK till förändringen i obligationsvillkoren.

NOT 45 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning i koncernen	2024	2023
Försäljning av varor/tjänster	-	-
Inköp av varor/tjänster	63,6	76,4
Fordran på balansdagen	-	-
Skuld på balansdagen	-	-
Leverantörsskulder på balansdagen	10,0	18,7
Transaktioner med intresseföretag och joint ventures	2024	2023
Försäljning av varor/tjänster	374,0	994,7
Inköp av varor/tjänster	785,0	396,3
Fakturerade kostnader	-	-
Fordran på balansdagen	102,0	59,4
Skuld på balansdagen	2,0	20,2
Leverantörsskulder på balansdagen	246,3	59,0

SIBS närstående utgörs av styrelse och ledande befattningshavare. Vidare har SIBS engagemang i intresseföretag och joint ventures.

uppgår till 60,0 MSEK (73,4). Leverantörsskulder i koncernen för byggrelaterade tjänster uppgår till 10,0 MSEK (18,7).

Transaktioner mellan styrelse och ledande befattningshavare samt koncernen omfattar personalkostnader och inköp av tjänster från företag kontrollerade av ledande befattningshavare. För lönekostnader, se not 13. Inköp av tjänster från företag (Industrium AB) kontrollerade av ledande befattningshavare uppgår till 3,6 MSEK (3,0), och inköp av byggrelaterade tjänster (Skvalberget AB)

Koncernen redovisar i sin projektverksamhet intäkter för entreprenadverksamhet. Av dessa intäkter utgör 374,0 MSEK (994,7) intäkter mot joint ventures. Koncernen har vidare inlåning i joint venture om 82,0 MSEK (57,9) samt skulder om 0,0 MSEK (20,2). Vidare finns mindre förvaltningsintäkter innefattande administrativa göromål.

FORTSÄTTNING NOT 45 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Under perioden har koncernen avyttrat två dotterbolag innehållande en fastighet vardera till en gemensamt ägd joint venture. Bolagen har avyttrats med ett underliggande fastighetsvärde om 288 MSEK.

I beslut relaterade till Slättö Förvaltning AB samt Slättö Sveaviken Bostad AB deltar ej styrelseordförande Johan Karlsson på grund av jäv. I beslut relaterade till Landia AB deltar ej styrelseledamot Jonas Ramstedt på grund av jäv.

Koncernen erhåller kostnader från intressebolagen MOKO AB och Frontlog AB. För MOKO uppgår dessa kostnader till 110 MSEK (119,6) och för Frontlog 675 MSEK (276,7). Koncernen har en nettofordran om 5 MSEK (1,5) på MOKO och 13 MSEK (0,0) på Frontlog.

Samtliga närståendetransaktioner sker på marknadsmässiga villkor.

NOT 46 VÄSENLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

- Vid en extra bolagstämma den 22 januari 2025 utsågs Johan Karlsson till styrelseordförande i SIBS AB och efterträdde därmed Michael Wolf. Samtidigt beslutade stämman att omvälja Erik Thomaeus, Jonas Ramstedt och Pär Thomaeus som styrelseledamöter.
- SIBS genomförde under februari 2025 en transaktion där Sveaviken Bostad sålde sitt majoritetsägande i utvecklingsprojektet i Nykvarn till Slättö och Sveavikens joint venture. Det var sista helägda fastigheten i egen förvaltning. Transaktionen minskade den konsolidera nettolåneskulden med ca 500 MSEK.
- SIBS garanterades i februari 2025 ett kapitaltillskott om 150 MSEK av befintliga aktieägare. I samband med detta erhöll bolaget undantag i obligationsvillkoren från mer än två tredjedelar av obligationsinvesterarna, bland annat kopplat till finansiering av dotterbolaget SIBS Malaysia. Under april slutfördes det skriftliga förfarandet relaterat till undantaget.
- SIBS styrelse har sökt ett bemyndigande från årsstämman 2025 om en nyemission om 500 MSEK, varav drygt 300 MSEK har garanterats av befintliga och nya aktieägare. Därtill har man erhållit ytterligare lättnader i obligationsvillkoren, vilket har accepterats av en kommitté som företräder mer än två tredjedelar av kapitalet i obligationen.
- I maj 2025 signerade SIBS ett leveransavtal med ambitionen att leverera upp till 2 000 bostäder per år med en av de största fastighetsägarna och fastighetsutvecklarna i Asien- och Stillahavsregionen.

Styrelsens intygande

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 12 maj 2025. Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 2 juni 2025.

STOCKHOLM DEN 12 MAJ 2025

Erik Thomaeus
Verkställande direktör

Johan Karlsson
Ordförande

Jonas Ramstedt
Styrelseledamot

Pär Thomaeus
Styrelseledamot

VÅR REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS DEN 12 MAJ 2025
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 2024. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 70-119 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 2024 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 2024 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna 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.

Uppllysning av särskild betydelse

Vi vill fästa uppmärksamheten på upplysningarna i not 7 “viktiga uppskattningar och bedömningar” samt not 9 “nettoomsättning” i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Där framgår att koncernen per den 31 december 2024 redovisar fordringar på beställare på raden “upparbetade ej fakturerade intäkter” med ett belopp uppgående till 1 547 MSEK. Posten avser redovisade intäkter från upparbetade kostnader som per den 31 december 2024 inte har fakturerats beställaren. Av den totala posten utgörs 790 MSEK av fordringar avseende krav på ersättning för väsentliga förändringar av ursprungliga förutsättningar för projektens genomförande. Det framgår att posten är förenad med att ledningen måste göra väsentliga uppskattningar och bedömningar. Styrelsen och ledningen har bedömt att bolaget har avtalsenlig rätt till ersättning.

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 utgångspunkt 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 och realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgår under året till -192,8 MSEK och bokfört

värde på dessa tillgångar uppgår till 1 577,1 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 2024 redovisas resultat från intresseföretag och joint ventures med -254,5 MSEK (varav 31,1 MSEK avser värdeförändring fastigheter) och det bokförda tillgångsvärdet på dessa uppgår till 137,6 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 värderingspecialister.
- 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.
- Granskat de tilläggsupplysningar som lämnats i de finansiella rapporterna.

Redovisning av intäkter och resultat i entreprenadprojekt

2024 års totala intäkter i SIBS koncernens projektverksamhet uppgår till cirka 5 821,6 (2 631,6) MSEK. I allt väsentligt härrör intäkterna från entreprenadprojekt och redovisas med tillämpning av successiv vinstavräkning. Det innebär att redovisade intäkter och kostnader i entreprenadprojekt baseras på antaganden och bedömningar om framtida utfall vilka är dokumenterade i varje projekts slutkostnadsbedömning. Prognoserna innehåller bedömningar av totala kostnader för den egna fabriken, arbetskraft, material, underentreprenörer och garantiåtaganden. Slutkostnadsbedömningarna kan från tid till annan kräva uppdaterade bedömningar. Av totala intäkter redovisas fordringar om 790 MSEK avseende ersättningskrav på kund för väsentliga störningar och andra förändringar med påverkan på projektens genomförande jämfört med ursprungliga förhållanden vid avtalens ingång. SIBS har kontraktuell rätt till ersättning för fördyringar i projekten som ligger utanför SIBS kontroll. Det är styrelsens och ledningen bästa bedömning att redovisat belopp är det som kommer att inflyta. (se not 7 och not 9) 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 projektens 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.
- Vi har med ledningen gått igenom de förhållanden och underlag som underbygger den redovisade fordran om 790 MSEK avseende krav på ersättning för fördyringar i projekt utanför SIBS kontroll. Beloppet är väsentligt i förhållande till årets resultat i övrigt och är vid tidpunkten för vår granskning ännu inte fakturerad. Av det skälet upplyser vi om att posten är förknippad med osäkerhet som en särskilt betydelsefull upplysning.
- Vi har bedömt om SIBS:s antaganden och uppskattningar ligger inom ett rimligt intervall.
- Vi har granskat de tilläggsupplysningar som lämnats i de finansiella rapporterna.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-69. 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 revisionssed 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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten 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

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 oegentligh

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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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 14 juni 2024 och har varit bolagets revisor sedan 2016.

Stockholm den 12 maj 2025

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

Kommande finansiell rapport

Delårsrapport januari-mars publiceras den 29 maj 2025.

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

Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoner för offentliggörande klockan 07.30 CET den 12 maj 2025.