SIBS

Årsredovisning 2025

Port Hedland, Australien

Innehåll

Årets höjdpunkter	6
VD har ordet	8
Utveckling 2024	10
SIBS affärsmodell	11
SIBS projektprocess	12
Urval projekt	14
Förvaltningsberättelse	18
Verksamhetsberättelse	18
Risker	22
Hållbarhetsrapport	26
Styrelse	91
Ledning	92
Finansiell rapportering	94
Styrelsens intygande	135
Revisionsberättelse	136
Granskningsberättelse	140
Definitioner och ordlista	143

SIBS årsredovisning för 2025 avges av styrelsen och verkställandedirektören för SIBS. Den lagstadgade årsredovisningen finns på sidorna 94-138 och har reviderats av SIBS externa revisor. På sidorna 26-89 återfinns Hållbarhetsrapporten som har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och de europeiska redovisningsstandarderna European Sustainability Reporting Standards (ESRS) samt EU:s Taxonomiförordning.

SIBS är ett globalt bolag inom industriellt och hållbart byggande, med en affärsmodell som kombinerar teknisk innovation, industriell kapacitet och lokal genomförandeförmåga. Genom vårt flexibla och skalbara byggsystem levererar vi effektiva bostads- och fastighetslösningar anpassade för olika marknader och kundbehov.

Under 2025 har vi fortsatt vår internationella utvecklingsresa och tagit viktiga steg på flera strategiskt prioriterade marknader. Under året har vår närvaro stärkts i bland annat Australien, Storbritannien, Malaysia och Saudiarabien, där vi etablerat nya samarbeten, utvecklat organisationen och skapat förutsättningar för fortsatt tillväxt.

Vår affärsmodell är idag tydligt fokuserad på två huvudsakliga erbjudanden, Modular Delivery och Project Delivery.

Under året har arbetet med att samla koncernens industriella verksamhet inom SIBS Modular fortsatt, som ett naturligt steg för att stärka effektivitet, tydlighet och framtida skalbarhet. Läs mer om vår affärsmodell på s 11 och vår internationella utveckling på s 16.

Global ledare inom design och industriell produktion av modulära byggnader

SIBS är en ledande aktör inom design och industriell produktion av modulära byggnader. 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

12 000
Årlig skalbar produktionskapacitet (antal moduler).

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.

Våra unika fördelar

Med egenutvecklade system, lokal närvaro och industriell kapacitet skapar SIBS framtidens byggande – effektivt, skalbart och hållbart.

Egenutvecklad konfigurationsmjukvara

Stark leverantörskedja

ISO-certifierade produktionsanläggningar

Egenutvecklat emballage- och transportsystem

Levererade energieffektiva, miljöcertifierade byggnader

Erfaren ledning och dokumenterad genomförandekraft

Årets höjdpunkter

Under året har vi fortsatt att utveckla vår verksamhet genom nya projekt, strategiska samarbeten och en stärkt industriell plattform. Tillsammans utgör detta viktiga steg i vår internationella expansion och långsiktiga utveckling.

302 HOTELLRUM I AUSTRALIEN

Etablering på ny marknad
Under året har vi ingått avtal om ett hotellprojekt i Port Hedland omfattande 302 rum, ett viktigt steg i vår internationella expansion och breddning av vårt erbjudande. Projektet markerar vår etablering i Australien och visar hur vårt byggsystem kan tillämpas i nya segment utanför traditionellt bostadsbyggande.

3-D visualisering från hotellprojekt i Australien.

3-D visualisering från hotellprojekt i Australien.

FLERA STRATEGISKA SAMARBETEN

Stärkt marknadsposition
Under året har vi etablerat flera strategiska partnerskap i prioriterade marknader, bland annat i Mellanöstern och Sydostasien. Samarbeten med aktörer som LINQ Modular och Capsule Technology stärker vår lokala närvaro och kompletterar vår industriella plattform med viktig marknadskännedom och genomförandekapacitet.

Genom att kombinera vår teknik och vårt byggsystem med lokala partners skapar vi bättre förutsättningar att etablera oss i nya marknader, effektivisera projektgenomförandet och successivt bygga en långsiktigt hållbar affär.

Projekt i Saudiarabien

SIBS fabrik i Malaysia

STÄRKT PLATTFORM OCH ERBJUDANDE

Industriell plattform och fler tillämpningar av vårt system
Vi har fortsatt att utveckla vår industriella plattform och produktionskapacitet. Vårt byggsystem har under året använts i fler segment, inklusive bostäder, hotell och samhällsfastigheter vilket breddar vårt erbjudande och vår marknadspotential.

Hansastaden, Nyköping, Sverige

Svanholmen, Stockholm, Sverige

2 000+ LÄGENHETER

Stark projektportfölj
Vi har under året arbetat vidare med omfattande projekt i flera regioner med en betydande volym bostäder under genomförande.

SBC, Saudiarabien

NYA MARKNADER

Fortsatt internationell expansion
Under året har vi tagit steg in i nya marknader, inklusive Australien och Malaysia och breddat vår geografiska närvaro ytterligare. Med projekt i Europa, Mellanöstern och Asien-Stillahavsregionen fortsätter vi att etablera oss som en internationell aktör.

2025 - Ett år av omställning och ny grund för framtiden

2025 blev inte som vi trodde, ett år präglat av tydlig omställning. Vi gick in i året med en stark pipeline av projekt och tilldelade affärer med ambitionen att fortsätta den internationella tillväxtresa som påbörjades under 2024. Förutsättningarna förändrades dock fundamentalt under det första kvartalet, vilket påverkade vår produktion, kapacitetsutnyttjande och finansiella utveckling. Vi har därför tvingats genomföra genomgripande förändringar.

Det är viktigt att vara tydlig. Vi hade under 2023 och 2024 en för stor koncentration mot en enskild marknad och våra processer för riskhantering var inte tillräckligt robusta. Det är en central lärdom från året. Samtidigt har det inträffade, om man ska finna något positivt i en mycket svår och utmanade period, inneburit ett omfattande och nödvändigt arbete med att stärka vår affärsmodell, förbättra vår riskbalans och skapa en mer hållbar och lönsam affär.

Från koncentration till balans

Under året har vi konsekvent arbetat med att bredda vår geografiska närvaro och vår kundbas. Vi har samtidigt tydliggjort vår affärsmodell, med ett ökat fokus på det vi gör bäst, design och produktion av högkvalitativa volymetriska moduler, medan våra kunder i större utsträckning ansvarar för genomförandet on-site.

Denna modell, som vi benämner Modular Sales, har fått ett tydligt genomslag, en strukturell förflyttning i affärsmodellen som vi bedömer ger oss bättre marginaler, lägre riskexponering och starkare skalbarhet. I princip samtliga nya ordrar följer nu denna struktur. Parallellt har vi skärpt våra interna kriterier för projektval, med tydligare krav på finansiering, genomförbarhet och riskprofil innan produktionsbeslut tas.

Under året har vi även stärkt organisationen, både i ledning och styrelse, samt tagit viktiga steg för att förbättra vår interna styrning och uppföljning. Vår nya styrelses erfarenhet och våra medarbetares kompetens och engagemang har varit avgörande i den omställning vi genomfört.

Finansiell utveckling och åtgärder

Den finansiella utvecklingen under året har varit oerhört svag. Omsättningen uppgick till 939 MSEK (5 870) och EBITDA till -1 022 MSEK (673). Resultatet innehåller en stor nedskrivning av ersättningsanspråk till projekt i Saudiarabien, men resultatet speglar även låg produktionsvolym, förskjutna projektstarter samt de investeringar vi gjort i organisatorisk, geografisk och produktrelaterad expansion.

Vi har under året gjort en genomgripande genomgång av balansräkningen med syfte att skapa en realistisk finansiell utgångspunkt. I samband med den slutliga revisionen identifierades ett antal poster som i huvudsak är hänförliga till andelar i Sveaviken, en omklassificering av leverantörsskulder i den malaysiska verksamheten samt några finansiella justeringar. Vår bedömning är att balansräkningen nu ger en transparent och rättvisande bild.

Durationen i koncernens skuldportfölj har förlängts väsentligt under året. Räntebärande kortfristiga skulder har minskat från 2 783 MSEK till 986 MSEK, medan långfristiga räntebärande skulder ökat från 265 MSEK till 2 372 MSEK.

Den svaga intjäningen under 2025 har skapat ett påtagligt likviditetsbehov och ett behov av att stärka bolagets kapitalbas. Under året adresserade vi delar av detta genom riktade kapitaltillskott från befintliga och nya investerare om sammantaget över 600 MSEK. Dessa åtgärder var nödvändiga men inte i sig tillräckliga för att fullt ut säkra bolagets finansiering på längre sikt. Efter räkenskapsårets slut har vi därför tagit ytterligare avgörande steg: vi har nått en principöverenskommelse med våra obligationsinnehavare om en reviderad kapitalstruktur och en mängd lättnader, och vi avser genomföra en nyemission om 600 MSEK, av vilken per dagens datum vi har inhämtat teckningsåtaganden väl överstigande 500 MSEK. Sammantaget stärker vi balansräkningen med mer än 1 000 MSEK och vi bedömer att dessa åtgärder, tillsammans med bolagets löpande affärsutveckling, ger oss tillräcklig finansiell handlingsfrihet för att genomföra affärsplanen.

Renodling och teknologisk plattform

Ett viktigt strategiskt steg under 2025 var renodlingen av koncernen, där vi avyttrade verksamheter som inte bidrar till vår kärnaffär, bland annat Sveaviken PM. Detta möjliggör ett fullt fokus på att utveckla SIBS Modular som en global plattform för industriell produktion av byggnader.

Parallellt har vi fortsatt att investera i vår teknologiska utveckling. Under året har vi utvecklat en standardiserad produktplattform för både bostäder och hotell, med målet att möjliggöra kortare ledtider, högre repeterbarhet och förbättrad kostnadseffektivitet.

ERIK THOMAEUS

Plattformen, som lanseras under 2026, breddar vår marknad och stärker vår konkurrenskraft, särskilt i större och mer komplexa projekt.

Kommersiella framsteg och diversifiering

Trots ett utmanande år ser vi tydliga kommersiella framsteg. Vi har etablerat oss i nya marknader, däribland Australien, och stärkt vår närvaro i Storbritannien, Sydostasien och Mellanöstern. I dessa marknader har vi starka partnerskap som tror mycket på och som kommer leverera stora volymer under många år framöver.
Vår orderpipeline är idag mer geografiskt diversifierad än vid årets början, vilket minskar risken för att förändringar i en enskild marknad får samma genomslag framöver. Vi ser även ett ökat intresse för våra standardiserade produkter inom segment med återkommande efterfrågan, vilket stärker vår långsiktiga skalbarhet.

Hållbarhet och ansvar

Hållbarhet är en integrerad del av vår affärsmodell och vårt erbjudande. Vår industriella produktionsmodell möjliggör resurseffektivitet, minskat klimatavtryck och förbättrade arbetsmiljöer genom hela värdekedjan.

Under året har vi fortsatt att utveckla vårt hållbarhetsarbete, med fokus på att stärka arbetssätt och skapa en bättre grund för uppföljning och transparens i linje med kommande rapporteringskrav. Ett särskilt viktigt arbete sker i vår verksamhet i Malaysia, där våra team under året har lagt stort fokus på att vidareutveckla arbetet inom kvalitet, säkerhet och arbetsmiljö i produktionen. Detta är ett långsiktigt arbete som är avgörande för både vår leveransförmåga och vår fortsatta utveckling.

Framåtblick

Efter räkenskapsårets slut har vi tagit otroligt viktiga steg för att stärka bolagets finansiella grund. Vi summerar snart det första halvåret 2026 med en mer diversifierad orderpipeline, en tydligare affärsmodell och en teknologiskt uppgraderad produktplattform. Samtidigt är vi ödmjuka inför att vägen till stabil lönsamhet kommer att kräva fortsatt finansiell disciplin, operativt fokus och konsekvent genomförande.

Behovet av kostnadseffektiva och hållbara bostäder är fortsatt stort i många marknader. Med de åtgärder vi genomfört under året står vi väl rustade att möta denna efterfrågan och skapa långsiktigt värde.

Jag vill rikta ett varmt tack till våra medarbetare för ert engagemang och er uthållighet under ett krävande år. Jag vill även tacka våra aktieägare och långivare för ert fortsatta förtroende.

Vi har lagt grunden. Nu handlar det om att leverera

Erik Thomaeus
CEO SIBS AB

SIBS i siffror

NYCKELTAL

MSEK

	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Nettoomsättning	939	5 870
Rörelseresultat före värdeförändring	-1 182	543
Beräknad EBITDA	-1 022	673
Rörelseresultat	-1 679	95
Resultat före skatt	-1 858	-101
Soliditet	6,8%	24%
Justerad soliditet (justerad för likvida medel)	7,1%	25%

SIBS affärsmodell

Med utgångspunkt i SIBS ledande expertis och patenterade system inom ConstructionTech optimerar vi våra tillgångar och fokuserar framför allt på två affärsområden. SIBS har i sin natur automatiserade processer med hög förutsägbarhet och precision. Samtidigt erbjuder affärsstrategin möjligheter till hög grad av variation för att möta olika behov på olika marknader, i projekt och hos kunder. Vi arbetar ständigt med att utveckla en såväl robust som adaptiv verksamhet. Genom vår affärsstrategi bygger vi ett långsiktigt hållbart bolag som möter dagens behov och samtidigt ligger steget före in i framtiden.

SIBS

Scandinavian Industrialized Building Systems

ConstructionTech

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

Industriell försäljning

Under affärsområdet Industriell försäljning säljer och levererar SIBS projekten enligt koncepten Projektleverans eller Modulleverans till en global marknad. Affärsområdet omfattar såväl koncernens koncepthus som specialanpassade byggnader, och produkter inom bland annat hotell och personalboenden.

SIBS

SIBS är en av marknadens främsta industriella producenter av byggnader. Med en skalbar kapacitet på upp till cirka 12 000 moduler per år levererar vi antingen modulära bygglösningar fram till montering eller helhetslösningar hela vägen fram till färdigställd byggnad.

Projektleverans
Från design till färdigställd byggnad

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

Modulleverans
Moduler med assistans till färdigställd

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

Produkter

SIBS lösningar är utvecklade för att möta en bred variation av verkliga boendebehov, från permanenta bostäder till tillfälliga och flyttbara byggnader, genom ett världsledande modulärt byggsystem som lämpar sig för byggnader upp till 20 våningar.

SIBS

SIBS levererar fabriksfärdiga, regelverksanpassade modulbyggnader genom en skalbar plattform för snabb, effektiv och enhetlig leverans på flera marknader. Vi stödjer ett brett spektrum av boendeformer och möjliggör högkvalitativa projekt som levereras effektivt och i stor skala.

Bostäder
Standardiserat för kvalitet, anpassat för lokala marknader och regelverk.

Hotell
Utformat för gästkomfort, effektiv drift och flexibla planlösningar.

Personalboenden
Personalboenden med privata rum och gemensamma faciliteter.

Studentbostäder
Studentbostäder som kombinerar privata rum med gemensamma sociala ytor.

Omsorgsboenden
Boendelösningar utformade för trygghet, tillgänglighet och självständighet.

Fristående enheter/Villa
Kompakta modulära bostäder för småhus, villor och lågexploaterad bebyggelse.

Bostadsutveckling

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

Sveaviken Bostad

Genom det helägda dotterbolaget Sveaviken Bostad utvecklar, bygger och äger vi fastigheter inom koncernen.

	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.

SIBS Project Delivery

SIBS Modular Delivery

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.

KALGOORLIE, AUSTRALIEN
212 HOTELLRUM, STATUS PÅGÅENDE DESIGNFAS

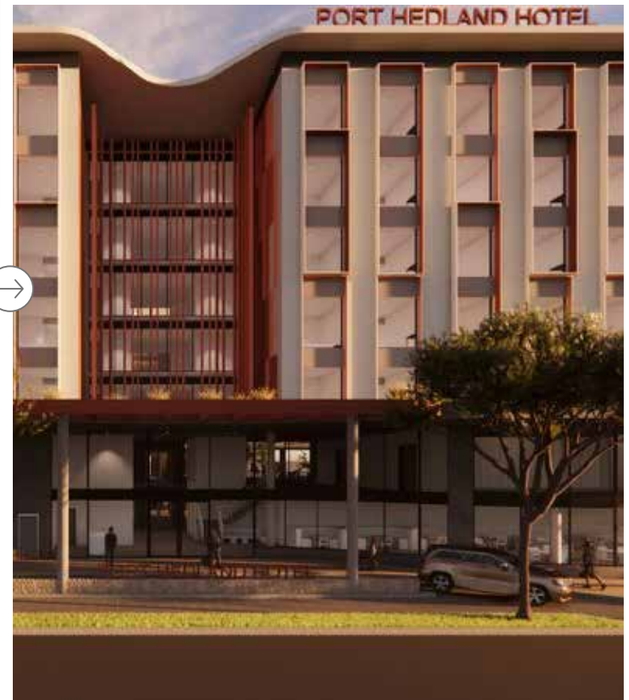
Första hotellprojektet i Australien
I november tecknade SIBS avtal om sitt första hotellprojekt i Australien, beläget i Kalgoorlie. Projektet omfattar 212 hotellrum och markerar ett viktigt steg i bolagets fortsatta internationella expansion.

Projektet visar hur modulärt byggande kan skapa moderna och konkurrenskraftiga lösningar även inom hotellsegmentet.

PORT HEDLAND, AUSTRALIEN
302 HOTELLRUM, STATUS PÅGÅENDE DESIGNFAS

Projekt vid Australiens västkust
I projektet i Port Hedland omfattar ett hotell med 302 rum fördelade på två byggnader om sex respektive fem våningar, belägna längs kustlinjen. Projektet genomförs i samarbete med en lokal entreprenör och befinner sig för närvarande i designfas, med planerad produktionsstart under 2026.

Utvecklingen möter den växande efterfrågan på boendekapacitet i regionen och visar behovet av skalbara och effektiva lösningar inom hotellsegmentet.



BASILDON, STORBRITANNIEN
245 BOSTÄDER, STATUS PÅGÅENDE DESIGNFAS

Bostadsprojekt nära London
Projektet i Basildon omfattar 245 lägenheter och markerar SIBS första order i Storbritannien. Basildon, med goda kommunikationer till London, är ett område präglat av tillväxt och stadsutveckling, vilket gör platsen väl lämpad för nya bostäder.

Projektet visar hur SIBS modulära byggsystem kan bidra med hög kvalitet, effektiv produktion och moderna bostadslösningar på den brittiska marknaden.

LUND, SVERIGE
130 BOSTÄDER, STATUS PÅGÅENDE

Bostadsutveckling i expansiva Brunnshög
Projektet i Lund omfattar 130 lägenheter om 1–5 rok i den växande stadsdelen Brunnshög. Bostäderna är utformade för ett modernt stadsliv med fokus på yteffektivitet, funktionella planlösningar och hög boendekvalitet.

EDINBURGH, SKOTTLAND
134 STUDENTBOSTÄDER, STATUS PÅGÅENDE DESIGNFAS

Studentbostäder i universitetsstad
Projektet i Edinburgh omfattar 134 specialbyggda studentbostäder och markerar SIBS andra order i Storbritannien. Utvecklingen sker i samarbete med Donard Real Estate och innebär SIBS inträde i det brittiska segmentet för studentbostäder.

Projektet möter den växande efterfrågan på moderna och välplanerade bostäder i en av Storbritanniens ledande universitetsstäder.

SVANHOLMEN, STOCKHOLM, SVERIGE
271 BOSTÄDER, STATUS PÅGÅENDE

Bostäder för unga vuxna och studenter
Projektet Svanholmen i Stockholm omfattar 271 lägenheter om 1–2 rum och kök, med inriktning mot unga vuxna och studenter. Bostäderna är planerade med fokus på yteffektivitet, funktionella lösningar och god boendekvalitet.

Från expansion till genomförande

I takt med att SIBS fortsätter att expandera globalt drivs tillväxten av en tydlig strategi där ambition kombineras med operativ styrka och genomförandekraft. För Tuomas Oijala, vice VD och COO, har det gångna året inte bara handlat om expansion, utan också om att stärka de grundförutsättningar som krävs för skalbar och långsiktigt hållbar tillväxt.

Fokuserad expansion på utvalda marknader

Vår internationella expansion har präglats av ett medvetet och strukturerat arbetssätt. I stället för att växa för brett på kort tid har vi valt att fokusera på att bygga en stark och trovärdig position på marknader där industrialiserat byggande har tydlig medvind.

Valet av marknader grundar vi på strukturell efterfrågan, regulatorisk mognad, starka lokala partnerskap samt effektiva logistiklösningar för internationella leveranser. Därför har Australien, Storbritannien och MENA-regionen (Mellanöstern och Nordafrika) varit prioriterade marknader, samtidigt som vår produktionsbas i Penang fortsatt utvecklats för att stödja globala leveranser.

Detta arbetssätt har gjort det möjligt att ta steg från pipelineutveckling till kontrakterade projekt och samtidigt visa att volymetriskt modulbyggande kan erbjuda kostnadssäkerhet, tidseffektivitet och jämn kvalitet i större skala.

Global standard, lokal anpassning

SIBS modulära system tillverkas enligt en gemensam hög standard som säkerställer jämn kvalitet och prestanda på olika marknader. Samtidigt anpassas lösningarna efter lokala regelverk, kravställningar och designförutsättningar.

Oavsett geografisk marknad är utmaningarna ofta likartade, till exempel bostadsbrist, brist på arbetskraft samt behovet av snabbare och mer hållbara leveranser. Dessa behov möter vi genom ett flexibelt och standardiserat system i nära samarbete med lokala partners.

Prioriterade marknader med tydliga roller

Varje prioriterad marknad har en tydlig roll i vår globala strategi. Malaysia utgör vår industriella ryggrad genom anläggningen i Penang. Australien är en viktig tillväxtmarknad, medan Storbritannien erbjuder långsiktig potential i takt med att regelverk och finansieringsförutsättningar utvecklas. MENA-regionen erbjuder betydande möjligheter genom omfattande utvecklingsprojekt. Även Sverige, vår hemmamarknad, bedöms ha fortsatt god potential.

Tillsammans bidrar dessa marknader med både tillväxtmöjligheter och geografisk motståndskraft.

Partnerskap som grund för tillväxt

Partnerskap är en central del av vår expansionsmodell. Vi samarbetar med aktörer som bidrar med lokal marknadskännedom, kundrelationer och genomförandekompetens. Det gör det möjligt för oss att växa effektivt samtidigt som vi behåller fokus på våra kärnstyrkor.

På prioriterade marknader går vi tidigt in i dialog med utvecklare och entreprenörer för att säkerställa att modulära lösningar integreras redan från start. Samarbeten inleds ofta kring en konkret möjlighet och utvecklas över tid till långsiktiga relationer byggda på förtroende och gemensamma mål.

Teknik, integration och industriell kapacitet

Vi särskiljer oss genom egenutvecklad teknik och ett integrerat leveransupplägg. Vårt system är utvecklat för att fungera på flera internationella marknader, vilket inte är en självklarhet i branschen. SIBS integrerar design, produktion och leverans inom ett sammanhållet ramverk, vilket minskar samordningsrisker och skapar trygghet för kunden.

Vår specialbyggda anläggning i Penang möjliggör modulproduktion i hög volym med robusta kvalitetssystem. Kunder lyfter ofta fram djupet i vår tekniska dokumentation och transparensen i våra kostnadsdialoger som viktiga styrkor.

Stärkt kapacitet för fortsatt tillväxt

I takt med ökad efterfrågan stärker vi vår kapacitet och våra förmågor inom projektledning, logistik, design, konstruktion och kommersiell styrning. Vi investerar även i automation för att förkorta vägen från koncept till produktionsklara lösningar och möjliggöra fortsatt skalning utan att kompromissa med kvalitet.

Från pipeline till leverans

Under det gångna året har SIBS tagit viktiga steg på flera nyckelmarknader samtidigt som interna system och styrningsstrukturer har stärkts. Framåt är prioriteringen tydlig: att omvandla pipeline till levererade projekt blir avgörande för att bevisa värdet i vår modell och möjliggöra nästa tillväxtfas.

Ledande i framtidens industrialiserade byggande

Industrialiserat byggande går från att vara en nischad metod till att bli en etablerad leveransmodell i takt med att branschen möter arbetskraftsbrist, hållbarhetskrav och en växande global efterfrågan på bostäder.

Vår ambition är att spela en ledande roll i denna utveckling. Inte enbart som modultillverkare, utan som ett bolag som tillför intelligens i hur byggnader designas, kalkyleras och levereras.

Framåt ser Tuomas Oijala SIBS som en globalt erkänd ledare inom volymetriskt modulbyggande, med en stark internationell projektportfölj, uppskalad produktion i Penang och stärkt digital kapacitet.

Samtidigt utvecklas SIBS till mer än en modulleverantör. Den kunskap som byggts upp inom design, produktion och leverans skapar möjligheter att erbjuda större värden bortom själva modulerna. Det omedelbara fokuset ligger på att bevisa grunden – men ambitionen sträcker sig betydligt längre.

”Vi ser SIBS utvecklas från att vara en modulleverantör till att bli ett bolag som tillför intelligens i hur byggnader designas, kostnadsberäknas och levereras. Den kunskap vi bygger upp inom design, produktion och leverans skapar tydliga möjligheter att ta nästa steg och bredda vårt erbjudande. De kommande åren handlar om att visa värdet i den plattform vi har byggt – därefter är ambitionen betydligt större.”

TUOMAS OIJALA
Deputy CEO & COO SIBS

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för SIBS AB (publ), org. nr 559050-3073, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2025. Uppgifter inom parentes avser föregående räkenskapsår. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Januari – december 2025

- **Nettoomsättningen** minskade till 939 MSEK (5 870). Projekt- och entreprenadintäkterna minskade till 904 MSEK (5 822). Den minskade omsättningen förklaras i all väsentlighet av avslutade projekt i Saudiarabien kombinerat med en låg nyförsäljning.
- **Bruttoresultatet** minskade till -550 MSEK (705).
- **Rörelseresultatet före värdeförändringar** var -1 182 MSEK (543).
- **Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter** uppgick till -251 MSEK (-193) och resultat från intressebolag och joint ventures uppgick till -363 MSEK (-255). De negativa värdeförändringarna reflekterar de förändrade marknadsförutsättningarna.
- **Rörelseresultatet** uppgick till -1 679 MSEK (95).
- **Finansnettot** var -179 MSEK (-196), varav finansiella intäkter uppgick till 106 MSEK (6) och finansiella kostnader var -285 MSEK (-202).
- **Årets resultat** efter skatt var -1 871 MSEK (-156).
- Under året investerade koncernen cirka 9 MSEK (16) i koncernens produktionsanläggningar. Investeringarna finansierades med tillkommande bankskulder samt nyemissioner.
- **Verksamhetsårets kassaflöde** uppgick till -110 MSEK (69), varav kassaflödet från den löpande verksamheten var -1 585 MSEK (-970). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -160 MSEK (-449) och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 1 635 MSEK (1 488). Likvida medel vid årets slut uppgick till 245 MSEK (350).
- **Räntebärande kortfristiga skulder** uppgick till 986 MSEK (2 783)
- **Räntebärande långfristiga skulder** uppgick till 2 372 MSEK (265)

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 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 färdigställa 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 sex operationella intresse- och koncernföretag samt ytterligare fastighetsägande koncernföretag. (För ytterligare information se not 25.)

- SIBS AB är koncernmoder med alla koncernledningsfunktioner.
- MOKO AB är ingenjörs- och arkitektbolaget i koncernen som ansvarar för utveckling och projektering.
- MOBY AB är ett svenskt byggbolag med kapaciteter inom construction management.
- 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 en svensk fastighetsutvecklare och fastighetsägare.
- Sveaviken PM, som avyttrades i december 2025 har ansvarat för teknisk och ekonomisk förvaltning åt koncernens fastighetsbolag.

Ägarfördelning per den 31 december 2025

Ägare	Antal aktier	Ägande i %
Neptunia Invest AB	81 543 791	12,9%
Talces AB	78 023 189	12,3%
Solnavägen Holding AB	68 687 369	10,9%
J&G Invest AB	50 871 213	8,0%
Topsin Capital AB	33 095 024	5,2%
E.Öhman J:or Alternative Investments AB	29 450 043	4,7%
Rakontör AB	25 622 362	4,0%
Atlant Fonder AB	25 000 000	4,0%
Rettig Investment AB	25 000 000	4,0%
Dan Sten Olsson AB	22 632 879	3,6%
Övriga	192 920 549	30,4%
Total	**632 846 419**	**100,0%**

Väsentliga händelser under året

- SIBS genomförde under februari 2025 en transaktion där Sveaviken Bostad sålde sitt majoritetsägande i utvecklingsprojektet i Nykvarn till Slättö och Sveaviken Bostads joint venture. Det var den sista helägda fastigheten i egen förvaltning. Transaktionen minskade den konsoliderade nettolåneskulden med ca 500 MSEK.
- Vid SIBS AB:s årsstämma i juni 2025 valdes Henrik Ehrnrooth och Karl-Henrik Sundström in i styrelsen. Henrik Ehrnrooth valdes till ordförande. Styrelsen består efter nyvalet även av Johan Karlsson, Jonas Ramstedt och Erik Thomaeus.
- Den första juli 2025 meddelar SIBS en första order i UK. Ordern består av 245 lägenheter i orten Basildon. Ordern är villkorad med att olika tillstånd ges.
- I oktober offentliggör SIBS en först order i Australien. Ordern avser 50 s.k. ADUer (ancillary dwelling units).
- I december 2025 avyttrar SIBS AB fastighetsförvaltningsbolaget Sveaviken PM AB för att ytterligare fokusera på den modulära affären. Affären har en positiv inverkan på koncernens resultat med ca. 120 MSEK.
- Under 2025 har SIBS vid flera tillfällen emitterat nya aktier för att stärka balansräkningen och parallellt omförhandlat obligationsvillkor för att erhålla mer flexibilitet och vissa lättnader. I februari 2025 utfärdade SIBS ett konvertibellån på 155 MSEK som gavs ut till befintliga aktieägare. Under andra kvartalet fick SIBS garantier på cirka 300 MSEK från nya och gamla aktieägare om att delta i en nyemission. Emissionen genomfördes dels som en riktad emission, dels som en företrädesemission i juli 2025. Under det fjärde kvartalet 2025 genomfördes en ytterligare emission om ca 100 MSEK. Med den sista emissionen uppgick det under 2025 emitterade kapitalet till ca 630 MSEK.
- SIBS genomförde under 2025 så kallade ”written procedures”, dvs förhandlingar om obligationsvillkoren, med innehavarna till SIBS AB:s obligation. I förhandlingarna ändrades obligationsavtalet så att SIBS bland annat erhöll ytterligare finansiell flexibilitet och att fyra räntebetalningar sköts upp obligationens förfall. För de förändrade villkoren betalade SIBS en avgift samt att vissa tillgångar pantsattes.

Händelser av väsentlig betydelse efter räkenskapsårets utgång

Händelser efter räkenskapsårets utgång återfinns även under not 46.

- I januari 2026 genomförde SIBS en strategisk omstrukturering inom koncernen, där MOKO AB överfördes till det malaysiska dotterbolaget SIBS Sdn Bhd och ett globalt IP-licensavtal ingicks med SIBS Sdn Bhd avseende koncernens immateriella tillgångar.
- I februari 2026 ingick SIBS ett strategiskt samarbetsavtal med LINQ Modular, del av ALEC Holdings, för att gemensamt leverera storskaliga modulprojekt i Mellanöstern med en målsättning om minst 1 500 modulenheter per år. Samma månad tecknade SIBS sitt andra order i Storbritannien, ett studentbostadsprojekt om 134 enheter i Edinburgh.
- I mars 2026 signerades ett avtal avseende design och produktion av ett hotellprojekt om 302 rum i Port Hedland, Australien.
- I april 2026 nådde SIBS en principöverenskommelse med obligationsinnehavare representerande 69 procent av det utestående nominella beloppet under bolagets seniora obligationer (ISIN SE0023112487) om villkorsändringar, innefattande bland annat nedsättning av utestående belopp till 500 MSEK, fast ränta om 7,50 procent per år, förlängd löptid till 31 mars 2028. Som villkor för villkorsändringarna följer att SIBS tillförs nytt Eget kapital, vilket uppfylls under juli 2026 genom de teckningsåtaganden om drygt 500 MSEK som bolaget erhållit.
- I april 2026 tillkännagav SIBS att Boon Chien Lee, CFO för SIBS Sdn Bhd, tillträder som tillförordnad CFO för koncernen.
- I maj 2026 meddelade SIBS att publicering av delårsrapporten för januari–mars 2026 skjuts upp.
- I maj 2026 tecknade SIBS ett ECI-avtal (Early Contractor Involvement) avseende ett co-living-projekt i Western Australia med en gemensam pipeline om 700 lägenheter i Perthregionen. Samma månad utsågs SIBS till design- och konstruktionspartner för ett projekt om cirka 800 enheter studentboende inom ett av Europas största stadsutvecklingsprojekt, beläget i Sydeuropa.

Organisation och medarbetare

Medelantalet anställda uttryckt i heltidsekvivalenter (FTE) i koncernen uppgick under året till 1 699 (3 442), varav 77 kvinnor (72) och 1 622 män (3 370). Minskningen jämfört med föregående år är främst hänförlig till en anpassning av personalstyrkan i Malaysia i linje med lägre produktionsvolymer under året. Sjuktalet i hela koncernen uppgick till 0,88 procent, varav den svenska verksamheten 0,92 procent och den malaysiska verksamheten 0,88 procent. Dessa siffror inkluderar även intressebolagen.

Likviditet och finansiering

SIBS verksamhet är kapitalkrävande och koncernens likviditetssituation har under 2025 varit ansträngd till följd av såväl operationella som finansiella faktorer.

På den operationella sidan har lågt kapacitetsutnyttjande i produktionen, förskjutna projektstarter samt uteblivna betalningar avseende ersättningsanspråk hänförliga till projekt i Mellanöstern sammantaget resulterat i väsentligt lägre kassaflöden från rörelsen än planerat. Upparbetade kostnader som ej fakturerats uppgick vid årets slut till 1 406 MSEK, efter en nedskrivning om 235 MSEK under året. Posten består bland annat av ej fakturerade tilläggsbeställningar och ej fakturerade kostnadsanspråk om 981 MSEK. De ofakturerade fordringarna har haft en mycket negativ effekt på likviditeten. Bolaget arbetar aktivt med att reglera kvarstående mellanhavanden och säkerställa att utestående fordringar infrias. Det kan konstateras att det föreligger inneboende osäkerheter avseende timing och slutligt utfall för dessa processer. De redovisade beloppen återspeglar styrelsens och ledningens bästa bedömning vid tidpunkten för årsredovisningens upprättande, baserad på tillgänglig information, pågående förhandlingar och juridisk rådgivning. Utfallet kan komma att avvika från gjorda uppskattningar. Under året har leverantörsskulden minskat till 638 MSEK (1 269) och kortfristig räntebärande skuld har minskat med 1 797 MSEK till 986 MSEK (2 783).

På den finansiella sidan har koncernen under året omförhandlat villkoren i det svenska obligationslånet för att anpassa kapitalstruk-

turen till rådande likviditetssituation. Parallellt har SIBS fortsatt att investera i byggsystemet, vilket breddar produkterbjudandet och möjliggör etablering på nya marknader med affärsmodeller utformade för att generera ett mer regelbundet och förutsägbart kassaflöde.

Durationen i koncernens skuldportfölj har förlängts väsentligt under året. Räntebärande kortfristiga skulder har minskat från 2 783 MSEK till 986 MSEK, medan långfristiga räntebärande skulder ökat från 265 MSEK till 2 372 MSEK.

Styrelsen har genomfört en strukturerad analys av koncernens likviditetsbehov för de kommande tolv månaderna med utgångspunkt i den av styrelsen antagna affärsplanen. Affärsplanen bygger på en gradvis upptrappning av produktionsvolymerna under 2026, driven av den orderpipeline som etablerats på nya marknader, fortsatt tillämpning av Modular Sales-modellen med lägre rörelsekapitalbindning per projekt samt att pågående kommersiella processer resulterar i kontrakterade ordrar inom planerade tidsramar. Affärsplanen har upprättats med beaktande av de erfarenheter och lärdomar som dragits under 2025, och styrelsen bedömer att den bygger på rimliga och väl underbyggda antaganden. De huvudsakliga riskerna i affärsplanen bedöms vara ytterligare förskjutningar i projektstarter samt att kommersiella processer tar längre tid än förväntat. Styrelsen har identifierat dessa risker och vidtagit åtgärder för att reducera deras potentiella påverkan, innefattande noggrann uppföljning av projektportföljen, tätare rapportering till styrelsen samt skärpta kriterier för projektval och kontraktering. Styrelsen bedömer att dessa risker är hanterbara inom ramen för den säkrade finansieringen.

Styrelse och ledning har i affärsplanen fastställt ett behov av att tillföra bolaget ny likviditet genom nyemission om minst 500 MSEK för att säkra likviditetsbehovet för de kommande tolv månaderna. För att säkerställa detta likviditetsbehov har styrelsen genomfört följande åtgärder. Styrelsen har förhandlat och slutligt avtalat med obligationsinvesterare om villkorsändringar i det utestående obligationslånet. En förutsättning för detta avtal är att ägarna genomför en nyemission om minst 450 MSEK. Styrelsen har därför fattat beslut om att genomföra en nyemission genom såväl företrädesemission som riktad emission, upp till ett sammanlagt belopp om 600 MSEK. Styrelsens beslut förutsätter godkännande av en extra bolagsstämma som kommer att hållas senast 23 juli 2026.

Styrelsen gör bedömningen att koncernen, med beaktande av genomförda och säkrade finansieringsåtgärder samt genomförbarheten i den antagna affärsplanen, har tillgång till den likviditet som krävs för att driva och utveckla verksamheten under de kommande tolv månaderna. Principen om fortsatt drift tillämpas därmed vid upprättandet av årsredovisningen..

Påverkande marknadsfaktorer

2025 har präglats av ett fortsatt osäkert omvärldsläge med geopolitiska motsättningar. SIBS har, likt många andra aktörer påverkats i form av längre ledtider i införsäljningsprocessen.

Den svenska marknaden präglas av fortsatt återhållsamhet till följd av omvärldsfaktorer och en generellt försiktig investeringsvilja. Även om tempot varit fortsatt lågt i Sverige ser vi nu tydliga tecken på återhämtning. Inflationen har minskat 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 växla upp verksamheten där förutsättningarna är som mest gynnsamma.

Hållbarhet

Under 2025 har det strategiska hållbarhetsarbetet för 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.

SIBS 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.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

SIBS verksamhet omfattar såväl risker som möjligheter. 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 22-25.

Förslag till vinstdisposition (SEK)
Moderbolaget

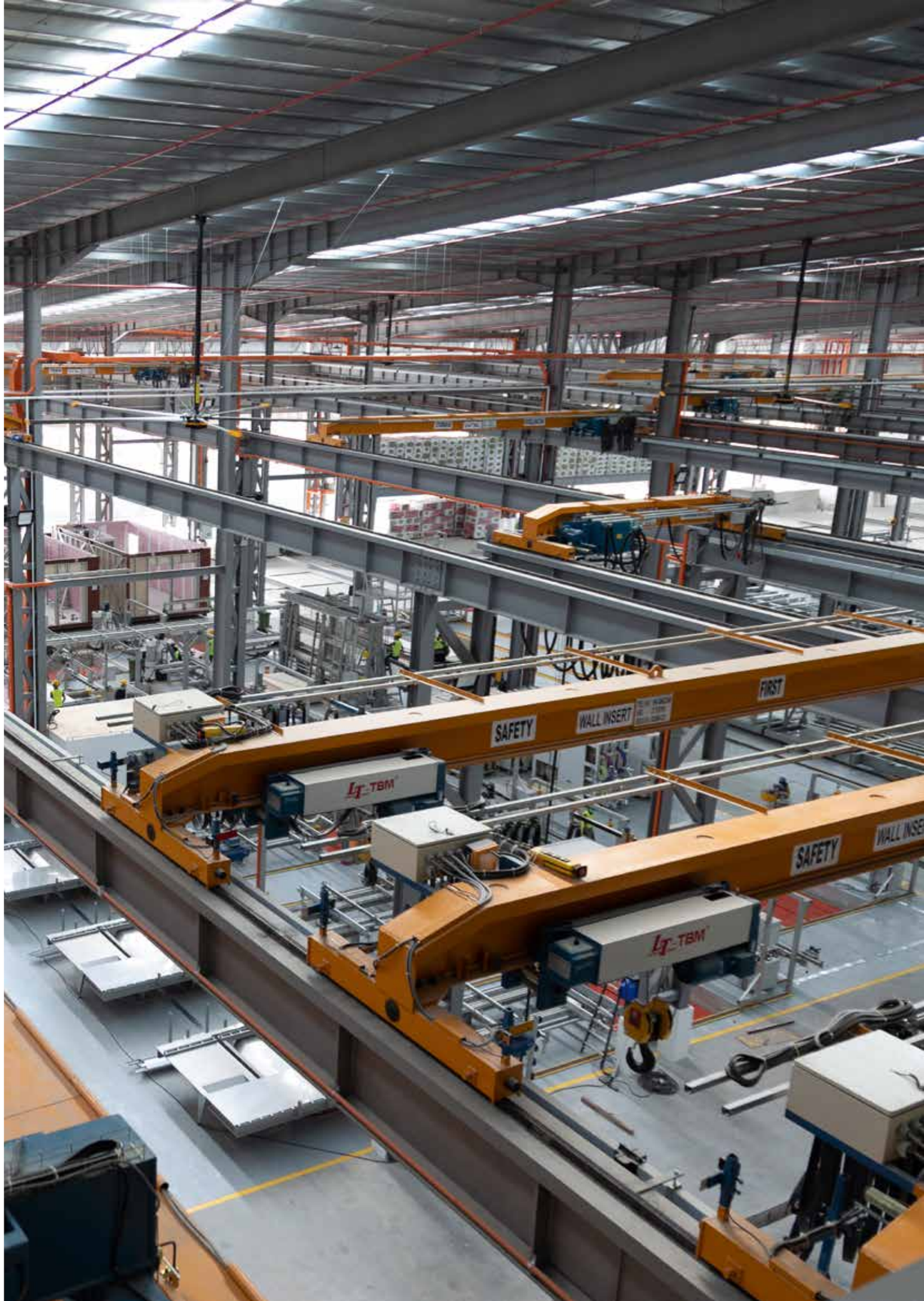
Till årsstämmans förfogande finns följande ansamlade förlust i moderbolaget:

Balanserat resultat	-2 128 592 975
Erhållna kapitaltillskott	865 000 000
Årets resultat	-801 127 065
Summa	**-2 064 720 040**

Styrelsen och verkställande direktören föreslår:

Balanseras i ny räkning	-2 064 720 040
Summa	**-2 064 720 040**

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 exploateringsförutsättningar. Projektrisker minimeras med ett regelsatt system som varnar och omöjliggör att det som ritas inte följer förutbestämda parametrar eller myndighetskrav. Arkitektoniska objekt i projekteringsarbetet säkerställer erfarenhetsåterföring.
Störningar produktion i fabrik	Under produktionsfasen finns risk att fabriken drabbas av oplanerade produktionsstopp. Det skulle kunna orsaka förseningar i våra projekt vilket i sin tur kan driva kostnader i projektet.	SIBS har en kontinuerlig kvalitetssäkring av interna rutiner och processer för vår produktion. Varje moment är dokumenterat för att säkerställa rätt utförande och en god grund för utveckling och förbättring av processtyrning. Vidare är produktionsprocessen uppdelad i 45 huvudprocesser och där det föreligger störst produktionsrisk är huvudprocessen i sin tur indelad i flera underprocesser. SIBS två fabriker med skalbar kapacitet ger mycket god driftsäkerhet.
Störningar i logistikflödet	Störningar i logistikflöden riskerar att orsaka förseningar och fördyra processer under väntetider eller omplanering.	Mycket tydlig processtyrning ger en god förutsägbarhet i produktionen vilket gör att vi kan planera, synkronisera och optimera transporterna. SIBS har även en beredskap för att snabbt kunna hantera ej planerade händelser (t.ex. olyckor) med minimal störning.
Kvalitet	SIBS har en skalbar produktionskapacitet på upp till 6 000 bostäder per år. Det ställer höga krav på kompetens, processer och inarbetade kvalitetskontroller för att alltid uppnå samma höga kvalitet oavsett producerad volym.	SIBS har omfattande kvalitetskontroller där över 400 kvalitetspunkter mäts och dokumenteras digitalt längs hela produktionskedjan. SIBS har väl inarbetade processer och rutiner för att säkerställa effektivitet och kvalitet. Nya medarbetare får en omfattande onboarding och löpande stöd för att säkerställa kompetensöverföring. Vidare har SIBS det företagsspecifika systemet SPS Flow (SIBS Production System Flow) som stödjer, styr och dokumenterar projekten från tidiga skeden hela vägen till förvaltningsskedet.
Organisation	SIBS värdekedja kräver hög kompetens på olika nivåer och inom specifika specialistområden. Förlust av dessa kompetenser kan leda till felaktiga beslut eller lägre effektivitet. Om bolaget upplevs som bristande i värderingar eller ledarskap kan personalomsättning öka och rekryteringar försvåras.	SIBS arbetar målmedvetet för att erbjuda våra medarbetare trygghet, gemenskap och utveckling. Vi har tydliga värderingar och policys som är naturligt implementerade i verksamheten. Riktlinjer och rutiner utvecklas kontinuerligt. Vi dokumenterar utveckling för att säkerställa att inget moment är personberoende.
Fastighetskostnader	Förvaltningskostnader är delvis beroende av den allmänna kostnadsutvecklingen. Men det ligger också i de kostnader som måste bäras av SIBS och inte kan täckas av relevanta hyreshöjningar eller vidarefakturering. 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 intäktssidan 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 fluktuationer 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 valutafluktueringar. I de fall där en hög risk bedöms föreliga 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 betal- ning 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 at 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 kreditinstitutens 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 målgruppernas 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 boendenytta.
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 2025 en fordran mot en kund uppgående till 981 MSEK relaterad till upparbetade kostnader som har intäktsförts och resultatavräknats 2024 men som ännu inte har fakturerats. Kostnaderna avser 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 18.

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 miljökrav	Vår gröna certifiering, certifieringssystemen Miljöbyggnad och LEED, markanvisningar och lagstiftning ställer alla krav som vi måste uppfylla.	Systematiskt miljöarbete enligt ISO 14001. Vi har en sammanställning av alla övergripande miljökrav och tar fram projektspecifika krav för alla projekt. Alla krav har en ansvarig person som säkerställer att vi uppfyller kravet.
Brister i att leva upp till våra värderingar	Att SIBS eller våra underleverantörer inte lever upp till våra grundläggande värderingar inom mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorruption.	Vi utbildar alla anställda i vår uppförandekod och gör uppföljning. Vi har implementerat en visselblåsarfunktion och arbetar aktivt med uppföljning och rapporterar enligt UN Global Compact. SIBS prioriterar leverantörer med ett aktivt miljöarbete. SIBS är medlemmar i Byggvarubedömningen för att säkerställa en giftfri och god bebyggd miljö samt ansvarsfulla leverantörsled.

Hållbarhetsrapport

Innehåll

Allmän information 28
ESRS 2 – Allmänna upplysningar 28

Miljöinformation 51
ESRS E1 – Klimatförändringar 52
ESRS E5 – Resursanvändning och cirkulär ekonomi 58
EU:s taxonomiförordning 62

Samhällsansvarsinformation 66
ESRS S1 – Den egna arbetskraften 67

Bolagsstyrningsinformation 79
ESRS G1 – Ansvarsfullt företagande 79

Bilagor 83
Förteckning över upplysningskrav (ESRS-index) 83
Förteckning över datapunkter i övergripande och tematiska standarder som härrör från annan EU lagstiftning 85

Allmän information

ESRS 2 – Allmänna upplysningar

Upplysningskrav BP-1 – Allmän grund för utarbetandet av hållbarhetsförklaringen

Hållbarhetsrapporten har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och de europeiska redovisningsstandarderna European Sustainability Reporting Standards (ESRS) samt EU:s Taxonomiförordning.
Hållbarhetsförklaringen har utarbetats på konsoliderad grund (BP-1-paragraf 5a). Omfattningen av konsolideringen i hållbarhetsförklaringen skiljer sig från de finansiella rapporterna, eftersom joint venture-bolagen FAB Vårbergstoppen och Slättö Sveaviken Bostad JV AB inkluderas i hållbarhetsrapporteringen till följd av SIBS AB:s operationella kontroll.
(BP-1-paragraf 5b)
ID: BP-1_01, BP-1_02

Hållbarhetsrapporten omfattar företagets värdekedja uppströms och nedströms samt SIBS egen verksamhet. Inverkningar, risker och möjligheter har bedömts för alla tre delarna i värdekedjan, i varierande grad beroende på område. (BP-1-paragraf 5c)
ID: BP-1_04

SIBS har ej använt alternativet att utelämna viss information som gäller immateriella rättigheter, know-how eller resultat av innovation (BP-1-paragraf 5d)
ID: BP-1_05

Upplysningskrav BP-2 – Upplysningar med avseende på särskilda omständigheter

Tidshorisonter
SIBS har ej avvikit från de tidshorisonter som definieras i ESRS 1 avsnitt 6.4. Kort sikt avser ett år, medellång sikt från ett till fem år och lång sikt fem år och längre, om ingenting annat anges. (BP-2-paragraf 9a)
ID: BP-2_01

Uppskattning av värdekedjan
SIBS inser att mätosäkerheter kan förekomma inom hela värdekedjan på grund av olika faktorer som beroende av framtida utfall, mättekniker och datakvalitet. För varje sådan mätosäkerhet kommer dessa källor att beskrivas i detalj, på ett sätt som förser intressenterna med en kontext för att utvärdera arten av de osäkerheter som är kopplade till bolagets uppgifter. Uppgifter om värdekedjan i tidigare och/eller senare led har uppskattats med hjälp av indirekta källor, såsom genomsnittliga uppgifter för sektorn eller andra substitutmått, för följande mått:

Mått	Grund för utarbetande	Grad av noggrannhet	Åtgärder för att förbättra noggrannhet
Utsläpp Scope 3	En kombination av olika metoder används för att räkna ut scope 3 utsläpp förutom primärdata (aktivitetsdata), däribland branschgenomsnitt och spend based med emissionsfaktorer. Mer information finns under E1.	Datakvaliteten och därmed graden av noggrannhet varierar mellan olika scope 3-kategorier. För övriga scope 3-kategorier bedöms datakvaliteten som: • Hög: där aktivitetsdata är fullständig • Medel: där delvis uppskattningar förekommer (t.ex. inköp, tjänsteresor, pendling) • Låg: där kostnadsbaserade emissionsfaktorer används	Målet är att förbättra noggrannheten genom att successivt år för år använda mer aktivitetsdata och EPD:er och mindre spend based / emissionsfaktorer.
Energi	Uppskattningar används för hyresgästers energi/elanvändning	Medel	Inga planerade åtgärder i dagsläget.
	I vissa fall krävts att omvandlingar gjorts mellan volym och växthusgasutsläpp av bränslen till MWh	Medel	Säkerställ att alla bolag och leverantörer redovisar exakta värden i kWh / MWh framöver.

(BP-2-paragraf 10 a-d) **ID**: BP-2_03, BP-2_04, BP-2_05, BP-2_06

Källor till osäkerhet i uppskattning och utfall
I enlighet med ESRS 1 åtar sig SIBS att fullt ut redovisa alla antaganden, uppskattningar och bedömningar som tillämpats för alla de kvantitativa mått och monetära belopp som redovisas som är föremål för en hög grad av mätosäkerhet. Detta omfattar också bolagets grund för att välja specifika metoder, datakällor och justeringar.

De kvantitativa mått och monetära belopp som SIBS redovisar och som det är föremål för hög grad av mätosäkerhet och de antaganden och approximationer som har gjorts:

- **E1-6 scope 3 kategori 1 – Inköpta varor och tjänster.** Här har spend based använts för alla inköp i verksamheten i MOBY och Saudiarabien. Då spendbaserade emissionsfaktorer för Saudiarabien saknas för många olika typer av inköp har faktorer baserat på internationella EEIO-data (USEEIO behövts användas, vilket leder till hög grad av mätosäkerhet. Internationella spend-emissionsfaktorer har även behövts användas för vissa inköp av varor och tjänster i Malaysia.
- **E1-6 scope 3 kategori 5- Avfall (samt E5-avfall)** Då SIBS saknar uppgifter om avfallshantering i Saudiarabien har försiktighetsprincipen tillämpats och därmed antagandet att allt generellt avfall hanteras genom deponi.
- **E1-6 scope 3 kategori 11 - Användning av sålda produkter.** Detta är baserat på totala utsläpp 2023 delat på total kvm sålda 2023. Dessa siffror är tagna från tidigare LCA:er (Level(s)) utförda på de sålda fastigheterna 2023. Då SIBS moduler är så pass lika varandra anses detta vara ett tillräckligt gott antagande.
- Då det är många som har rapporterat in data som aldrig gjort detta förut finns det även en hög grad av osäkerhet inom scope 1 och 2. Det är även till största del manuell hantering vilket gör att det blir hög grad av personberoende.

För redovisning av energianvändning har det i visas fall krävts att omvandlingar gjorts mellan volym och växthusgasutsläpp av bränslen till MWh. Omvandlingarna baseras på standardvärden enligt IPCC Guidelines (2006) samt tillämpning inom EU ETS (Monitoring and Reporting Regulation, Annex VI).
(BP-2-paragraf 11a-b)
ID: BP-2_07, BP-2_08, BP-2_09

Ändringar av hur hållbarhetsinformation utarbetas eller presenteras
Förändringar har gjorts gällande utsläppsberäkningar jämfört med föregående år. 2024 beräknades enbart scope 1 och 2. (2022 och 2023 beräknades även scope 3, men inte för alla kategorier). Utöver detta överensstämmer inte uträkningsmetoden för 2024 med CSRD, då SIBS då ej var lagstadgade att rapportera enligt CSRD. Därav har koncernen uppdaterat uträkningsmetoden och 2025 blir ett nytt basår för SIBS utsläppsberäkningar. Då koncernen nu är i fasen att uppdatera beräkningsmetoden har inte primärdata för alla väsentliga kategorier i scope 3 kunnat tillhandahållas.(BP-2-paragraf 13a)
ID: BP-2_10

Användning av bestämmelser för infasning i enlighet med tillägg C till ESRS 1
Enligt Quick fix kan SIBS utesluta ESRS E4, ESRS S2, ESRS S3 och ESRS S4, samt SBM-3 48 e, ESRS E1-9, ESRS E5-6, ESRS S1-7, S1-8,S1-11, S1-12, S1-13, S1-15 ur rapportering för 2025, trots att hållbarhetsfrågor som omfattas av dessa standards har bedömts vara väsentliga till följd av företagets väsentlighetsbedömning. Dessa väsentliga frågor redovisas på ämnesnivå nedan.

E4- Biologisk mångfald och ekosystem

- SIBS affärsmodell och strategi tar hänsyn till biologisk mångfald och ekosystem genom att SIBS säkerställer att inte förorena mark på plats eller runt fabriken under produktionen. SIBS använder nästan inget trä i internationella projekt och ställer krav i leverantörskedjan på hållbart timmer (FSC/PEFC-certifiering). Koncernen utför riskanalyser och miljökonsekvensbedömningar före utveckling enligt föreskrifter. Företaget har dock sämre insyn i huruvida projekt påverkar biologisk mångfald när SIBS säljer moduler och ansvaret för miljöundersökningar ligger hos en annan part.
- Det finns en potentiellt negativ påverkan på biologisk mångfald eftersom verksamheter i värdekedjan (uppströms, egen verksamhet eller nedströms) orsakar förändring av markanvändning.
- Inga tidsbundna mål är fastställda för detta ämne.

Policyer som berör ämnet:

- **Hållbarhetspolicy:** Omfattar styrelse, ledning och alla medarbetare på SIBS AB inklusive dotter- och koncernbolag. SIBS hållbarhetspolicy har som syfte är att styra koncernen i utvecklandet av hållbara boendemiljöer där ekonomiska, ekologiska och sociala värden skapas för en global marknad och minimerar negativ påverkan i alla led. SIBS hållbarhetspolicy samverkar med miljöpolicy och uppförandekod. SIBS Hållbarhetsstrategi beskriver i mer i detalj hur koncernen jobbar med hållbarhet.
- **Kvalitets- och miljöpolicy:** Beskriver vad SIBS AB:s kunder och andra intressenter kan förvänta sig vad gäller kvalitet och hur SIBS AB arbetar för att skydda miljön, minska miljöpåverkan och utveckla miljöarbetet.

- Inga åtgärder har vidtagits under 2025. Ej heller har koncernen fastställt relevanta mått för detta ämne 2025.

S2- Arbetstagare i värdekedjan

- SIBS affärsmodell och strategi tar hänsyn till arbetstagare i värdekedjan genom krav på efterlevnad av uppförandekod i leverantörskedjan, inklusive respekt för mänskliga rättigheter, arbetsvillkor och arbetsmiljö.
- Varför ämnet är väsentligt är på grund av att det finns länder i riskzonen för potentiella negativa inverkningar på arbetare i värdekedjan (t.ex. Malaysia, Kina, Vietnam, Thailand, Saudiarabien). Det finns också en omognad i Sverige att arbeta med dessa frågor i leverantörskedjan för byggmaterial och det finns problem med arbetsvillkor och risk för tvångsarbete inom byggindustrin.
- Inga tidsbundna mål är fastställda för detta ämne.

Policyer som berör ämnet:

- **Uppförandekod leverantörer:** Omfattar leverantörer till SIBS AB, inklusive dotterbolag och koncernbolag. Koden förtydligar hur leverantörer måste följa koncernens kärnvärden och är baserad på de tio principerna i FN:s Global Compact om mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och anti-korruption.

Inga åtgärder har vidtagits under 2025. Ej heller har SIBS några relevanta mått satta för detta ämne 2025.

S3- Berörda samhällen

- SIBS strategi beaktar inverkningar på berörda samhällen genom industriell bostadsproduktion som bidrar till effektivt bostadsbyggande, lokal sysselsättning och minskad påverkan från traditionella byggarbetsplatser.
- Varför detta ämne är väsentligt är för att det finns en risk till negativa effekter på sårbara grupper inom värdekedjan eller i samband med affärsrelationer. Sådana situationer, oavsett om de är bekräftade eller ifrågasatta, kan leda till intressenters oro som kan påverka uppfattningen om företaget och potentiellt påverka affärspartnerskap.
- Inga tidsbundna mål är fastställda för detta ämne.

Policyer som berör ämnet:

- **Hållbarhetspolicy:** Omfattar styrelse, ledning och alla medarbetare på SIBS AB inklusive dotter- och koncernbolag. SIBS hållbarhetspolicy syfte är att styra koncernen i utvecklandet av hållbara boendemiljöer där ekonomiska, ekologiska och sociala värden skapas för en global marknad och minimerar negativ påverkan i alla led. SIBS hållbarhetspolicy samverkar med miljöpolicy och uppförandekod. SIBS Hållbarhetsstrategi beskriver i mer i detalj hur koncernen arbetar med hållbarhet.
- Inga åtgärder har vidtagits under 2025. Ej heller har SIBS några relevanta mått satta för detta ämne 2025.

S4- Konsumenter och slutanvändare

- SIBS affärsmodell tar hänsyn till konsumenter och slutanvändare genom att leverera säkra, kvalitativa och hållbara bostäder med hög färdigställandegrad och anpassning till lokala krav och behov.
- Detta ämne kommer ut som väsentligt på grund av att det finns en risk för negativ påverkan på slutanvändare om koncernen inte uppfyller kvalitets- och tekniska krav samt säkerhetskrav men även för att det finns en potentiellt positiv påverkan på slutanvändare tack vare byggprojekt med olika faciliteter och tillgång till tjänster för att öka bekvämlighet och tillgänglighet.
- Inga tidsbundna mål är fastställda för detta ämne.

Policyer som berör ämnet:

- **Kvalitets- och miljöpolicy:** Beskriver vad SIBS AB:s kunder och andra intressenter kan förvänta sig vad gäller kvalitet och hur SIBS AB arbetar för att skydda miljön, minska miljöpåverkan och utveckla miljöarbetet.
- **BOPAS policy:** omfattar SIBS AB inklusive dotter- och koncernbolag. Policyns syfte är att tydligt kommunicera SIBS:s åtagande att följa BOPAS:s regler och rekommendationer. BOPAS står för Buildoffsite Property Assurance Scheme. SIBS åtar sig att följa BOPAS eftersom detta är en högt värderad ackreditering som efterfrågats av koncernens intressenter. Syftet med BOPAS är att visa att även icke traditionellt byggda hus uppfyller alla krav för att kunna försäkras och belånas under minst 60 år.
- **Integritetspolicy:** Beskriver hur SIBS AB värnar om personlig integritet i syfte att skydda enskildas grundläggande rättigheter och friheter, särskilt rätten till skydd av personuppgifter. Denna integritetspolicy förtydligar hur SIBS sparar och använder personuppgifter.
- Inga åtgärder har vidtagits under 2025. Ej heller har SIBS några relevanta mått satta för detta ämne 2025.

(BP-2-paragraf 17a-e)
ID: BP-2_21, BP-2_22, BP-2_23, BP-2_24, BP-2_25, BP-2_26, BP-2_27

Upplysningskrav GOV-1 – Förvaltnings-, lednings- och tillsynsorganens roll

Det totala antalet ledamöter i SIBS styrelse är fem. En av dessa är verkställande ledamot, övriga är icke-verkställande. Den nuvarande könsfördelningen i styrelsen ligger på 100% män, dvs 0/5 kvinnor och 5/5 män. Andelen helt oberoende ledamöter är 40%. Två ledamöter är helt oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och större aktieägare. Två ledamöter är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledning, men ej oberoende i förhållande till större aktieägare, och en ledamot är ej oberoende varken i förhållande till bolaget, bolagsledning eller större aktieägare. Ingen arbetstagarrepresentant finns representerad i styrelsen. SIBS styrelse och ledningsgrupp har erfarenhet inom internationell industriell produktion, bygg- och komplex projektverksamhet, arbetsmiljö och kvalitet, kontraktshantering och upphandling, regelefterlevnad och riskhantering samt hållbarhetsstyrning. (GOV-1-paragraf 21 a-e)
ID: GOV-1_01, GOV-1_02, GOV-1_03, GOV-1_04, GOV-1_05, GOV-1_06, GOV-1_07

Styrelsen i SIBS har det övergripande ansvaret för bolagets styrning inom ansvarsfullt företagande, hållbarhet, affärsetik och regelefterlevnad. Ansvaret omfattar fastställande och regelbunden uppdatering av policyer avseende bland annat de egna anställda, arbetsmiljö, leverantörer och antikorruption. Styrelsen utövar tillsyn över uppsättandet av mål kopplade till väsentliga inverkningar,

risker och möjligheter, samt beslutar om och övervakar framstegen i riktning mot de målen under rapporteringsåret genom att följa upp resultat kopplade till finansiell utveckling, hållbarhet, säkerhet och regelefterlevnad. De övervakar inverkningar, risker och möjligheter relaterade till sociala, miljömässiga och etiska frågor, inklusive korruption, arbetsmiljö, leverantörsansvar och mänskliga rättigheter.

Styrelsen tar del av kvartalsvis rapportering från ledningen som omfattar finansiell uppföljning på projekt- och koncernnivå, produktion och arbetsmiljö i såväl byggprojekt som fabriksverksamhet, projekt- och marknadsrisker samt eventuella compliance-ärenden. Rapporteringen utgör underlag för styrelsens bedömning av hur hållbarhets- och etikfrågor påverkar strategiska initiativ, såsom marknadsexpansion, investeringar och partnerskap. Styrelsen utövar även tillsyn över visselblåsarfunktionen, hantering av allvarliga incidenter samt fastställande av bolagets acceptabla risknivå. Styrelsen säkerställer att bolaget har tillräckliga resurser för att hantera hållbarhetsrelaterade risker, att det finns etablerade processer för rapportering av väsentliga incidenter samt att rapporteringen uppfyller tillämpliga ESRS-krav och annan relevant lagstiftning.

Som stöd till styrelsen finns Finance & Risk-kommittén, bestående av två styrelserepresentanter. CFO är fördragande i Finance & Risk-kommittén. Kommittén ansvarar för fördjupad granskning av finansiell och hållbarhetsrelaterad rapportering, beredning av ärenden till styrelsen, såsom policydokument, samt värdering av inverkan, risker och möjligheter för företaget. Kommittén föreslå även riskmandat till styrelsen.

Ledningen ansvarar för den operativa implementeringen av styrelsens beslut och för att policyer omsätts i praktiken genom ändamålsenliga processer och rutiner. Detta innefattar att säkerställa efterlevnad av lokala regelverk i fabriker och projekt, etablera processer för identifiering, hantering och uppföljning av risker samt säkerställa att relevant utbildning genomförs inom exempelvis produktion, inköp, logistik och projektledning. Ledningen ansvarar även för att säkerställa rätt organisation och kompetens för att bedriva verksamheten i enlighet med fastställda policyer. Vidare ansvarar ledningen för koordinering av interna och externa revisioner samt för löpande rapportering till styrelsen avseende nyckelrisker, incidenter och förbättringsåtgärder. Vid avvikelser initierar ledningen utredning, vidtar korrigerande åtgärder och rapporterar till styrelsen.

SIBS styrmodell säkerställer att ansvarsfullt företagande, hållbarhet, etik och regelefterlevnad är integrerade i strategiska och operativa beslut. Modellen bygger på tydliga roller, strukturerad rapportering och regelbunden uppföljning, vilket är särskilt viktigt med hänsyn till bolagets internationella verksamhet och den industriella produktionen som ställer höga krav på säkerhet, intern kontroll och regelefterlevnad. (GOV-1-paragraf 22 a-d)
ID: GOV-1_08, GOV-1_09, GOV-1_10, GOV-1_11, GOV-1_12, GOV-1_13, GOV-1_14

Styrelsen besitter grundläggande förståelse för hållbarhetsfrågor och ESG-risker. Ledningen kompletterar styrelsens kompetens genom specifika roller vilka ansvarar för riskbedömning, regelefterlevnad, finansiell påverkan och juridiska aspekter. Styrelsen har även tillgång till extern rådgivning och utbildning för att säkerställa kontinuerlig utveckling av hållbarhetskompetens. I samband med bolagets årliga strategigenomgång görs en översyn av roller och kompetenser som behövs för att genomföra denna och därmed huruvida lämplig kompetens och expertis finns tillgänglig eller kommer att utvecklas för att ha tillsyn över hållbarhetsfrågor.

SIBS styrelse och ledningsgrupp besitter kompetens och erfarenhet inom följande sakkunskaper rörande ansvarsfullt företagande:

- internationell industriell produktion
- bygg- och komplex projektverksamhet
- arbetsmiljö och kvalitet (ISO 45001, ISO 9001)
- regelefterlevnad och riskhantering
- hållbarhetsstyrning
- kontraktshantering och upphandling

Strategigenomgång genomförs varje år på hösten inför kommande år. Under 2024–2025 förstärkte SIBS sin styrning genom rekrytering av ledande kompetenser med erfarenhet av både multinationell produktion och globala projektmiljöer. Detta inkluderar en CFO med stark finansiell governance-profil, samt en Vice VD med internationell industrikompetens i relevanta marknader för bolaget. I samband med det skedde även en omorganisation skett för att underlätta operationell styrning genom tydligare beslutsvägar och ansvar. Dessa kompetenser bidrar till styrning och uppföljning av hållbarhetsrelaterade frågor kopplat till företagets väsentliga inverkningar, risker och möjligheter, såsom ansvarsfull affärsverksamhet, leverantörsstyrning och operativa risker i produktion och projekt. Kompetensutveckling sker kontinuerligt genom intern och extern utbildning, uppföljning av regulatoriska förändringar och tillgång till experter för rådgivning vid behov. Under 2025 saknar bolaget en dedikerad intern hållbarhetsfunktion med bred specialistkompetens. För att säkerställa tillgång till relevant expertis anlitas externa hållbarhetskonsulter som stöd i analys, rapportering och utveckling av arbetet med hållbarhetsfrågor. Därutöver finns i verksamheten i Malaysia en etablerad ESG-organisation med kompetens inom miljö-, sociala och styrningsrelaterade frågor. Den samlade kompetensen från ledning, externa experter och lokala funktioner används för att säkerställa att bolaget har tillräcklig expertis för att identifiera, hantera och följa upp de hållbarhetsrelaterade inverkningar, risker och möjligheter som bedömts vara väsentliga för verksamheten.
(GOV-1-paragraf 23 a-b)
ID: GOV-1_09, GOV-1_15, GOV-1_16, GOV-1_17

Upplysningskrav GOV-2 – Information som lämnas till och hållbarhetsfrågor som behandlas av företagets förvaltnings-, lednings- och tillsynsorgan

Styrelse och ledning tillhandahåller riskrapporter kvartalsvis eller vid behov gällande väsentliga inverkningar, risker och möjligheter. Vem som föredrar dem framför ledning beror på vilken fråga det gäller men i regel den med högst befattning som är tilldelad ansvaret för området. Uppdateringar samlas in till verksamhetsgenomgångarna för att stämma av centrala operativa nyckeltal (KPI:er) mot SIBS hållbarhetsmål. I denna process sammanställs information om viktiga KPI:er för varje marknad på kvartalsbasis och överlämnas till koncernledningen för uppföljning och diskussion.

Styrelsen gör avvägningar mellan inverkan, risker och möjligheter och andra hänsynstaganden vid övervakning av strategi, större transaktioner eller riskhantering.

För praktisk hantering tilldelas specifika ansvarsområden för varje fråga och dess relaterade väsentliga hållbarhetsfråga till utsedda medlemmar i koncernledningen. Detta bidrar till en tydlig ansvarsskyldighet och effektiv kontroll, samtidigt som man utnyttjar ämnesexpertisen för varje fokusområde. Till exempel ansvarar Chief of Staff för alla frågor som rör den egna arbetskraften och CFO för alla frågor som rör affärsetik.

De hållbarhetsfrågor som blivit behandlade av styrelsen under året:

- Inrätta finance & risk committee
- Översyn av governance-processer inom rapportering, uppdatering av policyer
- Aktiva i fördelning av ansvar av governance-frågor inom ledningsgruppen

Dessa kopplar alla till följande väsentliga risk inom Ansvarsfullt företagande:

- Risk för ökade svårigheter att säkerställa efterlevnad av uppförandekod för medarbetare och leverantörsled vid snabb expansion in i nya marknader vilket kan skada företagets rykte eller leda till straffavgifter.

(GOV-3-paragraf 26 a-c)
ID: GOV-2_01, GOV-2_02, GOV-2_03

Upplysningskrav GOV-3 – Integration av hållbarhetsrelaterade resultat i incitamentssystem

I dagsläget finns inget incitamentsystem eller ersättningspolicyer kopplade till hållbarhetsfrågor inom SIBS AB samt dess koncern- och dotterbolag. (GOV-3-paragraf 29). Klimatrelaterade överväganden beaktas ej i ersättningen till medlemmar i förvaltnings-, lednings- och tillsynsorganen och deras prestation har ej bedömts mot mål för minskning av växthusgasutsläpp.
E1.GOV-3_01, E1.GOV-3_02, E1.GOV-3_03

Upplysningskrav GOV–4 – Förklaring om tillbörlig aktsamhet

Information om SIBS due diligence (tillbörlig aktsamhet) finns i tabellen nedan.

Centrala delar i tillbörlig aktsamhet	Punkter i hållbarhetsrapporten
a) Att bygga in tillbörlig aktsamhet i styrning, strategi och affärsmodell	GOV-2 GOV-3 SBM-3
b) Att samarbeta med berörda intressenter i alla huvudstegen i tillbörlig aktsamhet	GOV-2 SBM-2 SBM-3 S1-2 ESRS2 BP-2
c) Att identifiera och bedöma negativa inverkningar	GOV-2 SBM-2 IRO-1 E1 ESRS2 IRO-1 E5 ESRS2 IRO-1 S1-2 , ESRS2 BP-2
d) Att vidta åtgärder för att hantera dessa negativa inverkningar	SBM-3 E1 E2 E5-2 S1-4 ESRS2 BP-2
e) Att följa upp hur ändamålsenliga dessa insatser är och kommunicera det	E1 E2 E5-3 S1-5 ESRS2 BP-2

(GOV-4-paragraf 30-32)
ID: GOV-4_01

Upplysningskrav GOV–5 – Riskhantering och intern kontroll över hållbarhetsrapportering

Bolaget har etablerat processer och kontroller för att säkerställa kvalitet, tillförlitlighet och fullständighet i hållbarhetsrapporteringen. Finance & Risk Committee har ett övergripande ansvar för att övervaka riskhantering och intern kontroll, inklusive processer kopplade till hållbarhetsrapportering. Kommittén granskar kvaliteten i finansiell rapportering, hållbarhetsrapportering och riskrapportering innan dessa behandlas av styrelsen.

Riskhanteringen omfattar även risker kopplade till hållbarhetsrapporteringen, såsom risk för felaktig, ofullständig eller inkonsekvent rapportering av hållbarhetsdata. Riskbedömningen baseras på identifiering av kritiska datapunkter, bedömning av datakällor och rapporteringsprocesser samt prioritering av risker utifrån sannolikhet och potentiell påverkan på rapporteringens tillförlitlighet. För att begränsa dessa risker finns interna kontroller, exempelvis tydliga ansvarsroller i rapporteringsprocessen, dokumenterade beräkningsmetoder, kvalitetssäkring av data samt genomgångar av rapporterat innehåll innan publicering.

Resultaten från riskbedömningar och kontroller integreras i bolagets rapporteringsprocesser genom samarbete mellan relevanta funktioner, såsom ekonomi, riskhantering och verksamhetsansvariga. Identifierade avvikelser, förbättringsområden eller förändrade risker följs upp inom ramen för bolagets ordinarie rapporterings- och uppföljningsprocesser.

Styrelse och ledning informeras regelbundet om väsentliga risker och kontrollfrågor kopplade till rapporteringen. Uppföljning sker genom Finance & Risk Committee samt genom kvartalsvis rapportering till styrelsen eller vid behov när väsentliga frågor identifieras.

(GOV-5-paragraf 36 a-e)
ID: GOV-5_01, GOV-5_02, GOV-5_03, GOV-5_04, GOV-5_05

Upplysningskrav SBM-1 – Strategi, affärsmodell och värdekedja

SIBS är en ledande aktör inom industriell produktion av flerbostadshus och har en internationell närvaro. Företaget tillverkar prefabricerade moduler för bostäder, skolor och sjukhus med produktion i Malaysia och leverans till projekt i Europa och Asien.

SIBS erbjuder en skalbar kapacitet som möjliggör produktion av upp till cirka 6 000 bostäder per år och företaget har tre huvudsakliga produkter/tjänster/affärsområden: industriell försäljning, bostadsutveckling och förvaltning:

Industriell försäljning: Inom affärsområdet Industriella Försäljning säljer och levererar bolaget projekt i enlighet med konceptet Projektförsäljning eller Modulförsäljning till en global marknad. Affärsområdet omfattar både koncernens konceptbyggnader och skräddarsydda byggnader anpassade efter kundens behov och önskemål.

Bostadsutveckling och förvaltning: Genom dotterbolaget Sveaviken Bostad utvecklar, bygger, äger och förvaltar SIBS fastigheter inom koncernen på den nordiska marknaden. Detta affärsområde täcker hela värdekedjan för fastighetsutveckling från förvärv till nyckelfärdigt.

Företagsstrategin för SIBS fokuserar på innovation, hållbarhet och internationell expansion med följande strategiska inslag:

1. Industriell produktion och effektivitet: SIBS strävar efter att leda byggindustrin genom automatiserade, flexibla och högteknologiska byggsystem. Dessa system möjliggör snabbare byggtider och minskade kostnader jämfört med traditionella metoder. Med skalbar kapacitet på upp till 6 000 bostäder per år har företaget optimerat sin produktion för att tillgodose både den svenska marknaden och internationella kunder.

2. Internationell expansion: SIBS har utökat sin verksamhet från den svenska hemmamarknaden till att inkludera internationella projekt, såsom partnerskap med fastighetsutvecklare i Storbritannien, Australien och Malaysia. Dessa satsningar syftar till att säkra en stark närvaro på växande marknader och möta den ökade efterfrågan på prefabricerade bostäder.

3. Hållbarhet och miljöhänsyn: En central del av SIBS strategi är att integrera hållbarhetsprinciper i hela produktionskedjan. Detta innefattar energieffektiva byggmetoder och cirkularitet där bostäder är designade för att kunna demonteras, flyttas och återmonteras med bibehållen kvalitet.

4. Kvalitet och kontroll: SIBS har implementerat en noggrann kvalitetssäkringsprocess med över 400 kontrollpunkter i värdekedjan. Detta säkerställer hög standard på slutprodukten och effektiv dokumentation.

5. Diversifierade affärsområden:
- Industriell försäljning: Inkluderar projekt- och modulförsäljning för globala kunder.
- Bostadsutveckling och förvaltning: Hanteras genom Sveaviken Bostad, som utvecklar och förvaltar fastigheter.

Genom att kombinera avancerad teknik, hållbarhetsmål och en helhetslösning för kunder, strävar SIBS efter att befästa sin position som en pionjär inom industriellt byggande och att möta de globala utmaningarna för hållbart boende.

Ändringar i produkter som skett under redovisningsperioden är att byggsystemet under året utvecklats för att omfatta Storbritannien, Australien och Malaysia. (SBM-1-paragraf 40 a, b)
ID: SBM-1_01, SBM-1_02

Antal anställda efter geografiskt område

Land	**Antal anställda** (antal personer per den 31 dec 2025)
Malaysia	1851
Sverige	124
Saudiarabien	1

ID: SBM-1_03, SBM-1_04

SIBS hållbarhetsrelaterade övergripande ambitioner är:

100% miljöcertifierade fastigheter

Ingen skadas på våra arbetsplatser

Förutom dessa vill SIBS även arbeta mot bygg- och anläggningssektorns färdplan mot målet att vara helt klimatneutrala till 2045.

Bolagets bedömning är att nuvarande betydande produkter och/eller tjänster samt betydande marknader och kundgrupper är på god väg att uppfylla dessa hållbarhetsrelaterade övergripande ambitioner. De främsta förestående utmaningarna kopplat till företagets strategi, samt de kritiska lösningar eller projekt som ska sättas in beskrivs nedan.

Klimatpåverkan och energianvändning

- Strategisk koppling: SIBS önskan om att arbeta mot bygg- och anläggningssektorns färdplan mot målet att vara helt klimatneutrala till 2045 och implementering av energieffektiva byggmetoder.
- Affärsmodell och värdekedja:
  - Modulproduktion i kontrollerad fabriksmiljö för att minska energiåtgång och spill.
  - Användning av förnybar energi och koldioxidsnåla material i fabriker och byggprojekt
- Kritiska lösningar eller projekt som ska sättas in:
  - Förbättra process- och projektstyrning samt informationsöverföring mellan bolag, enheter och professioner för att minska transporter, resursförbrukning
  - Utbilda medarbetare och leverantörer om vikten av klimatreducering
  - Samarbeta med leverantörer för att reducera klimatavtryck från byggmaterial
  - Ta fram tredjepartgranskad EPD (environmental product declaration) för modul för att verifiera användning av återvunnet stål
  - Arbeta med design och tidiga skeden för att reducera klimatpåverkan
  - Öka användning av förnybar energi i fabriken och på site
  - Minska antalet transporter och prioritera biobränslen • Minska resursanvändning

Cirkularitet och resurshantering

- Strategisk koppling: Fokus på cirkulära byggsystem som möjliggör demontering och återanvändning av moduler.
- Affärsmodell och värdekedja:
  - Design av byggmoduler för återanvändning och minskat avfall.
  - Ökat fokus på cirkularitet i hela kedjan. Dvs. från design till att modulerna monteras på plats.
- Kritiska lösningar eller projekt som ska sättas in:
  - Förbättra processer, styrning, flöden och informationsöverföring mellan bolag och professioner för att minska risk för onödigt resursslöseri (t.ex. att extra betongplatta gjuts på site för höjdsättning, att felaktiga material används i moduler. att felaktiga material skeppas till site efter designändring, fukt i moduler pga. material eller ventilation saknas).
  - Utbilda konstruktörer och partners om cirkulära principer.
  - Införa policy för cirkulärt byggande
  - Öka användning av återvunnet och återbrukat material
  - Öka samarbeten för industriell symbios i fabriken

Social hållbarhet och arbetsmiljö

- Strategisk koppling: SIBS har som mål att uppnå noll olyckor och skapa levnadsmiljöer som främjar säkerhet och välmående.
- Affärsmodell och värdekedja:
  - Implementerade ISO 45001-standarder i fabriker och på byggplatser.
  - Utforma bostäder som stödjer social interaktion och livskvalitet.
- Kritiska lösningar eller projekt som ska sättas in:
  - Regelbunden utbildning och riskbedömning på arbetsplatser.
  - Övervaka arbetsbelastning hos medarbetare
  - Bygga gröna och sociala rum i bostadsområden

Hållbara leverantörskedjor

- Strategisk koppling: Företagets strategi att integrera hållbarhet i alla delar av värdekedjan.
- Affärsmodell och värdekedja:
  - Leverantörskedjor med full insyn i miljö- och social påverkan.
  - Krav på efterlevnad av företagets uppförandekod.
- Kritiska lösningar eller projekt som ska sättas in:
  - Regelbundna revisioner av leverantörer.
  - Samarbete för att utveckla mer hållbara material och processer.
  - Utveckla process för visselblåsarfunktion och anti-korruption gällande hur SIBS eskalerar, hanterar, dokumenterar risker i inköpssituation, leverantörskedjan och affärsrelationer

(SBM-1-paragraf 40 e-g)
ID: SBM-1_21, SBM-1_22, SBM-1_23

SIBS affärsmodell bygger på modulbaserat byggande där koncernen består av flera operativa och fastighetsägande enheter. Detta möjliggör en integrerad värdekedja där bolaget hanterar flera steg i processen, från design och produktion till logistik, installation och fastighetsförvaltning. De huvudsakliga insatsvarorna i verksamheten är stål, betong, stenull och fibercement, vilka upphandlas genom etablerade leverantörsrelationer. Bolaget arbetar med leverantörsstyrning och långsiktiga samarbeten för att säkerställa tillgång till material, kvalitet och leveranssäkerhet. Transportlösningar planeras och genomförs genom kombinationer av sjö- och vägtransport, för att säkerställa effektiv distribution av moduler till byggarbetsplatser.

Bolagets produkter och tjänster syftar till att skapa värde för kunder, investerare och andra intressenter genom att erbjuda kostnadseffektiva, industriellt producerade bygglösningar med hög kvalitet och kortare byggtider jämfört med traditionella byggmetoder. Den modulära byggprocessen möjliggör också standardisering, resurseffektiv produktion och energieffektiv design, vilket kan bidra till lägre byggkostnader, förutsägbar projektgenomföring och långsiktigt hållbara byggnader för fastighetsägare och slutanvändare.

Som en del av arbetet med den dubbla väsentlighetsanalysen har SIBS genomfört en kartläggning av värdekedjan, inklusive uppströms- och nedströmsled, den egna verksamheten samt andra affärsrelationer. Kartläggningen baseras på bolagets affärsmodell samt koncernens regulatoriska, geografiska och geopolitiska kontext. I detta arbete analyserades även befintliga forum för intressentdialog, exempelvis genom inköp, kommunikation, investerarrelationer, logistik, produktion, konstruktion, beställardialog och hyresgästdialog. Baserat på detta har relevanta intressenter identifierats för olika delar av verksamheten, geografiska marknader och moment i värdekedjan, och prioriterats i relation till relevanta ESRS-ämnen.

SIBS värdekedja omfattar aktiviteter i både uppströms- och nedströmsled. Uppströms omfattar främst leverantörer av byggmaterial såsom stål och betong. I den egna verksamheten sker design, projektering, industriell produktion av byggmoduler samt logistik och montage. Nedströms omfattar installation på byggarbetsplats, projektgenomförande i samarbete med kunder och entreprenörer samt fastighetsägande och förvaltning. Eftersom SIBS omfattar operativa verksamheter som verkar i flera delar av värdekedjan kan gränsen mellan den egna verksamheten och värdekedjans uppströms- och nedströmsled vara komplex. En översiktlig illustration av värdekedjan presenteras nedan.
(SBM-1-paragraf 42a-c)

ID: SBM-1_25, SBM-1_26, SBM-1_27, SBM-1_28

	UPSTREAM			OWN OPERATIONS & JOINT OPERATIONS			DOWNSTREAM	
Key activity ESRS 2 AR 14	**Planning/ design**	**Sourcing (Supplier, sub-supplier)**	**Upstream Logistics**	**Office management, Project management**	**Production factory Malaysia**	**Production & assembly in Sweden & international**	**Downstream logistics**	**Operation, maintenace, renovation, warrant**	**End of life**
Summarized activity description ESRS 2 AR 14	Architechture/ construction/ configuration/urban planners/ government athorities	Sourcing of construction materials, responsible for material submittals and election of materials fullfilling several sustainability,quality and safety aspects. Controlling packaging	Transport of raw materials, goods to SIBS Factory by truck, boat, aircraft.	The parent company supports the other companies. Other companies also have their own functions for governance..	Industrial production of modules in factories (2 plants)	Assembly and production on site.	Sea transport to and from Malaysia to Sweden and Saudi. Shorter distances by truck	Operation, maintenace, renovation	Dissassembly, reuse, recycling, waste
Description of key resources sourced, produced and used as well as dependencies on natural , human and social resources ESRS 1 §14, §40, §50	Dependent on technical equipment, human resources, technical know how	Primarily steel, concrete, rock wool, fiber cement, slate, granite, paint, tiles, wood products, plastics, installations (HVAC systems), consulting services are resourced	Transport is mainly dependent of fossile fuels. Bio fuel and adapted vehicles are scarce	Technical know how, technical equipment, human resources	Dependent on technical equipment, human resources, natural resources, technical know how	Dependent on technical equipment, human resources, natural resources, technical know how	Transport is mainly dependent of fossile fuels. Bio fuel is scarce for vessels	Transport is mainly dependent of fossile fuels.	Energy, transport, technical equipment, human resources, technical know how to disassembly modules and materials
Geographical Location (country or region) ESRS 2 AR 17	Regional, national, global (UK & Saudi Arabia)	Asia (Malaysia, Thailand, China, Indonesia, Japan), Europe, Sweden, Denmark	Asia (Malaysia, Thailand, China, Indonesia, Japan), Europe, Sweden, Denmark,	Sweden, Malaysia	Malaysia	Sweden & Saudi Arabia	Shipping from and to Malaysia, Sweden, Saudi Arabia	Sweden, Saudi Arabia	Sweden, Saudi Arabia
Business partners/ suppliers (direct & indirect business relationships and key characteristics, including relationships with customers and suppliers ESRS 2SBM-1 AR (b), ESRS 1&63	MOKO (associated company) and sub-suppliers (Camatec, Urbio etc.) responsible for architechture/ configuration/ permits/ project management	SIBS AB- Supports the group with HR, Sustainability, Finance, IT SIBS MY-Sourcing and contracts with international clients FRONTLOG - Administrates transport of material and modules Sveaviken PM - Sell and buys properties, maintenance of own and others buildings in Sweden MOKO-Project management of projects in Sweden & Malaysia	Distributors, material logisitcs		SIBS Sdn Bhd Plant 1 & Plant 2	MOBY, SIBS Modular - constructor working with assembly of modules to builings with own workforce and hired personnel, working as own workforce as well as sub-contractors	Oldendorff and G2 Ocean are main shipping companies	MOBY in Sweden (warranty matters), Sveaviken PM (maintenace, management), sub-contractors	Prezero in Sweden, waste management in Malaysia, Saudiarabia,
Sectors	Real estate, design, construction tech, manufacture	Industrial production of building modules and assembly	Transport (sea, road, air)	Administration, support, investments	Construction tech, industrial production of modules, balconies etc.	Construction, groundworks,	Transport (sea, road)	Operation, maintenace, renovation	Dissassembly, reuse, recycling, waste. Industrial symbiosis

Upplysningskrav SBM-2 – Intressenters intressen och synpunkter

SIBS för en aktiv dialog med en rad olika intressenter för att kunna införliva deras farhågor och förväntningar i bolagets affärsstrategier. SIBS utvärderar synpunkter från intressenter som en del av sin dubbla väsentlighetsbedömning (DMA), vilket hjälper bolaget att identifiera potentiella inverkningar, risker och möjligheter för verksamheten både ur finansiellt perspektiv och hållbarhetsperspektiv. Intressentdialog förs för enskilda frågor, baserat på behoven av att förstå hur intressenterna uppfattar bolaget och av att tillhandahålla information och tillgodose intressenternas behov.

SIBS viktigaste intressenter redovisas i tabellen nedan. SIBS har utgått från hela värdekedjan (uppströms och nedströms), ifrån egen verksamhet och affärsrelationer, geografisk placering och hänsyn till så kallat *tysta intressenter*, till exempel naturen, vid urval av intressenter.

Påverkade intressenter: Individer eller grupper (interna och externa) vars intressen påverkas eller kan påverkas, positivt eller negativt, av SIBS verksamhet och direkta och indirekta affärsrelationer över hela värdekedjan (uppströms och nedströms). De främsta påverkade intressenterna är medarbetare, beställare, leverantörer, hyresgäster, ägare, styrelse, ledning.

Användare av hållbarhetsrapporter: Primära användare av allmänna finansiella rapporter (befintliga och potentiella investerare, långivare och andra fordringsägare, inklusive förvaltare av tillgångar, kreditinstitut, försäkringsföretag), samt andra användare, inklusive SIBS affärspartners, beställare, fackföreningar och sociala parter, civilsamhället och icke-statliga organisationer, regeringar, analytiker och forskar etcetera.

Intressentdialogen bygger på tidigare intressentdialog som utfördes 2021 av Tyréns tillsammans med hållbarhetschef och CEO. Den förnyade intressentdialogen inför anpassning till CSRD/ESRS startade under 2023 med insamling av representativa rapporter, enkätundersökningar, riskanalyser, kundundersökningar, trender, ESG-rapportering till SIBS investerare/green Bonds/Medium Term Notes/ delägarprospekt/JV partners, ESG-kommunikation från SIBS investerare, JV-partners, leverantörer och löpande dialog med interna och externa 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 intressenter i värdekedjan, regulatoriska krav och affärsrelationer.

SIBS har baserat merparten av intressentdialogen på formella, publicerade rapporter, standarder, enkäter, beställningsunderlag, riskanalyser, ESG rapportering och dokument som representerar berörda intressenter för att undvika subjektiva eller privata värderingar som kan uppstå i dialog med enskilda personer. Dokumenten har detaljgranskats och har sedan sammanfattas med koppling till respektive ESRS-ämne och prioriterats med stöd av AI (ChatGPT Professional) och information som har framkommit i övrig intressentdialog. Följande antaganden har applicerats vid prioritering av olika ESRS-ämne i textanalyser:

- Påverkansväsentlighet: I analysen antogs att ämnen som nämndes i flera sammanhang i dokumenten (som klimatåtgärder) sannolikt hade hög väsentlighet på grund av den breda påverkan.
- Intressenters Prioriteringar: Ämnen som starkt korrelerade med regulatorisk efterlevnad eller betonades som viktiga operativa mål bedömdes ha hög väsentlighet.
- Hållbarhetsmål: Aspekter som var direkt kopplade till långsiktiga hållbarhetsambitioner (till exempel mot bygg- och anläggningssektorns färdplan mot målet att vara helt klimatneutrala till 2045) ansågs vara av hög väsentlighet.

De formella underlagen har kompletterats med löpande dialog, workshops och möten med ett representativt urval av professioner/ intressenter och experter som kvalitetssäkring och för att ge fördjupad kunskap i särskilda frågor.

Intressent	Dialog
Ägare, styrelse, ledning	Löpande dialog, kvartalsrapporter
Investerare och JV Partners	Löpande dialog med investerare och JV partners, Krav i avtal och ESG rapportering till investerare och JV partners, i Sverige och Malaysia, Green Bond Framework, Krav enligt Bankinitiativet, Surveys, Avtalsvillkor, investerares egna hållbarhetsredovisningar och ESG rapportering
Medarbetare	Löpande dialog med berörda experter inom hållbarhet eller frågor som påverkar hållbarhet (logistik, inköpsfunktion, kvalitet, KMA, HSEQ-team i Sverige/Malaysia/Saudiarabien, arkitekter, konstruktörer, entreprenör, energispecialister, hållbarhetssamordnare, Workshops med samtliga bolag i koncernen och/eller representanter från olika geografier i arbetet med DMA.
Beställare	Löpande dialog och kontraktsvillkor i befintliga projekt och upphandlingsdokument för kommande projekt.
Myndigheter	Löpande omvärldsanalys/laglistor i koncernens ledningssystem Sverige, Malaysia, Saudiarabien, S&P Global, ESG Regulatory Tracker, Sustainable Fitch, ESG Regulations and Reporting Standards Tracker, Aktuell Hållbarhet, Laglistor (Sverige & EU), Stockholms stads Hållbarhetskrav för markanvisning, nyhetsbrev från diverse myndigheter.
Leverantörer	Riskanalyser (råvaruutvinning, förädling, underentreprenörer), Landriskanalyser baseras på 4 olika index, Revisioner och löpande dialog med leverantörer, Enkäter, Rapporter, ”material submittals” för projekt, visselblåsarärende Sverige.
Logistik (Sjötransport)	Löpande dialog, möte 2023, branschorganisationers hållbarhetsarbete, Rederiernas egen hållbarhetsredovisning och ESG rapportering.
Berörda samhällen	Miljö- och sociala konsekvensbeskrivningar (MKB) i svenska projekt, Environmental and Social Impact Assessment (ESIA) i internationella projekt, Media, Rapporter NGO:s och myndigheter, United Nations Human Rights
Hyresgäster (egen fastighet och annan fastighetsägares)	Boendeenkäter, enkäter vid miljöcertifiering, löpande dialog vid felanmälan etc. AktivBo enkät.
Certifieringsorgan och standarder	Miljöbyggnad 4.0 (Nybyggnation), LEED (nybyggnation), Miljöbyggnad idrift (Befintlig byggnad) LEED EBOM (befintlig byggnad). ISO certifiering gällande arbetsmiljö, kvalitet och miljö.
Planeten, framtida generationer	Planetary Health Check Report, rapporter från NGOs, miljö- och sociala konsekvensbeskrivningar i nationella och internationella projekt
Interna experter (energi, arkitektur, teknik, konfiguration, kvalitet, arbetsmiljö/säkerhet, miljö, finans, logistik, avfall, sourcing)	Löpande dialog och särskild dialog i relation till CSRD/ESRS
Externa experter (klimat/energi, CSRD/ESRS, avfall, Due Diligence)	Löpande dialog och särskild dialog i relation till CSRD/ESRS, nyhetsbrev, seminarier

Synpunkter från SIBS kunder, investerare och ägare samt den bredare samhälls- och miljöutvecklingen utgör basen för bolagets strategiutveckling. Investerare och ägare förväntar sig att bolaget agerar ansvarsfullt och arbetar för att säkerställa en fortsatt motståndskraftig verksamhet. Kund- och investerarundersökningar utförs regelbundet. Uppdateringar om intressenternas synpunkter tillhandahålls till koncernledningen med varierande periodicitet beroende på fråga.

(SBM-2-paragraf 45a-b, d)
ID: SBM-2_01, SBM-2_02, SBM-2_03, SBM-2_04, SBM-2_05, SBM-2_06, SBM-2_07, SBM-2_12

Upplysningskrav SBM-3 – Väsentliga inverkningar, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell

Väsentlighetsanalysen utmynnade i faktisk och potentiell positiv och negativ inverkansväsentlighet samt väsentlig finansiell risk och möjlighet. 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).

Resultatet av SIBS dubbla väsentlighetsanalys (DMA) är i linje med bolagets affärsmodell, affärsstrategi och hållbarhetsstrategi. De väsentliga inverkningarna, riskerna och möjligheterna som identifierats i den dubbla väsentlighetsbedömningen bedöms antingen komma från eller vara kopplade till koncernens strategi och affärsmodell. Analysen visar att bolagets mest väsentliga inverkningar, risker och möjligheter främst är kopplade till klimatpåverkan från material och produktion, resursanvändning och cirkularitet i byggprocessen samt styrning av leverantörskedjan och andra affärsrelationer. Dessa inverkningar och risker uppstår främst i uppströmsledet genom inköp av byggmaterial såsom stål, betong, stenull, i den egna verksamheten genom design, produktion och projektgenomförande, samt i nedströmsledet genom installation, användning och förvaltning av byggnader.

De väsentliga negativa inverkningarna på miljön är främst relaterade till växthusgasutsläpp från materialanvändning, energianvändning i produktion och transport samt resursförbrukning kopplad till byggprocessen. Samtidigt finns möjligheter att minska dessa inverkningar genom industriellt modulbyggande, standardiserade processer och utveckling av mer cirkulära materialflöden. Dessa frågor är nära kopplade till bolagets affärsmodell och strategi, där modulbaserat byggande och energieffektiv design utgör centrala delar i att utveckla mer resurseffektiva bygglösningar över tid.

Analysen har även tydliggjort behovet av fortsatt utveckling av interna processer och styrning, särskilt avseende processtyrning, projektledning och informationsöverföring mellan bolag, funktioner och verksamhetsenheter inom koncernen. Förbättrad samordning inom dessa områden bedöms kunna bidra både till minskad miljöpåverkan och till ökad operativ effektivitet och kostnadsbesparingar.

För att hantera identifierade risker och negativa inverkningar planerar SIBS att vidareutveckla sitt arbete med klimatpåverkan, resurseffektivitet och cirkulära lösningar i hela värdekedjan. Detta inkluderar fortsatt analys av materialanvändning, produktionsprocesser och logistiklösningar. Bolaget avser även att stärka sin due diligence-process genom ökad styrning och riskanalys av leverantörer och andra affärsrelationer samt genom förbättrad uppföljning av dessa.

SIBS har redan etablerade policyer som omfattar relevanta hållbarhetsområden enligt ESRS. Under 2026 planeras en översyn och vidareutveckling av dessa policyer, tillsammans med uppdatering av mål, mått och åtgärder för att säkerställa en starkare koppling mellan identifierade hållbarhetsfrågor och bolagets affärsstrategi.

SIBS har inte sett någon väsentlig påverkan på affärsmodell, värdekedja, strategier eller beslutsfattande på grund av IRO:er under året. SIBS bevakar omvärlden för att vid behov besluta om anpassningar av affärsmodell och produkterbjudande.

Gällande beslutsfattande framåt förväntar sig SIBS endast låg påverkan från IRO:erna vad gäller 2026. En detaljerad analys av förväntade effekter på affärsmodell och strategi behöver dock genomföras under 2026 i samband med resilienceanalysen.

Vid utgången av 2025 hade SIBS ännu inte genomfört en formell resilienceanalys av affärsmodellen i relation till de identifierade väsentliga inverkningarna, riskerna och möjligheterna. En sådan analys planeras att utvecklas i takt med att bolaget vidareutvecklar sitt arbete med klimat- och hållbarhetsrelaterade risker och möjligheter. Samtliga identifierade inverkningar, risker och möjligheter omfattas av upplysningskraven i ESRS.

Det har inte inträffat några väsentliga finansiella effekter relaterat till väsentliga risker och möjligheter för SIBS under 2025. Det är företagets bedömning av väsentliga risker och möjligheter inte kommer medföra någon väsentlig justering under den nästa årliga rapporteringsperioden vad gäller tillgångar och skulder.

(Paragraf 48 a, b, c, d, f, h)
SBM-3_01, SBM-3_02, SBM-3_03, SBM-3_04, SBM-3_05, SBM-3_06, SBM-3_07, SBM-3_10, SBM-3_12

Inverkansväsentlighet

ESRS	Beskrivning inverkan av hur företagets väsentliga inverkningar påverkar människor eller miljön	Var i värdekedjan förekommer den	Ursprung i eller koppling till affärsmodell	Rimlig tidshorisont	Genereras genom egen verksamhet eller affärsförbindelser
E1 -Klimatförändringar	Faktisk negativ påverkan på klimatförändringar på grund av växthusgasutsläpp från alla verksamheter och aktiviteter i värdekedjan och egen verksamhet.	Uppströms, Egen verksamhet, Nedströms	Inverkan kommer från affärsmodell	Lång sikt	Egen verksamhet och affärsförbindelser
	Potentiell negativ påverkan på klimatanpassningar nedströms i värdekedjan på grund av begränsad kontroll över internationella projekt där inte SIBS är byggherrar. Då SIBS inte ansvarar för färdigställande av byggnaden på plats kan vi inte garantera att åtgärder så som nederbördslösningar och markstabilisering genomförs korrekt, vilket kan leda till att den färdiga produkten blir mindre motståndskraftiga mot klimatförändringar.	Egen verksamhet, Nedströms	Inverkan kopplad till affärsmodellen	Lång sikt	Affärsförbindelser
E4- Biologisk mångfald och ekosystem	Potentiell negativ påverkan på biologisk mångfald eftersom verksamheter i värdekedjan (uppströms, egen verksamhet eller nedströms) orsakar förändring av markanvändning	Uppströms, Egen verksamhet, Nedströms	Inverkan kopplad till affärsmodellen	Lång sikt	Affärsförbindelser
E5 – Resursanvändning och cirkulär ekonomi	Faktisk negativ påverkan på resursanvändning och avfall trots industriella produktionsprocesser som är utformade för att minimera avfall jämfört med konventionellt byggande	Egen verksamhet, Nedströms	Inverkan kommer från affärsmodell	Medellång sikt	Egen verksamhet
S1 – Den egna arbetskraften	Potentiellt negativ påverkan på den egna arbetskraftens hälsa (utmattning, skador) på grund av hög arbetsbelastning till följd av snabb expansion.	Egen verksamhet	Inverkan kommer från affärsmodell	Kort sikt	Egen verksamhet
	Potentiellt negativ påverkan på mångfald, jämställdhet och diskriminering i den egna arbetskraften	Egen verksamhet	Inverkan kopplad till affärsmodell	Kort sikt	Egen verksamhet
	Potentiell negativ påverkan på inhyrd arbetskrafts rättigheter (särskilt gästarbetare /migrant workers) då de kan utnyttjas till tvångsarbete i marknader och branscher där det finns risk för detta	Egen verksamhet	Inverkan kopplad till affärsmodell	Medellång sikt	Egen verksamhet
S2 – Arbetstagare i värdekedjan	Potentiell negativ påverkan på arbetare i leverantörskedjan på grund av eventuella dåliga arbetsförhållanden	Uppströms, Nedströms	Inverkan kopplad till affärsmodellen	Medellång sikt	Affärsförbindelser
	Potentiell negativ påverkan på arbetare i leverantörskedjan på grund av eventuella problem med likabehandling	Uppströms, Nedströms	Inverkan kopplad till affärsmodellen	Medellång sikt	Affärsförbindelser
	Potentiell negativ påverkan på arbetare i leverantörskedjan på grund av risk för tvångsarbete	Uppströms, Nedströms	Inverkan kopplad till affärsmodellen	Medellång sikt	Affärsförbindelser
S3 – Berörda samhällen	Potentiell negativ påverkan på lokalbefolkningens hälsa om koncernens och / eller dess leverantörers rutiner brister och luft, vatten eller markföroreningar uppstår	Uppströms, Egen verksamhet, Nedströms	Inverkan kopplad till affärsmodellen	Kort sikt	Egen verksamhet, Affärsförbindelser
	Potentiellt negativ påverkan på människorättsförsvarare i värdekedjan på grund av geografiska områden där sådant eventuellt återfinns	Uppströms	Inverkan kopplad till affärsmodellen	Medellång sikt	Affärsförbindelser
	Potentiellt negativ påverkan på ursprungsbefolkningar på grund av risken att deras rättigheter kan bli åsidosatta i värdekedjan	Uppströms	Inverkan kopplad till affärsmodellen	Lång sikt	Affärsförbindelser
S4 – Konsumenter och slutanvändare	Potentiell negativ påverkan på slutanvändare om SIBS inte uppfyller kvalitets- och tekniska krav, säkerhetskrav, kemiska krav för material i kontakt med dricksvatten, etc., enligt flera standarder i Sverige och internationellt	Nedströms	Inverkan kommer från affärsmodell	Lång sikt	Egen verksamhet, Affärsförbindelser
	Potentiellt positiv påverkan på slutanvändare (hyresgäster) tack vare byggprojekt med olika faciliteter och tillgång till tjänster för att öka bekvämlighet och tillgänglighet	Nedströms	Inverkan kommer från affärsmodell	Medellång sikt	Egen verksamhet, Affärsförbindelser
G1 – Ansvarsfullt företagande	Potentiell negativ påverkan på bransch och samhälle på grund av risk för mutor och korruptionsincidenter	Uppströms, Egen verksamhet, Nedströms	Inverkan kopplad till affärsmodell	Kort sikt	Egen verksamhet, Affärsförbindelser
	Faktisk negativ påverkan på leverantörsrelationer på grund av underlåtenhet att upprätthålla betalningspraxis	Uppströms	Inverkan kopplad till affärsmodell	Medellång sikt	Egen verksamhet

Finansiell väsentlighet

ESRS	Beskrivning risk eller möjlighet	Var i värdekedjan förekommer den	Rimlig tidshorisont
E1 Klimatförändringar	Risk för att höga utsläpp från transport och byggsystem med hög andel stål leder till sanktioner och avgifter eller exkludera koncernen från marknader och projekt.	Uppströms, Egen verksamhet	Medellång sikt
	Risk för att ökade kostnader kopplat till strängare utsläppsregler för båttransport minskar vinstmarginalerna.	Egen verksamhet	Medellång sikt
	Risk för sämre klimatanpassningar nedströms i värdekedjan på grund av begränsad kontroll över internationella projekt där inte SIBS är byggherrar vilket kan leda till skada på företagets rykte och lägre värde på fastigheten.	Nedströms	Lång sikt
	Risk för ökade naturkatastrofer vilket försvårar verksamhet och transporter, försämrar tillgången på material och driver upp kostnader.	Uppströms, Egen verksamhet, Nedströms	Lång sikt
	Möjlighet att åtgärder såsom nederbördslösningar och markstabilisering ökar fastighetens resiliens och därmed värdet på fastigheten.	Egen verksamhet, Nedströms	Lång sikt

E5 – Resursanvändning och cirkulär ekonomi	Risk för att användningen av ej återvinningsbara ämnen i packaging leder till ökade kostnader för avfallshantering	Egen verksamhet, Nedströms	Medellång sikt
	Möjlighet att genom strömlinjeformande av processer förbättra anpassning av SIBS unika modulära/ cirkulära design med principer för cirkulär ekonomi och därmed stärka marknadspositionen.	Egen verksamhet, Nedströms	Lång sikt
S2 – Arbetstagare i värdekedjan	Risk för tvångsarbete i leverantörskedjan utmanar regelefterlevnad vilket kan skada företagets rykte eller leda till straffavgifter.	Uppströms, Nedströms	Medellång sikt
S4 – Konsumenter och slutanvändare	Möjlighet på grund av industrialiserad process för att bygga energieffektiva hem som kan anpassas för att uppfylla regulatoriska krav och konsumentförväntningar på nya marknader	Egen verksamhet, Nedströms	Lång sikt
G1 – Ansvarsfullt företagande	Risk för ökade svårigheter att säkerställa efterlevnad av uppförandekod för medarbetare och leverantörsled vid snabb expansion in i nya marknader vilket kan skada företagets rykte eller leda till straffavgifter.	Uppströms, Egen verksamhet	Medellång sikt
	Risk för att underlåtenhet att upprätthålla betalningspraxis med de egna leverantörerna kan leda till ökade kostnader och försämrade affärsrelationer	Uppströms, Egen verksamhet	Kort sikt

*Kort sikt avser ett år, medellång sikt från ett till fem år och lång sikt fem år och längre.

Upplysningskrav IRO-1 – Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentliga inverkningar, risker och möjligheter

Identifiering av faktiska och potentiella inverkningar, risker och möjligheter (IRO)

2024 genomförde SIBS sin första bedömning av dubbel väsentlighet (DMA). Det första steget i bolagets process för dubbel väsentlighetsbedömning (DMA) var att identifiera bolagets potentiella väsentliga hållbarhetsfrågor, baserat på standarder och hållbarhetsutvärderingar. Därefter vidtog arbetet med att sammanställa en lista över alla ämnen, med tillhörande inverkningar, risker och möjligheter för varje ämne. SIBS utgick från ESRS-ämne, underämne och under-underämne i DMA-analysen då samtliga områden ansågs vara relevanta för verksamhet och värdekedja. Vissa områden har relevans endast för ett geografiskt område eller berör koncernen i mindre bemärkelse, enligt definitionen i ESRS standardens ämne, men för att säkerställa att inget område av relevans undantas har samtliga aspekter analyserats i DMA:n.

ESRS-ämnena (inklusive under-ämnen) analyserades och övergripande positiv och negativ inverkan, finansiella risker och möjligheter med varierande detaljeringsgrad, låg till grund för den första DMA:n som utfördes 2023. Arbetet utgick bland annat ifrån tidigare hållbarhetsrapportering enligt Global Reporting Initiative (GRI) och förberedande mappning av GRI:s rapporteringspunkter som ännu inte rapporterats (2022). Utifrån den initiala bedömningen har flertalet justeringar utförts under 2024 och 2025 som slutligen resulterade i en lång lista med definierade IROs (Appendix A). Inverkningar, risker och möjligheter (hädanefter hänvisat till som IRO:s) har definierats baserat på SIBS befintliga och pågående processer som koncernens Due Diligence Process, Appendix C (enligt OECD:s riktlinjer för multinationella företag och FNs vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter), tidigare hållbarhetsrapportering enligt Global Reporting Initiative (GRI), Communication on Progress (CoP) till UN Global Compact, Intressentdialog, ESG- rapportering till investerare, avtalsvillkor, riskhantering i ledningssystem, miljöcertifieringar, visselblåsarärenden, riskanalys av leverantörskedjan och affärsrelationer för anpassning till CSDDD och Forced Labour förordningen samt minimum safeguards enligt EU-taxonomin, dialog med interna och externa experter m.m. Hållbarhetsrelaterade IRO:s som framkommit i värdekedjan i relation till intressentdialogen har analyserats utifrån perspektiven direkt påverkan som orsakas av SIBS, bidragande påverkan där den har uppstått tillsammans med tredje part eller där SIBS direkt bidragit till påverkan, påverkan som är kopplad till organisationens verksamhet, produkter eller tjänster genom en affärsrelation

Slutligen har IRO:s fördelats i relation till den långa listan med ESRS-ämnen för att kvalitetssäkra att inga viktiga ämnen har utelämnats.

Bedömning av väsentlighet av IRO

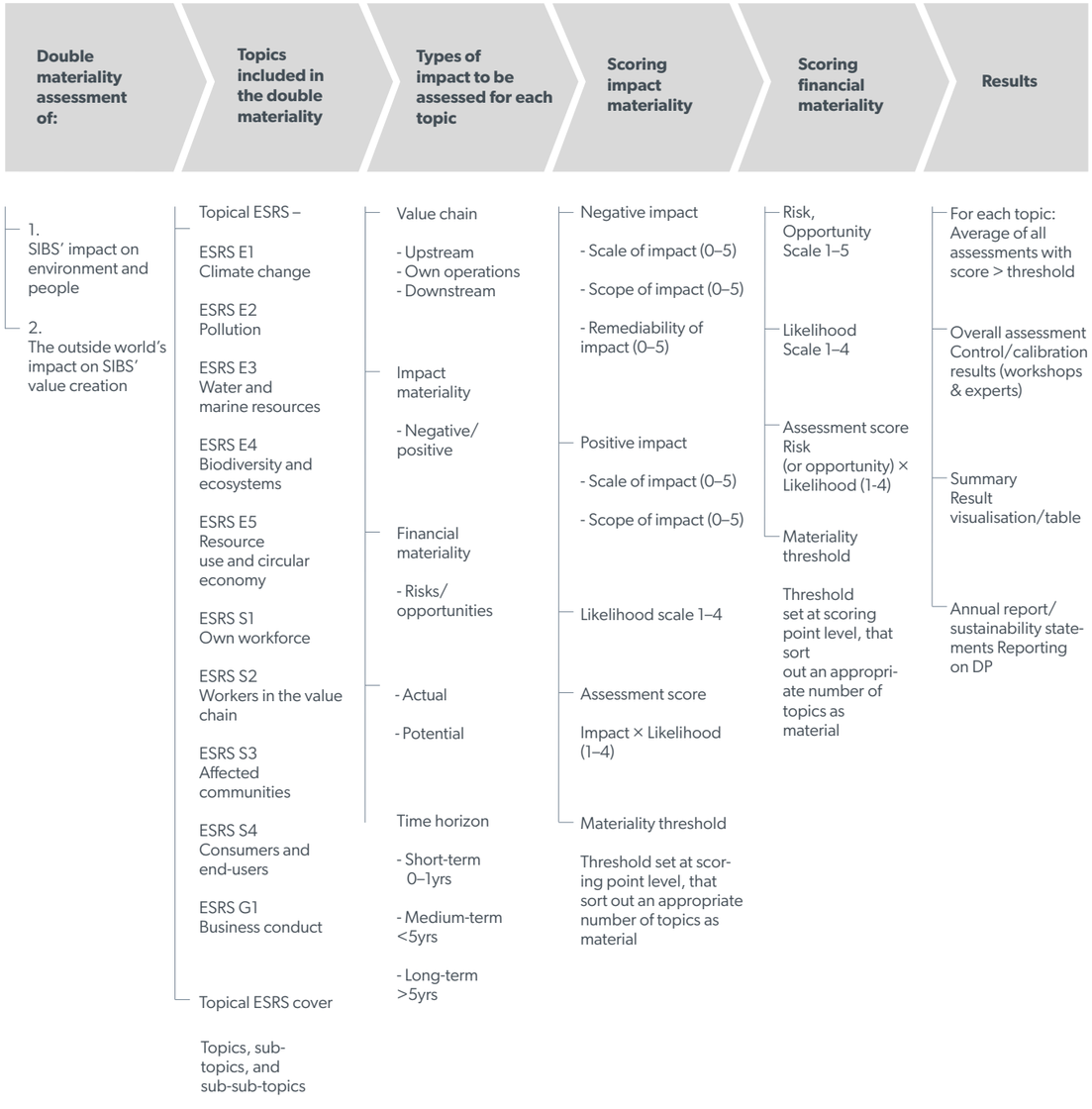
Processen för att fastställa de väsentliga ämnena beskrivs i figuren nedan. SIBS har inkluderat alla ämnen och underämnen från de tematiska ESRS-ämnena. För varje ämne har den information som beskrivits ovan använts för att bedöma respektive ämne. De bedömningskriterier som används för inverkansväsentlighet och finansiell väsentlighet beskrivs i de följande underkapitlen och baseras på tröskelvärden i European Sustainability Reporting Guidelines 1 Double materiality conceptual guidelines, Bilaga I till delegerad förordning (EU) 2023/2772 europeiska standarder för hållbarhetsrapportering (ESRS) och tröskelvärden för bedömning av finansiella risker och möjligheter som baseras på SIBS årsredovisning 2023 och kvartalsrapport år 2024.

Samtliga IROs är kategoriserade i kort, medel och lång tidsperiod enligt ESRS 1 kapitel 6 Tidsramar. Kort sikt avser rapporteringsåret, medellång sikt 1–5 år och lång sikt definieras som mer än 5 år.

Analysen av vilka IROs som omfattas av DMA:n, identifiering av tröskelvärden utfördes med stöd av EFRAG IG 1: Materiality Assessment Implementation Guidance och EFRAG IG 2: Value Chain Implementation Guidance, EPRA Materiality Assessment Guidance for Listed Real Estate, Pwc Sustainability reporting guide, KPMG ESRS Foundations Insights into sustainability reporting.

ESRS DOUBLE MATERIALITY ASSESSMENT SIBS GROUP - METHOD

1.Metod för SIBS väsentlighetsanalys och rapportering



För att bedöma och identifiera inverkningar (positiva/negativa) och finansiella risker/möjligheter i SIBS egen verksamhet och värdekedja (uppströms och nedströms), har SIBS fokuserat på områden där det bedöms som sannolikt att de uppkommer, på grundval av verksamheternas karaktär, affärsförbindelser, geografiska faktorer eller andra relevanta riskfaktorer.

Följande steg genomförts:

1. Kartläggning av värdekedjan och företagskontext Kartläggning av värdekedjan (uppströms och nedströms), egen verksamhet och andra affärsrelationer baserat på företagets affärsmodell och koncernens regulatoriska, geografiska och geopolitiska omgivning. Eftersom SIBS omfattar operativa verksamheter som befinner sig uppströms och nedströms i värdekedjan är skiljelinjen mellan värdekedja och operativ verksamhet komplex, vilket illustreras i kartläggningen av värdekedjan.

2. Intressentdialog Befintlig intressentdialog från 2021 kompletterades enligt processen som beskrivits i SBM-2 Som en del av processen genomfördes samråd med påverkade intressenter genom etablerade dialogkanaler såsom kunddialoger, leverantörsrelationer, medarbetardialoger och andra affärsrelaterade forum. Dessa dialoger bidrar till att identifiera hur företagets verksamhet kan påverka människor och miljö i praktiken. Arbetet kompletterades med externa experter och rådgivare för metodstöd, analys och kvalitetssäkring av processen.

3. Identifiering av IROs IRO:s definierades baserat på SIBS befintliga och pågående processer som Due Diligence Process (enligt OECD:s riktlinjer för multinationella företag och FNs vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter och andra verktyg som omnämnts i tidigare avsnitt.

4. Bedömning av väsentlighet (DMA) Övergripande områden som identifierades initialt, innan detaljerade IROs preciserats bedömdes i en preliminär dubbel väsentlighetsanalys 2023 som utfördes av hållbarhetschef och hållbarhetssamordnare. Utifrån det resultatet justerades bedömningskriterier och poängsättning (tröskelvärden) för inverkansväsentlighet och finansiell väsentlighet samt kompletterades med detaljerade IROs genom löpande intressentdialog och Due Diligence process. IROs och DMA:n har uppdaterats och kalibrerats löpande under 2024 och 2025. Identifierade inverkningar bedöms utifrån kriterier såsom allvarlighetsgrad och sannolikhet för negativa effekter samt omfattning och varaktighet för positiva effekter. Bedömningen baseras på en kombination av intern analys, befintlig dokumentation, policyer och riskbedömningar samt information från intressentdialoger.

5. Kalibrering och granskning av resultat DMA:n har verifierats och kalibrerats genom flertalet workshops med representanter ifrån koncernens bolag och intressebolag, samtal med interna och externa experter, externa studier och benchmark-rapporter.

6. Presentation för ledning och styrelse Resultatet från DMA:n, intressentdialogen och den slutliga listan med IROs presenterades för ledning, ägare och styrelsen för kalibrering och godkännande.

Bedömning inverkansväsentlighet / påverkansväsentlighet

En hållbarhetsfråga har bedömts som väsentlig ur ett inverkansperspektiv när den berör företagets väsentliga, faktiska eller potentiella, positiva eller negativa inverkningar på människor eller miljön på kort, medellång och lång sikt. Inverkningarna är bland annat de som hänger samman med företagets egen verksamhet och värdekedjan (uppströms eller nedströms) och de produkter/tjänster som omfattas eller affärsförbindelser. Affärsförbindelser omfattar även SIBS värdekedja och är inte begränsade till direkta avtalsförbindelser mellan SIBS och en avtalspart.

För faktiska negativa effekter har väsentligheten baserats på hur allvarlig påverkan är, medan den för potentiella negativa effekter baserats på hur allvarlig och sannolik påverkan är.

Allvarlighetsgraden har baserats på följande faktorer:

a) skala,

b) omfattning och

c) återställbarhet.

I händelse av potentiell negativ inverkan på mänskliga rättigheter har inverkans allvarlighetsgrad beaktats före dess sannolikhet.

Följande tröskelvärden har applicerats för bedömning av faktisk och potentiell negativ inverkansväsentlighet i SIBS DMA. Värdena för scale, scope, remediability och sannolikhet (för potentiella inverkan) summeras för att få det totala värdet. Se även gränsdragningar för väsentlighet totalt värde nedan till höger:

Scale of impact	Scope of impact	Remediability of impact	Preliminary Impact Materiality (Severity)
5: Absolute	5: Global/total	5: Non-remediable/imeversible	>12 Critical = Material
4: High	4: Widespread	4: Very difficult to remedy or long-term	10-12 Significant = Material
3: Medium	3: Medium	3: Difficult to remedy or mid-term	8-10 important = Material
2: Low	2: Concentrated	2: Remediable with effort (time & cost)	5-7 informative = non-material
1: Minimal	1: Limited	1: Relatively easy to remedy, short-term	<5 minimal = non-material
0: None	0: None	0: Very easy to remedy	

Scoring- faktisk negativ på verkan i SIBS DMA

Scale of impact	Scope of impact	Remediability of impact	Likelihood	Impact materiality potential negative impacts (Severity likelihood)
5: Absolute	5: Global/total	5: Non-remediable/imeversible	4: Almost certain	>16 Critical = Material
4: High	4: Widespread	4: Very difficult to remedy or long-term	3: Likely	13-15 Significant = Material
3: Medium	3: Medium	3: Difficult to remedy or mid-term	2: Possible	10-12 important = Material
2: Low	2: Concentrated	2: Remediable with effort (time & cost)	1: Unlikely	7-9 informative = non-material
1: Minimal	1: Limited	1: Relatively easy to remedy, short-term		<6 minimal = non-material
0: None	0: None	0: Very easy to remedy		

Scoring- potentiell negativ påverkan i SIBS DMA

För positiva inverkningar bygger väsentligheten på:

a. inverkans skala och omfattning, för faktiska inverkningar, och
b. inverkans skala, omfattning och sannolikhet, för potentiella inverkningar.

Följande tröskelvärden har applicerats för bedömning av faktisk och potentiell positiv inverkansväsentlighet i SIBS DMA. Värdena för scale, scope och sannolikhet (för potentiella inverkan) summeras för att få det totala värdet. Se även gränsdragningar för väsentlighet totalt värde nedan till höger:

Scale of impact	Scope of impact	Preliminary Impact Materiality (Scale and scope)
5: Absolute	5: Global/total	>7 = material
4: High	4: Widespread	<6 = non material
3: Medium	3: Medium	
2: Low	2: Concentrated	
1: Minimal	1: Limited	
0: None	0: None	

Scoring- faktisk positiv påverkan i SIBS DMA

Scale of impact	Scope of impact	Likelihood	Impact materiality potential postive impacts
5: Absolute	5: Global/total	4: Almost certain	>12 Highly Promising = Material
4: High	4: Widespread	3: Likely	10-12 Significant = Material
3: Medium	3: Medium	2: Possible	8-9 Moderate = Material
2: Low	2: Concentrated	1: Unlikely	6-7 Informative = Non-material
1: Minimal	1: Limited		<6 minimal = non-material
0: None	0: None		

Scoring- potentiell positiv påverkan i SIBS DMA

Inverkansväsentlighet (negativ och positiv) har också värderats utifrån tidsperspektiv [Short-term: 12 månader; medium-term: 12 månader – 5 år; long-term: 5+ år]

För bedömning av skala, Scale of impact, gällande positiv och negativ inverkansväsentlighet har följande ställningstaganden definierat tröskelvärden:

5: Absolut (Absolute) Påverkan är genomgripande och systematisk, vilket innebär en fundamental förändring i värdekedjan, samhället eller miljön. Positiv påverkan på denna nivå leder till radikala förbättringar för globala hållbarhetsmål, såsom omfattande minskningar av koldioxidutsläpp eller innovationer som löser kritiska samhällsproblem. Negativ påverkan innebär irreversibla skador, såsom utrotning av arter, förlust av ekosystem eller sociala kollapser som påverkar hela samhällsstrukturer.

4: Hög (High) Påverkan har betydande konsekvenser på sektornivå eller för stora delar av värdekedjan. Positiva effekter kan inkludera implementering av omfattande hållbarhetsinitiativ som förbättrar branschnormer eller skapar breda ekonomiska fördelar. Detta omfattar

också positiv inverkan som går utöver regulatoriska och normgivande aspekter i SIBS egen verksamhet och värdekedja i geografiska områden utanför EU, som ännu inte uppnår samma nivå som länder inom EU eller inverkan gäller kommande EU direktiv eller förordning (Forced Labour, CSDDD) som SIBS ännu inte omfattas utav. Negativa effekter omfattar betydande resursförluster, regional miljöförstörelse eller social påverkan för stora grupper.

3: Medelhög (Medium) Påverkan är måttlig och relaterar till specifika delar av värdekedjan eller företagsverksamheten. Positiv påverkan kan innefatta förbättrad resurseffektivitet, lokal ekonomisk tillväxt eller måttliga sociala fördelar som går utöver lagkrav. Negativ påverkan kan inkludera mindre, men märkbara, resursslöserier, kortsiktiga störningar eller måttliga miljökonsekvenser.

2: Låg (Low) Påverkan är avgränsad och relaterar till enstaka aktiviteter eller projekt. Positiva effekter är små förbättringar, såsom lägre resursanvändning eller ökade interna effektiviseringar i nivå med lagkrav. Negativa effekter är begränsade och kan innebära ringa produktionsproblem eller tillfälliga förluster som inte påverkar den långsiktiga hållbarheten.

1: Minimal (Minimal) Påverkan är marginell och har ingen betydande effekt på företagets hållbarhetsmål eller verksamhet. Positiva effekter kan innefatta optimeringar av interna processer eller smärre förbättringar i arbetsflöden. Negativa effekter är småskaliga, utan märkbara konsekvenser för värdekedjan.

0: Ingen påverkan (None) Ingen mätbar eller identifierbar påverkan på värdekedjan, miljön eller samhället. Detta kan inkludera situationer där effekten är försumbar eller irrelevant.

Bedömning av finansiell väsentlighet

En hållbarhetsfråga har bedömts som väsentlig ur ett finansiellt perspektiv om den utlöser eller rimligen kan förväntas utlösa väsentliga finansiella effekter för koncernen. Exempelvis när den genererar risker eller möjligheter som har en väsentlig påverkan, eller rimligen kan förväntas ha en väsentlig påverkan, på SIBS utveckling, finansiella ställning, finansiella resultat, kassaflöden, tillgång till finansiering eller kapitalkostnader på kort, medellång eller lång sikt.

Risker och möjligheter kan härröra från tidigare händelser eller framtida händelser. I enlighet med ESRS har en hållbarhetsfrågas finansiella väsentlighet inte begränsats till frågor som är inom företagets kontroll, utan innefattar information om väsentliga risker och möjligheter som kan hänföras till affärsförbindelser utöver den konsolideringsomfattning som används för koncernens finansiella rapportering.

Följande tröskelvärden har applicerats för bedömning av väsentlig finansiell risk i SIBS DMA. Värdena för magnitud och sannolikhet summeras för att få det totala värdet. Se även gränsdragningar för väsentlighet totalt värde nedan till höger:

Magnitude of financial risk	Likelihood	Financial Materiality (Risk)	Time horizon
5: Significant	4: Almost certain	>16 (Critical) = Material	[Short-term: 12 months:
4: Major	3: Likely	12-15 (Significant) = Material	medium-term: 12 months - 5 yrs:
3: Moderate	2: Possible	8-11(Moderate) = Material	long-term: 5+ yrs]
2: Minor	1: Unlikely	5-7 (Low) = Non-material	
1: Negligible		<5 (Minimal) = Non-material	

Scoring- finansiell risk i SIBS DMA

Följande tröskelvärden har applicerats för bedömning av väsentlig finansiell möjlighet i SIBS DMA. Värdena för magnitud och sannolikhet summeras för att få det totala värdet. Se även gränsdragningar för väsentlighet totalt värde nedan till höger:

Magnitude of financial opportunity	Likelihood	Financial Materiality (Opportunity)	Time horizon
5: Significant	4: Almost certain	>16 (Critical) = Material	[Short-term: 12 months:
4: Major	3: Likely	12-15 (Significant) = Material	medium-term: 12 months - 5 yrs:
3: Moderate	2: Possible	8-11 (Moderate) = Material	long-term: 5+ yrs]
2: Minor	1: Unlikely	5-7 (Low) = Non-material	
1: Negligible		<5 (Minimal) = Non-material	

Scoring- finansiell möjlighet i SIBS DMA

Baserat på SIBS årsredovisning 2023 och kvartalsrapport år 2024 har följande tröskelvärden (MSEK) definierats för varje bedömningsnivå i relation till magnituden av finansiella risker och möjligheter.

5: Betydande (Significant): Påverkan som resulterar i en förändring av resultatet före skatt eller kassaflöde över 100 MSEK, vilket är i linje med betydande värdeförändringar eller större transaktioner, såsom försäljning av fastigheter.

4: Stor (Major): Påverkan som innebär en förändring mellan 50–100 MSEK, vilket kan relatera till effekter liknande förändringar i fastighetsvärderingar eller justeringar av obligationsvillkor.

3: Måttlig (Moderate): Påverkan mellan 10–50 MSEK, exempelvis förändringar som rör specifika projektutvecklingar eller mellanliggande fastighetstransaktioner.

2: Mindre (Minor): Påverkan mellan 1–10 MSEK, relaterat till mindre justeringar i produktionskostnader eller projektavvikelser.

1: Försumbar (Negligible): Påverkan under 1 MSEK, såsom mindre justeringar i operativa kostnader eller administrativa utgifter.

Processen för att identifiera och bedöma hållbarhetsrelaterade risker och möjligheter är integrerad med företagets övergripande riskhanteringsprocess. I detta arbete analyseras kopplingar mellan företagets inverkningar och beroenden samt de finansiella risker och möjligheter som kan uppstå till följd av dessa. Exempelvis kan miljömässiga inverkningar eller beroenden av naturresurser leda till regulatoriska, operativa eller marknadsrelaterade risker, samtidigt som omställningen mot mer hållbara lösningar kan skapa affärsmöjligheter.

Prioritering av risker sker genom etablerade riskbedömningsmetoder där risker analyseras utifrån sannolikhet och potentiell påverkan, inklusive finansiell påverkan. Hållbarhetsrelaterade risker bedöms inom samma ramverk som övriga affärs- och operativa risker, vilket möjliggör prioritering mellan olika risktyper. Resultaten från analysen används som underlag för prioritering av åtgärder, utveckling av strategier samt uppföljning inom företagets ordinarie styrnings- och riskhanteringsprocesser.

2025 är första gången en dubbel väsentlighetsanalys rapporteras och därmed rapporteras inga specifika ändringar från tidigare år.

(IRO-1-paragraf 53 a-h)

ID: IRO-1_01, IRO-1_02, IRO-1_03, IRO-1_04, IRO-1_05, IRO-1_06, IRO-1_07, IRO-1_08, IRO-1_09, IRO-1_10, IRO-1_11, IRO-1_12, IRO-1_13, IRO-1_14, IRO-1_15

Upplysningskrav relaterat till ESRS 2 IRO-1: Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentliga inverkningar, risker och möjligheter

Klimatförändringar

Koncernen har beräknat de totala växthusgasutsläpp enligt Ghg-protokollet och därmed kunnat identifiera och utvärdera klimatrelaterade inverkningar, risker och möjligheter baserat på främsta utsläppskällor. (IRO-1-paragraf 20 a, AR9a-b) E1.IRO-1_01

SIBS har genomfört klimatrelaterad scenariobedömning i syfte att identifiera och bedöma fysiska klimatrisker kopplade till bolagets ägda fastigheter. För övrig verksamhet och värdekedja samt fabrikslokaler hade klimatriskanalys med klimatscenarier enligt RCP ej genomförts vid rapporteringsårets slut. Däremot har klimatrisker identifierats i övrig verksamhet och värdekedja genom den mer kvalitativa bedömningen inom ramen för DMA:n.

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

1. 1. 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.
2. 2. 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.
3. 3. En bedömning av anpassningslösningar som kan minska den identifierade fysiska klimatrisken. 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 i minsta lämplig.
   b. 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.

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 (IPCC), expertgranskade vetenskapliga publikationer och modeller med öppen källkod eller betalmodeller.

Följande gäller för de anpassningslösningar som genomförs:

- De påverkar inte negativt anpassningsåtgärderna eller motståndskraften mot fysiska klimatrisker hos andra människor, naturen, kulturarv, tillgångar eller annan ekonomisk verksamhet.
- De gynnar naturbaserade lösningar eller förlitar sig i möjligaste mån på blå eller grön infrastruktur.
- De är förenliga med lokala, sektoriella, regionala eller nationella anpassningsplaner och anpassningsstrategier.
- De övervakas och mäts mot på förhand fastställda indikatorer, och korrigerande åtgärder övervägs om dessa indikatorer inte uppfylls.
- 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.

SIBS har utfört klimatrisk- och sårbarhetsanalyser med bedömning och implementering av anpassningslösningar som kan minska klimatrisken för respektive fastighet. Tidsperspektivet för analysen omfattar byggnadens livstid. Analysen av aktuella klimatrisker i nutid baseras på skyfalls- och värmekarteringar, riskkartor för ras, skred, erosion, dagvattenutredningar med mera.

Riskbedömningen avseende framtida klimatrisker för fastigheten baseras på internationellt vedertagna klimatscenarier enligt IPCC:s ramverk för representativa koncentrationsbanor (RCP). Klimatprojektioner enligt scenario RCP2,6 och RCP8,5 har utförts för de aktuella fastigheterna för att täcka rimliga omställningsrisker och fysiska risker. Scenarierna täcker kort (<1 år), medellång (1-5 år) och lång sikt (>5 år) och har valts för att spegla både en utveckling i linje med internationella klimatmål och ett scenario med mer uttalade klimatförändringar.

- RCP 2.6 är ett lågutsläppsscenario som siktar på att begränsa den globala uppvärmningen till mindre än 1,5–2°C över nivån före industrialiseringen. Det förutsätter omedelbar och avsevärd minskning av växthusgasutsläpp där toppen inföll 2020 varefter de minskar hela tiden för att till slut resultera i negativa utsläpp netto i slutet av århundradet. Detta scenario är beroende av starka regelverk och tekniska framsteg.
- RCP 8.5 är ett högutsläppsscenario som utgår från antagandet att det vidtas minimala åtgärder för att minska utsläppen, vilket leder till ständigt ökande koncentrationer av växthusgaser under århundradet. Enligt detta scenario blir uppvärmningen kraftig, och temperaturen kan stiga med 4°C eller mer jämfört med nivån före industrialiseringen fram till 2100, vilket medför väsentliga klimatkonsekvenser och risker för ekosystem och samhällen.

Klimatrisk- och sårbarhetsanalysen omfattar en generell screening av risker och en fördjupad sannolikhets- och konsekvensbedömning av väsentliga risker enligt tillägg A, EU:s taxonomiförordning.

Tidshorisonterna för fysiska klimatrisker är kopplade till fastigheternas återstående livslängd, samt till bolagets strategiska planerings- och investeringscykler gällande fastigheterna. Kort sikt avser påverkan på den operativa driften och underhållsbehov inom 1 år, medellång sikt speglar planerade investeringar och renoveringsåtgärder under de kommande 1-5 åren, medan lång sikt avser längre än 5 år och upp till fastigheternas livslängd och potentiella behov av mer omfattande klimatanpassningsinvesteringar. Därmed integreras klimatrisker i både strategisk planering och kapitalallokering.

I samtliga fastighetsprojekt identifierades följande klimatrisker i byggnadens livslängd:

- Värmebölja (akut)
- Förändring och variation i nederbörd (kronisk)
- Kraftig nederbörd (akut)
- Översvämning (akut)

För ett fåtal projekt identifierades också följande klimatrisker:

- Jordskred (akut)
- Marksjunkning (kronisk)

Resultatet visar att SIBS ägda fastigheter är relativt skonade från påtalade väsentliga, nutida och framtida klimatrisker som kan påverka den ekonomiska verksamhetens resultat. Som framgår av resultatet i DMA:n finns fortfarande en potentiell negativ påverkan på klimatanpassningar nedströms i värdekedjan på grund av begränsad kontroll över internationella projekt där inte vi är byggherrar vilket kan leda till mindre resilienta byggnader.

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. Anpassningslösningarna är också förenliga med lokala, regionala och nationella riktlinjer.

Den klimatrelaterade scenariobedömningen används som underlag för bolagets riskhantering, investeringsbeslut och långsiktiga strategiska planering gällande fastigheterna. Analysen uppdateras vid behov för att säkerställa att bolaget fortsatt är anpassat till förändrade klimatförutsättningar och regulatoriska krav.

- Inom ramen för DMA:n har klimatrelaterade omställningsrisker identifierats för hela verksamheten och värdekedjan. Bruttolistan på omställningsrisker för hela verksamheten var även det något som togs fram inom ramen för DMA:n. De främsta klimatrelaterade omställningsriskerna återfinns bland politiska, juridiska och tekniska händelser på medellång och lång sikt kopplat till införandet av gränsvärden för byggnaders klimatpåverkan enligt klimatdeklarationer samt potentiellt ökade kostnader på grund av högre priser på växthusgasutsläpp. Detta påverkar inte existerande fastigheter utan produktionen av nya byggnader. Dessa omställningsrisker som väsentliga i DMA:n 2025:
- Risk för att höga utsläpp från transport och byggsystem med hög andel stål leder till sanktioner och avgifter eller exkludera koncernen från marknader och projekt.
- Risk för att ökade kostnader kopplat till strängare utsläppsregler för båttransport minskar vinstmarginalerna.

Inga delar av verksamheten har identifierats som omöjliga eller mycket svåra att anpassa till en klimatneutral framtid. En större klimatrisk- och sårbarhetsanalys för hela koncernens verksamhet behöver dock genomföras, men är ej genomförd 2025.

(IRO-1-paragraf 20b-c, AR 11 a-d, IRO-1-paragraf 21, AR 12 a-d)
E1.IRO-1_02, E1.IRO-1_03, E1.IRO-1_04, E1.IRO-1_05, E1.IRO-1_06, E1.IRO-1_07, E1.IRO-1_08, E1.IRO-1_09, E1.IRO-1_10, E1.IRO-1_11, E1.IRO-1_12, E1.IRO-1_13, E1.IRO-1_14, E1.IRO-1_15

Föroreningar
Identifieringen av väsentliga inverkningar, risker och möjligheter relaterade till vatten följde ett motsvarande tillvägagångssätt som i den allmänna bedömningen av inverkningar, risker och möjligheter. Detta inkluderade även en övergripande screening av de huvudsakliga tillgångarna inklusive produktionsanläggningar och fastigheter. Utöver den dubbla väsentlighetsanalysen har SIBS inte analyserat sina tillgångar eller sin verksamhet för att identifiera aktuella och potentiella inverkningar, risker och möjligheter i sin egen verksamhet och värdekedja relaterat till föroreningar.

Vid produktionsanläggningar genomförs rutinmässiga inspektioner och interna kontroller för att säkerställa att kraven från miljödepartementet i Malaysia enligt miljökvalitetslagen från 1974 följs. Företaget övervakar även omgivande områden, såsom dräneringssystem, för att säkerställa att våra aktiviteter inte påverkar den lokala miljön negativt. SIBS säkerställer att mark- och jordföroreningar förhindras vid produktionsanläggningar genom implementering av operativa kontroller och god miljöpraxis. Kemikalier och oljor förvaras i anvisade områden. Spillkit tillhandahålls och anställda är utbildade för att agera snabbt på eventuella spill. Avfall sorteras, lagras och bortskaffas korrekt av licensierade entreprenörer i enlighet med kraven från Malaysias miljödepartement enligt miljökvalitetslagen från 1974. Regelbundna inspektioner utförs för att säkerställa att ingen jord eller omgivande områden förorenas.

SIBS har konsulterat olika intressenter i fråga om inverkningar, risker och möjligheter inom ramen för den dubbla väsentlighetsanalysen, men har dock ännu inte haft möjlighet att direkt konsultera med berörda samhällen.
(E2-IRO-1, paragraf 11 a-b)

Vatten och marina resurser
Identifieringen av väsentliga inverkningar, risker och möjligheter relaterade till vatten och marina resurser följde ett motsvarande tillvägagångssätt som i den allmänna bedömningen av inverkningar, risker och möjligheter. Detta inkluderade även en övergripande screening av de huvudsakliga tillgångarna inklusive produktionsanläggningar och fastigheter. Utöver den dubbla väsentlighetsanalysen har SIBS inte analyserat sina tillgångar eller sin verksamhet för att identifiera aktuella och potentiella vattenrelaterade inverkningar, risker och möjligheter i sin egen verksamhet och värdekedja. Vid produktionsanläggningar genomförs rutinmässiga inspektioner och interna kontroller för att säkerställa att kraven från miljödepartementet i Malaysia enligt miljökvalitetslagen från 1974 följs. Företaget övervakar även omgivande områden, såsom dräneringssystem, för att säkerställa att våra aktiviteter inte påverkar den lokala miljön negativt.

SIBS har konsulterat olika intressenter i fråga om inverkningar, risker och möjligheter inom ramen för den dubbla väsentlighetsanalysen, men har dock ännu inte haft möjlighet att direkt konsultera med berörda samhällen.
(E3-IRO-1, paragraph 8 a-b)

Biologisk mångfald och ekosystem
Identifieringen av väsentliga inverkningar, risker och möjligheter relaterade till biologisk mångfald och ekosystem följde ett motsvarande tillvägagångssätt som i den allmänna bedömningen av inverkningar, risker och möjligheter. Detta inkluderade även en övergripande screening av de huvudsakliga tillgångarna inklusive produktionsanläggningar och fastigheter.

Inga väsentliga beroenden kopplat till biologisk mångfald och ekosystemtjänster har identifierats i den allmänna bedömningen i DMA:n. SIBS har dock ej genomfört en detaljerad undersökning av huruvida koncernen är beroende av biologisk mångfald, ekosystemen och ekosystemtjänster i hela värdekedjan, ej heller huruvida ekosystem störs eller förväntas störas, utöver det som krävs enligt lagstiftning för att skydda biologisk mångfald, naturresurser och närliggande samhällen inför och under byggprojekt. Ansvaret för miljöundersökningar ligger i framtagandet av detaljplanen eller hos byggherren under bygglovsskedet. När SIBS kommer in i bilden och får ett TE-avtal har vi en miljöundersökning att ta hänsyn till när vi ska påbörja grundläggning. Vid produktionsanläggningar undersöker SIBS sin miljöpåverkan genom rutinmässiga inspektioner och interna kontroller för att säkerställa att kraven från miljödepartementet i Malaysia enligt miljökvalitetslagen från 1974 följs. Företaget övervakar även omgivande områden, såsom dräneringssystem, för att säkerställa att våra aktiviteter inte påverkar den lokala miljön negativt.

Än så länge har koncernen inte bedömt omställningsrisker, fysiska risker eller systemrisker som är direkt relaterade till biologisk mångfald och ekosystem, utöver det som krävs enligt lagstiftning för att skydda biologisk mångfald, naturresurser och närliggande samhällen inför och under byggprojekt. Om byggprojektets miljökonsekvensbeskrivningar visar risk för inverkan på biologisk mångfald eller ekosystem inom eller intill projektområdet, vidtas kompensationsåtgärder och insatser för att minimera eller undvika inverkan.

SIBS har konsulterat olika intressenter i fråga om inverkningar, risker och möjligheter inom ramen för den dubbla väsentlighetsanalysen. Koncernen har dock ännu inte haft möjlighet att direkt konsultera med berörda samhällen vad gäller hålbarhetsbedömningen av gemensamma biologiska resurser och ekosystem, utöver det som krävs enligt lagstiftning för att skydda biologisk mångfald, naturresurser och närliggande samhällen inför och under byggprojekt.

SIBS har inga verksamhetsställen i eller i närheten av områden med känslig biologisk mångfald. Det har inte konstaterats att det är nödvändigt att genomföra åtgärder för att begränsa förlust av biologisk mångfald.
(E4-IRO-1, paragraph 17 a-e, 19 a-b)

Resursanvändning och cirkulär ekonomi
RO:er har identifierats för SIBS hela värdekedja, inklusive uppströms och nedströms och bolagets egen verksamhet. Detta inkluderade även en övergripande screening av de huvudsakliga tillgångarna inklusive produktionsanläggningar och fastigheter. Identifierade väsentliga IRO:er för resurshantering och cirkularitet avser de modulära byggsystem SIBS själva tillverkar och därmed har kontroll över. Interna data samt offentligt tillgänglig information har använts för att identifiera och bedöma väsentliga IRO. E5-IRO-1-11a)
ID: E5.IRO-1_01

SIBS har inte beställt någon extern utredning utan har konsulterat interna experter på området. (E5-IRO-1-11b).
ID: E5.IRO-1_02

Ansvarsfullt företagande
SIBS identifierar och bedömer väsentliga påverkan, risker och möjligheter kopplade till ansvarsfullt företagande genom en strukturerad och återkommande process integrerad i bolagets riskhantering

Bedömningen baseras på följande kriterier:

- Verksamhetens geografiska kontext, särskilt risker kopplade till produktion i Malaysia och projekt i länder utanför EU.
- Sektor- och branschspecifika risker, inklusive arbetsmiljörisker i bygg- och produktionsmiljö samt risker för korruption på globala marknader.
- Affärsmodellens struktur, med hög grad av vertikal integration och internationella logistikflöden.
- Transaktionernas karaktär, exempelvis projekt i jurisdiktioner med hög risk för oegentligheter eller komplex tillståndshantering.
- Intressentdialog, i synnerhet feedback från kunder, arbetstagare och lokala myndigheter.

Risker och möjligheter dokumenteras, bedöms och följs upp genom interna kontroller, styrgrupper och styrelseutskott. Särskilt fokus ligger på arbetsmiljö, leverantörskedjor, säkerhet, efterlevnad av lokala regler samt antikorruption.
(G1.IRO-1)

Upplysningskrav IRO-2 – Upplysningskrav i ESRS-standarder som omfattas av företagets hållbarhetsförklaring

Bedömningen av varje inverkan, risk och möjlighet användes för att avgöra om en IRO skulle betraktas som väsentlig och om den tillhörande underämnet och tillhörande upplysningskrav därmed också skulle betraktas som väsentlig. (IRO-2-paragraf56, 59). I bilagor finns förteckning över de upplysningskrav som SIBS följt vid utarbetandet av hållbarhetsförklaringen, efter utfallet av väsentlighetsbedömningen inklusive var de relaterade upplysningarna finns i hållbarhetsförklaringarna.
ID: IRO-2_01, IRO-2_02, IRO-2_13

I bilagor längst bak i hållbarhetsredovisningen återfinns ett ESRS-index samt en förteckning över datapunkter i övergripande och tematiska standarder som härrör från annan EU-lagstiftning.(paragraf 56)

Miljöinformation

ESRS E1 - Klimatförändringar

Upplysningskrav E1-1 – Omställningsplan för begränsning av klimatförändringarna

Vid utgången av 2025 hade SIBS ännu inte tagit fram en omställningsplan för begränsning av klimatförändringar. En omställningsplan planeras att tas fram under 2026 efter att SIBS har vidareutvecklar sitt arbete med Ghg-beräkningar. År 2025 blir nytt basår för Ghg-beräkningarna.
(E1-1- paragraf 17)
E1-1_17

Upplysningskrav relaterat till ESRS 2 SBM-3: Väsentliga inverkningar, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell

Väsentliga inverkningar, risker och möjligheter.

- Potentiell negativ påverkan på klimatanpassningar nedströms i värdekedjan på grund av begränsad kontroll över internationella projekt där inte SIBS är byggherrar vilket kan leda till mindre resilienta byggnader.
- Faktisk negativ påverkan på klimatförändringar på grund av växthusgasutsläpp från alla verksamheter och aktiviteter i värdekedjan och egen verksamhet.
- Möjlighet att åtgärder såsom nederbördslösningar och markstabilisering ökar fastighetens resiliens och därmed värdet på fastigheten.
- Risk för sämre klimatanpassningar nedströms i värdekedjan på grund av begränsad kontroll över internationella projekt där inte SIBS är byggherrar vilket kan leda till skada på företagets rykte och lägre värde på fastigheten.
- Risk för ökade naturkatastrofer vilket försvårar verksamhet och transporter, försämrar tillgången på material och driver upp kostnader.
- Risk för att höga utsläpp från transport och byggsystem med hög andel stål leder till sanktioner och avgifter eller exkludera koncernen från marknader och projekt.
- Risk för att ökade kostnader kopplat till strängare utsläppsregler för båttransport minskar vinstmarginalerna.

Följande risker är klimatrelaterade fysiska risker:

- Risk för sämre klimatanpassningar nedströms i värdekedjan på grund av begränsad kontroll över internationella projekt där inte SIBS är byggherrar vilket kan leda till skada på företagets rykte och lägre värde på fastigheten.
- Risk för ökade naturkatastrofer vilket försvårar verksamhet och transporter, försämrar tillgången på material och driver upp kostnader.

Förutom dessa aggregerade klimatrelaterade risker som bedömts väsentliga enligt DMA:n har även mer detaljerade fysiska klimatrisker för ägda fastigheter framkommit ur klimatrisk- och sårbarhetsanalysen (se mer i IRO-1).

Följande risker är klimatrelaterade omställningsrisker:

- Risk för att höga utsläpp från transport och byggsystem med hög andel stål leder till sanktioner och avgifter eller exkludera koncernen från marknader och projekt.
- Risk för att ökade kostnader kopplat till strängare utsläppsregler för båttransport minskar vinstmarginalerna.

(SBM-3- paragraf 18) E1.SBM-3_01

SIBS vill arbeta mot bygg- och anläggningssektorns färdplan mot målet att vara helt klimatneutrala till 2045. Detta innebär att koncernen avser att minska sin klimatpåverkan per byggd och förvaltad. I nuläget finns inget fastställt mål för hur detta ska göras och ej heller har några åtgärder vidtagits för detta. SIBS tror dock att ett industriellt byggande är nyckeln för att nå nettonollutsläpp av växthusgaser. Genom att ha en byggprocess som mer påminner om en industriell tillverkning än ett traditionellt byggprojekt får koncernen större möjligheter att mäta och förbättra processen. Efter att 2025 räknat ut klimatpåverkan scope 1-3 enligt kraven i ESRS behöver SIBS sätta en omställningsplan för hur koncernen ska bidra till bygg- och anläggningssektorns färdplan mot målet att vara helt klimatneutrala till 2045. Detta kvarstår att göras.

SIBS har utvecklat sitt byggsystem för att vara långsiktiga ägare av fastigheterna och har därför prioriterat att bygga energieffektiva byggnader. Genom välisolerade väggar och tak, högkvalitativa fönster och dörrar, smarta uppvärmningslösningar, ventilation med roterande värmeväxlare och andra innovativa lösningar strävar koncernen efter att bygga i bästa energiklass. SIBS fortsätter att försörja de ägda byggnader med 100 procent grön el med målsättningen att sänka byggnaders energianvändning med 5 procent årligen.

SIBS bedömning är att nuvarande betydande produkter och/eller tjänster samt betydande marknader och kundgrupper är på god väg att uppfylla dessa hållbarhetsrelaterade mål. De främsta förestående utmaningarna kopplat till företagets strategi, samt de kritiska lösningar eller projekt som ska sättas in beskrivs nedan.

2025 har ingen resilienceanalys för SIBS strategi och affärsmodell genomförts. Det finns både faktisk och potentiell inverkan samt möjligheter och risker koncernen behöver fortsätta arbeta med. Inom ramen för EU taxonomin har klimatscenarioanalys och resilienceanalys gjorts för ägda fastigheter med tidshorisont 10-30 år.

I DMA:n användes följande tidshorisonter: Short-term: 12 månader; medium-term: 12 månader – 5 år; long-term: 5+ år
(SBM-3-paragraf 19 a-c, AR 7b)
E1.SBM-3_02, E1.SBM-3_03, E1.SBM-3_04, E1.SBM-3_05, E1.SBM-3_06

SIBS förmåga att justera eller adaptera strategi och affärsmodell till klimatförändringarna behöver analyseras vidare. 2025 har ingen resilienceanalys för SIBS strategi och affärsmodell genomförts. De främsta förestående utmaningarna kopplat till företagets strategi och klimatpåverkan samt de kritiska lösningar eller projekt som ska sättas in beskrivs nedan.

- Strategisk koppling: SIBS önskan om att arbeta mot bygg- och anläggningssektorns färdplan mot målet att vara helt klimatneutrala till 2045 och implementering av energieffektiva byggmetoder. Affärsmodell och värdekedja:
  - Modulproduktion i kontrollerad fabriksmiljö för att minska energiåtgång och spill.
  - Användning av förnybar energi och koldioxidsnåla material i fabriker och byggprojekt
- Kritiska lösningar eller projekt som ska sättas in:
  - Förbättra process- och projektstyrning samt informationsöverföring mellan bolag, enheter och professioner för att minska transporter, resursförbrukning
  - Utbilda medarbetare och leverantörer om vikten av klimatreducering
  - Samarbeta med leverantörer för att reducera klimatavtryck från byggmaterial
  - Ta fram tredjepartgranskad EPD (environmental product declaration) för modul för att verifiera användning av återvunnet stål
  - Arbeta med design och tidiga skeden för att reducera klimatpåverkan
  - Öka användning av förnybar energi i fabriken och på site
  - Minska antalet transporter och prioritera biobränslen • Minska resursanvändning

(AR 8b)
E1.SBM-3_06

Upplysningskrav E1-2 – Policyer för begränsning av och anpassning till klimatförändringarna

SIBS har etablerade policyer och certifierade ledningssystem som grund för att identifiera och hantera väsentliga inverkningar, risker och möjligheter relaterade till begränsning av och anpassning till klimatförändringarna

SIBS antagna policyer för att hantera väsentliga inverkningar, risker och möjligheter i samband med förebyggande och begränsning av miljöföroreningar:

- **Kvalitets- och miljöpolicy**: Beskriver vad SIBS AB:s kunder och andra intressenter kan förvänta sig vad gäller kvalitet och hur SIBS AB arbetar för att skydda miljön, minska miljöpåverkan och utveckla miljöarbetet.
- **Hållbarhetspolicy:** Syftar till att styra koncernen i utvecklandet av hållbara boendemiljöer där SIBS skapar ekonomiska, ekologiska och sociala värden för en global marknad och minimerar negativ påverkan i alla led. SIBS hållbarhetspolicy samverkar med miljöpolicy och uppförandekod. SIBS Hållbarhetsstrategi beskriver i mer i detalj hur koncernen arbetar med hållbarhet.

Dessa policyer är beslutad av SIBS styrelse och gäller för styrelse, ledning och alla anställda i SIBS AB inklusive dotter- och koncernbolag i Sverige, Malaysia och internationella projekt. Med anställda menas fast anställda, deltidsanställda, inhyrd personal och konsulter. Högsta seniora nivå som ansvarar för implementering av policyer är VD.

Vid identifiering och bedömning av fysiska klimatrisker kopplas tidshorisonterna tillgångar, strategiska planering och kapitalallokering. Kort sikt avser risker som kan påverka den operativa driften av fastigheten i närtid, exempelvis genom störningar eller ökade underhållsbehov. Medellång sikt speglar företagets planerings- och investeringscykler, där identifierade risker beaktas i beslut om renovering, energieffektivisering och andra värdebevarande åtgärder. Lång sikt avser fastigheternas återstående livslängd och inkluderar risker kopplade till framtida klimatförändringar som kan kräva mer omfattande anpassningsåtgärder eller påverka tillgångarnas värde.

SIBS policyer behandlar begränsning av klimatförändringarna genom att bygg- och anläggningssektorns färdplan mot målet att vara helt klimatneutrala till 2045 och SIBS ambition om 100% miljöcertifierade byggnader benämns. (E1-2-paragraf 22, 25 a-c)
E1-2_01

Upplysningskrav E1-3 – Åtgärder och resurser med avseende på klimatförändringspolicyer

Den åtgärd SIBS har påbörjat och slutfört under 2025 kopplat till begränsning och anpassning till klimatförändringar är att koncernen har uppdaterat beräkningsmetoden enligt Ghg-protokollet. För 2025 kommer koncernens totala klimatpåverkan inklusive direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser Scope 1-3 att redovisas. I 2024 redovisades enbart utsläpp kopplade till företagets egen verksamhet i Scope 1-2.

Därav blir 2025 ett nytt basår som omställningsplan och åtgärder för att uppnå denna kommer att baseras på och utgå ifrån. Därmed har inga andra tidsbestämda åtgärder vidtagits i år vad gäller begränsning och anpassning till klimatåtgärder. Denna åtgärd kopplar till alla väsentliga IRO:er inom ämnet. Åtgärden har varit beroende av personal med hållbarhetskompetens men inga betydande monetära belopp i kapitalutgifter och driftsutgifter har krävts för att genomföra dessa åtgärder.

2025 hade SIBS AB inga fastställda planerade framtida klimatåtgärder och strategier. Därav hade SIBS ej heller några uppnådda och förväntade minskningar av växthusgasutsläpp 2025 och ej heller några kopplade betydande monetära belopp i kapitalutgifter och driftsutgifter kopplat till planerade åtgärder.

(E1-3-paragraf 28, 29, AR 21, MDR-A_01-12)
E1-3_01, E1-3_03, E1-3_04, E1-3_05, E1-3_06, E1-3_07, E1-3_08

Upplysningskrav E1-4 – Mål för begränsning av och anpassning till klimatförändringarna

Inget kvantitativt mål för minskning i växthusgasutsläpp har fastställts i absolut värde. Den klimatrelaterad åtgärden för 2025 gällande basårsberäkning av klimatpåverkan är ändamålsenlig avseende de väsentliga IRO:erna inom ämnet då koncernen måste ta fram korrekta siffror enligt Ghg-protokollet och etablera ett basår innan kvantitativa minskningsmål kan fastställas. Rapporteringsåret 2025 är det nya basåret.

De klimatrelaterade övergripande ambitioner som SIBS har är:

- 100% miljöcertifierade fastigheter
- Minskad energianvändning i våra fastigheter

Förutom detta vill SIBS även arbeta mot bygg- och anläggningssektorns färdplan mot målet att vara helt klimatneutrala till 2045.Hur SIBS ska uppnå denna ambition, vad klimatneutralitet innebär för SIBS, samt fastställande av kvantitativa mål och handlingsplan för att uppnå dessa mål kvarstår att göras.

(E1-4-paragraf 33) E1-4_01
(E1-4-paragrad 34a-c, MDR-T- paragraf 81)
MDR-T_16, MDR-T_17, MDR-T_18, MDR-T_19

Upplysningskrav E1-5 – Energianvändning och energimix

Energianvändning och energimix	Jämförande	2025
(1) Bränsleförbrukning från kol och kolprodukter (MWh)	N/A	0
(2) Bränsleförbrukning från råolja och petroleumprodukter (MWh)	N/A	3356
(3) Bränsleförbrukning från naturgas (MWh)	N/A	0
(4) Bränsleförbrukning från andra fossila källor (MWh)	N/A	0
(5) Förbrukning av inköpt eller förvärvad elektricitet, värme, ånga och kylning från fossila källor (MWh)	N/A	1288
(6) Total användning av fossil energi (MWh) (beräknad som summan av raderna 1–5) Andel fossila källor i total energianvändning	N/A	4644
Andel fossila källor i total energianvändning		45%
(7) Användning från kärnenergikällor (MWh) Andel från kärnenergikällor i total energianvändning	N/A	1058
Andel från kärnenergikällor i total energianvändning		10%
(8) Bränsleförbrukning för förnybara energikällor, inbegripet biomassa (inklusive industriavfall och kommunalt avfall av biologiskt ursprung, biogas, förnybar vätgas osv.) (MWh)	N/A	2299
(9) Förbrukning av inköpt eller förvärvad elektricitet, värme, ånga och kylning från förnybara källor (MWh)	N/A	1723
(10) Förbrukning av egenproducerad förnybar icke-bränsleenergi (MWh)	N/A	634
(11) Total användning av förnybar energi (MWh) (beräknad som summan av raderna 8–10) Andel	N/A	4656
Andel förnybara källor i total energianvändning	N/A	45%
Total energianvändning (MWh) (beräknad som summan av raderna 6, 7 och 11	N/A	10358

Energiintensitet per nettointäkt	Jämförande	2025	% N / N-1
Total energianvändning från verksamheter i sektorer med **hög klimatpåverkan** per nettointäkt från verksamheter i sektorer med hög klimatpåverkan (MWh/monetär enhet)	N/A	11 MWh per MSEK	N/A
Nettointäkter från verksamheter i sektorer med **hög klimatpåverkan**	N/A	939 MSEK*	N/A
Nettointäkter från verksamheter förutom i sektorer med hög klimatpåverkan	N/A	0 MSEK	N/A

*Information kring koncernens nettointäkter återfinns utanför hållbarhetsrapporten i den finansiella rapporten not 9.

Redovisningsmetod för energianvändning

Energiförbrukningsdata baseras på en kombination av primärdata och uppskattningar av förbrukning och energikällor. För att säkerställa en konservativ metodik antas källan vara fossil när energikällan inte är tydligt definierad. I de fall det har krävts har omvandlingar gjorts mellan volym och växthusgasutsläpp av bränslen till MWh. Omvandlingarna baseras på standardvärden enligt IPCC Guidelines (2006) samt tillämpning inom EU ETS (Monitoring and Reporting Regulation, Annex VI). Redovisade värden utgår från lägre värmevärde (Net Calorific Value, NCV).

Merparten av koncernens energiförbrukning är inköpt. Ursprungsgarantier för förnybara energikällor finns för elförbrukning på kontor och fastigheter. SIBS producerar förnybar solenergi i fabrikerna i Malaysia, och på ägda fastigheter i Sverige. Verksamheten använder all el som produceras.

Mätningarna för energianvändning valideras inte av externt organ.
SIBS-koncernen är verksam inom sektor med hög klimatpåverkan, mer specifikt C Tillverkning och F Konstruktion enligt NACE.
(E1-5-paragraf 35-38, AR34, paragraf 40-43, AR36, AR37, MDR-M)

Upplysningskrav E1-6 – Bruttoväxthusgasutsläpp inom scope 1, 2, 3 och totala växthusgasutsläpp

	Retroaktivt				År för delmål och mål			
	Basår (2025)	Jämförande	2025	% N / N-1	2025	2030	2045	Årligt mål i % / Basår
Scope 1-växthusgasutsläpp								
Bruttoväxthusgasutsläpp scope 1 (tCO2e)	949	N/A	949	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Procentandel scope 1 växthusgas-utsläpp från reglerade utsläppshandelssystem (%)	0	N/A	0	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Scope 2-växthusgasutsläpp								
Platsbaserade bruttoväxthusgasutsläpp inom scope 2 (tCO2e)*	992	N/A	992	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Marknadsbaserade bruttoväxthusgasutsläpp scope 2 (tCO2e)*	962	N/A	962	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Betydande växthusgasutsläpp inom scope 3								
Totala indirekta bruttoutsläpp scope 3 (tCO2e)	26760	N/A	26760	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
1 Inköpta varor och tjänster	15561	N/A	15561	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
2 Kapitalvaror	14	N/A	14	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
3 Bränsle- och energirelaterade verksamheter (ingår inte i scope 1 eller scope 2)	478	N/A	478	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
4 Transport och distribution i tidigare led	7836	N/A	7836	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
5 Avfall genererat i verksamheter	572	N/A	572	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
6 Tjänsteresor	83	N/A	83	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
7 Anställdas pendling	1265	N/A	1265	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

	Retroaktivt				År för delmål och mål			
8 Tillgångar som leasas i tidigare led	26	N/A	26	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
9 Transport i senare led	-	N/A	-	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
10 Bearbetning av sålda produkter	-	N/A	-	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
11 Användning av sålda produkter	435	N/A	435	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
12 Slutbehandling av sålda produkter	92	N/A	92	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
13 Tillgångar som leasas i senare led	398	N/A	398	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
14 Franchiseavtal	-	N/A	-	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
15 Investeringar	-	N/A	-	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Totala utsläpp av växthusgaser								
Totala utsläpp av växthusgaser (platsbaserade) (tCO2e)*	28701	N/A	28701	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Totala utsläpp av växthusgaser (marknadsbaserade) (tCO2e)*	28671	N/A	28671	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Biogena utsläpp (tCO2e)*	0,31	N/A	0.31	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

**Varav följande härrör till joint venture-bolagen (alla resterande utsläpp härrör till consolidated accounting group):*

Följande inom scope 2 härrör till joint venture-bolagen	2025
Platsbaserade bruttoväxthusgasutsläpp inom scope 2 (tCO2e)	28,96
Marknadsbaserade bruttoväxthusgasutsläpp scope 2 (tCO2e)	0,154
Biogena utsläpp (tCO2e)	0,310

Koncernens totala klimatavtryck för räkenskapsåret 2025 har beräknats till **28 671 ton CO_2e** marknadsbaserat **eller 28 701 ton CO2e platsbaserat vilket motsvarar 31 ton CO_2e per/MSEK**. Nettointäkt för 2025 var 939 MSEK för koncernen.

Växthusgasutsläpp per nettointäkt	Jämförande	2025	% N / N-1
Totala utsläpp av växthusgaser (platsbaserade) per nettointäkt (ton CO2e/MSEK)	N/A	31	N/A
Totala utsläpp av växthusgaser (marknadsbaserade) per nettointäkt (ton CO2e/MSEK)	N/A	31	N/A

Information kring koncernens nettointäkter återfinns utanför hållbarhetsrapporten i den finansiella rapporten not 9.

Redovisningsmetod för växthusgasutsläpp

Klimatberäkningarna baseras på den globala standarden Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollet). GHG-protokollet definierar klimatutsläpp i tre så kallade scope:

a. Scope 1 – Företagets direkta utsläpp från egna fordon, processer, förbränning eller läckage.

b. Scope 2 – Företagets indirekta utsläpp från använd energi (el, värme, kyla).

c. Scope 3 – Klimatutsläpp som uppstår uppströms och nedströms i företagets värdekedja, som konsekvens av företagets verksamhet.

Klimatavtrycket mäts i koldioxidekvivalenter (CO2e) som tar hänsyn till att olika växthusgaser (koldioxid, dikväveoxid, metan etc.) har olika stark växthuseffekt.

För utsläppsberäkning av företagets scope 2 redovisas platsbaserad och marknadsbaserad metod separat. Genom den platsbaserade metoden kvantifieras scope 2-växthusgasutsläpp på grundval av genomsnittliga utsläppsfaktorer för energiproduktion för definierade platser, däribland lokala, regionala eller nationella gränser.

25% av den el som koncernen köpte under rapporteringsåret är förnybar enligt avtal som täcks av urspungsgarantier och certifikat. Den fjärrvärme som verksamheten köper saknar certifikat. Inga fristående instrument köps i koncernen.

Biogena utsläpp från företagets aktiviteter (exempelvis från användning av biobränsle) redovisas separat. Koncernen har under verksamhetsåret inte haft några scope 1- aktiviteter som medför biogena utsläpp men däremot i scope 2, på grund av fjärrvärme i byggnader. SIBS kan inte redovisa biogena utsläpp kopplat till scope 3 då leverantörer inte levererat den data som behövs för detta.

För varje utsläppsberäkning används utsläppsdrivare och relevanta emissionsfaktorer. Utsläppsdrivarna konkluderas från företagets statistik, tredje parts statistik eller via konservativa uppskattningar. I första hand har utsläppsfaktorer utifrån primärdata från EPD:er använts. I andra hand har lokala emissionsfaktorer använts tillsammans med aktivitetsdata, och där lokala emissionsfaktorer inte funnits har Defra/DESNZ använts. Som sista alternativ har utsläppsdrivare beräknats utifrån kostnader per kategori med landsspecifika spendbaserade emissionsfaktorer från Upphandlingsmyndigheten eller öppna databaser Climatiq /USEEIO). För inköpa varor och tjänster i Saudiarabien, och till viss del i Malaysia, har spend-baserade emissionsfaktorer tillämpats baserat på internationella EEIO-data (USEEIO), motsvarande installations- och entreprenadtjänster. Faktorerna har används som proxy i avsaknad av tillgång till landsspecifika emissionsfaktorer.

Beräkningarna är fullständiga för scope 1 och 2 samt har gjorts för de kategorier i scope 3 som har signifikanta utsläpp. Koncernens utsläpp i scope 1 innefattar förbränning av bränsle för reservkraft samt utsläpp från leasingbilar. Koncernen har inga växthusgasutsläpp inom scope 1 från reglerade utsläppshandelssystem. Solceller är inräknade i energin men utsläpp på noll då verksamheten använder all el som produceras.

Att beräkna ett företags totala klimatpåverkan är en omfattande process, framför allt gällande utsläpp inom Scope 3. Som ett första steg har därför en väsentlighetsanalys gjorts där verksamhetens utsläppsdrivare per kategori identifierats. Samtliga utsläppskategorier har analyserats och de kategorier som har inkluderats i klimatberäkningen visas i tabellen nedan. De scope 3 kategorier som inte inkluderats har utelämnats på grund av att de antingen inte har några utsläpp kopplade till sig eller att utsläppen är så små att de är försumbara.

Primärdata prioriteras vid beräkningar av scope 3-utsläpp, där sådan information är tillgänglig. För rapporteringsåret baseras uppskattningsvis ca 50 procent av beräkningarna inom scope 3 på primärdata. Det digitala verktyg som används för att ta fram klimatberäkningar är Excel.

Scope	Sub-scope	Aktivitet	Väsentligt	Data-kvalitet*
Scope 3 - Uppströms	3.1	Inköpta varor och tjänster	Ja	Låg
	3.2	Kapitalvaror	**Ja**	Medel
	3.3	Bränsle- och energirelaterade utsläpp	Ja	Medel
	3.4	Transport och distribution i tidigare led	Ja	Medel
	3.5	Avfall genererat i verksamheten	Ja	Låg
	3.6	Tjänsteresor	Ja	Låg
	3.7	Anställdas pendlingsresor	Ja	Låg
	3.8	Tillgångar som leasas i tidigare led	Ja	Medel
Scope 3 - Nedströms	3.9	Transport i senare led	Nej	
	3.10	Bearbetning av sålda produkter	Nej	
	3.11	Användning av sålda produkter	Ja	Låg
	3.12	Slutbehandling av sålda produkter	Ja	Medel
	3.13	Tillgångar som leasas i senare led	Ja	Medel
	3.14	Franchiseavtal	Nej	
	3.15	Investeringar	Nej	

*** Definition av datakvalitet**

Låg = Baserad på generella data eller konservativa antaganden (<25 % primärdata).

Medel = Specifik data med viss nivå av uppskattning (25-75% primärdata).

Hög = Specifik data och specifika emissionsfaktorer från leverantör eller aktivitet (>75% primärdata).

Utöver koldioxidekvivalenter (CO2e) kan växthusgaser redovisas separat (CO2, CH4, N2O, HFC, PFC, SF6), när det är möjligt. Det är på grund av valda beräkningsmetoder och emissionsfaktorer inte möjligt att göra en exakt uppdelning per typ av växthusgas i detta fall, men det är fastställt att den absoluta majoriteten av utsläppen består av CO2.

2025 är nytt basår och koncernen redovisar inga jämförelsesiffror mot tidigare år. Tidigare har rapportering utifrån ett fastighetsägarperspektiv där man utgått från huset. Nu rapporterar koncernen i alla led, från inköp av material till färdigbyggd fastighet.

Som systemgräns har Operational Control Approach enligt GHG-protokollet tillämpats. Det vill säga att samtliga utsläpp från fordon, tillgångar, processer, inköp etcetera som företaget har kontroll över har beaktats, oavsett om de ägs eller leasas.

Företagets rapportering av växthusgasutsläpp i scope 3 omfattar de utsläpp som uppstår i värdekedjan, både uppströms och nedströms, i enlighet med GHG Protocol. Systemgränserna för respektive väsentlig kategori har definierats för att säkerställa en rättvisande, transparent och konsekvent redovisning över tid.

För uppströmskategorier är systemgränsen definierad så att samtliga väsentliga indirekta utsläpp inkluderas. Datainsamlingen har emellertid genomförts med koncernens direkta leverantörer (tier 1). Leverantörernas rapporterade utsläpp inkluderar utsläpp från tidigare led. För nedströmskategorier inkluderas utsläpp kopplade till användning av produkter, i detta fall el från boende i fastigheterna.

Följande principer tillämpas konsekvent vid fastställande av systemgränser:

- Utsläpp fördelas till den scope 3-kategori där de enligt GHG Protocol hör hemma, för att undvika dubbelräkning.

- Aktiviteter som omfattas av scope 1 och scope 2 exkluderas från scope 3.

- Utsläpp inkluderas endast en gång i värdekedjan.

Företaget tillämpar en kombination av primärdata och sekundärdata i beräkningarna. Primärdata används där det är tillgängligt och relevant, exempelvis leverantörsspecifik information eller aktivitetsdata, medan sekundärdata, såsom branschgenomsnitt eller livscykeldata, används i övriga fall. Genom denna metodik eftersträvar företaget att successivt förbättra datakvaliteten och öka andelen primärdata, i linje med utvecklingen av interna processer och leverantörssamarbeten. Antaganden och uppskattningar görs där fullständig data saknas, och dessa dokumenteras för att säkerställa transparens.

De antaganden och uppskattningar som har gjorts kopplat till mätetal redovisas nedan:

- **E1-6 scope 3 kategori 1 – Inköpta varor och tjänster.** Här har spend based använts för alla inköp i verksamheten i MOBY och Saudiarabien. Då spendbaserade emissionsfaktorer för Saudiarabien saknas för många olika typer av inköp har faktorer baserat på internationella EEIO-data (USEEIO behövts användas, vilket leder till hög grad av mätosäkerhet. Internationella spend-emissionsfaktorer har även behövts användas för vissa inköp av varor och tjänster i Malaysia.
- **E1-6 scope 3 kategori 5- Avfall (samt E5-avfall)** Då SIBS saknar uppgifter om avfallshantering i Saudiarabien har försiktighetsprincipen tillämpats och därmed antagandet att allt generellt avfall hanteras genom deponi.
- **E1-6 scope 3 kategori 11 - Användning av sålda produkter.** Detta är baserat på totala utsläpp 2023 delat på total kvm sålda 2023. Dessa siffror är tagna från tidigare LCA:er (Level(s)) utförda på de sålda fastigheterna 2023. Då SIBS moduler är så pass lika varandra anses detta vara ett tillräckligt gott antagande.
- Scope 3 kategori 1 Inköpta varor och tjänster innefattar inköpta varor som ska användas inom ett år. Scope 3 kategori 2 Kapitalvaror är större investeringar som planeras att användas inom företaget under flera år. och rapporteras för det år den anskaffades.
- Då det är många som har rapporterat in data som aldrig gjort detta förut finns det även en hög grad av osäkerhet inom scope 1 och 2. Det är även till största del manuell hantering vilket gör att det blir hög grad av personberoende.

Arbetet med att kartlägga utsläppskällor utfördes i samarbete med konsulter. Inget digitalt verktyg utöver Microsoft Excel har använts för beräkningarna. Mätningarna har inte validerats av externt organ.

(E1-6 paragraf 44, paragraf 47-52, AR41, AR 46, AR 54, AR39, AR43c, AR45, MDR-M)

ESRS E5 – Resursanvändning och cirkulär ekonomi

Upplysningskrav E5-1: Policyer för resursanvändning och cirkulär ekonomi

Följande väsentliga inverkningar och risker kopplat till resursanvändning och cirkulär ekonomi har identifierats för SIBS i den dubbla väsentlighetsanalysen 2025:

- Faktisk negativ påverkan på resursanvändning och avfall trots industriella produktionsprocesser som är utformade för att minimera avfall jämfört med konventionellt byggande ***(faktorer som förpackning, materialtillämplighet och miljöförhållanden är ständiga områden för förbättring).***
- Risk för att användningen av ej återvinningsbara ämnen i packning av produkter leder till ökade kostnader för avfallshantering.
- Möjlighet att genom strömlinjeformande av processer förbättra anpassning av SIBS unika modulära/cirkulära design med principer för cirkulär ekonomi och därmed stärka marknadspositionen.

SIBS har etablerade policyer och certifierade ledningssystem som grund för att identifiera och hantera väsentliga inverkningar, risker och möjligheter relaterade till resursanvändning och cirkulär ekonomi.

SIBS antagna policyer för att hantera väsentliga inverkningar, risker och möjligheter relaterade till resursanvändning och cirkulär ekonomi:

- **Kvalitets- och miljöpolicy**: Beskriver vad SIBS AB:s kunder och andra intressenter kan förvänta sig vad gäller kvalitet och hur SIBS AB arbetar för att skydda miljön, minska koncernens miljöpåverkan och utveckla miljöarbetet. Genom denna policyer förbinder varje anställd sig även att uppfylla gällande miljörelaterade lagar och förordningar samt övriga tillämpliga bindande krav. Vid upprättande av policyn har särskilt intressenterna kunder tagits i beaktande. Policyn adresserar samtliga tre IRO:er ovan kopplat till resursanvändning och cirkulär ekonomi.
- **Hållbarhetspolicy:** Syftar till att styra SIBS i utvecklandet av hållbara boendemiljöer där koncernen skapar ekonomiska, ekologiska och sociala värden för en global marknad och minimerar negativ påverkan i alla led. SIBS hållbarhetspolicy samverkar med miljöpolicy och uppförandekod. Genom denna policy förbinder varje anställd sig även att uppfylla gällande miljörelaterade lagar och förordningar samt övriga tillämpliga bindande krav. Vid upprättande av policyn har samtliga intressenterna tagits i beaktande. Policyn adresserar samtliga tre IRO:er ovan kopplat till resursanvändning och cirkulär ekonomi.
- **Uppförandekod medarbetare:** Tydliggör SIBS grundläggande värderingar och är baserad på FN Global Compacts 10 principer varav princip 7-9 är miljörelaterade (Stödja försiktighetsprincipen vad gäller miljörisker, Ta initiativ för att stärka ett större miljömedvetande, Uppmuntra utvecklandet av miljövänlig teknik). Vid upprättande av uppförandekoden har intressenterna medarbetare tagits i beaktande. Policyn adresserar koncernens IRO:er kopplat till faktisk negativ påverkan på resursanvändning och avfall.

Dessa policyer ovan är beslutad av SIBS styrelse och gäller för styrelse, ledning och alla anställda i SIBS AB inklusive dotter- ochkoncernbolag i Sverige, Malaysia och internationella projekt. Med anställda menas fast anställda, deltidsanställda, inhyrd personal och konsulter.

- **Uppförandekod leverantörer:** Omfattar leverantörer till SIBS AB, inklusive dotterbolag och koncernbolag. Koden förtydligar hur koncernens leverantörer måste följa SIBS kärnvärden och är baserad på de tio principerna i FN:s Global Compact 10 principer varav princip 7-9 är miljörelaterade (Stödja försiktighetsprincipen vad gäller miljörisker, Ta initiativ för att stärka ett större miljömedvetande, Uppmuntra utvecklandet av miljövänlig teknik). Vid upprättande av uppförandekoden har intressenterna leverantörer tagits i beaktande. Policyn adresserar IRO:er kopplat till faktisk negativ påverkan på resursanvändning och avfall.

Vid identifiering och bedömning av fysiska klimatrisker kopplas tidshorisonterna tillgångar, strategiska planering och kapitalallokering. Kort sikt avser risker som kan påverka den operativa driften av fastigheten i närtid, exempelvis genom störningar eller ökade underhållsbehov. Medellång sikt speglar företagets planerings- och investeringscykler, där identifierade risker beaktas i beslut om renovering, energieffektivisering och andra värdebevarande åtgärder. Lång sikt avser fastigheternas återstående livslängd och inkluderar risker kopplade till framtida klimatförändringar som kan kräva mer omfattande anpassningsåtgärder eller påverka tillgångarnas värde.
(E5-1-paragraf 12,14, E5.MDR-P_01-06)

Policyerna omfattar ej hur övergång från användning av nya resurser eller hållbar anskaffning och användning av förnybara resurser ska ske. SIBS Hållbarhetsstrategi beskriver i mer i detalj hur koncernen jobbar. Ledningssystem beskriver det faktiska arbetet i än mer detalj. Koncernen har även certifieringar enligt ISO-standarderna för kvalitets- och miljöledningssystem (ISO 9001 och ISO 14001) för SIBS AB, SIBS Sdn Bhd, MOKO, MOBY, Sveaviken Bostad och Sveaviken PM. 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. Stålkonstruktion och svets är certifierat enligt EN 1090-1:2009+A1:2011 (E5-1-paragraf 15b-c)
ID: E5-1_01, E5-1_02

Upplysningskrav E5-2: Åtgärder och resurser för resursanvändning och cirkulär ekonomi

SIBS åtgärder under rapporteringsåret - alternativt som planeras för framtiden - för att förhindra eller minska väsentliga negativa inverkningar avseende resursanvändning och cirkulär ekonomi kopplar till nedan väsentliga IRO:

- Faktisk negativ påverkan på resursanvändning och avfall trots industriella produktionsprocesser som är utformade för att minimera avfall jämfört med konventionellt byggande *(faktorer som förpackning, materialtillämplighet och miljöförhållanden är ständiga områden för förbättring):*

Följande åtgärder har genomförts under rapporteringsåret i fabrikerna i Malaysia:

- Separera stenullsavfall vid källan (dedikerade behållare vid produktionslinjen).
- All isoleringsavfall som produceras på fabriken kommer att skickas tillbaka till leverantören för att bearbetas till nya råmaterial.
- Samarbeta med Rockwool Malaysia för schemalagda upphämtningsarrangemang.
- Utbilda produktionspersonal i korrekt avfallssortering.
- Pågående återvinningsprogram för avfall (metallskrot, plast/PVC, papper & kartong, koppar).
- Återvinningskärl tillverkade av träavfall och donerade till skolor. Totalt 72 enheter (18 set) av återvinningskärl donerades till 18 skolor i Seberang Perai.

Alla åtgärder ovan genomfördes under 2025 men är pågående fortsatt under 2026.

Följande åtgärder har genomförts under rapporteringsåret för byggverksamheten i MOBY:

- Ett lager i Klaravik där överblivet material läggs. Detta kan sedan säljas vidare eller användas i nya projekt.

Denna åtgärd påbörjades 2023 men var pågående under 2025 och kommer att fortsättas med under 2026. För rapporteringsåret 2025 finns inte tillförlitliga data på vad som återförts till lagret. Under 2026 ska ett nytt lagerhanteringssystem implementeras för att hantera detta och därmed kunna ge tillförlitlig data framöver.

Alla åtgärderna ovan sträcker sig från uppströmsengagemang, till egen verksamhet och nedströmsengagemang. I fabrikerna i Malaysia och byggverksamheten i MOBY finns den största påverkan och därför sker åtgärderna främst där. Inga betydande driftsutgifter (Opex) och/eller kapitalutgifter (Capex) har krävts för att genomföra åtgärderna. (E5-2-E5.MDR-A_01-12)

Gällande den identifierade väsentliga möjligheten att genom strömlinjeformande av processer förbättra anpassning av SIBS unika modulära/cirkulära design med principer för cirkulär ekonomi och därmed stärka marknadspositionen har ingen specifik åtgärd genomförts under rapporteringsåret.

Med egen resurs- och flödesoptimerad produktionsanläggning kan SIBS färdigställa en stor del av bostäderna i fabriken. Detta ger hållbarhetsvinster vid byggandet i form av högre produktionseffektivitet och mindre spill. Bostäderna byggs under tak i ett processorienterat, systematiserat och väl kontrollerat flöde.

SIBS 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. Vid rivning av hus är det svårt att separera olika byggmaterial från varandra, varvid byggmaterialen sällan kan återanvändas utan på sin höjd materialåtervinnas. SIBS hus kan flyttas i stället för att rivas. Det gör att nästan alla byggmaterial kan återanvändas; stomme, golv, dörrar, fönster, kök, installationer, lister mm kan flyttas modul för modul. SIBS arbetar kontinuerligt för att ytterligare minska avfall och öka återvinningen av avfallet från både fabrikerna och byggarbetsplatserna.

Under 2026 kommer det vara ett fokus för företag att stärka konkurrenskraften till följd av det cirkulära byggandet. Till det kommer även en plan för åtgärder utarbetas samt mål sättas.

Gällande risken för att användningen av ej återvinningsbara ämnen i packning av produkter leder till ökade kostnader för avfalls-

hantering har inga åtgärder genomförts under 2025. Anledningen till detta är för att andra åtgärder och risker har prioriterats högre under året. Det är i dagsläget svårt att hitta andra ämnen att kunna inkludera i stället för det ej återvinningsbara men behöver undersökas vidare framöver.

MDR-A_13

Upplysningskrav E5-3: Mål för resursanvändning och cirkulär ekonomi

Följande tidsbestämda och resultatinriktade mål har SIBS satt för att minska de negativa inverkningarna och/eller hantera väsentliga möjligheter avseende resursanvändning och cirkulär ekonomi:

Effektiv resursanvändning med minimalt spill

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

Följande kvantitativa tidsbestämda mål är satt i fabriken i Malaysia:

- **85 % av stenullsavfallet under 2025 ska skickas tillbaka till Rockwool Malaysia.** Mer specifikt betyder detta att isoleringsavfall som uppstår i SIBS fabriker under 2025 kommer att skickas tillbaka till leverantören för att där kunna bearbetas till nytt råmaterial.

Målet är ett relativt mål och perioden för målet är 2025. Inga delmål har fastställts för målet. I början av 2025 var basvärdet för Rockwool-återtag av avfall 0%, eftersom återtagningsprogrammet ännu inte hade införts formellt. Det fanns ingen strukturerad sortering eller återlämningsprocess på plats före 2025.

I slutet av 2025 returnerade SIBS framgångsrikt 4304,7 kg Rockwool-avfall till leverantören under återtagningsprogrammet. Detta motsvarar en returgrad på 97,8%

Intressenter som varit involverade i framtagningen av målet var leverantören Rockwool, särskilt genom deras återtagandeprogram. Rockwool gav vägledning om:
- Godtagbara avfallstyper för återlämning
- Krav på sortering och hantering
- Insamlings- och logistiksarrangemang

Internt bidrog SIBS genom att bedöma operativ genomförbarhet och sätta ett mål på ···›85% återlämningsgrad. Mätmetoden består av faktiska viktmätningar av Rockwool-avfallet innan det samlas in. Avfallet vägs internt av SIBS innan det samlas in av en av Rockwool utsedd entreprenör.

Målet gällande Rockwool relaterar till resursutflöde, inklusive avfall. Det syftar till att öka graden av cirkulär materialanvändning och minska primära råvaror (hos leverantör) samt förbättra fabrikens avfallshantering. Målet gäller lagret materialåtervinning. Målet är frivilligt och bygger ej på vetenskapliga bevis. (E5-3-paragraf 21,23, 24 a-e, 25, 27, E5.MDR-T_01-13, E5.MDR-T_14-19
ID: E5-3_09, E5-3_13

Upplysningskrav E5-4: Resursinflöden

SIBS resursinflöden är nära kopplade till bolagets industriella, modulära byggsystem och dess vertikalt integrerade värdekedja, från design och materialplanering till produktion, transport och montering.

I SIBS produktion används huvudsakligen standardiserade byggmaterial som ingår i modulära flerbostadshus, däribland:

- Stålbaserade konstruktionssystem (bärande struktur i moduler)
- Isolering, beklädnad och ytskikt (t.ex. gips, kompositmaterial och andra byggskivor)
- Installationer såsom ventilationssystem, rör och tekniska komponenter

SIBS har valt stålkonstruktioner som bas i sitt byggsystem för att möjliggöra hållfasthet, transportbarhet och internationell anpassning.

Materialflöden optimeras genom digital projektering och automatiserad design, vilket möjliggör exakt dimensionering av komponenter och minimerar spill i produktionen. Den industriella tillverkningen i fabrik innebär att material kan kapas och användas med hög precision, och överskottsmaterial kan i vissa fall återanvändas i andra moduler.

SIBS använder i huvudsak konventionella byggmaterial som återfinns i traditionell byggnation (till exempel stål, betongbaserade produkter, stenull och fibercement), men tillämpar dessa i en industrialiserad och standardiserad process. Bolaget har i dagsläget ingen väsentlig exponering mot sällsynta jordartsmetaller, och beroendet av kritiska råvaror bedöms vara begränsat och indirekt via leverantörsledet.

I fabriken optimeras materialinköp och tillverkning av måttanpassade komponenter utförs i så stor utsträckning som möjligt. Genom SIBS industrialiserade byggsystem kan lättreglar, ventilationsrör och andra byggkomponenter produceras i exakta dimensioner, vilket minimerar materialspill. Den kontrollerade fabriksproduktionen möjliggör även återanvändning av överskottsmaterial mellan moduler och bidrar till en mer resurseffektiv produktion. (paragraf 28, E5-4_01)

Den totala kombinerade vikten av produkter och material som användes i koncernens fabriker i Malaysia under 2025 var **21 212 ton.** (paragraf 31a))

Den totala vikten biologiskt material var 314 ton, varav 35 ton var FSC-certifierat. Andelen biologiskt material med hållbart ursprung av totala vikten allt material var därav 0,165% och andelen biologisk material med hållbart ursprung av totala vikten biologisk material var 11%.Den del av SIBS inköpta biologiska material som har ett hållbart ursprung är köksskåpen

(Paragraf 31 b))

Följande material innehåller återvunnet innehåll baserat på leverantörsinformation:

Material	*Vikt (ton)*	*Andel av totalvikt allt material %*
Konstruktionsstål	1797	8%
Hanson G35 betongblandning	25	0,1%
16MM Brandtätningsgips (firestop plasterboard)	544	2,6%
9.5MM UNISPAN gipsskiva (plasterboard)	152	0,7%
Totalt material med återvunnet innehåll	**2518**	**11,9%**

(Paragraf 31 c))

Mätmetoderna för ovan data:

Vikten av material samt mängden återvunna / sekundära material som används (insatsmaterial) har företaget identifierat baserat på information från leverantör.

- Betongblandning är miljömärkt som innehållande återvunnet material
- Gipsskivor innehåller cirka 40–50% återvunnet material i beklädnaden baserat på leverantörers EPD
- Konstruktionsstål rapporteras vara tillverkat av återvunnet material baserat på leverantörers EPD

Huvudsakliga antaganden:
Köksskåpen antas vara FSC-certifierade baserat på leverantörsuppgifter. Vikt uppskattades baserat på enhetsvikt × köpt kvantitet.

Datan gällande material och resursinflöde har inte validerats av någon extern part.

(paragraf 32, MDR-M_01-03)

Upplysningskrav E5-5: Resursutflöden

SIBS 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. Vid rivning av hus är det svårt att separera olika byggmaterial från varandra, varvid byggmaterialen sällan kan återanvändas utan på sin höjd materialåtervinnas. Koncernens hus kan flyttas i stället för att rivas. Det gör att nästan alla byggmaterial kan återanvändas; stomme, golv, dörrar, fönster, kök, installationer, lister mm kan flyttas modul för modul. Koncernen arbetar kontinuerligt för att ytterligare minska avfall och öka återvinningen av avfallet från både fabrikerna och byggarbetsplatserna.

SIBS största avfallsflöden kommer från produktionsprocessen i fabrik, avfall från byggnation i Sverige och internationella projekt, eventuell rivning av befintlig bebyggelse inför nybyggnation och avfall från hyresgäster.

I fabriken optimeras materialinköp och tillverkning av måttanpassade komponenter utförs så långt detta är möjligt för att minimera avfall. 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 de fastigheter som SIBS förvaltar erbjuds källsortering för hyresgäster.
(E5-5-paragraf 33, 34, 35, 38, E5-5_12 a)
ID: E5-5_1, E5-5_13

Avfall	**2025**
Farligt avfall (totalt, kg)	29084
För återanvändning	0
Till materialåtervinning	19308
Andra återvinningsförfaranden	9776
Till förbränning	0
Till deponi	0
Annat bortskaffningsförfarande	0
Radioaktivt avfall	0
Icke-farligt avfall (totalt, kg)	1905030
För återanvändning	0
Till materialåtervinning	528952
Andra återvinningsförfaranden	574780
Till förbränning	0
Till deponi	801298
Annat bortskaffningsförfarande	0
Sammanlagd mängd avfall	**1934114**
Sammanlagd mängd icke-återvunnet avfall	801298
Andelen icke-återvunnet avfall	41%

(paragraf 37 a-d, paragraf 39)

De avfallsflöden som är mest relevanta för SIBS verksamhet inom industriell, modulär byggproduktion utgörs främst av bygg- och produktionsrelaterat avfall som uppstår i fabriksbaserad tillverkning samt i begränsad omfattning vid montering på byggarbetsplats. De huvudsakliga avfallsflödena inkluderar:

- Spill från konstruktionsmaterial (till exempel stål och metallkomponenter)
- Restmaterial från isolering och byggskivor
- Förpackningsavfall (plast, träpallar och kartong)
- Mindre mängder installationsrelaterat avfall (till exempel rör- och ventilationskomponenter)

Tack vare den industrialiserade och standardiserade produktionsprocessen uppstår avfall i mer kontrollerade och förutsägbara flöden jämfört med traditionell byggproduktion, vilket möjliggör högre grad av sortering och återvinning.

Avfallets sammansättning utgörs huvudsakligen av:

- Metaller, främst stål från konstruktionssystem
- Icke-metalliska mineraler, såsom gips, cementbaserade material och isolering Plast, främst från förpackningar och vissa installationskomponenter
- Trä, exempelvis från emballage och pallar

Förekomsten av kritiska råvaror och sällsynta jordartsmetaller i avfallsflödena bedöms vara begränsad och i huvudsak indirekt kopplad till tekniska installationskomponenter.

I verksamheten i fabriken finns även material som återanvänds direkt och därför inte klassificeras som avfall, så som träpallar, som återanvänds flera gånger för intern transport, samt jumbo-säckar, som återanvänds för materialhantering. Eftersom dessa material och resurser återanvänds internt och inte kasseras, klassificerar de inte som avfall.

För avfallshanteringen i Saudiarabien har uppmätt volym av avfall omvandlats till vikt med hjälp av generella densitetsproxies. Då hantering av avfall ej varit möjligt få fram för Saudiarabien har försiktighetsprincipen tillämpats och därmed antaganden om att avfallshanteringen sker genom deponi. (paragraf 38)
E5-5_12, E5-5_14

Avfallsdatan har inhämtats från leverantörer som sköter avfallshanteringen. Datan har inte validerats av någon extern part. (paragraf 40, MDR-M_01-03)

Rapportering i enlighet med artikel 8 i EU:s taxonomiförordning

EU-taxonomin är EU-kommissionens ramverk för hållbara finanser. Ramverket klassificerar vilka ekonomiska aktiviteter som är miljömässigt hållbara med huvudmålet att Parisavtalet med klimatneutralitet ska uppfyllas till år 2050.

Syftet med denna rapport är att presentera de upplysningar som krävs i den delegerade akten om upplysningsskyldighet under artikel 8 i EU:s taxonomiförordning, i dess ändrade lydelse i kommissionens delegerade förordning (EU) 2026/73. I enlighet med denna ändring har SIBS använt de förenklade tabellerna och rapporterat alla icke-väsentliga verksamheter i sammanfattningstabellen, med förklaringar till varför de inte är väsentliga. Ett konservativt förhållningssätt till rapporteringskraven använts.

Redovisningen anger dels om SIBS verksamhet omfattas av något av de sex miljömålen, och dels om de är miljömässigt hållbara. Basen är det urval av ekonomiska aktiviteter som listas i taxonomin. För att en viss ekonomisk aktivitet ska klassificeras som miljömässigt hållbar ska den väsentligt bidra till ett eller flera av de fastställda miljömålen, inte orsaka betydande skada för något av de övriga målen samt uppfylla vissa sociala minimikrav.

Bedömning av tillämplighet

SIBS omfattas av EU-taxonomins delegerade akt, del 7. Bygg- och fastighetsverksamhet och potentiellt av följande ekonomiska aktiviteter:

Aktivitetsnummer och namn	Aktivitetsbeskrivning	Miljömål aktiviteten finns i
7.1 Uppförande av nya byggnader	Utveckling av byggprojekt för bostads- och ickebostadsbyggande genom att förena finansiella, tekniska och fysiska medel för att realisera byggprojekten för senare försäljning samt byggandet av kompletta bostads- eller icke-bostadsbyggnader, på egen bekostnad för försäljning eller på uppdrags- eller kontraktsbasis.	1. Begränsning av klimatförändringarna (CCM) 2. Anpassning till klimatförändringar (CCA) 4. Omställning till en cirkulär ekonomi (CE)
7.2 Renovering av befintliga byggnader	Bygg- och anläggningsarbeten eller förberedelser därefter.	1. Begränsning av klimatförändringarna (CCM) 2. Anpassning till klimatförändringar (CCA) 4. Omställning till en cirkulär ekonomi (CE)
7.3 Installation, underhåll och reparation av energieffektiv utrustning	Individuella renoveringsåtgärder som består av installation, underhåll eller reparation av energieffektivitetsutrustning.	1. Begränsning av klimatförändringarna (CCM) 2. Anpassning till klimatförändringar (CCA)
7.7 Förvärv och ägande av byggnader.	Att köpa fastigheter och utöva ägande av dessa fastigheter.	1. Begränsning av klimatförändringarna (CCM) 2. Anpassning till klimatförändringar (CCA)

Av dessa ekonomiska aktiviteter är det enbart 7.1 Uppförande av nya byggnader och 7.7 Förvärv och ägande av byggnader som genererar utgifter och omsättning 2025.

Metod för väsentlighetsbedömning och rapportering

I linje med 2025 års ändring har SIBS tillämpat väsentlighetströskeln på 10% för varje nyckeltal (omsättning, kapitalutgifter, driftsutgifter). Ekonomiska aktiviteter som tillsammans står för mindre än 10% av nämnaren för ett visst nyckeltal anses vara icke-väsentliga och rapporteras separat som sådana. Det här tillvägagångssättet är avsett att fokusera rapporteringsinsatserna på verksamheter som är ekonomiskt betydande för företaget, samtidigt som transparens upprätthålls för alla verksamheter. Under året 2025 hamnar aktiviteten 7.7 Förvärv och ägande av byggnader under väsentlighetströskeln för samtliga nyckeltal och redovisas därför som icke-bedömda verksamheter som ligger under väsentlighetströskeln.

Bedömning av förenlighet

För att en ekonomisk verksamhet ska definieras som miljömässigt hållbar måste den ge ett väsentligt bidrag till sitt miljömål, får inte orsaka betydande skada på de andra miljömålen (DNSH) och ska bedrivas i enlighet med vissa sociala minimiskyddsåtgärder.

För räkenskapsåret hamnar aktivitet 7.7 under 2025 under väsentlighetströskeln på 10% enligt samtliga nyckeltal och redovisas därför som icke-bedömda verksamheter som ligger under väsentlighetströskeln. Under 2025 har SIBS internationalisering fortsatt i snabb takt och implementeringen av kravet att förenlighet uppnås i denna verksamhet samt av den ekonomiska aktiviteten: 7.1 Uppförande av nya byggnader har inte utförts. Dessa aktiviteter bedöms alltså ej vara förenliga.

Kommentar gällande förändring i förenlighet i turnover, capex och opex från tidigare år

Förändringen i förenlighet från tidigare redovisade år beror dels på att SIBS ägde fler fastigheter tidigare vilket innebar högre värden på nyckeltal för aktivitet 7.7 samt på att alla balansposter som skulle inkluderats i capex inte var inkluderade. Dessa investeringar är nu inkluderade i rapporteringen för räkenskapsåret 2025 och jämförelseåret 2024.

Redovisningsprinciper

Ekonomiska aktiviteter och uppfyllnad av EU-taxonomin redovisas genom följande nyckeltal, KPI:er; Omsättning (Turnover), Kapitalut- gifter (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. 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 som bolaget äger samt projekt- och entreprenadintäkter.

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)

Redovisning av omsättningen motsvarar koncernens intäkter från totalresultat enligt IFRS redovisningsstandarder, se not 9, och inkluderar intäkter från projektverksamheten och operationell leasing. Samtliga intäkter omfattas av taxonomin.

Redovisning av kapitalutgifter (CapEx)

Redovisning av kapitalutgifter återfinns i balansräkningen enligt IFRS redovisningsstandarder, se not 18-23, och omfattar tillägg till materiella – och immateriella tillgångar, förvaltningsfastigheter samt leasing under året före avskrivningar. Kapitalutgifterna inkluderar även materiella tillgångar som erhållits genom förvärv.

Redovisning av driftsutgifter (OpEx)

Redovisning av driftsutgifter omfattar koncernens direkta kostnader för det löpande underhållet som krävs för att säkerställa tillgångarnas kontinuerliga och ändamålsenliga funktion. Detta inkluderar exempelvis driftkostnader och renoveringar som inte aktiveras som kapitalutgifter, underhållsarbeten samt kortfristiga leasingavtal.

Tabell 1: Andel av omsättning, kapitalutgifter och driftsutgifter som härrör från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som omfattas av taxonomin och är förenliga med taxonomikraven – upplysningar som omfattar år (N) (sammanfattade centrala resultatindikatorer)

År 2025					Uppdelning efter miljömål för verksamheter som är förenliga med taxonomikraven										
Central resultatindikator	Totalt	Andel av verksamheter som omfattas av taxonomin	Verksamheter som är förenliga med taxonomikraven	Andel av verksamheter som är förenlig med taxonomikraven	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Cirkulär ekonomi	Föroreningar	Biologisk mångfald	Andel av möjliggörande verksamhet	Andel av omställningsverksamhet	Icke-bedömda verksamheter som anses vara icke-väsentliga	Verksamheter som är förenliga med taxonomikraven under föregående räkenskapsår 2024	Andel av verksamheter som är förenliga med taxonomikraven under föregående räkenskapsår 2024
	MSEK	%	MSEK	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	MSEK	%
Omsättning	939	96%	0	0							0	0	4%	374	6%
Kapitalutgifter	339	98%	0	0							0	0	2%	66	13%
Driftsutgifter	26	99%	0	0							0	0	1%	21	97%

Tabell 2: Andel av omsättning som härrör från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som omfattas av taxonomin eller är förenliga med taxonomikraven – upplysningar som omfattar år 2025 (uppdelning efter verksamhet)

Rapporterade indikatorer (omsättning) 2025													
					Miljömål för verksamheter som är förenliga med taxonomikraven								
Ekonomiska verksamheter	Kod	Centrala resultatindikatorer som omfattas av taxonomikraven (andel (ar) av omsättning)	Centrala resultatindikatorer som är förenliga med taxonomikraven (monetärt värde av omsättning)	Centrala resultatindikatorer som är förenliga med taxonomikraven (andel (ar) av taxonomiförenlig (a) omsättning)	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Cirkulär ekonomi	Föroreningar	Biologisk mångfald	Möjliggörande verksamheter	Omställningsverksamhet	Andel som är förenlig med taxonomikraven av den andel som omfattas av taxonomikraven
		%	MSEK	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%
Uppförande av nya byggnader	7.1	96%	0	0							0	0	0%
Summan av förenlighet per mål													
Centrala resultatindikatorer totalt (omsättning/kapitalutgifter/ driftsutgifter)		96%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%			

Tabell 3: Andel av kapitalutgifter och driftsutgifter som härrör från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som omfattas av taxonomin eller är förenliga med taxonomikraven – upplysningar som omfattar år 2025 (uppdelning efter verksamhet)

Rapporterade indikatorer (kapitaluthifter) 2025													
					Miljömål för verksamheter som är förenliga med taxonomikraven								
Ekonomiska verksamheter	Kod	Centrala resultatindikatorer som omfattas av taxonomikraven (andel (ar) av kapitalutgifter som omfattas av taxonomin)	Centrala resultatindikatorer som är förenliga med taxonomikraven (monetärt värde av kapitalutgifter)	Centrala resultatindikatorer som är förenliga med taxonomikraven (andel (ar) av taxonomiförenlig (a) kapitalugifter)	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Cirkulär ekonomi	Föroreningar	Biologisk mångfald	Möjliggörande verksamheter	Omställningsverksamhet	Andel som är förenlig med taxonomikraven av den andel som omfattas av taxonomikraven
		%	MSEK	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%
Uppförande av nya byggnader	7.1	98%	0	0							0	0	0%
Summan av förenlighet per mål													
Centrala resultatindikatorer totalt (omsättning/kapitalutgifter/ driftsutgifter)		98%	0	0%									

Tabell 4: Andel av driftsutgifter som härrör från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som omfattas av taxonomin eller är förenliga med taxonomikraven – upplysningar som omfattar år 2025 (uppdelning efter verksamhet)

Rapporterade indikatorer (driftsutgifter) 2025													
					Miljömål för verksamheter som är förenliga med taxonomikraven								
Ekonomiska verksamheter	Kod	Centrala resultatindikatorer som omfattas av taxonomikraven (andel (ar) av driftsutgifter som omfattas av taxonomin)	Centrala resultatindikatorer som är förenliga med taxonomikraven (monetärt värde av driftsutgifter)	Centrala resultatindikatorer som är förenliga med taxonomikraven (andel (ar) av taxonomiförenlig (a) driftsutgifter)	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Cirkulär ekonomi	Föroreningar	Biologisk mångfald	Möjliggörande verksamheter	Omställningsverksamhet	Andel som är förenlig med taxonomikraven av den andel som omfattas av taxonomikraven
		%	MSEK	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%
Uppförande av nya byggnader	7.1	99%	0%	0%							0	0	0%
Summan av förenlighet per mål													
Centrala resultatindikatorer totalt (omsättning/kapitalutgifter/ driftsutgifter)		99%	0%										

Samhällsansvars-information

ESRS S1 Den egna arbetskraften

ESRS 2 SBM-3: Väsentliga inverkningar, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell

Alla personer i SIBS egen arbetskraft som det skulle kunna ha en väsentlig inverkan på ingår i den upplysning som ges enligt ESRS 2. (S1-SBM-3-paragraf 14)

ID: S1.SBM-3_01

Personer som berörs av SIBS väsentliga inverkningar, risker och möjligheter är fast anställda, deltidsanställda, inhyrd personal (inklusive gästarbetare) och konsulter. (S1-SBM-3-paragraf 14(a))

ID: S1.SBM-3_02

Följande tre väsentliga potentiellt negativa inverkningar har identifierats för SIBS i den dubbla väsentlighetsanalysen 2025:

- Potentiellt negativ påverkan på den egna arbetskraftens hälsa (utmattning, skador) på grund av hög arbetsbelastning till följd av snabb expansion
- Potentiellt negativ påverkan på mångfald, jämställdhet och diskriminering i den egna arbetskraften
- Potentiell negativ påverkan på inhyrd arbetskrafts rättigheter (särskilt gästarbetare i Malaysia) då de kan utnyttjas till tvångsarbete i marknader och branscher där det finns risk för detta.

Dessa bedöms systemiskt, baserat på var medarbetarna är baserade och lagar om anställningsskydd på aktuella marknader (Sverige och Malaysia). Dessa inverkningar avser medarbetare i SIBS AB och dess dotterbolag. Inga faktiska negativa inverkningar har identifierats. (S1-SBM-3-paragraf 14b)
ID: S1.SBM-3_03

Inga väsentliga positiva inverkningar har identifierats i den dubbla väsentlighetsanalysen. (S1-SBM-3-paragraf 14c). Ej heller några väsentliga möjligheter har identifierats kopplat till den egna arbetskraften. (S1-SBM-3-paragraf 14d)
ID: S1.SBM-3_04, S1.SBM-3_05

Ingen omställningsplan för att minska negativa inverkningar på miljön finns år 2025. (S1-SBM-3-paragraf 14d)
ID: S1.SBM-3_06

Del av verksamhet där risken för potentiellt negativ inverkan på inhyrd arbetskraft med avseende på tvångsarbete är störst är fabrikerna i Malaysia. Risken anses dock vara låg då fabrikerna bedrivs i egen regi. (S1-SBM-3-paragraf 14f). Risken för fall av barnarbete bland egen arbetskraft bedöms också vara låg. Förbud mot barnarbete och tvångsarbete hanteras i uppförandekoden för medarbetare och i uppförandekoden för leverantörer. SIBS accepterar ingen form av tvångsarbete, fysisk eller psykisk bestraffning eller hot om detta. Alla som utför arbete åt koncernen ska vara minst 15 år fyllda (S1-SBM-3-paragraf 14g)
ID: S1.SBM-3_07, S1.SBM-3_08, S1.SBM-3_09, S1.SBM-3_10

Störst risk för arbetsplatsolyckor finns hos anställda inom fabrikerna i Malaysia och på byggplatserna i byggprojekten. Detta på grund av att det är en utsatt arbetsmiljö med många riskmoment, så som tunga lyft, höga höjder och många människor i olika arbetsgrupper som sak samarbeta. Störst risk för tvångsarbete finns hos anställda inom fabrikerna i Malaysia på grund av att i landet och regionen finns det fall av detta, dock ser SIBS inte någon risk i fabrikerna eftersom SIBS själva har all kontroll över styrning och att anställa personal. (S1-SBM-3-paragraf 15)

ID: S1.SBM-3_11

Upplysningskrav S1-1: Policyer för den egna arbetskraften

SIBS har etablerade policyer och certifierade ledningssystem som grund för att identifiera och hantera dessa väsentliga inverkningar relaterade till den egna arbetskraften, inklusive arbetsmiljö, mänskliga rättigheter och arbetsrätt.

SIBS policyer för den egna arbetskraften:

- **Arbetsmiljöpolicy:** Syftet med SIBS arbetsmiljöpolicy är att styra koncernen i arbetet för att samtliga medarbetare ska ha en säker och trivsam arbetsmiljö, där alla utvecklas och mår bra såväl fysiskt som psykiskt.
- **Uppförandekod medarbetare:** Uppförandekoden tydliggör SIBS grundläggande värderingar och är baserad på FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter.
- **Personalpolicy:** Syftet med SIBS personalpolicy är att för samtliga anställda ytterligare förtydliga SIBS arbetsmiljöpolicy beträffande jämställdhet, trakasserier och kränkande särbehandling, alkohol och droger.
- **Visselblåsarpolicy** - del av Uppförandekod och Arbetsmiljöpolicy

Dessa policyer är beslutad av SIBS styrelse och gäller för styrelse, ledning och alla anställda i SIBS AB inklusive dotter- och koncernbolag i Sverige, Malaysia och internationella projekt. Med anställda menas fast anställda, deltidsanställda, inhyrd personal och konsulter. Policyer utvärderas årligen av SIBS:s Chief of Staff och resultatet av denna redovisas till styrelsen. De egna anställda är en intressent vars intressen SIBS har beaktat vid utformandet av dessa policyer. SIBS har även tagit hjälp av skyddsombudet vid fastställande av policyer för de egna anställda. Uppförandekoden och Arbetsmiljöpolicyn finns publicerade på www.sibs.se. (S1-1-paragraf 19)
ID: S1-1_01
MDR-P_01-MDR-P_06

Inga större förändringar i dessa policyer har skett under rapporteringsåret. Mindre ändringar är att personalpolicyn har uppdaterades på grund av otydliga rutiner med löner och bonusar, samt resebokningar. (AR10)
ID: S1-1_02

SIBS policyramverk bygger på internationellt erkända instrument såsom FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter, OECD:s riktlinjer och ILO:s principer, och dessa åtaganden är integrerade i det dagliga arbetet genom utbildning och kontinuerlig genomgång samt uppföljning. Det operativa arbetsmiljöarbetet i koncernbolagen och projekt hanteras av arbetsmiljöansvariga i fabriken och på byggarbetsplatser i Sverige och internationellt. Respektive VD för varje koncern- och intressebolag är ansvarig för att SIBS arbetsmiljöpolicy, uppförandekod, samt övriga lagar och regler följs.

Med SIBS medlemskap i UN Global Compact följer ett åtagande att uppfylla de FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter. Principerna har implementerats i alla koncernens bolag och gäller anställda samt leverantörsled i Sverige, Malaysia och i internationella projekt. SIBS uppförandekod omfattar mänskliga rättigheter och arbetsrätt genom princip 1-6 i FN:s vägledande 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

(S1-1-paragraf 20, 20a)
ID: S1-1_03, S1-1_04

I Uppförandekoden för medarbetar uppmuntrar SIBS alla som omfattas av koden att anmäla alla typer av missförhållanden till sin närmaste chef. Genom visselblåsarfunktion kan detta ske helt anonymt. Oberoende jurist analyserar alla inrapporterade ärenden och delger ingen information till SIBS som kan påverka anonymiteten hos den som anmält. Visselblåsarfunktionen nås på koncernens hemsida. Samarbete och dialog med den egna arbetskraften sker även genom skyddsombud, hälso- och säkerhetskommittéer beroende på land. (S1-1-paragraf 20b)
ID: S1-1_05

För närvarande specificerar SIBS policyer inte någon gottgörelse i händelse av att de mänskliga rättigheterna för bolagets personal påverkas. I praktiken vidtas dock specifika åtgärder om det skulle uppstå en negativ inverkan. Detta arbete utförs vid behov i samråd med en expert på arbetsrätt. SIBS har en visselblåsarprocess för att hantera rapporterade problem och klagomål från den egna personalen. (S1-1-paragraf 20c)
ID: S1-1_06

SIBS policyer är grundade på och förenliga med internationellt erkända instrument såsom FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter, OECD:s riktlinjer och ILO:s principer och koncernen rapporterar en årlig Communication on Progress (CoP) till UN Global Compact. (S1-1-paragraf 21)
ID: S1-1_07

Förbud mot barnarbete och tvångsarbete hanteras i uppförandekoden för medarbetare och i uppförandekoden för leverantörer. SIBS accepterar ingen form av tvångsarbete, fysisk eller psykisk bestraffning eller hot om detta. Alla som utför arbete åt koncernen ska vara minst 15 år fyllda. (S1-1-paragraf 22)
ID: S1-1_08

SIBS har ett systematiskt arbetsmiljöarbete och ledningssystemen för arbetsmiljö i fabrikerna i Malaysia och byggverksamheten i MOBY är certifierade enligt ISO 45001, vilket inkluderar rutiner för riskbedömning, åtgärder, uppföljning och korrigerande aktiviteter. Arbetsmiljöpolicy och ledningssystem syftar till förebyggande av arbetsplatsolyckor. Introduktion av nyanställda inkluderar genomgång av risker och rutiner för att minimera dessa. Dessutom görs regelbundna arbetsplatsinspektioner, analyser av incidenter samt uppföljning av identifierade risker. Säkerhetsarbetet i fabrikerna i Malaysia bygger på strikt rutinföljsamhet, processtyrning och konsekvensanalyser. (S1-1-paragraf 23)
ID: S1-1_09

SIBS uppförandekod och arbetsmiljöpolicy täcker diskriminering och trakasserier, samt främjar lika möjligheter för alla. Alla individer ska behandlas jämlikt och med respekt. Ingen form av kränkning eller trakasserier accepteras. Nyanställda utbildas i uppförandekoden och rutiner finns för uppföljning av avvikelser. (S1-1-paragraf 24a)
ID: S1-1_10

Följande diskrimineringsgrunder omfattas specifikt av uppförandekoden: kön, ursprung, ålder, funktionshinder, religion eller politisk åsikt. (S1-1-paragraf 24b)
ID: S1-1_11

SIBS policydokument gör ingen gruppering eller kategorisering av medarbetare, och därmed inga särskilda åtaganden som rör inkludering och/eller positiv särbehandling av personer från grupper som är särskilt sårbara i den egna arbetskraften. Koncernens personal i Malaysia består till stor del av manliga gästarbetare från Myanmar. Särskilt fokus ligger på att säkerställa information och villkor för migrerande arbetstagare i de marknader där koncernen är verksam. Det finns dock inga formella åtaganden eller program för positiv särbehandling. (S1-1-paragraf 24c)
ID: S1-1_12

Uppförandekodens följs löpande upp som en naturlig del i verksamheten. Ledningen i varje bolag inom koncernen ansvarar genom att föregå med gott exempel och att stötta medarbetarna. Om en medarbetare inte följer denna uppförandekod leder det till korrigerande åtgärder. SIBS uppmuntrar alla som omfattas av uppförandekod att anmäla alla typer av missförhållanden till sin närmaste chef. Genom visselblåsarfunktion kan detta ske helt anonymt. Oberoende jurist analyserar alla inrapporterade ärenden och delger ingen information till SIBS som kan påverka anonymiteten hos den som anmält. Visselblåsarfunktionen nås på koncernens hemsida. Policyer och ledningssystem (ISO-certifieringar) revideras och ses över årligen. (S1-1-paragraf 24d)
ID: S1-1_13

Tabell över policyer, koppling IRO och mål.

IRO	Policy	Mål	Hur efterlevnad följs upp
Potentiellt negativ påverkan på den egna arbetskraftens hälsa (utmattning, skador) p grund av hög arbetsbelastning till följd av snabb expansion	Arbetsmiljöpolicy Uppförandekod medarbetare Personalpolicy	Ingen skadas på våra arbetsplatser	Årlig nödlägesberedskapsövning genomförs för alla anställda i fabrikerna men även mer kompetensbaserad utbildning för till exempel liftförare och alla operatörer av maskinutrustning SIBS följer även upp effektiviteten i riskhanteringsåtgärder genom sina ISO-certifierade ledningssystem, som innefattar krav på dokumentation, utvärdering av arbetsmiljöinsatser och uppföljning av avvikelser.
Potentiellt negativ påverkan på mångfald, jämställdhet och diskriminering i den egna arbetskraften	Arbetsmiljöpolicy Uppförandekod medarbetare Personalpolicy	Ökad diversifiering	SIBS mäter antalet kvinnliga medarbetare i styrelsen, ledningen och koncernen i sin helhet årligen. Uppgifter om mångfald utgår från tillgängliga personaldata och definieras i enlighet med tillämpliga rättsliga ramar för personuppgiftshantering.
Potentiell negativ påverkan på inhyrd arbetskrafts rättigheter (särskilt gästarbetare i Malaysia) då de kan utnyttjas till tvångsarbete i marknader och branscher där det finns risk för detta	Arbetsmiljöpolicy Uppförandekod medarbetare Personalpolicy	Ingen skadas på våra arbetsplatser	Företaget håller månatliga möten med utsedda vandrarhemsledare som representerar migrantarbetare. Tvåveckorsdialoger på produktionsgolvet på stationsnivå för att diskutera arbetsrelaterade frågor, kvalitetsproblem och operativa bekymmer, samt periodiska dialoger som genomförs av EHS-avdelningen om säkerhet och arbetsplatsrelaterade ämnen.

Upplysningskrav S1-2: Rutiner för kontakter med den egna arbetskraften och arbetstagarrepresentanter angående inverkningar

SIBS medarbetare är aktiva i frågor som rör arbetsmiljö och arbetsförhållanden. Detta sker i Sverige genom skyddsombud, deltagande i övningar och riskkartläggningar med mera. Engagemangsnivån och frekvensen varierar från fall till fall, beroende på situationen. Formatet kan vara informationsdelning via e-post, möten etcetera, beroende på situationen. En gång per år genomförs strukturerade medarbetarsamtal. Medarbetare uppmuntras även att ta kontakt med sin närmaste chef vid frågor eller tveksamhet kring policyer eller arbetsmiljörelaterade frågor. Ledarna ska vara tillgängliga och närvarande för diskussioner om rutiner, arbetsmiljö och förhållningssätt.

På fabrikerna i Malaysia sker kontakten främst genom deltagande som representanter i hälso- och säkerhetskommittén som i sin tur följer upp och utvärderar arbetsmiljöarbetet. Dialoger i arbetsmiljö- och säkerhetskommittén genomförs på kvartalsbasis. Dessa dialoger är strukturerade formella möten där arbetsmiljö- och säkerhetsprestanda, incidentstatistik, riskbedömningar, laglig efterlevnad och förbättringsåtgärder diskuteras. Ytterligare möten kan sammankallas ad hoc vid allvarliga incidenter, betydande operativa förändringar eller regulatoriska krav. Arbetsmiljö- och säkerhetskommittén består av lednings- och arbetstagarrepresentanter.

I Malaysia genomförs även en årlig medarbetarundersökning, som först infördes 2025 och administreras av administrationsavdelningen för att samla in feedback och förstå medarbetares eventuella bekymmer.

Undersökningen är helt anonym och är för närvarande begränsad till lokala anställda. Resultaten av undersökningen granskas och diskuteras vid möten med högsta ledningen. Från och med den senaste undersökningen som genomfördes 2025 har inga formella handlingsplaner eller uppföljningsåtgärder implementerats.

Denna struktur används för att säkerställa ett kontinuerligt informationsflöde, möjliggöra återkoppling och integrera medarbetarnas perspektiv i beslut som rör arbetsmiljön. (S1-2-paragraf 27, 27a-b)
ID: S1-2_01, S1-2_02, S1-2_03

Chief of Staff har det operativa ansvaret för medarbetarsamtal, stöttning av chefer i vad de behöver ta med sina arbetsgrupper, samt överser arbetet med skyddsombud och ser till att resultatet från dialoger med anställda beaktas i företagets beslut och åtgärder. Chief of Staff är även alltid tillgänglig för frågor som rör allt gällande inverkan på de egna anställda, vilket alla nyanställda informeras om vid introduktionen. Chief of Staff har som ansvarig för den egna arbetskraften befogenhet att lösa många arbetsmiljörelaterade problem direkt, eller tar det vidare in i ledningsgruppen vid behov. (S1-2-paragraf 27c)
S1-2_04

Förutom vad som står ovan, har SIBS inget övrigt ramavtal eller annan överenskommelse gällande arbetstagarrepresentanter vad gäller den egna arbetskraftens mänskliga rättigheter. (S1-2-paragraf 27d)
ID: S1-2_05

Varje års sätts en handlingsplan över vad chefer borde ta upp med sin anställda på gruppnivå. Resultatet av kontakterna utvärderas kontinuerligt i tillämpliga fall. Vid behov tas det vidare i ledningen eller med chefer som får möjlighet att ta det i sina avdelningsmöten. (S1-2-paragraf 27e)
ID: S1-2_06

Migrerande arbetskraft är identifierat som en riskgrupp för att drabbas av inverkningar. Koncernens personal i Malaysia består till stor del av migrerande arbetskraft, framför allt från Myanmar. Särskilt fokus ligger på att säkerställa lika villkor och möjlighet att påverka arbetsmiljön genom dialog precis som för övrig personal i Malaysia. Bland de lika villkor de har är att de får gratis lunch och boende samt lön motsvarande lokala arbetare.

Företaget tillhandahåller boende för migrantarbetare genom två utsedda externa byråer, som ansvarar för den dagliga förvaltningen och underhållet av arbetarnas bostäder. Alla boendearrangemang är obligatoriskt i enlighet med Malaysias Akta 446 (Workers' Minimum Standards of Housing and Amenities Act), som föreskriver minimikrav för:

- Boendeyta och upptagningsbegränsningar
- Sanitet, vattentillförsel och elektricitet
- Renlighet och hygien
- Säkerhet, trygghet och grundläggande bekvämligheter

Företaget håller månatliga möten med utsedda vandrarhemsledare som representerar migrantarbetare. Dessa möten ger en formell plattform för arbetarna att:

- Framföra problem som förekommer i vandrarhemmet
- Ta upp frågor om boendeförhållanden, hygien, säkerhet och bekvämligheter
- Dela feedback från andra boende

De problem som tas upp under dessa möten sammanställs och dokumenteras av företaget och kommuniceras formellt till de utsedda boendebyråerna för korrigerande åtgärder. Uppföljningar genomförs för att säkerställa snabb lösning.

För att komplettera personliga möten finns ett QR-kodsskanningssystem på varje vandrarhem, vilket gör det möjligt för migrantarbetare att:

- Lämna in underhålls- eller boenderelaterade klagomål enkelt
- Rapportera problem som rör VVS, el, renlighet eller säkerhet
- Skicka feedback direkt utan att behöva gå genom mellanhänder

Denna digitala kanal förbättrar tillgängligheten, sekretessen och responsen, och säkerställer att problem kan tas upp omedelbart och hanteras effektivt.

Förutom boenderelaterade dialoger med HR, deltar migrantarbetare också i andra regelbundna engagemangsforum som genomförs tillsammans med lokala arbetare. Dessa inkluderar tvåveckorsdialoger på produktionsgolvet på stationsnivå för att diskutera arbetsrelaterade frågor, kvalitetsproblem och operativa bekymmer, samt periodiska dialoger som genomförs av EHS-avdelningen om säkerhet och arbetsplatsrelaterade ämnen.

Frågan gällande jämställdhet i styrelse och ledningsgrupp lyfts även årligen då koncernen har ett behov av att öka diversifieringen. Vid rekrytering tas frågan upp och det finns alltid en strävan att få in fler kvinnliga medarbetare. (S1-2-paragraf 28)
ID: S1-2_07

Upplysningskrav S1-3: Rutiner för att gottgöra för negativa inverkningar och kanaler genom vilka de egna arbetstagarna kan uppmärksamma problem

SIBS har ingen allmän policy eller allmänna rutiner för gottgörelse, eller bidrag till gottgörelse, i situationer där bolaget har orsakat eller bidragit till väsentliga negativa inverkningar för den egna personalen. Detta arbete utförs vid behov i samråd med en expert på arbetsrätt. I Malaysia finns etablerade processer enligt malaysisk lag för gottgörelse. HR ska rapportera incidenter enligt malaysisk lag till en enhet som sedan hanterar kompensationen. (S1-3-paragraf 32 a)
S1-3_01

SIBS medarbetare har flera interna och externa kanaler för att rapportera avvikelser, misstänkta oegentligheter eller klagomålshantering i fråga om anställda. Den primära kanalen är dialog med närmaste chef, som enligt uppförandekoden ska vara tillgänglig för frågor och rapportering. Chief of Staff finns alltid tillgänglig i de fall närmaste chef ej kan konsulteras. Därutöver har SIBS en extern och anonym visselblåsartjänst, som alla medarbetare kan använda för att rapportera misstänkta oegentligheter, brister i arbetsmiljö, uppförandekod eller andra allvarliga incidenter. Tjänsten utformat för att skydda den rapporterandes integritet och möjliggör anonymitet i hela processen. Detta gäller anställda i samtliga länder där SIBS verkar. Funktionen är tillgänglig dygnet runt och hanteras av en oberoende part. Systemet ingår i koncernens arbete med att förebygga och upptäcka missförhållanden. (S1-3-paragraf 32 b-c)
ID: S1-3_02

Tillgången till rapporteringskanaler säkerställs genom genomgångar vid introduktion för nyanställda, utbildning i personalhandboken som finns tillgänglig för alla anställda samt genom ett tydligt ledarskap där chefer ska vara tillgängliga och närvarande för frågor. Medarbetarnas representation genom skyddsombud i Sverige och deltagande i säkerhetskommittéer i Malaysia innebär att lokala strukturer finns på arbetsplatsen. Chief of Staff finns även tillgänglig, fysiskt i kontorslandskapet samt digitalt vid eventuella frågor och tveksamheter. Visselblåsartjänsten finns tillgänglig på hemsidan för intern och extern tillgång. (S1-3-paragraf 32 d)
S1-3_06

Ansvariga funktioner hanterar inkomna ärenden och säkerställer att åtgärder vidtas. Rutinerna inom ISO-certifierade ledningssystem (ISO 9001 och ISO 45001) omfattar även uppföljning av avvikelser, vilket innebär att utredningar dokumenteras och kommuniceras enligt etablerade interna processer. En potentiell olycka på fabriksgolvet eller byggarbetsplatser rapporteras genom en dokumenterad EHS-rapporteringsprocess. Den berörda anställda eller den första personen på plats måste omedelbart informera sin handledare eller chef. Detta säkerställer snabb medvetenhet och påbörjar den formella incidenthanteringsprocessen. Om skadan kräver behandling skickas den drabbade arbetaren till företagets egen panelklinik, eller ges vidare medicinsk behandling baserat på klinikens rekommendation. EHS-avdelningen säkerställer att processen för rapportering och utredning av arbetsplatsolyckor följs.

För rapporter som inkommer via visselblåsartjänsten hanteras dessa av en oberoende externt funktion (Qbase) med ansvar att utreda och följa upp ärendet enligt etablerade rutiner. En gång per år hålls en revision med Qbase för att utvärdera visselblåsarfunktionen och dess ärenden. VD i det aktuella bolaget, ledning i SIBS AB och styrelse involveras i de fallen så krävs. Om något tas upp i medarbetarsamtal är det upp till varje chef att ta det vidare om det är något som påverkar att något mer generellt behöver ses över i det specifika bolaget eller koncernen i sin helhet. (S1-3-paragraf 32 e)
ID: S1-3_07

Genom dialog i medarbetarsamtal undersöks om personer i den egna arbetskraften känner till och litar på strukturer eller rutiner för att uppmärksamma problem eller behov och få dem utredda. (S1-3-paragraf 33)
ID: S1-3_08

SIBS uppförandekod och arbetsmiljöpolicy omfattar nolltolerans mot diskriminering och ska säkerställa att medarbetare behandlas lika och tryggt. Detta inkluderar principer som stödjer skydd mot repressalier för de som lyfter frågor. SIBS arbetsmiljöpolicy tar upp koncernens ansvar att som arbetsgivare säkerställa att samtliga medarbetare skyddas från repressalier när de rapporterar incidenter, faror, risker och möjligheter. (S1-3-paragraf 33)
S1-3_09

Upplysningskrav S1-4: Åtgärder avseende väsentliga inverkningar på den egna arbetskraften och strategier för att minska de väsentliga riskerna och utnyttja de väsentliga möjligheterna, vad gäller den egna arbetskraften, och dessa åtgärders ändamålsenlighet

Åtgärder som planeras eller som pågår för att förhindra eller minska väsentliga negativa inverkningar på den egna arbetskraften:

- Gällande potentiellt negativ påverkan på den egna arbetskraftens hälsa (utmattning, skador) på grund av hög arbetsbelastning till följd av snabb expansion har Chief of Staff följt upp med samtal en och en med alla i den egna arbetskraften på huvudkontoret för att säkerställa måendet bland de anställda. Denna åtgärd startades och slutfördes under 2025.I Malaysia genomförs årligen säkerhetsutbildning av personal i fabrik för att minimera skador. Årlig nödlägesberedskapsövning genomförs för alla anställda i fabrikerna men även mer kompetensbaserad utbildning för till exempel liftförare och alla operatörer av maskinutrustning.
    - Specifika pågående åtgärder gällande arbetsmiljö i fabriken i Malaysia som påbörjades under 2025 och slutfördes i december 2025:
        1. Genomförde en identifiering av faror och riskbedömning av alla arbetsområden och processer.
        2. Genomförde regelbundna EHS-inspektioner vid arbetsstationer
        3. Implementera kampanjen för handsäkerhet (verktygslådeföreläsningar, affischer, medvetenhet om personlig skyddsutrustning, utbildning i handskydd)
        4. Genomförde kemisk hälsoriskbedömning (CHRA).
        5. Gav specialiserad utbildning i kemikaliesäkerhet för alla anställda som arbetar.
        6. Säkerställde tillräckliga tekniska skyddsåtgärder (ventilation, lokal utsug, dragskåp).
        7. Tillhandahöll och efterlev användningen av korrekt PPE (handskar, andningsskydd, skyddsglasögon).
- Gällande potentiellt negativ påverkan på mångfald, jämställdhet och diskriminering i den egna arbetskraften sker årlig lönerevision. Personalpolicyn har under året uppdaterats på grund av identifierade otydliga rutiner med löner och bonusar, samt resebokningar. Detta kom upp i många medarbetarsamtal samt direkt i samtal med Chief of Staff under året och därför vidtogs denna åtgärd. Åtgärden startades och slutfördes under 2025.
- Gällande potentiell negativ påverkan på inhyrd arbetskrafts rättigheter (särskilt gästarbetare i Malaysia) då de kan utnyttjas till tvångsarbete i marknader och branscher där det finns risk för detta pågår kontinuerlig säkerställande av inhyrd personals lika rättigheter. Denna åtgärd är kontinuerlig och har varken slut eller startdatum.
- Verksamheten i Malaysia vidtar även åtgärder för att skapa en ny organisation gällande ESG-ramverk under de kommande två åren. Gap-analysen för denna påbörjades under 2025 och ska vara klar under 2026. En del av detta är även åtgärder för att stärka kommunikation och implementering av visselblåsarfunktionen. Det är väldigt få rapporterade incidenter och SIBS vill säkerställa att det inte beror på att den inte är tillräckligt väl implementerad eller kommunicerad.

Inga delmål eller nyckelmilstolpar är satta för åtgärderna.

(S1-4-paragraf 38a)
ID: S1-4_01
MDR-A_01, MDR-A_02, MDRA-A_03

Ingen faktisk väsentlig negativ inverkan har påträffats och därmed har det ej vidtagits åtgärder för att tillhandahålla eller möjliggöra gottgörelse. (S1-4-paragraf 38b)
ID: S1-4_02

SIBS arbetar aktivt för att skapa goda arbetsvillkor. Koncernen erbjuder arbets- och anställningsvillkor likvärdiga med kollektivavtal och detaljer förhandlas individuellt. Fackligt engagemang uppmuntras i uppförandekoden och koncernens 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. Ytterligare åtgärd eller initiativ som pågår för att åstadkomma positiva inverkningar på den egna arbetskraften är att SIBS utvecklar strukturen kring medarbetarsamtal och lönerutiner. Detta för att förbättra tydligheten och att alla anställda ska känna sig sedda, trygga och förstå vad som krävs av den anställde för att få till exempel bonus. (S1-4-paragraf 38c)
ID: S1-4_03

SIBS följer även upp effektiviteten i riskhanteringsåtgärder genom sina ISO-certifierade ledningssystem, som innefattar krav på dokumentation, utvärdering av arbetsmiljöinsatser och uppföljning av avvikelser. Uppföljning och kontroll av åtgärder och initiativ sker även kontinuerligt i medarbetarsamtal. Säkerhetskommittéer och ansvariga chefer i både Sverige och Malaysia följer löpande upp utvecklingen. Incidenter och observerade risker analyseras för att säkerställa att vidtagna åtgärder faktiskt minskar riskerna. (S1-4-paragraf 38d)
ID: S1-4_04

Åtgärder och initiativ identifieras genom de etablerade kanalerna för medarbetarinvolvering: i medarbetarsamtal, då anställda kommer direkt till Chief of Staff, genom skyddsombud eller visselblåsarfunktionen. Chief of Staff tar vidare de åtgärder som anses nödvändiga och lämpliga. Arbetet är systematiskt och integrerat i ledningssystemen.(S1-4-paragraf 39)
ID: S1-4_05

Inga väsentliga risker för den egna arbetskraften är identifierade i väsentlighetsbedömningen för rapporteringsåret 2025. Gällande åtgärder för potentiellt negativa inverkningar på den egna arbetskraften se paragraf 38a.(S1-4-paragraf 40a)
ID: S1-4_06

Inga väsentliga möjligheter för den egna arbetskraften är identifierade i väsentlighetsbedömningen för rapporteringsåret 2025. (S1-4-paragraf 40b)
ID: S1-4_07

För att säkerställa att SIBS egna affärspraxis inte orsakar eller bidrar till väsentliga negativa inverkningar på den egna arbetskraften arbetar företaget enligt uppförandekod och policyer baserade på OECD och UN Global Compact. Leverantörer omfattas av uppförandekod. Särskilt fokus finns vid inträde på nya marknader för att säkerställa god arbetsmiljö och affärsetik i värdekedjan samt för de egna anställda. Riskbedömningar görs i vissa fall innan åtgärder vidtas som skulle kunna orsaka eller bidra till väsentliga negativa inverkningar på SIBS egen personal. Arbetsmiljörepresentant kopplades in där riskerna bedömdes vara högre. (S1-4-paragraf 41)
S1-4_08

Resurser för hantering av väsentliga inverkningar avsätts i form av certifierade ledningssystem (ISO 9001, 14001, 45001), arbetsmiljöansvariga, säkerhetschefer i fabriker och projekt. Hållbarhetsarbetet styrs strategiskt på koncernnivå och följs upp vid behov av styrelsen. (S1-4-paragraf 43)
S1-4_09

Inga allvarliga incidenter eller övriga faktiska inverkningar har skett under rapporteringsåret. Därför har det inte uppstått något behov av att vidta åtgärder för att tillhandahålla eller möjliggöra gottgörelse. MDR-A_04

Ingen betydande driftsutgift och eller kapitalutgift har krävts för åtgärderna.
MDR-A_06

Upplysningskrav S1-5: Mål för hur väsentliga negativa inverkningar ska hanteras, positiva inverkningar stärkas och väsentliga risker och möjligheter hanteras

Följande tidsbestämda och resultatinriktade mål har SIBS fastställt för att minska de negativa inverkningarna på den egna arbetskraften och/eller stärka de positiva inverkningarna på den egna arbetskraften och/eller hantera väsentliga risker och möjligheter relaterade till den egna arbetskraften.

Mål inom hälsa, säkerhet och arbetsmiljö:

Ingen skadas på våra arbetsplatser. Detta är ett absolut mål som kopplar till syftet med arbetsmiljöpolicyn som styr koncernen i arbetet för att samtliga medarbetare ska ha en säker och trivsam arbetsmiljö, där alla utvecklas och mår bra såväl fysiskt som psykiskt, men även till uppförandekoden som tydliggör SIBS grundläggande värderingar och är baserad på FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter. Arbetsmiljöarbetet i koncernens fabriker och på byggarbetsplatser har högsta prioritet. Perioden för målet är 2025 men det är ett årligt återkommande år och omfattar alla anställda i den egna arbetskraften, samt underentreprenörer och inhyrd personal på koncernens arbetsplatser. Genom att fortsätta låta arbetsmiljöarbetet ta tid och strukturerat granska, riskbedöma och ta fram bättre arbetsmetoder minskar SIBS risken för skador. SIBS 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 fabrikerna och på koncernens byggarbetsplatser är certifierat enligt ISO 45001 och koncernen har nolltolerans mot fusk med skyddsutrustning och säkerhetsföreskrifter.

Fabrikerna i Malaysia har följande tre kvantitativa tidsbestämda mål för 2025:

- **Total registrerad olycksfrekvens (TRIR) - < 1 per 100 anställda (följ OSHA-standard)**

I början av 2025 var basvärdet/baslinjen för Total Recordable Incident Rate (TRIR) 0,68, beräknad baserat på 2024 års fullständiga säkerhetsprestandadata. Vid slutet av 2025 uppnåddes ett TRIR på 0,27. Flera intressenter var involverade i att fastställa och stödja detta mål*: Ledningen i Malaysia* satte KPI-målet i linje med företagets säkerhetsmål, *EHS-teamet:* utvecklade genomförandestrategier och övervakningsmekanismer, och *Supervisors & anställda*: deltog i säkerhetsprogram såsom inspektioner och utbildningar. Metodiken för att beräkna TRIR är Total Recordable Incidents x 200 000 / Totalt antal arbetade timmar = 7 x 200 000 / 5 197 647,25 = 0,27
Total Recordable Incidents = 7
Totalt antal arbetade timmar: 5 197 647,25

- **Minska olyckor som involverar hand- och finger-skador < 7**

I början av 2025 var basvärdet/baslinjen för antalet fall av hand- och finger-skador 12 fall, baserat på incidentdata från 2024. I slutet av 2025 hade det totala antalet fall av hand- och hand- och finger-skador minskat till 4. Intressenter som spelade en nyckelroll i att sätta och uppnå detta mål var: Ledningen i Malaysia: Godkände och stödde genomförandet av handhygienkampanjen, EHS-teamet: Identifierade handskador som en högrisktrend genom incidentanalys och organiserade handhygienkampanj, samt Supervisors & anställda: Deltog i säkerhetsprogram såsom inspektioner och utbildningar samt handhygienkampanj. Detta KPI mäts genom att följa det totala antalet rapporterade fall av hand- och finger-skador under rapporteringsåret. Inkluderar skärsår, krosskador och klämolyckor.

- **Noll skador och noll sjukdomar på grund av exponering för kemiska ämnen**

I början av 2025 fastställdes basvärdet baserat på historiska data från 2024, där inga skador eller yrkesrelaterade sjukdomar kopplade till kemisk exponering rapporterades. I slutet av 2025 hade företaget inte haft några skador och inga rapporterade fall av yrkesrelaterad sjukdom på grund av kemisk exponering, och målet uppnåddes därmed. Intressenter som var delaktiga i att fastställa detta mål var: EHS-teamet (riskbedömning och övervakning), Ledningen (godkännande och engagemang) och Anställda (efterlevnad av säkra arbetsrutiner och användning av personlig skyddsutrustning). Målet övervakas genom rapporteringssystem för incidenter och olyckor, register över arbetsmiljöövervakning och inspektioner samt övervakning av exponering på arbetsplatsen. Alla rapporterade fall utreds för att avgöra om de är relaterade till kemisk exponering.

Mål inom mångfald jämställdhet och inkludering

Ökad diversifiering. Detta är ett relativt mål som kopplar till uppförandekoden som tydliggör SIBS grundläggande värderingar och är baserad på FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter, samt personalpolicyn som ytterligare förtydliga SIBS arbetsmiljöpolicy beträffande jämställdhet, trakasserier och kränkande särbehandling. Målet omfattar den egna arbetskraften i egen verksamhet. 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 SIBS 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 SIBS övertygelse att mångfald skapar trivsel och lönsamhet.

Följande kvantitativt tidsbestämda mål är satt inom SIBS:

- **Utöka antalet kvinnliga medarbetare i styrelsen, ledningen och koncernen i sin helhet med 10% till 2030.** Basåret för målet är 2025 och basvärdet är således samma som utfallet för 2025, vilket var noll kvinnor i styrelsen. För lednings och koncernen i sin helhet se nedan. Målet är relativt och perioden för målet är 2025-2030. Målet formulerades i samarbete med skyddsombud. Uppgifter om mångfald utgår från tillgängliga personaldata och definieras i enlighet med tillämpliga rättsliga ramar för personuppgiftshantering.

Mångfald ledning			
	Totalt	Man	Kvinna
Koncern	6	6	-
Operativ LG SWE	7	6	1
MOBY	2	2	-
MOKO	8	8	0
FRONTLOG	1	1	0
BOSTAD	1	1	0
MY	5	5	0

	Antal personer	%
Kvinnor	91	4,6%
Män	1884	95,4%

(S1-5-paragraf 46)

I dagsläget har inga formella delmål fastställts för målperioden för något av målen. (S1-5-paragraf 47a)
ID: S1-5_01
MDR-T_01-MDR-T_09

Förutom målen ovan, som även innefattar inhyrd arbetskraft, finns inget separat mål för IRO:n gällande potentiell negativ påverkan på inhyrd arbetskrafts rättigheter (särskilt gästarbetare i Malaysia) då de kan utnyttjas till tvångsarbete i marknader och branscher där det finns risk för detta. I stället pågår kontinuerlig säkerställande av inhyrd personals rättigheter och att ingen far illa. Denna övergripande ambitionsnivå har under 2025 uppnåtts.

Detta följs upp kontinuerligt i de dialoger som hålls med inhyrd arbetskraft.

Företaget håller månatliga möten med utsedda vandrarhemsledare som representerar migrantarbetare. Dessa möten ger en formell plattform för arbetarna att:

- Framföra problem som förekommer i vandrarhemmet
- Ta upp frågor om boendeförhållanden, hygien, säkerhet och bekvämligheter
- Dela feedback från andra boende

De problem som tas upp under dessa möten sammanställs och dokumenteras av företaget och kommuniceras formellt till de utsedda boendebyråerna för korrigerande åtgärder. Uppföljningar genomförs för att säkerställa snabb lösning.

För att komplettera personliga möten finns ett QR-kodsskanningssystem på varje vandrarhem, vilket gör det möjligt för migrantarbetare att:

- Lämna in underhålls- eller boenderelaterade klagomål enkelt
- Rapportera problem som rör VVS, el, renlighet eller säkerhet
- Skicka feedback direkt utan att behöva gå genom mellanhänder

Denna digitala kanal förbättrar tillgängligheten, sekretessen och responsen, och säkerställer att problem kan tas upp omedelbart och hanteras effektivt.

Förutom boenderelaterade dialoger med HR, deltar migrantarbetare också i andra regelbundna engagemangsforum som genomförs tillsammans med lokala arbetare. Dessa inkluderar tvåveckorsdialoger på produktionsgolvet på stationsnivå för att diskutera arbetsrelaterade frågor, kvalitetsproblem och operativa bekymmer, samt periodiska dialoger som genomförs av EHS-avdelningen om säkerhet och arbetsplatsrelaterade ämnen.

(MDR-T_16-19, paragraf 81)

SIBS arbetsmiljöarbetet och säkerhetsarbetet bygger på kontinuerlig förbättring och lärande av incidenter och uppföljning. Detta sker genom regelbundna genomgångar av händelser och dialoger med skyddsombud samt kvartalsvisa möten med säkerhets- och hälsokommittén där mål eventuella incidenter följs upp. Status följs även upp i ledningssystemet och årligen genomförs en kontroll om huruvida företaget uppnått målen. Då dras även eventuella lärdomar och görs förbättringar vad gäller företagets insatser att nå målen.
(S1-5-paragraf 47b-c)
ID: S1-5_02, S1-5_03

Upplysningskrav S1-6: Uppgifter om företagets anställda

Tabell 1 Redovisning av uppgifter om antal anställda uppdelat i män och kvinnor	
Könstillhörighet	**Antal anställda** (antal personer per den 31 dec)
Män	1884
Kvinnor	91
Annat	0
Ej angivet	0
Totalt anställda	1975

Tabell 2 Presentation av antalet anställda i länder där företaget har minst 50 anställda som representerar minst 10 % av företagets totala antal anställda	
Land	**Antal anställda** (antal personer per den 31 dec)
Malaysia	1851
Sverige	124

(S1-6-paragraf 50a)
S1-6_01, S1-6_02, S1-6_03, S1-6_04, S1-6_05, S1-6_06

Tabell 3 Redovisning av anställda efter avtalstyp uppdelat i män och kvinnor (i antal anställda eller heltidsekvivalenter) (redovisning om hel- och deltidsanställningar är frivillig)					
	(Rapporteringsperiod)				
	Kvinna	Man	Övriga	Uppgift saknas	Totalt
Antal anställda (antal personer / heltidsekvivalenter)	91	1884			1975
Antal tillsvidareanställda (antal personer / heltidsekvivalenter)	83	1068			1151
Antal tillfälligt anställda (antal personer / heltidsekvivalenter)	0	803			803
Antal behovsanställda (antal personer / heltidsekvivalenter)	8	13			21
Antal heltidsanställda (antal personer / heltidsekvivalenter)	83	1870			1953
Antal deltidsanställda (antal personer / heltidsekvivalenter)	8	14			22

(S1-6-paragraf 50b), S1-6_07, S1-6_08, S1-6_09, S1-6_10

Det totala antalet anställda som lämnade företaget under rapporteringsperioden och personalomsättningen under rapporteringsperioden.

Slutat	Antal
Totalt	**1565**
Sverige	22
MY	1545

Personalomsättning	Totalt %
Totalt	**57,7**
Sverige	18,3
MY	59,6

(S1-6-paragraf 50c)
S1-6_11
S1-6_12

Måtten gällande anställda baseras på uppgifter från lönesystem/HR-system. Alla redovisade siffror i antal anställda, anställningsform och könsfördelning baseras på registrerade uppgifter i lönesystemet och avser antal anställda i per den 31 dec 2025.

För redovisade siffror gällande personalomsättning har en annan metod använts. I stället för antal per den 31 december har beräkningen gjorts enligt följande formel: Antalet lämnade/genomsnittligt anställda under året) x 100. Genomsnittligt anställda har beräknats genom att ta antalet anställda vid årets början + antalet anställda vid årets slut/2.

Måtten baseras på registrerade och rapporterade uppgifter i interna system, vilket innebär att de kan vara beroende av kvaliteten i rapportering och registrering. Uppgifterna omfattas av interna kontroller och uppföljningsprocesser. Mätningarna valideras inte av något annat externt organ än den oberoende revisorn inom ramen för hållbarhetsgranskningen. (S1-6-paragraf 50 d, S1-6_13, S1-6_14, S1-6_15, Paragraf 75-77, MDR-M_01-03).

På grund av minskad produktion under rapporteringsåret har tillfälligt anställda i fabriken i Malaysia minskat betydligt under året. Lokala kontraktsanställdas tjänster avslutades vid kontraktets slut och utländska arbetare överfördes till nya arbetsgivare, vilket resulterade i högre personalomsättning.
(S1-6-paragraf 50e)
S1-6_16

f. En korshänvisning av den information som redovisas enligt leda ovan till det antal som är mest representativt i de finansiella rapporterna
(S1-6-paragraf 50f)
S1-6_17
N/A

Upplysningskrav S1-9: Mångfaldsindikatorer

Könsfördelningen på företagsledningsnivå och åldersfördelningen bland SIBS anställda

SIBS AB	Total	Man, antal	Man %	Kvinna, antal	Kvinnor %
Styrelse	5	5	100	0	0
Executive Management	6	6	100	0	0
Operativ LG Swe	7	6	86	1	14
Group management teams					
SWE	18	16	89	2	11
MY	5	5	100	0	0
Mångfald ledning					

	Total	Man, antal	Man %	Kvinna, antal	Kvinnor %
Koncernstyrelse	5	5	100	0	0
Koncern LG	6	6	100	0	0
Operativ LG SWE	7	6	86	1	14
MOBY	2	2	100	0	0
MOKO	8	8	100	0	0
FRONTLOG	1	1	100	0	0
BOSTAD	1	1	100	0	0
MY	5	5	100	0	0
PM	6	4	67	2	33

(S1-6-paragraf 66a)

S1-9_01, S1-9_02

	Totalt		Sverige		Malaysia	
	Antal personer	%	Antal personer	%	Antal personer	%
Kvinnor	91	4,60%	37	29,80%	54	2,90%
Män	1884	95,40%	87	70,20%	1797	97,10%
Under 30 år	1279	64,80%	33	14,40%	1246	72,10%
30-50 år	666	29,10%	83	79,80%	583	27,70%
Över 50 år	30	0,30%	8	5,80%	22	0,20%

(S1-6-paragraf 66b)
S1-9_03, S1-9_04, S1-9_05

Definitionen av högsta ledningsnivå i denna rapportering är två nivåer under koncernstyrelsen.
(AR 71, S1-9_06)

Måtten gällande anställda baseras på uppgifter från lönesystem och incidenthanteringssystem samt interna rapporteringsprocesser. Uppgifter om mångfald utgår från tillgängliga personaldata och definieras i enlighet med tillämpliga rättsliga ramar för personuppgiftshantering.

Måtten baseras på registrerade och rapporterade uppgifter i interna system, vilket innebär att de kan vara beroende av kvaliteten i rapportering och registrering. Uppgifterna omfattas av interna kontroller och uppföljningsprocesser. Mätningarna valideras inte av något annat externt organ än den oberoende revisorn inom ramen för hållbarhetsgranskningen. (Paragraf 75-77, MDR-M_01-03).

Upplysningskrav S1-10: Tillräckliga löner

I Sverige får alla anställda löner över gängse referenslöner. Malaysia refererar för närvarande inte till externa eller publicerade nivåer av levnadslön när löner sätts. Beslut om ersättning styrs istället av lagstadgade minimilöner, interna jobbnivåstrukturer, marknadsmässig konkurrenskraft och affärsmässiga hållbarhetsöverväganden.

Utöver att följa Malaysias lagstadgade minimilön, förbättrar företaget de anställdas totala inkomster och välbefinnande genom kompletterande ersättningar och förmåner i naturform, inklusive:

- Närvaroersättning – för att belöna konsekvent närvaro och stödja inkomststabilitet.
- Säkerhetsersättning – för att uppmärksamma efterlevnad av arbetsplatssäkerhetskrav och främja en säker arbetskultur.
- Daglig gratis lunch – erbjuds på arbetsdagar för att minska de anställdas dagliga levnadskostnader och stödja näringsbehoven.

Dessa förmåner utgör en del av SIBS totala ersättningsram och säkerställer att de anställdas nettoförmåner och verkliga köpkraft är betydligt högre än endast grundlönen.Bolaget bedömer därmed att de tillhandahållna förmånerna bidrar till att säkerställa en skälig levnadsstandard för berörda arbetstagare.
(S1-10-paragraf 69)
ID: S1-10_01

Upplysningskrav S1-14: Mått för arbetsmiljö

SIBS värnar om och ansvarar för att varken medarbetare eller leverantörer ska drabbas av arbetsrelaterad ohälsa och skador relaterade till arbetet. Koncernens rutiner för hälsa och säkerhet omfattar samtliga medarbetare, underentreprenörer och inhyrd personal. Byggverksamheten i Sverige och produktionen i Malaysia är certifierade enligt ISO 45001 för arbetsmiljö, vilket inkluderar rutiner för riskbedömning, åtgärder, uppföljning och korrigerande aktiviteter. Alla anställda i byggverksamheten i Sverige och produktionen i Malaysia omfattas därav av arbetsmiljösystemet. SIBS ser ledningssystemet ISO 45001 för arbetsmiljö som ett värdefullt verktyg för att säkerställa att utvärderingar utförs systematiskt och att risker följs upp. (S1-14- paragraf 88a).
S1-14_01

100% av alla personer i den egna arbetskraften som omfattas av företagets arbetsmiljösystem på grund av lagkrav och/eller erkända normer eller riktlinjer.
(S1-11-paragraf 88a)
S1-14_01

Inga dödsfall har orsakats av arbetsrelaterade skador och arbetsrelaterad ohälsa under 2025, vare sig hos egna anställda eller övrig personal som arbetar på företagets anläggningar.
(S1-14-paragraf 88b)
S1-14_02
S1-14_03

Under året har totalt 10 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. Två fall av arbetsrelaterad ohälsa har rapporterats under året.
(S1-14-paragraf 88c-d)
S1-14_04, S1-14_05, S1-14_06

	Sverige	Malaysia	Saudiarabien
Andelen personer i den egna arbetskraften som omfattas av företagets arbetsmiljösystem på grund av lagkrav och/eller erkända normer eller riktlinjer.	100%	100%	100%
Antal arbetsrelaterade dösfall	0	0	0
Antal arbetsskador med allvarlig konsekvens	0	0	0
Totalt antal inrapporterade arbetsskador	3	7	0
Skadefrekvens per 1 000 000 timmar	5,85	1,35	0
Antal inrapporterad arbetsrelaterad ohälsa	2	0	0
Lost days*	150,5	71	0
Totalt antal arbetade timmar	512 797	5 197 647	398 881

*Lost days innefattar antal förlorade arbetsdagar på grund av arbetsskador eller arbetsrelaterad ohälsa.
(S1-14-paragraf 88e)
S1-14_07

En potentiell olycka på fabriksgolvet rapporteras genom en dokumenterad EHS-rapporteringsprocess. Den berörda anställda eller den första personen på plats måste omedelbart informera sin handledare eller chef. Detta säkerställer snabb medvetenhet och påbörjar den formella incidenthanteringsprocessen. Om skadan kräver behandling skickas den drabbade arbetaren till företagets egen panelklinik, eller ges vidare medicinsk behandling baserat på klinikens rekommendation. EHS-avdelningen säkerställer att processen för rapportering och utredning av arbetsplatsolyckor följs.

Måtten gällande anställda baseras på uppgifter från lönesystem och/ eller incidenthanteringssystem samt interna rapporteringsprocesser. Arbetsmiljörelaterade mått, såsom sjukfrånvaro och arbetsplatsincidenter, baseras på registrerade uppgifter i interna rapporteringssystem.

Måtten baseras på registrerade och rapporterade uppgifter i interna system, vilket innebär att de kan vara beroende av kvaliteten i rapportering och registrering. Uppgifterna omfattas av interna kontroller och uppföljningsprocesser. Mätningarna valideras inte av något annat externt organ än den oberoende revisorn inom ramen för hållbarhetsgranskningen. (Paragraf 75-77, MDR-M_01-03)

Upplysningskrav S1-16: Ersättningsindikatorer (löneskillnader och total ersättning)

Löneklyftan mellan könen

SIBS årliga lönerevision visar att det inte finns skillnader mellan lönen för kvinnor och män som inte helt förklaras av typ av tjänst, ålder och erfarenhet.

Region	Medellön kvinnor i förhållande till män %
Sverige	66
Malaysia	213

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

För personal i Malaysia tjänar kvinnorna mer för att de alla har kontorstjänst i relation till att merparten av personalen i fabriken är män. I Sverige tjänar kvinnorna mindre, men även här kan skillnaden helt förklaras med erfarenhet, ålder och typ av tjänst.

Totalen blir statistisk skev på grund av personalsammansättningen av väldigt många män i fabriken i Malaysia med låg timlön, få kvinnor totalt och att svenska kvinnor med högre timlön drar upp kvinnosnittet kraftigt, därför redovisas endast per land.

(S1-16-paragraf 97a)
S1-16_01

Medianlön är 28021kr/år

Den årliga totala ersättningsgraden för den högst betalda personen i förhållande till medianvärdet för den totala ersättningen för alla anställda (exklusive den högst betalda personen)

Högst betald	4 629 109
Median	28 021
Förhållande	165,2

(S1-16-paragraf 97b)
S1-16_02

Ersättningen baseras på faktiskt utbetald ersättning under rapportperioden, utan uppräkning till helårsekvivalenter. Medianvärdet påverkas av att ett stort antal fabriksarbetare i Malaysia varit anställda under en begränsad del av året.
(S1-16-paragraf 97c)
S1-16_03

Måtten gällande anställda baseras på uppgifter från lönesystem och incidenthanteringssystem samt interna rapporteringsprocesser. Löneindikatorer baseras på ersättningsdata i lönesystemet och beräknas enligt interna ersättningsprinciper och relevanta regelverk. Måtten baseras på registrerade och rapporterade uppgifter i interna system, vilket innebär att de kan vara beroende av kvaliteten i rapportering och registrering. Uppgifterna omfattas av interna kontroller och uppföljningsprocesser. Mätningarna valideras inte av något annat externt organ än den oberoende revisorn inom ramen för hållbarhetsgranskningen. (Paragraf 75-77, MDR-M_01-03)

Upplysningskrav S1-17: Incidenter, anmälningar och allvarliga inverkningar på mänskliga rättigheter

	Sverige	Malaysia	Saudiarabien
Sammanlagda antalet diskrimineringsfall inklusive trakasserier	0	0	0
Antalet klagomål som lämnas in genom kanaler för personer i företagets egen arbetskraft	1	0	0
Den sammanlagda mängden böter, viten och ersättningar för de incidenter och klagomål	0	0	0
Antalet allvarliga människorättsincidenter	0	0	0
Den sammanlagda mängden böter, viten och ersättningar	0	0	0

(S1-17-paragraf 103a-d) (S1-17-paragraf 104a-b)

S1-17_01, S1-17_02, S1-17_03, S1-17_04, S1-17_05, S1-17_06, S1-17_08, S1-17_09, S1-17_10, S1-17_11, S1-17_12

Antal incidenter och / eller klagomål baseras på uppgifter från incidenthanteringssystem samt uppgifter från interna och externa kanaler för att rapportera avvikelser, vilket innebär att de kan vara beroende av kvaliteten i rapportering och registrering. SIBS medarbetare har flera interna och externa kanaler för att rapportera avvikelser, misstänkta oegentligheter eller klagomålshantering i fråga om anställda. Den primära kanalen är dialog med närmaste chef. Chief of Staff finns alltid tillgänglig i de fall närmaste chef ej kan konsulteras. Därutöver har SIBS en extern och anonym visselblåsartjänst. Tjänsten utformat för att skydda den rapporterandes integritet och möjliggör anonymitet i hela processen. Detta gäller anställda i samtliga länder där SIBS verkar. Funktionen är tillgänglig dygnet runt och hanteras av en oberoende part. Systemet ingår i koncernens arbete med att förebygga och upptäcka missförhållanden.

Uppgifterna omfattas av interna kontroller och uppföljningsprocesser. Mätningarna valideras inte av något annat externt organ än den oberoende revisorn inom ramen för hållbarhetsgranskningen. (Paragraf 75-77, MDR-M_01-03)

Bolagsstyrningsinformation

ESRS G1 – Ansvarsfullt företagande

G1-1: Policyer för ansvarsfullt företagande och företagskultur

Följande fyra väsentliga inverkningar och risker kopplat till ansvarsfullt företagande har identifierats för SIBS i den dubbla väsentlighetsanalysen:

- Risk för ökade svårigheter att säkerställa efterlevnad av uppförandekod för medarbetare och leverantörsled vid snabb expansion in i nya marknader vilket kan skada företagets rykte eller leda till straffavgifter.
- Potentiell negativ påverkan på bransch och samhälle på grund av risk för mutor och korruptionsincidenter
- Faktisk negativ påverkan på leverantörsrelationer på grund av underlåtenhet att upprätthålla betalningspraxis
- Risk för att underlåtenhet att upprätthålla betalningspraxis med de egna leverantörerna kan leda till ökade kostnader och försämrade affärsrelationer

SIBS har etablerade policyer som grund för att identifiera och hantera dessa väsentliga inverkningar

SIBS policyer när det gäller frågor som rör ansvarsfullt företagande:

- **Uppförandekod medarbetare:** Omfattar styrelse, ledning och alla medarbetare i SIBS AB:s egen verksamhet inklusive dotter- och koncernbolag. Uppförandekoden tydliggör SIBS grundläggande värderingar och är baserad på FN Global Compacts 10 principer om mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och korruption. Vid upprättande av uppförandekoden har intressenterna medarbetare tagits i beaktande. Policyn adresserar IRO:er kopplat till efterlevnad av uppförandekod och risk för mutor och korruptionsincidenter.
- **Uppförandekod leverantörer:** Omfattar leverantörer i hela värdekedjan till SIBS AB, inklusive dotterbolag och koncernbolag. Koden förtydligar hur leverantörer måste följa SIBS kärnvärden och är baserad på de tio principerna i FN:s Global Compact om mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och anti-korruption. Vid upprättande av uppförandekoden har intressenterna leverantörer tagits i beaktande. Policyn adresserar IRO:er kopplat till efterlevnad av uppförandekod och risk för mutor och korruptionsincidenter.
- **Integritetspolicy:** Beskriver hur SIBS AB värnar om personlig integritet i syfte att skydda enskildas grundläggande rättigheter och friheter, särskilt rätten till skydd av personuppgifter. Denna integritetspolicy förtydligar hur SIBS sparar och använder personuppgifter. I upprättande av integritetspolicy har alla intressenter vars personuppgifter SIBS tillhandahåller tagits i beaktande. Omfattar hantering av personuppgifter i hela värdekedjan.

- **Antikorruptionspolicy** – del av uppförandekod för medarbetare och uppförandekod för leverantörer. Policyn utgår från internationella principer och gäller vid alla affärsrelationer, upphandlingar och projekt. Policyn adresserar IRO:er kopplat till risk för mutor och korruptionsincidenter.
- **Visselblåsarpolicy** - del av Uppförandekod och Arbetsmiljöpolicy. Policyn kopplar till samtliga väsentliga IRO:er och rapportering av eventuella avvikelser inom dessa.

Dessa policyer är beslutad av SIBS styrelse och gäller de för styrelse, ledning och alla anställda i SIBS AB inklusive dotter- och koncernbolag i Sverige, Malaysia och internationella projekt. Med anställda menas fast anställda, deltidsanställda, inhyrd personal och konsulter. Policyer utvärderas årligen och uppdateras vid behov. Efterlevnaden av samtliga policyer följs upp genom regelbunden rapportering av eventuella avvikelser. Relevanta funktioner ansvarar för att säkerställa att policyn implementeras i verksamheten och att eventuella avvikelser hanteras genom etablerade incident- och rapporteringsstrukturer. Den högsta nivån i företagets organisation som ansvarar för att genomföra samtliga policyer är VD. Samtliga policyer finns publicerad på www.sibs.se. (G1-1-paragraf 7)
ID: G1.MDR-P_01-06

SIBS företagskultur bygger på säkerhet, kvalitet, transparens och ansvar. Den kontrollerade miljön i egna fabriker skapar förutsättningar för att aktivt arbeta med ett kvalificerat säkerhetsarbete, vilket präglar kulturen i hela koncernen. Företagskulturen upprättas, utvecklas och främjas genom det policyramverk och det systematiska arbetet med ledningssystem. SIBS ledning säkerställer att alla policyer är kända och tillämpade genom återkommande kommunikation och utbildningar. Nyanställda introduceras i koden som en del av introduktionen, och befintliga medarbetare får regelbunden uppdatering om policyförändringar genom personalhandboken och medarbetarsamtal och relevanta riskområden. Ledare har ett särskilt ansvar att föregå med gott exempel, att integrera policyerna i sitt dagliga beslutsfattande och att skapa en kultur där avvikelserapportering uppmuntras och tas på allvar. Genom interna informationskanaler, möten och uppföljningar säkerställs att policydokumenten inte enbart blir formella styrdokument utan ett aktivt verktyg i organisationens löpande arbete. Policyer utvärderas årligen av SIBS:s Chief of Staff. En gapanalys genomförs för att säkerställa att eventuella nya lagar omfattas. Ansvarig person för respektive policy har som ansvar att säkerställa att den är uppdaterad och resultatet av denna redovisas till styrelsen.

Företaget arbetar för att upprätthålla en arbetsmiljö där alla medarbetare bemöts med värdighet och respekt, där diskriminering inte tolereras och där rättvisa arbetsvillkor är ett fundament. SIBS säkrar att medarbetare har frihet att organisera sig, att löner och villkor följer lagar och branschstandarder och att arbetsmiljöfrågor prioriteras högt, särskilt i fabriksverksamheten där säkerhet och riskförebyggande arbete är centrala delar av den dagliga styrningen. Årligen genomförs strukturerade medarbetarsamtal. Utöver detta uppmuntras även medarbetare att ta kontakt med sin närmaste chef vid tveksamhet kring agerande kopplat till policyer, ansvarsfullt företagande och företagskultur. Koncernens ledare ska vara närvarande och tillgängliga för den här typen av samtal och synpunkter. Samarbete och dialog med den egna arbetskraften sker även genom skyddsombud, hälso- och säkerhetskommittéer beroende på land.

Företaget har nolltolerans mot korruption, mutor och otillbörlig påverkan och verkar för att affärsbeslut grundas på objektiva kriterier och sunda kommersiella överväganden. SIBS arbetar dessutom med att säkerställa integritet och dataskydd i alla processer som rör medarbetare, kunder och leverantörer. Ansvarsfull skattehantering utgör också en del av företagets styrning. SIBS eftersträvar korrekt och transparent skattehantering i alla geografier där företaget verkar. Tillsammans bidrar dessa principer till en helhetsbild som ger stabilitet, förutsägbarhet och tillförlitlighet i företagets interna och externa relationer. (G1-1-paragraf 9)
ID: G1-1_01

SIBS har interna rutiner för att upptäcka, anmäla och utreda handlingar som bryter mot lagen, företagets uppförandekod eller liknande interna regler. I första hand sker rapportering till närmaste chef. SIBS tillhandahåller även en oberoende visselblåsarfunktion som möjliggör anonym rapportering av misstänkta oegentligheter, brott mot uppförandekoden, arbetsmiljörisker och andra kritiska avvikelser. Denna funktion kan användas anonymt av både interna och externa intressenter för anmälan och finns tillgänglig på SIBS hemsida. Alla rapporter utreds konfidentiellt av kompetent funktion för vidare åtgärd. (G1-1-paragraf 10a)
ID: G1-1_02

Under rapporteringsperioden har inga brott mot uppförandekoden uppkommit.

Rapporteringsfunktionen följer EU:s visselblåsardirektiv *(tillämplig lag som införlivar direktiv (EU) 2019/1937)*. Rapportörer skyddas från repressalier och identiteten hanteras strikt anonymt och konfidentiellt. För rapporter som inkommer via visselblåsartjänsten hanteras dessa av ett oberoende visselblåsarsystem genom Qbase med en direkt rapporteringskanal till deras jurist inom arbetsmiljö. Denne ansvarar för att utreda och följa upp ärendet enligt etablerade rutiner. En gång per år hålls en revision med Qbase för att utvärdera visselblåsarfunktionen och dess ärenden. SIBS informerar och utbildar den egna arbetskraften om visselblåsarkanalen i genomgångar vid introduktion för nyanställda, utbildning i personalhandboken som finns tillgänglig för alla anställda samt genom ett tydligt ledarskap där chefer ska vara tillgängliga och närvarande för frågor. Omfattar även SIBS internationella verksamhet utanför EU, inklusive Malaysia. (G1-1-paragraf 10c (i, ii))
ID: G1-1_05

Incidenter som inkommer via övriga kanaler utreds i första hand av ledningsgruppen. Extern juridisk hjälp eller revisionsmässig expertis används vid behov. Alla utredningar av affärsetiska incidenter sker skyndsamt, oberoende och objektivt, samt dokumenteras och rapporteras till styrelse. I de fall någon i ledningen skulle vara inblandad utreds dessa direkt av styrelsen. (G1-1-paragraf 10e)
ID: G1-1_08

Det finns i dagsläget ingen separat policy för utbildning om ansvarsfullt företagande. SIBS anställda får vid behov gå externa utbildningar i arbetsmiljö, affärsetik, antikorruption, säkerhet och kvalitet och samtliga anställda får den kunskap, motivation, information och utbildning som krävs för att följa arbetsmiljöpolicyn och kunna arbeta säkert och hälsosamt. (G1-1-paragraf 10g)
ID: G1-1_10

Högst risk för korruption och mutor bedöms finnas inom inköp och leverantörsled, internationell försäljning och projektutveckling på komplexa marknader. (G1-1-paragraf 10h)
ID: G1-1_11

SIBS följer gällande nationella implementeringar av EU:s visselblåsardirektiv och erbjuder säker anonym kanal för rapportering. Informationen om funktionen finns tillgänglig på hemsidan för alla anställda och externa parter. SIBS visselblåsarpolicy tillämpas även på internationella marknader. (G1-1-paragraf 11)
ID: G1-1_12

G1-2: Hantering av förbindelser med leverantörer

SIBS säkerställer att betalning kan genomföras korrekt och i tid genom en så kallad "purchase to pay"-process som säkerställer att alla leverantörer behandlas rättvist och likvärdigt. Vid betalning av leverantörer tillämpas en likabehandlingsprincip, där ingen åtskillnad görs mellan olika leverantörer. SIBS har rutiner och kontroller som säkerställer att leverantörsfakturor betalas på förfallodatum. Viktiga steg i processen är attestförfarandet där kostnaden godkänns och attesteras av två personer. Dessutom finns automatiska påminnelser som säkerställer skyndsam hantering. Detta är särskilt viktigt för att undvika negativa effekter för små och medelstora företag. Betalningsprocessen är centraliserad och följs upp löpande. Idag finns ingen policy gällande betalningar till leverantörer, varken i separat policy eller som del av annan policy. Anledningen till detta är för att betalningar till leverantörer i stället hanteras genom de kontrakt som upprättas med respektive leverantör.
(G1-2-paragraf 14)
ID: G1-2_01, MDR-P_07

SIBS arbetar med en global sourcingmodell där leverantörer granskas utifrån kvalitet, arbetsmiljö, leveransförmåga och efterlevnad av lagar och etiska krav. En betydande del av inköpen är kopplade till fabrikerna i Malaysia. Ett stabilt och ansvarsfullt leverantörsnätverk är avgörande för både kvalitet och kontinuitet i produktionen, och SIBS har därför etablerat en strukturerad modell för att hantera och utveckla sina leverantörsrelationer.

Uppförandekoden för leverantörer förtydligar hur leverantörer måste följa SIBS kärnvärden och är baserad på de tio principerna i FN:s Global Compact om mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och anti-korruption. Koden utgör ett formellt avtalat krav och leverantörer är skyldiga att skriftligen bekräfta att de följer koden. Den säkerställer en gemensam standard i leverantörskedjan och syftar till att skapa transparens och tydlighet kring SIBS förväntningar. Företaget arbetar aktivt med att kommunicera dessa förväntningar och med att säkerställa att leverantörer har förstått och kan efterleva kraven.

Leverantörer med avvikelser hanteras genom en dialogprocess som utvecklas utifrån avvikelsens art och allvarlighet. Målet är alltid att tillsammans hitta en lösning så att uppförandekoden kan efterlevas. Leverantörer som inte kan upprätta en trovärdig plan för att leva upp till uppförandekoden eller som inte visar förbättring kommer att avslutas. (G1-2-paragraf 15a)
ID: G1-2_02

SIBS inkluderar hållbarhetsrelaterade kriterier i beslutsprocessen för att välja nya leverantörer. Innan avtal tecknas bedöms leverantören utifrån risker kopplade till arbetsvillkor, säkerhet, mänskliga rättigheter, miljöpåverkan och affärsetik. Denna bedömning integreras i den ordinarie upphandlingsprocessen och är avsedd att säkerställa att nya leverantörer lever upp till företagets minimikrav och kan stödja en långsiktigt ansvarsfull leveranskedja. Genom denna förhandsanalys identifieras och hanteras risker i ett tidigt skede. (G1-2-paragraf 15b)
ID: G1-2_03

G1-3: Förebyggande arbete mot, och upptäckt av, korruption och mutor

SIBS har etablerat en tydlig och konsekvent nolltolerans mot alla former av korruption, mutor och otillbörlig påverkan. Företaget verkar i flera geografiska marknader där risknivåerna varierar, och det är därför centralt att ha en robust struktur för att förebygga, identifiera och hantera potentiella korruptionsrisker. SIBS säkerställer att alla medarbetare, särskilt de i funktioner med högre exponering såsom inköp, projektledning och internationella affärskontakter, har kunskap om företagets regler och förväntningar. Nolltoleransprincipen är en integrerad del av uppförandekoden och utgör grunden för företagets arbete med ansvarsfull affärspraxis i alla länder där verksamheten bedrivs.

Alla anställda avstår helt från att ge eller ta emot alla typer av gåvor som kan sätta individen eller den andra parten i någon form av beroendeställning. Intressekonflikter undviks genom att inte genomföra affärer med närstående eller där någon anställd har privata intressen. All användning av koncernens underentreprenörer eller leverantörskontakter för privat bruk måste godkännas av CEO.

Alla avvikelser och osäkerheter ska rapporteras till närmaste chef eller via etablerade rapporteringskanaler. För de tillfällen då det finns behov finns även en oberoende visselblåsarfunktion som säkerställer anonymitet.

SIBS redovisar årligen sitt antikorruptionsarbete. Rapporteringen inkluderar hur företaget arbetar med incidenthantering, vilken typ av avvikelser som förekommit och vilka åtgärder som vidtagits. Genom denna transparens vill SIBS bidra till en ökad förståelse för företagets arbetssätt och skapa förtroende hos kunder, medarbetare och andra intressenter.

Under rapporteringsåret har SIBS haft etablerade rutiner för att identifiera, följa upp och utreda misstänkta incidenter av korruption eller otillbörlig påverkan. Företaget har inte identifierat några fall där medarbetare eller externa parter bekräftats ha varit involverade i korrupta handlingar. (G1-3-paragraf 18a)
ID: G1-3_01

Utöver att säkerställa att alla anställda tar del av Uppförandekoden har inga specifika åtgärder genomförts i förebyggande syfte för att förebygga korruption. Anledningen till detta är att det inte har bedömts som nödvändigt eftersom inga fall av korruption har uppdagats. Därmed har heller ej några åtgärder behövts vidta för att åtgärda inverkan.
(Paragraf 62. MDR-A_13)

SIBS medarbetare har flera interna och externa kanaler för att rapportera avvikelser, så som misstänkt korruption. Den primära kanalen är dialog med närmaste chef, som enligt uppförandekoden ska vara tillgänglig för frågor och rapportering. I de fall korruption misstänks utreds detta att av både VD och CFO för SIBS.

Därutöver har SIBS en extern och anonym visselblåsartjänst, som alla medarbetare kan använda för att rapportera misstänkta oegentligheter, brister i arbetsmiljö, uppförandekod eller andra

allvarliga incidenter. Tjänsten utformat för att skydda den rapporterandes integritet och möjliggör anonymitet i hela processen. Detta gäller anställda i samtliga länder där SIBS verkar. Funktionen är tillgänglig dygnet runt via hemsidan. För rapporter som inkommer via visselblåsartjänsten hanteras dessa av ett oberoende visselblåsarsystem genom Qbase med en direkt rapporteringskanal till deras jurist inom arbetsmiljö. Denne ansvarar för att utreda och följa upp ärendet enligt etablerade rutiner.

Systemet ingår i koncernens arbete med att förebygga och upptäcka missförhållanden. (G1-3-paragraf 18b)
ID: G1-3_02

I de fall då man identifierar att medarbetare eller externa parter bekräftats ha varit involverade i korrupta handlingar rapporteras detta till styrelse, samt externt i den årliga hållbarhetsredovisningen. (G1-3-paragraf 18c)
ID: G1-3_03

Antikorruptionspolicy är en del av uppförandekoden för medarbetare och SIBS informerar om uppförandekoden vid introduktion för nyanställda, utbildning i personalhandboken som finns tillgänglig för alla anställda samt genom ett tydligt ledarskap där chefer ska vara tillgängliga och närvarande för frågor. Årligen genomförs strukturerade medarbetarsamtal där det chefer säkerställer att den anställde förstår policyernas innebörd. (G1-3-paragraf 20)
ID: G1-3_05

Nyanställda introduceras till företagets nolltolerans mot korruption i introduktionsprogrammet, som omfattar utbildning i uppförandekoden och specifika riktlinjer kring gåvor, intressekonflikter och affärsetik. På så sätt säkerställs att alla medarbetare, oavsett roll, får samma grundläggande förståelse för SIBS förväntningar och arbetssätt från dag ett.

Regelbunden kommunikation sker från ledningen, där syftet är att påminna om företagets nolltolerans och betona vikten av en integritetsdriven kultur. SIBS arbetar för att skapa ett klimat där medarbetare känner trygghet i att lyfta frågor och diskutera etiska dilemman öppet. Genom kontinuerlig dialog och påminnelser integreras arbetet mot korruption i den löpande verksamheten. (G1-3-paragraf 21a)
ID: G1-3_06

Det finns i dagsläget ingen formell utbildning för riskutsatta avdelningar i dagsläget. Detta är ett identifierat gap inom koncernen och bör genomföras för anställda som ansvarar för att skriva avtal. (G1-3-paragraf 21b)
ID: G1-3_07

SIBS genomför ingen formell utbildning för ledamöter i *förvaltnings-, lednings- eller tillsynsorgan* men både styrelse och ledning är tillsatta baserat på tidigare kompetens och erfarenhet av genomarbetad governance-struktur där anti-korruption ingår. (G1-3-paragraf 21c)
G1-3_08

Målet gällande nolltolerans mot alla former av korruption, mutor och otillbörlig påverkan kopplar till policyn gällande anti-korruption som är en del av uppförandekoden för medarbetare och leverantörer.

Målet är ett absolut mål och den förväntade målnivån är noll fall. Målet omfattar hela värdekedjan och den egna verksamheten i alla geografiska områden där koncernen är verksam. Basåret är 2025 och baslinjevärdet är noll fall. Perioden målet gäller för är rapporteringsåret 2025 men det är ett återkommande årligt mål. I dagsläget har inga formella delmål fastställts för målperioden. Inga intressenter har varit med i fastställandet av målet.

Målet avser antal bekräftade incidenter av korruption, mutor eller otillbörliga betalningar inom koncernen under rapporteringsperioden. En incident anses bekräftad när den har verifierats genom intern utredning, disciplinär process eller rättsligt beslut. Uppgifter samlas in genom koncernens system för incidentrapportering, visselblåsarfunktion och interna kontrollprocesser. Måttet baseras på rapporterade och identifierade incidenter och kan därför vara beroende av effektiviteten i interna rapporterings- och kontrollsystem. Ej rapporterade eller oupptäckta incidenter ingår inte i måttet.
MDR-T_01-09

G1-4: Fall av korruption och mutor

Under rapporteringsåret har SIBS inte identifierat några bekräftade fall av korruption eller mutbrott inom verksamheten, enligt interna utredningar och rapporterade avvikelser. (G1-4-paragraf 24a)
ID: G1-4_01, G1-4_02

Inga åtgärder har genomförts då inga överträdelser påträffats gällande korruption och/eller mutor. Ingen leverantör, affärspartner eller annan tredjepartsaktör har uteslutits eller fått avslutade affärsrelationer på grund av korruptionsrelaterade överträdelser under året. SIBS fortsätter att följa upp leverantörer enligt fastställda processer och säkerställer att krav på affärsetik integreras i alla centrala delar av leverantörsstyrningen. (G1-4-paragraf 24b)
G1-4_03, AR8

Noll bekräftade fall av korruption och mutor under 2025. (G1-4-paragraf 25).

Måttet avser antal bekräftade incidenter av korruption, mutor eller otillbörliga betalningar inom koncernen under rapporteringsperioden. En incident anses bekräftad när den har verifierats genom intern utredning, disciplinär process eller rättsligt beslut. Uppgifter samlas in genom koncernens system för incidentrapportering, visselblåsarfunktion och interna kontrollprocesser. Måttet baseras på rapporterade och identifierade incidenter och kan därför vara beroende av effektiviteten i interna rapporterings- och kontrollsystem. Ej rapporterade eller oupptäckta incidenter ingår inte i måttet. Mätningen valideras inte av ett annat externt organ än den oberoende revisorn inom ramen för hållbarhetsgranskningen.
MDR-M_01-MDR-M_03

G1-6: Betalningspraxis

SIBS strävar efter att upprätthålla ansvarsfulla och rättvisa betalningsrutiner och följer lokala lagkrav gällande betalningstider. Koncernens betalningsvillkor i standardavtal varierar generellt från 30 till 90 dagar. Koncernen betalar i snitt 11% av alla fakturor inom betalningsvillkoren.

Den genomsnittliga tid i antal dagar som det tar för SIBS-koncernen att betala en faktura från den dag då beräkningen av den avtalsenliga eller lagstadgade betalningstiden påbörjas är ca 60 dagar.

SIBS-koncernen hade fyra rättsliga förfaranden avseende sena betalningar som var utestående vid rapporteringsåret slut.

Informationen har sammanställts från företagets bokföringssystem, innehållandes alla betalda fakturor under rapporteringsåret. Mätningen valideras inte av ett annat externt organ än den oberoende revisorn inom ramen för hållbarhetsgranskningen.
(G1-6-paragraf 31-33(a-d)) ID: G1-6_01, G1-6_02, G1-6_03, G1-6_04, G1-6_05 MDR-M_01-03

Inga särskilda mål är satt gällande betalningspraxis förutom att betala enligt vad som är överenskommet med den enskilda leverantören. Att följa det som är bestämt med respektive leverantör anses vara tillräckligt som mål och därav har i dagsläget inga andra mål bedömts behövas. Ändamålsenligheten följs upp genom att mäta betalningstider varje år med 2025 som basår, samt att utvärdera betalningsprocessen löpande.

Förutom att följa rutiner och kontroller som säkerställer att leverantörsfakturor betalas på förfallodatum, har inga andra åtgärder genomförts gällande betalningspraxis under 2025, vare sig i förebyggande syfte eller för gottgörelse. Detta på grund av att rutiner och kontroller har bedömts vara tillräckliga vad gäller åtgärder.

(Paragraf 81, MDR-T_16- 19, MDR-A_13)

Bilagor

ESRS-index

Nedan följer en förteckning över de upplysningskrav som SIBS följt vid utarbetandet av hållbarhetsförklaringen, efter utfallet av väsentlighetsbedömningen inklusive var de relaterade upplysningarna finns i hållbarhetsförklaringarna.

ESRS 2

Upplysningskrav	Namn	Sidnummer
BP-1	Allmän grund för utarbetandet av hållbarhetsförklaringarna	28
BP-2	Upplysningar med avseende på särskilda omständigheter	28
GOV-1	Förvaltnings-, lednings- och tillsynsorganens roll	31
GOV-2	Information som lämnas till och hållbarhetsfrågor som behandlas av företagets förvaltnings-, lednings- och tillsynsorgan	32
GOV-3	Integration av hållbarhetsrelaterade resultat i incitamentssystem	33
GOV-4	Förklaring om tillbörlig aktsamhet i fråga om hållbarhet	33
GOV-5	Riskhantering och intern kontroll över hållbarhetsrapportering	33
SBM-1	Strategi, affärsmodell och värdekedja	34
SBM-2	Intressenters intressen och synpunkter	37
SBM-3	Väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell	39
IRO-1	Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter	42
IRO-2	Upplysningskrav i ESRS-standarder som omfattas av företagets hållbarhetsförklaring	50
MDR-P	Antagna policyer för hur väsentliga hållbarhetsfrågor ska hantera	I respektive ämnesstandard
MDR-A	Åtgärder och resurser med avseende på väsentliga hållbarhetsfrågor	I respektive ämnesstandard
MDR-T	Uppföljning av policyernas och åtgärdernas ändamålsenlighet genom mål	I respektive ämnesstandard
MDR-M	Mått i förhållande till väsentliga hållbarhetsfrågor	I respektive ämnesstandard

E1 – Klimatförändringar

Upplysningskrav	Namn	Sidnummer
relaterat till ESRS 2 GOV3	Integration av hållbarhetsrelaterade resultat i incitamentssystem	33
E1-1	Omställningsplan för begränsning av klimatförändringarna	52
relaterat till ESRS 2 SBM-3	Väsentliga inverkningar, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell	52
relaterat till ESRS 2 IRO-1	Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentliga klimatrelaterade inverkningar, risker och möjligheter	47
E1-2	Policyer för begränsning av och anpassning till klimatförändringarna	53
E1-3	Åtgärder och resurser med avseende på klimatförändringspolicyer	53
E1-4	Mål för begränsning av och anpassning till klimatförändringarna	54
E1-5	Energianvändning och energimix	54
E1-6	Bruttoväxthusgasutsläpp inom scope 1, 2, 3 och totala växthusgasutsläpp	55

E5 – Resursanvändning och cirkulär ekonomi

Upplysningskrav	Förklarande text	Sidnummer
relaterat till ESRS 2 IRO-1	Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentliga inverkningar, risker och möjligheter avseende resursanvändning och cirkulär ekonomi	49
E5-1	Policyer för resursanvändning och cirkulär ekonomi	58
E5-2	Åtgärder och resurser för resursanvändning och cirkulär ekonomi	59
E5-3	Mål för resursanvändning och cirkulär ekonomi	60
E5-4	Resursinflöde	60
E5-5	Resursutflöden inkl avfall	61

S1 - Den egna arbetskraften

Upplysningskrav	Förklarande text	Sidnummer
relaterat till ESRS 2 SBM-2	*Intressenters intressen och synpunkter*	*37*
relaterat till ESRS 2 SBM-3	*Väsentliga inverkningar, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell*	*67*
S1-1	*Policyer för den egna arbetskraften*	*67*
S1-2	*Rutiner för kontakter med den egna arbetskraften och arbetstagarrepresentanter angående inverkningar*	*69*
S1-3	*Rutiner för att gottgöra för negativa inverkningar och kanaler genom vilka de egna arbetstagarna kan uppmärksamma problem*	*70*
S1-4	*Åtgärder avseende väsentliga inverkningar på den egna arbetskraften och strategier för att minska de väsentliga riskerna och utnyttja de väsentliga möjligheterna, vad gäller den egna arbetskraften, och dessa åtgärders ändamålsenlighet*	*71*
S1-5	*Mål för hur väsentliga negativa inverkningar ska hanteras, positiva inverkningar stärkas och väsentliga risker och möjligheter hanteras*	*72*
S1-6	*Uppgifter om företagets anställda*	*75*
S1-9	*Mångfaldsindikatorer*	*76*
S1-10	*Tillräckliga löner*	*76*
S1-14	*Mått för arbetsmiljö*	*77*
S1-16	*Ersättningsindikatorer (löneskillnader och total ersättning)*	*78*
S1-17	*Incidenter, anmälningar och allvarliga inverkningar på mänskliga rättigheter*	*79*

G1- Ansvarsfullt företagande

Upplysningskrav	Förklarande text	Sidnummer
relaterat till ESRS 2 GOV-1	Förvaltnings-, lednings- och tillsynsorganens ansvar	31
relaterat till ESRS 2 IRO-1	Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentliga inverkningar, risker och möjligheter	50
G1-1	Policyer för ansvarsfullt företagande och företagskultur	79
G1-2	Hantering av förbindelser med leverantörer	81
G1-3	Förebyggande arbete mot, och upptäckt av, korruption och mutor	81
G1-4	Fall av korruption och mutor	82
G1-6	Betalningspraxis	82

Förteckning över datapunkter i övergripande och tematiska standarder som härrör från annan EU lagstiftning

Upplysningskrav och relaterad datapunkt	Referens i förordningen om hållbarhetsupplysningar (23 53 66 88 93 108)	Referens i tredje pelaren (24 54 67 89 109)	Referens i referensvärdes-förordningen (25 55 *1)	Referens i EU:s klimatlag (26 56 110)
ESRS 2 GOV-1 Jämnare könsfördelning i styrelserna punkt 21 d	Indikator nr 13 tabell 1 i bilaga I		Kommissionens delegerade förordning (EU) 2020/1816 (27 57), bilaga II	
ESRS 2 GOV-1 Procentandel oberoende styrelseledamöter punkt 21 e			Bilaga II till delegerad förordning (EU) 2020/1816	
ESRS 2 GOV-4 Redogörelse för due diligence (tillbörlig aktsamhet) punkt 30	Indikator nr 10 tabell 3 i bilaga I			
ESRS 2 SBM-1 Inblandning i verksamheter kopplade till fossila bränslen punkt 40 d i	Indikator nr 4 tabell 1 i bilaga I	Artikel 449a i förordning (EU) nr 575/2013 Kommissionens genomförandeförordning (EU) 2022/2453 (28 58), tabell 1: Kvalitativ information om miljörisker och tabell 2: Kvalitativ information om sociala risker	Bilaga II till delegerad förordning (EU) 2020/1816	
ESRS 2 SBM-1 Inblandning i verksamheter kopplade till kemikalieproduktion punkt 40 d ii	Indikator nr 9 tabell 2 i bilaga I		Bilaga II till delegerad förordning (EU) 2020/1816	
ESRS 2 SBM-1 Deltagande i verksamhet med anknytning till kontroversiella vapen punkt 40 d iii	Indikator nr 14 tabell 1 i bilaga I		Artikel 12.1 i delegerad förordning (EU) 2020/1818 (29 59), bilaga II till delegerad förordning (EU) 2020/1816	
ESRS 2 SBM-1 Inblandning i verksamheter kopplade till odling och produktion av tobak punkt 40 d iv			Artikel 12.1 i delegerad förordning (EU) 2020/1818, bilaga II till delegerad förordning (EU) 2020/1816	
ESRS E1-1 Omställningsplan för att uppnå klimatneutralitet senast 2050 punkt 14				Förordning (EU) 2021/1119, artikel 2.1.

Upplysningskrav och relaterad datapunkt	Referens i förordningen om hållbarhetsupplysningar (23 53 66 88 93 108)	Referens i tredje pelaren (24 54 67 89 109)	Referens i referensvärdes-förordningen (25 55 *1)	Referens i EU:s kli-matlag (26 56 110)
ESRS E1-1 Företag som är uteslutna från EU-referensvärdena för anpassning till Parisavtalet punkt 16 g		artikel 449a förordning (EU) nr 575/2013, kommissionens genomföran-deförordning (EU) 2022/2453, mall 1: Verksamhet utanför handelslagret – klimatförränd-ringsrelaterad omställningsrisk: Exponeringarnas kreditkvalitet efter sektor, utsläpp och återstå-ende löptid	Delegerad förordning (EU) 2020/1818, artiklarna 12.1 d-g och artikel 12.2	
ESRS E1-4 Minskningsmål för utsläpp av växthusgaser punkt 34	Indikator nr 4 tabell 2 i bilaga I	artikel 449a förordning (EU) nr 575/2013, kommissionens genomföran-deförordning (EU) 2022/2453, mall 3: Verksamhet utanför handelslagret – klimatförränd-ringsrelaterad omställningsrisk: anpassningsmått	Delegerad förordning (EU) 2020/1818, artikel 6	
ESRS E1-5 Energiförbrukning från fossila källor uppdelad efter källor (endast sektorer med hög klimatpåverkan) punkt 38	Indikator nr 5 tabell 1 och indika-tor nr 5 tabell 2 i bilaga I			
ESRS E1-5 Energi- förbrukning och energimix punkt 37	Indikator nr 5 tabell 1 i bilaga I			
ESRS E1-5 Energiintensitet förknippad med verksamheter i sektorer med hög klimatpåverkan punkterna 40–43	Indikator nr 6 tabell 1 i bilaga I			
ESRS E1-6 Brutto och totala växthusgas-utsläpp scope 1, 2, 3 punkt 44	Indikator nr 1 och indikator nr 2 tabell 1 i bilaga I	artikel 449a, förordning (EU) nr 575/2013, Kommissionens genomförandeförordning (EU) 2022/2453, mall 1: Verksamhet utanför handelslagret – klimat-förändringsrelaterad omställ-ningsrisk: Exponeringarnas kreditkvalitet efter sektor, utsläpp och återstående löptid	Delegerad förordning (EU) 2020/1818, artiklarna 5.1, 6 och 8.1	
ESRS E1-6 Bruttoutsläppsintensitet för växthusgasutsläpp punkterna 53–55	Indikator nr 3 tabell 1 i bilaga I	Artikel 449a i förordning (EU) nr 575/2013 Kommissionens genomförandeförordning (EU) 2022/2453, mall 3: Verksamhet utanför handelslagret – klimatför-ändringsrelaterad omställnings-risk: anpassningsmått	Delegerad förordning (EU) 2020/1818, artikel 8.1	
ESRS E1-7 Upptag av växthusgaser och koldioxidkrediter punkt 56				Förordning (EU) 2021/1119, artikel 2.1.
ESRS E1-9 Referensportföljens expo-nering mot klimatrelaterade fysiska risker punkt 66			Bilaga II till delegerad förord-ning (EU) 2020/1818, bilaga II till delegerad förordning (EU) 2020/1816	

Upplysningskrav och relaterad datapunkt	Referens i förordningen om hållbarhetsupplysningar (23 53 66 88 93 108)	Referens i tredje pelaren (24 54 67 89 109)	Referens i referensvärdes-förordningen (25 55 *1)	Referens i EU:s kli-matlag (26 56 110)
ESRS E1-9 Uppdelning av monetära belopp efter akut och kronisk fysisk risk, punkt 66 a ESRS E1-9 Plats för betydande tillgångar utsatta för väsentlig fysisk risk, punkt 66 c.		Artikel 449a i förordning (EU) nr 575/2013 Kommissionens genomförandeförordning (EU) 2022/2453, punkterna 46 och 47: Mall 5: Utanför handelslagret – Klimatförändringsrelaterad fysisk risk: Exponeringar utsatta för fysisk risk		
ESRS E1-9 Uppdelning av det redovisade värdet på sina fastighetstillgångar efter energieffektivitetsklasser punkt 67 c.		Artikel 449a i förordning (EU) nr 575/2013, kommissionens genomförandeförordning (EU) 2022/2453, punkt 34, Mall 2 – Klimatomställningsrisk utanför handelslagret: Lån mot säkerhet i fast egendom – Säkerhetens energieffektivitet		
ESRS E1-9 Portföljens grad av expone-ring mot klimatrelaterade möjligheter punkt 69			Bilaga II till delegerad förord-ning (EU) 2020/1818	
ESRS E2-4 Mängden av varje förorening som förtecknas i bilaga II till förordningen om ett europe-iskt register över utsläpp och överföringar som släpps ut i luft, vatten och mark, punkt 28	Indikator nr 8 tabell 1 i bilaga 1 Indikator nr 2 tabell 2 i bilaga 1 Indikator nr 1 tabell 2 i bilaga 1 Indikator nr 3 tabell 2 i bilaga 1			
ESRS E3-1 Vattenresurser och marina resurser punkt 9	Indikator nr 7 tabell 2 i bilaga I			
ESRS E3-1 Särskild strategi punkt 13	Indikator nr 8 tabell 2 i bilaga I			
ESRS E3-1 Hållbara oceaner och hav punkt 14	Indikator nr 12 tabell 2 i bilaga I			
ESRS E3-4 Totalt återvunnet och återan-vänt vatten punkt 28 c	Indikator nr 6,2 tabell 2 i bilaga I			
ESRS E3-4 Total vattenförbrukning i m3 per nettointäkter av egen verksamhet punkt 29	Indikator nr 6,1 tabell 2 i bilaga I			
ESRS 2 – SBM 3 – E4 punkt 16 a i	Indikator nr 7 tabell 1 i bilaga I			
ESRS 2 – SBM 3 – E4 punkt 16 b	Indikator nr 10 tabell 2 i bilaga I			
ESRS 2 – SBM 3 – E4 punkt 16 c	Indikator nr 14 tabell 2 i bilaga I			
ESRS E4-2 Hållbara mark-/jordbruksme-toder/-policyer punkt 24 b	Indikator nr 11 tabell 2 i bilaga I			
ESRS E4-2 Hållbara metoder/policyer för hållbarhet i haven punkt 24 c	Indikator nr 12 tabell 2 i bilaga I			

Upplysningskrav och relaterad datapunkt	Referens i förordningen om hållbarhetsupplysningar (23 53 66 88 93 108)	Referens i tredje pelaren (24 54 67 89 109)	Referens i referensvärdes-förordningen (25 55 *1)	Referens i EU:s kli-matlag (26 56 110)
ESRS E4-2 Policyer för att behandla avskogning punkt 24 d	Indikator nr 15 tabell 2 i bilaga I			
ESRS E5-5 Icke-återvunnet avfall punkt 37 d	Indikator nr 13 tabell 2 i bilaga I			
ESRS E5-5 Farligt avfall och radioaktivt avfall punkt 39	Indikator nr 9 tabell 1 i bilaga I			
ESRS 2 – SBM3 – S1 Risk att utsättas för tvångsar-bete punkt 14 f	Indikator nr 13 tabell 3 i bilaga I			
ESRS 2 – SBM3 – S1 Risk att utsättas för barnarbete punkt 14 g	Indikator nr 12 tabell 3 i bilaga I			
ESRS S1-1 Åtaganden i policy för mänsk-liga rättigheter punkt 20	Indikator nr 9 tabell 3 och indi-kator nr 11 tabell 1 i bilaga I			
ESRS S1-1 Strategier för tillbörlig aktsam-het i frågor som behandlas i Internationella arbetsorganisa-tionens (ILO) grundläggande konventioner 1–8, punkt 21			Bilaga II till delegerad förord-ning (EU) 2020/1816	
ESRS S1-1 processer och åtgärder för att förhindra människohandel punkt 22	Indikator nr 11 tabell 3 i bilaga I			
ESRS S1-1 Strategi för förebyggande av arbetsplatsolyckor eller ett system för att hantera sådana punkt 23	Indikator nr 1 tabell 3 i bilaga I			
ESRS S1-3 mekanismer för klagomåls-hantering i samband med personalfrågor punkt 32 c	Indikator nr 5 tabell 3 i bilaga I			
ESRS S1-14 Antal dödsfall och antal och andel arbetsrelaterade olyckor punkt 88 b och c	Indikator nr 2 tabell 3 i bilaga I		Bilaga II till delegerad förord-ning (EU) 2020/1816	
ESRS S1-14 Antal dagar förlorade på grund av skador, olyckor, dödsfall eller sjukdom punkt 88 e	Indikator nr 3 tabell 3 i bilaga I			
ESRS S1-16 Ojusterad löneklyfta mellan könen punkt 97 a	Indikator nr 12 tabell 1 i bilaga I		Bilaga II till delegerad förord-ning (EU) 2020/1816	
ESRS S1-16 Överdrivet hög VD-lön punkt 97 b	Indikator nr 8 tabell 3 i bilaga I			

Upplysningskrav och relaterad datapunkt	Referens i förordningen om hållbarhetsupplysningar (23 53 66 88 93 108)	Referens i tredje pelaren (24 54 67 89 109)	Referens i referensvärdes-förordningen (25 55 *1)	Referens i EU:s kli-matlag (26 56 110)
ESRS S1-17 Fall av diskriminering, punkt 103 a	Indikator nr 7 tabell 3 i bilaga I			
ESRS S1-17 Underlåtenhet att iaktta FN:s vägledande princi-per för företag och mänskliga rättigheter och OECD:s riktlin-jer punkt 104 a	Indikator nr 10 tabell 1 och indikator nr 14 tabell 3 i bilaga I		Bilaga II till delegerad förord-ning (EU) 2020/1816, artikel 12.1 i delegerad förordning (EU) 2020/1818	
ESRS 2 – SBM3 – S2 Betydande risk för barnarbete eller tvångsarbete i värdeked-jan punkt 11 b	Indikator nr 12 och indikator nr 13 tabell 3 i bilaga I			
ESRS S2-1 Åtaganden i policy för mänsk-liga rättigheter punkt 17	Indikator nr 9 tabell 3 och indi-kator nr 11 tabell 1 i bilaga I			
ESRS S2-1 Policyer för arbets-tagare i värdekedjan punkt 18	Indikator nr 11 och indikator nr 4 tabell 3 i bilaga I			
ESRS S2-1 respekterar inte FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rät-tigheter och OECD:s riktlinjer punkt 19	Indikator nr 10 tabell 1 i bilaga I		Bilaga II till delegerad förord-ning (EU) 2020/1816, artikel 12.1 i delegerad förordning (EU) 2020/1818	
ESRS S2-1 Strategier för tillbörlig aktsam-het i frågor som behandlas i Internationella arbetsorganisa-tionens (ILO) grundläggande konventioner 1–8, punkt 19			Bilaga II till delegerad förord-ning (EU) 2020/1816	
ESRS S2-4 Människorättsfrågor och människorättsfall kopplade till företagets värdekedja i tidiga-re och senare led punkt 36	Indikator nr 14 tabell 3 i bilaga I			
ESRS S3-1 Människorättsåtaganden punkt 16	Indikator nr 9 tabell 3 i bilaga I och indikator nr 11 tabell 1 i bilaga I			
ESRS S3-1 underlåtenhet att iaktta FN:s vägledande principer för före-tag och mänskliga rättigheter, ILO:s principer eller OECD:s riktlinjer punkt 17	Indikator nr 10 tabell 1 i bilaga I		Bilaga II till delegerad förord-ning (EU) 2020/1816, artikel 12.1 i delegerad förordning (EU) 2020/1818	
ESRS S3-4 Människorättsfrågor och människorättsincidenter punkt 36	Indikator nr 14 tabell 3 i bilaga I			
ESRS S4-1 Policyer för kon-sumenter och slutanvändare punkt 16	Indikator nr 9 tabell 3 och indikator nr 11 tabell 1 i bilaga I			
ESRS S4-1 Underlåtenhet att iaktta FN:s vägledande principer för före-tag och mänskliga rättigheter och OECD:s riktlinjer punkt 17	Indikator nr 10 tabell 1 i bilaga I		Bilaga II till delegerad förord-ning (EU) 2020/1816, artikel 12.1 i delegerad förordning (EU) 2020/1818	

ADU, Australien

Styrelse

HENRIK EHRNROOTH
Styrelseordförande SIBS AB.

Henrik har en lång internationell karriär inom industri och finans. Han är styrelseordförande i UPM och senior rådgivare till CVC Capital Partners. Fram till slutet av 2023 var han VD för KONE, en roll han innehade i tio år. Tidigare har han haft ledande befattningar inom Goldman Sachs.

JOHAN KARLSSON
Medgrundare och styrelseledamot i SIBS AB.

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

JONAS RAMSTEDT
Medgrundare och styrelseledamot i SIBS AB.

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

KARL-HENRIK SUNDSTRÖM
Styrelseledamot SIBS AB.

Karl-Henrik har omfattande erfarenhet från global industri och ledande befattningar i internationella bolag. Han var tidigare VD för Stora Enso mellan 2014 och 2019 och har dessförinnan haft seniora roller inom bland annat Ericsson. Idag är han verksam i flera styrelser.

ERIK THOMAEUS
Grundare, VD och koncern-chef samt styrelseledamot SIBS AB.

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

Vid SIBS AB:s årsstämma i juni 2025 valdes Henrik Ehrnrooth och Karl-Henrik Sundström in i styrelsen. Henrik Ehrnrooth valdes till ordförande. Styrelsen består efter nyvalet även av Johan Karlsson, Jonas Ramstedt och Erik Thomaeus.

SIBS Executive Management

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 och Industrium AB. Han har en kandidatexamen i Internationell Ekonomi och Management från Bocconi University.
.

TUOMAS OIJALA
Vice VD & COO SIBS

Tuomas har en gedigen bakgrund inom affärsutveckling, internationell expansion och operativt ledarskap. Han har tidigare haft flera ledande befattningar i Kina, Saudiarabien och Norden samt internationella roller inom KONE Corporation. Innan Tuomas anslöt till SIBS var han VD för Spinnova Group.

LEE BOON CHIEN
Vice VD SIBS MY & Interim CFO SIBS

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.

MIKKO NYKÄNEN
Chief Delivery Officer SIBS

Mikko anslöt till SIBS under 2026. Han har tidigare haft flera ledande befattningar i Norder och Kina, samt internationella roller inom KONE Corporation. Mikko har en juristexamen (Master of Laws) från Åbo universitet i Finland.

ONG SONG PING
VD SIBS Sdn Bhd

Song Ping är Managing Director och en av pionjärerna bakom SIBS i 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.

PÄR THOMAEUS
VD Sveaviken Bostad & Chief Development Officer SIBS

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

Finansiell rapportering

ADU, Australien

Koncernens resultaträkning

MSEK	Not	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Projekt- och entreprenadintäkter	9	904	5 822
Hyres- och förvaltningsintäkter	9,10	35	48
Nettoomsättning		**939**	**5 870**
Projekt- och entreprenadkostnader		-1 370	-5 069
Avskrivningar projektrelaterade		-88	-73
Drift- och förvaltningskostnader	11	-31	-23
Bruttoresultat		**-550**	**705**
Aktiverat arbete för egen räkning	18	319	278
Utvecklingsutgifter		-319	-278
Administrationskostnader	12,13	-197	-127
Övriga rörelseintäkter		34	11
Övriga rörelsekostnader		-398	11
Avskrivningar icke projektrelaterade		-71	-57
Rörelseresultat före värdeförändring		**-1 182**	**543**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	19	-251	-193
Resultat vid avyttring av rörelse		117	-
Resultat från intresseföretag och joint venture	27	-363	-255
Rörelseresultat		**-1 679**	**95**
Finansiella intäkter	15	106	6
Finansiella kostnader	16	-285	-202
Resultat före skatt		**-1 858**	**-101**
Aktuell skatt	17	-1	-
Uppskjuten skatt	17	-12	-55
Periodens resultat		**-1 871**	**-156**
Hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		-1 788	-254
Innehav utan bestämmande inflytande		-83	98
Summa periodens resultat		**-1 871**	**-156**
PERIODENS RESULTAT		**-1 871**	**-156**
Övrigt totalresultat			
Poster som kan komma att omklassificeras till resultaträkningen			
Omvärdering rörelsefastigheter		4	111
Omräkningsdifferenser		-26	39
Övrigt totalresultat för året, netto efter skatt		**-22**	**150**
Summa totalresultat för perioden		**-1 893**	**-6**
Totalresultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		-1 810	-115
Innehav utan bestämmande inflytande		-83	109
Summa totalresultat för perioden		**-1 893**	**-6**

Kommentarer till koncernens resultaträkning

Jämförelsetal inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Hyres- och förvaltningsintäkterna uppgick under 2025 till 35 (48) MSEK och fastighets- och förvaltningskostnaderna till -31 (-22) MSEK.

Koncernen redovisar projekt och entreprenadintäkter om 904 (5 822) MSEK och kostnader motsvarande 1 370 (5 069) MSEK. Redovisade intäkter avser kontrakterade intäkter avräknade efter färdigställandegrad för projekten i Neom och de fem pågående projekten där koncernen inte har ett bestämmande inflytande.

Kostnaderna motsvarar de faktiska kostnader som koncernen haft för dessa entreprenader. Minskningen från motsvarande period 2024 förklaras till största delen av att projekten i Neom är i stort sett färdigställda.

Årets värdeförändringar hänförliga till fastigheter som innehas vid årets slut uppgår till -251 (-193) MSEK.

Resultat från intresseföretag utgörs av värdeförändringar av koncernens andelar i intresseföretag. Denna värdeförändring innefattar både det driftöverskott som uppstår i intressebolagen samt eventuella orealiserade värdeförändringar av de projektfastigheter som ägs av intressebolagen. För perioden uppgår resultat från intresseföretag till -363 (-255) MSEK. Under perioden har koncernen fortsatt sitt arbete med att utveckla byggsystemet och dess processer. Kostnaderna för utveckling har uppgått till -319 (-278) MSEK och aktiveras i balansräkningen på posten Balanserade utvecklingsutgifter.

Administrationsomkostnaderna uppgick till -197 (-127) MSEK och avskrivningarna i resultaträkningen som inte redovisas i bruttoresultat uppgick till -72 (-57) MSEK och är övervägande hänförliga till avskrivning av utvecklingsutgifter.

Övriga rörelsekostnader inkluderar nedskrivning av koncernens fordringar hänförliga till NEOM-projektet om -235 MSEK samt kurseffekter uppkomna vid omvärdering av koncernens USD-denominerade fordringar till MYR.

Koncernens rapport över finansiell ställning

MSEK	Not	2025 jan-dec	2024 jan-dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Balanserade utvecklingsutgifter	18	913	657
Förvaltningsfastigheter	19	357	1 577
Rörelsefastigheter	20	735	826
Nyttjanderättstillgångar	23	3	21
Förbättringsutgifter på annans fastighet	21	-	-
Maskiner och inventarier	22	137	197
Uppskjuten skattefordran	24	38	64
Andelar i intresseföretag och joint venture	27	96	138
Övriga långfristiga fordringar	28	89	7
Summa anläggningstillgångar		**2 368**	**3 487**
Omsättningstillgångar			
Varulager	29	170	295
Kundfordringar	30	79	127
Fordringar hos intresseföretag		332	101
Aktuella skattefordringar	31	30	42
Övriga fordringar	31	136	331
Upparbetad ej fakturerad intäkt	9	1 406	1 548
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32	177	115
Likvida medel	33	245	350
Summa omsättningstillgångar		**2 575**	**2 909**
SUMMA TILLGÅNGAR		**4 943**	**6 396**

Koncernens rapport över finansiell ställning

MSEK	Not	2025 jan-dec	2024 jan-dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	34		
Moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital		537	1
Aktier tecknade och betalda men ej registrerade		96	-
Övrigt tillskjutet kapital		876	873
Reserver		220	242
Balanserat resultat inklusive årets resultat		-1 556	234
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**173**	**1 350**
Innehav utan bestämmande inflytande		161	162
Summa eget kapital		**334**	**1 512**
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	35	2 372	265
Uppskjutna skatteskulder	24	17	41
Leasingskulder		3	21
Övriga skulder	36	200	339
Övriga avsättningar	37	13	15
Summa långfristiga skulder		**2 605**	**681**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	35	986	2 783
Fakturerad ej upparbetad intäkt	9	-	-
Leverantörsskulder		638	1 269
Skulder till intresseföretag		298	2
Aktuella skatteskulder		2	2
Övriga skulder	38	19	48
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39	61	99
Summa kortfristiga skulder		**2 004**	**4 203**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**4 943**	**6 396**

För information om koncernens ställda säkerheter och eventualförpliktelser, 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 357 (1 577) MSEK vilket inkluderar byggrätter värderade till verkligt värde.

Under perioden har koncernen investerat -2 (66) MSEK i befintliga fastigheter. Då dessa investeringar inte medfört att det bedömda marknadsvärdet ökat redovisas motsvarande belopp som en 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 96 (138) MSEK primärt drivet av avyttringar.

Upparbetade ej fakturerade kostnader/Fakturerade ej upparbetade kostnader.

I posterna återfinns fordringar om 1 246 (1 548) MSEK och skulder om 0 (0) MSEK. Dessa poster avser nettot av upparbetade och ej fakturerade produktionskostnader i SIBS projekt. Upparbetade ej fakturerade intäkter avser flera projekt i Saudiarabien samt i Sverige och relaterar till bland annat tilläggsbeställningar och pågående delprojekt där arbete utförts men fakturering ännu inte har skett.

Långfristiga skulder

De långfristiga skulderna utgörs till övervägande av 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 0 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

	Hänförligt till moderföretagets aktieägare						
MSEK	**Aktiekapital**	**Övrigt tillskjutet kapital**	**Reserver**	**Omvärderingar**	**Balanserad vinst inkl. årets resultat**	**Minoritetsintresse**	**Summa totalt eget kapital**
Ingående eget kapital per 1 januari 2024	**1**	**737**	**15**	**88**	**488**	**53**	**1 382**
Totalresultat för året:							
Årets resultat	-	-	-	-	-254	98	-156
Övrigt totalresultat 2024	-	-	40	99	-	11	150
Summa totalresultat	**-**	**-**	**40**	**99**	**-254**	**109**	**-6**
Transaktioner med ägare							
Utdelning	-	-	-	-	-	-	-
Teckningsoptioner	-	11	-	-	-	-	11
Nyemission	-	125	-	-	-	-	125
Summa transaktioner med ägare	**-**	**136**	**-**	**-**	**-**	**-**	**136**
Utgående eget kapital per 31 december 2024	**1**	**873**	**55**	**187**	**234**	**162**	**1 512**
Ingående eget kapital per 1 januari 2025	**1**	**873**	**55**	**187**	**234**	**162**	**1 512**
Totalresultat för året:							
Årets resultat	-	-	-	-	-1 788	-88	-1 871
Övrigt totalresultat 2025	-	-	-26	4	-	-	-22
Summa totalresultat	**-**	**-**	**-26**	**4**	**-1 788**	**-88**	**-1 893**
Transaktioner med ägare							
Utdelning	-	-	-	-	-	-	-
Teckningsoptioner	-	3	-	-	-	-	3
Nyemission	536	-	-	-	-	82	618
Nyemission - tecknat och betalt men ej registrerat	96	-	-	-	-	-	96
Summa transaktioner med ägare	**632**	**3**	**-**	**-**	**-**	**82**	**717**
Utgående eget kapital per 31 december 2025	**633**	**876**	**28**	**191**	**-1 556**	**156**	**334**

Koncernens Kassaflödesanalys

MSEK	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 858	-101
Ej kassaflödespåverkande poster		
– Avskrivningar och nedskrivningar	147	130
– Realisationsresultat	-93	-
– Kapitaliserad ränta	9	2
– Verkligt värdevärdering via resultaträkning	251	193
– Värderingseffekter på finansiella skulder och tillgångar	12	-
– Resultatandel intresseföretag, joint venture	364	255
– Årets omvärderingar	13	-
– Orealiserade kursdifferenser	70	-10
	-1 085	**469**
Betald inkomstskatt	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-1 085**	**469**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av varulager	67	-147
Minskning(+)/ökning(-) av kortfristiga fordringar	-85	-314
Minskning(+)/ökning(-) av upparbetad ej fakturerad intäkt	302	-1 596
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-784	618
Summa förändring i rörelsekapitalet	**-500**	**-1 439**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-1 585**	**-970**
Investeringsverksamheten		
Aktiverade utvecklingsutgifter	-319	-278
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-3	-66
Förvärv av rörelsefastigheter	13	-16
Utdelning från intresseföretag	-	3
Avyttring andelar i intresseföretag och joint venture	-	20
Förvärv dotterbolag	-	-
Försäljning dotterbolag	55	53
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-9	-107
Lån till intresseföretag och joint venture	102	-58
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-160**	**-449**

SIBS Årsredovisning 2025

Koncernens Kassaflödesanalys

MSEK	Not	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Finansieringsverksamheten	41		
Utdelning		-	-
Erhållna aktieägartillskott		-	-
Nyemission		632	125
Teckningsoptioner		3	11
Upptagna obligationslån		1 466	1 518
Amortering av obligationslån		-454	-697
Upptagna övriga lån		-	-
Upptagna banklån		580	590
Amortering av banklån		-579	-58
Amortering leasingskuld		-3	-1
Lån från intresseföretag och joint venture		-10	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**1 635**	**1 488**
ÅRETS KASSAFLÖDE		**-110**	**69**
Likvida medel vid årets början		350	265
Kursdifferens i likvida medel		5	16
Likvida medel vid årets slut	33	**245**	**350**

Moderbolagets Resultaträkning

MSEK	Not	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		67	83
Aktiverat arbete för egen räkning	18	329	289
Övriga rörelseintäkter		26	48
Summa rörelsens intäkter		**421**	**420**
Rörelsens kostnader			
Utvecklingsutgifter		-329	-289
Administrationsomkostnader	12, 13	-119	-114
Övriga rörelsekostnader		-25	-2
Avskrivningar icke projektrelaterade		-65	-51
Rörelseresultat		**-116**	**-36**
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från andelar i koncernföretag	14	-689	-658
Resultat från andelar i intresseföretag		-	3
Ränteintäkter och liknande resultatposter	15	117	12
Räntekostnader och liknande resultatposter	16	-154	-85
Resultat efter finansiella poster		**-841**	**-764**
Erhållna koncernbidrag		40	-
Uppskjuten skatt	17	-	-
ÅRETS RESULTAT		**-801**	**-764**

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för moderbolaget.

Moderbolagets Balansräkning

MSEK	Not	2025 jan-dec	2024 jan-dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utvecklingsutgifter	18	938	674
		938	**674**
Materiella anläggningstillgångar			
Förbättringsutgifter på annans fastighet	21	0	-
Inventarier	22	0	-
		0	**-**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	25	1 308	1 246
Fordringar hos koncernföretag	26	241	285
Andelar i intresseföretag	27	0	-
Uppskjuten skattefordran	24	27	27
Andra långfristiga fordringar	28	7	7
		1 583	**1 565**
Summa anläggningstillgångar		**2 521**	**2 239**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	30	-	1
Fordringar hos koncernföretag		47	466
Övriga fordringar	31	65	3
Fordringar hos intresseföretag		-	19
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32	28	55
		140	**544**
Kassa och bank	33	**101**	**188**
Summa omsättningstillgångar		**242**	**732**
SUMMA TILLGÅNGAR		**2 762**	**2 971**

Moderbolagets Balansräkning

MSEK	Not	2025 jan-dec	2024 jan-dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	34		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		537	1
Aktier tecknade och betalda men ej registrerade		96	-
Uppskrivningsfond		1 030	1 030
Fond för utvecklingsutgifter		938	674
		2 601	**1 705**
Fritt eget kapital			
Övrigt tillskjutet kapital		865	862
Balanserat resultat		-2 129	-1 100
Årets resultat		-801	-764
		-2 065	**-1 002**
Summa eget kapital		**536**	**702**
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		660	-
Långfristiga räntebärande skulder	35	1 021	-
		1 681	**-**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	35	40	1 014
Leverantörsskulder		31	4
Skatteskulder		-	1
Skulder till intresseföretag		40	1
Skulder till koncernföretag		421	1 086
Övriga skulder	38	4	4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39	9	159
		545	**2 269**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**2 762**	**2 971**

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

Moderbolagets förändring av eget kapital

MSEK	Aktiekapital	Fond för utvecklings-utgifter	Uppskrivnings-fond	Tillskjutet Kapital	Balanserat resultat inkl årets resultat	Summa Eget kapital
Ingående eget kapital per 1 januari 2024	**1**	**436**	**230**	**737**	**-863**	**541**
Fond för utvecklingsutgifter	-	238	-	-	-238	-
Uppskrivning	-	-	800	-	-	800
Årets resultat	-	-	-	-	-764	-764
Transaktioner med aktieägare						
Utdelning	-	-	-	-	-	-
Nyemission	-	-	-	125	-	125
Utgående eget kapital per 31 december 2024	**1**	**674**	**1 030**	**862**	**-1 865**	**702**
Ingående eget kapital per 1 januari 2025	**1**	**674**	**1 030**	**862**	**-1 865**	**702**
Fond för utvecklingsutgifter	-	264	-	-	-264	-
Uppskrivning	-	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	-	-801	-801
Transaktioner med aktieägare						
Utdelning						
Teckningsoptioner	-	-	-	3	-	3
Nyemission	536	-	-	-	-	536
Nyemission - tecknat och betalt men ej registrerat	96	-	-	-	-	96
Utgående eget kapital per 31 december 2025	**633**	**938**	**1 030**	**865**	**-2 930**	**536**

Moderbolagets kassaflödesanalys

MSEK	Not	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-841	-764
Ej kassaflödespåverkande poster			
- Avskrivningar och nedskrivningar		65	51
- Kapitaliserad ränta		-	23
- Nedskrivningar av andelar i dotterbolag		810	-
- Rearesultat avyttring dotterbolag		-122	-
Betald/erhållen inkomstskatt		-1	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-89**	**-690**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar		25	-223
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder		28	740
Summa förändring i rörelsekapitalet		**-53**	**517**
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-36**	**-173**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag		-16	-
Avyttring av dotterbolag		60	-
Förvärv immateriella anläggningstillgångar		-329	-289
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-	-
Förändring av långfristig utlåning		-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-285**	**-289**
Finansieringsverksamheten	41		
Nyemission		406	125
Teckningsoptioner		3	-
Obligation emittering		-9	375
Upptagna lån		-	17
Förändring koncernmellanhavande		-166	-
Aktieägartillskott dotterbolag		-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**234**	**517**
Årets kassaflöde		**-87**	**55**
Likvida medel vid årets början		188	133
Likvida medel vid årets slut	33	**101**	**188**

Noter till de finansiella rapporterna

NOT 1 ÖVERENSSTÄMMELSE MED FORMGIVNING OCH LAG

Grunder för rapportens upprättande

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med 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 2025, har inte haft någon påverkan på koncernens finansiella rapporter. Den 1 januari 2027 träder IFRS 18 Presentation och upplysningar i finansiella rapporter i kraft. Den nya standarden som är antagen av EU och som ersätter IAS 1 Utformning av finansiella rapporter, syftar till att skapa en mer enhetlig struktur i resultaträkningen och kassaflödesanalysen. SIBS påbörjar utvärderingen av effekterna av IFRS 18 under 2026. Inga andra standarder som träder i kraft efter den 31 december 2025 förväntas ha någon påverkan på SIBS finansiella ställning.

NOT 2 VÄRDERINGSGRUNDER TILLÄMPADE VID UPPRÄTTANDET AV DE FINANSIELLA RAPPORTERNA

Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom tilläggsköpeskillingar samt förvaltningsfastigheter som är värderade till verkligt värde via resultaträkningen. Tilläggsköpeskillingar uppstår vid företagsförvärv/avyttringar som medför en skyldighet för förvärvaren/avyttraren till en värdeöverföring när villkor uppfylls.

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 miljon (MSEK).

Utländska verksamheters finansiella rapporter

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

NOT 4 BEDÖMNINGAR OCH UPPSKATTNINGAR I DE FINANSIELLA RAPPORTERNA

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS Redovisningsstandarder kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. För ytterligare information om bedömningar uppskattningar, se not 7. Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS 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 tillämpats av koncernens företag.

Konsolideringsprinciper och rörelseförvärv

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

Förvärv av fastigheter genomförs ofta i form av bolagsförvärv. När ett sådant förvärv görs övervägs om förvärvet avser ett rörelseförvärv 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 (tillgångsförvärv) och anskaffningsvärdet fördelas på tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden varvid ingen goodwill eller uppskjuten skatt redovisas. Den initialt frångående 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 aktieinnehav som omfattar mellan 20 procent och 50 procent av rösterna. Innehav i intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

Joint venture

Joint ventures är redovisningsmässigt de företag för vilka koncernen genom samarbetsavtal med en eller flera parter har ett gemensamt bestämmande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen. I koncernredovisningen konsolideras innehav i joint ventures enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen redovisade värdet på andel i joint ventures motsvaras av koncernens andel i 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 entreprenadverksamhet. 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 i enlighet med IFRS 16. 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 successiv 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 kontroller 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 hänförbara 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 leasingskuld vid leasingavtalets inledningsdatum. Nyttjanderättstillgången värderas initialt till anskaffningsvärde, vilket består av leasingskuldens 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.

Leasingskulden 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 realiseras, 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 hänförbara 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 Utvecklingsutgifter. Utvecklingsutgifter 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:

Utvecklingsutgifter 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.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar (löner, sociala avgifter, semesterersättning) redovisas som kostnad i den period de intjänas. Avsättning görs för upplupna semesterlöner. Teckningsoptionsprogrammet 2025/2028 – 75 095 849 optioner emitterades till marknadspris (0,043 kr/option). Eftersom optionerna förvärvades till marknadsvärde redovisas ingen ersättningskostnad i RR. Se Not 47 (Aktierelaterade ersättningar) för full upplysning.

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 leasingskulder i balansräkningen.

Finansiella instrument

Moderbolaget har valt att inte tillämpa IFRS 9 för finansiella instrument. Delar av principerna i IFRS 9 är dock ändå tillämpliga såsom avseende nedskrivningar, inbokning/bortbokning och effektivräntemetoden för ränteintäkter och räntekostnader. I moderbolaget värderas finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella 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 svenskregistrerat publikt aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige. Adressen till huvudkontoret är Birger Jarlsgatan 4, 114 34 Stockholm, Sverige. Koncernredovisningen för år 2025 består av moderbolaget, även benämnt Bolaget, och dess dotterföretag, tillsammans benämnda Koncernen.

NOT 7 VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

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

Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

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

Värdering av tillgång eller skuld till verkligt värde

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

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

Nivå 2: Utifrån direkt eller indirekt observerbara marknadsdata som exkluderas i nivå 1.

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

Redovisning av pågående entreprenadkontrakt

SIBS tillämpar successiv vinstavräkning för redovisning av entreprenadkontrakt se not 5, Väsentliga redovisningsprinciper.

Posterna värderas löpande utifrån prognos för respektive projekt där bedömd slutlig intäkt ställs i relation till prognostiserade kostnader. Vinst avräknas över tid och eventuella förluster redovisas per omgående. Prognoserna bygger på antaganden om framtida intäkter och kostnader. Om dessa antaganden är felaktiga kan detta medföra nedskrivningsbehov.

I posten Upparbetade och redovisade intäkter som ej fakturerats som uppgår till 1 406 MSEK ingår fordringar avseende två utländska entreprenader om 981 MSEK. Redovisningen av dessa fordringar följer enligt SIBS uppfattning vad som reglerats i kontrakt.

Det finns dock en betydande osäkerhet rörande slutligt ekonomiskt utfall i framför allt redovisade fordringar avseende de två större utländska projekt som redogjorts för ovan om totalt 981 MSEK. Dessa utgörs av följande typer av ersättningsanspråk:

Tilläggsbeställningar, där kunden har beställt extra arbeten, eller andra förändringar, under projektets gång.
Kostnadsanspråk, där SIBS drabbats av extra kostnader p.g.a. omständigheter utanför SIBS kontroll.

Processen att driva in utestående entreprenadfordringar kan komma att innebära betydande tidsutdräkt beroende på dokumentationskrav, komplexiteten och omfattningen av projekten. Risk finns också att förhållanden i projekten som inte är kända i dagsläget kan tillkomma samt att projekten utförts i annan jurisdiktion där geopolitisk eller regulatorisk påverkan uppkomma. Dessa risker kan, enskilt eller sammantaget, komma att påverka slutligt ekonomiskt utfall. Det kan därmed inte uteslutas att redovisade fordringar kan komma att inflyta med belopp som väsentligt avviker från redovisade värden och att det därmed inte heller kan uteslutas att nedskrivningsbehov kan uppkomma framdeles.

Kundfordringar

Kundfordringarna per 31 december 2025 uppgick till 79 MSEK (127). Kundfordringar innebär en kreditrisk. Bedömning av kundfordringar görs i enlighet med metoden i redovisningsprinciper, not 5. Motpartens kreditrisk bedöms vara låg varför ingen avsättning för kundkreditrisken har gjorts. En förändring i gjorda bedömningar kan leda till nedskrivningsbehov.

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 december 2025 var 13 MSEK (15), se not 37. Storleken på redovisade garantiavsättningar bygger på av företagsledningens gjorda bedömningar. Felaktigheter i dessa skulle kunna innebära behov av ytterligare avsättningar.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Värderingen baseras, såsom anges i not 19, på en uppskattning av framtida in- och utbetalningar samt bedömt avkastningskrav. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är som sådana osäkra. En förändring i gjorda bedömningar kan leda till nedskrivningsbehov.

Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar hänförliga till av koncernen utvecklad byggsystematik redovisas med 913 MSEK. Företagsledningen bedömer, utifrån externt upprättad värdering, att väsentligt övervärde föreligger per balansdagen. Värderingen utgår dock från att upprättad affärsplan kan realiseras. I det fall bedömda framtida kassaflöden inte kan realiseras kan detta leda till nedskrivningsbehov.

Aktier i koncernföretag

Aktier i koncernföretag redovisas med 1 308 (1 246) MSEK. Redovisat värde bygger på antaganden om framtida fritt kassaflöde utifrån upprättad affärsplan. I det fall affärsplanen inte kan realiseras kan detta leda till nedskrivningsbehov.

Fortsatt drift

Bolaget har under 2025 haft negativt kassaflöde från rörelsen, se redogörelse i förvaltningsberättelsen. Styrelsen har därför beslutat att genomföra en nyemission om 600 MSEK, av vilken per signering av Årsredovisningen väl överstigande 500 MSEK har säkerställts i form av teckningsåtaganden. Parallellt har koncernen omförhandlat villkoren i det svenska obligationslånet för att anpassa kapitalstrukturen och erhålla lättnader. I tillägg har man försäkrat sig om stöd och support från andra intressenter, som banker, leverantörer och partners.

Sammantaget överstiger säkrad och synliggjord finansiering det identifierade likviditetsbehovet för den kommande tolvmånadersperioden och styrelsen bedömer därmed att finansieringsbehovet för den kommande tolvmånadersperioden är tillräcklig. Utifrån upprättad affärsplan, vilken bygger på en gradvis upptrappning av produktionsvolymerna driven av etablerad orderpipeline på nya marknader i kombination med den beslutade nyemissionen samt ovan beskrivna lättnader på skuldsidan, bedöms att koncernen kommer att ha erforderlig likviditet för att utveckla verksamheten enligt plan under de närmaste tolv månaderna. Skulle affärsplanen inte kunna följas finns det en risk för att förutsättningarna för fortsatt drift inte föreligger.

FORTSÄTTNING NOT 7 VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

NOT 8 SEGMENT

Förvaltningsrörelsen avser verksamheten i Sverige och utgör den del av koncernens verksamhet som kommer från färdigställda fastigheter 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.

	Förvaltningsrörelse*		Entreprenadverksamhet		Justeringar		Totalt koncernen	
MSEK	2025 jan-dec	2024 jan-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Projekt och entreprenad intäkter	-	-	904	5 822	-	-	904	5 822
Hyresintäkter och förvaltningsintäkter	35	48	-	-	-	-1	35	47
Totala intäkter	**35**	**48**	**904**	**5 822**	**-**	**-1**	**939**	**5 870**
Kostnader projekt och entreprenadverksamhet	-	-	-1 370	-5 069	-	-	-1 370	-5 069
Avskrivningar projektrelaterat	-	-	-88	-73	-	-	-88	-73
Fastighets- och förvaltningskostnader	-10	-20	-	-2	-21	1	-31	-22
Bruttoresultat	**25**	**28**	**-553**	**677**	**-21**	**-**	**-550**	**705**
Aktiverat arbete för egen räkning	-	-	319	278	-	-	319	278
Utvecklingsutgifter	-	-	-319	-278	-	-	-319	-278
Administrationsomkostnader	-9	-6	-188	-121	-	-	-197	-127
Övriga rörelseintäkter	-	-	34	11	-	-	34	11
Övriga rörelsekostnader	-	-	-398	11			-398	11
Avskrivningar icke projektrelaterade	-	-	-72	-57	-	-	-72	-57
Rörelseresultat före värdeförändring	**16**	**22**	**-1 177**	**521**	**-21**	**-**	**-1 182**	**543**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-37	-170	-214	-23	-	-	-251	-193
Resultat vid avyttring av rörelse	-	-	117				117	-
Resultat från intresseföretag	-	-	-363	-255	-	-	-363	-255
Rörelseresultat	**-21**	**-148**	**-1 637**	**244**	**-21**	**-**	**-1 679**	**96**
Finansiella intäkter	-	-	106	6	-	-	106	6
Finansiella kostnader	-19	-28	-266	-174	-	-	-285	-202
Resultat före skatt	**-40**	**-176**	**-1 797**	**76**	**-21**	**-**	**-1 858**	**-100**
Skatter	99	-	-112	-55	-	-	-13	-55
Periodens resultat	**59**	**-176**	**-1 909**	**21**	**-21**	**-**	**-1 871**	**-155**
TILLGÅNGAR								
Balanserade utvecklingskostnader	-	-	913	658	-	-	913	658
Förvaltningsfastigheter	2 441	1 829	-	505	-2 084	-757	357	1 577
Andelar i intresseföretag	-	-	96	138	-	-	96	138
Övriga tillgångar	132	10	3 445	3 441	-	572	3 577	4 023
Summa tillgångar	**2 574**	**1 839**	**4 454**	**4 741**	**-2 084**	**-184**	**4 943**	**6 395**
EGET KAPITAL OCH SKULDER								
Eget kapital	71	219,0	264	1 513	-	-219	334	1 513
Räntebärande skulder	2 150	983	1 208	2 065	-	-	3 358	3 048
Övriga skulder	353	637	2 982	1 163	-2 084	34	1 251	1 835
Summa eget kapital och skulder	**2 574**	**1 839**	**4 454**	**4 741**	**-2 084**	**-184**	**4 943**	**6 395**

*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 segmentsredovisningen redovisas joint ventures enligt klyvningsmetod.

NOT 9 NETTOOMSÄTTNING

	Koncernen	
	2025	**2024**
Projekt-och entreprenadintäkter	904	5 822
Hyres- och förvaltningsintäkter	35	48
Summa	**939**	**5 870**

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. Betalningsflöden i projektverksamhet sker regelmässigt utifrån nedlagda kostnader och- eller milestones.

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**
2024-12-31	**758**	**790**	**1 548**	**-**	**-**	**-**
Via resultaträkningen	472	-	**472**	-	-	**-**
Avgår till kundfordringar via fakturering pågående entreprenader	-285	-	**-285**	-	**-**	**-**
Nedskrivningar	-	-235	**-235**	-	**-**	**-**
Omklassificeringar	-	-	**-**	-	**-**	**-**
Valutakurseffekter	-46	-48	-94	-	**-**	**-**
2025-12-31	**899**	**507**	**1 406**	**-**	**-**	**-**

I posterna återfinns fordringar om 1 406 (1 548) 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 2025 är relaterad till kostnadsökningar samt tilläggsbeställningar som SIBS har rätt att få ersättning för enligt kontrakt.

Ytterligare information gällande upparbetade, ej fakturerade kostnader, se Not 7 och sid 114.

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	
	2025	**2024**
Förfaller till betalning inom 1 år	0	1
Förfaller till betalning mellan 2-5 år	-	-
Förfaller till betalning senare än 5 år	-	
Summa	**0**	**1**

NOT 11 FASTIGHETSKOSTNADER

	Koncernen	
	2025	**2024**
Driftskostnader	1	11
Förvaltningskostnader	30	12
Summa	**31**	**23**

NOT 12 ERSÄTTNING TILL REVISORERNA

	Koncernen		Moderbolaget	
PWC	**2025**	**2024**	**2025**	**2024**
Ersättning för revisionsuppdrag	4	3	5	2
Ersättning för revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-	-	-	-
Ersättning för skatterådgivning	1	1	2	1
Ersättning för annan rådgivning	3	-	-	-
Summa	**8**	**4**	**7**	**3**

Deloitte/Messer Ooi and Associates	**2025**	**2024**	**2025**	**2024**
Ersättning för revisionsuppdrag Messer Ooi and Associates	-	1	-	-
Ersättning för revisionsuppdrag Deloitte	1	-	-	-
Summa	**1**	**1**	**-**	**-**

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. Ersättning för annan rådgivning avser tjänster kopplat till due diligence. Allt annat är övriga uppdrag.

NOT 13 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

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

	Koncernen		Moderbolaget	
Medelantalet anställda med fördelning på kvinnor och män uppgår till	**2025**	**2024**	**2025**	**2024**
Sverige;				
Kvinnor	17	18	4	6
Män	39	44	8	8
Malaysia;				
Kvinnor	51	44	-	-
Män	1 605	3 292	-	-
Totalt	**1 712**	**3 398**	**12**	**14**
Löner och ersättningar uppgår till:				
Verkställande direktör	2	2	2	2
Styrelseordförande	0	0	0	0
Övriga ledande befattningshavare	21	14	3	3
Övriga anställda	301	301	9	7
Totala löner och ersättningar	**324**	**317**	**15**	**12**
Sociala kostnader enligt lag och avtal	20	20	5	5
Pensionskostnader:				
Verkställande direktör och styrelse	1	1	1	1
Övriga ledande befattningshavare	4	2	1	1
Övriga anställda	21	19	2	2
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**368**	**360**	**23**	**20**

Löner och ersättningar avser kortfristiga ersättningar till anställda. Verkställande direktörer I dotterbolag ingår I övriga ledande befattningshavare. Pensionskostnader avser utbetalda tjänstepensionspremier. SIBS årsstämma 2025 beslutade om ett optionsprogram för ledande befattningshavare och ett antal nyckelpersoner. Optionsprogrammet motsvarade maximal 15% vid tillfället av antalet aktier i SIBS AB och har en löptid på tre år. Optionerna förvärvades till marknadspris av deltagarna i optionsprogrammet under Q3 2025. 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	
	2025	**2024**	**2025**	**2024**
Nedskrivning SIBS Modular	-	-	-6	-
Nedskrivning MOBY	-	-	-212	-658
Nedskrivning Sveaviken Bostad	-	-	–592	-
Resultat från avyttring av dotterbolag	-	-	122	-
Summa	**-**	**-**	**-689**	**-658**

NOT 15 FINANSIELLA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	**2024**	**2025**	**2024**
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	11	12
Ränteintäkter, övriga	4	6	3	-
Nedskrivning och värdeförändring tilläggsköpeskillingar	90	-	-	-
Utdelning intresseföretag	-	-	-	3
Valutakursdifferenser	2	-	94	-
Övriga finansiella intäkter	9	-	9	-
Summa	**106**	**6**	**117**	**15**

NOT 16 FINANSIELLA KOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	**2024**	**2025**	**2024**
Räntekostnader, banklån	70	64	2	3
Räntekostnader, koncernföretag	-	-	2	-
Valutakursdifferenser	-	-	10	-
Räntekostnader, övriga	26	58	16	3
Räntekostnader, obligation	189	80	125	80
Summa	**285**	**202**	**154**	**86**

NOT 17 SKATTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	**2024**	**2025**	**2024**
Följande komponenter ingår i skattekostnaden:				
Aktuell skatt	-1	-	-	-
Uppskjuten skatt avseende;				
Temporära skillnader förvaltningsfastigheter	-1	-11	-	-
Underskottsavdrag	-11	-44	-	-
Justering av skatt ändrad skattesats	-	-	-	-
Redovisad skatt	**-13**	**-55**	**-**	**-**
Skattesats				
Gällande skattesats Sverige	20,6%	20,6%	20,6%	20,6%

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	**2024**	**2025**	**2024**
Redovisat resultat före skatt	-1 858	-101	-801	-764
Skatt enligt gällande skattesats	383	21	165	157
Skatteeffekt av:				
Ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga kostnader	-233	164	-219	-150
Förändring av underskottsavdrag utan motsvarande redovisning av uppskjuten skattefordran	-158	-208	54	-8
Annan skattesats i utländsk verksamhet	-5	-32	-	-
Ianspråktaget ingående underskott	-	-	-	-
Omvärdering av uppskjuten skatt hänförligt till ändrad skatt	-	-	-	-
Redovisad skatt	**-13**	**-55**	**-**	**-**

NOT 18 BALANSERADE UTVECKLINGSUTGIFTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	**2024-12-31**	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	784	506	800	511
Internt upparbetade	319	278	329	289
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 103**	**784**	**1 129**	**800**
Ingående avskrivningar	-126	-76	-126	-75
Årets avskrivningar	-65	-51	-65	-51
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-191**	**-126**	**-191**	**-126**
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**912**	**657**	**938**	**674**

Balanserade Utvecklingsutgifter 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

	2025-12-31	2024-12-31
Förvaltningsfastigheter		
Verkligt värde vid årets början	1 577	2 095
Anskaffningsvärde förvaltningsfastigheter, bolagsförvärv	-	-
Investeringar i fastigheterna	-2	66
Investeringsstöd	-	-
Avyttring	-967	-542
Värdeförändringar	-251	-81
Tillkommande investeringar i fastigheterna	-	39
Verkligt värde vid årets slut	**357**	**1 577**

Årets värdeförändringar hänförliga till fastigheter som innehas vid årets slut uppgår till -251,0 MSEK (-81 MSEK). Vidare har avyttring av fastigheter till ett värde om 967 MSEK skett under året.

Koncernens förvaltningsfastigheter utgörs per 2025-12-31 av byggrätter som innehas i syfte att exploateras inom nybyggnadsprojekt och därigenom generera värdestegring. Värderingen sker utifrån värderingsinstitut som besitter erkända och relevanta kvalifikationer samt aktuella kunskaper i värdering av koncernens bestånd, i enlighet med bolagets dokumenterade värderingsprocess. Externa värderingar inhämtas årligen. Koncernens byggrätter har värderats av det välrenommerade värderingsföretaget CBRE med ortsprismetod, baserad på jämförbara marknadstransaktioner i respektive delmarknad. Utifrån detta bedöms det redovisade värdet om 357,0 MSEK utgöra den bästa bedömningen av verkligt värde per 2025-12-31.

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.

NOT 20 RÖRELSEFASTIGHETER

	Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	675	573
Inköp	9	16
Försäljningar/utrangeringar/omklassificeringar	-11	-
Omräkningsdifferens	-67	86
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**606**	**675**
Ingående avskrivningar	-77	-48
Omklassificeringar	-	-
Årets avskrivningar	-20	-22
Omräkningsdifferens	-7	-7
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-103**	**-77**
Ingående omvärderingar	228	118
Årets omvärderingar	4	110
Utgående ackumulerade omvärderingar netto	**232**	**228**
Utgående bokfört värde	**735**	**826**

NOT 21 FÖRBÄTTRINGSUTGIFTER PÅ ANNANS FASTIGHET

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0,8	0,8	0,8	0,8
Inköp	-	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**0,8**	**0,8**	**0,8**	**0,8**
Ingående avskrivningar	-0,8	-0,7	-0,7	-0,7
Årets avskrivningar	-0	-0,1	-0,1	<-0,1
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-0,8**	**-0,8**	**-0,8**	**-0,7**
Utgående bokfört värde	**-**	**0,1**	**-**	**0,1**

Avskrivningar ingår i administrationsomkostnader

NOT 22 MASKINER OCH INVENTARIER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	321	185	1	1
Inköp	8	108	-	-
Försäljningar/utrangeringar/Omklassificeringar	3	-	-	-
Omräkningsdifferens	-24	28	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**308**	**321**	**1**	**1**
Ingående avskrivningar	-124	-61	-1	-1
Försäljningar/utrangeringar	-2	-	-	-
Årets avskrivningar	-56	-53	-	-
Omräkningsdifferens	11	-10	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-171**	**-124**	**-1**	**-1**
Utgående bokfört värde	**137**	**197**	**-**	**-**

Avskrivningar ingår i projekt- och administrationsomkostnader

NOT 23 NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNGAR

	Koncernen	
	2025-12-31	**2024-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	32	16
Tillkommande avtal	-	16
Omklassificeringar	-16	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**16**	**32**
Ingående avskrivningar	-11	-8
Årets avskrivningar	-2	-3
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-13**	**-11**
Utgående bokfört värde	**3**	**21**

Koncernens nyttjanderättstillgångar består huvudsakligen av hyresavtal samt tjänstebilar, se not 42 Leasingavtal. Omklassificering om -16 MSEK avser omklassificering av leasingavtalet för hamnen i Penang.

NOT 24 UPPSKJUTNA SKATTEFORDRINGAR OCH UPPSKJUTNA SKATTESKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	**2024-12-31**	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Ingående uppskjuten skattefordran	64	71	27	27
Upplösning i avyttrade bolag	-6	-1	-	-
Omklassificering	0	17	-	-
Redovisat i resultatet	-21	-23	-	-
Omräkningsdifferens	0	0	-	-
Utgående uppskjuten skattefordran	**38**	**64**	**27**	**27**
Uppskjuten skattefordran avseende temporära skillnader på:				
förvaltningsfastigheter	0	0	-	-
underskottsavdrag	38	64	27	27
Uppskjuten skattefordran	**38**	**64**	**27**	**27**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	**2024-12-31**	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Ingående uppskjuten skatteskuld	42	13	-	-
Upplösning i avyttrade bolag och omklassificering till joint ventures	-13	-5	-	-
Redovisat i resultatet	-10	32	-	-
Omräkningsdifferens	-2	2	-	-
Utgående uppskjuten skatteskuld	**17**	**42**	-	-
Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader på:				-
förvaltningsfastigheter	17	25	-	-
omklassificering	-	17	-	-
Uppskjuten skatteskuld	**17**	**42**	**-**	**-**

Avdragen kan kvittas mot uppskjutna skatteskulder avseende temporära skillnader.
Beloppet bedöms som den del det är sannolikt att kunna utnyttja.
Skattekostnad (+) / skatteintäkt (-)

NOT 25 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Moderbolaget	
	2025-12-31	**2024-12-31**
Vid årets början	2 204	745
Inköp	32	-
Avyttringar	-	-
Uppskrivningar	-	800
Kapitaltillskott lämnat	839	659
Summa	**3 076**	**2 204**
Ingående nedskrivningar	-958	-300
Årets nedskrivningar	-810	-658
Summa	**-1 768**	**-958**
Utgående redovisat värde	**1 308**	**1 246**

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	50
Moko AB	559143-4427	Stockholm	50 000	100	32
Rehouse CC AB	559349-7539	Stockholm	25 000	100	3
Scandinavian IBS SDN. BHD.	201601022969	Malaysia	394 465 218	90	1 182
Sibs Modular AB	559446-2482	Stockholm	25 000	100	-
Sveaviken Bostad AB	559050-3065	Stockholm	50 000	100	40
Summa					**1 308**

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 Portkvarteren	559550-0884	Stockholm	250	100
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
S.holmen Bostadskvarter Fastighets AB	559460-4661	Stockholm	250	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
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	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	-	-	285	285
Tillkommande fordringar	-	-	0	-
Avgående fordringar	-	-	-512	-
Omklassificering	-	-	468	-
Fordringar på koncernföretag	**-**	**-**	**241**	**285**

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	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	138	427	-	-
Inköp	287	-	-	-
Resultatandel	-363	-254	-	-
Utdelning	-	-3	-	-
Försäljning	-9	-32	-	-
Omklassificering	45	-	-	-
Summa	**96**	**138**	**-**	**-**
Utgående redovisat värde	**96**	**138**	**-**	**-**

Specifikation av intresseföretag och joint venture moderbolag

Namn	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Ägarandel %	Bokfört värde
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
Frontlog AB (IF)	559171-7938	Norrköping	50 000	49	9
Rehouse Holding 1 AB (JV)	559403-5502	Stockholm	25 000	50	87
Slättö Sveaviken Bostad AB (JV)	559340-8957	Stockholm	25 010	50	-
Summa					**96**

NOT 28 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	7	7	7	7
Tillkommande fordringar	82	-	-	-
Summa	**89**	**7**	**7**	**7**

Ingående fordran 2025 avser innehav utav minoritetsägare i SIBS Sdn Bhd.

NOT 29 VARULAGER

	Koncernen	
Varulager	2025-12-31	2024-12-31
Råvaror och förnödenheter	156	160
Produkter i arbete	14	13
Färdigvarulager	-	122
Summa	**170**	**295**

NOT 30 KUNDFORDRINGAR

Koncernen
Kundfordringar är upptagna till det belopp som beräknas inflyta 2025-12-31 79 MSEK och för 2024-12-31 127 MSEK.

Moderbolaget
Kundfordringar är upptagna till det belopp som beräknas inflyta 2025-12-31 0 MSEK och för 2024-12-31 1 MSEK.

Bolaget bedömer inte att det finns några osäkra kundfordringar och har därmed inga reserveringar för detta

NOT 31 ÖVRIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Fordringar avseende fastighet-/rörelseaffärer	62	7	62	-
Investeringsstöd	-	-	-	-
Momsfordran	9	55	3	3
Aktuella skattefordringar	30	42	-	-
Övriga poster	65	269	-	-
Övriga fordringar	**166**	**373**	**65**	**3**

NOT 32 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda fastighets-/ rörelsekostnader	79	114	28	1
Upplupna hyresintäkter-/övriga intäkter	98	1	0	54
Förutbetald kostnader och upplupna intäkter	**177**	**115**	**28**	**55**

NOT 33 LIKVIDA MEDEL

Koncernen

Likvida medel i koncernen utgörs av banktillgodohavanden.

Moderbolaget
Kassa och bank i moderbolaget utgörs av banktillgodohavanden.

Likvida medel

Likvida medel i moderbolaget utgörs av banktillgodohavanden. Väsentliga transaktioner som påverkat balansräkningen under 2025 utan att ge upphov till kassaflöden framgår av not 41 (skulder hänförliga till finansieringsverksamheten) samt not 47 (ej kassaflödespåverkande investerings- och finansieringstransaktioner).

NOT 34 AKTIEKAPITAL

Aktieslag:	Antal aktier	Andel	Antal röster per aktie	Totalt antal röster	Röstandel
Stam	537	100%	1	537	100%
Summa	**537**	**100%**	**1**	**537**	**100%**

Utdelning
Styrelsen förslår att ingen utdelning ska ske för räkenskapsåret 2025.

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.

	Koncernen		Moderbolaget	
Räntebärande skulder	**2025-12-31**	**2024-12-31**	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Banklån	208	254	-	-
Byggnadskreditiv	-	-	-	-
Leasingskuld	17	11	-	-
Obligationslån	2 149	-	1 021	-
Summa långfristiga räntebärande skulder	*2 372*	*265*	*1 021*	-
Banklån	674	758	40	40
Byggnadskreditiv	-	600	-	-
Leasingskuld	6	4	-	-
Obligationslån	306	1 421	-	974
Övriga räntebärande skulder	-	-	-	-
Summa kortfristiga räntebärande skulder	*986*	*2 783*	*40*	*1 014*
Räntebärande skulder	**3 358**	**3 048**	**1 061**	**1 014**
Låneförfall inom ett år från balansdagen	986	2 783	40	1014
Låneförfall mellan ett till fem år från balansdagen	2 372	265	1 021	-

Villkor och återbetalningstider
Säkerheter för banklånen är ställda med ett belopp om 834 MSEK (882) genom pantbrev i Koncernens förvaltningsfastigheter och rörelsefastigheter i Malaysia.

Under vårt gällande obligationslån i Sverige har vi följande convenanter efter villkorsändringar under 2025: Eget kapital ska vara minst 500 MSEK fram till 2026-03-31 och 750 MSEK därefter. Detta mäts på SIBS AB Nivå.
Lägsta tillgängliga likviditet i SIBS AB uppgår till 50 MSEK och i SIBS-koncernen till lägst 200 MSEK. SIBS AB:s obligationslån kommer efter senaste ändringen löpa med fast ränta om 7,5% per år. Moderbolagets obligation är noterad på Nasdaq.

NOT 36 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

	Koncernen	
	2025-12-31	**2024-12-31**
Tilläggsköpeskillingar	200	339
Depositioner	-	-
Avgående	-	-
Utgående redovisat värde	**200**	**339**

Tilläggsköpeskillingarna avser villkorade förvärv där slutlig köpeskilling i regel erläggs vid lagakraftvunnen detaljplan.

NOT 37 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

	Koncernen	
	2025-12-31	**2024-12-31**
Vid årets början	15	2
Årets avsättning	2	16
Avgående	-4	-3
Summa	**13**	**15**

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	
	2025-12-31	**2024-12-31**	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Mervärdesskatt	-	37	-	-
Personalens källskatt/soc avg	4	2	1	1
Skulder hänförliga till förvärv	-	-	-	-
Övriga skulder	15	9	3	3
Summa	**19**	**48**	**4**	**4**

NOT 39 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	**2024-12-31**	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Förutbetalda hyresintäkter	-	2	-	-
Upplupna personalkostnader	8	11	3	2
Upplupna räntor	4	23	-	23
Upplupna projektkostnader	-	-	-	-
Övriga upplupna kostnader	49	63	6	134
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**61**	**99**	**9**	**159**

NOT 40 STÄLLDA SÄKERHETER, EVENTUALFÖRPLIKTELSER OCH EVENTUALTILLGÅNGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
I form av säkerheter för egna skulder				
Företagsinteckningar	40	40	40	40
Spärrade bankmedel	-	-	-	104
Fastighetsinteckningar	234	882	-	-
Summa	**274**	**922**	**40**	**144**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Borgensåtaganden, ömsesidiga	1 909	-	-	1 412
Borgensåtaganden, ensidiga (Velo)	338	-	338	-
Eventualförpliktelser	**2 247**	**-**	**338**	**1 412**

Ställda säkerheter

Företagsinteckningar om 40 (40) MSEK samt fastighetsinteckningar om 234 (882) MSEK.

Borgensåtaganden

Koncernens borgensåtaganden uppgår till 1 909 (0) MSEK och avser projektfinansiering i joint venture-bolaget Slättö Sveaviken Bostad AB (50% ägarandel) samt i det helägda dotterbolaget S.holmen Bostadskvarter Fastighets AB.
Motparten i JV-bolaget har ställt motsvarande borgensåtaganden. Risken för infriande bedöms som låg.

Därutöver har SIBS AB (publ) ingått borgensåtagande som proprieborgensman, solidariskt med övriga borgensmän, avseende Slättö Sveaviken Bostad ABs förpliktelser under ett låneavtal med Velo Mezzanine Credit Fund Originator S.à r.l. daterat den 14 november 2024.

Faciliteten uppgår till totalt 300 MSEK. Det maximala borgensåtagandet motsvarar utestående lånebelopp per balansdagen inklusive upplupna räntor och avgifter. Risken för infriande bedöms som låg.

Moderbolagets borgensåtaganden avseende JV-arrangemanget uppgår till 0 (1 412) MSEK.

Moderbolaget har därutöver ingått borgensåtagande som proprieborgensman avseende Velo-faciliteten om totalt 338 MSEK enligt ovan, vilket redovisas separat då riskprofilen väsentligt skiljer sig från JV-borgensåtagandet.

Eventualtillgångar

Inga.

NOT 41 SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Koncernen — 2025-12-31

	Banklån	Obligation	Konvertibellån	Totala skulder
Vid årets början	1 626	1 421	-	3 048
Upptagna lån	580	1 466	155	2 201
Amortering	-579	-454	-	-1 033
Icke kassaflödespåverkande	-	-	-	-
Skulder hänförliga till leasing	2	-	-	2
Kapitaliserade avgifter	-	9	-	9
Skulder i avyttrade koncernföretag	-600	-	-	-600
Omräkningsdifferens	-148	34	-	-114
Kvittning/konvertering	-	-	-155	-155
Vid årets slut	**882**	**2 476**	**-**	**3 358**

Koncernen — 2024-12-31

	Banklån	Obligation	Övriga lån	Totala skulder
Vid årets början	1 373	600	-	1 973
Upptagna lån	590	1 518	-	2 137
Amortering	-57	-697	-	-762
Icke kassaflödespåverkande	-	-	-	-
Skulder hänförliga till leasing	-4	-	-	-4
Kapitaliserade avgifter	-	-	-	-
Skulder i förvärvade koncernföretag	-374	-	-	-374
Omräkningsdifferens	99	-	-	99
Kvittning	-	-	-	-
Vid årets slut	**1 626**	**1 421**	**-**	**3 048**

Moderbolaget — 2025-12-31

	Banklån	Obligation	Konvertibellån	Totala skulder
Vid årets början	-	975	-	975
Upptagna lån	-	77	-155	77
Amortering	-	-39	-	-39
Icke kassaflödespåverkande	-	-	-	-
Skulder hänförliga till leasing	-	-	-	-
Kapitaliserade avgifter		9	-	9
Skulder i avyttrade koncernföretag		-	-	-
Omräkningsdifferens		-	-	-
Kvittning konvertering	-	-	155	155
Vid årets slut	**-**	**1 021**	**-**	**1 021**

Moderbolaget — 2024-12-31

	Banklån	Obligation	Lån koncernföretag	Totala skulder
Vid årets början	-	600	-	600
Upptagna lån	-	1 072	-	1 072
Amortering	-	-697	-	-697
Icke kassaflödespåverkande	-	-	-	-
Kapitaliserade avgifter	-	-	-	-
Aktieägartillskott	-	-	-	-
Vid årets slut	**-**	**975**	**-**	**975**

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 2025. Se även not 20 Rörelsefastigheter och 23 Nyttjanderättstillgångar.

	Rörelsefastigheter	Nyttjande-rättstillgångar	Inventarier	Totalt
Redovisat värde 2024-12-31	2,6	5,4	1,3	9,3
Tillkommande/ Avgående	0,0	0,0	3,9	3,9
Avskrivningar under året	-0,2	-2,6	-0,8	-3,6
Redovisat värde 2025-12-31	2,4	2,8	4,4	9,6

Leasingskulder	**2025**	**2024**
Kortfristiga	4,7	4,4
Långfristiga	4,8	4,9
Totalt	**9,6**	**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	**Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde**	**Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde**	**Finansiella tillgångar redovisade till verkligt värde via resultatet**	**Finansiella tillgångar redovisade till verkligt värde via resultatet**
Finansiella tillgångar	**2025-12-31**	**2024-12-31**	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Övriga långfristiga fordringar	89	7	-	-
Fordringar hos intresseföretag och JV	332	101	-	-
Kundfordringar	79	126	-	-
Skattefordringar	30	42	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	137	331	-	-
Likvida medel	245	350	-	-
Summa	**910**	**957**	**-**	**-**

Koncernen	**Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde**	**Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde**	**Finansiella skulder redovisade till verkligt värde via resultatet**	**Finansiella skulder redovisade till verkligt värde via resultatet**
Finansiella skulder	**2025-12-31**	**2024-12-31**	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Långfristiga räntebärande skulder	2 372	265	-	-
Kortfristiga räntebärande skulder	986	2 783	-	-
Leverantörsskulder	639	1 269	-	-
Skatteskulder	2	2	-	-
Övriga skulder	3	387	-	-
Tilläggsköpeskilling	200	339	-	-
Skulder till intresseföretag	299	2	-	-
Upplupna kostnader	4	99	-	-
Summa	**4 505**	**5 146**	**-**	**-**

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

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. Fastränteån 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 22-25.
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 2025, inklusive obligationslån, uppgick till 72 procent (58) .

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.

Valutarisk

Koncernen har exponering mot ett flertal utländska valutor: MYR genom fabrik i fabrik i Malaysia, banklån och obligationslån, SAR genom projekt i Saudiarabien och GBP genom påbörjade projekt i Basilon och Edinburgh.

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 krediterna förlängs löpande. Det finns inga tecken på svårigheter att förlänga befintliga krediter. Under 2025 har leverantörsskulderna halverats och långa räntebärande skulder ökat. SIBS för en löpande dialog med de leverantör som är knutna till projekten. För mer information, se förvaltningsberättelsen under rubrik Likviditet och finansiering, sid 20.

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

FORTSÄTTNING NOT 44 KAPITALHANTERING OCH FINANSIELLA RISKER

Koncernen

2025-12-31	Redovisat belopp	Inom 1 år	Från 2 år till 5 år	Mer än 5 år
Räntebärande skulder kreditinstitut	1 227	986	15	226
Obligationslån	2 433	284	2 149	-
Övriga räntebärande skulder	-	-	-	-
Lån till intresseföretag	299	299	-	-
Skatteskulder	2	2	-	-
Leverantörsskulder	639	639	-	-
Leasingskulder	22	6	16	-
Övriga skulder	221	19	203	-
Upplupna kostnader	61	61	-	-
	4 904	**2 295**	**2 382**	**226**

Koncernen

2024-12-31	Redovisat belopp	Inom 1 år	Från 2 år till 5 år	Mer än 5 år
Räntebärande skulder kreditinstitut	1 627	1 431	143	245
Obligationslån	1 421	1 431	-	-
Övriga räntebärande skulder	-	-	-	-
Lån till intresseföretag	2	2	-	-
Skatteskulder	2	2	-	-
Leverantörsskulder	1 269	1 269	-	-
Leasingskulder	22	6	16	-
Övriga skulder	387	48	339	-
Upplupna kostnader	99	99	-	-
	4 828	**4 287**	**498**	**245**

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

SIBS genomförde under 2025 tre written procedures - förhandlingar om obligationsvillkoren. I förhandlingarna ändrades obligationsavtalet så att SIBS bland annat erhöll ytterligare finansiell flexibilitet och att fyra räntebetalningar sköts upp obligationens förfall. För de förändrade villkoren betalade SIBS en avgift samt att vissa tillgångar pantsattes.

Bolagets dotterbolag, SIBS Sdn Bhd, har i februari 2026 emitterat en ny icke-säkerställda obligation på 190 miljoner MYR inom ramen för det etablerade IMTN-programmet i Malaysia. I april 2026 nåddes en principöverenskommelse med obligationsinnehavare om villkorsändringar, innefattande bland annat nedsättning av utestående belopp till 500 MSEK, fast ränta om 7,50 procent per år, förlängd löptid till 31 mars 2028 samt krav på nyemission om minst 400 MSEK. I april 2026 förlängdes tidsfristen för att lämna Årsredovisningen och delårsrapport för första kvartalet till sista juni.

NOT 45 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning i koncernen	2025	2024
Försäljning av varor/tjänster	-	-
Inköp av varor/tjänster	49	64
Fordran på balansdagen	-	-
Skuld på balansdagen	-	-
Leverantörsskulder på balansdagen	11	10

Transaktioner med intresseföretag och joint ventures	2025	2024
Försäljning av varor/tjänster	286	374
Inköp av varor/tjänster	159	785
Fakturerade kostnader	-	-
Fordran på balansdagen	332	102
Skuld på balansdagen	299	2
Leverantörsskulder på balansdagen	24	246

SIBS närstående utgörs av styrelse och ledande befattningshavare. Vidare har SIBS engagemang i intresseföretag och joint ventures. Med joint ventures avses Slättö Sveaviken Bostad AB och Rehouse Holding 1 AB.

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 konsulttjänster från Industrium AB, ett bolag kontrollerat av ledande befattningshavare, uppgår till 4 MSEK (4). Inköp av byggrelaterade tjänster från Skvalberget AB uppgår till 45 MSEK (60). Transaktionerna bedöms vara betydande i förhållande till koncernens löpande verksamhet och har genom-förts på marknadsmässiga villkor fastställda genom jämförelse med externa anbud och marknadspriser för motsvarande tjänster. Leverantörsskulder hänförliga till byggrelaterade tjänster uppgår till 11 MSEK (10).

Koncernen har inlåning i joint venture om 332 MSEK (82) samt skulder om 299 MSEK (0). Vidare förekommer förvaltningsintäkter avseende administrativa tjänster utförda åt joint ventures. Samtliga transaktioner sker på marknadsmässiga villkor och inom ramen för koncernens normala verksamhet.

Under perioden har koncernen avyttrat dotterbolag innehållande projektfastigheter till Slättö Sveaviken Bostad AB. Transaktionen ligger utanför koncernens normala dagliga affärstransaktioner och bedöms som betydande. Bolagen har avyttrats med ett underliggande färdigställandevärde om 1 072 MSEK mot en köpeskilling om 1 kr, då transaktionen genomförts som ett tillskott till ett gemensamt ägt bolag. Transaktionen innefattar därutöver en tilläggsköpeskilling som tillfaller SIBS koncernen vid en framtida extern försäljning från joint venture-bolaget, motsvarande hela övervärdet vid sådan försäljning. Baserat på vid transaktionstidpunkten gällande marknadsvärde om 1 072 MSEK uppgår det proformamässigt beräknade övervärdet till cirka 331 MSEK. Tilläggsköpeskillingen är villkorad av en framtida extern försäljning.

Under räkenskapsåret avyttrade koncernen 50% av aktierna i Rehouse Holding 1 AB till Landia AB. Tillträde skedde den 31 mars 2025.

Under året har bolaget överlåtit en fordran till Slättö VAll Holding 1 AB. Fordrans redovisade värde uppgick vid överlåtelsetidpunkten till 82 MSEK. Överlåtelsen genomfördes till ett pris om 38 MSEK, vilket parterna bedömt utgöra fordrans verkliga värde.

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.

Vi har under året avtalat om ett sänkt byggrättspris för förvärv av byggrätter i Projektet Ruletten med Landexo AB som motpart om ca 41 MSEK. Vi har under året avtalat om en skuldnedskrivning för förvärv av byggrätter i Projektet Svanholmen med Landia AB som motpart om ca 10 MSEK.

Koncernen erhåller tjänster från Frontlog AB samt, fram till och med oktober månad, från MOKO AB. MOKO AB förvärvades som helägt dotterbolag i slutet av oktober, varefter bolaget konsolideras fullt ut i koncernen och transaktioner med MOKO AB därefter elimineras i koncernredovisningen.

Kostnader hänförliga till MOKO AB avser perioden januari–oktober och uppgår till 58 MSEK (110). Minskningen jämfört med föregående år förklaras dels av den kortare transaktionsperioden till följd av förvärvet, dels av reducerad projektvolym. Kostnader hänförliga till Frontlog AB uppgår till 101 MSEK (675). Minskningen för Frontlog är betydande och förklaras av att projektvolymen under perioden reducerats väsentligt jämfört med föregående år.

Koncernen hade vid periodens ingång en nettofordran på MOKO AB om 0 MSEK (5). Vid förvärvstidpunkten eliminerades samtliga mellanhavanden i samband med konsolideringen. Nettofordran på Frontlog AB uppgår till 0 MSEK (13).

Samtliga transaktioner med MOKO AB och Frontlog AB har genomförts på marknadsmässiga villkor fastställda i enlighet med armlängdsprincipen, för den period respektive bolag utgjort närstående.

NOT 46 VÄSENLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

- I januari 2026 genomförde SIBS en strategisk omstrukturering inom koncernen, där MOKO AB överfördes till det malaysiska dotterbolaget SIBS Sdn Bhd och ett globalt IP-licensavtal ingicks med SIBS Sdn Bhd avseende koncernens immateriella tillgångar.
- I februari 2026 ingick SIBS ett strategiskt samarbetsavtal med LINQ Modular, del av ALEC Holdings, för att gemensamt leverera storskaliga modulprojekt i Mellanöstern med en målsättning om minst 1 500 modulenheter per år. Samma månad tecknade SIBS sitt andra order i Storbritannien, ett studentbostadsprojekt om 134 enheter i Edinburgh.
- I mars 2026 signerades ett avtal avseende design och produktion av ett hotellprojekt om 302 rum i Port Hedland, Australien.
- I april 2026 nådde SIBS en principöverenskommelse med obligationsinnehavare representerande 69 procent av det utestående nominella beloppet under bolagets seniora obligationer (ISIN SE0023112487) om villkorsändringar, innefattande bland annat nedsättning av utestående belopp till 500 MSEK, fast ränta om 7,50 procent per år, förlängd löptid till 31 mars 2028 samt krav på nyemission om minst 400 MSEK.
- I april 2026 tillkännagav SIBS att Boon Chien Lee, CFO för SIBS Sdn Bhd, tillträder som tillförordnad CFO för koncernen.
- I maj 2026 meddelade SIBS att publicering av delårsrapporten för januari–mars 2026 skjuts upp.
- I maj 2026 tecknade SIBS ett ECI-avtal (Early Contractor Involvement) avseende ett co-living-projekt i Western Australia med en gemensam pipeline om 700 lägenheter i Perthregionen. Samma månad utsågs SIBS till design- och konstruktionspartner för ett projekt om cirka 800 enheter studentboende inom ett av Europas största stadsutvecklingsprojekt, beläget i Sydeuropa.

NOT 47 EJ KASSAFLÖDESPÅVERKANDE INVESTERINGS- OCH FINANSIERINGSTRANSAKTIONER

Under 2025 har följande väsentliga transaktioner genomförts utan kassaflödeseffekt. Dessa transaktioner ingår inte i kassaflödesanalysen men påverkar balansräkningens sammansättning. Upplysning lämnas i enlighet med IAS 7 p. 43 och Årsredovisningslagen.

Aktiverade utvecklingsavgifter via koncernmellanhavanden

SIBS Sdn Bhd har under 2025 fakturerat moderbolaget för utförda mjukvaruutvecklingstjänster om totalt 329 MSEK. Beloppen har aktiverats som immateriella tillgångar under pågående nyanläggningar och regleras via koncernmellanhavanden. Inga bankbetalningar har skett.

Transaktionerna redovisas som investering i immateriella tillgångar i balansräkningen men ingår inte i kassaflödesanalysen. Motsvarande ökning av skulder till koncernföretag (329 MSEK) ingår inte heller i rörelseskulder i kassaflödesanalysen.

Förvärv av MOKO via kvittningsemission

SIBS AB förvärvade aktierna i MOKO genom en riktad kvittningsemission om 31,6 MSEK. Betalning skedde dels i form av nyemitterade aktier i SIBS AB och dels kontant 16 MSEK. Transaktionen redovisas som förvärv av dotterbolag i balansräkningen samt som ökning av aktiekapitalet.

Konvertering av konvertibelt lån till aktier

Under 2025 konverterades ett konvertibelt lån om 155 MSEK till aktier i SIBS AB. Transaktionen medförde inga kassaflöden — skulden omklassificerades till eget kapital. En specifikation av rörelser i räntebärande skulder inklusive konverteringen framgår av not 41.

NOT 48 AKTIERELATERADE ERSÄTTNINGAR

Teckningsoptionsprogram 2025/2028

SIBS AB (publ):s årsstämma den 2 juni 2025 beslutade om inrättande av ett teckningsoptionsbaserat incitamentsprogram för styrelseledamöter, särskilda rådgivare, verkställande direktören och vissa nyckelanställda inom ledande befattningar i koncernen (”Teckningsoptionsprogram 2025/2028”).

Totalt emitterades 75 095 849 teckningsoptioner av serie 2025/2028. Varje teckningsoption berättigar innehavaren att teckna en (1) ny aktie i bolaget till en teckningskurs om 1,50 kronor per aktie. Teckningsoptionerna överlåts till deltagarna mot kontant betalning motsvarande marknadsvärdet, beräknat av ett oberoende värderingsföretag enligt Black & Scholes värderingsformel. Verkligt värde per teckningsoption vid tilldelningstidpunkten uppgick till 0,043 kronor.

Programmets struktur

Kategori	Deltagare	Högst antal teckningsoptioner
1	Styrelseordförande	upp till 20% av totala antalet
2	Styrelseledamöter och särskilda rådgivare	upp till 6,7% av totala antalet
3	Verkställande direktör	upp till 33,3% av totala antalet
4	Nyckelanställda inom ledande befattningar	upp till 50% av totala antalet
	Totalt	**75 095 849**

Befintliga styrelseledamöterna Johan Karlsson och Jonas Ramstedt erbjöds inte deltagande i programmet.

Intjäning

Teckningsoptionerna intjänas enligt följande: 25 procent intjänas den 30 juni 2026, 25 procent den 30 juni 2027 och resterande 50 procent den 31 maj 2028. Accelererad intjäning inträder vid fusion, förvärv, börsnotering eller utdelning av aktier i SIBS Sdn Bhd till bolagets aktieägare.

Utnyttjandeperiod

Teckningsoptionerna får utnyttjas under perioden 1–30 juni 2028. Utnyttjandeperioden kan i vissa fall tidigareläggas eller senareläggas av bolaget.

Värderingsantaganden

Verkligt värde vid tilldelningstidpunkten har beräknats med Black & Scholes värderingsformel. Följande antaganden har tillämpats:

Tilldelningstidpunkt	02-juni-25
Aktiekurs vid tilldelningstidpunkten	1,00 SEK
Teckningskurs (lösenpris)	1,50 SEK
Förväntad löptid	3 år
Förväntad volatilitet	21,20%
Riskfri ränta	2,50%
Förväntad utdelning	Ingen
Verkligt värde per teckningsoption vid tilldelningstidpunkten	0,043 SEK

Den förväntade volatiliteten har beräknats med utgångspunkt i observerat marknadspris för teckningsoptionerna och bolagets aktiekurs vid tilldelningstidpunkten (implicit volatilitet).

Redovisningsmässig behandling

Eftersom teckningsoptionerna förvärvades av deltagarna till marknadsvärde vid tilldelningstidpunkten har ingen ersättningskostnad redovisats i resultaträkningen för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2025. Det totala verkliga värdet av teckningsoptioner som överlåtits till deltagare uppgick till 3 229 122 kronor. Per den 31 december 2025 utestod 75 095 849 teckningsoptioner. Inga teckningsoptioner utnyttjades eller förföll under perioden. Återstående genomsnittlig avtalsenlig löptid för utestående teckningsoptioner uppgår till 2,5 år. Inga förändringar gällande utestående optioner under året.

Styrelsens intygande

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 29 juni 2026.
Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 29 juni 2026.

STOCKHOLM DEN 29 JUNI 2026

Erik Thomaeus
Verkställande direktör

Henrik Ehrnrooth
Ordförande

Jonas Ramstedt
Styrelseledamot

Johan Karlsson
Styrelseledamot

Karl-Henrik Sundström
Styrelseledamot

VÅR REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS DEN 29 JUNI 2026
ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalande respektive inget uttalande görs

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och har haft i uppdrag att utföra en revision av koncernredovisningen för SIBS AB (publ) för år 2025 med undantag för hållbarhetsrapporten på sidorna 26-89. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 18-135 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte hållbarhetsrapporten på sidorna 26-89. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget.

Som en följd av de förhållanden som beskrivs i avsnittet Grund för uttalanden kan vi inte uttala oss om huruvida koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om den ger en rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte hållbarhetsrapporten på sidorna 26-89. Vi kan inte heller uttala oss om huruvida förvaltningsberättelsen är förenlig med koncernredovisningens övriga delar.

Vi kan därför varken till- eller avstyrka att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och rapporten över finansiell ställning för koncernen.

Grund för uttalanden

Per balansdagen redovisas i koncernen en balanspost om totalt 1 406 MSEK avseende upparbetade ej fakturerade intäkter. Som framgår av not 7 i årsredovisningen utgörs en delpost i detta belopp av 981 MSEK som avser fordringar på två utländska entreprenader. Den aktuella posten om 981 MSEK redovisas i SIBSs malaysiska dotterbolag. Beloppet är väsentligt och av avgörande betydelse för koncernredovisningen som helhet. Vidare framgår det av not 7 att finns en betydande osäkerhet rörande slutligt ekonomiskt utfall avseende de redovisade fordringarna om 981 MSEK. Av nämnda not framgår att posten bland annat består av tilläggsbeställningar och kostnadsanspråk på grund av att SIBS drabbats av extra kostnader i entreprenaderna.

Bolaget beskriver i not 7 att processen att driva in utestående entreprenadfordringar kan komma att innebära betydande tidsutdräkt beroende på dokumentationskrav, komplexiteten och omfattningen av projekten. Man framhåller även att risk finns för att förhållanden i projekten som inte är kända i dagsläget kan tillkomma samt att projekten utförts i annan jurisdiktion där geopolitisk eller regulatorisk påverkan uppkomma. Bolagets bedömning är att dessa risker kan, enskilt eller sammantaget, komma att påverka slutligt ekonomiskt utfall och att det därmed inte kan uteslutas att redovisade fordringar kan komma att inflyta med belopp som väsentligt avviker från redovisade värden och att det därmed inte heller kan uteslutas att nedskrivningsbehov kan uppkomma framdeles.

Vi kan konstatera att de aktuella fordringarna avseende de två entreprenaderna till stor del är ofakturerade och oreglerade sedan bokslutet avseende räkenskapsåret 2024. Som framgår av not 7 är det SIBS bedömning att betalning kan komma att inflyta med belopp som väsentligt avviker från redovisade värden och att man därför inte kan utesluta nedskrivningsbehov.

Mot ovanstående bakgrund går det enligt vår bedömning inte att fastställa vilket belopp som kan komma att inflyta, vilket medför att det finns en betydande osäkerhet ifråga om värdet av balansposten om 981 MSEK. Såvitt kan bedömas kan det inte heller uteslutas att parternas mellanhavanden kan komma att behöva avgöras genom någon form av rättsligt förfarande vars utgång omöjligt kan förutsägas.

Sammantaget är vår bedömning att vi inte kan inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis för att den aktuella balansposten är balansgill. Med hänsyn till att beloppet är både väsentligt och av avgörande betydelse för koncernredovisningen som helhet är vår slutsats att vi har en sådan begränsning i vår revision att vi måste avstå från att uttala oss i frågan om koncernredovisningen ger en rättvisande bild av koncernens finansiella ställning och resultat.

Vi har utfört revisionen av moderbolagets årsredovisning 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 vårt uttalande om årsredovisningen.

Upplysning av särskild betydelse

Vi vill fästa uppmärksamheten på upplysningarna i förvaltningsberättelsen och i not 7 under rubriken ”Viktiga uppskattningar och bedömningar” i årsredovisningen. I förvaltningsberättelsen och i not 7 behandlas bland annat värderingen av immateriella anläggningstillgångar i form av balanserade utvecklingsutgifter och aktier i dotterbolag. Det framgår att posternas värdering förutsätter att SIBS:s affärsplan kommer att kunna följas vilket i sin tur förutsätter att finansiering kommer att erhållas i enlighet med bolagets plan för finansiering. Vi har inte modifierat vårt uttalande med anledning av detta.

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.

Vi vill i sammanhanget framhålla att om revisorn avstår från att uttala sig om de finansiella rapporterna ska revisionsberättelsen enligt god revisionssed inte innehålla något avsnitt om för revisionen särskilt betydelsefulla områden. Som framgår ovan har vi avstått från att uttala oss om koncernredovisningen, vilket innebär att nedanstående avsnitt enbart behandlar särskilt betydelsefulla områden hänförliga till moderbolaget. Vad gäller vår revision av koncernredovisningen får vi därför hänvisa till vad vi anför ovan i avsnittet Grund för uttalanden. Vi vill också hänvisa till avsnittet Upplysning av särskild betydelse ovan som refererar till sådan information i årsredovisningen som vi anser är grundläggande för användarnas förståelse av den finansiella informationen.

Utöver de förhållanden som beskrivs i avsnittet Grund för uttalanden ovan har vi fastställt att de förhållanden vi beskriver nedan är de särskilt betydelsefulla områden som vi ska kommunicera i denna rapport avseende årsredovisningen.

Särskilt betydelsefullt område

Värdering aktier i dotterbolag

Posten aktier i dotterbolag redovisas till ett belopp om 1 308 MSEK och utgör ett särskilt betydelsefullt område i revisionen eftersom balansposten tas upp till väsentliga belopp och värderingen är beroende av ledningens bedömningar av de underliggande verksamheternas framtida utveckling.

Styrelsen och den verkställande direktören prövar årligen om det förekommer ett nedskrivningsbehov av posten aktier i dotterbolag (jfr not 7). Denna prövning görs genom att tillgångens återvinningsvärde beräknas och jämförs med det bokförda värdet.

Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

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

- Vi har med stöd av PwC:s interna värderingsexperter utvärderat ledningens process för nedskrivningsprövning samt den värderingsmodell som använts. Däri ligger att pröva de väsentliga bedömningar och antaganden som företagsledningen gjort vid nedskrivningsprövningen inklusive diskonteringsräntan.
- Vi har vid vår granskning utvärderat rimligheten i de budgetar och prognoser och övriga antaganden som företagsledningen tagit fram och som godkänts av styrelsen.
- Vi har granskat de tilläggsupplysningar som lämnats i de finansiella rapporterna.

Värdering av balanserade utvecklingsutgifter

Posten balanserade utvecklingsutgifter i moderbolaget (938 MSEK) utgör ett särskilt betydelsefullt område i revisionen eftersom balansposten tas upp till väsentliga belopp och värderingen är beroende av ledningens bedömningar av verksamheternas framtida utveckling.

Styrelsen och verkställande direktören prövar årligen om det förekommer ett nedskrivningsbehov av posten balanserade utvecklingsutgifter (jfr not 18). Denna prövning görs genom att tillgångens återvinningsvärde beräknas och jämförs med det bokförda värdet.

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

- Vi har granskat relevanta processer och kontroller avseende bolagets upptagande av balanserade utvecklingsutgifter som tillgång i balansräkningen.
- Vi har med stöd av PwC:s interna värderingsexperter utvärderat ledningens process för nedskrivningsprövning samt den värderingsmodell som använts. Däri ligger att pröva de väsentliga bedömningar och antaganden som företagsledningen gjort vid nedskrivningsprövningen inklusive diskonteringsräntan.
- Vi har vid vår granskning utvärderat rimligheten i de budgetar och prognoser och övriga antaganden som företagsledningen tagit fram och som godkänts av styrelsen.

- 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 1–17 och 142–144 och hållbarhetsrapporten på sidorna 26–89. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. Med hänsyn till att vi avstår från att uttala oss om koncernredovisningen (jfr avsnittet Grund för uttalanden ovan) innehåller detta avsnitt inte något uttalande om den andra informationens förenlighet med koncernredovisningen.

I samband med vår revision av årsredovisningen 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 såvitt avser årsredovisningen.

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 2025 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

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 2 juni 2025 och har varit bolagets revisor sedan 2016.

Stockholm den 29 juni 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

Revisorns granskningsberättelse av SIBS AB (publ):s lagstadgade hållbarhetsrapport

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

Slutsats

Vi har utfört en översiktlig granskning av hållbarhetsrapporten för SIBS AB (publ) för räkenskapsåret 2025. Hållbarhetsrapporten ingår på sidan 26–89 i detta dokument.
Grundat på vår översiktliga granskning som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen vilket inbegriper

- om hållbarhetsrapporten uppfyller kraven i ESRS,
- om den process som företaget har genomfört för att identifiera rapporterad hållbarhetsinformation har utförts såsom den beskrivs i hållbarhetsrapporten och
- efterlevnaden av rapporteringskraven i EU:s gröna taxonomiförordning artikel 8.

Grund för slutsats

Vi har utfört granskningen enligt FAR:s rekommendation RevR 19 Revisorns översiktliga granskning av den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.
Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vår slutsats.

Övrig upplysning

Hållbarhetsrapporten för föregående räkenskapsår har inte varit föremål för översiktlig granskning och någon granskning av jämförelsetalen i hållbarhetsrapporten för år 2025 (räkenskapsåret) har därmed inte utförts.

Annan information än hållbarhetsrapporten

Detta dokument innehåller även annan information än hållbarhetsrapporten och återfinns på sidorna 1–25 samt 90–142. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vår slutsats avseende hållbarhetsrapporten omfattar inte denna information och vi uttalar ingen slutsats med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår översiktliga granskning av hållbarhetsrapporten är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med hållbarhetsrapporten. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under den översiktliga granskningen 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 hållbarhetsrapporten har upprättats i enlighet med 6 kap. 12–12 f §§ årsredovisningslagen, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta hållbarhetsrapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats med begränsad säkerhet om hållbarhetsrapporten är upprättad enligt 6 kap. 12–12 f §§ årsredovisningslagen på grundval av vår granskning. Granskningen har utförts enligt FAR:s rekommendation RevR 19 Revisorns översiktliga granskning av den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Denna rekommendation kräver att vi planerar och utför våra granskningsåtgärder för att uppnå begränsad säkerhet att hållbarhetsrapporten är upprättad i enlighet med dessa krav.

De granskningsåtgärder som har utförts för att inhämta bevis är mer begränsade än för ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet och den säkerhet som har uppnåtts är därför lägre än för ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet. Det innebär att det inte är möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet utförts.

Revisionsföretaget tillämpar ISQM 1 (International Standard on Quality Management), som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Vi är oberoende i förhållande till SIBS AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta underlag till hållbarhetsrapporten. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i hållbarhetsrapporten vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören upprättar hållbarhetsrapporten i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att uttala en slutsats om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsrapporten, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen:
Våra granskningsåtgärder avseende den process som företaget har genomfört för att identifiera hållbarhetsinformation att rapportera inkluderade, men var inte begränsade till följande:

- Erhålla en förståelse för processen genom att:
  - Genomföra förfrågningar för att förstå källorna till den information som används av företagsledningen (t.ex. intressentdialoger, affärsplaner och strategidokument), och
  - Granska företagets interna dokumentation av sin process; och
- Utvärdera om den information som erhållits från våra åtgärder om den process som implementerats av företaget överensstämmer med beskrivningen av processen i hållbarhetsrapporten.

Våra granskningsåtgärder avseende hållbarbetsrapporten inkluderade, men var inte begränsade till följande:

- Genom förfrågningar erhålla en allmän förståelse för den interna kontrollmiljön, rapporteringsprocesserna, och informationssystemen som är relevanta för upprättandet av informationen i hållbarhetsrapporten.
- Utvärdera om information som identifierats som väsentlig genom den process som bolaget genomfört för att identifiera innehållet i hållbarhetsrapporten också ingår.
- Utvärdera om strukturen och presentationen av hållbarhetsrapporten är förenlig med kraven i ESRS;
- Genomföra förfrågningar till relevant personal och analytiska granskningsåtgärder avseende utvalda upplysningar i hållbarhetsrapporten;
- Utföra substansgranskningsåtgärder baserat på ett stickprov på utvalda upplysningar i hållbarhetsrapporten;
- Genom förfrågningar och analytiska granskningsåtgärder inhämta underlag på metoderna för att ta fram väsentliga uppskattningar och framåtblickande information och på hur dessa metoder tillämpades;
- Erhålla förståelse för processen för att identifiera ekonomiska verksamheter som är tillämpliga med EU:s gröna taxonomi och de motsvarande upplysningarna i hållbarhetsrapporten.
- Granskningen av taxonomiupplysningarna inkluderade stickprovsvisa substansgranskningsåtgärder på utvalda upplysningar i hållbarhetsrapporten avseende EU:s gröna taxonomi Begränsningar

Vid rapportering av framåtblickande information i enlighet med ESRS måste styrelsen och verkställande direktören för SIBS AB (publ) förbereda framåtblickande information utifrån angivna antaganden om händelser som kan inträffa i framtiden och möjliga framtida aktiviteter av SIBS AB (publ). Faktiska utfall kommer sannolikt att vara annorlunda eftersom förväntade händelser ofta inte inträffar som förväntat.

Begränsningar

Vid rapportering av framåtblickande information i enlighet med ESRS måste styrelsen och verkställande direktören för SIBS AB (publ) förbereda framåtblickande information utifrån angivna antaganden om händelser som kan inträffa i framtiden och möjliga framtida aktiviteter av SIBS AB (publ). Faktiska utfall kommer sannolikt att vara annorlunda eftersom förväntade händelser ofta inte inträffar som förväntat.

Stockholm den 29 juni 2026
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 3 juli 2026.

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 23.55 CET den 29 juni 2026.