

SIBS

# Boksluts- kommuniké

Januari – december 2023



# Ledande industriell producent av lägenhetsmoduler på den globala marknaden

## 1. Sverige

Cirka 2 000 färdigställda lägenheter.

Cirka 1 600 lägenheter under produktion

Ca 100 medarbetare inom koncernen

Koncernledning och huvudkontor i Stockholm

## 2. Storbritannien

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

## 3. NEOM, Saudiarabien

SIBS har tecknat 2 separata avtal med NEOM i Saudi Arabien om produktion, leverans och installation av totalt ca 3 500 fullt utrustade och nyckelfärdiga lägenheter. Produktionen av de drygt 2 000 första lägenheterna är i full gång och samtliga lägenheter ska vara färdigställda under fjärde kvartalet 2024.

## 4. Malaysia

Två fabriker i Penang

Total produktionskapacitet om cirka 6 000 lägenheter per år

Ca 1 978 medarbetare



6 000

Skalbar **produktionskapacitet** upp till 6 000 lägenheter per år.

30%

**Lägre produktionskostnad** jämfört med traditionellt byggande.

50%

**Tidsbesparing** från projektering till färdigställande jämfört med traditionellt byggande.

2

**Fabriker** i Penang, Malaysia.

90%

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

30-50%

**Energibesparingar** i levererade hus.

### Skalbarhet

Skalbarhet i både värdekedja och produktion.

### Anpassningsbar produktion

Design automation som möjliggör anpassning till nya marknader och anpassning till lokala föreskrifter.

### Kvalitetssäkring längs hela kedjan

Över 350 kontrollpunkter säkerställs längs hela kedjan och dokumenteras digitalt.

### Cirkularitet

Husen är designade för att kunna demonteras, flyttas och byggas upp igen med samma stomme och installationer.

# Bokslutskommuniké januari - december 2023

## Januari - december 2023

- Nettoomsättningen uppgick till 2 690,2 (1 384,3) MSEK, varav hyresintäkterna (inklusive SIBS andel av joint venture) uppgick till 62,6 (55,0) MSEK.
- Rörelseresultatet före värdeförändringar för perioden var 115,9 (-62,3) MSEK.
- Rörelseresultat för perioden var -307,4 (336,7) MSEK.
- Marknadsvärdet för våra färdigställda fastigheter uppgick till 1 596,2 (2 263,0) MSEK.
- Produktionsstart om 3 474 lägenheter (970).
- Specifik energianvändning för byggnader som varit i drift minst ett år: 38 kWh/kvm i genomsnitt.

## Oktober - december 2023

- Nettoomsättningen uppgick till 1 103,6 (501,9) MSEK, varav hyresintäkterna (inklusive SIBS andel av joint venture) uppgick till 10,5 (18,3) MSEK.
- Rörelseresultatet före värdeförändringar för perioden var 113,2 (27,4) MSEK.
- Rörelseresultat för perioden var -72,0 (0,9) MSEK.
- Marknadsvärdet för våra färdigställda fastigheter uppgick till 1 596,2 (2 263,0) MSEK.
- Ingen produktionsstart av lägenheter under perioden (0).

## Väsentliga händelser under fjärde kvartalet

- SIBS har i december 2023 initierat skriftligt förfarande avseende obligationslån. Ändringarna innebär bland annat att löptiden på Obligationerna förlängs med 18 månader, räntan ändras till en fast ränta om 12%, samt att två amorteringar om totalt 200 miljoner görs under 2024 och 2025. Bakgrunden är att SIBS under 2023 säkrat flertalet stora internationella ordrar som planeras att slutföras under 2024 och 2025.
- SIBS har i december 2023 erhållit godkännande från obligationsinnehavare för ändring av obligationsvillkoren. Ändringarna gäller från och med den 27 december 2023.
- Sveaviken Bostad omvandlade i oktober 2023 sin förvaltningsdel i nya bolaget Sveaviken PM som blir kvar inom koncernen som ett helägt dotterbolag till SIBS AB.

## Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Sveaviken Bostad avyttrade i februari 2024, 75 bostäder i fastigheten Lund Parasollet 2 till SEB:s bostadsfond Domes-tica V. Det är en uthyrningsbar yta om totalt 3 593 kvm.

**1 105** FÄRDIGSTÄLLDA  
LÄGENHETER  
JAN-DEC 2023

**4 347** LÄGENHETER  
UNDER  
UPPFÖRANDE

**MSEK**  
**1 780** MARKNADSVÄRDE  
FÄRDIGSTÄLLDA  
FASTIGHETER INKL  
JOINT VENTURES

**748** LÄGENHETER  
I FÖRVALTNING

**11 037** BYGGRÄTTER  
I SVENSKA  
PORTFÖLJEN

**3 474** ORDERINGÅNG  
LGH  
JAN-DEC 2023

**38** KWH/KVM SPECIFIK  
ENERGIANVÄNDNING  
I GENOMSNIITT

**191** MWH  
GENERERAD SOLEL

## NYCKELTAL

TKR	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2023 okt-dec	2022 okt-dec
Hysesintäkter inklusive SIBS andel av joint venture	62,6	55,0	10,5	18,3
Hysesintäkter	58,6	46,2	12,6	17,5
Årligt Hyresvärde färdigställda fastigheter*	43,0	111,9	43,0	111,9
Beräknat normaliserat årligt driftöverskott färdigställda fastigheter*	39,3	95,0	39,3	95,0
Uthyrningsgrad (ekonomisk) i %	99%	99%	99%	99%
Rörelseresultat före värdeförändring	115,9	-62,3	113,2	27,4
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-145,2	1,5	-129,5	-4,2
Res. från intressebolag och SIBS andel av joint venture	-298,9	390,5	-65,1	-23,9
Rörelseresultat	-307,4	336,7	-72,0	0,9
Resultat efter skatt	-520,3	270,6	-108,6	-12,9
Marknadsvärde färdigställda förvaltningsfastigheter	1 596,2	2 263,0	1 596,2	2 263,0
Marknadsvärde färdigställda fastigheter*	1 779,6	2 439,9	1 779,6	2 439,9
Produktionsstartade lgh under perioden	3 474	970	-	-
Färdigställda lgh under perioden	1 105	590	745	276
Lgh i förvaltning	748	1 471	748	1 471
Lgh under uppförande	5 092	1 978	4 347	1 978
Lgh under projektutveckling	9 419	9 959	9 419	9 959
Totalt antal lgh	14 514	13 408	14 514	13 408
Uthyrningsbar yta färdigställda fastigheter, kvm*	33 614	52 222	33 614	14 463
Soliditet	31%	31%	31%	31%
Justerad soliditet (justerad för likvida medel)	33%	32%	33%	32%
Belåningsgrad färdigställda fastigheter	59%	59%	59%	59%

\* SIBS andel

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

\*\*\*För perioden har en justering skett vad gäller redovisningsprinciper, se avsnitt under redovisningsprinciper.

# VD har ordet

## Ett händelserikt år till ända och ett mer fokuserat bolag har tagit form

**Året 2023 utgjorde en betydelsefull milstolpe i vår transformation på SIBS. Vi tog flera betydande steg mot att bli en ledande industriell producent av bostäder på den globala marknaden och slog rekord i antalet produktionsstartade bostäder under ett år med en imponerande siffra på 3 474 st. Samtliga produktionsstarter är utanför Sverige, där vi snarare har fokuserat på att driva våra pågående projekt och inte genomfört några nya produktionsstarter under året.**

### Framgång i utmaningarnas tid

Trots de utmaningar som präglade, och fortsätter prägla, den svenska marknaden - med högre marknadsräntor, stor osäkerhet och få transaktioner - lyckades vi navigera framgångsrikt. Det gläder mig att se att vårt fokus på industriell försäljning, har börjat ge positiva resultat och ökat intresset för våra produkter globalt.

Under årets avslutande kvartal har vårt fokus fortsatt att riktas mot våra leveranser både i Sverige och internationellt, samt mot genomförandet av den strategiska omställningen till en mer renodlad industriell producent av bostäder. Denna omställning genomsyrar hela vårt bolags värdekedja och det nya SIBS har tagit form. Leveranserna har fortsatt enligt tidsplan till den kvalitet vi eftersträvar.

### Positiv trend

Vår renodling mot att bli en industriell producent har positiv inverkan på våra räkenskaper. Under årets avslutade kvartal rapporterar vi en rekordhög omsättning på 1 104 MSEK och ett rörelseresultat (före värdeförändringar) på 113 MSEK. Vi kan konstatera att våra svenska projekt bidrar negativt till resultatet, huvudsakligen till följd av högre kostnader hänförliga till frakter, mark- och montageentreprenader i Sverige, primärt drivet av en tidigare historiskt hög inflation. Under kvartalet redovisar vi värdeförändringar för våra egna fastigheter, samt resultat från intresseföretag där övervägande del avser underliggande värdeförändringar med totalt -195 MSEK. Detta ger ett rörelseresultat (efter värdeförändringar) på -72 MSEK. Våra internationella affärer fortsätter enligt plan och budget.

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



### Globala utmaningar

Oroligheterna runt om i världen fortsätter med ett flertal pågående väpnade konflikter. Den specifika situationen i Röda Havet, där handelsfartyg riskerar beskjutning av Houthi-rebeller från jemeniskt territorium, har en direkt inverkan på vår verksamhet då samtliga leveranser av vår produktion passerar genom detta område. Hittills, har vi inte påverkats nämnvärt, men vi övervakar utvecklingen noggrant och säkerställer kontinuerligt alternativa rutter för vår logistik om situationen förvärras eller förändras.

### Ökad produktion och marknadsledande kapacitet

Under kvartalet har vi fortsatt att skala upp produktionen i våra fabriker i Malaysia med lyckat resultat. Genom att nu använda samtliga fem produktionslinjer i två skift får vi en mycket hög produktionskapacitet vilket möjliggör leverans av cirka 12 000 lägenhetsmoduler per år. Det motsvarar ca 6 000 lägenheter, eller över 500 000 kvm i årstakt. Samlat erbjuder SIBS en marknadsledande kapacitet vilket bidrar till konkurrenskraft för de världsledande projekt vi inriktar oss mot.

SIBS har under året utvecklats till mer än bara ett fastighetsbolag som bygger modulära bostäder i Sverige. Vår övergång till att bli en global industriell producent av bostäder har välkomnats av den internationella marknaden. Även om vi fortsätter att vara aktiva på den svenska marknaden, ser vi den industriella och internationella försäljningen som en betydande del av vår framtid. Efterfrågan på våra produkter fortsätter att öka och vårt varumärke stärks kontinuerligt för att på utvalda marknader bana väg för många affärer, både på kort och lång sikt.

Vi är fast beslutna att möta den ökande globala efterfrågan på våra produkter och arbetar hårt med att producera och leverera våra prestigefyllda projekt. Dessa projekt är i sig själva ett viktigt och effektivt verktyg för marknadsföring. Vi håller fast vid vår strategi att anpassa affärsmodellen till de skiftande marknadsförutsättningarna och förbli en av de största och mest ambitiösa aktörerna i branschen. Vi är hela tiden medvetna om att vi måste fortsätta satsa på forskning och utveckling för att bibehålla det försprång vi har skapat som en global ledare inom industriellt byggande.

### **Omställning och tillväxtmöjligheter**

Under 2023 har vi anpassat vår verksamhet efter den globala efterfrågan på våra produkter. Vi har utökat vår kapacitet inom försäljning, produktion och projektleverans. För att möta omställningen och leverera fullt ut på vår strategi har vi omorganiserat oss och viktat om vår kompetens internt.

De försäljningar av fastigheter som vi genomförde under 2023 drevs primärt av vårt nya industriella fokus, men även av förändrade marknadsförutsättningar. Den senaste försäljningen i Lund, som ägde rum efter utgången av kvartalet, fortsätter visa en god efterfrågan hos institutionella svenska, liksom europeiska, långsiktiga investerare för den produkt vi byggt och levererat.

Under det sista kvartalet genomförde vi en lyckad förlängning av vårt obligationslån, vilket ger oss förutsättningar att fortsätta accelerera vår expansion på den globala marknaden. Jag vill passa på att rikta min tacksamhet till våra investerare som gett oss sitt förtroende och tror på vår framtida bolagsresa.

Med en omsättning för helåret på 2 690 MSEK, en ökning med nära 100 procent från 2022, kan jag konstatera att en kraftig expansion skett. I rörelseresultatet (före värdeförändringar) för året om 116 MSEK har vi börjat se en positiv effekt under andra halvåret från de nya lönsamma affärer vi gjort utanför Sverige. Under året redovisar vi värdeförändringar för våra fastigheter i Sverige på -444 MSEK, primärt på grund av högre räntor som gett höjda direktavkastningskrav. I summan ingår helägda fastigheter samt fastigheter i joint venture och avser både realiserade och orealiserade värdeförändringar. De realiserade värdeförändringarna härleder till de avyttringar av fastigheter vi gjort för att minska vår belåningsgrad och stärka vår likviditet.

Det är självfallet en besvikelse med ett helårsresultat som till största del påverkats av en förändrad syn och nivå för fastighetsvärderingar. Detta är ytterligare en anledning till att renodla vår verksamhet mot en industriell producent av bostäder, vilket även framåt kommer att fortsätta göra positivt avtryck i våra finanser och göra oss mindre känsliga för förändringar i marknads syn på fastighetsvärderingar.

### **Fokus för framtiden**

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

När jag blickar framåt är jag övertygad om att det hårda arbete vi lagt ned under 2023 positionerar oss väl för framtiden. Vi kommer att fortsätta förbättra vår kärnverksamhet, utöka vår marknadsledande position inom industriell produktion av bostäder, öka våra intäkter och utnyttja nya teknologier i vårt byggsystem och vår produktion.

Jag vill rikta ett stort tack till våra fantastiska medarbetare för deras insatser under året. Tillsammans har vi tagit SIBS framåt, och jag är övertygad om att vi kommer att fortsätta att utvecklas och växa. Vi är väl positionerade för att möta framtidens utmaningar och möjligheter och kommer att fortsätta expandera vår verksamhet med en sund riskspridning.



Erik Thomaeus  
CEO SIBS AB

# Detta är SIBS

## VISION

### Vi sätter en ny standard i byggbranschen

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

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

## SYFTE

### Att skapa vackra, trivsamma och prisvärda hem för de många människorna

Hur och var vi bor är starkt sammankopplat med vår trygghet, vår livskvalitet och vårt välmående i stort. SIBS levererar vackra, trivsamma och prisvärda hem som genom rimlig hyra och rätt läge blir tillgängliga för fler.

Mot bakgrund av den brist på prisvärda boenden som råder globalt genereras nya samhällsutmaningar. SIBS är en del av lösningen på de utmaningarna genom att vi skapar bostäder, områden och samhällen med plats för alla.

## MISSION

### Vi effektiviserar och utvecklar byggbranschen med hjälp av teknologi

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

## VÅRA HÖRNSTENAR

### Skalbart Optimerad tillväxt

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

### Digitalt Digitalisering i varje steg

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

### Hållbart Designat för cirkularitet

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

### Fokuserat Inga kompromisser

Genom att använda digitalisering från början till slut och effektiviserad industriell produktion minskar vi byggtiden utan att kompromissa med kvalitet. Detta bevisas i våra närmare 1 800 färdigställda bostäder.

# SIBS affärsmodell

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

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



Scandinavian Industrialized Building Systems

## ConstructionTech

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



### Industriell försäljning

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



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

#### Produkter

##### Projektförsäljning

*Nyckelfärdigt hus*

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

##### Modulförsäljning

*Moduler med assistans till nyckelfärdigt*

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



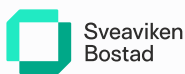
### Bostadsutveckling & förvaltning

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



Genom det helägda dotterbolaget Sveaviken Bostad utvecklar, bygger, äger och förvaltar vi fastigheter inom koncernen. I Sveaviken har vi byggt närmare 1 800 lägenheter i Sverige. Vi har förfinat och utvecklat konceptet med kvalitetssäkring av hela kedjan och slutprodukten.

#### Varumärken



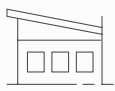
Utvecklar, äger och förvaltar bostäder inom koncernen på den nordiska marknaden.

rehouse

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

rehotel

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



### The Home Factory

Utveckling och uppförande av nyckelfärdig, produktionsredo fabrik.



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



# Översikt SIBS projektprocess



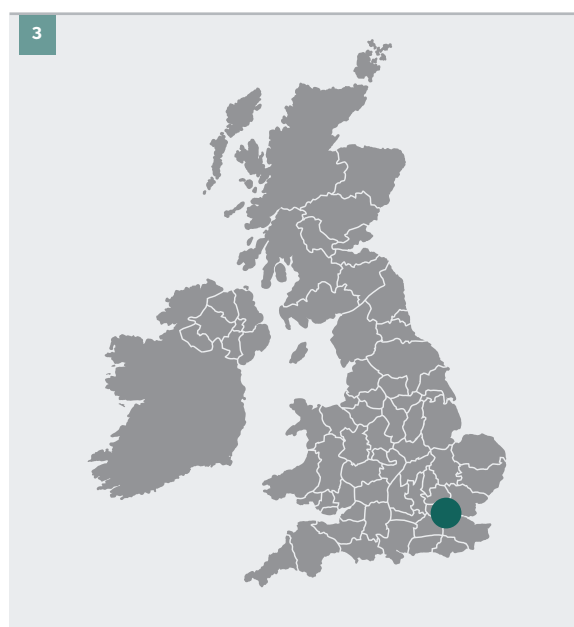
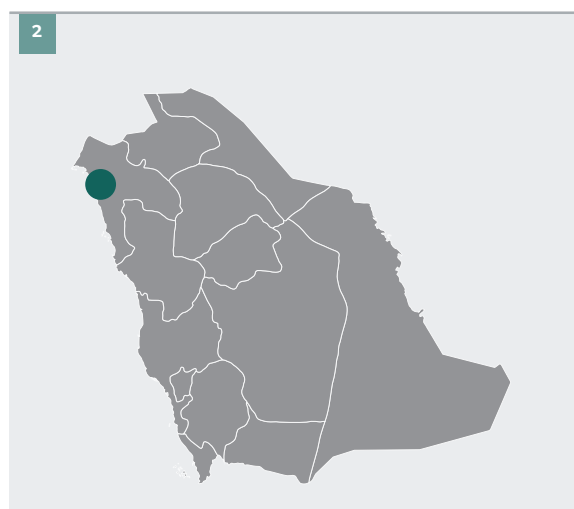
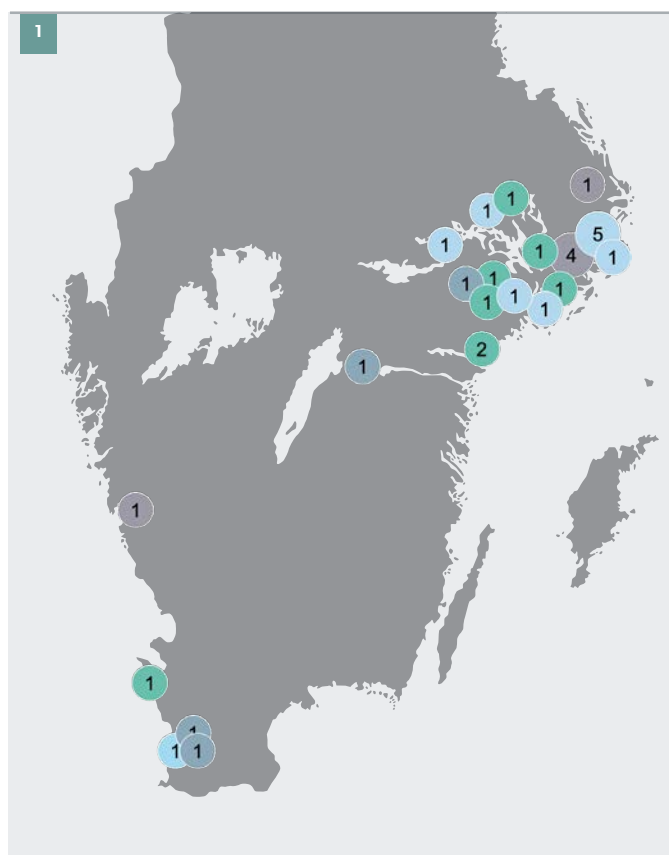
	Design och konfiguration	Planering och inköp	Produktion	Logistik och transport	Montering och färdigställande
TID ✓	Upp till 70% snabbare.	Beställningspunkter i ERP-system. Beställt i tid för leverans i tid.	Industriell optimerad tillverkning sker parallellt med markarbeten.	Just-in-time.	Hus färdigställt på 3-4 månader efter monteringsstart. Färdigställd grund. Upp till 60-70% kortare tid.
KOSTNAD ✓	>70% lägre kostnad.	Effektivisering genom få komponenter som alla köps i volym.	Industriell tillverkning. Cirka 50% snabbare.	Upp till 90% färre lastbilstransporter till byggarbetsplats.	30% kostnadsbesparing tack vare 90% färdigställandegrad i fabriken.
KVALITET ✓	Automatisk kvalitetssäkring i byggsystemet.	Rigorös genomgång och test av material i sourcing-avdelning och separat inköpsavdelning.	Över 300 kvalitetspunkter mäts och dokumenteras digitalt.	En etablerad, detaljerad process möjliggör och förbättrar.	Över 50 kvalitetspunkter i varje modul dokumenteras digitalt.
HÅLLBARHET ✓	Byggsystem utvecklat för en bra energiprestanda.	Kontrollerade leverantörer med miljöbedömda byggvaror.	Säkrare arbetsmiljö i en kontrollerad industriell miljö.	Sjöfrakt för minskad klimatpåverkan.	Tredjepartscertifierat hållbara byggnader.
SÄRSKIJANDE ✓	Flexibilitet Low mixture high volume.	Volyminköp av testade, standardiserade produkter i en autogenererad inköpsprocess.	Egentillverkade produktionsmaskiner.	Egenutvecklat fraktsystem CC-lite för att minska stress på modulen under frakt.	90% färdigställt vid leverans till byggarbetsplats. Vertikala schakt på plats i väggarna, färdiga trapphus och hisschakt, modulär grund.
	SIBS har utvecklat en dynamisk konfigurator som automatiserar ritningsprocessen för modulbyggnader utifrån förinställda parametrar. Detta möjliggör högre flexibilitet i ritningsproceduren än vad som är möjligt för en konventionell modulbyggare.	Den automatiserade ritningsprocessen möjliggör att materialkomponenterna kan fastställas och beställas i ett tidigt skede, med mycket hög precision och kostnadssynlighet. Allt material levereras i rätt mängd just-in-time till fabriken, vilket innebär att vi slipper ha en omfattande lagerhållning.	Fabrikerna i Penang, Malaysia mottar digitala ritningar och materialkomponenter. Därefter konstrueras bostadsmodulerna i en strömlinjeformad, systematiserad och halvautomatiserad process.  Produktionen genomförs i en kontrollerad inomhusmiljö. Det garanterar kvalitet och skapar en bättre arbetsmiljö för manuella arbetsmoment som annars skulle utförts på byggarbetsplatsen.  För ett typiskt projekt är modulerna klara cirka 4-6 veckor efter produktionsstart.  Under produktionen utförs ett stort antal standardiserade kvalitetskontroller. Alla material och komponenter som installeras i lägenheterna registreras för att enkelt kunna spåras vid behov.	SIBS integrerade logistikinfrastruktur hanterar frakten från Penang, Malaysia hela vägen till slutdestinationen på byggarbetsplatsen.  Storskalig upphandling av sjö- och landtransporter före produktionsstart möjliggör en hög nivå av effektivitet och kostnadssynlighet.	Markarbete och grund färdigställs parallellt med produktionen av modulerna i fabriken och när modulerna anländer till byggarbetsplatsen inleds monteringsarbetet på den färdigställda grunden.  Modulerna kan enkelt sättas samman med hjälp av SIBS-Connect, som också gör det möjligt att lyfta av modulerna och plocka isär byggnaden.  Fasad och tak monteras på plats.  I genomsnitt monteras 20 moduler per dag.

## SPS Flow

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

# Breddade perspektiv i projektportföljen

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



- I produktion
- Lagakraftvunnen detaljplan
- Detaljplaneskede
- Översiktsplanering

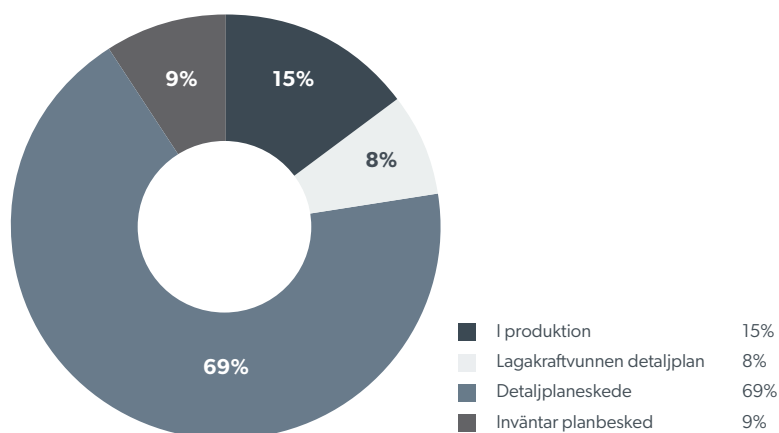
# Projektportfölj Sverige

Projektname	Kommun	Antal bostäder	Aktuell status	Bedömd produktionsstart
Nykvarn Centrum	Nykvarn	147	I produktion	I produktion
Helsingborg *	Helsingborg	39	I produktion	I produktion
Brädgården *	Nyköping	462	I produktion	I produktion
Enköping Centrum *	Enköping	328	I produktion	I produktion
Barkarby 2 *	Stockholm	208	I produktion	I produktion
Stockrosen *	Nyköping	434	I produktion	I produktion
Svanholmen	Stockholm	300	Lagakraftvunnen	2024
Linköping *	Linköping	48	Lagakraftvunnen	2024
Mariefred station etapp 2**	Strängnäs	161	Lagakraftvunnen	2025
Portkvarteren	Lund	100	Lagakraftvunnen	2025
Hyllie	Malmö	120	Lagakraftvunnen	2025
Svanholmen 2	Stockholm	100	Lagakraftvunnen	2027
Eskilstuna	Eskilstuna	300	Detaljplaneskede	2025
Kallfors	Södertälje	350	Detaljplaneskede	2025
Hemmesta	Värmdö	300	Detaljplaneskede	2025
Tangenten Sorgenfri	Malmö	400	Detaljplaneskede	2025
Enköping station**	Enköping	500	Detaljplaneskede	2025
Maltesholm	Stockholm	100	Detaljplaneskede	2025
Ruletten	Sollentuna	300	Detaljplaneskede	2026
Tumba	Botkyrka	560	Detaljplaneskede	2026
Söderby 2	Haninge	280	Detaljplaneskede	2026
Kassmyra	Botkyrka	2 000	Detaljplaneskede	2026
Kassmyra	Botkyrka	2 000	Detaljplaneskede	2027
Rogaland	Stockholm	400	Detaljplaneskede	2027
Sjödalen	Huddinge	100	Detaljplaneskede	2027
Kungsbacka	Kungsbacka	1 000	Inväntar planbesked	2027
<b>Total</b>		<b>11 037</b>		

\* Joint venture (50/50) med Slättö

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

## PROJEKTSTATUS SVERIGE



# Uppskalad kapacitet i fabrikerna



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

Från första stund identifierade vi det globala behovet av storskalig industriell bostadsproduktion och har kontinuerligt anpassat oss efter detta. Detta har bland annat inneburit en uppskalning av antal fabriker, antal produktionslinor och produktionskapacitet.

## **Framgångsrik anpassning till ökande efterfrågan**

Det senaste året har vi gått från att framför allt producera bostäder till oss själva på vår svenska hemmamarknad till att även producera bostäder till externa beställare på en internationell marknad. Vår orderingång har varit stark och vi har inte bara sett en ökning av efterfrågan utan har även lyckats utökat vår produktionskapacitet för att möta den. Nu, med två fullt utvecklade fabriker, använder vi stolt alla fem produktionslinor, vilket innebär en enorm kapacitet.

Med betydande internationella affärer under 2022 och 2023, såsom avtalet med NEOM i Saudiarabien med över 3 000 bostäder och vårt partnerskap med Donard Living med ca 1 000 lägenheter årligen i Storbritannien och Irland, har vi framgångsrikt kunnat skala upp produktionen samtidigt som vi strävat efter det perfekta flödet.



Kvalitet och effektivitet är centrala i vår verksamhet. Den snabba tillväxten har inte kompromissat med kvalitet eller kontroll. Med våra integrerade kvalitetskontroller och noggrann planering av varje steg i utvecklingen, har vi säkerställt en smidig expansion som kan anpassas efter våra behov.

## **Effektivitet i produktionen**

Just nu har vi en årlig kapacitet på omkring 6 000 lägenheter och med de fem produktionslinorna producerar vi just nu ca 50 moduler per dygn. Beroende på vad som är prioriterat anpassar vi utformning och produktion därefter. Är volym prioriterat kan vi producera med hög kvalitet men lägre variation i en mycket hög takt. Om variation är prioriterad kan vi anpassa oss efter det.

Flödet genom fabriken är snabbt och alla moduler ska klara kvalitetskontroller innan de går vidare i produktionslinjen. Vi mäter och dokumenterar över 300 kvalitetspunkter.

## **Positionerade för global tillväxt**

Med en skalbar produktionskapacitet och en kontinuerlig strävan efter innovation och kvalitet känner vi oss starkt positionerade på den globala marknaden och samtidigt väl rustade för att fortsätta driva positiv förändring och producera hållbara bostäder.

### **Om fabrikerna**

Antal: 2 st

Plats: Penang, Malaysia

Kapacitet fabrik: ca 12 000 moduler/år (ca 6 000 lgh)

Antal medarbetare: Ca 1 980 st

# Övrig information

## Transaktioner med närstående

Inga transaktioner har skett med närstående som inte har skett på marknadsmässiga villkor.

## Säsongsvariationer

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

## Obligation

SIBS har ett icke-säkerställt grönt obligationslån om totalt 600 Mkr som noterades den 25 november 2020 på Nasdaq Stockholms Sustainable Bond List under namnet SIBS 01 GB.

## Likviditet och finansiering

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

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

SIBS har i december 2023 erhållit godkännande från obligationsinnehavare för ändring av obligationsvillkoren. Ändringarna innebär bland annat att löptiden på Obligationerna, som tidigare förföll i april 2024, förlängs med 18 månader, räntan ändras till en fast ränta om 12%, samt att två amorteringar om totalt 200 miljoner görs under 2024 och 2025. Bakgrunden är att SIBS under 2023 säkrat flertalet stora internationella ordrar som planeras att slutföras under 2024 och 2025. Ändringarna gäller från och med den 27 december 2023.

## Personal

Antalet tillsvidareanställda, inklusive provanställningar, i koncernen var vid periodens utgång 2 078 varav 60 kvinnor och 2 018 män.

## Segmentsredovisning

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

## Risker och osäkerhetsfaktorer

SIBS verksamhet påverkas av ett antal omvärldsfaktorer vars effekter på resultat och finansiell ställning kan kontrolleras i varierande grad. Målet med SIBS riskhantering är att identifiera, mäta, kontrollera och begränsa riskerna i verksamheten. Väsentliga risker

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

Läs mer om bolagets risker och riskhantering i Årsredovisning 2022, sidorna 8-11 samt not 43, sidan 117. Årsredovisning 2022 finns tillgänglig på bolagets hemsida.

## Ägarfördelning per den 31 december 2023

Ägare	Antal aktier	Ägande %
Industrium AB	129 111	21,1
Neptunia Invest AB	112 054	18,3
J&G Invest AB	101 156	16,6
Ramstedt Gruppen AB	74 225	12,1
Exoro Capital AB	52 156	8,5
Övriga aktieägare	142 513	23,4
<b>Totalt</b>	<b>611 215</b>	<b>100,0</b>

# Koncernens resultaträkning i sammandrag

MSEK	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2023 okt-dec	2022 okt-dec
Hysesintäkter	58,6	46,2	12,6	17,5
Projekt och entreprenad intäkter	2 631,6	1 338,1	1 091,0	484,4
<b>Nettoomsättning</b>	<b>2 690,2</b>	<b>1 384,3</b>	<b>1 103,6</b>	<b>501,9</b>
Fastighetskostnader	-16,0	-8,1	-3,2	-1,7
Kostnader projekt och entreprenadverksamhet	-2 378,6	-1 314,4	-896,5	-432,7
<b>Bruttoresultat</b>	<b>295,6</b>	<b>61,8</b>	<b>203,9</b>	<b>67,5</b>
Aktiverat arbete för egen räkning	107,1	104,8	19,7	27,7
Utvecklingskostnader	-107,1	-104,8	-19,7	-27,7
Administrationsomkostnader	-130,4	-108,1	-53,6	-36,0
Avskrivningar icke projektrelaterade	-49,3	-16,0	-37,1	-4,1
<b>Rörelseresultat före värdeförändring</b>	<b>115,9</b>	<b>-62,3</b>	<b>113,2</b>	<b>27,4</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-145,2	1,5	-129,5	-4,2
Övriga rörelseintäkter	20,8	7,0	9,4	1,4
Övriga rörelsekostnader	-	-	-	0,1
Resultat från intresseföretag	-298,9	390,5	-65,1	-23,9
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-307,4</b>	<b>336,7</b>	<b>-72,0</b>	<b>0,9</b>
Finansiella intäkter	6,0	4,9	3,3	4,4
Finansiella kostnader	-235,5	-109,5	-61,3	-4,5
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-536,8</b>	<b>232,1</b>	<b>-130,1</b>	<b>-42,3</b>
Skatter	16,5	38,5	21,5	29,3
<b>Periodens resultat</b>	<b>-520,3</b>	<b>270,6</b>	<b>-108,6</b>	<b>-12,9</b>
<b>Hänförligt till</b>				
Moderföretagets aktieägare	-551,4	266,4	-124,9	-13,0
Innehav utan bestämmande inflytande	31,1	4,2	16,2	-
<b>Summa periodens resultat</b>	<b>-520,3</b>	<b>270,6</b>	<b>-108,6</b>	<b>-12,9</b>
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>-520,3</b>	<b>270,6</b>	<b>-108,6</b>	<b>-12,9</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>				
<i>Poster som kan komma att omklassificeras till resultaträkningen</i>				
Uppskrivning rörelsefastigheter	75,1	20,3	80,7	-12,0
Omräkningsdifferenser	-7,5	22,2	11,0	-9,2
Skatt hänförlig till komponenter i övrigt totalresultat	25,6	-	25,9	-
<b>Övrigt totalresultat för året, netto efter skatt</b>	<b>93,1</b>	<b>42,5</b>	<b>117,2</b>	<b>-21,2</b>
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>-427,2</b>	<b>313,1</b>	<b>8,6</b>	<b>-34,2</b>
<b>Totalresultat hänförligt till:</b>				
Moderföretagets aktieägare	-467,7	304,6	-17,5	-35,2
Innehav utan bestämmande inflytande	40,5	8,4	26,2	1,1
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>-427,2</b>	<b>313,1</b>	<b>8,6</b>	<b>-34,2</b>

# Kommentarer till totalresultatet

## Bokslutskommuniké januari - december 2023

*Jämförelsetal inom parentes avser motsvarande period föregående år*

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

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

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

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

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

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

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

# Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

MSEK	2023 jan-dec	2022 jan-dec
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Balanserade utvecklingskostnader	430,7	366,7
Förvaltningsfastigheter	2 095,1	2 809,2
Rörelsefastigheter	642,3	500,5
Nyttjanderättstillgångar	8,2	3,2
Förbättringskostnader på annans fastighet	0,1	0,1
Maskiner och inventarier	123,8	82,3
Uppskjuten skattefordran	71,2	52,8
Andelar i intresseföretag	427,5	727,8
Övriga långfristiga fordringar	7,0	7,7
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>3 805,9</b>	<b>4 550,3</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Varulager	123,4	134,9
Kundfordringar	0,2	5,6
Upparbetade ej fakturerade intäkter	70,0	46,5
Fordringar hos intresseföretag	59,4	317,6
Övriga fordringar	145,0	193,0
Likvida medel	265,1	122,6
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>663,0</b>	<b>820,1</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>4 468,9</b>	<b>5 370,4</b>



# Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

MSEK	2023 jan-dec	2022 jan-dec
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Moderbolagets aktieägare</b>		
Aktiekapital	0,6	0,6
Övrigt tillskjutet kapital	737,4	618,8
Reserver	104,4	44,4
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	486,5	1 014,4
<b>Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>1 328,9</b>	<b>1 678,2</b>
Innehav utan bestämmande inflytande	53,3	12,8
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 382,2</b>	<b>1 691,0</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Långfristiga räntebärande skulder	1 213,3	2 288,3
Uppskjutna skatteskulder	339,2	40,6
Övriga skulder	13,3	358,0
Övriga avsättningar	2,1	4,3
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 567,8</b>	<b>2 691,2</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Kortfristiga räntebärande skulder	760,2	178,9
Fakturerad ej upparbetad intäkt	118,0	145,5
Leverantörsskulder	445,3	253,5
Skulder till intresseföretag	20,0	186,0
Övriga skulder	175,3	224,3
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 518,9</b>	<b>988,3</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>4 468,9</b>	<b>5 370,4</b>

# Kommentarer till koncernens finansiella ställning

## Bokslutskommuniké januari - december 2023

*Jämförelsetal inom parentes avser ställningen vid utgången av föregående år.*

### **Förvaltningsfastigheter**

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

Under perioden har koncernen investerat 53,8 (384,1) MSEK i befintliga fastigheter. Då dessa investeringar inte medfört att det bedömda marknadsvärdet ökat redovisas motsvarande belopp som en negativ värdeförändring.

### **Andelar i intressebolag**

Andelar i intresseföretag motsvarar värdet av koncernens andelar i företag där koncernen inte har ett bestämmande inflytande. Vid periodens utgång uppgår detta värde till 427,5 (727,8) MSEK. Se även kommentarer till posten *Resultat från intresseföretag*.

### **Upparbetade ej fakturerade kostnader/ Fakturerade ej upparbetade kostnader**

I posterna återfinns fordringar om 70,0 (46,5) MSEK och skulder om 118,0 (145,5) MSEK. Dessa poster avser nettot av upparbetade och ej fakturerade produktionskostnader i projektet Neom samt de projekt som bedrivs i och faktureras till intressebolagen.

### **Långfristiga skulder**

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

# Koncernens Kassaflödesanalys

MSEK	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2023 okt-dec	2022 okt-dec
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Resultat efter finansiella poster	-520,3	232,1	-108,6	-42,3
- Avskrivningar och nedskrivningar	49,3	41,1	6,0	7,2
- Realisationsresultat	0,2	-	0,1	-0,9
- Kapitaliserad ränta	3,7	14,7	1,6	12,6
- Verkligt värdeförändring via resultaträkning	261,4	42,1	218,4	51,6
- Resultatandel intresseföretag, joint venture	298,9	-390,5	65,1	23,9
- Orealiserade kursdifferenser och övriga poster	41,0	-0,6	50,4	1,8
	<b>134,1</b>	<b>-61,1</b>	<b>233,0</b>	<b>53,9</b>
Betald inkomstskatt	6,1	-4,0	22,5	-2,4
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>140,2</b>	<b>-65,1</b>	<b>255,4</b>	<b>51,4</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>				
Minskning(+)/ökning(-) av varulager	1,7	-71,6	45,8	-71,5
Minskning(+)/ökning(-) av kortfristiga fordringar	-43,9	344,8	-380,1	66,1
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	37,0	115,2	39,4	17,3
<b>Summa förändring i rörelsekapitalet</b>	<b>-5,1</b>	<b>388,4</b>	<b>-294,9</b>	<b>11,9</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>135,0</b>	<b>323,2</b>	<b>-39,5</b>	<b>63,3</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Aktiverade utvecklingskostnader	-107,1	-104,8	-19,7	-27,7
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-53,8	-384,1	-2,5	-24,8
Förvärv av rörelsefastigheter	-109,4	-197,3	0,4	1,2
Förvärv, kapitalstillskott intresseföretag	1,5	-9,1	0,5	-94,6
Förvärv/försäljning dotterbolag	1 235,4	-273,4	1 124,8	-118,0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-49,9	-60,5	-9,3	-41,2
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>916,6</b>	<b>-1 029,2</b>	<b>1 094,2</b>	<b>-305,1</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Utdelning	-	-100,0	-	-
Nyemission	118,6	-	-	-
Upptagna banklån	443,5	683,7	91,6	24,4
Amortering banklån	-1 301,7	-25,8	-1 182,7	159,5
Amortering leasingkuld	-	-	2,5	-
Lån till intresseföretag	-177,2	-41,1	-27,3	-101,9
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-916,8</b>	<b>516,8</b>	<b>-1 115,9</b>	<b>82,1</b>
<b>PERIODENS KASSAFLÖDE</b>	<b>134,8</b>	<b>-189,2</b>	<b>-61,2</b>	<b>-159,7</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	122,6	178,9	330,1	151,1
<b>Kursdifferens i likvida medel</b>	7,1	132,8	-4,4	131,2
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	264,5	122,6	264,5	122,6

# Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

MSEK	2023 jan-dec	2022 jan-dec
<b>Eget kapital</b>		
Ingående eget kapital moderbolagets aktieägare	1 678,2	1 339,4
Periodens resultat	-551,4	266,4
Annat eget kapital	83,6	40,5
Utdelning	-	-100,0
Nyemission	118,6	131,9
<b>Summa eget kapital moderbolagets aktieägare</b>	<b>1 328,9</b>	<b>1 678,2</b>
Innehav utan bestämmande inflytande	12,8	4,3
Periodens resultat	40,5	8,5
<b>Summa eget kapital innehav utan bestämmande inflytande</b>	<b>53,3</b>	<b>12,8</b>
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>1 382,2</b>	<b>1 691,0</b>

# Moderbolagets Resultaträkning i sammandrag

MSEK	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2023 okt-dec	2022 okt-dec
Nettoomsättning	44,6	26,7	20,8	4,4
Aktiverat arbete för egen räkning	107,1	106,8	19,7	27,7
Övriga rörelseintäkter	0,1	4,1	-	4,0
	<b>151,8</b>	<b>137,6</b>	<b>40,5</b>	<b>36,1</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>				
Utvecklingskostnader	-107,1	-106,8	-19,7	-26,1
Administrationsomkostnader	-94,3	-50,4	-56,4	-15,0
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-49,7</b>	<b>-19,6</b>	<b>-35,6</b>	<b>-4,9</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>				
Resultat från andelar i koncernföretag	-219,5	-70,0	-220,9	-70,0
Resultat från andelar i intresseföretag	-	0,4	-	0,4
Ränteintäkter och liknande resultatposter	12,4	3,0	3,6	1,1
Räntekostnader och liknande resultatposter	-77,0	-55,9	-21,7	-15,8
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-333,9</b>	<b>-142,1</b>	<b>-274,7</b>	<b>-84,3</b>
Erhållna koncernbidrag	0,7	-	0,7	-
Skatt	9,9	17,3	1,0	17,3
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>-323,2</b>	<b>-124,8</b>	<b>-273,0</b>	<b>-72,0</b>

# Moderbolagets Balansräkning i sammandrag

MSEK	2023 jan-dec	2022 jan-dec
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>		
Balanserade utgifter	436,1	372,0
	<b>436,1</b>	<b>372,0</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Förbättringsutgifter på annans fastighet	0,1	0,1
Inventarier	0,4	0,4
	<b>0,5</b>	<b>0,5</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andelar i koncernföretag	438,3	237,8
Fordringar hos koncernföretag	285,3	316,3
Andelar i intresseföretag	-	-
Uppskjuten skattefordran	-	17,3
Andra långfristiga fordringar	33,9	7,7
	<b>757,6</b>	<b>579,1</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 194,1</b>	<b>951,6</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Kundfordringar	10,3	0,7
Fordringar hos koncernföretag	320,9	145,6
Fordringar hos intresseföretag	-	30,7
Övriga fordringar	20,6	6,1
	<b>351,7</b>	<b>183,1</b>
<b>Kassa och bank</b>	<b>132,4</b>	<b>122,5</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>484,1</b>	<b>305,6</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 678,2</b>	<b>1 257,3</b>

# Moderbolagets Balansräkning i sammandrag

MSEK	2023 jan-dec	2022 jan-dec
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Aktiekapital	0,6	0,6
Uppskrivningsfond	230,0	-
Fond för utvecklingsutgifter	436,1	372,0
	<b>666,7</b>	<b>372,6</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Övrigt tillskjutet kapital	237,0	237,0
Balanserat resultat	-539,5	-350,6
Överkursfond	500,4	381,8
Periodens resultat	-323,2	-124,8
	<b>-125,4</b>	<b>143,4</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>541,3</b>	<b>516,0</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till koncernföretag	-	-
Långfristiga räntebärande skulder	640,0	596,3
	<b>640,0</b>	<b>596,3</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Kortfristiga räntebärande skulder	-	40,0
Leverantörsskulder	22,8	9,2
Skulder till koncernföretag	451,8	64,0
Övriga skulder	22,3	31,9
	<b>496,9</b>	<b>145,0</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 678,2</b>	<b>1 257,3</b>

# Segmentrapportering

MSEK	Förvaltningsrörelse*		Övrig koncern		Justeringar		Totalt koncernen		Förvaltningsrörelse*	Övrig koncern	Justeringar	Totalt koncernen
	2023 jan-dec	2023 okt-dec	2023 jan-dec	2023 okt-dec	2023 jan-dec	2023 okt-dec	2023 jan-dec	2023 okt-dec	2022 jan-dec	2022 jan-dec	2022 jan-dec	2022 jan-dec
Hyresintäkter	62,6	13,0	-	-	-4,0	-0,4	58,6	12,6	55,0	-	-8,8	46,2
Projekt och entreprenad intäkter	-	-	2 631,6	1 091,0	-	-	2 631,6	1 091,0	-	1 338,1	-	1 338,1
<b>Totala intäkter</b>	<b>62,6</b>	<b>13,0</b>	<b>2 631,6</b>	<b>1 091,0</b>	<b>-4,0</b>	<b>-0,4</b>	<b>2 690,2</b>	<b>1 103,6</b>	<b>55,0</b>	<b>1 338,1</b>	<b>-8,8</b>	<b>1 384,3</b>
Kostnader projekt och entreprenadverksamhet	-	-	-2 378,5	-896,4	-	-	-2 378,5	-896,4	-	-1 314,4	-	-1 314,4
Fastighetskostnader	-18,2	-2,7	-	-	2,3	-	-15,9	-3,1	-12,5	-	4,4	-8,1
<b>Bruttoresultat</b>	<b>44,4</b>	<b>10,3</b>	<b>253,1</b>	<b>194,6</b>	<b>-1,7</b>	<b>-0,4</b>	<b>295,8</b>	<b>204,1</b>	<b>42,5</b>	<b>23,7</b>	<b>4,4</b>	<b>61,8</b>
Aktiverat arbete för egen räkning	-	-	107,2	19,8	-	-	107,2	19,8	-	104,8	-	104,8
Utvecklingskostnader	-	-	-107,2	-19,8	-	-	-107,2	-19,8	-	-104,8	-	-104,8
Administrationskostnader	-6,8	-1,5	-123,5	-52,0	-	-	-130,3	-53,5	-11,9	-96,3	-	-108,1
Avskrivningar icke projektrelaterade	-	-	-49,3	-37,1	-	-	-49,3	-37,1	-	-16,0	-	-16,0
<b>Rörelseresultat före värdeförändring</b>	<b>37,6</b>	<b>8,8</b>	<b>80,3</b>	<b>105,5</b>	<b>-1,7</b>	<b>-0,4</b>	<b>116,2</b>	<b>113,5</b>	<b>30,6</b>	<b>-88,5</b>	<b>-4,4</b>	<b>-62,3</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-	-27,7	-145,2	-101,9	-	-	-145,2	-129,6	-111,4	112,9	-	1,5
Övriga rörelseintäkter	-	-	20,6	9,2	-	-	20,6	9,2	-	7,0	-	7,0
Övriga rörelsekostnader	-	-	0,0	0,0	-	-	-	-	-	-	-	0,0
Resultat från intresseföretag	-	-	-300,8	-63,8	1,7	-1,0	-298,9	-65,1	-	386,1	-	390,5
<b>Rörelseresultat</b>	<b>37,6</b>	<b>-18,9</b>	<b>-345,1</b>	<b>-51,0</b>	<b>-</b>	<b>-1,4</b>	<b>-307,3</b>	<b>-72,0</b>	<b>-80,8</b>	<b>417,4</b>	<b>4,4</b>	<b>336,7</b>
Finansiella intäkter	-	-	6,0	3,3	-	-	6,0	3,3	-	4,8	-	4,8
Finansiella kostnader	-52,2	-1,2	-183,3	-60,1	-	-	-235,5	-61,3	-32,6	-76,9	-	-109,5
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-14,6</b>	<b>-20,1</b>	<b>-522,4</b>	<b>-107,7</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-536,8</b>	<b>-130,0</b>	<b>-113,4</b>	<b>345,4</b>	<b>-</b>	<b>232,0</b>
Skatter	-4,3	12,2	20,8	9,2	-	-	16,5	21,4	22,9	15,6	-	38,5
<b>Periodens resultat</b>	<b>-18,8</b>	<b>-10,4</b>	<b>-501,7</b>	<b>-98,5</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-520,3</b>	<b>-108,6</b>	<b>-90,5</b>	<b>361,0</b>	<b>-</b>	<b>270,5</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>												
Balanserade utvecklingskostnader	-	-	430,7	430,7	-	-	430,7	430,7	-	366,7	-	366,7
Förvaltningsfastigheter	1 669,2	1 669,2	425,9	425,9	-	-	2 095,1	2 095,1	2 263,0	546,2	-	2 809,2
Andelar i intresseföretag	-	-	427,5	427,5	-	-	427,5	427,5	-	727,8	-	727,8
Övriga tillgångar	294,5	294,5	1 221,1	1 221,1	-	-	1 515,6	1 515,6	97,6	1 376,2	-	1 466,8
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 963,7</b>	<b>1 963,7</b>	<b>2 505,2</b>	<b>2 505,2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4 468,9</b>	<b>4 468,9</b>	<b>2 360,6</b>	<b>3 016,9</b>	<b>-</b>	<b>5 370,5</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>												
Eget kapital	320,5	320,5	1 061,7	1 061,7	-	-	1 382,2	1 382,2	234,4	1 456,6	-	1 691,0
Räntebärande skulder	915,5	915,5	1 049,7	1 049,7	-	-	1 965,2	1 965,2	1 614,9	1 210,3	-	2 825,2
Övriga skulder	727,5	727,5	394,0	394,0	-	-	1 121,5	1 121,5	511,3	350,0	-	854,3
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>1 963,6</b>	<b>1 963,6</b>	<b>2 505,3</b>	<b>2 505,3</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4 468,9</b>	<b>4 468,9</b>	<b>2 360,6</b>	<b>3 016,9</b>	<b>-</b>	<b>5 370,5</b>

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



# Noter

## NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

SIBS tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU. Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt årsredovisningslagen. De redovisningsprinciper och metoder som tillämpas överensstämmer med de som beskrivs i SIBS årsredovisning för 2022.

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

Nya standarder från och med 2023

Inga förändrade IFRS-standarder som tillämpas från 2023 har haft påverkan på SIBS finansiella rapportering.

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

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

I redovisningen får den nya principen konsekvenser för hur fordringar och skulder mot respektive JV redovisas i balansräkningen. Med tillämpad ny princip, att respektive JV är motpart så nettoredovisas fordringar och skulder mot respektive JV. I tidigare perioder, exkluderat tredje kvartalet, har bruttoredovisning tillämpats. Ingen ändring har gjorts för jämförelseperioden. I tabellen framgår skillnaden där ny princip tillämpas i rapporten för fjärde kvartalet. Belopp i MSEK. Effekten av förändrad princip medför att soliditeten påverkas marginellt.

## NETTOREDOVISNING NY PRINCIP

### Tillgångar

Upparbetade ej fakturerade intäkter

2023-12-31

70,0

2022-12-31

46,5

### Skulder

Fakturerade ej upparbetade intäkter

118,0

145,6

## NETTOREDOVISNING GAMMAL PRINCIP

### Tillgångar

Upparbetade ej fakturerade intäkter

2023-12-31

109,4

2022-12-31

46,5

### Skulder

Fakturerade ej upparbetade intäkter

157,3

145,6

## NOT 2 SAMARBETSARRANGEMANG

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

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

# Noter

## NOT 3 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ingående värde</b>	2 809,2	680,0
Investeringar i fastigheter	53,8	382,9
Förvärv fastigheter	757,6	2 003,1
Värdeförändring	-263,9	-46,7
Avyttring fastigheter	-1 261,6	-
Investeringsstöd	-	-206,3
Omklassificering JV	-	-3,8
<b>Utgående värde</b>	<b>2 095,1</b>	<b>2 809,2</b>

## NOT 4 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärde</b>	<b>727,8</b>	<b>673,2</b>
Förvärv/ Tillskott	-	18,9
Resultatandel intresseföretag	-298,9	390,5
Utdelning	-1,4	-0,4
Omklassificering	-	-354,4
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>427,5</b>	<b>727,8</b>

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

Fastigheterna värderas, initialt vid projektstart av externa värderingsinstitut, och marknadsvärdet följs därefter löpande. Värdering av fastigheter har fastställts med avkastningsmetod. Avkastningsmetoden baseras på nuvärdesberäkning av uppskattade framtida kassaflöden i form av driftnetton. Driftnetton baseras utifrån marknadsanpassade antaganden. För perioden har koncernens förvaltningsfastigheter samt förvaltningsfastigheterna i intresseföretag värderats med hjälp av externt värderingsinstitut.

Stockholm den 28 februari 2024  
SIBS AB (publ)

Erik Thomaeus  
CEO

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

# Definitioner och ordlista

## Belåningsgrad

Koncernens förvaltningsfastigheter i relation till fastighetslånen.

## Driftöverskott

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

## Räntetäckningsgrad

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

## Soliditet

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

## Justerad soliditet

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

## BOA (Boarea)

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

## BTA (Bruttoarea)

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

## Bygglov

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

I projektsammanställning avser bygglov, ett bygglov som vunnit laga kraft.

## Byggrätt

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

## Detaljplaneskede, Planbesked, Inväntar planbesked

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

Kommunen tar fram ett planförslag tillsammans med fastighetsägaren/exploatören som därefter skickas ut på samråd. Ett samråd pågår vanligtvis i cirka sex veckor. Efter samrådet upprättar kommunen en samrådsredogörelse där alla synpunkter som har kommit in under samrådet sammanställs och bemöts. Ett omarbetat planförslag kommuniceras en andra gång genom att ställas ut på granskning. Granskningstiden är minst två veckor.

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

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

## Lagakraftvunnen

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

## Specifik energianvändning

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

## Parametrisk modularisering

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

## ConstructionTech

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

## Kontaktinformation

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

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

## Kommande finansiell rapport

Årsredovisning 2023 publiceras 29 april 2024.

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

Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoner för offentliggörande klockan 15.00 CET den 28 Februari 2024.