

 SIBS

# Årsredovisning 2022

 SIBS

# Innehåll

Året i korthet	6
VD har ordet	8
Utveckling 2022	10
Detta är SIBS	12
SIBS projektprocess	14
Våra projekt	16
Hållbarhetsrapport	24
SIBS taxonomilinjer	46
GRI Index	58
Styrelse	69
Ledning	70
Finansiell rapportering	72
Förvaltningsberättelse	74
Risker	78
Styrelsens intygande	119
Revisionsberättelse	120
Definitioner och ordlista	123

SIBS är idag en ledande global producent av industriellt byggda bostäder, med en skalbar kapacitet på upp till cirka 5 000 bostäder per år i våra befintliga fabriker. Vi levererar antingen nyckelfärdiga hus eller moduler med assistans hela vägen fram till nyckelfärdigt.

Vi bekräftar vår ledande position inom designautomation för industriellt byggande genom allt fler förfrågningar från olika geografiska marknader. Vi väljer marknader med omsorg utifrån vissa kriterier som gör att vi kan uppnå goda resultat med begränsade risker.

SIBS är väl förberedda för internationell expansion på den globala marknaden. Under året har vi renodlat och förtydligat vår affärsmodell i tre affärsområden: Industriell försäljning, Bostadsutveckling och förvaltning samt The Home Factory. Förtydligandet av vårt erbjudande i affärsmodellen ger oss än bättre möjligheter att möta efterfrågan med ett högt kundvärde, lägre insteg i affären och väl avvägd risk. Du kan läsa mer om vår affärsmodell på sidan 13.

# Ledande industriell producent av lägenhetsmoduler på den globala marknaden

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

SIBS är en av den globala marknadens främsta industriella producenter av bostäder. Med en skalbar kapacitet på upp till cirka 5 000 bostäder per år levererar vi antingen nyckelfärdiga hus eller moduler med assistans hela vägen fram till nyckelfärdigt.

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



### Industriell försäljning

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

### Bostadsutveckling & förvaltning

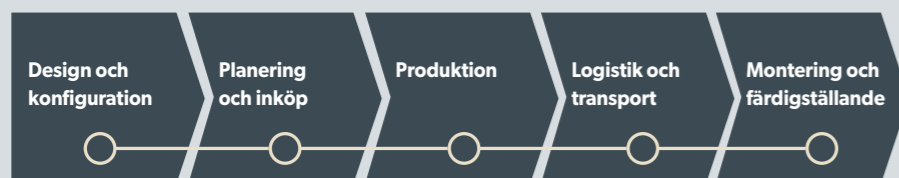
Genom dotterbolaget Sveaviken Bostad utvecklar, bygger, äger och förvaltar vi fastigheter inom koncernen. Vi har förfinat och utvecklat konceptet med kvalitetssäkring av hela kedjan och slutprodukten.

### The Home Factory

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

### Vertikalt integrerad värdekedja

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

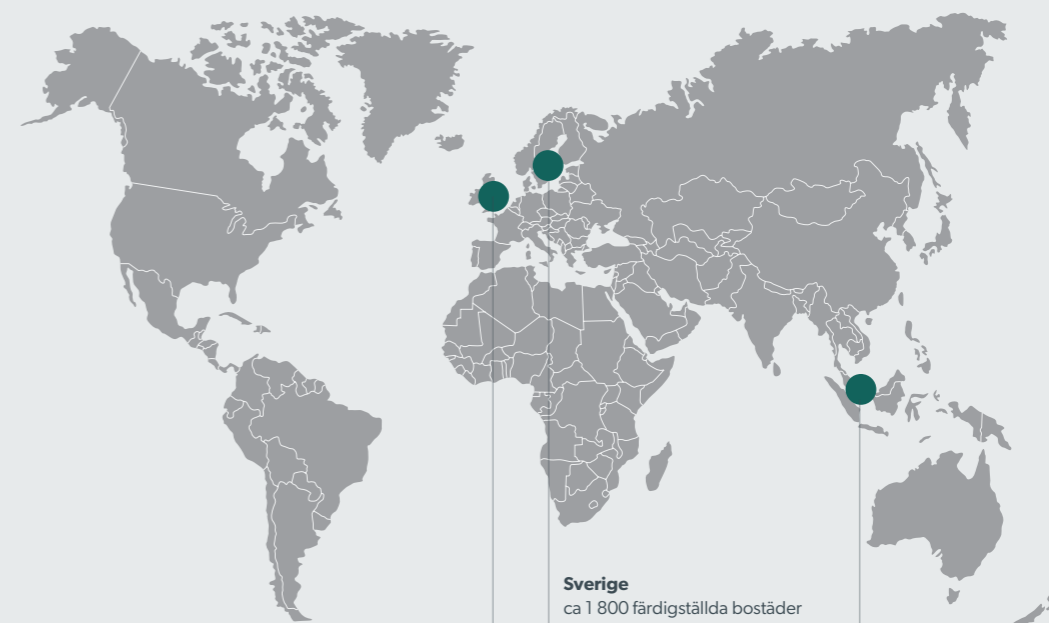


Ca 2 000 lägenheter i produktion

Ca 2 000 färdigställda lägenheter

Ca 12 000 lägenheter i byggrättsportföljen

Ca 1 050 medarbetare globalt



**Sverige**  
ca 1 800 färdigställda bostäder  
1 471 lägenheter i förvaltning  
89 medarbetare inom koncernen  
Huvudkontor i Stockholm

**Malaysia**  
Två fabriker i Penang  
Total produktionskapacitet om 5 000 moduler per år  
963 medarbetare

**England**  
SIBS ska i partnerskap med fastighetsutvecklaren Donard Living, i de två första avtalade projekten, uppföra 495 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.

5 000 Skalbar produktionskapacitet upp till 5 000 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 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.

# Viktiga händelser 2022



Niwa, Helsingborg

## Invigning av SIBS andra fabrik i Penang, Malaysia

Fabriken har en årlig produktionskapacitet om ca 4000 lägenheter.



## SIBS och Donard uppför de två första projekten i England

Med en framtida ambition att, i takt med marknaden, bygga cirka 1 000 lägenheter per år i Storbritannien och Irland



Visionsbild av Mallbo-hyreslägenheter



### Q1

### Q2

### Q3

### Q4

- ☑ Sveaviken förvärvar byggrätter i Botkyrka och planerar för mellan 3 000 och 5 000 bostäder.
- ☑ I gemensamt joint venture förvärvar Sveaviken och Nordsten industrifastighet i Enköping och utökar planerat projekt med 100 lägenheter till totalt ca 500.
- ☑ Sveaviken förvärvar fastighet i centrala Huddinge med bygggrätt för ca 100 bostäder.

- ☑ Sveaviken Bostad förvärvar i Kungsbacka och planerar för nytt bostadsområde med 1 000 bostäder.
- ☑ Michael Wolf tillträder som ny styrelseordförande i SIBS AB
- ☑ Sveaviken förvärvar cirka 300 byggrätter i Hemmesta centrum på Värmdö.
- ☑ Per Bohlin tar plats som VD för SIBS nya affärsområde Rehouse
- ☑ SIBS växer internationellt – ska bygga 1 000 lägenheter per år i Storbritannien och på Irland.

- ☑ Sveaviken Bostad förvärvar byggrätter vid Kallfors Golfklubb i Södertälje kommun. Affären omfattar cirka 350 byggrätter fördelat på 16 flerbostadshus, motsvarande cirka 24 000 kvm ljus BTA.
- ☑ Invigning av SIBS andra fabrik i Penang, Malaysia. Den nya fabriken har på sikt en kapacitet om ca 4 000 lägenheter per år och kommer successivt att öppna upp mot full kapacitet.
- ☑ SIBS stärker organisationen med Rebecca Prytz och Jenny Garneij inom Corporate Communications och Marketing Operations.

- ☑ Silver till Rehouse projekt Niwa i Sweden Green Building Councils prestigefyllda tävling Årets Miljöbyggnad.
- ☑ SIBS genomförde en nyemission, i enlighet med beslut av samtliga aktieägare på extra bolagsstämma. I nyemissionen tecknades 33 5455 nya aktier med en emissionslikvid om cirka 150 MSEK.
- ☑ Sveaviken vann markanvisningstävling för Mallbo-hyreslägenheter i Malmö. Sveaviken har därmed en markreservation hos Malmö stad och under våren 2023 beräknas markanvisningsavtal tecknas. Tillträde beräknas preliminärt till årsskiftet 2024/2025, i samband med detta tecknas tomträttsavtal.

## Väsentliga händelser efter periodens utgång

- ☑ Magnus Sundell tillträder som vice VD för SIBS AB och Carl Saidac som vice VD för dotterbolaget Sveaviken Bostad.
- ☑ SIBS ska i partnerskap med fastighetsutvecklaren Donard Living uppföra 495 lägenheter fördelade på två projekt belägna på pendlingsavstånd till centrala London. Produktionsstart i SIBS fabrik samt byggstart är planerat till andra halvåret 2023. Affären sker under affärsområdet Industriell försäljning i produktkategorin Modulförsäljning.

## VD har ordet

2022 går till historien som ytterligare ett volatilt år med stor osäkerhet för både människor och företag. I en turbulent omvärld har vi väldigt konkret upplevt värdet av vår flexibla affärsmodell. Vårt unika koncept inom industriellt byggande har sett en kraftigt ökad efterfrågan både internationellt och i Sverige. Vi har anpassat vår verksamhet efter hur marknaden rört sig vilket givit oss nya möjligheter även i dessa utmanande tider. Vi lämnade 2022 bakom oss med utvecklad och stärkt verksamhet med bevisad förmåga att tillvarata nya möjligheter. Vi har samtidigt stor ödmjukhet för det svåra läget i Europa och världen som sannolikt kommer att prägla även 2023.

Under fjärde kvartalet 2022 fortsatte det fokuserade arbetet med driftsättningen av vår nya fabrik i Malaysia med lyckat resultat. Vi har sedan start tredubblat vår produktionskapacitet, vilket banar väg för snabba leveranser av bostäder och nya möjligheter. Under 2022 produktionsstartade SIBS totalt 970 bostäder och färdigställde under samma period 590 bostäder i Sverige. Under fjärde kvartalet fokuserade vi på våra pågående projekt och produktionsstartade inga nya. Helårets rörelseresultat summerades till 337 MSEK.

Vi är i ett omvärldsläge som vi inte haft på flera decennier och påverkan på den svenska marknaden är påtaglig. En lång period av låga marknadsräntor har följts av en snabb och betydande ökning och inflationen är på en nivå vi inte upplevt på cirka 30 år. Osäkerheten inför den ekonomiska utvecklingen de kommande åren är stor och påverkas av många olika komplexa faktorer.

När marknadsförutsättningarna för nya bostadsprojekt i Sverige nu snabbt försämrats kan vi dock konstatera att det finns andra geografiska marknader och segment där efterfrågan på SIBS produkter är mycket stark. Vi har sedan starten haft ögonen på ett flertal marknader utanför Sverige där vår produkt lämpar sig mycket väl och nu växlar vi allt tydligare fokus dit.

### Etablering på en global arena

Under 2022 har vår partner i Storbritannien och Irland, Donard Living, genomfört en omfattande utvärdering av SIBS vilket mynnade ut i att vi tecknade ett intentionsavtal som syftar till ett långvarigt samarbete. Det är mycket glädjande att vi nu inleder 2023 med en första affär under detta samarbete som omfattar 495 lägenheter fördelade på två projekt i närheten av London. Affären hamnar under vårt nyetablerade affärsområde Industriell försäljning i produktkategorin Modulförsäljning vilken innefattar design,

modulproduktion och frakt samt assistans fram till färdigställande. Byggstart beräknas till andra halvåret 2023, där majoriteten av modulerna ska levereras under året och resterande del i början på nästa år. Utöver samarbetet med Donard finns även diskussioner i olika stadier med andra globala kunder inom detta affärsområde.

På den svenska marknaden agerar vi i balans med rådande marknadsläge och jag kan konstatera att vår underliggande verksamhet är stabil. Våra pågående projekt fortsätter enligt plan och vi har god beläggning i fabriken. I våra befintliga fastigheter har vi 99 procent uthyrningsgrad och låg omflyttning. Vi har mycket god kvalitet på vår förvaltning som kombinerar effektivitet, digitalisering och nära dialog med våra hyresgäster.

SIBS affärsmodell är flexibel och kan viktas om i takt med förändrade marknadsförutsättningar. När den inhemska marknaden nu förändras utökas vårt fokus på industriell försäljning. Det innebär dels större och conceptualiserade projekt på flera geografiska marknader, dels specialanpassade fastigheter på uppdrag av externa byggherrar. Det gör att vi kan skala upp verksamheten över flera geografiska segment och fortsätta vår tillväxt i takt med marknaden.

Bolaget utvärderar löpande alternativa möjligheter att expandera sin verksamhet och undersöker olika alternativ för hur Bolaget mest ändamålsenligt kan finansiera en sådan expansion. Sådana finansieringsalternativ kan komma att omfatta anskaffande av ytterligare riskbärande kapital, upplåning och/eller annan typ av skuld. SIBS har vidare fått i uppdrag av styrelsen att undersöka marknadens intresse avseende en eventuell strategisk försäljning av några av de helägda fastigheterna i portföljen. Våra färdigställda fastigheter har varit en viktig del i vår verksamhet hittills för att tydligt visa med vilken hög kvalitet SIBS levererar samt att validera vårt koncept.

### Byggt för tillväxt

SIBS har från start byggts som det bolag vi såg några år in i framtiden. Vi gjorde redan då vägvalen för en global arena. Vi valde bland annat att bygga våra moduler med en stålkonstruktion i stället för trä, dels för att denna konstruktion klarar transporter väsentligen bättre, dels att antalet länder som godkänner stålstomme i sina specifika regelverk är större. Vi valde även att lokalisera fabriken i Penang, Malaysia där kunskap om industriell produktion är bland de bästa i världen, men också för våra mångåriga personliga relationer, närheten till våra leverantörer samt att steget ut på världsmarknaden är kortare därifrån.

Vi satsade på utvecklingen av ett högteknologiskt, flexibelt byggsystem och vi har utvecklat en process för att anpassa vårt byggsystem till olika länders regelverk. Det är komplexa sammanhang. Små förändringar i regelverk kan få stora konsekvenser i byggandet, det kan vårt flexibla byggsystem hantera. Vi har rätt produkt som klarar många marknader och hög standard som passar i många olika lägen samt till flertalet målgrupper.

### Ledande position på den internationella arenan

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



ERIK THOMAEUS

### En stark organisation

Jag vill rikta ett stort tack till våra fantastiska medarbetare för deras insatser under året. Det har varit krävande men tillsammans har vi tagit SIBS framåt och jag är övertygad om att vi kommer utvecklas starkt även under 2023. Det är sannolikt att även innevarande år kommer att präglas av fortsatt turbulens men jag är trygg i att vi inom SIBS-koncernen är väl förberedda för att hantera olika scenarios. Jag är ödmjuk inför utmanande tider men väldigt stolt över hur vi anpassar verksamheten efter marknaden och inte minst, värnar varandra i tider då samarbete och trygga relationer är avgörande för utveckling. Vi är väl positionerade för fortsatt tillväxt och kommer stegvis, väl avvägt och med sund riskspridning expandera verksamheten.

Erik Thomaeus  
CEO SIBS AB

# Utveckling 2022

**590** FÄRDIGSTÄLLDA  
LÄGENHETER  
JAN-DEC 2022

**1 978** LÄGENHETER  
UNDER  
UPPFÖRANDE

MSEK  
**2 440** MARKNADSVÄRDE  
FÄRDIGSTÄLLDA  
FASTIGHETER INKL  
JOINT VENTURES

**970** PRODUKTIONSSTARTADE  
LÄGENHETER  
JAN-DEC 2022

**1 471** LÄGENHETER  
I FÖRVALTNING

**11 937** BYGGGRÄTTER  
I PORTFÖLJEN

**91** PROCENT  
AV OMSÄTTNINGEN  
UPPFYLLER TAXONOMIN

**42** KWH/KVM SPECIFIK  
ENERGIANVÄNDNING  
I GENOMSnitt

**490** MWH  
GENERERAD SOLEL

## NYCKELTAL

### TKR

	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Hyresintäkter inklusive SIBS andel av joint venture	54 997	28 276
Hyresintäkter	46 219	16 602
Årligt Hyresvärde färdigställda fastigheter*	111 890	51 184
Beräknat normaliserat årligt driftöverskott färdigställda fastigheter*	94 962	44 018
Uthyrningsgrad (ekonomisk) i %	99%	99%
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 470	259 100
Res. från intressebolag och SIBS andel av joint venture	390 546	419 607
Rörelseresultat	336 678	666 739
Resultat efter skatt	270 551	542 926
Marknadsvärde färdigställda förvaltningsfastigheter	2 263 000	640 000
Marknadsvärde färdigställda fastigheter**	2 439 900	1 100 500
Produktionsstartade lgh under perioden	970	1 376
Färdigställda lgh under perioden	590	478
Lgh i förvaltning	1 471	881
Lgh under uppförande	1 978	1 645
Lgh under projektutveckling	9 959	8 850
Totalt antal lgh	13 408	11 376
Förändring byggrättsportfölj perioden, lgh	1 442	4 651
Uthyrningsbar yta färdigställda fastigheter, kvm*	52 222	37 759
Soliditet	31,4%	44,2%
Justerad soliditet (justerad för likvida medel)	32,2%	47,0%
Belåningsgrad färdigställda fastigheter	59,0%	59,0%

\*SIBS andel

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

# Detta är SIBS

## Vision

### Vi sätter en ny standard i byggbranschen

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

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

## MISSION

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

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

## VÅRA HÖRNSTENAR

### Skalbart

#### Optimerad tillväxt

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

### Digitalt

#### Digitalisering i varje steg

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

### Hållbart

#### Designat för cirkularitet

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

### Fokuserat

#### Inga kompromisser

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

# SIBS affärsmodell

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

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

## SIBS

Scandinavian Industrialized Building Systems

### ConstructionTech

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



### Industriell försäljning

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

## SIBS

SIBS är en av den globala marknadens främsta industriella producenter av bostäder. Med en skalbar kapacitet på upp till cirka 5 000 bostäder per år levererar vi antingen nyckelfärdiga hus eller moduler med assistans hela vägen fram till nyckelfärdigt.

### Projektförsäljning

Nyckelfärdigt hus

Design och produktion av moduler som transporteras till 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.

## SIBS

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.



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 värdepappersägare och operatörer.



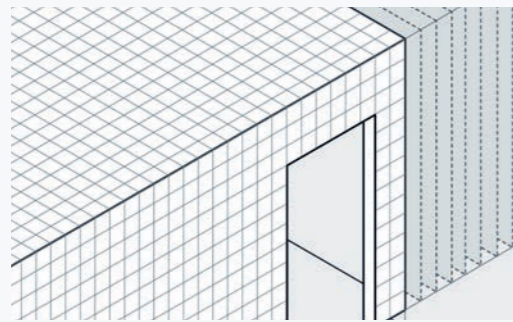
### The Home Factory

Utveckling och uppförande av nyckelfärdig, produktionsredo fabrik.

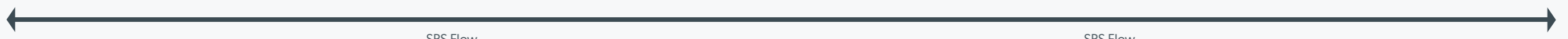


Utveckling och uppförande av nyckelfärdig, produktionsredo fabrik. Omfattar även licens för SIBS byggsystem.

# 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.
HÅLLBART ✓	Byggsystem utvecklat för en bra energiprestanda.	Kontrollerade leverantörer med miljöbedömda byggvaror.	Säkrare arbetsmiljö i en kontrollerad industriell miljö.	Sjöfrakt för minskad klimatpåverkan.	Tredjepartscertifierat hållbara byggnader.
SÄRSKILJANDE ✓	Flexibilitet Low mixture high volume.	Volyminköp av testade, standardiserade produkter i en autogenererad inköpsprocess.	Egentillverkade produktionsmaskiner.	Egenutvecklat fraktsystem CC-lite för att minska stress på modulen under frakt.	90% färdigställt vid leverans till byggarbetsplats. Vertikala schakt på plats i väggarna, färdiga trapphus och hisschakt, modulär grund.
	SIBS har utvecklat en dynamisk konfigurator som automatiserar ritningsprocessen för modulbyggnader utifrån förinställda parametrar. Detta möjliggör högre flexibilitet i ritningsproceduren än vad som är möjligt för en konventionell modulbyggare.	Den automatiserade ritningsprocessen möjliggör att materialkomponenterna kan fastställas och beställas i ett tidigt skede, med mycket hög precision och kostnadssynlighet. Allt material levereras i rätt mängd just-in-time till fabriken, vilket innebär att vi slipper ha en omfattande lagerhållning.	Fabrikerna i Penang, Malaysia tar emot digitala ritningar och materialkomponenter och konstruerar sedan bostadsmodulerna i en strömlinjeformad, systematiserad och halvautomatiserad process.  Produktionen genomförs i en kontrollerad inomhusmiljö. Det garanterar kvalitet och skapar en bättre arbetsmiljö för manuella arbetsmoment som annars skulle utförts på byggarbetsplatsen. För ett typiskt projekt är modulerna klara cirka 4-6 veckor efter produktionsstart.  Under produktionen utförs ett stort antal standardiserade kvalitetskontroller. Alla material och komponenter som installerats i lägenheterna registreras för att enkelt kunna spåras vid behov.	SIBS integrerade logistikinfrastruktur hanterar frakten från Penang, Malaysia hela vägen till slutdestinationen på byggarbetsplatsen.  Storskalig upphandling av sjö- och landtransporter före produktionsstart möjliggör en hög nivå av effektivitet och kostnadssynlighet.	Markarbete och grund färdigställs parallellt med produktionen av modulerna i fabriken och när modulerna anländer till byggarbetsplatsen inleds monteringsarbetet på den färdigställda grunden.  Modulerna kan enkelt sättas samman med hjälp av SIBS-Connect, som också gör det möjligt att lyfta av modulerna och plocka isär byggnaden.  Fasad och tak monteras på plats.  I genomsnitt monteras 20 moduler per dag.





# Färdigställda projekt 2022

Totalt har SIBS färdigställt 590 lägenheter under 2022. Projekten har en stor variation i utformning och exteriör gestaltning vilket visar på styrkan i vårt flexibla byggsystem. Varje projekt anpassas omsorgsfullt till kringliggande miljö och de boendes behov och önskan. Vi arbetar med material och planlösningar som håller över tid för hus som ska stå i flera generationer framöver. I centrum av utvecklingen står hållbarhet, digitalisering och välkomnande miljöer.



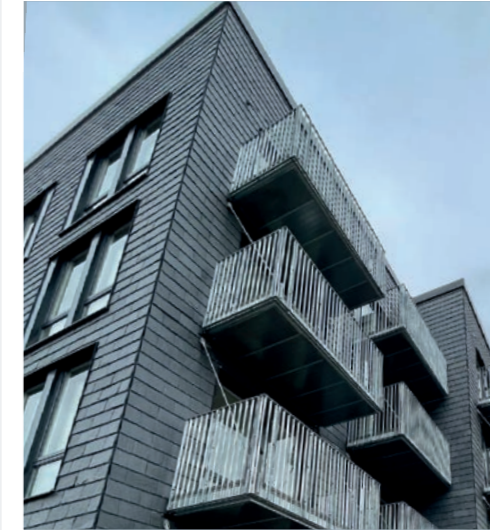
## Bostäder och mötesplatser i ett levande Nykvarn Centrum

NYKVARN KV 4,5,6, NYKVARN  
132 BOSTÄDER, FÄRDIGSTÄLLDA 2022  
ÖVRIGA YTOR: LOKALER FÖR HANDEL OCH RESTAURANG

Nya Nykvarns centrum utvecklas till att bli en plats där service och trygghet står i fokus. Totalt bygger vi här 279 bostäder och flera lokaler för handel och restauranger som färdigställs i etapper. Nykvarns station med direkttåg till Stockholm ligger en kort bit från centrum.

Bostäderna präglas av en nytänkande och stilren arkitektonisk framtoning med exklusiva materialval och mobil access. Lägenheterna är från 1-5 rum och kök och inredda med enstavig ekparkett, bänkskiva i kvarts och helkaklade badrum. Köken har induktionshäll och varmluftsugn.

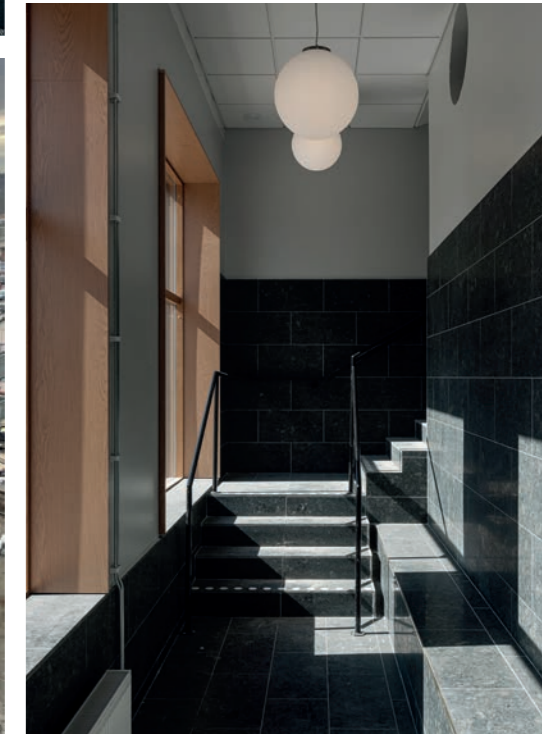
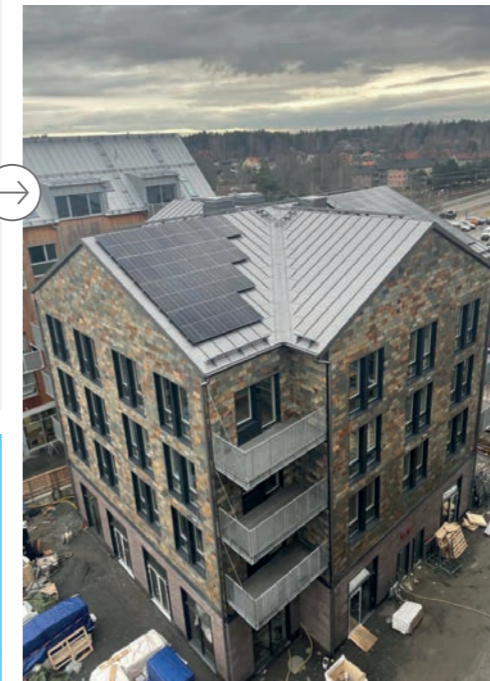
Alla hus i Nykvarn överträffar rejält energikraven enligt svensk byggstandard och vårt mål är att bygga så energieffektiva bostäder som möjligt. I alla projekt finns tex solceller på taken. Vi strävar efter minskad klimatpåverkan såväl i byggskedet som för de som flyttar in. Solceller, bergvärme, fjärrvärme, vattenburen golvvärme, snålspolande kranar och individuell mätning är exempel på ett helhetstänk som gör husen hållbara i drift.



## Modern arkitektur i Haninges nya mittpunkt

VEGA ETAPP 1, HANINGE  
121 BOSTÄDER, FÄRDIGSTÄLLDA 2022

I Haninges nya mittpunkt ligger Vega med en ny pendeltågstation som öppnade våren 2019. Inom gångavstånd finns Port 73 med flera butiker och restauranger och inom 10 minuters cykeltur finns Haninge Centrum. Inspirationen till husen har hämtats från den kringliggande naturen. Här bygger vi totalt 232 bostäder om 1-4 rum och här finns både cykelparkering och garage.



## Levande stadskvarter i spännande Barkarbystaden

BARKARBYSTADEN KV 15, JÄRFÄLLA  
350 BOSTÄDER, FÄRDIGSTÄLLDA 2022

Mitt i hjärtat av Barkarbystaden har vi byggt ett levande stadskvarter med 350 hyresbostäder och studentbostäder, gemensamhetslokaler och förskola. Innergården är grön och levande med flera ytor för umgänge och omtanke kring de som bor här. Variationen av huskropparnas volym spelar en viktig roll för siluetten och skapar fina kontraster med hjälp av takens olika höjd och form.



## Studentbostäder i Vallentuna Centrum

PRÄSTGÅRDEN, VALLENTUNA  
36 BOSTÄDER, FÄRDIGSTÄLLDA 2022

Prästgården är beläget mellan Vallentuna Centrum och villaområdet, endast 350 meter från Roslagsbanans station med direktlänk in till KTH och Stockholms Universitet. Då statistik visar att bostadsfrågan påverkar valet av utbildning är vi extra stolta över att ha bidragit till en bättre bostadssituation för studenter i Stockholmsområdet.

Bostäderna har samma höga kvalitet som våra andra hyresrätter. Studenthuset är miljösamt med gröna tak och solceller på taket. Här finns även lådcykelpool, verkstad, cykelrum och ett återbruksrum för begagnade saker. I entrén finns även kylida skåp för matleveranser. Huset har en gemensam entréounge med gemensamma ytor för studier, bibliotek och evenemang. Prästgården är miljöcertifierad enligt Miljöbyggnad silver.



## Modern och vacker arkitektur i Vallentuna

KASTANJEN, VALLENTUNA  
36 BOSTÄDER, FÄRDIGSTÄLLDA 2022

Precis invid Vallentuna centrum har vi uppfört ett hus med 36 lägenheter om 1-3 rum och kök. Huset ligger precis intill vårt andra projekt, studentlägenheterna i Prästgården.

Fasaden är i vacker puts i varierad nyans och bildar ett sicksackmönster mot gatan. Solceller på taket bidrar till en god energieffektivitet. I fastigheten finns lokal i bottenvåningen, cykelrum både inomhus och utomhus samt tillgång till lådcykelpool. Även i Kastanjen finns kylida leveransskåp i entrén för att kunna ta emot matleveranser. Kastanjen är miljöcertifierad enligt Miljöbyggnad silver.

## Cirkulär och hållbar omvandling av industrimark till smarta bostäder

NIWA ETAPP 1, HELSINGBORG  
39 BOSTÄDER, FÄRDIGSTÄLLDA 2022

I industriområdet Gäsebäck strax söder om Helsingborg har vi nyttjat vårt cirkulära angreppssätt vilket gjort det möjligt att bygga på tillfälligt bygglovs.

Det cirkulära arbetssättet gör att byggnaden kan demonteras och monteras upp igen på annan plats om det skulle behövas. Byggnaden håller samma höga kvalitet och klass som bostäder byggda för permanent bruk och är certifierad enligt Miljöbyggnad Silver.



# Pågående projekt i urval

I dagsläget har SIBS cirka 2 000 lägenheter i produktion. Vårt flexibla byggsystem möjliggör anpassning och stor variation vilket gör att vi anpassar varje projekt till kringliggande miljö och önskemål. Våra bostäder håller hög kvalitet med fina materialval där hyresgäster kan trivas i flera generationer. Hållbarhet har högt fokus och vår målsättning är att miljöcertifiera alla våra egna fastigheter enligt Miljöbyggnad Silver eller LEED EBOM Gold.



## Levande och hållbara kvarter i vattennära läge

HANSASTADEN, BRÄDGÅRDEN, NYKÖPING  
471 BOSTÄDER, STATUS: PÅGÅENDE  
ÖVRIGA YTOR: LOKALER FÖR HANDEL OCH RESTAURANG

I den södra delen av Nyköpings stadskärna, nära Nyköpingsån, hamnområdet och Stadsfjärden pågår ett större stadsutvecklingsprojekt. Här är målsättningen att skapa en levande stadsdel med bostäder, besöksmål, arbetsplatser och centrumverksamhet.

I detta vackra läge pågår uppförandet av fyra kvarter med totalt 471 hyresbostäder samt lokaler för verksamheter och service mot gatorna. Kvarteren har en detaljrik arkitektur som präglas av Nyköpings kulturhistoria. Både det pittoreska i stadskärnan och det industriella i hamnen där stora kvarter blandas upp med mindre radhusbebyggelse och traditionella taklandskap.

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



## Moderna lägenheter vid Haninges nya mittpunkt

VEGA, HANINGE  
111 BOSTÄDER, STATUS: PÅGÅENDE  
ÖVRIGA YTOR: LOKALER FÖR HANDEL OCH RESTAURANG

I Haninges nya mittpunkt ligger Vega med en ny pendeltågstation som öppnade våren 2019. Inom gångavstånd finns Port 73 med flera butiker och restauranger och inom 10 minuters cykeltur finns Haninge Centrum.

Här bygger vi totalt 232 lägenheter fördelade på olika hus och etapper inklusive ett garage. Inspirationen till husen har hämtats från den kringliggande naturen och husen smälter fint in i de gemensamma grönområdena och de välutbyggda gång- och cykelstråken. Bostäderna håller hög kvalitet med enstavig ekparkett i alla rum, helkaklade badrum och fina köksmaterial. Lägenheterna är fördelade på 1-4 rum och kök från ca 27-90 kvm.

Projektet avyttrades under 2022.

## Energieffektiva bostäder i omvandlat Nykvärns centrum

NYKVARN KV 3, 7, 8  
132 BOSTÄDER, STATUS: PÅGÅENDE  
ÖVRIGA YTOR: LOKALER FÖR HANDEL OCH RESTAURANG

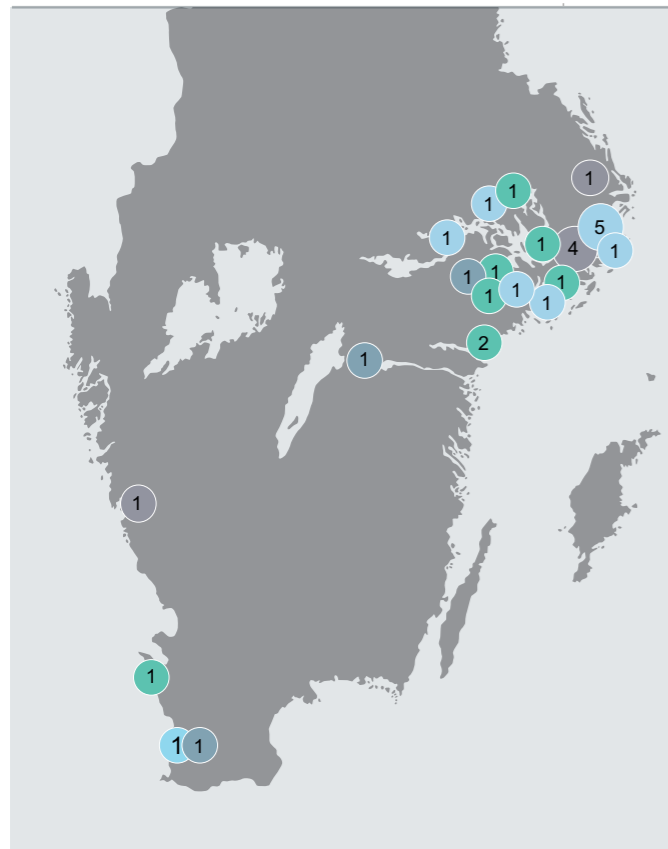
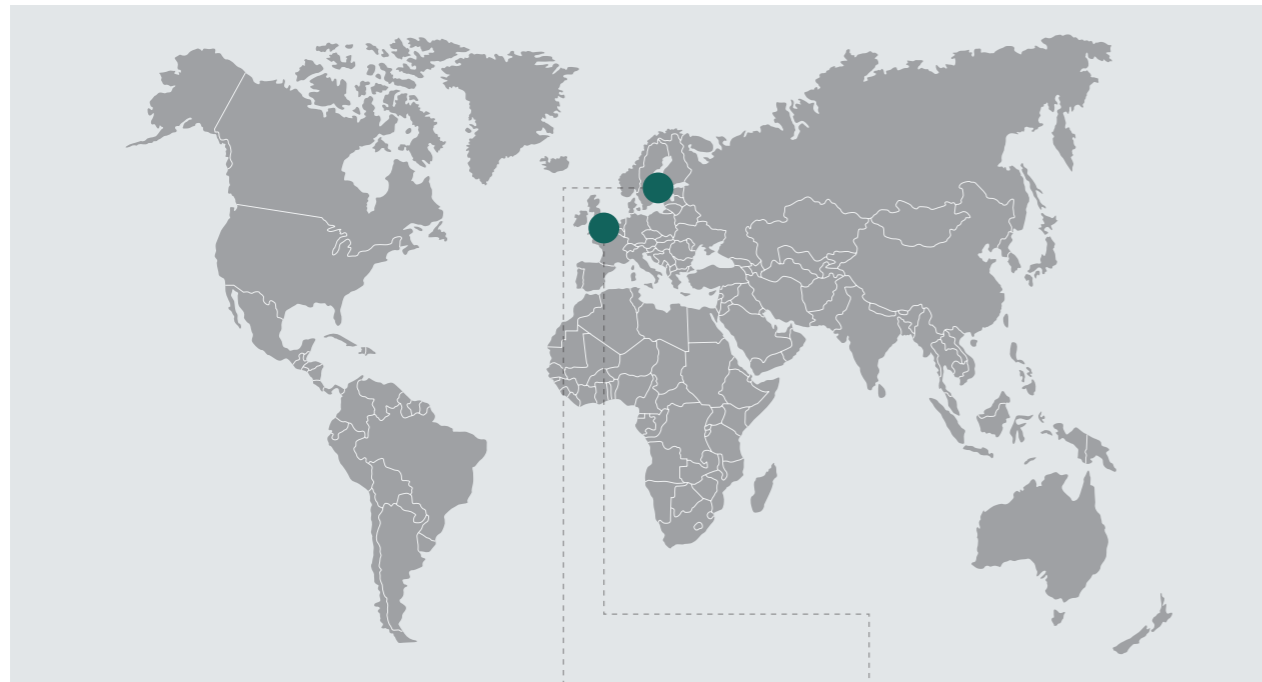
Hela Nykvärns centrum genomgår en omvandling där butiker och torg rustas upp och nya bostäder och lokaler byggs. Nykvärns station med direkttåg till Stockholm ligger en kort bit från centrum. Här uppför vi totalt 279 lägenheter tillsammans med lokaler för handel, restauranger och parkeringsplatser.

Bostäderna präglas av en nytänkande och stilren arkitektonisk framtoning. Husen är energieffektiva tack vare bland annat solceller på taken.



# Breddade perspektiv i projektportföljen

SIBS har över 12 000 lägenheter i pågående och planerade projekt i Sverige och England. Sverige har varit vår "Proof of Concept"-marknad sedan start och kommer långsiktigt vara en viktig marknad med ett stort behov av bostäder. Samtidigt breddar vi nu perspektivet och utökar våra marknader till ett globalt perspektiv.



- I produktion
- Lagakraftvunnen detaljplan
- Detaljplaneskede
- Översiktsplanering

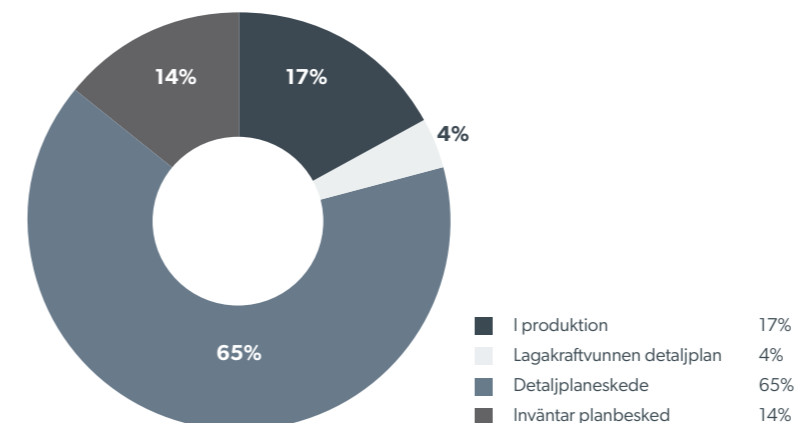
# Projektportfölj

Projekt namn	Kommun	Antal bostäder	Aktuell status	Bedömd produktionsstart
Nykvarn Centrum *	Nykvarn	147	I produktion	I produktion
Helsingborg *	Helsingborg	39	I produktion	I produktion
Vegaterrassen *	Haninge	121	I produktion	I produktion
Brädgården *	Nyköping	462	I produktion	I produktion
Mariefred station etapp 1 **	Strängnäs	239	I produktion	I produktion
Enköping Centrum *	Enköping	328	I produktion	I produktion
Barkarby 2 *	Järfälla	208	I produktion	I produktion
Stockrosen *	Nyköping	434	I produktion	I produktion
Mariefred station etapp 2 **	Strängnäs	161	Lagakraftvunnen	2023
Linköping *	Linköping	48	Lagakraftvunnen	2023
Svanholmen	Stockholm	300	Lagakraftvunnen	2023
Portkvarteren	Lund	100	Detaljplaneskede	2024
Hyllie	Malmö	120	Lagakraftvunnen	2024
Tangenten Sorgenfri	Malmö	400	Detaljplaneskede	2024
Enköping station**	Enköping	500	Detaljplaneskede	2024
Maltesholm	Stockholm	100	Detaljplaneskede	2024
Rogaland	Stockholm	400	Detaljplaneskede	2024
Eskilstuna	Eskilstuna	300	Detaljplaneskede	2024
Rulletten	Sollentuna	300	Detaljplaneskede	2024
Hemmesta	Värmdö	300	Detaljplaneskede	2024
Kallfors	Södertälje	350	Detaljplaneskede	2024
Söderby 2	Haninge	280	Detaljplaneskede	2025
Kornboden	Rimbo	200	Inväntar planbesked	2025
Skiffern	Huddinge	280	Inväntar planbesked	2025
Tumba	Botkyrka	560	Detaljplaneskede	2025
Kassmyra	Botkyrka	2 000	Detaljplaneskede	2025
Kassmyra	Botkyrka	2 000	Detaljplaneskede	2026
Sjödalen	Huddinge	100	Detaljplaneskede	2026
Konservatorn	Stockholm	160	Inväntar planbesked	2026
Kungsbacka	Kungsbacka	1 000	Inväntar planbesked	2026

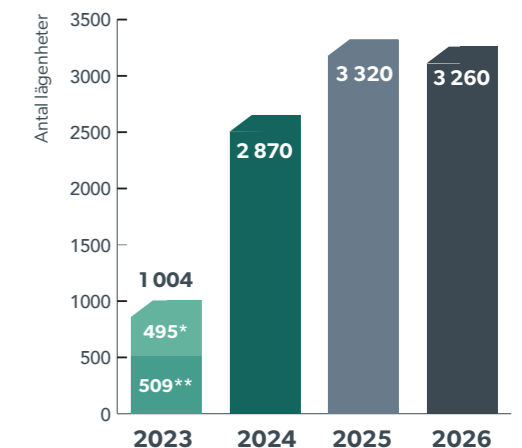
**Total** 11 937

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

## PROJEKTSTATUS



## KOMMANDE PRODUKTIONSSTARTER



\* Produktionsstarter England  
 \*\* Produktionsstarter Sverige

# Ett parametriskt byggsystem som möjliggör flexibilitet och kapacitet

**SIBS har från start byggts som det bolag vi såg några år in i framtiden. Vi gjorde redan då vägvalen för en global arena med siktet inställt på att revolutionera sättet vi bygger bostäder på. Det har satt oss i framsätet för industriellt byggande med en unik flexibilitet i kombination med en skalbar kapacitet på upp till 5 000 bostäder per år.**

Vi gjorde tidigt valet att kunna verka på en global marknad med att utveckla ett flexibelt parametriskt byggsystem och automatiserad projektering, produktion med anpassningsbara egentillverkade maskiner, anpassad logistik och moduler byggda i stål och betong som tål frakt och fungerar i flera olika länder. Dessutom knöt vi till oss innovativa individer inom industriell byggt teknik som inte var låsta i gamla sanningar och drevs av att våga testa nya lösningar. Det gör att vi är tydligt utvecklingsdrivna och har en koncern som inrymmer hela den industriella värdekedjan.

## Enkel anpassning till olika länders regelverk

Sverige är ett föregångsland inom modultillverkning och en naturlig plats för oss att börja utveckla bostäder på. Inget i vår produktion är dock beroende av att vi bygger till just Sverige. Vår designautomation är idag världsledande. Konfiguratorerna i projekteringskedet tillsammans med de enkla anpassningarna i produktionen och logistiken, är det som gör det möjligt för oss att vara flexibla och anpassa oss till olika länders krav och regelverk.

Idag är våra konfiguratorer inställda att hantera svenska byggregler och vi arbetar ständigt med att utveckla och hålla byggsystemet ajour utifrån ändrade beställarkrav, normändringar och synpunkter från produktionen. Det är komplext att hantera olika byggregel-system, små ändringar i regelverk kräver helt andra byggt tekniska lösningar, både i system och produktion. Vi kan dock relativt enkelt ställa in konfiguratorerna även för ett annat lands byggregler.

När vi väl har implementerat ett lands byggregler kan vi dessutom använda samma principer i andra länder med liknande regler och förutsättningar. Samtidigt får produktionen i fabriken tillgång till nya ritningar inklusive materialspecifikationer och kan med små enkla justeringar anpassa sig efter nya förutsättningar. Det ger oss goda förutsättningar för etablering på nya geografiska marknader där insteget är lågt och marknadsförutsättningarna de rätta.

## Vi förenar produktflexibilitet med rationell produktion

Beroende på vad som är prioriterat i varje projekt anpassar vi utformning och produktion därefter. Är volym prioriterat kan konceptualiserade bostäder produceras med hög kvalitet men lägre variation i en mycket hög takt. Prioriteras variation och hög nyttjandegrad anpassar vi oss efter det. Vårt parametriska byggsystem baseras på en designgrid om 100x100 mm, vilket ger oss som modultillverkare fler möjligheter till variation, anpassning och nyttjande av mark än andra modulära byggare.

Vi bygger bostäder med varierande utseende som är anpassade efter de krav som ställs av marknaden, beställare och detaljplaner samtidigt som vi nyttjar fördelarna med standardiserade tekniklösningar. På så sätt kan vi och förena produktflexibilitet med rationell produktion, utan att för den skull massproducera exakt likadana flerfamiljshus.

## Hög färdigställandegrad, effektivitet och kvalitetssäkring

Vår designautomation och konfiguration som utöver stora tidsbesparingar också kvalitetssäkrar hela processen och säkerställer byggbarheten är unik. Genom att integrera hela värdekedjan i verksamheten och samla de främsta experterna inom design, industriell konstruktion, produktion och byggnation, följer vårt multidisciplinära team projektet från design och hela vägen fram till driftsättning. Detta tillsammans med det parametriska byggsystemet gör att vi har en extremt hög färdigställandegrad redan i fabrik. Vi färdigställer inte bara allt inuti lägenheterna inklusive färdiga schakt, utan levererar även kompletta modulära korridorer, entréer, hisschakt, trapphus, grunder, balkonger och tak.

Vi har en kvalitetssäkrad och effektiviserad värdekedja med en skalbar produktionskapacitet som är bland de högsta i världen. Samtidigt har vi genom vår utveckling minskat risker och kostnader jämfört med både traditionella och modulära byggmetoder. Vi är på god väg i vår ambition att revolutionera bostadsbyggandet.

# Produktion med strävan efter det perfekta flödet, bästa arbetsmiljön och högsta kvaliteten.

**SIBS fabriker är designade och utvecklade tillsammans med de fyra maskiningenjörerna Song Ping Ong, Lawrence Chua, CY Lau och KM Pan som också är medgrundare till SIBS Malaysia. Fabriken har unika flöden med egenutvecklade maskiner och tillsammans med det avancerade byggsystemet vidareutvecklas och kvalitetssäkras tillverkningen i detalj längs hela produktionen. Arbetsmiljön är prioriterad och regelbundna kontroller av myndigheterna ger fabriken höga betyg.**

SP Ong är VD för SIBS Malaysia och har över 25 års erfarenhet av att utveckla maskinutrustning inom industriell tillverkning åt olika globala företag. Samarbetet med SIBS grundare Erik och Pär Thomaeus startade redan för 20 år sedan via det då familjeägda bolaget Nolek som senare såldes till Indutrade.

När Erik 2017 kontaktade sina tidigare kollegor med förslaget om att utveckla och bygga SIBS första fabrik var det en möjlighet de inte kunde motstå. Samma år startades SIBS Malaysia med uppdraget att skapa en effektiv, kvalitetssäkrad och flexibel produktion av bostadsmoduler med en skalbar kapacitet. Den skulle också utformas med ergonomisk anpassning i momenten för att ge bästa möjliga arbetsmiljö.

## Fokus på flöde och säkerhet

”I våra tidigare jobb arbetade vi med att bygga och sälja specialmaskiner till några av de största bolagen i världen. Då var det förutom funktion viktigt att de var snygga och såg moderna och exklusiva ut. Det var det som sålde. I fabriken utgår vi från vad vi faktiskt behöver, vad som är bäst för våra medarbetare och flödet i fabriken och fokuserar mer på säkerhet och funktionalitet än design. Vi vet vad som faktiskt är viktigt.” Säger SP Ong.

”Vi är ett tight team från hela SIBS värdekedja, från utveckling av byggsystemet och ritningar, till produktion, frakt, byggnation och förvaltning. Vi litar på varandras kompetenser och har samma mål vilket gör att tilliten mellan oss är stor.”



SP ONG, CEO SIBS MY

”Vi har en krävande produkt, inte likt någon annan som produceras i Malaysia. Modulernas volym och vikt ställer höga krav på fabriksbyggnaden. Flödet genom fabriken är snabbt och modulerna ska klara kvalitetskontroller innan de går vidare i produktionslinjen, över 300 kvalitetspunkter mäts och dokumenteras digitalt. Varje vecka har vi möten där vi går igenom kvalitetssystemet och vad vi kan förbättra. Vi peppar våra medarbetare och firar framgångar tillsammans och ser till att de trivs och har en bra arbetsmiljö” fortsätter SP Ong.

## Vår tekniska bakgrund gör våra produkter unika

”Alla fabriker har sina egna preferenser och vår fördel är att vi har tagit allt vi lärt oss tidigare av att utveckla maskiner och produktion till globala företag i Japan, USA, Europa och Asien och utvecklat det för vår egen produktion. Vår produkt och våra maskiner för tillverkning är helt unik. De passar perfekt in i vår linjeproduktion, är automatiserade eller halvautomatiserade och väldigt snabba. Allt är specialbyggt, våra maskiner kan inte köpas någonstans.”

## Egenutvecklade maskiner skapar ett oberoende

”Det bästa med att ha egenutvecklade maskiner är att vi skapar ett oberoende för att utveckla och förbättra dem, vi lär oss hela tiden och kan göra små justeringar och kvalitetscheckar löpande, men också att vi faktiskt får precis det vi behöver. Vi kan påverka hur snabbt vi kan bygga och säkrar samtidigt arbetsmiljön. Vi har vårt eget team som arbetar med att utveckla och göra service på maskinerna. Vi lär oss hela tiden och fortsätter löpande att utveckla processerna, minimera ljud, förbättra säkerheten och hitta nya smarta lösningar. Det gör det hela väldigt flexibelt och anpassningsbart till byggsystemet och de olika produktkraven i modulerna.”

## Samarbetet är nyckeln

”Det är otroligt roligt att få arbeta med sina vänner här i Malaysia. Men vi är ett tight team från hela SIBS värdekedja, från utveckling av byggsystemet och ritningar, till produktion, frakt, byggnation och förvaltning. Vi litar på varandras kompetenser och har samma mål vilket gör att tilliten mellan oss är stor. Vi förstår varandra, identifierar problem och arbetar tillsammans för att utveckla och göra de allra bästa produkterna. Det är en stor nyckel till att vi lyckas så bra. Det är en förmån att få arbeta med smarta människor som stöttar varandra. Det gör att jag känner mig privilegierad och stolt över det vi gör,” säger SP Ong.

# Hållbarhetsrapport

🌱 SIBS

# Industrialisering som grund för hållbarhet

Genom att flytta så många arbetsmoment som möjligt från byggarbetsplatser till kontrollerbara fabriksmiljöer minskar vi risken för olyckor och arbetsskador samtidigt som vi effektiviserar byggprocessen. 1,8 miljarder människor saknar idag lämpliga bostäder samtidigt som byggnadsarbete är ett av världens farligaste yrken. På SIBS är vi övertygande om att en industrialisering av bostadsbyggandet är en av nycklarna till att tillräckligt snabbt och kostnadseffektivt tillgodose det enorma bostadsbehovet samtidigt som arbetsmiljöriskerna minskar.

SIBS värnar om ett inkluderande samhälle, därför bygger vi vackra, och hållbara hem där hyresgäster kan trivas i flera generationer. Dessutom är våra hus 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. På så sätt följer vi med marknadens varierande behov över tid samt dagens och framtidens krav på en högre grad av innovativ hållbarhet.

## En hållbar affärsmodell

En hållbar affärsmodell kräver kontinuerliga förbättringar av varje processteg i värdekedjan; miljöpåverkan, resurseffektivitet, sociala aspekter, arbetsförhållanden och livsmiljöer. Det handlar bland annat om att skapa en hållbar, bättre boendemiljö och livssituation, med minimal miljö- och klimatpåverkan för våra hyresgäster. Det är en svår balansakt, men med SIBS unikt effektiva och flexibla produktionskoncept och ansvarsfulla förvaltning har vi bra förutsättningar att skapa hållbara lösningar och långsiktiga värden för våra intressenter.

För hållbarhetschef, Jon Mellqvist, handlar hållbarhet om att skapa långsiktiga förutsättningar till hög livskvalitet för alla människor. För att nå dit krävs framsteg inom flera områden. Som hållbarhetschef är det Jons uppgift att se till att SIBS lever upp till sina högt ställda hållbarhetsmål.

”När vi ser tillbaka på 2022 är vi väldigt stolta över vad vi åstadkommit inom hållbarhet med miljöcertifieringar, taxonomilinjer, livscykelberäkningar, klimat- och sårbarhetsanalyser, nya processer för leverantörsuppföljning och inte minst ISO 9001, 14001 och 45001 certifiering av hela den Malaysiska verksamheten” säger Jon Mellqvist.

”När vi ser tillbaka på 2022 är vi väldigt stolta över vad vi åstadkommit inom hållbarhet med miljöcertifieringar, taxonomilinjer, livscykelberäkningar, klimat- och sårbarhetsanalyser, nya processer för leverantörsuppföljning och inte minst ISO 9001, 14001 och 45001 certifiering av hela den Malaysiska verksamheten”

*Jon Mellqvist, Hållbarhetschef, SIBS*

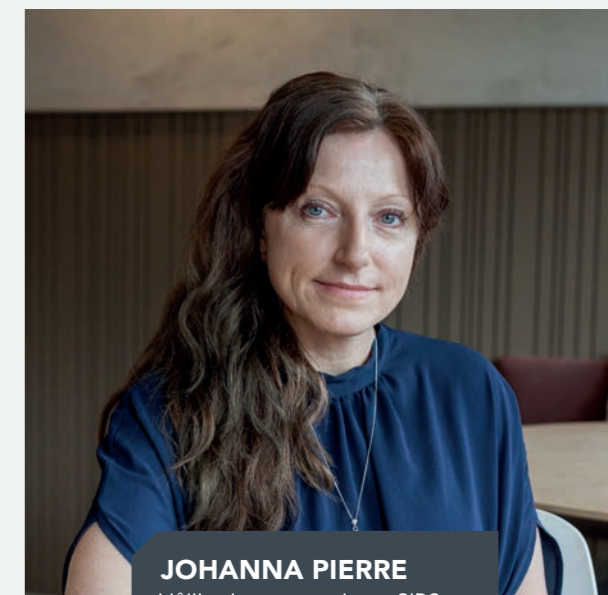
## Därför är industrialisering hållbart

Utvecklingen av det egna konceptet med Parametrisk modularisering är grunden till SIBS innovativa förmåga. Genom att konceptet inte är låst till ett fåtal standardstorlekar kan vi optimera projekten på ett mer hållbart sätt med en högre utnyttjandegrad. En annan framgångsfaktor är de digitala processerna och den automatiserade projekteringen som går hand i hand med de industriella processerna. De ger tillgång till detaljerade data och modeller för att förbättra kvalitet, hållbarhet och resurseffektivitet.

Med egen resurs- och flödesoptimerad produktionsanläggning kan vi färdigställa ca 90 procent av bostäderna i fabriken. Detta ger stora hållbarhetsvinster vid byggandet i form av högre produktionseffektivitet och mindre spill, betydligt färre byggtransporter samt bättre arbetsmiljö. Bostäderna byggs under tak i ett processorienterat, systematiserat och väl kontrollerat flöde.



**JON MELLOQVIST**  
Hållbarhetschef SIBS



**JOHANNA PIERRE**  
Hållbarhetssamordnare SIBS

SIBS bygger hus med en industriell metod som är banbrytande för fastighetsbranschen och som ger oss möjlighet att bygga både snabbare och effektivare än inom traditionellt byggande. Bara en sådan detalj som att regler, ventilationsrör med mera produceras i monteringsfärdiga längder, innebär att vi minskar spill, vilket ger ekonomiska och klimatmässiga vinster. Det finns en stark innovativ kraft och uttalad vilja i bolaget att revolutionera byggandet. Trots att SIBS är ett relativt ungt bolag har det redan manifesterats i kraftigt förbättrade och mer hållbara byggprocesser. Det ger oss en bra utgångspunkt inför vårt fortsatta hållbarhetsarbete.

## Framtidens hållbarhetsstandarder och EU-krav står högt på agendan

SIBS påverkas av flertalet nya krav på företags hållbarhetsarbete och hållbarhetsrapportering, där uppfyllnad av EU-taxonomin, EU kommissionens ramverk för miljömässigt hållbara finanser varit primärt fokus under 2022. Under året har vi tagit fram olika verifieringar inom ramen för EU-taxonomin, såsom livscykelanalyser för att beräkna byggnadernas klimatpåverkan och klimatrisk- och sårbarhetsanalyser för att anpassa fastigheterna till kommande klimatförändringar.

Vi förbereder oss också för det nya direktivet om hållbarhetsrapportering (CSRD) genom att anpassa vår verksamhet och våra processer till rapporteringsstandarderna (ESRS). Dessutom anpassar vi oss till EU:s olika förslag på ramverk och direktiv som rör social hållbarhet, inklusive företagsansvar för miljö och mänskliga rättigheter, vilka förväntas träda i kraft inom kort.

För att ytterligare förstärka SIBS hållbarhetsarbete anställdes en Hållbarhetssamordnare under 2022.

”SIBS är ett fantastiskt, nytänkande bolag som växer snabbt samtidigt som vi påverkas av omfattande nya lagkrav inom hållbarhet. Jag är imponerad över sammanhållningen och flexibiliteten där ett stort antal medarbetare inom olika professioner och koncernbolag bidragit till de mängder teknisk-, finansiell- och miljödata som krävs för utveckling och rapportering inom hållbarhetsarbetet på så kort tid. Hållbarhet är tydligt integrerat i hela verksamheten på ett sätt som jag inte har erfarenhet av sedan tidigare” säger Johanna Pierre, Hållbarhetssamordnare SIBS.

”SIBS är ett fantastiskt, nytänkande bolag som växer snabbt samtidigt som vi påverkas av omfattande nya lagkrav inom hållbarhet. Jag är imponerad över sammanhållningen och flexibiliteten från alla kollegor som bidragit med den data som krävs för utveckling och rapportering. Hållbarhet är tydligt integrerat i hela verksamheten”

*Johanna Pierre, Hållbarhetssamordnare SIBS.*

# Hållbart värdeskapande

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

## Omvärlden

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



## Våra resurser

- Expertis och erfarenhet inom högteknologiskt, industriellt byggande av energioptimerade fastigheter
- Insikt och hög kompetens om värdedrivande faktorer för kund och konsument
- Robust organisation med hög flexibilitet
- Upplånat och eget kapital
- Marknadsadaptiva finansieringsstrukturer
- Resurser - Energi, vatten, byggmaterial
- Logistik och transport
- Två fabriker i Malaysia med produktion för en global marknad
- Fastigheter i egen förvaltning och byggrätter i Sverige
- Goda relationer med samarbetspartners och leverantörer
- Hög tillit inom bolagets olika discipliner, trygga samarbeten internt och externt
- Processer för hållbara leverantörsled
- Ca 1 050 medarbetare i koncernen.
- Närmare 1 500 lägenheter i egen förvaltning
- Färdigställt närmare 2 000 lägenheter

## Vårt erbjudande

### Ledande industriell producent av volymetriska lägenhetsmoduler

SIBS är en av den globala marknadens främsta industriella producenter av bostäder. Med en skalbar kapacitet på upp till cirka 5 000 bostäder per år levererar vi antingen nyckelfärdiga hus eller moduler med assistans hela vägen fram till nyckelfärdigt.

### Industriell försäljning

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

### Bostadsutveckling & förvaltning

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

### The Home Factory

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

### Vertikalt integrerad värdekedja



## Värde för våra intressenter

### För ägarna

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

### För kunderna

- Skalbar kapacitet upp till 5 000 lägenheter per år
- Högteknologiskt, flexibelt byggsystem anpassar huset efter önskemål och plats
- Anpassningsbar värdekedja efter olika länders regler och förutsättningar
- Mycket tidseffektiv produktion och färdigställande ger tidigare avkastning på investerat kapital.
- Cirka 50% total tidsbesparing jämfört med platsbyggt
- Cirka 30% lägre kostnad än traditionella metoder
- Högkvalitativa material interiört och exteriört

### För de boende

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

### För medarbetarna

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

### För hållbar utveckling

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

## Hållbar verksamhet

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

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

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

### Våra tre prioriterade icke finansiella mål

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

### Cirkulärt byggande förberett för demontering och återanvändning

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

# Governance

SIBS har ett antal interna styrdokument såsom miljö- och kvalitetspolicy, uppförandekod, handlingsplaner och rutiner. Styrning av hållbarhetsarbetet följer organisationsstrukturen. SIBS hållbarhetschef sitter i den operativa ledningsgruppen och ansvarar för koncernens hållbarhetsarbete samt stöttar bolagen i sitt arbete. Ansvar för att lagar och regler följs ligger på VD för respektive bolag. Det strategiska hållbarhetsarbetet sker i nära samarbete med SIBS ledningsgrupp och VD redovisar uppföljningen till styrelsen kvartalsvis. Utvärderingar sker också i form av revisioner enligt ISO 9001, ISO 14001 samt för MOBY och SIBS Malaysia även enligt ISO 45001. Samtliga policys har godkänts av SIBS VD, och ses över årligen i styrelsen. Miljö- och kvalitetspolicy samt uppförandekod finns publicerade på [www.sibs.se](http://www.sibs.se).

Via vår hemsida är också en visselblåsartjänst tillgänglig. Den ligger externt för att garantera anonymitet då det inte ska finnas någon barriär att informera om man upplever något som tveksamt i förhållande till våra policys. Under perioden har vi inte haft några inrapporterade ärenden.

Utöver våra stöd- och styrsystem uppmuntras också medarbetare att ta kontakt med sin närmsta chef om man oroar sig eller känner sig tveksam över hur man bör agera kopplat till verksamhetens policys. Våra ledare ska vara närvarande och tillgängliga för den här typen av samtal och synpunkter.

## Kvalitetssäkrade ledningssystem

SIBS AB är certifierad enligt ISO 14001 och ISO 9001. Det påvisar god kvalitet i våra ledningssystem. Även dotter- och intressebolagen SIBS Malaysia, MOBY, MOKO och Sveaviken Bostad är certifierade enligt ISO 9001 och 14001. SIBS Malaysia och MOBY är även certifierat enligt ISO 45001.

VD för varje koncern- och intressebolag är ansvarig för att SIBS verksamhetspolicy, intern uppförandekod och uppförandekod för leverantörer och samarbetspartners följs. Bolagen kan upprätta egna verksamhetspolicys för kvalitet och miljö så länge de följer ISO 9001 respektive 14001. SIBS policys hålls ständigt närvarande i arbetet genom utbildning och kontinuerlig genomgång samt uppföljning. SIBS policydokument gör ingen gruppering eller kategorisering av intressenter. SIBS accepterar ingen form av diskriminering och särskilt fokus finns för att alla ska behandlas lika oavsett kön, ursprung, ålder, funktionshinder, religion eller politisk åsikt.

## Styrning

SIBS grundades 2016 av bröderna Erik och Pär Thomaeus samt medgrundarna Jonas Ramstedt och Johan Karlsson. SIBS styrelse har sedan starten bestått av våra grundare som alla är starkt bidragande till bolagets tillväxtresa och framgång. Erik och Pär är operativa i SIBS-koncernen som VD för SIBS Group respektive VD för Sveaviken Bostad AB. Styrelsens ordförande Jonas Ramstedt

är stor delägare genom J&G Invest AB och Ramstedt Gruppen AB. Jonas Ramstedt är även huvudägare i Landia AB, som är en samarbetspartner till SIBS i fastighets- och byggrättsaffärer. Johan Karlsson är stor delägare genom Neptunia Invest AB och är viktig för de gemensamma JV-projekten med Slättö, där Neptunia invest är majoritetsägare. Den andra juni 2022 tillträdde Mikael Wolf som styrelsens ordförande. Mikael Wolf är oberoende till företaget och dess aktieägare.

Styrelsen har god kunskap i hållbarhetsfrågor relaterat till SIBS verksamhet. Detta tack vare flerårigt arbete med dessa frågeställningar. SIBS styrelse beslutar genom en investeringskommitté om alla större affärer. Eventuella intressekonflikter hanteras genom att aktuell person inte deltar i investeringskommittén vid beslut om affärer med intressekonflikt. SIBS styrelse fortsätter under 2023 sitt arbete för en större mångfald i styrelsen.

Genom att scanna modulens unika QR-kod ger SPS Flow användaren möjlighet att kvalitetssäkra både produkt och process.



# SIBS Uppförandekod

## Uppförandekod och policyer baseras på UN Global Compacts Tio Principer och OECD:s riktlinjer för multinationella företag

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

Vår process för operativ Human Rights Due Dilligence och Anti-korruption omfattar väl kartlagda inköpsprocesser och uppföljning av uppförandekodens efterlevnad genom löpande risk- och sårbarhetsanalyser inför inträde på nya geografiska marknader, vid andra affärskritiska beslut likväl som vid samarbeten med nya leverantörer. Utvärdering sker genom självskattningsformulär och revisioner av leverantörer och i egen produktionen i fabrik i Malaysia samt på byggarbetsplatser i Sverige. Via SIBS hemsida finns också en anonym visselblåsartjänst tillgänglig för att möjliggöra rapportering av eventuella missförhållanden. Vid medarbetares bristande efterlevnad av uppförandekoden vidtas korrigerande åtgärder. Om en leverantör eller affärspartner vid upprepade tillfällen inte följer uppförandekoden eller allvarligt bryter mot denna kommer affärssamarbetet att avvecklas.

## ISO-certifierade ledningssystem i våra fabriker

SIBS Malaysia har erhållit ISO-certifiering för ledningssystem inom kvalitet, miljö och arbetsmiljö enligt standarderna ISO 9001:2015, 14001:2015 och 45001:2018.

”Vi har redan sen starten med vår första fabrik 2017 arbetat strukturerat med processerna och arbetsmiljön. När vi under 2022 anpassat detta till de internationella ISO-standarderna var detta därför en relativt smidig process”, säger Jon Mellqvist, Hållbarhetschef på SIBS.

”Utöver att arbetet med certifikaten ger oss en god grund att ständigt förbättra våra processer, är det också ett bevis för våra externa parter på ett väl fungerande ledningssystem” avslutar Jon.

## WE SUPPORT



SIBS är medlemmar i UN Global Compact och har åtagit sig att följa de Tio Principerna om mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och antikorrupktion. Principerna har implementerats i alla koncernens bolag och gäller anställda samt leverantörsled i Sverige och Malaysia. Vår progress rapporteras regelbundet till intressenter och årligen publiceras en Communication on Progress (CoP) via UN Global Compact med information om vårt arbete med de Tio Principerna och bidrag till de Globala målen.

## UN Global Compacts Tio Principer

### Mänskliga rättigheter

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

### Arbetsrätt

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

### Miljö

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

### Antikorrupktion

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



# Intressentdialog och väsentlighetsanalys

SIBS redovisar sedan 2021 med referens till Global Reporting Initiative Standard (GRI). Vi ser många fördelar med att redovisa enligt en globalt erkänd standard. Bland annat guidar standarden oss i rätt riktning för att säkerställa att vi redovisar vår mest väsentliga påverkan på ett strukturerat och noggrant sätt. Därtill ökar vår transparens samtidigt som det blir enklare för både oss och läsaren att jämföra framdriften i vårt hållbarhetsarbete med andra i branschen.

## En hållbar miljömässig, social och ekonomisk utveckling

För att besluta om vilka områden och i slutändan GRI-indikatorer som är väsentliga för SIBS att redovisa inom, genomfördes en intressent- och väsentlighetsanalys. Arbetet följde GRI:s rekommendationer där vi bland annat analyserade vår hållbarhetskontext, vilka utmaningar vi och vår bransch står inför och hur vi kan bidra till en hållbar miljömässig, social och ekonomisk utveckling.

Inom ramen för analyserna listade vi intressentgrupper som vi kan tänkas påverka och kategoriserade dem sedan utifrån om vår påverkan är faktiskt eller potentiell. Intressentgrupperna prioriterades även utifrån hur stor påverkan vi har på respektive grupp. Vidare arbetade vi med att kartlägga vilken typ av påverkan vi har, om vår påverkan är direkt eller genom affärsrelationer samt på vilket sätt vi kan ha en inverkan på mänskliga rättigheter. Alla identifierade påverkansområden värderades därefter utifrån GRI:s modell där bland annat allvarlighetsgrad och omfattning skattas.

## Resultatet av våra analyser

Gällande vår ekologiska hållbarhetskontext kan vi konstatera att vi verkar inom en bransch som medför betydande negativ påverkan på miljön och klimatet. Vi ser att SIBS största negativa miljöpåverkan är klimatpåverkan kopplad till användning av byggmaterial.

## Viktigaste intressentgrupperna

Hyresgäster, medarbetare, ägare, investerare, och JV partners.

## Högst värderade positiva påverkan

Energieffektiva hus med god inomhusmiljö.

## Högst värderade negativa påverkan

Klimatpåverkan från byggmaterial och transporter samt klimatpåverkan från byggnation.

## PROCESSEN FÖR SIBS GRI-REDOVISNING

**1** Intressentanalys  
Identifiering och analys av intressenter och deras krav.

**2** Väsentlighetsanalys  
Val av relevanta GRI-indikatorer baserat på resultatet av intressentanalysen. Identifiering och hantering av vilka risker som bör redovisas.

**3** Databesamling och beräkningar  
Databesamling från alla bolag, fastigheter och projekt samt beräkning av koldioxidutsläpp, energianvändning och andra nyckeltal.

**4** GRI-redovisning  
Upprättande av hållbarhetsredovisning.



# SIBS hållbarhetsstrategi

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

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

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

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

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

## Våra tre prioriterade icke finansiella mål

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

## SIBS fokusområden för Social hållbarhet

### Ingen skadas på våra arbetsplatser

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

### Boendemiljöer där människor trivs och är trygga

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

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

### Hållbara leverantörskedjor

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

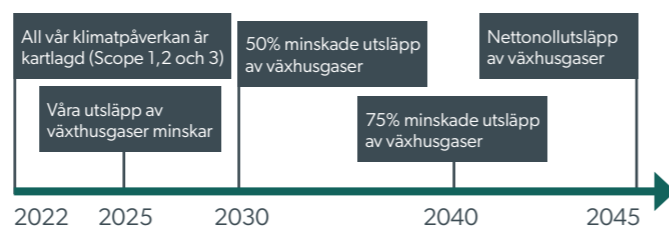
### Ökad diversifiering

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

## SIBS fokusområden för Ekologisk hållbarhet

### Nettonollutsläpp av växthusgaser 2045

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



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

### Energieffektiva byggnader

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

### Miljöcertifierade byggnader

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

### Uppfylla kraven i EU:s Taxonomiförordning

I EU taxonomins riktlinjer definieras vad som är en miljömässigt hållbar ekonomisk investering. För att klassificeras som miljömässigt hållbar enligt Taxonomi behövs den väsentligt bidra till minst ett av EU taxonomins sex miljömål, inte orsaka skada för något av målen och leva upp till Sociala minimiskyddsåtgärder. EU har hittills utvecklat krav för miljömålen Minskad klimatpåverkan och Klimatanpassning. Vi jobbar för att alla våra byggnader ska klassificeras som hållbara enligt minst ett av de sex miljömålen.

### Giftrikt byggnade

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

## SIBS fokusområden för Ekonomisk hållbarhet

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

### Förutsägbara kostnader

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

### Effektiv resursanvändning med minimalt med spill

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

### Cirkulärt byggnade förberett för demontering och återanvändning

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

# SIBS arbete för minskad klimatpåverkan

## SIBS klimatpåverkan 2022

SIBS redovisar för 2022 för första gången total klimatpåverkan inklusive alla indirekta utsläpp av växthusgaser kopplade till företagets verksamhet (scope 3). Samtliga beräkningar bygger på modellen för kontroll och styrning enligt vilken 100 procent av utsläppen som koncernen har kontroll över redovisas.

Egna, direkta utsläpp kommer från SIBS användning av fossila bränslen (scope 1) och utgörs av bilar med förbränningsmotor samt tillfälligt användande av elgenerator, värmepanna och eventuella läckage av köldmedia. Scope 1 utsläppen i Sverige har gått ner under 2022 jämfört med 2021 tack vare fortsatt utbyte till fordon med lägre utsläpp. Minskningen kan också delvis bero på att körsträckor som beräknades för 2021 för 2022 i stället erhållits via mätarställningar rapporterade till leasingbolaget. Scope 1 utsläppen i Malaysia har gått upp under 2022 jämfört med 2021 eftersom SIBS under året öppnat ytterligare en fabrik och den nya fabriken under en kortare period tvingades använda elverk då anslutning till elnätet ej kunde ske som önskat.

Egna, indirekta utsläpp kommer från SIBS energianvändning och klassas som scope 2. Scope 2 utsläppen har gått upp i Sverige för 2022 jämfört med 2021 på grund av att vi börjat använda fjärrvärme som spets till bergvärme för ett av våra förvaltade projekt.

SIBS största klimatpåverkan är indirekt genom köp av varor och tjänster (scope 3). Vår största indirekta klimatpåverkan under 2022 var byggnationen av en ny fabrik i Malaysia där hela byggnationens påverkan bokförts 2022, eftersom fabriken färdigställdes under året. Varor och tjänster kopplade till byggnationen av våra fastigheter är den näst största posten och där efter våra hyresgästers klimatpåverkan från deras el, avfall och bilåkning.

Under året har tidigare inköpt klimatkompensation för utsläpp motsvarande 3 686 ton koldioxid allokerats till kompensation för utsläppen för våra båttransporter av moduler från Malaysia till Sverige.

## SIBS utsläpp av växthusgaser

Utsläpp av CO <sub>2</sub> ekvivalenter	2022 per nettoomsättning (ton per MSEK)		2021 per nettoomsättning (ton per MSEK)	
	2022 (ton)	2022 (ton)	2021 (ton)	2021 (ton)
Scope 1 Totalt	797	0,58	642	0,75
Varav Sverige	323	0,17	527	0,62
Varav Malaysia	474	0,34	115	0,13
Scope 2 totalt enligt beräkningsmetod för operationell kontroll	482	0,35	474 <sup>2</sup>	0,56
Varav Sverige	26	0,02	2	<0,00
Varav Malaysia	456	0,33	472	0,55
Scope 2 totalt enligt beräkningsmetod för finansiell kontroll <sup>1</sup>	470	0,34	472	0,55
Scope 3 totalt enligt beräkningsmetod för operationell kontroll	52 394	38	IU	IU
Scope 3 totalt enligt beräkningsmetod för finansiell kontroll <sup>1</sup>	52 067	38	IU	IU

<sup>1</sup> Scope 2 och 3 utsläpp redovisas också med avdrag för ekonomisk andel av ägande i fastigheter som ägs i joint venture struktur (JV). Enbart utsläpp kopplat till drift och underhåll av dessa byggnader och hyresgästernas klimatpåverkan har justerats. Detta eftersom utsläpp kopplat till byggnation normalt deklarerar till 100 procent av det byggande bolaget även om denna inte äger byggnaden.

<sup>2</sup> Scope 2 utsläpp för grön el beräknades för 2021 felaktigt med hela klimatpåverkan från produktionen av el som scope 2. I denna tabell har värdet justerats och klimatpåverkan för el delats upp i scope 2 och 3.

## SIBS beräkningar av koldioxidutsläpp i scope 3 nedbrutet per kategori

Utsläpp av koldioxid ekvivalenter i ton enligt scope 3	Beräkningsmetod för operationell kontroll	Beräkningsmetod för finansiell kontroll
Totalt	52 608 077	52 281 335
Totalt exklusive byggnation av fabrik i Malaysia.	21 758 957	21 432 215
<b>Kategori 1. Inköpta varor och tjänster</b>		
Löpande och planerad skötsel och underhåll, reparationer och ersättning av byggprodukter, mindre renoveringar (ej värdehöjande), rivningsarbeten, entreprenörer och tekniska konsulter.	821 279	783 637
<b>Kategori 2. Kapitalvaror</b>		
Nyproduktion flerbostadshus beräknat från skede A1-A5 utifrån livscykelanalyser utförda enligt Level(s) för färdigställda projekt under året.	18 123 159	18 123 159
Produktion av ny fabrik i Malaysia. Beräknad från schablonvärden.	30 849 120	30 849 120
<b>Kategori 3. Bränsle- och energirelaterade utsläpp</b>		
Uppströms utsläpp från inköpta bränslen, el, värme och kyla.	686 735	677 244
<b>Kategori 4. Transport och distribution</b>		
Uppströms transport och distribution av inköpta produkter. Inköpta transport- och distributions-tjänster. Transport till byggprojekt och fabrik hanteras under kategori 2 då de är en del av livscykelanalyserna.	748	748
<b>Kategori 5. Avfallshantering</b>		
Avfall i egen verksamhet (kontoren). Transport av kontorsavfall är exkluderat. Avfall från byggverksamhet och fabrik hanteras i kategori 2 då de är inkluderade i livscykelanalyserna.	-847	-847
<b>Kategori 6. Tjänsteresor</b>		
Flyg, tåg, kollektivtrafik och personfordon. Hotellvistelser är exkluderade.	309 645	309 645
<b>Kategori 7. Pendlingsresor</b>		
Avser resor till och från arbetet för vår personal. Beräknat från intervjuer och antalet parkerade fordon vid våra anläggningar.	234 668	234 668
<b>Kategori 8. Uppströms hyrda tillgångar</b>		
Avser påverkan från SIBS hyrda kontor.	22 320	22 320
<b>Kategori 11. Användning av sålda produkter</b>		
Förväntad inköpt driftenergi i sålda färdigställda fastigheter under kommande 50 år. Beräknad utifrån en linjärt minskad klimatpåverkan till netto noll år 2045 och medelvärde för klimatpåverkan från svensk el.	374 132	187 066
<b>Kategori 12. Förväntad avfallshantering vid rivning av såld byggnad</b>		
Avsikten är att våra byggnader ska demonteras och flyttas om de inte längre behövs på platsen. Klimatpåverkan från rivning har beräknats med nyckeltal enligt livscykel från livcykelberäkning enligt Level(s) för liknande projekt.	214 267	214 267
<b>Kategori 13. Uthyrda tillgångar</b>		
Hyresgästernas elanvändning, avfall och bilkörning. Beräknad utifrån faktisk elanvändning och beräknade mängder avfall och bilkörning.	972 852	902 628
<b>Kategori 15. Investeringar</b>		
Påverkan från dotter- och intressebolag redovisas som våra egna och till 100 procent då vi ser oss som en koncern och har styrning av hela verksamheten. Inga andra investeringar av betydande påverkan.	0	0

# Våra fastigheters klimatpåverkan i hela livscykeln

## Livscykelanalys (LCA)

Under 2022 har flertalet av SIBS byggnaders klimatpåverkan beräknats enligt Level(s), EU:s ramverk för hållbara byggnader samt standard SS-EN 15978:2011 för att anpassas till EU-taxonomin. Livscykelanalyserna har ännu inte tredjepartsgranskats.

Livscykelanalyserna inkluderar samtliga livscykelskedan och byggnadsmaterial som exempelvis installationer, inklusive solceller samt finplanering i den yttre miljön och redovisas med GWP-värde (Global Warming Potential). Externa effekter redovisas separat

men ingår inte i total GWP. GWP-värdet redovisas enligt kriteriet i EU-taxonomin som kg koldioxidekvivalenter per kvadratmeter bruttoarea (BTA), räknat som ett genomsnitt för ett år av referensstudieperioden på 50 år.

Livscykelanalysanalysen har delats upp i två modeller i LCA-verktyget: 1. Malaysia och 2. Sverige för att få rätt data och emissionsfaktorer beroende på lokalisering för produktion. Resultatet för exempelprojekt NIWA Helsingborg visar antal kg koldioxidekvivalenter per livscykelskede från respektive modell och den totala påverkan på global uppvärmning.

## Global uppvärmning uppdelat på produktion i Sverige respektive Malaysia

Livscykelskede	GWP Sverige (kg CO <sub>2</sub> e)	GWP Malaysia (kg CO <sub>2</sub> e)	GWP Totalt (kg CO <sub>2</sub> e)
A1-A3 Materialproduktion	156 915	1 197 095	1 354 011
A4 Transport	2918	354 989	357 907
A5 Konstruktion	31 924	60 197	92 121
B4-B5 Materialutbyte och renovering	226 903	166 922	393 824
B6 Energi	174 321	0	174 321
B7 Vatten	4 500	0	4 500
C1-C4 Slutet av livscykeln	2 988	43 162	46 150

## Global uppvärmning uppdelat på livscykelskede och uppdelat på byggd yta och år

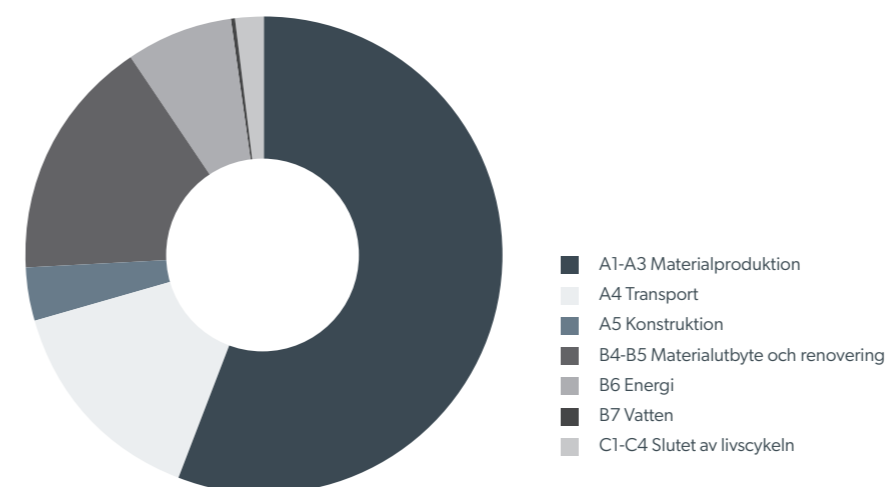
Livscykelskede	GWP (kg CO <sub>2</sub> e)	GWP per bruttoarea (kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> BTA)	GWP per bruttoarea och år (CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> /år)
A1-A3 Materialproduktion	1 354 011	391	8
A4 Transport	357 907	103	2
A5 Konstruktion	92 121	27	0,53
B1 Användningsfas	-11 245	-3	-0,06
B3 Reparation	Beräknat som B4-B5		0
B4-B5 Materialutbyte och renovering	393 824	114	2
B6 Energi	174 321	50	1
B7 Vatten	w4500	1	0,03
C1-C4 Slutet av livscykeln	46 150	13	0,27
D Installerade material - fördel	-355 700	-103	-2
A-C*Totalt	2 411 589	696	14

\*D ingår ej i total

Det totala GPW-värdet för Helsingborg är 14 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/år. I denna siffra inkluderas inte -2 kg CO<sub>2</sub>e /m<sup>2</sup>/år för externa effekter i livscykelskede D. Genom en omfattande utveckling av våra digita-

la verktyg under året erhålls nu exakt LCA data för materialet i våra moduler som vi importeras direkt till beräkningsprogram för LCA.

## Global uppvärmning kg CO<sub>2</sub>e Livscykelskeden



Global uppvärmning kg CO<sub>2</sub>e Livscykelskeden.

Enligt livscykelanalysen har livscykelskede (A1-A3 Materialproduktion) störst påverkan på global uppvärmning följt av (B4-B5 Materialutbyte och renovering) och (A4 transporter).

Med hjälp av livscykelanalyserna har baseline för koldioxidpåverkan för SIBS fastigheter och de största utsläppen identifierats för olika resurstyper vad gäller produktion i Malaysia respektive Sverige. I den modulära produktionen, grundbulten i SIBS konstruktion används i stort sett samma komponenter och processer vilket ger möjligheter till ökad måttanpassning och effektivare utnyttjande av byggnadsmaterial. I modulerna används 90 procent återvunnet stål och spill har minimerats för flera materialtyper som stål, stenull och förbättringar sker löpande.

Omfattningen av platsbyggd konstruktion varierar i olika projekt och hittills har fokus riktats mot en hög grad prefabricering av platsbyggda element för att minska resursanvändning. Ytterligare åtgärder krävs för att minska vår klimatpåverkan från material, som att välja stål och betong med lägre koldioxidavtryck och att minimera utsläpp från byggarbetsplats och transporter.

Redan i tidiga skeden detaljstyrs också flera koldioxidpåverkande detaljer som val av fasadmaterial, antal lägenheter, storlek på lägenheter etc. För att minska vår klimatpåverkan kommer materialval, modulkonfigurering, optimering av konstruktioner samt klimatberäkningar i projekteringen förbättras ytterligare. Vår nya fabrik drivs helt med solceller och med vår egen industriella produktion har vi enorma förutsättningar för fortsatta förbättringar.

# Energiuppföljning 2022



## Energieffektiva byggnader

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

## Minskad energianvändning

Som ett resultat av dessa åtgärder har vi upplevt en faktisk minskning på 7 procent i energianvändningen under 2022 jämfört med 2021. Detta visar vilken positiv effekt som vårt fokus på energioptimering har haft, och betonar även vikten av att fortsätta implementera åtgärder som kan bidra till en mer hållbar framtid.

## 2022

Specifik energianvändning <sup>1</sup> i genomsnitt	42 kWh/kvm
Specifik energianvändning median	37 kWh/kvm
Genererad solel totalt	394 MWh
Varav Sverige	302 MWh
Varav Malaysia	92 MWh

<sup>1</sup> Uppmätt energianvändning med korrigering för graddagar, inomhustemperatur (utifrån individuell mätning och debitering och ett fåtal temperaturer över 21 grader) samt enstaka fall av hög varmvattenanvändning.

# Miljöcertifierade byggnader ger grön finansiering

## SIBS gröna obligationer

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

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

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



CICERO  
Shades of  
Green

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

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

\* Joint venture (50/50) med Slättö

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

# Stora förbättringar i arbetsmiljön hos SIBS Malaysia

Ständiga förbättringar är kärnan i SIBS Malaysias miljö- och arbetsmiljöarbete. I samband med utvecklingen och driftsättningen av den nya fabriken utvecklades ny design och modifiering av viss utrustning för att förbättra ergonomi och säkerhet för medarbetarna. Även i den första fabriken pågår en omställning för att förbättra arbetsmiljö och ergonomi.

## Miljö- och arbetsmiljöarbete i våra fabriker

Danial Othman, Miljö- och arbetsmiljöchef för SIBS Malaysia ansvarar tillsammans med Lau Chong Yong, ordförande för hälso- och säkerhetskommittén, för det viktiga arbetet med att hela tiden förbättra arbetsmiljön för medarbetarna.

Danials roll omfattar bland annat att säkerställa lagefterlevnad, samordna riskbedömningar, utreda incidenter/olyckor, identifiera säkerhetsrisker, utföra inspektioner i fabriken, ta fram miljörutiner och statistik samt att hantera det övergripande förbättringsarbetet. Under 2022 utökades dessutom rollen till att även innefatta arbetet som ledare för ett miljö- och arbetsmiljöteam. Nu finns även en företagsklinik på plats i fabriken för att ge medicinsk service och råd till våra medarbetare.

”Sedan slutet av 2022 har vi en heltidsanställd sjuksköterska och en läkare två timmar om dagen i vår företagsklinik. Jag har också en ny kollega som gett oss möjlighet att skala upp de dagliga skyddsronderna och göra fler omfattande inspektioner. Det är ett mycket uppskattat tillskott då vi genomgår en stor expansion och både har mycket ny personal och produktion i två olika fabriker,” säger Danial.

Som en service för de anställda i SIBS Malaysia erbjuds tillgång till företagskliniken och ett årligt friskvårdsbidrag för regelbundna hälsokontroller och vård. Sjuksköterskan Norsarmimi Azira är heltidsanställd på kliniken och har även stöd av en läkare som kommer två timmar varje dag.

”Medarbetarna är nöjda med servicen och möjligheten att få vård och läkemedel utskrivet utan att behöva ta sig till sjukhus. Möjligheten till medicinsk service på jobbet underlättar vardagen och sparar tid för de anställda,” berättar Norsarmimi Azira.

## Säkerhet, miljö och hälsa i fokus

”I den nya fabriken fokuserade vi mycket på förbättringar av arbetarnas säkerhet och arbetsmiljö. Nu är till exempel flödet av modulerna genom fabriken mycket säkrare. Modulerna transporteras på ett transportsystem nedsänkt i golvet vilket minskar risken

för snubbelolyckor. Vi har också en ny typ av säkrare plattformar med mindre risk för fallolyckor. Plattformarna i den första fabriken kommer också att åtgärdas. Vi har även bytt ut nästan alla stegar mot små plattformar. En annan stor förbättring är utvecklingen och ändring i placering av utrustningen. Detta förbättrar ergonomin. Just nu ser vi över tillverkningsprocessen i den nya fabriken för att minska ljudnivåerna och det finns en del mindre åtgärder som vi tror kan ge relativt stora resultat.

Under året har vi även genomfört miljöförbättringar, bland annat har vi minskat avfallet från träpallar med 90 procent sedan vi hittat rätt initiativ för återbruk. Vår certifiering och implementering av ISO 9 001, 14 001 och 45 001 under 2022 har också bidragit till förbättringar som skett under året.

I den nya fabriksbyggnaden har vi satsat på hälsa, trivsel och gemenskap. Här finns ett gym, rum för träning, spelrum och utrymme för bön. Medarbetare erbjuds också flera olika friskvårdsaktiviteter som badminton och fotboll, vilket blivit väldigt uppskattat. Alla medarbetare har också fri lunch varje dag,” fortsätter Danial.

## Utbildning och inspektioner är viktiga verktyg

”Malaysiska arbetsmiljömyndigheten besiktigar och betygsätter våra fabriker regelbundet. Den första fabriken har betyget A (högsta betyg) och den nya fabriken fick nöja sig med B (näst högsta betyg) vilket är mer än godkänt för en ny fabrik, speciellt med tanke på att inspektionen skedde innan alla system var driftsatta. Till nästa inspektion är såklart målsättningen att även den nya fabriken ska få betyget A.

En av de största utmaningarna inom hälsa och säkerhet är att vi är ett relativt litet team som ska övervaka och motivera många medarbetare. En stor andel ny personal är alltid en risk och därför har vi obligatorisk arbetsmiljöutbildning för all personal, dagliga inspektioner och ett ekonomiskt incitament för arbetare som använder all säkerhetsutrustning korrekt.

Just nu planerar vi ett försök att flytta ansvaret för uppföljning av att skydds- och säkerhetsföreskrifter följs till produktionslinjen. Då blir vår roll i stället att stötta dem i deras arbete,” avslutar Danial.

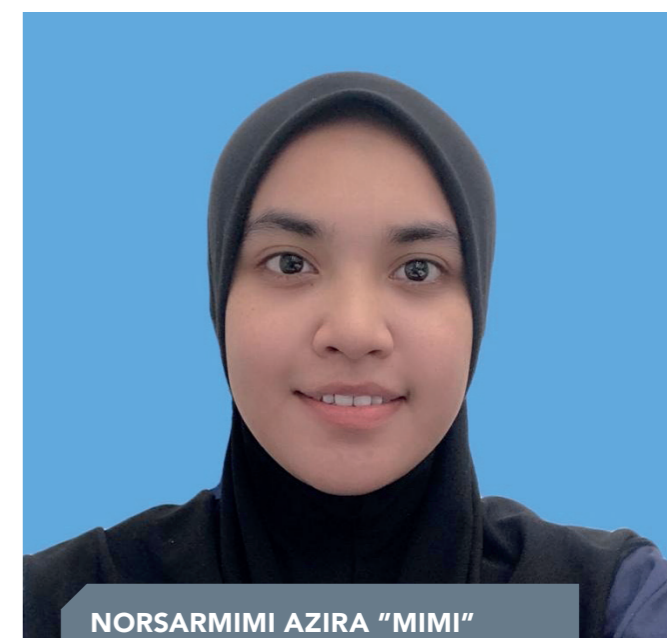
## Hög kvalitet, engagerade medarbetare och en säker arbetsmiljö i Malaysia

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

Planen har sedan start varit att leverera globalt och Penang i Malaysia är en tillverkningshub med tillgång till stor sjöfartshamn. Att äga hela värdekedjan och ha produktion på en annan geografisk marknad än där vi bygger är också en styrka i oroliga tider. Detta har bland annat gjort det möjligt för oss att fortsätta vår produktion i Sverige när andra kollegor i branschen har tvingats skjuta upp eller pausa sina projekt på grund av en kraftig prisökning eller minskad tillgång på arbetskraft. I Malaysia har vi medarbetare med högt engagemang och kompetens till en lägre lön än i Sverige, utan att riskera goda arbets- och levnadsvillkor. Vi erbjuder en vårdande miljö med höga krav på ledarskap, säkerhet och faciliteter. Vi har ambitiösa kvalitetskontroller, kunskapsöverföring och effektiva processer som ger en säker arbetsmiljö.



**DANIAL OTHMAN**  
Miljö- och arbetsmiljöchef  
SIBS Malaysia



**NORSARMIMI AZIRA "MIMI"**  
Sjuksköterska på heltid åt SIBS Malaysia

## Fokus på säkerhet och hälsa genom systematiskt arbetsmiljöarbete

Att följa upp arbetsmiljö, och arbetsplatsolyckor är en viktig del av hela SIBS-koncernens arbetsmiljöarbete. Vi är måna om att alla ska kunna arbeta på ett säkert sätt och att arbetsplatsen ska vara fri från olyckor och ohälsa. Sedan 2022 är Linda Svensson anställd på dotterbolaget MOBY som KMA-ansvarig, med uppdrag att skapa förutsättningar för en trygg, säker och hälsosam arbetsmiljö.

Ett systematiskt arbetsmiljöarbete och god säkerhetskultur är avgörande för att kunna ha en säker och hälsosam arbetsplats enligt Linda. Det behöver finnas en medvetenhet kring de risker som finns på arbetsplatsen men lika viktigt är att det finns en medvetenhet kring vad vi gör redan idag som fungerar bra.

”Mitt arbete är väldigt brett men i grund och botten handlar det om att skapa bra förutsättningar för organisationen. Det handlar om allt från att förbättra ledningssystem, dokument och implementering till förbättringsarbete, kunskapsspridning och engagemang. Det är viktigt att vi hela tiden arbetar mot ständiga förbättringar” säger Linda.

### Ledningssystem för bättre riskhantering

Under 2022 har vi arbetat intensivt med att utveckla det systematiska arbetet i ett ledningssystem, bland annat genom att utveckla våra skyddsronder och vår avvikelshantering. På så sätt skapar vi ett system för att både uppmärksamma risker och sprida kunskap ute i våra projekt. Vi följer även upp arbetsmiljöarbetet på flera sätt och utvecklingen av ledningssystemet är avgörande för att vi ska få rätt stöd och lika arbetssätt på de olika arbetsplatserna.

### Ökad rapportering av riskobservationer och tillbud

För att kunna arbeta systematiskt med arbetsmiljön och undvika allvarliga olyckor, är det viktigt att alla risker, tillbud och olyckor rapporteras in. En utmaning som finns inom många organisationer är att våga och förstå vikten av att rapportera in riskobservationer. Många kan vara rädda för att göra fel och vi ser därför över möjligheten att rapportera in riskobservationer anonymt om man känner sig osäker. Vi arbetar också med utbildning och att sprida information.

En annan utmaning är att få alla som arbetar att förstå och ta ansvar för arbetsmiljöfrågorna. Det är lätt att fastna i sina dagliga utmaningar och därför ser vi det som vår uppgift att skapa en kultur där alla är delaktiga i arbetet med att förbättra arbetsmiljön. Det gäller både våra egna medarbetare och de underentreprenörer och inhyrda som vi har ett nära samarbete med.

Det positiva är att vi ser att inrapporteringen har ökat under 2022. Det gör att våra olyckor och tillbud ökar i statistiken. Till viss del förklaras det med att vi har mer personal och fler projekt, men vi ser det även som ett positivt tecken på att systematiken fungerar och att medvetenheten ökat bland anställda.



**LINDA SVENSSON**  
Arbetsmiljöingenjör och  
KMA-ansvarig på Moby

### Fokus på utbildning och förbättrade system

Vi arbetar kontinuerligt med att utveckla våra rutiner och system för att säkerställa en god arbetsmiljö.

För att nå våra mål med en förbättrad arbetsmiljö arbetar vi med en rad olika åtgärder. Bland annat;

- Att öka kunskapen genom utbildning och ökad medvetenhet hos våra anställda och underentreprenörer.
- Att skapa användarvänliga dokument och system som alla kan använda.
- Att göra förbättringar i SPS-flow (vårt system som bland annat hanterar avvikelser) för att få bättre statistik och uppföljning samt göra det mer pedagogiskt att göra utredningar och skyddsronder.
- Att öka medvetenheten om vikten av att rapportera in riskobservationer och få in fler riskobservationer i vårt system.

”Jag är väldigt stolt över viljan och lösningsorienteringen på MOBY. Alla arbetar hela tiden mot ständiga förbättringar och även om det finns massor att arbeta med så är viljan stark. Det gör mig väldigt glad” säger Linda.

## Klimat- och sårbarhetsanalyser En anpassning till EU-taxonomin



Under 2022 har klimatrisk- och sårbarhetsanalyser utförts för stora delar av SIBS fastighetsbestånd. Analyserna utvärderar klimatrisker som översvämning, ras, skred och erosion i nutid och under byggnadernas livstid med framtida klimatscenarier. För väsentliga risker har anpassningslösningar som dagvattenlösningar, höjdsättning och markförstärkning implementerats. Resultatet visar att samtliga byggnader är relativt skonade från påtagliga väsentliga, nutida och framtida klimatrisker som kan påverka den ekonomiska verksamhetens resultat.

SIBS omfattas av EU-taxonomin delegerade akt, del 7. Bygg- och fastighetsverksamhet och under året har arbete pågått för att verifiera att de tekniska gransningskriterier som avgör om bolagets ekonomiska verksamhet väsentligt bidrar till de klimatrelaterade miljömålen uppfylls. Utöver uppfyllnad av miljömål får den ekonomiska verksamheten inte orsaka betydande skada för något av de övriga miljömålen och ska uppfylla minimikrav inom hållbarhet.

### Klimatrisk- och sårbarhetsanalyser

En del i SIBS anpassning till EU-taxonomin omfattar att utföra klimatrisk- och sårbarhetsanalyser samt bedömning av anpassningslösningar som kan minska klimatrisker för respektive projekt. Analysen av aktuella klimatrisker i nutid baseras på skyfalls- och värmekarteringar, riskkartor för ras, skred, erosion, dagvattenutredningar. Riskbedömningen avseende framtida klimatrisker för fastigheten omfattar klimatprojektioner enligt Representative Concentration Pathways (RCP)<sup>1</sup>. Klimatrisk- och sårbarhetsanalyserna inleds med modelleringar och generell screening av samtliga

klimatrisker enligt EU-taxonomin. Nästa steg är en fördjupad sannolikhets- och konsekvensbedömning av väsentliga klimatrisker för den aktuella fastigheten som ligger till grund för anpassningslösningar.

Klimatrisk- och sårbarhetsanalyser har hittills utförts för 16 avslutade och pågående projekt som omfattar ett flertal byggnader var. Resultatet visar att samtliga byggnader är relativt skonade från påtagliga väsentliga, nutida och framtida klimatrisker som kan påverka den ekonomiska verksamhetens resultat. SIBS fastigheter är dessutom specifikt anpassade med exempelvis relevant höjdsättning, dagvattenlösningar, solavskärmning, anpassad konstruktion för vindlast och markförstärkning enligt lokala förutsättningar.

<sup>1</sup> FN:s klimatpanel (IPCC) använder fyra scenarier för att beräkna framtida klimatförändringar, så kallade RCP:er, ”Representative Concentration Pathways” i sin utvärderingsrapport AR5 2013–2014. Användningen av RCP:erna syftar till att ge information om klimatförändringarna vid olika halter av växthusgaser i atmosfären.

# SIBS taxonomilinjer

EU-taxonomin är EU-kommissionens ramverk för hållbara finanser. Ramverket klassificerar vilka ekonomiska aktiviteter som är miljömässigt hållbara med huvudmålet att Parisavtalet med klimatneutralitet ska uppfyllas till år 2050. För räkenskapsår 2022 ska bolag som omfattas av taxonomin redovisa andel av den ekonomiska verksamheten som omfattas av taxonomiförordningens klimatrelaterade miljömål: Begränsning av klimatförändringarna och Anpassning till klimatförändringarna. Krav på redovisning för ytterligare fyra miljömål kommer successivt att börja tillämpas.

SIBS omfattas av EU-taxonomin delegerade akt, del 7. Bygg- och fastighetsverksamhet och följande ekonomiska aktiviteter för 2022:

- 7.1 Uppförande av nya byggnader
- 7.2 Renovering av befintliga byggnader
- 7.3 Installation, underhåll och reparation av energieffektiv utrustning
- 7.7 Förvärv och ägande av byggnader

## EU-taxonomin sex miljömål

1. Begränsning av klimatförändringarna\*
2. Anpassning till klimatförändringar\*
3. Hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser
4. Omställning till en cirkulär ekonomi
5. Förebyggande och begränsning av föroreningar
6. Skydd av biologisk mångfald och hälsosamma ekosystem

\*Redovisas för räkenskapsår 2022

## SIBS linjer med EU-taxonomin

Under året har utvärdering av SIBS uppfyllnad av de tekniska gransningskriterier som avgör om bolagets ekonomiska verksamhet väsentligt bidrar till att de klimatrelaterade miljömålen enligt EU-taxonomin utförts. Utöver uppfyllnad av miljömålen får den ekonomiska verksamheten inte orsaka betydande skada för något av de övriga miljömålen enligt särskilda kriterier (Do no significant harm, DNSH) och ska även uppfylla minimikrav inom hållbarhet (Minimum Safeguards) i enlighet med OECD:s riktlinjer för multinationella företag och FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter. Flertalet av SIBS ekonomiska aktiviteter bidrar väsentligt till ett eller flera miljömål.

Av de ekonomiska aktiviteter som omfattas av taxonomin är det primärt 7.1 och 7.7 som genererar utgifter och omsättning. För räkenskapsåret 2022 har underlag som verifierar uppfyllnad av kriterierna för Ekonomisk aktivitet: 7.7 Förvärv och ägande av

byggnader i enlighet med Miljömål 1. Begränsning av klimatförändringarna och Miljömål 2. Anpassning till klimatförändringarna prioriterats.

I samtliga pågående nybyggnadsprojekt prioriteras uppfyllnad av kriterier enligt Ekonomisk aktivitet: 7.1 Uppförande av nya byggnader (Miljömål 1 och 2). Det är dock tydligt hur kriterierna enligt målen ska tolkas och verifieras enligt EU-taxonomin och SIBS har i avvaktan på förtydliganden valt att inte rapportera enligt dessa utöver i renodlad entreprenadverksamhet.

## Andel förenlig med EU-taxonomin 2022

16 av SIBS projekt bedöms vara linjerade med EU-taxonomin.

Tkr	Total	Ej miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) verksamheter		Verksamheter som inte omfattas av taxonomin
		Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter	hållbara (ej taxonomiförenliga) verksamheter	
Turnover	1 384 307	1 254 416	84 535	45 356
CapEx	2 684 335	1 940 533	743 802	0
OpEx	8119	7741	378	0

För räkenskapsår 2022 är bedömningen att 91 procent av omsättningen, 72 procent av kapitalutgifterna och 95 procent av driftutgifterna är miljömässigt hållbara enligt EU-taxonomin miljömål 1 eller 2. Se taxonomiredovisning s 50-55.

## Redovisningsprinciper

Ekonomiska aktiviteter och uppfyllnad av EU-taxonomin redovisas genom följande nyckeltal, KPI:er; Omsättning (Turnover), Kapitalutgifter (CapEx) och Driftutgifter (OpEx). Enligt EU-Taxonomin ska kriterierna i avsnitt 7.1. användas vid uppförandet av ny byggnad ur byggföretagets perspektiv. Men för ägaren till den nya byggnaden (oavsett om den anskaffar byggnaden genom ett förvärv eller vid uppförande av byggnad i egen regi) kan byggnadens värde beaktas baserat på kriterierna i avsnitt 7.7. SIBS har rapporterat nybyggnation enligt 7.7 exklusive fastigheter i annan byggherres ägo där SIBS utför entreprenadverksamhet, vilka rapporteras enligt 7.1. Samtliga fastigheter som redovisas under 7.7, Miljömål 1 uppfyller

även kriterier enligt Miljömål 2. Dessa redovisas dock inte under Miljömål 2 på grund av osäkerheter kring hur ekonomiska aktiviteter ska redovisa nyckeltal under flera miljömål. För att minska risken för dubbelkontering.

### Omsättning

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

### Kapitalutgifter (CapEx)

Samtliga investeringar kopplat till bolagets fastigheter omfattas av taxonomin.

### Driftutgifter (OpEx)

Enligt EU-taxonomin ingår utgifter kopplat till följande aktiviteter:

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

## Redovisning av omsättning (Turnover)

Omsättningen motsvarar koncernens intäkter från totalresultat gällande hyresintäkter och övriga förvaltningsintäkter, för de fastigheter som uppfyller miljömål 1 enligt redovisningsdirektivet (2013/34/EU) om årsbokslut och koncernredovisning. För fastigheter som uppfyller miljömål 2 ska inte omsättning redovisas enligt EU-taxonomin definition för aktiviteter som är anpassade till klimatförändringarna. Denna omsättning, motsvarande 45 356 tkr redovisas som ej förenlig med taxonomin. Se Koncernens resultaträkning, s 82.

## Redovisning av kapitalutgifter (CapEx)

Omfattar förvärv, ny-, till och ombyggnation, inventarier som utgör kapitalutgift för fastigheter som uppfyller miljömål 2. Fastigheter som uppfyller miljömål 1 ingår i Joint Venture och redovisas endast i omsättning för att undvika dubbelrapportering. I kategorierna möjliggörande- och omställningsverksamhet redovisas inga kapitalutgifter som möjliggör fler befintliga fastigheter att bli taxonomiförenliga då kapitalutgiftsplanen för detta ännu inte är beslutad. Se Not 19 Förvaltningsfastigheter, s 105.

## Redovisning av driftutgifter (OpEx)

Driftutgifter inkluderar löpande kostnader för fastighetsförvaltning, forsknings- och utvecklingskostnader, byggnadsrenoveringar och hyresgäst Anpassning som inte bokförs som kapitalutgifter, kortsiktiga leasingavtal, underhåll och reparationer. Driftutgifter och utveckling av SIBS byggsystem har inte konterats som miljömässigt hållbara, då det är osäkert hur stor del av dessa som kan kopplas till taxonomiförenliga projekt. Se Koncernens resultaträkning s 82.

## Ekonomisk aktivitet 7.7 Förvärv och ägande av byggnader

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

## Miljömål 1. Begränsning av klimatförändringar

### Tekniska gransningskriterier:

Väsentligt bidrag till begränsning av klimatförändringar

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

### Bedömning av SIBS efterlevnad

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

### DNSH-kriterier:

## Miljömål 2. Anpassning till klimatförändringarna

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

## 3. Hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser

Ej tillämpligt

## 4. Omställning till en cirkulär ekonomi

Ej tillämpligt

## 5. Förebyggande och bekämpning av föroreningar

Ej tillämpligt

## 6. Skydd och återställande av biologisk mångfald och ekosystem

Ej tillämpligt

### Bedömning av SIBS efterlevnad

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

### Minimiskyddsåtgärder

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



## Bedömning av SIBS efterlevnad

Redovisas under avsnitt Uppförandekod, s 31. Policyer baseras på UN Global Compacts Tio Principer och OECD:s riktlinjer för multinationella företag.

## Miljömål 2. Anpassning till klimatförändringar

Tekniska granskningskriterier:

Väsentligt bidrag till anpassning till klimatförändringar

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Följande gäller för de anpassningslösningar som genomförs:

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

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

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

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

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

## Bedömning av SIBS efterlevnad

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

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

För ett fåtal projekt identifierades också följande klimatrisker:

- Jordskred
- Marksjunkning

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

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

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

## DNSH -kriterier:

### 1. Begränsning av klimatförändringarna

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

### 3. Hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser

Ej tillämpligt

### 4. Omställning till en cirkulär ekonomi

Ej tillämpligt

## 5. Förebyggande och bekämpning av föroreningar

Ej tillämpligt

## 6. Skydd och återställande av biologisk mångfald och ekosystem

Ej tillämpligt

## Bedömning av SIBS efterlevnad

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

## Minimiskyddsåtgärder

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

## Bedömning av SIBS efterlevnad

Redovisas under avsnitt Uppförandekod, s 31. Policyer baseras på UN Global Compacts Tio Principer och OECD:s riktlinjer för multinationella företag.



# Omsättning - KPI Turnover

Ekonomiska aktiviteter	Kod/koder	Absolut omsättning	Andel av omsättningen	Kriterier för väsentligt bidrag				Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)												
				Begränsning av klimatförändringarna	Anpassning till klimatförändringarna	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föreningar	Biologisk mångfald och ekosystem	Begränsningar av klimatförändringar	Anpassning av klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föreningar	Biologisk mångfald och ekosystem	Minimiskyddsåtgärder	Taxonomiförening andel av omsättningen år 2021	Taxonomiförening andel av omsättningen år 2022	Kategori (möjliggörande verksamhet)	Kategori (omställningsverksamhet)
		(T)SEK	%	%	%	%	%	%	%	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	%	%	Möjliggörande	Omställning
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																				
7.7 Förvärv och ägande av byggnader	7.7	1 254 417	91	100						-	J	E/T	E/T	E/T	E/T	J	91		-	-
De miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheternas omsättning (A.1)		1 254 417	91	100													91			
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																				
7.1 Uppförande av nya byggnader	7.1	83 671	6																	
7.7 Förvärv och ägande av byggnader	7.7	864	0																	
Omsättningen hos de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		84 535	6																	
Totalt (A.1+A.2)		1 338 952	97																	
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
Omsättningen hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		45 356	3																	
Totalt (A+B)		1 384 307	100																	

Andel av omsättningen från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven – upplysningar som omfattar år 2022

# Kapitalutgifter - KPI CapEx

Ekonomiska aktiviteter	Kod/koder	Absoluta kapitalutgifter (T)SEK	Andel av kapitalutgifterna %	Kriterier för väsentligt bidrag				Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)								Kategori (omställningsverksamhet)	Kategori (möjliggörande verksamhet)		
				Begränsning av klimatförändringarna %	Anpassning till klimatförändringarna %	Vatten och marina resurser %	Cirkulär ekonomi %	Föreningar %	Biologisk mångfald och ekosystem %	Begränsningar av klimatförändringar Ja/Nej	Anpassning av klimatförändringar Ja/Nej	Vatten och marina resurser Ja/Nej	Cirkulär ekonomi Ja/Nej	Föreningar Ja/Nej	Biologisk mångfald och ekosystem Ja/Nej			Minimiskyddsåtgärder Ja/Nej	Taxonomiförening andel av kapitalutgifterna år 2022 %
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																			
7.7 Förvärv och ägande av byggnader	7.7	1 940 533	72	0	100				J	-	E/T	E/T	E/T	E/T	J	72		-	-
Kapitalutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		1 940 533	72	0	100											72			
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																			
7.7 Förvärv och ägande av byggnader	7.7	743 802	28	0	100														
Kapitalutgifter för de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		743 802	28	0	100														
Totalt (A.1+A.2)		2 684 335																	
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Kapitalutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		0	0																
Totalt (A+B)		2 684 335	100																

Andel av kapitalutgifterna från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven – upplysningar som omfattar år 2022.

# Driftsutgifter - KPI OpEx

Ekonomiska aktiviteter	Kod/koder	Absoluta driftsutgifter (T)SEK	Andel av driftsutgifter %	Kriterier för väsentligt bidrag				Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)								Möjliggörande	Omställning		
				Begränsning av klimatförändringarna %	Anpassning till klimatförändringarna %	Vatten och marina resurser %	Cirkulär ekonomi %	Föreningar %	Biologisk mångfald och ekosystem %	Begränsningar av klimatförändringar Ja/Nej	Anpassning av klimatförändringar Ja/Nej	Vatten och marina resurser Ja/Nej	Cirkulär ekonomi Ja/Nej	Föreningar Ja/Nej	Biologisk mångfald och ekosystem Ja/Nej			Minimiskyddsåtgärder Ja/Nej	Taxonomiförening andel av driftsutgifterna år 2022 %
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																			
7.7 Förvärv och ägande av byggnader	7.7	7 741	95	0	100				J	-	E/T	E/T	E/T	E/T	J	95		-	-
Driftsutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		7 741	95	0	100											95			
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																			
7.7 Förvärv och ägande av byggnader	7.7	378	5																
Driftsutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		378	5																
Totalt (A.1+A.2)		8 119	100																
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Driftsutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		0	0																
Totalt (A+B)		8 119	100																

Andel av driftsutgifterna från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven – upplysningarna som omfattar år 2022.



## Definitioner hållbarhet

### Agenda 2030 och de Globala målen

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

### UN Global Compact

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

### Sweden Green Building Council och Miljöbyggnad

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

### GRI Global Reporting Initiative

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

### EPRA European Public Real Estate Association

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

### LEED

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

### LEED EBOM eller LEED Operations and Maintenance:

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

### Boverkets byggregler

Boverkets bygg- och konstruktionsregler utgör de krav som samhället kräver att byggnader minst måste uppfylla. Det handlar om bland annat barnsäkerhet, tillgänglighet, brandskydd, bärförmåga och en god inomhusmiljö. Dessa krav ska uppfyllas för alla nya byggnader. Det är också Boverket som överser de krav på bostädernas energiprestanda som ställs vid ansökan om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och studentbostäder.

### ISO 9001, 14001 och 45001

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

# GRI-index

SIBS AB har rapporterat med referens till GRI Standards för rapporteringsperioden 1 januari till och med 31 december 2022.

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

GRI Standards	Uppllysning	Sidhänvisning
<b>Generella upplysningar</b>		
<b>GRI 2: Generella upplysningar 2021</b>	2-1 Upplysningar om organisationen	67, 74, 124
	2-2 Organisationsenheter som rapporten omfattar	67, 74
	2-3 Rapporteringsperiod, rapporteringsfrekvens och kontaktperson för rapporten	67, 30, 58, 124
	2-4 Justering av information från tidigare rapporteringsperiod	67
	2-5 Extern granskning	30, 120-121
	2-6 Aktiviteter, värdekedja och andra affärsrelationer	13, 28-29
	2-7 Anställda	62
	2-8 Arbetstagare som inte är anställda	62
	2-9 Bolagsstyrningsstruktur	30
	2-10 Val av ledning och styrelse	30
	2-11 Ordförande i ledning och styrelse	30, 69
	2-12 Styrelsens roll i att kontrollera hantering av organisationens påverkan	30
	2-13 Delegerat ansvar för hantering av påverkan	30
	2-14 Styrelsens roll i hållbarhetsrapporteringen	30
	2-15 Intressekonflikter	30
	2-16 Kommunikation gällande kritiska frågor	30
	2-17 Styrelsens kunskaper om hållbar utveckling	30
	2-18 Utvärdering av styrelsens arbete	30
	2-19 Principer för ekonomisk ersättning	30, 62
	2-20 Process för att bestämma ekonomisk ersättning	30, 62
	2-21 Ekonomiskt ersättningsförhållande	30, 62
	2-22 Uttalande om strategi för hållbar utveckling	26-27
	2-23 Antagna policys	30-31
	2-24 Implementering av policys	30-31
	2-25 Processer för att minska negativ påverkan	29-31, 34-36
	2-26 Processer/verktyg för rådgivning och rapportering av problem	31
	2-27 Lagefterlevnad	62
	2-28 Medlemskap	31, 62
	2-29 Intressentdialog	32
	2-30 Kollektivavtal	62
<b>Väsentliga ämnen</b>		
<b>GRI 3: Väsentliga ämnen 2021</b>	3-1 Tillvägagångssätt för att bestämma väsentliga ämnen	32
<b>Ekonomisk påverkan</b>		
<b>GRI 201: Ekonomiskt resultat 2016</b>	201-1 Skapat och fördelat ekonomiskt värde	82
	201-4 Finansiellt statligt stöd	62
GRI 3: Väsentliga ämnen 2021	3-3 Styrning	30, 69, 82
<b>GRI 202: Marknadsnärvaro 2016</b>	202-1 Förhållande mellan lön och minimilön	62
GRI 3: Väsentliga ämnen 2021	3-3 Styrning	30, 62
<b>GRI 205: Antikorruption 2016</b>	205-1 Verksamhet utvärderad med avseende på risker relaterade till korruption	30
	205-2 Kommunikation och utbildning gällande antikorruptionspolicy och processer	30
	205-3 Bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder	30
GRI 3: Väsentliga ämnen 2021	3-3 Styrning	30
	3-2 Lista över väsentliga ämnen	67

GRI Standards	Upplysning	Sidhänvisning
<b>Miljöpåverkan</b>		
<b>GRI 302: Energi 2016</b>	302-1 Energikonsumtion inom organisationen (EPRA - CRE1)	40, 63
GRI 3: Väsentliga ämnen 2021	3-3 Styrning	30
<b>GRI 303: Vatten och avlopp 2018</b>	303-1 Användning av vatten som delad resurs	63
	303-2 Hantering av påverkan kopplat till utsläpp av vatten	63
	303-5 Vattenanvändning (EPRA - CRE2)	63
GRI 3: Väsentliga ämnen 2021	3-3 Styrning	30
<b>GRI 305: Utsläpp 2016</b>	305-1 Direkta växthusgasutsläpp (Scope 1)	36
	305-2 Indirekta växthusgasutsläpp från energi (Scope 2) (EPRA - CRE3)	36, 38
	305-3 Övriga indirekta växthusgasutsläpp (Scope 3)	37
GRI 3: Väsentliga ämnen 2021	3-3 Styrning	30
<b>GRI 306: Avfall 2020</b>	306-1 Generering av avfall och signifikanta avfallrelaterad påverkan	64
	306-2 Hantering av betydande påverkan kopplat till avfall	64
	306-3 Avfallsmängder	64
GRI 3: Väsentliga ämnen 2021	3-3 Styrning	30
	EPRA CRE8 Miljöcertifierade byggnader	41
<b>Social påverkan</b>		
<b>GRI 401: Sysselsättning 2016</b>	401-1 Antal nyanställda och personalomsättning	65
	401-2 Förmåner till heltidsanställda som inte ges till tillfälligt eller deltidsanställda	65
	401-3 Föräldradagighet	65
GRI 3: Väsentliga ämnen 2021	3-3 Styrning	30
<b>GRI 403: Hälsa och säkerhet 2018</b>	403-1 Arbetsmiljöledningssystem	30, 42-44
	403-2 Identifiering och utredning av risker i arbetsmiljön	30, 42-44
	403-4 Involvering, konsultation och kommunikation med arbetstagare i frågor som rör hälsa och säkerhet på arbetet	30, 42-44
	403-6 Främjande av arbetstagares hälsa	42-44, 65
	403-9 Arbetsrelaterade skador	65
	403-10 Arbetsrelaterad ohälsa	65
GRI 3: Väsentliga ämnen 2021	3-3 Styrning	30
<b>GRI 404: Kompetensutveckling 2016</b>	404-1 Genomsnittligt antal utbildningstimmar per år och anställd	66
GRI 3: Väsentliga ämnen 2021	3-3 Styrning	30
GRI 405: Mångfald och lika förutsättningar 2016	405-1 Mångfald bland ledning, styrelse och anställda	66
	405-2 Löneförhållande för kvinnor och män	66
GRI 3: Väsentliga ämnen 2021	3-3 Styrning	30
<b>GRI 407: Fackfrihet 2016</b>	407-1 Fackfrihet	66
GRI 3: Väsentliga ämnen 2021	3-3 Styrning	30
<b>GRI 408: Barnarbete 2016</b>	408-1 Risk för barnarbete	66
GRI 3: Väsentliga ämnen 2021	3-3 Styrning	30
<b>GRI 409: Tvångsarbete</b>	409-1 Risk för tvångsarbete	66
GRI 3: Väsentliga ämnen 2021	3-3 Styrning	30
<b>GRI 416: Kunders hälsa och säkerhet 2016</b>	416-1 Bedömning av produkter och tjänsters påverkan på hälsa och säkerhet	66
	416-2 Avvikelse där produkter och tjänster inte levtt upp till gällande lagar och riktlinjer för hälsa och säkerhet	66
GRI 3: Väsentliga ämnen 2021	3-3 Styrning	30

## GRI 2-7 ANSTÄLLDA

<b>Totalt antal anställda</b>	<b>Antal heltider</b>	<b>Kön (andel män %)</b>
Totalt	1 052	95
Sverige	89	76
Malaysia	963	97

<b>Fast anställda och provanställningar</b>	<b>Antal heltider</b>	<b>Kön (andel män %)</b>
Totalt	909	95
Sverige	89	76
Malaysia	820	97

<b>Tillfälligt anställda</b>	<b>Antal personer</b>	<b>Kön (andel män %)</b>
Totalt	143	100
Sverige	0	0
Malaysia gästarbetare	143	100

<b>Timanställda</b>	<b>Antal personer</b>	<b>Kön (andel män %)</b>
Totalt	2	0
Sverige	2	0
Malaysia	0	0

<b>Deltidsanställda</b>	<b>Antal personer</b>	<b>Kön (andel män %)</b>
Totalt	0	0
Sverige	0	0
Malaysia	0	0

Vid beräkning av anställda ingår även personal i intressebolagen MOKO och Frontlog. I Not 13 Anställda och personalkostnader på sida 103 är personal i intressebolagen exkluderad.

## GRI 2-8 ARBETSTAGARE SOM INTE ÄR ANSTÄLLDA

Totalt antal anställda vid slutet av rapporteringsperioden (2022-12-31) var 1 052 personer. SIBS sysselsätter även underentreprenörer där antalet personer inte kunnat beräknas. Nästan alla bolag använder sig av konsulter både från stora och små konsultbolag. Moby har inga egna yrkesarbetare utan det fysiska arbetet med montage med mera som sker på byggarbetsplatsen sker helt med underentreprenörer.

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

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

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

## GRI 2-21 EKONOMISKT ERSÄTTNINGSFÖRHÅLLANDE

Högst total årlig ersättning för anställda inom koncernen är 2 700 000 SEK och medianen 73 717 SEK. Detta ger ett förhållande på 36:1. Beräkning har skett inklusive tillägg så som bonusar och övertid. Procentuell ökning 2022 mot 2021 är 55 procent på total ersättning samt 38 procent på medianlön.

## GRI 2-27 LAGEFTERLEVAD

SIBS koncernen, företagsledningen eller våra intressebolag har under 2022 inte betalat viten eller böter. Vi har inte heller förekommit i brotts- eller tvistemål avseende mänskliga rättigheter, arbetsrätt, korruption beskattning eller rättvisa marknadsvillkor.

## GRI 2-28 MEDLEMSSKAP

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

## GRI 2-30 KOLLEKTIVAVTAL

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

## GRI 201-4 FINANSIELLT STATLIGT STÖD

SIBS har under året erhållit investeringsstöd för byggande av hyresrätter i Sverige om totalt 199 804 832 SEK. Ingen stat eller statligt kontrollerat bolag har deläggande i SIBS.

## GRI 202-1 FÖRHÅLLANDE MELLAN LÖN OCH MINIMILÖN

Ingen av SIBS personal tjänar under den i Malaysia lagstiftade minimilönen på RM 1 500. Detta inkluderar all personal, även provanställningar och tillfällig arbetskraft. Medianen över total månatlig ersättning (inklusive tillägg) för vår personal i Malaysia är RM 2 378 vilket är 1,59 gånger minimilönen. Detta har säkerställts genom att vi har full insyn i vår fabriks ekonomiska redovisning.

## GRI 302-1 ENERGIKONSUMTION INOM ORGANISATIONEN

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Bränslen, fossila</b>	<b>TJ</b>	<b>TJ</b>
Diesel	6	4
Bensin	7	5

<b>Fastigheter, el</b>	<b>MWh</b>	<b>MWh</b>
Totalt	5 087	3 949
Sverige	4 258	3 118
Malaysia	829	829

<b>Fastigheter, fjärrvärme</b>	<b>MWh</b>	<b>MWh</b>
Totalt	234	3 949

<b>El såld</b>		<b>MWh</b>
Vissa fastigheter har centralt el-abonnemang varvid vi säljer el till våra hyresgäster.		
Såld värme	1 469	355
Energi till sålt varmvatten redovisas ej.		
Total volym sålt varmvatten var 2022 12 461 kbm		

<b>Total energianvändning</b>	<b>TJ</b>	<b>TJ</b>
Total energianvändning exklusive energi såld till hyresgäster	24	19
Total energianvändning inklusive energi såld till hyresgäster	33	23

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

Vår vattenanvändning består i Sverige av att vi köper vatten från lokala kommunala vattenbolaget till vår fastighetsdrift, kontor och etableringar och avloppet går till kommunala vattenreningsverk. Vi använder små mängder vatten till byggarbetsplatser för rengöring av verktyg samt vid behov för dammbekämpning. Även i Malaysia köps vatten från offentligt bolag som också har hand om avloppsrening.

Vi har en mycket låg vattenanvändning i fabriken då vatten främst används till rengöring av maskiner, verktyg och hygien. Totalt använde vår första fabrik och lager 18 552 (16 895) kbm vatten 2022 (2021). Fabrik 2 har under 2022 inte haft någon egen vattenmätare och användningen uppskattas till 5000 kbm.

<b>Total energianvändning</b>	<b>TJ</b>	<b>TJ</b>
Total energianvändning exklusive energi såld till hyresgäster	24	19
Total energianvändning inklusive energi såld till hyresgäster	33	23

17 TJ eller 53 procent av total energianvändning (inklusive energi såld till hyresgäster) är förnyelsebar.

SIBS har under 2022 köpt bränsle till fordon enstaka arbetsmaskiner, elverk och tillfällig förbränning till byggvärme. Andel inbladning av förnybart bränsle i den diesel och bensin som köpts är ej uppföljd då olika leverantörer har olika inblandning. SIBS har under året inte köpt någon ånga eller kyla. Uppvärmning har skett via el till värmepumpar samt en mindre del fjärrvärme som spets. Värme och kyla ingår i hyresavtalet för vårt kontor och redovisas därför inte här.

Underlag för beräkningar kommer i huvudsak från nätägare, egna mätare och leasingföretag för bilar. Vissa bilars förbrukning har beräknats från en uppskattning av hur mycket den specifika bilen körts och tabelldata om förbrukning. Omvandlingsfaktorer från Greenhouse Gas Protocole har använts.

För att minska vattenanvändningen för de boende har vi snålspolande armaturer och toaletter samt individuell mätning och debitering av både varm- och kallvatten. Vattenanvändningen för bostadshusen är lägre än vanligt förekommande nyckeltal. Totalt använde våra boende 42 513 kbm vatten under 2022.

Total vattenförbrukning för hela koncernen under 2022 uppgick till 66 065 kbm.

CRE 2: Vattenanvändning i våra fastigheter är i medel 65 kbm per lägenhet och år vilket motsvarar 177 liter per lägenhet och dag. Detta är lågt jämfört med referensvärde från Svenskt Vatten på 140 liter per person och dag som medelsförbrukning, då de flesta bor fler än en person i lägenheterna.



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

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

På byggarbetsplatser i Sverige hanteras avfall i enlighet med Byggindustrins riktlinjer. Vid rivning inventeras alltid farligt avfall och material som kan återvinnas eller återanvändas innan rivning. I samtliga fastigheter erbjuds källsortering för hyresgäster. Avfallsstatistik för hyresgäster har beräknats utifrån Avfall Sveriges nyckeltal. Källsortering sker även av avfallet på huvudkontoret men andel återvunnet avfall redovisas inte då mängderna är schblonierade.

Avfall	Total (kg)
<b>Byggnation Sverige (MOBY)</b>	
Betong/tegel	21 820
Fragskrot	20 460
Järn- & metallskrot	143 180
Brännbart avfall	594 680
Deponifraktion	4 680
Färg- o lack med farliga ämnen (FA)	61
Lim o fogmassa med farliga ämnen (FA)	36
Oljehalt. vatten för oljeavskiljning (FA)	900
Impregnerat trä (FA)	10 020
Slam fr septiska tankar (FA)	1 000
Fyllnadsmassor	72 100
Gips	79 590
Härdplast	700
Mineralull	1 290
Mjuk plast	20 210
Sorterbart avfall	277 270
Trä	172 550
Wellpapp	560
<b>Totalt</b>	<b>1 421 107</b>
<b>Fabriker Malaysia (SIBS MY)</b>	
Betongrester	608 634
Gips	238 680
Övrigt	159 120
Metall	146 020
Kakel och klinker	75 578
Fibercementskivor	71 604
Papper/kartong	35 500
Trä	23 980
PE och PP plast	23 868
Stenull	15 911
Tvättvatten med färgrester (FA)	15 586
PVC-plast	12 820
Övrigt farligt avfall (FA)	3793
Kopparråd	2209
handskar och trasor (FA)	2027
Covid tester (FA)	904
Glas från katoder till Xray (FA)	63
<b>Totalt</b>	<b>1 436 297</b>

FA anger att avfallsfraktionen är klassad som Farligt Avfall.

Avfall 2022	Total (kg)	För återvinning (kg)	För återvinning inkl energiåtervinning (kg)	Andel för återvinning	Andel för återvinning inkl energiåtervinning
Totalt	12 280 736				
Byggnation och fabriker	2 857 404	460 360	1 275 569	0,16	0,45
Varav fabriker (Malaysia)	1 436 297	220 529	220 529	0,15	0,15
Varav byggnation (Sverige)	1 421 107	460 360	1 055 040	0,32	0,74
Avfall från rivning (Underentreprenörer)	8 787 542				
Avfall från hyresgäster (Schablonvärde)	532 672				
Avfall från kontor (Schablonvärde)	4604				

	Totalt (st)	Andel (%)	Sverige		Malaysia	
			Antal (st)	Andel (%)	Antal (st)	Andel (%)
<b>Nyanställda under året</b>						
Totalt	239	32	42	47	197	41
Män under 30	156	21	10	11	146	74
Kvinnor under 30	12	2	3	3	9	5
Män 30-50	58	8	19	21	39	20
Kvinnor 30-50	10	1	7	8	3	2
Män över 50	1	0	1	1	0	0
Kvinnor över 50	2	0	2	2	0	0
<b>Personer som slutat under året</b>						
Totalt	127	17	4	4	123	18
Män under 30	93	12	0	0	93	14
Kvinnor under 30	4	1	0	0	4	1
Män 30-50	27	4	3	3	24	4
Kvinnor 30-50	0	<1	0	0	0	0
Män över 50	3	<1	1	1	2	<1
Kvinnor över 50	0	0	0	0	0	0

Antalet heltidsarbetare, inklusive provanställningar, i koncernen var i medel under året 938 (565) varav 41 kvinnor (26) och 897 män (539). Sjuktalet i hela koncernen var 1,76 procent varav den svenska verksamheten hade 1,21 procent och den malaysiska verksamheten 1,8 procent Sett enbart till fast anställda exklusive provanställningar är antalet personer som slutat i Malaysia 21 st eller 9 procent.

För verksamheten i Sverige är antal heltidsarbetare beräknat som ett genomsnitt över året. För verksamheten i Malaysia anges antal heltidsanställda 2022-12-31.

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

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

Samtliga medarbetare inom koncernen har rätt till föräldraledighet. I SIBS Malaysia har ingen medarbetare tagit ut föräldraledighet. I Sverige har två medarbetare tagit ut föräldraledighet, samtliga av dem var män och en återgick till arbetet under året. Ingen har sagt upp sig efter att ha kommit tillbaka från föräldraledighet.

	Sverige		Malaysia	
	Medarbetare	Leverantör	Medarbetare	Leverantör
Antal arbetsrelaterade dödsfall	0	0	0	0
Antal arbetsskador med allvarig konsekvens	0	0	0	0
Totalt antal inrapporterade arbetsskador	1	12	22	0
Skadefrekvens per 1 000 000 timmar	6,9	16,7	15,6	0
Antal inrapporterad arbetsrelaterad ohälsa	2	0	0	0
Skadefrekvens per 1 000 000 timmar	13,9	16,7	0	0
Totalt antal arbetade timmar*	143 958	720 000	1 408 817	159 586

\*Andel timmar har beräknats på 1,000,000 arbetade timmar. Ingen statistik för arbetade timmar för ej anställd personal på våra byggen så den siffran är beräknad.

SIBS värnar om både anställda och leverantörer och ansvarar för att ingen blir fysiskt eller psykiskt sjuk eller skadas på sitt arbete. Våra rutiner för hälsa och säkerhet omfattar samtliga medarbetare.

Under året har totalt 35 arbetsrelaterade olyckor inrapporterats. Olyckorna utgjordes främst av fall, halk och snubbel, enstaka skärskador och en överbelastningsskada. SIBS arbetar löpande med riskutredningar, regelbundna

skyddsronder, utbildning och systematiskt arbetsmiljöarbete för att främja hälsa och förebygga ohälsa och olyckor.

I Sverige har alla tillgång till friskvårdsbidrag, "egna" pass på gym och andra aktiviteter som förespråkar träning. För den nya fabriken finns ett personalgym med mera för att främja medarbetarnas hälsa. Totalt har två fall av arbetsrelaterad ohälsa rapporterats under året.

## GRI 404-1 GENOMSNISSLIGT ANTAL UTBILDNINGSTIMMAR PER ÅR OCH ANSTÄLLD

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

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

	<b>Totalt %</b>	<b>Sverige %</b>	<b>Malaysia %</b>
Kvinnor	5	24	3
Män	95	76	97
Under 30 år	68	20	71
30-50 år	31	75	28
Över 50 år	1	5	1

Gästarbetare från Myanmar utgör 15 procent av våra anställda i Malaysia.

<b>Region</b>	<b>Medellön kvinnor i förhållande till män %</b>
Totalt	101
Sverige	94
Malaysia	170

Vår kartläggning för 2022 visar att det inte finns skillnader mellan lönen för kvinnor och män som inte helt förklaras av typ av tjänst, ålder och erfarenhet.

Sett till hela koncernen tjänar kvinnor i genomsnitt 101 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.

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

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

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

Fackligt engagemang uppmuntras i vår uppförandekod och våra medarbetare är aktiva i frågor som rör arbetsmiljö och arbetsförhållanden. Detta sker i Sverige genom skyddsombud, deltagande i övningar och riskkartläggningar med mera. I Malaysia sker detta främst genom deltagande som representanter i hälso- och säkerhetskommittén som i sin tur följer upp och utvärderar arbetsmiljöarbetet.

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

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

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

SIBS produkt är de bostäder som vi hyr ut eller säljer. 100% av dessa bedöms utifrån hälsa och säkerhet genom egna beräkningar, egenkontroller, expertutredningar, kontrollansvarig enligt plan- och bygglagen och bygglovsprocessen.

Vi genomför hyresgästundersökningar i alla projekt och har kontrollerat innehållet i alla de byggvaror vi använder. En bra inomhusmiljö säkerställs med radonmätning, ventilationsbesiktning (OVK), Stickprovsmätningar av luftföroreningar i färdiga lägenheter, simulering av termisk komfort och dagsljus mm. Vi använder all kunskap och erfarenhet från tidigare projekt för att kontinuerligt utveckla vårt byggsystem.

Vi har inte haft några avvikelser kopplat till hälsa och säkerhet för våra lägenheter.

## GRI 3-2 LISTA ÖVER VÄSENTLIGA ÄMNEN

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

Hållbarhetsrapporten är årlig och upprättad för SIBS AB inklusive koncern- och dotterbolag. En justering har gjorts jämfört med hållbarhetsrapporten för 2021. Detta gäller beräkningen av klimatpåverkan i scope 2 och finns vidare beskrivet på sida 36.



## Styrelse



**MICHAEL WOLF**  
Styrelseordförande i SIBS AB

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



**ERIK THOMAEUS**  
Grundare, VD och koncernchef SIBS AB & Group  
Styrelseledamot i SIBS AB  
och Sveaviken Bostad

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



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

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



**JONAS RAMSTEDT**  
Medgrundare och  
styrelseledamot för  
SIBS AB

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



**JOHAN KARLSSON**  
Medgrundare och  
styrelseledamot för  
SIBS AB

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

## Strategisk ledning



**ERIK THOMAEUS**  
VD SIBS AB & Group

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



**MAGNUS SUNDELL**  
vVD SIBS AB

Magnus är vVD för SIBS och har mer än 20 års erfarenhet inom Fastighetssektorn, senast som CFO och vice VD för Offentliga Hus och dessförinnan som vVD och CFO för Stendörren Fastigheter. Dessförinnan arbetade Magnus för GE Capital i 13 år i olika ledande befattningar. Magnus har en kandidatexamen i ekonomi och redovisning från Uppsala universitet.



**ULF THOMAEUS**  
CFO SIBS AB & Group

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



**DAVID ÖSTERSTRÖM**  
VD Frontlog, COO SIBS AB

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

## Operativ ledning



**ERIK THOMAEUS**  
VD SIBS AB & Group

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



**PÄR THOMAEUS**  
VD Sveaviken Bostad

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



**DAVID ÖSTERSTRÖM**  
VD Frontlog, COO SIBS AB

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



**JON MELLQVIST**  
Hållbarhetschef

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



**PÄR THOMAEUS**  
VD Sveaviken Bostad

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



**CARL SAIDAC**  
vVD Sveaviken Bostad

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



**ERIK SÖDERHOLM**  
CTO SIBS AB & Group

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



**REBECCA PRYTZ**  
Head of Corporate  
Communication, SIBS AB & Group

Rebecca är ansvarig för koncernens övergripande kommunikation och PR. Hon har lång erfarenhet av kommunikation och affärsutveckling, många år inom fastighetssektorn bland annat som kommunikationsschef på Besqab. Innan hon började på SIBS, ägare och chef för affärsstrategi på Bird & Bridge.



**PATRIK JENSEN**  
VD MOKO AB

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



**VIKTOR RYD**  
VD MOBY AB

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



**PÄR-HENRIK ALMÉN**  
vVD MOBY AB

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



**PER BOHLIN**  
VD REHOUSE

Per är utbildad ingenjör inom bygg och anläggning och har över 25 års erfarenhet inom byggbranschen. Innan SIBS kom han från en roll som projektleveranschef för BoKlok Norge efter fler roller inom Skanska, bland annat som Affärs- och marknadschef för Skansas svenska bostadsregioner.



**PETER BACKSTRÖM**  
FÖRVALTNINGSCHIEF SVEAVIKEN BOSTAD

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



**JENNY GARNEIJ**  
STABSCHIEF SIBS AB

Jenny är stabschef för koncernen och ansvarig för att driva centrala initiativ inom områdena marknad, HR och IT. Hon har lång erfarenhet av olika chefsbefattningar i företag i tillväxt. Jenny har flera år inom fastighetssektorn. Innan SIBS, ägare och VD för Bird & Bridge Associates.



**EBBA EKMAN**  
LOGISTIKANSVARIG FRONTLOG

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

# Finansiell rapportering



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för SIBS AB (publ), org. nr 559050-3073, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2022. Uppgifter inom parentes avser föregående räkenskapsår. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

## Januari – december 2022

Nettoomsättningen ökade till 1 384 307 tkr (852 963) varav hyresintäkterna (inklusive SIBS andel av joint venture) uppgick till 54 997 tkr (28 276). Ökningen förklaras i allt väsentligt av den utökade portföljen av förvaltningsfastigheter.

Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 1 470 tkr (259 100). Värdeförändringarna var negativa för årets två sista kvartal och reflekterar de förändrade marknadsförutsättningarna (se resultaträkning).

Resultat från intressebolag och joint ventures uppgick till 390 546 tkr (419 607). Det minskade resultatet från intressebolag förklaras huvudsakligen av färre projektstarter än föregående år.

Årets rörelseresultat uppgick till 336 678 tkr ( 666 739).

Under året investerade koncernen cirka 384 mkr i de helägda förvaltningsfastigheterna och förvärvade bygggrätter och förvaltningsfastigheter för ca 281 mkr. Därtill investerades ca 258 mkr i koncernens produktionsanläggningar. Investeringarna finansierades med egengenererade medel, ca 684 mkr i tillkommande bankskuld samt en nyemission om ca 132 mkr

## Allmänt om verksamheten

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

SIBS är en av den globala marknadens främsta industriella producenter av bostäder. I befintliga fabriker har SIBS en skalbar kapacitet på upp till cirka 5 000 bostäder per år och levererar antingen nyckelfärdiga hus eller moduler med assistans hela vägen fram till nyckelfärdigt. SIBS Group med sina 1 052 anställda per 2022-12-31, verkar inom hela fastighetskedjan – från förvärv av mark, utveckling av detaljplan och bygggrätter till projektering, produktion, transport, byggnation och till slut förvaltning av färdigställda bostadsfastigheter. Expertis och kontinuerlig utveckling stannar inom koncernen och bidrar till en kvalitetssäkrad och utvecklande verksamhet. Efter utgången av räkenskapsåret offentliggjorde SIBS sitt första internationella samarbete där vi i en första transaktion ska leverera ca 500 lägenheter till vår nya brittiska samarbetspartner Donard Living.

## 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 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.

## Koncernens bolag

Koncernen består idag av sex operationella intresse- och koncernföretag samt ytterligare fastighetsägande koncernföretag.

SIBS AB är koncernmoder med alla koncernledningsfunktioner.

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

MOBY AB är byggbolaget som ansvarar för allt på byggarbetsplatsen.

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

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

Sveaviken Bostad AB är vårt fastighetsägande bolag som äger och ansvarar för fastighetsförvaltning av våra fastigheter och våra samarbetsbolag (“JV bolagen”).

## Ägarfördelning per den 31 december 2022

Ägare	Antal aktier	Ägande i %
Industrium AB	146 550	25,1
Neptunia Invest AB	101 054	17,3
J&G Invest AB	92 268	15,8
Ramstedt Gruppen AB	70 891	12,1
Exoro Capital AB	49 934	8,5
Övriga aktieägare	124 166	21,2
<b>Totalt</b>	<b>584 863</b>	<b>100,0</b>

## Väsentliga händelser under året

Sveaviken förvärvade under året fastigheter med befintliga eller tillkommande bygggrätter för uppförande av cirka 5 970 bostäder. Dessa fastigheter är i olika stadier av detaljplaneprocesser och förväntas bli byggklara under perioden 2023-2027.

Under året växte koncernens ledning med rekryteringen av Rebecca Prytz och Jenny Garnej i inom Corporate Communications och Marketing Operations. Vidare rekryterades Per Bohlin som VD för SIBS nya affärsområde Rehouse och Michael Wolf tillträdde som ny styrelseordförande i SIBS AB.

I september invigdes SIBS andra fabrik i Penang, Malaysia. Den nya fabriken har i full drift en produktionskapacitet om ca 4 000 lägenheter per år.

SIBS offentliggjorde sin första internationella affär. En avsiktsförklaring tecknades med Donard Living med målet att med SIBS byggsystem bygga ca 1 000 lägenheter per år i Storbritannien och på Irland.

Silver till Rehouse projekt Niwa i Sweden Green Building Councils prestigefyllda tävling Årets Miljöbyggnad.

I november genomförde SIBS en nyemission riktad till både befintliga och nya aktieägare varvid ca 132 MSEK tillfördes koncernen.

## Händelser av väsentlig betydelse efter räkenskapsårets utgång

Händelser efter räkenskapsårets utgång återfinns även under not 45.

Magnus Sundell tillträdde i januari 2023 som vice VD för SIBS AB och Carl Saidac som vice VD för dotterbolaget Sveaviken Bostad.

SIBS tecknade avtal om en första beställning från med fastighetsutvecklaren Donard Living avseende 495 lägenheter fördelade på två projekt belägna på pendlingsavstånd till centrala London. Produktionsstart i SIBS fabrik samt byggstart är planerat till andra halvåret 2023. Affären sker under affärsområdet Industriell försäljning i produktkategorin Modulförsäljning.

## Organisation och medarbetare

Antalet heltidsarbetare, inklusive provanställningar, i koncernen var i medel under året 938 (565) varav 41 kvinnor (26) och 897 män (539). Sjuktalet i hela koncernen var 1,76 procent varav den svenska verksamheten hade 1,21 procent och den malaysiska verksamheten 1,8 procent.

## Likviditet och finansiering

SIBS verksamhet är från tid till annan kapitalkrävande beroende på hur olika investeringar kan finansieras. Bolaget har dock möjlighet att vid behov avyttra tillgångar för att frigöra likviditet vilket styrelsen löpande utvärderar. Hittills gjorda investeringar i produktionskapacitet innebär möjligheter att möta efterfrågan på nya marknader och även nya affärsmodeller som beräknas kunna medföra ett mer regelbundet löpande kassaflöde. Bolagets obligationslån om 600 mkr förfaller till betalning i april 2024. Styrelsen utvärderar för närvarande hur och om denna ska refinansieras alternativt beräknas återbetalning kunna ske med egengenererade kassaflöden.

## Påverkande marknadsfaktorer

På den svenska marknaden har antalet nystartade bostadsprojekt minskat kraftigt under året. SIBS har fortsatt låga produktionskostnader och hög kostnadskontroll vilket gör att vi kan fortsätta att färdigställa våra projekt som planerat. Marknadsläget påverkar dock även SIBS och inga nya projekt byggstartades under fjärde kvartalet.

SIBS affärsmodell är flexibel och kan viktas om i takt med förändrade marknadsförutsättningar. När den inhemska marknaden nu förändras har fokus på industriell försäljning ökat. Det innebär dels större och conceptualiserade projekt på flera geografiska marknader, dels specialanpassade fastigheter på uppdrag av externa byggherrar. Det gör att SIBS kan skala upp verksamheten över flera geografiska segment och fortsätta växa i takt med marknaden. Fabriker i Malaysia har fulla orderböcker och produktionskapaciteten skalas upp under 2023 för att möta den tilltagande efterfrågan från internationella marknader. Vi fortsätter som alltid att följa marknadsutvecklingen noggrant och säkerställer att vi står väl rustade för att hantera flera tänkbara scenarios.

Investeringsstödet som avskaffades vid årsskiftet 2021-2022 var inte en förutsättning för lönsamma projekt för SIBS. Däremot har det blivit än viktigare med projektens geografiska placering. Sveaviken har en välplanerad projektportfölj där samtliga projekt ligger i Mälardalen och i de tre största storstadsregionerna.

I våra befintliga fastigheter har vi 99 procent uthyrningsgrad och låg omflyttning. Vi har mycket god kvalitet på vår förvaltning som kombinerar effektivitet, digitalisering och nära dialog med våra hyresgäster.

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

Rysslands pågående invasion av Ukraina har utöver mänskligt lidande skapat en stor osäkerhet i världsekonomin. SIBS har långa avtal och är prioriterade hos våra huvudleverantörer, samtliga med produktion nära våra fabriker i Penang, Malaysia. SIBS material- eller resursförsörjning har hittills inte påverkats av det pågående kriget.

## Hållbarhet

Hållbarhet är en naturlig del av SIBS verksamhet och ett arbete som pågår kontinuerligt med stort fokus. Arbetet omfattar miljömässigt, socialt och ekonomiskt perspektiv.

SIBS har under året arbetat med en ny hållbarhetsstrategi med ett större fokus på vår klimatpåverkan. Vi har tagit fram livscykelanalyser för hur stor påverkan våra fastigheter har på klimatet och kartlagt vår indirekta klimatpåverkan (scope 3). Vi har också analyserat nästan alla våra fastigheter för hur de kan påverkas av ett förändrat klimat och säkerställt att vi vidtagit alla nödvändiga åtgärder och jobbat vidare med gröna certifieringar av våra fastigheter och med

bedömningar i Byggvarubedömningen. SIBS redovisar för perioden 2022 för första gången alignment enligt EU:s Taxonomi för gröna investeringar med en hög andel fastigheter som uppfyller kraven. SIBS Malaysia har erhållit certifiering enligt ISO 9 001, 14 001 och 45 001 vilket innebär att SIBS AB:s och alla våra dotterföretags ledningssystem nu är certifierade.

SIBS AB har upprättat en hållbarhetsrapport som en från årsredovisningen avskild rapport.

#### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

SIBS verksamhet omfattar såväl risker som möjligheter. Därför är riskhantering och riskminimering ett prioriterat område som bidrar till att SIBS bibehåller en långsiktig stabilitet i bolaget och är en del av förutsättningarna för en god och lönsam tillväxt och utveckling. En beskrivning av riskerna visas i tabell på sidorna 78-81.

Arbetet styrs även av ett antal policys såsom

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

Policyerna ses över årligen och godkänns av styrelsen.

#### SIBS är väl positionerat för tillväxt

SIBS har under året renodlat och förtydligat sin affärsmodell i tre affärsområden vilka är väl anpassade efter den globala marknaden och SIBS expansion. SIBS är en av den globala marknadens främsta industriella producenter av bostäder. Med en skalbar kapacitet i befintliga fabriker på upp till cirka 5 000 bostäder per år levererar vi antingen nyckelfärdiga hus eller moduler med assistans hela vägen fram till nyckelfärdigt.

#### Industriell försäljning

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

#### Bostadsutveckling & förvaltning

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

#### The Home Factory

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

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

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

#### Förslag till vinstdisposition (SEK)

##### Moderbolaget

Till årsstämman förfogande finns följande vinstmedel i moderbolaget:

Balanserat resultat	-350 632 551
Erhållna kapitaltillskott	618 801 137
Årets resultat	-124 811 786
<b>Summa</b>	<b>143 356 800</b>

Styrelsen och verkställande direktören föreslår:

Balanseras i ny räkning	143 356 800
<b>Summa</b>	<b>143 356 800</b>

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
<b>Projektrisker</b>	I projekten finns olika typer av risker under projektets fortloppande såsom vid markförvärv, detaljplaneskedet och projektering där rätt analys och kalkyl är av största vikt för en förutsägbar process med god lönsamhet.  Även miljömässiga omständigheter eller tekniska problem kan leda till förseningar och ökade kostnader eller minskade intäkter.	SIBS har en tydlig projektstyrning med löpande utvärdering och utveckling. Kalkyler och prognoser stäms av regelbundet för god kostnadskontroll och rätt intäktbedömning. Under processen finns tydliga beslutsgrändar 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.
<b>Störningar produktion i fabrik</b>	Under produktionsfasen finns risk att fabriken drabbas av oplanerade produktionsstopp. Det skulle kunna orsaka förseningar i våra projekt vilket i sin tur kan driva kostnader i projektet.	SIBS har en kontinuerlig kvalitetssäkring av interna rutiner och processer för vår produktion. Varje moment är dokumenterat för att säkerställa rätt utförande och en god grund för utveckling och förbättring av processstyrning. Vidare är produktionsprocessen uppdelad i 45 huvudprocesser och där det föreligger störst produktionsrisk är huvudprocessen i sin tur indelad i flera underprocesser. SIBS två fabriker med skalbar kapacitet ger mycket god driftsäkerhet.
<b>Störningar i logistikflödet</b>	Störningar i logistikflöden riskerar att orsaka förseningar och fördröja processer under väntetider eller omplanering.	Mycket tydlig processstyrning ger en god förutsägbarhet i produktionen vilket gör att vi kan planera, synkronisera och optimera transporterna.
<b>Kvalitet</b>	SIBS har en skalbar produktionskapacitet på upp till 5 000 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 300 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 företagspecifika systemet SPS Flow (SIBS Production System Flow) som stödjer, styr och dokumenterar projekten från tidiga skeden hela vägen till förvaltningsskedet.
<b>Organisation</b>	SIBS värdekedja kräver hög kompetens på olika nivåer och inom specifika specialområden. 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 policy som är naturligt implementerade i verksamheten. Riktlinjer och rutiner utvecklas kontinuerligt. Vi dokumenterar utveckling för att säkerställa att inget moment är personberoende.
<b>Fastighetskostnader</b>	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 vidarefakturer. 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.
<b>IT- och informationssäkerhet</b>	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
<b>Investeringar</b>	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 fördröjande 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.
<b>Hyresintäkter och vakanser</b>	Hyresintäkterna påverkas av ett flertal faktorer däribland utbud och efterfrågan som styrs av exempelvis befintligt bestånd av bostäder, befolkningstillväxt och sysselsättning. Därtill skapas efterfrågan i hur väl utformade bostäderna är efter målgruppens behov och önskan.  Bristande kunskap om målgruppens behov samt bristande förvaltningskvalitet kan leda till lägre kundnöjdhet och ökad vakansrisk.	SIBS prioriterar en mycket god marknadskänedom för etablering i lägen med god efterfrågan. Prioriterat är utveckling av bostäderna med hyresgästen i fokus och insikt i målgruppens behov och drivkrafter. Vidare förs en nära dialog med hyresgästerna. Godkännande av hyresgäster sker enligt utarbetad process där även hyresgästens betalningsförmåga säkerställs.
<b>Refinansierings- och likviditetsrisk</b>	SIBS är verksam i en kapitalintensiv bransch där finansieringskostnader är en stor kostnadspost. Refinansieringsrisk avser risken att finansiering inte kan erhållas eller förnyas vid låneförfall, eller att refinansieringen endast kan förnyas till en betydligt högre kostnad.  Likviditetsrisk avser risken att inte ha tillräcklig betalningsberedskap för förutsedda och/eller oförutsedda utgifter. Likviditeten är nödvändig för finansiering av pågående projekt, drift av verksamheten samt betalning av räntor och amorteringar.  Bristande regel- eller avtalsefterlevnad kan innebära påföljder samt att förtroendet skadas eller att villkoren för extern finansiering påverkas.	Hantering av finansiella risker regleras av finanspolicy som en gång per år ses över och fastställs av styrelsen. Finanspolicy anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten ska bedrivas. Syftet är att säkerställa en god kontroll och ordnade finansieringsförhållanden.
<b>Ränterisk</b>	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.	Finanspolicy reglerar räntebindning och riskmandat. Syftet är att säkerställa en god kontroll och ordnade finansieringsförhållanden.
<b>Finansiell rapportering</b>	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.
<b>Fastighetsvärdering</b>	SIBS redovisar sitt innehav av förvaltningsfastigheter till verkligt värde, vilket innebär att fastigheternas koncernmässigt bokförda värde motsvarar det bedömda marknadsvärdet enligt redovisningsstandarden IAS 40 Förvaltningsfastigheter. En nedgång i fastigheternas marknadsvärde medför således en direkt negativ påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning även om koncernens kassaflöde inte påverkas förrän fastigheten säljs.	För att säkerställa att en rättvisande och trovärdig bedömning av fastigheternas marknadsvärde görs, anlitar bolaget externa, oberoende och välnummerade värderingsföretag som på årlig basis utför marknadsvärderingar av koncernens samtliga fastigheter.



## OMVÄRLDSRISKER

RISKOMRÅDE	BESKRIVNING	HANTERING
<b>Kriser</b>	En kris i omvärlden kan utlösas av olika händelser som är svåra att förutse men har stor inverkan på samhället. Det kan omfatta exempelvis cyberattacker, väpnade attacker, pandemier, miljökatastrofer eller andra extrema händelser.	SIBS har en väl utarbetad krisplan som också innefattar successionsordning för ledande befattningshavare. Krisplanen ses över årligen samt att medarbetare informeras och utbildas för att agera i enlighet med planen.
<b>Renommé</b>	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.
<b>Regelefterlevnad</b>	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
<b>Politiska beslut och regeländringar</b>	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.
<b>Värdeförändringar på fastigheter</b>	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 boendeynta.
<b>Utveckling av projektportföljen</b>	En väl avvägd projektportfölj är grunden till bolagets framtida utveckling och tillväxt. Begränsningar i möjlighet att utveckla portföljen enligt önskad strategi kan försvåra eller dämpa framtida tillväxt.	SIBS arbetar målmedvetet och omsorgsfullt för rätt balans i portföljen i förhållande till nuvarande och kommande efterfrågan avseende såväl typ av fastighet som geografisk marknad. Bolaget har en kontinuerlig dialog med kommuner, fastighetsägare och andra påverkande aktörer. Omvärlds- och marknadsanalys sker regelbundet och är en av parametrarna som vägs in i utvecklingen av portföljen. SIBS har en tydlig investeringsstrategi som också hanterar risker och möjligheter.

## HÅLLBARHETSRIKER

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

# Koncernens resultaträkning

TKR	Not	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Hysesintäkter	9,10	46 219	16 602
Projekt och entreprenad intäkter	9	1 338 088	836 361
<b>Nettoomsättning</b>		<b>1 384 307</b>	<b>852 963</b>
Fastighetskostnader		-8 119	-2 757
Kostnader projekt och entreprenadverksamhet	11	-1 314 355	-797 801
<b>Bruttoresultat</b>		<b>61 833</b>	<b>52 404</b>
Aktiverat arbete för egen räkning	18	104 802	93 280
Utvecklingskostnader		-104 802	-93 280
Administrationsomkostnader	12,13	-124 124	-65 483
<b>Rörelseresultat före värdeförändring</b>		<b>-62 291</b>	<b>-13 080</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	19	1 470	259 100
Övriga rörelseintäkter		6 967	1 449
Övriga rörelsekostnader		-14	-338
Resultat från intresseföretag och joint venture	27	390 546	419 607
<b>Rörelseresultat</b>		<b>336 678</b>	<b>666 739</b>
Finansiella intäkter	15	4 898	560
Finansiella kostnader	16	-109 511	-66 839
<b>Resultat före skatt</b>		<b>232 065</b>	<b>600 460</b>
Skatter	17	38 486	-57 534
<b>Periodens resultat</b>		<b>270 551</b>	<b>542 926</b>
<b>Hänförligt till</b>			
Moderföretagets aktieägare		266 380	545 693
Innehav utan bestämmande inflytande		4 171	-2 767
<b>Summa periodens resultat</b>		<b>270 551</b>	<b>542 926</b>
<b>PERIODENS RESULTAT</b>		<b>270 551</b>	<b>542 926</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>			
<i>Poster som kan komma att omklassificeras till resultaträkningen</i>			
Uppskrivning rörelsefastigheter		20 317	20 232
Omräkningsdifferenser		22 193	7 519
<b>Övrigt totalresultat för året, netto efter skatt</b>		<b>42 510</b>	<b>27 751</b>
<b>Summa totalresultat för perioden</b>		<b>313 061</b>	<b>570 676</b>
<b>Totalresultat hänförligt till:</b>			
Moderföretagets aktieägare		304 609	573 443
Innehav utan bestämmande inflytande		8 452	-2 767
<b>Summa totalresultat för perioden</b>		<b>313 061</b>	<b>570 676</b>

# Kommentarer till koncernens resultaträkning

Hysesintäkterna ökade under perioden till 46 219 (16 602) tkr och driftkostnaderna till 8 119 (2 757) tkr. Ökningarna är hänförliga till att SIBS förvaltar ett större hyresbestånd.

Koncernen redovisar projekt och entreprenadintäkter om 1 338 088 (836 361) tkr och kostnader motsvarande 1 314 355 (797 801) tkr. Intäkterna och kostnaderna avser för de projekt där koncernen inte har det bestämmande inflytandet.

Under perioden har koncernen fortsatt sitt arbete med att utveckla byggsystemet och dess processer. Kostnaderna för ut-

veckling har uppgått till 104 802 (93 280) tkr och aktiveras i balansräkningen på posten Balanserade utvecklingskostnader.

Administrationskostnaderna uppgick till 124 124 (65 483) tkr varav avskrivningarna utgjorde 15 995 (13 446) tkr och är till övervägande del hänförliga till avskrivning av utvecklingskostnader.

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

## Koncernens rapport över finansiell ställning

TKR	Not	2022 jan-dec	2021 jan-dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Balanserade utvecklingskostnader	18	366 704	272 627
Förvaltningsfastigheter	19	2 809 172	679 998
Rörelsefastigheter	20	500 545	273 995
Nyttjanderättstillgångar	23	3 239	2 159
Förbättringsutgifter på annans fastighet	21	92	41
Maskiner och inventarier	22	82 280	33 690
Uppskjutna skattefordran	24	52 829	12 054
Andelar i intresseföretag och joint venture	27	727 844	673 191
Övriga långfristiga fordringar	28	7 716	7 716
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 550 421</b>	<b>1 955 471</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Varulager	29	134 892	58 610
Kundfordringar	30	5 569	246 700
Upparbetad ej fakturerad intäkt		46 530	238 025
Fordringar hos intresseföretag		317 605	299 058
Övriga fordringar	31	78 455	55 806
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32	114 511	6 890
Likvida medel	33	122 556	178 926
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>820 118</b>	<b>1 084 016</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 370 539</b>	<b>3 039 487</b>

## Koncernens rapport över finansiell ställning

TKR	Not	2022 jan-dec	2021 jan-dec
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
	34		
<b>Moderbolagets aktieägare</b>			
Aktiekapital		585	556
Övrigt tillskjutet kapital		618 801	486 944
Reserver		44 393	1 883
Balanserat resultat inklusive årets resultat		1 014 404	850 049
<b>Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>		<b>1 678 183</b>	<b>1 339 431</b>
Innehav utan bestämmande inflytande		12 792	4 340
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 690 975</b>	<b>1 343 771</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Långfristiga räntebärande skulder	35	2 291 648	955 195
Uppskjutna skatteskulder	24	40 624	39 652
Övriga skulder		354 673	-
Övriga avsättningar	36	4 294	6 821
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 691 239</b>	<b>1 001 668</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga räntebärande skulder	35	178 920	179 096
Fakturerad ej upparbetad intäkt		145 547	2 414
Leverantörsskulder		253 547	126 853
Skulder till intresseföretag		186 000	77 429
Aktuella skatteskulder		1 678	417
Övriga skulder	37	130 369	242 954
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38	92 264	64 886
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>988 325</b>	<b>694 048</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 370 539</b>	<b>3 039 487</b>

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

## Kommentarer till koncernens finansiella ställning

### Förvaltningsfastigheter

Posten förvaltningsfastigheter ökade under räkenskapsåret till 2 809 172 (679 998) tkr. Ökningen är till övervägande del hänförlig till förvärv av fastigheter samt värdeförändringar.

### Andelar i intressebolag

Andelar i intressebolag uppgår till 727 844 (673 191) tkr. Förändringen under perioden avser utökade samarbeten i joint venture och värdeförändring i underliggande projekt.

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

I posterna återfinns fordringar och skulder mot bolag som ej ägs till 100 procent. Posternas nettoförändring under perioden hänförs till ytterligare tillkommande projekt i joint ventures.

### Långfristiga skulder

De långfristiga skulderna utgör till övervägande del obligationslån samt slutfinansierade projekt som ägs fullt ut av koncernen.

## Koncernens förändring av eget kapital

TKR	Hänförligt till moderföretagets aktieägare					Summa Eget kapital
	Aktiekapital	tillskjutet kapital	Reserver	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	
<b>Ingående eget kapital per 1 januari 2021</b>	<b>500</b>	<b>237 000</b>	<b>-25 868</b>	<b>304 355</b>	<b>7 107</b>	<b>523 094</b>
<b>Totalresultat för året:</b>						
Årets resultat	-	-	-	545 692	-2 767	542 926
Uppskrivning rörelsefastighet	-	-	20 232	-	-	20 232
– Omräkningsdifferenser, netto	-	-	7 518	-	-	7 518
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>27 751</b>	<b>545 692</b>	<b>-2 767</b>	<b>570 676</b>
<b>Transaktioner med aktieägare:</b>						
Nyemission	56	249 944	-	-	-	250 000
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>56</b>	<b>249 944</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>250 000</b>
<b>Utgående eget kapital per 31 december 2021</b>	<b>556</b>	<b>486 944</b>	<b>1 883</b>	<b>850 047</b>	<b>4 340</b>	<b>1 343 771</b>
<b>Ingående eget kapital per 1 januari 2022</b>	<b>556</b>	<b>486 944</b>	<b>1 883</b>	<b>850 047</b>	<b>4 340</b>	<b>1 343 771</b>
Årets resultat	-	-	-	266 380	4 171	270 551
Uppskrivning rörelsefastighet	-	-	20 317	-	2 258	22 575
– Omräkningsdifferenser, netto	-	-	22 192	-2 023	2 023	22 192
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>42 509</b>	<b>264 357</b>	<b>8 452</b>	<b>315 317</b>
<b>Transaktioner med aktieägare:</b>						
<b>Utdelning</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-100 000</b>	<b>-</b>	<b>-100 000</b>
Nyemission*	29	131 857	-	-	-	131 886
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>29</b>	<b>131 857</b>	<b>-</b>	<b>-100 000</b>	<b>-</b>	<b>31 886</b>
<b>Utgående eget kapital per 31 december 2022</b>	<b>585</b>	<b>618 801</b>	<b>44 393</b>	<b>1 014 404</b>	<b>12 792</b>	<b>1 690 975</b>

\*Bolaget har genomfört en nyemission om ca 150 988 Tkr, varav 131 886 Tkr delregistrerades under 2022 och resterande registreras under 2023.

## Koncernens Kassaflödesanalys

TKR	2022 jan-dec	2021 jan-dec
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	232 065	600 460
– Avskrivningar och nedskrivningar	41 067	30 223
– Realisationsresultat	-	-48 552
– Kapitaliserad ränta	14 746	3 515
– Verkligt värdevärdering via resultaträkning	42 133	-259 100
– Resultatandel intresseföretag, joint venture	-390 546	-362 953
– Avsättningar	-	6 821
– Orealiserade kursdifferenser	-563	-3 072
	<b>-61 098</b>	<b>-32 659</b>
Betald inkomstskatt	-4 032	-6 980
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-65 130</b>	<b>-39 639</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av varulager	-71 619	-2 861
Minskning(+)/ökning(-) av kortfristiga fordringar	344 775	-280 359
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	115 215	168 155
<b>Summa förändring i rörelsekapitalet</b>	<b>388 371</b>	<b>-115 065</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>323 241</b>	<b>-154 704</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Aktiverade utvecklingskostnader	-104 802	-89 918
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-384 074	-14 567
Förvärv av rörelsefastigheter	-197 276	-138 782
Förvärv, kapitaltillskott intresseföretag	-9 125	-52 122
Förvärv/försäljning dotterbolag	-273 420	-106 407
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-60 506	-10 869
Förändring långfristiga lån	-	397
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 029 203</b>	<b>-412 269</b>

## Koncernens Kassaflödesanalys

TKR	Not	2022 jan-dec	2021 jan-dec
<b>Finansieringsverksamheten</b>	40		
<b>Utdelning</b>		-100 000	-
Erhållna aktieägartillskott		-	-
Nyemission		131 886	250 000
Upptagna obligationslån		-	236 865
Upptagna övriga lån		-	-
Upptagna banklån		683 722	47 254
Amortering av banklån		-25 804	-17 211
Amortering leasingskuld		-	-
Lån till intresseföretag och joint venture		-41 144	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>648 660</b>	<b>516 908</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		<b>-57 303</b>	<b>-50 065</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		178 926	228 151
<b>Kursdifferens i likvida medel</b>		932	840
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	33	<b>122 556</b>	<b>178 928</b>

## Moderbolagets Resultaträkning

TKR	Not	2022 jan-dec	2021 jan-dec
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		26 724	3 113
Aktiverat arbete för egen räkning	18	106 766	93 280
Övriga rörelseintäkter		4 085	35
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>137 575</b>	<b>96 429</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Utvecklingskostnader		-106 766	-93 280
Administrationskostnader	12,13	-50 369	-35 868
Övriga rörelsekostnader		-3	-338
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-19 563</b>	<b>-33 058</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	14	-70 000	242 743
Resultat från andelar i intresseföretag	15	400	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	15	2 963	9 267
Räntekostnader och liknande resultatposter	16	-55 879	-59 322
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-142 079</b>	<b>159 629</b>
Uppskjuten skatt	17	17 267	-
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-124 812</b>	<b>159 629</b>

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för moderbolaget.

## Moderbolagets Balansräkning

TKR	Not	2022 jan-dec	2021 jan-dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Balanserade utvecklingsutgifter	18	372 031	275 990
		<b>372 031</b>	<b>275 990</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förbättringsutgifter på annans fastighet	21	92	41
Inventarier	22	389	370
		<b>481</b>	<b>411</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	25	237 810	205 260
Fordringar hos koncernföretag	26	316 284	637 141
Andelar i intresseföretag	27	35	35
Uppskjuten skattefordran		17 267	-
Andra långfristiga fordringar	28	7 716	7 716
		<b>579 112</b>	<b>850 152</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>951 624</b>	<b>1 126 552</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		744	-
Fordringar hos koncernföretag		145 591	-
Övriga fordringar	31	3 715	3 278
Fordringar hos intresseföretag		30 692	31 633
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32	2 370	1 515
		<b>183 112</b>	<b>36 426</b>
<b>Kassa och bank</b>	33	<b>122 546</b>	<b>149 788</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>305 658</b>	<b>186 214</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 257 281</b>	<b>1 312 766</b>

## Moderbolagets Balansräkning

TKR	Not	2022 jan-dec	2021 jan-dec
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	34		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		585	556
Fond för utvecklingsutgifter		372 030	275 990
		<b>372 615</b>	<b>276 545</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Övrigt tillskjutet kapital		618 801	486 944
Balanserat resultat		-350 632	-314 222
Årets resultat		-124 812	159 629
		<b>143 357</b>	<b>332 351</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>515 972</b>	<b>608 896</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		-	29 319
Långfristiga räntebärande skulder	35	596 280	593 400
		<b>596 280</b>	<b>622 719</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga räntebärande skulder	35	40 000	-
Leverantörsskulder		9 185	2 963
Skatteskulder		393	216
Skulder till koncernföretag		63 984	66 536
Övriga skulder	37	17 594	844
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38	13 873	10 592
		<b>145 029</b>	<b>81 151</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 257 281</b>	<b>1 312 766</b>

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

## Moderbolagets förändring av eget kapital

TKR	Aktiekapital	Fond för utvecklingsutgifter	Tillskjutet Kapital	Balanserat resultat inkl årets resultat	Summa Eget kapital
<b>Ingående eget kapital per 1 januari 2021</b>	<b>500</b>	193 434	<b>237 000</b>	<b>-231 667</b>	<b>199 267</b>
Fond för utvecklingsutgifter	-	82 555	-	-82 555	-
Årets resultat	-	-	-	159 629	159 629
Fondemission	-	-	-	-	-
Nyemission	56	-	249 944	-	250 000
<b>Utgående eget kapital per 31 december 2021</b>	<b>556</b>	<b>275 990</b>	<b>486 944</b>	<b>-154 593</b>	<b>608 896</b>
<b>Ingående eget kapital per 1 januari 2022</b>	<b>556</b>	<b>275 990</b>	<b>486 944</b>	<b>-154 593</b>	<b>608 896</b>
Fond för utvecklingsutgifter	-	96 041	-	-96 041	-
Årets resultat	-	-	-	-124 812	-124 812
<b>Transaktioner med aktieägare</b>					
<b>Utdelning</b>	-	-	-	-100 000	-100 000
Nyemission*	29	-	131 857	-	131 886
<b>Utgående eget kapital per 31 december 2022</b>	<b>585</b>	<b>372 031</b>	<b>618 801</b>	<b>-475 445</b>	<b>515 972</b>

\*Bolaget har genomfört en nyemission om ca 150 988 Tkr, varav 131 886 Tkr delregistrerades under 2022 och resterande registreras under 2023.

# Moderbolagets kassaflödesanalys

TKR	Not	2022 jan-dec	2021 jan-dec
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-142 079	159 629
– Avskrivningar och nedskrivningar		10 969	11 140
– Kapitaliserad ränta		14 747	-1 654
- Ej betald anteciperad utdelning		-	-242 743
			-73 628
Betald/erhållen inkomstskatt		177	-95
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-116 186</b>	<b>-73 723</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar		96 444	3 773
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder		-17 483	24 013
<b>Summa förändring i rörelsekapitalet</b>		<b>78 961</b>	<b>27 786</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
<b>Investeringsverksamheten</b>		<b>-37 225</b>	<b>-45 937</b>
Förvärv av dotterföretag		-32 550	-303
Förvärv av intresseföretag		-	-
Förvärv immateriella anläggningstillgångar		-106 766	-93 280
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-314	-74
Förändring av långfristig utlåning		940	-357 235
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-138 690</b>	<b>-450 892</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
	40		
Nyemission		131 886	250 000
Utdelning		-100 000	-
Obligation emittering		-	237 140
Lån, upptagna		116 787	-
Lån, amortering		-	-53 081
Erhållna aktieägartillskott		-	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>148 673</b>	<b>434 060</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-27 242</b>	<b>-62 769</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>149 788</b>	<b>212 556</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	33	<b>122 546</b>	<b>149 788</b>

# Noter till de finansiella rapporterna

## NOT 1 ÖVERENSSTÄMMELSE MED FORMGIVNING OCH LAG

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

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

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

## NOT 2 VÄRDERINGSGRUNDER TILLÄMPADE VID UPPRÄTTANDET AV DE FINANSIELLA RAPPORTERNA

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

## NOT 3 FUNKTIONELL VALUTA OCH RAPPORTERINGSVALUTA

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

## Utländska verksamheters finansiella rapporter

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

## NOT 4 BEDÖMNINGAR OCH UPPSKATTNINGAR I DE FINANSIELLA RAPPORTERNA

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

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

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

## NOT 5 VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

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

## Konsolideringsprinciper och rörelseförvärv

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

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

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

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



## Intresseföretag

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

## Joint venture

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

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

## Redovisning av segment

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

## Intäkter

### Hyresintäkter (operationella leasingavtal)

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

### Projektintäkter (Entreprenadavtal)

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

## Intäkt från fastighetsförsäljning

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

## Finansiella intäkter

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

## Finansiella kostnader

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

Låneutgifter som är hänförliga till uppförandet av så kallade kvalificerade tillgångar aktiveras som en del av den kvalificerade tillgångens anskaffningsvärde. En kvalificerad tillgång är en tillgång som med nödvändighet tar en betydande tid i anspråk att 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 skattepliktig resultat. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i koncernföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur underliggande tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade.

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

## Finansiella instrument

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

## Redovisning i och borttagande från balansräkningen

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

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

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

## Klassificering och värdering

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

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

## Varulager

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

## Likvida medel

Likvida medel består av tillgodohavanden hos banker.

## Lånefordringar och hyres-/kundfordringar

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

## Finansiella skulder

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

## Förvaltningsfastigheter

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

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

### **Tillkommande utgifter**

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

### **Nedskrivningar**

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

### **Nedskrivning av finansiella tillgångar**

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

### **Återföring av nedskrivningar**

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

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

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

### **Andra materiella anläggningstillgångar**

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

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

Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder

uppskattas till:

*Rörelsefastighet 5-60 år*

*Inventarier 3-10 år*

### **Andra immateriella anläggningstillgångar**

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

Immateriella anläggningstillgångars nyttjandeperioder

uppskattas till:

*Utvecklingskostnader 10 år*

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

### **Avgiftsbestämda pensionsplaner**

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

### **Kortfristiga ersättningar**

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

### **Avsättningar**

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

### **Eventualförpliktelse**

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

### **Klassificering med mera**

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

### **Rapport över kassaflöden**

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

### **Moderbolagets redovisningsprinciper**

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation 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.

### **Skilnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper**

Skilnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan. De nedan angivna redovisningsprinci

perna 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 omsättningningstillgångar enligt lägsta värdets princip. För finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde tillämpas IFRS 9:s nedskrivningsregler.

### *Andelar i koncernföretag*

Andelar i koncernföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden.

### *Skatter*

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

### *Koncernbidrag*

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

### **NOT 6 UPPGIFTER OM MODERBOLAGET**

SIBS AB är ett svensktregistrerat publikt aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige. Adressen till huvudkontoret är Grev Turegatan 19, 114 38 Stockholm, Sverige. Koncernredovisningen för år 2022 består av moderbolaget, även benämnt Bolaget, och dess dotterföretag, tillsammans benämnda Koncernen.

## NOT 7 VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

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

### Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

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

### Värdering av tillgång eller skuld till verkligt värde

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

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

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

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

### Värdering av förvaltningsfastigheter till verkligt värde

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

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

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

### Projektverksamhet

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

## NOT 8 SEGMENT

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

TKR	Förvaltningsrörelse*		Övrig koncern		Justeringar		Totalt koncernen	
	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Hysesintäkter	54 997	28 276	-	-	-8 778	-11 674	46 219	16 602
Projekt och entreprenad intäkter	-	-	1 338 088	836 361	-	-	1 338 088	836 361
<b>Totala intäkter</b>	<b>54 997</b>	<b>28 276</b>	<b>1 338 088</b>	<b>836 361</b>	<b>-8 778</b>	<b>-11 674</b>	<b>1 384 307</b>	<b>852 963</b>
Kostnader projekt och entreprenadverksamhet	-	-	-1 314 355	-797 801	-	-	-1 314 355	-797 801
Fastighetskostnader	-12 499	-5 450	-	-	4 380	2 693	-8 119	-2 757
<b>Bruttoresultat</b>	<b>42 498</b>	<b>22 826</b>	<b>23 733</b>	<b>38 559</b>	<b>-4 398</b>	<b>-8 981</b>	<b>61 833</b>	<b>52 404</b>
Aktiverat arbete för egen räkning	-	-	104 802	93 280	-	-	104 802	93 280
Utvecklingskostnader	-	-	-104 802	-93 280	-	-	-104 802	-93 280
Administrationskostnader	-11 874	-3 308	-96 255	-51 391	-	2 662	-108 129	-52 037
Avskrivningar icke projektrelaterade	-	-	-15 996	-13 446	-	-	-15 996	-13 446
<b>Rörelseresultat före värdeförändring</b>	<b>30 624</b>	<b>19 518</b>	<b>-88 518</b>	<b>-26 278</b>	<b>-4 398</b>	<b>-6 319</b>	<b>-62 292</b>	<b>-13 079</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-111 382	65 789	112 852	193 311	-	-	1 470	259 100
Övriga rörelseintäkter	-	-	6 967	1 449	-	-	6 967	1 449
Övriga rörelsekostnader	-	-	-10	-338	-	-	-10	-338
Resultat från intresseföretag	-	-	386 148	413 288	4 398	6 319	390 546	419 607
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-80 758</b>	<b>85 307</b>	<b>417 439</b>	<b>581 432</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>336 681</b>	<b>666 739</b>
Finansiella intäkter	-	-	4 848	560	-	-	4 848	560
Finansiella kostnader	-32 597	-9 306	-76 914	-57 533	-	-	-109 511	-66 839
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-113 356</b>	<b>76 001</b>	<b>345 374</b>	<b>524 459</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>232 018</b>	<b>600 461</b>
Skatter	22 882	-13 799	15 604	-43 735	-	-	38 486	-57 534
<b>Periodens resultat</b>	<b>-90 474</b>	<b>62 203</b>	<b>360 978</b>	<b>480 724</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>270 504</b>	<b>542 927</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>								
Balanserade utvecklingskostnader	-	-	366 704	272 627	-	-	366 704	272 627
Förvaltningsfastigheter	2 263 006	1 294 494	546 166	-	-	-614 496	2 809 172	679 998
Andelar i intresseföretag	-	-	727 844	673 191	-	-	727 844	673 191
Övriga tillgångar	97 561	222 189	1 376 195	1 191 483	-	-	1 473 756	1 413 672
<b>Summa tillgångar</b>	<b>2 360 567</b>	<b>1 516 683</b>	<b>3 016 909</b>	<b>2 137 301</b>	<b>-</b>	<b>-614 496</b>	<b>5 377 476</b>	<b>3 039 488</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>								
Eget kapital	234 407	295 205	1 456 567	1 048 567	-	-	1 690 974	1 343 772
Räntebärande skulder	1 614 896	521 481	1 210 344	612 810	-	-	2 825 240	1 134 291
Övriga skulder	511 264	699 997	349 996	-138 572	-	-	861 262	561 425
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>2 360 567</b>	<b>1 516 683</b>	<b>3 016 909</b>	<b>1 522 805</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5 377 476</b>	<b>3 039 488</b>

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

**NOT 9 HYRESINTÄKTER OCH INTÄKTER**

	Koncernen	
	2022	2021
Hysesintäkter	46 219	16 602
Projektintäkter (Entreprenadavtal)	1 338 088	836 361
<b>Summa</b>	<b>1 384 307</b>	<b>852 963</b>

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

**NOT 11 FASTIGHETSKOSTNADER**

	Koncernen	
	2022	2021
Driftskostnader	8 119	2 757
<b>Summa</b>	<b>8 119</b>	<b>2 757</b>

**NOT 12 ERSÄTTNING TILL REVISORERNA**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
<b>PWC</b>				
Ersättning för revisionsuppdrag	1 674	1 211	1 263	1 003
Ersättning för revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	262	110	78	-
<b>Summa</b>	<b>1 936</b>	<b>1 321</b>	<b>1 341</b>	<b>1 003</b>
<b>Messer Ooi &amp; Associates</b>				
Ersättning för revisionsuppdrag	241	169	-	-
<b>SUMMA</b>	<b>241</b>	<b>169</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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 förädlas av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är övriga uppdrag.

**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	
	2022	2021
Förfaller till betalning inom 1 år	21 035	5 283
Förfaller till betalning mellan 2-5 år	4 861	-
Förfaller till betalning senare än 5 år	-	-
<b>Summa</b>	<b>25 896</b>	<b>5 283</b>

**NOT 13 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER**

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
<b>Medelantalet anställda med fördelning på kvinnor och män uppgår till</b>				
Sverige;				
Kvinnor	9	3	5	3
Män	28	14	6	4
	37	17	11	7
Malaysia;				
Kvinnor	32	18	-	-
Män	869	503	-	-
<b>Totalt</b>	<b>938</b>	<b>538</b>	<b>11</b>	<b>7</b>
Löner och ersättningar uppgår till:				
Verkställande direktör*	2 825	1 375	2 700	1 375
Övriga ledande befattningshavare	11 398	11 342	2 767	1 900
Övriga anställda	85 032	44 537	6 252	2 522
<b>Totala löner och ersättningar</b>	<b>99 255</b>	<b>57 253</b>	<b>11 719</b>	<b>5 796</b>
Sociala kostnader enligt lag och avtal	11 685	7 009	4 241	2 130
Pensionskostnader:				
Verkställande direktör	1 069	344	455	344
Övriga ledande befattningshavare	804	752	489	462
Övriga anställda	8 598	3 944	1 017	223
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>121 411</b>	<b>69 302</b>	<b>17 921</b>	<b>8 954</b>

Löner och ersättningar avser kortfristiga ersättningar till anställda. Pensionskostnader avser utbetalda tjänstepensionspremier. Det finns inga övriga långfristiga ersättningar till anställda, ersättning vid uppsägning eller aktierelaterade ersättningar i koncernen. VD innehar en ömsesidig uppsägningstid

\*i lön för året ingår även bonus om sex månadslöner.

**NOT 14 RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Nedskrivningar	-	-	-70 000	-
Anteciperad utdelning	-	-	-	242 743
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-70 000</b>	<b>242 743</b>

**NOT 15 FINANSIELLA INTÄKTER**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	2 963	6 222
Ränteintäkter, övriga	4 898	40	-	40
Utdelning intresseföretag	-	-	400	3 005
Valutakursdifferenser	-	520	-	-
Övriga finansiella intäkter	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>4 898</b>	<b>560</b>	<b>3 363</b>	<b>9 267</b>

## NOT 16 FINANSIELLA KOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Räntekostnader, banklån	49 938	9 468	376	71
Räntekostnader, koncernföretag	-	-	-	2 015
Räntekostnader, övriga	4 070	6 393	-	6 257
Räntekostnader, obligation	55 503	50 978	55 503	50 978
<b>Summa</b>	<b>109 511</b>	<b>66 839</b>	<b>55 879</b>	<b>59 322</b>

## NOT 17 SKATTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Följande komponenter ingår i skattekostnaden:				
Aktuell skatt	-	-	-	-
<i>Uppskjuten skatt avseende;</i>				
Temporära skillnader förvaltningsfastigheter	5 319	-66 807	-	-
Underskottsavdrag	<b>33 167</b>	<b>9 273</b>	17 267	-
Justering av skatt ändrad skattesats	-	-	-	-
<b>Redovisad skatt</b>	<b>38 486</b>	<b>-57 534</b>	<b>17 267</b>	<b>-</b>
<b>Skattesats</b>				
Gällande skattesats Sverige	Sverige	20,6%	20,6%	20,6%

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
<b>Redovisat resultat före skatt</b>	232 065	600 459	-142 079	159 630
Skatt enligt gällande skattesats	-47 805	-123 695	29 268	-32 884
Skatteeffekt av:				
Ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter	23 186	69 616	-25 311	32 884
Förändring av underskottsavdrag utan motsvarande redovisning av uppskjuten skattefordran	63 105	-5 823	13 310	-
Annan skattesats i utländsk verksamhet	-	-	-	-
lanspråktaget ingående underskott	-	2 284	-	-
Omvärdering av uppskjuten skatt hänförligt till ändrad skatt	-	83	-	-
<b>Redovisad skatt</b>	<b>38 486</b>	<b>-57 534</b>	<b>17 267</b>	<b>-</b>

## NOT 18 BALANSERADE UTVECKLINGSKOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	294 100	204 181	297 462	204 181
Internt upparbetade	104 802	89 918	106 766	93 280
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>398 902</b>	<b>294 100</b>	<b>404 228</b>	<b>297 462</b>
Ingående avskrivningar	-21 473	-10 748	-21 472	-10 747
Årets avskrivningar	-10 725	-10 725	-10 725	-10 725
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-32 198</b>	<b>-21 473</b>	<b>-32 197</b>	<b>-21 472</b>
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>366 704</b>	<b>272 627</b>	<b>372 031</b>	<b>275 990</b>

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

## NOT 19 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

### Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Verkligt värde vid årets början	679 998	393 000
Anskaffningsvärde förvaltningsfastigheter, bolagsförvärv	2 003 087	276 879
Investeringar i fastigheterna (tillkommande utgifter)	382 886	14 567
Investeringsstöd	-206 297	-31 000
Avyttring	-	-
Värdet förändringar redovisade i resultatet	-46 723	259 100
Omklassificeringar	-3 779	-232 548
<b>Verkligt värde vid årets slut</b>	<b>2 809 172</b>	<b>679 998</b>

Årets värdet förändringar hänförliga till fastigheter som innehas vid årets slut uppgår till -46 723 tkr (259 100 tkr).

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

Värdering av fastigheterna har fastställts med avkastningsmetod. Avkastningsmetoden baseras på nuvärdesberäkning av uppskattade framtida kassaflöden i form av driftnetton. Driftnetton baseras utifrån marknadsanpassande antaganden. Kalkylperioden är 15 år och restvärdet bedöms genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftnetton året efter.

Värdeantaganden	2022	2021
Genomsnittlig hyra kr/kvm	1 862	1 792
Genomsnittlig vakans (bostäder) %	0,0-0,5	0,0-0,5
Driftskostnad / Kr/kvm exklusive periodiskt underhåll	296	232
Inflationstakt 1-15 år* %	2,19	2,0
Kalkylränta %	5,6-6,1	5,3-5,5
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde %	3,3-3,85	3,0-3,4

\*=lägre inflationstakt år 1-2

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

		tkr	tkr
Marknadshyra lokaler	(+/- 5,0%)	16 300	-16 300
Bedömd hyra bostäder	(+/- 5,0%)	105 900	-105 900
Långsiktig vakans	(+ / -2,0%)	-33 100	16 500
Drift och underhåll	(+/- 5,0%)	-20 900	20 900
Kalkylränta	(+/- 0,25%)	-61 700	63 800
Direktavkastningskrav	(+/- 0,25%)	-91 700	106 000

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

Nedan antaganden och känslighetsanalys baseras på fastigheterna Dansbanan 1 i Norrköping, Söderby 2:776 i Haninge, Parasollet 2 i Lund, Glidplanet 4 i Örebro, Barkarby 2:59, 2:297 & 2:298 i Järfälla och Autogyron 4 & 5 i Örebro.

**NOT 20 RÖRELSEFASTIGHET**

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	279 146	127 624
Inköp	197 340	138 782
Försäljningar/utrangeringar/omklassificeringar	-5 660	-
Omräkningsdifferens	25 844	12 740
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>496 670</b>	<b>279 146</b>
Ingående avskrivningar	-24 887	-17 923
Omklassificeringar	-	2 701
Årets avskrivningar	-11 180	-8 294
Omräkningsdifferens	-2 369	-1 371
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-38 436</b>	<b>-24 887</b>
Årets uppskrivningar	22 574	19 737
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar netto</b>	<b>42 311</b>	<b>19 737</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>500 545</b>	<b>273 995</b>

*Avskrivningar ingår i projektsomkostnader*

**NOT 21 FÖRBÄTTRINGSUTGIFTER PÅ ANNANS FASTIGHET**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	692	648	692	648
Inköp	62	43	62	43
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>753</b>	<b>692</b>	<b>753</b>	<b>692</b>
Ingående avskrivningar	-650	-540	-650	-540
Årets avskrivningar	-11	-110	-11	-110
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-661</b>	<b>-650</b>	<b>-661</b>	<b>-650</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>92</b>	<b>41</b>	<b>92</b>	<b>41</b>

*Avskrivningar ingår i administrationsomkostnader*

**NOT 22 MASKINER OCH INVENTARIER**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	52 264	36 826	623	1 004
Inköp	62 232	13 640	252	368
Försäljningar/utrangeringar/Omklassificeringar	-249	-769	-	-750
Omräkningsdifferens	3 663	2 567	-	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>117 910</b>	<b>52 264</b>	<b>875</b>	<b>623</b>
Ingående avskrivningar	-18 573	-8 273	-253	-360
Försäljningar/utrangeringar	249	431	-	413
Årets avskrivningar	-15 918	-10 014	-233	-306
Omräkningsdifferens	-1 387	-718	-	-
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-35 629</b>	<b>-18 573</b>	<b>-486</b>	<b>-253</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>82 281</b>	<b>33 690</b>	<b>389</b>	<b>370</b>

*Avskrivningar ingår i projekt- och administrationsomkostnader*

**NOT 23 NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNGAR**

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 239	-
Tillkommande avtal	4 319	3 239
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 558</b>	<b>3 239</b>
Ingående avskrivningar	-1 080	-
Årets avskrivningar	-3 239	-1 080
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 319</b>	<b>-1 080</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>3 239</b>	<b>2 159</b>

Koncernens nyttjanderättstillgångar består huvudsakligen av hyresavtal samt tjänstebilar.

**NOT 24 UPPSKJUTNA SKATTEFORDRINGAR OCH UPPSKJUTNA SKATTESKULDER**

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående uppskjuten skattefordran	12 054	-
Upplösning/ omklassificering	1 316	2 646
Redovisat i resultatet	40 349	9 309
Omräkningsdifferens	-890	99
<b>Utgående uppskjuten skattefordran</b>	<b>52 829</b>	<b>12 054</b>
<i>Uppskjuten skattefordran avseende temporära skillnader på:</i>		
förvaltningsfastigheter	4 609	2 646
underskottsavdrag	48 220	9 408
<b>Uppskjuten skattefordran</b>	<b>52 829</b>	<b>12 054</b>

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående uppskjuten skatteskuld	39 652	17 774
Redovisat i resultatet	972	69 423
Omklassificering till Joint Venture	-	-47 429
Omräkningsdifferens	-	-116
<b>Utgående uppskjuten skatteskuld</b>	<b>40 624</b>	<b>39 652</b>
<i>Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader på:</i>		
förvaltningsfastigheter	40 624	39 652
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>40 624</b>	<b>39 652</b>

## NOT 25 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	205 310	61 640
Inköp	50	303
Kapitaltillskott lämnat	102 500	143 368
<b>Summa</b>	<b>307 860</b>	<b>205 310</b>
Ingående nedskrivningar	-50	-
Akkumulerade nedskrivningar	-70 000	-50
<b>Summa</b>	<b>-70 050</b>	<b>-50</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>237 810</b>	<b>205 260</b>

Specifikation av moderbolagets direkta och indirekta innehav av andelar i dotterföretag

Direkt ägda	Organisationsnummer	Säte	Antal andelar	Ägarandel %	Bokfört värde
MOBY Modulärt Byggande AB	559151-7544	Stockholm	5 000	100,0	35 350
Rehouse CC AB	559349-7539	Stockholm	25 000	100,0	2 525
Scandinavian IBS SDN. BHD.	201601022969	Malaysia	30 000 000	90,0	152 058
Shiperty PTE Ltd	20177318G	Singapore	47 500	95,0	302
SIBS International AB	559387-1030	Stockholm	25 000	100,0	25
Sveaviken Bostad AB	559050-3065	Stockholm	50 000	100	47 550
<b>Summa</b>					<b>237 810</b>

Indirekt ägda bolag	Organisationsnummer	Säte	Antal andelar	Ägarandel %
Aktiebolaget Hemmesta Torg	556450-3810	Stockholm	3 000	100,0
Barkarbykvarteret Garage AB	559375-7643	Stockholm	25 000	100,0
Fastighets AB Autogyron	559067-1961	Stockholm	50 000	100,0
Fastighets AB Barkarbykvarteret	559262-0073	Stockholm	50 000	100,0
Fastighets AB Brandberget	559177-5423	Stockholm	50 000	100,0
Fastighets AB Linköpingshälsa	559338-4570	Stockholm	25 000	100,0
Fastighets AB Norrutveckling	559104-6171	Stockholm	50 000	100,0
Fastighets AB Vårbergstoppen	559081-4660	Stockholm	25 000	100,0
Fastighets AB Örebroängen	559175-8494	Stockholm	98 040	100,0
Fastighetsaktiebolaget Tango	559134-5052	Stockholm	50 000	100,0
Fastighets Futura i Lund AB	559194-3591	Stockholm	50 000	100,0
Hemmesta Förvaltning AB	556726-9765	Stockholm	200 000	100,0
KS Förvaltning AB	559354-1591	Stockholm	250	100,0
Mätbordet Farsta Fastighets AB	559349-7406	Stockholm	25 000	100,0
Parkering Örebroängen AB	559312-0701	Stockholm	50 000	100,0
Rehouse Holding AB	559403-5502	Stockholm	1 000	100,0
Sveaviken Holding 1 AB	559172-1500	Stockholm	50 000	100,0
Sveaviken Holding 2 AB	559221-4729	Stockholm	50 000	100,0
Sveaviken Holding 3 AB	559242-2413	Stockholm	50 000	100,0
Sveaviken Holding 4 AB	559282-6316	Stockholm	25 000	100,0
Sveaviken Holding 5 AB	559319-3401	Stockholm	25 000	100,0
Sveaviken Holding 6 AB	559335-9424	Stockholm	25 000	100,0
Sveaviken Holding 7 AB	559338-5890	Stockholm	25 000	100,0
Sveaviken Holding 8 AB	559347-5402	Stockholm	25 000	100,0
Sveaviken Holding 9 AB	559355-9890	Stockholm	25 000	100,0
Sveaviken Holding 10 AB	559355-9882	Stockholm	25 000	100,0
Sveaviken Holding 11 AB	559359-9060	Stockholm	25 000	100,0
Utköp Sveaviken Holding 1 AB	559245-0133	Stockholm	50 000	100,0

## NOT 26 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	-	-	637 141	210 558
Tillkommande fordringar	-	-	-	978 365
Avgående fordringar	-	-	-320 857	-551 783
Omklassificering	-	-	-	-
<b>Fordringar på koncernföretag</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>316 284</b>	<b>637 141</b>

## 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	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	673 191	258 117	35	35
Inköp	18 904	40 776	-	-
Resultatandel	390 546	419 607	-	-
Utdelning	-400	-3 005	-	-
Omklassificering	-354 397	-53 650	-	-
<b>Summa</b>	<b>727 844</b>	<b>673 191</b>	<b>35</b>	<b>35</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>727 844</b>	<b>673 191</b>	<b>35</b>	<b>35</b>

Specifikation av intresseföretag och joint venture moderbolag

Namn	Organisationsnummer	Säte	Antal andelar	Ägarandel %	Bokfört värde
MOKO AB (IF)	559143-4427	Stockholm	50 000	20,0	10
Frontlog AB (IF)	559171-7938	Norrköping	50 000	49,0	25
					<b>35</b>

Specifikation av intresseföretag och joint venture koncernen

Namn	Organisationsnummer	Säte	Antal andelar	Ägarandel %	Bokfört värde
MOKO AB (IF)	559143-4427	Stockholm	50 000	20,0	3 780
Frontlog AB (IF)	559171-7938	Norrköping	50 000	49,0	7 145
Slättö Sveaviken Holding 2 AB (JV)	559261-6360	Stockholm	50 000	50,0	73 604
Sveaviken Nordsten Holding 1 AB (JV)	559291-7859	Stockholm	25 000	50,0	96 236
Slättö Sveaviken Bostad AB (JV)	559340-8957	Stockholm	25 000	50,0	547 079
					<b>727 844</b>

## NOT 28 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	7 716	7 716	7 716	7 716
Tillkommande fordringar	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>7 716</b>	<b>7 716</b>	<b>7 716</b>	<b>7 716</b>

Ingående fordran 2022 avser innehav utan bestämmande inflytande i SIBS Malaysia.

## NOT 29 VARULAGER

Varulager	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Råvaror och förnödenheter	134 892	58 610
<b>Summa</b>	<b>134 892</b>	<b>58 610</b>

## NOT 30 KUNDFORDRINGAR

### Koncernen

Kundfordringar är upptagna till det belopp som beräknas inflyta 2022-12-31 5 569 tkr och för 2021-12-31 246 700 tkr.

### Moderbolaget

Kundfordringar är upptagna till det belopp som beräknas inflyta 2022-12-31 744 tkr och för 2021-12-31 0 tkr.

## NOT 31 ÖVRIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Fordringar avseende fasighetsaffärer	37 062	-	-	-
Investeringsstöd	-	31 000	-	-
Momsfordran	27 609	3 739	3 713	3 264
Aktuella skattefordringar	8 398	3 299	2	13
Övriga poster	5 386	17 768	-	-
<b>Övriga fordringar</b>	<b>78 455</b>	<b>55 806</b>	<b>3 715</b>	<b>3 278</b>

## NOT 32 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda fastighets-/ rörelsekostnader	57 628	6 890	2 370	1 515
Upplupna hyresintäkter-/övriga intäkter	56 883	-	-	-
<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>114 511</b>	<b>6 890</b>	<b>2 370</b>	<b>1 515</b>

## NOT 33 LIKVIDA MEDEL

### Koncernen

Likvida medel i koncernen består av banktillgodohavanden.

### Moderbolaget

Kassa och bank i moderbolaget avser banktillgodohavanden.

## NOT 34 AKTIEKAPITAL

Aktieslag:	Antal aktier	Andel	Antal röster per aktie	Totalt antal röster	Röstandel
Stam	584 863	100%	1	584 863	100%
<b>Summa</b>	<b>584 863</b>	<b>100%</b>	<b>1</b>	<b>584 863</b>	<b>100%</b>

## Utdelning

Styrelsen förslår att ingen utdelning ska ske för räkenskapsåret 2022.

## Fritt eget kapital

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

## NOT 35 RÄNTEBÄRANDE SKULDER

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

Räntebärande skulder	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Banklån	1 689 532	434 332	-	-
Byggnadskreditiv	-	101 928	-	-
Leasingskuld	2 534	4 631	-	-
Obligationslån	596 280	593 400	596 280	593 400
Övriga lån	-	-	-	-
<i>Summa räntebärande skulder varav kortfristiga räntebärande skulder:</i>	<i>2 288 346</i>	<i>1 134 291</i>	<i>596 280</i>	<i>593 400</i>
Banklån	178 920	177 514	40 000	-
Leasingskuld	3 302	1 582	-	-
Övriga lån	-	-	-	-
<i>Summa kortfristiga räntebärande skulder</i>	<i>178 920</i>	<i>179 096</i>	-	-
<b>Räntebärande skulder</b>	<b>2 470 568</b>	<b>1 134 291</b>	<b>636 280</b>	<b>593 400</b>
Låneförfall inom ett år från balansdagen	178 920	179 096	40 000	-
Låneförfall mellan två till fem år från balansdagen	2 291 648	602 800	596 280	593 400
Låneförfall senare än fem år från balansdagen	-	352 395	-	-

## Villkor och återbetalningstider

Säkerheter för banklånen är ställda med ett belopp om 1 874 576 tkr (421 477 tkr) genom pantbrev i Koncernens förvaltningsfastigheter och rörelsefastighet i Malaysia. Samtliga lånevillkor är uppfyllda. Obligationslånet är icke säkerställt och löper med en ränta om 8 procent plus Stibor 3 mån. Rambeloppet om 600 000 tkr är vid utgången av året utnyttjat. Obligationen är noterad på Stockholm Sustainable Bond list under namnet SIBS 01 GB.



## NOT 36 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Årets avsättning	4 294	6 821
<b>Summa</b>	<b>4 294</b>	<b>6 821</b>

### Avsättningar för garantiåtaganden

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

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

## NOT 37 ÖVRIGA SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Mervärdesskatt	89 008	111 027	-	-
Personalens källskatt/soc avg	2 169	2 673	990	844
Skulder hänförliga till förvärv	-	129 243	-	-
Övriga skulder	39 192	11	16 604	-
<b>Summa</b>	<b>130 369</b>	<b>242 954</b>	<b>17 594</b>	<b>844</b>

## NOT 38 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	6 768	1 176	-	-
Upplupna personalkostnader	2 750	2 013	1 003	844
Upplupna räntor	18 275	165	11 867	-
Upplupna projektkostnader	38 113	50 145	-	-
Övriga upplupna kostnader	26 358	11 387	1 003	9 748
<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>92 264</b>	<b>64 887</b>	<b>13 873</b>	<b>10 592</b>

## NOT 39 STÄLLDA SÄKERHETER, EVENTUALFÖRPLIKTELSER OCH EVENTUALTILLGÅNGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
<i>I form av säkerheter för egna skulder</i>				
Företagsinteckningar	40 000	40 000	40 000	40 000
Fastighetsinteckningar	1 874 567	381 477	-	-
	<b>1 914 567</b>	<b>421 477</b>	<b>40 000</b>	<b>40 000</b>

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Borgensåtaganden	1 623 896	100 000	-	-
Eventualförpliktelser	<b>1 623 896</b>	<b>100 000</b>	-	-

Vare sig koncernen eller moderbolaget har några eventualtillgångar.

## NOT 40 SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Koncernen	2022-12-31			
	Banklån	Obligation	Övriga lån	Totala skulder
Vid årets början	417 290	593 400	123 600	1 134 291
Upptagna lån	680 369	-	-	680 369
Amortering	-25 804	-	-	-25 804
Icke kassaflödespåverkande	-	-	-81 501	-81 501
Skulder hänförliga till leasing	2 817	-	-	2 817
Kapitalserade avgifter	-	2 880	-	2 880
Skulder i förvärvade koncerföretag	793 747	-	-42 099	751 648
Omräkningsdifferens	5 868	-	-	5 868
Kvittning	-	-	-	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 874 287</b>	<b>596 280</b>	<b>-</b>	<b>2 470 567</b>

Koncernen	2021-12-31			
	Banklån	Obligation	Övriga lån	Totala skulder
Vid årets början	217 574	353 020	102 300	726 894
Upptagna lån	47 254	237 140	-	284 394
Amortering	-11 400	-	-	-11 400
Skulder hänförliga till leasing	4 197	-	-	4 197
Kapitalserade avgifter	-	3 240	-	3 240
Skulder i förvärvade koncerföretag	101 928	-	-	101 928
Omräkningsdifferens	3 378	-	-	3 738
Kvittning	-	-	21 300	21 300
<b>Vid årets slut</b>	<b>417 290</b>	<b>593 400</b>	<b>123 600</b>	<b>1 134 291</b>

Moderbolaget	2022-12-31			
	Banklån	Obligation	Lån koncerföretag	Totala skulder
Vid årets början	-	593 400	29 319	622 720
Upptagna lån	-	-	-	-
Amortering	-	-	-	-
Icke kassaflödespåverkande	-	-	-29 319	-29 319
Kapitalserade avgifter	-	2 880	-	2 880
Aktieägartillskott	-	-	-	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>596 280</b>	<b>-</b>	<b>596 280</b>

Moderbolaget	2021-12-31			
	Banklån	Obligation	Lån koncerföretag	Totala skulder
Vid årets början	-	353 020	72 400	425 420
Upptagna lån	-	237 140	269 177	506 317
Amortering	-	-	-323 265	-323 265
Kapitalserade avgifter	-	3 240	1 007	4 247
Aktieägartillskott	-	-	10 000	10 000
<b>Vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>593 400</b>	<b>29 319</b>	<b>622 720</b>

## NOT 41 LEASINGAVTAL

### Leasingavtal där företaget är leasetagare

SIBS:s materiella anläggningstillgångar utgörs både av ägda och av leasade tillgångar. Leasade tillgångar redovisas bland posterna rörelsefastigheter, nyttjanderättstillgångar och inventarier. Se ned-

an tabell för utgående balans på leasade tillgångar samt hur stor avskrivningen på dessa leasade tillgångar var under 2022.

	Rörelsefastigheter	Nyttjanderättstillgångar	Inventarier	Totalt
Redovisat värde 2021-12-31	4 174	2 159	2 019	<b>8 352</b>
Tillkommande/ Avgående	1 398	4 318	1 532	<b>7 248</b>
Avskrivningar under året	-1 671	-3 329	-1 053	<b>-6 053</b>
Redovisat värde 2022-12-31	3 901	3 148	2 498	<b>9 547</b>

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

Koncern har i nuläget inga finansiella tillgångar eller skulder som värderas till verkligt värde via resultaträkningen varför redovisat värde bedöms motsvara verkligt värde för samtliga finansiella tillgångar och skulder. Vid värdering till verkligt värde via resultaträkningen fastställs värdet i så stor utsträckning som möjligt utifrån observerbara data. Verkliga värden kategoriseras i olika nivåer i en värdehierarki 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 2022-12-31	Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar redovisade till verkligt värde via resultatet
Finansiella tillgångar		
Övriga långfristiga fordringar	7 716	-
Kundfordringar	5 569	-
Övriga fordringar	78 455	-
Likvida medel	122 556	-
<b>Summa</b>	<b>214 296</b>	<b>-</b>

Koncernen 2022-12-31	Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder redovisade till verkligt värde via resultatet
Finansiella skulder		
Långfristiga räntebärande skulder	2 288 346	-
Kortfristiga räntebärande skulder	178 920	-
Leverantörsskulder	253 547	-
Skatteskulder	1 678	-
Övriga skulder	488 344	-
Skulder till intresseföretag	186 000	-
Upplupna kostnader	92 264	-
<b>Summa</b>	<b>3 489 099</b>	<b>-</b>

Koncernen 2021-12-31	Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar redovisade till verkligt värde via resultatet
Finansiella tillgångar		
Övriga långfristiga fordringar	7 716	-
Kundfordringar	246 700	-
Övriga fordringar	52 507	-
Likvida medel	178 926	-
<b>Summa</b>	<b>485 849</b>	<b>-</b>

Koncernen 2021-12-31	Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder redovisade till verkligt värde via resultatet
Finansiella skulder		
Långfristiga räntebärande skulder	955 195	-
Kortfristiga räntebärande skulder	179 096	-
Leverantörsskulder	126 853	-
Skatteskulder	417	-
Övriga skulder	242 954	-
Skulder till koncernföretag	77 429	-
Upplupna kostnader	64 886	-
<b>Summa</b>	<b>1 646 829</b>	<b>-</b>

Moderbolaget 2022-12-31	Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar redovisade till verkligt värde via resultatet
Finansiella tillgångar		
Övriga långfristiga fordringar	7 716	-
Kundfordringar	744	-
Övriga fordringar	3 715	-
Likvida medel	122 546	-
<b>Summa</b>	<b>134 721</b>	<b>-</b>

Moderbolaget 2022-12-31	Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder redovisade till verkligt värde via resultatet
Finansiella skulder		
Långfristiga räntebärande skulder	596 280	-
Kortfristiga räntebärande skulder	40 000	-
Leverantörsskulder	9 185	-
Skatteskulder	393	-
Övriga skulder	17 594	-
Upplupna kostnader	13 874	-
<b>Summa</b>	<b>677 326</b>	<b>-</b>

Moderbolaget 2021-12-31	Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar redovisade till verkligt värde via resultatet
Finansiella tillgångar		
Övriga långfristiga fordringar	7 716	-
Övriga fordringar	3 277	-
Likvida medel	149 788	-
<b>Summa</b>	<b>160 781</b>	<b>-</b>

Moderbolaget 2021-12-31	Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder redovisade till verkligt värde via resultatet
Finansiella skulder		
Långfristiga räntebärande skulder koncern	593 400	-
Leverantörsskulder	2 963	-
Skatteskulder	216	-
Övriga skulder	844	-
Upplupna kostnader	10 589	-
<b>Summa</b>	<b>607 796</b>	<b>-</b>

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

#### Långfristiga fordringar

Verkligt värde på långfristiga fordringar anses motsvara det redovisade värdet.

#### Långfristiga räntebärande skulder

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

#### Kortfristiga fordringar och skulder

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

#### NOT 43 KAPITALHANTERING OCH FINANSIELLA RISKER

Koncernens risker och riskhantering beskrivs på sidan 8-11. Nedan följer ytterligare information avseende väsentliga risker.

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

Koncernens finansverksamhet fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och analyserar koncernens belåningsgrad som per den 31 december 2022 uppgick till 59 (59) procent.

#### Finansiella risker

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

#### Kreditrisk

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

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

#### Likviditetsrisk

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

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

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

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

Koncernen 2022-12-31	Redovisat belopp	Inom 1 år	Från 2 år till 5 år	Mer än 5 år
Räntebärande skulder kreditinstitut	1 689 532	178 920	1 510 612	-
Obligationslån	596 280	-	596 280	-
Övriga räntebärande skulder	-	-	-	-
Lån till intresseföretag	186 000	186 000	-	-
Skatteskulder	1 678	1 678	-	-
Leverantörsskulder	253 547	253 547	-	-
Övriga skulder	488 344	488 344	-	-
Upplupna kostnader	92 264	92 264	-	-
	<b>3 307 645</b>	<b>1 200 753</b>	<b>2 106 892</b>	<b>-</b>

Koncernen 2021-12-31	Redovisat belopp	Inom 1 år	Från 2 år till 5 år	Mer än 5 år
Räntebärande skulder kreditinstitut	540 891	179 096	9 400	352 395
Obligationslån	593 400	-	593 400	-
Övriga räntebärande skulder	-	-	-	-
Lån till intresseföretag	77 429	77 429	-	-
Skatteskulder	417	417	-	-
Leverantörsskulder	126 853	126 853	-	-
Övriga skulder	242 954	242 954	-	-
Upplupna kostnader	64 886	64 886	-	-
	<b>1 646 829</b>	<b>691 635</b>	<b>602 800</b>	<b>352 395</b>

### Marknadsrisk

*Risk relaterad till fastighetsinvesteringar*

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

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

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

### Ränterisk

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

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

### Valutarisk

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

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

### NOT 44 NÄRSTÅENDE

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

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

### NOT 45 VÄSENLIGA HÄNDELSER EFTER RÅKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

☞ Magnus Sundell tillträdde i januari 2023 som vice VD för SIBS AB och Carl Saidac som vice VD för dotterbolaget Sveaviken Bostad.

☞ SIBS tecknade avtal om en första beställning från med fastighetsutvecklaren Donard Living avseende 495 lägenheter fördelade på två projekt belägna på pendlingsavstånd till centrala London. Produktionsstart i SIBS fabrik samt byggstart är planerat till andra halvåret 2023. Affären sker under affärsområdet Industriell försäljning i produktkategorin Modulförsäljning.

## Styrelsens intygande

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 28 april 2023. Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 8 juni 2023.

STOCKHOLM DEN 28 APRIL 2023

**Erik Thomaeus**  
Verkställande direktör

**Michael Wolf**  
Ordförande

**Johan Karlsson**  
Styrelseledamot

**Pär Thomaeus**  
Styrelseledamot

**Jonas Ramstedt**  
Styrelseledamot

VÅR REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS DEN 28 APRIL 2023  
ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB

**Magnus Thorling**  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för SIBS AB (publ) för år 2022. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 72-119 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Vår revisionsansats

#### **Revisionens inriktning och omfattning**

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

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

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

#### **Väsentlighet**

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

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

#### **Särskilt betydelsefulla områden**

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

#### **Särskilt betydelsefullt område**

##### **Värdering av förvaltningsfastigheter och andelar i intresseföretag och joint venture**

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernen till bedömda marknadsvärden vilket under pågående uppförande inkluderar bedömning av kvarvarande produktionsutgifter. Marknadsvärdering görs årligen av externa värderingsinstitut, se not 19. De efterföljande värdeförändringar som uppkommer hanteras enligt ISA 40 och redovisas enligt standarden över resultaträkningen och har därför betydande påverkan på såväl redovisat resultat som på finansiell ställning. Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgår under året till -49,7 MSEK och bokfört värde på dessa tillgångar uppgår till 2 809 MSEK vid utgången av räkenskapsåret. Värdering av förvaltningsfastigheter har även stor betydelse för redovisat värde av resultat från intresseföretag och joint ventures och bokfört värde på dessa tillgångar. För 2022 redovisas resultat från intresseföretag och joint ventures med 390,5 MSEK och det bokförda tillgångsvärdet på dessa uppgår till 727,8 MSEK vid

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

#### **Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området**

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

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

#### **Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen**

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-71. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

#### **Styrelsens och verkställande direktörens ansvar**

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för 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 revisionsssed 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](http://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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

##### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 fortlö-

pande 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](http://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 1 juni 2022 och har varit bolagets revisor sedan 2016.

Stockholm den 28 april 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling  
Auktoriserad revisor

# Definitioner och ordlista

#### Driftöverskott

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

#### Räntetäckningsgrad

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

#### 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 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 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

**Magnus Sundell**

vVD, SIBS AB

ms@sibs.se

+46 70-602 76 75

**Ulf Thomaeus**

CFO, SIBS AB

ut@sibs.se

+46 72-210 72 30

## Kommande finansiell rapport

Delårsrapport januari-mars publiceras den 25 maj 2023.

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 april 2023.