

SIBS

Årsredovisning 2021



Innehåll

Året i korthet	4
VD har ordet	6
Utveckling 2021	10
Detta är SIBS	12
Affärsstruktur	14
Värdeskapande affärsmodell	16
Våra projekt	18
Marknadsutveckling	22
Hållbarhetsrapport	34
Hållbarhetsarbetet på SIBS	36
Fokusområden hållbarhet	42
GRI Index	56
Styrelse	69
Ledning	70
Finansiell rapportering	72
Förvaltningsberättelse	74
Risker	78
Styrelsens intygande	119
Revisionsberättelse	120
Definitioner och ordlista	123

MÅLSÄTTNING:
5 000
färdigställda
bostäder
PER ÅR

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 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.

Nu tar vi nästa steg i vår tillväxtresa och erbjuder fastighetsutvecklare och bostadsbyggare att använda SIBS system och fabrikskoncept på marknader utanför Sverige, med oss som partner. Allt för att förändra byggbranschen, så att fler människor ska ha råd med vackra och trivsamma hem.

Till följd av att vi breddar vårt erbjudande organiserar vi verksamheten i två affärsområden: Bostadsutveckling & Förvaltning samt Licensiering & Partnerskap. Du kan läsa mer om våra nya affärsområden på sidan 14-15.

Viktiga händelser 2021



sbcert
SCANDINAVIAN BUSINESS CERTIFICATION
ISO 9001



SIBS ISO-certifieras enligt ISO 9001 och 14001

Ett väl fungerande ledningssystem ger oss bra förutsättningar att leverera med hög kvalitet, minimera vår miljöpåverkan och förbättra våra processer. SIBS ledningssystem uppfyller internationella standardiseringsorganisationens krav på ledningssystem för kvalitet och miljö.

sbcert
SCANDINAVIAN BUSINESS CERTIFICATION
ISO 14001



SIBS och Slättö i första affären i gemensamt bolag med ambition att bygga minst 4 000 gröna bostäder till ett färdigställt värde om ca 10 miljarder kronor.



Q1

Q2

Q3

Q4

- ☑ Tillträde av två fastigheter i Enköping belägna precis invid Enköping Station. Fastigheterna förvärvades av SIBS dotterbolag Sveaviken Bostad under fjärde kvartalet 2020.
- ☑ Förvärv av byggrätt om 30 000 kvm ljus BTA i Mariefred tillsammans med Nordsten Sveafastigheter.
- ☑ Förvärv av byggrätt om 13 000 kvm ljus BTA i Vega i Haninge tillsammans med Slättö.
- ☑ Utökar framgångsrikt vårt gröna obligationslån (ISIN SE0014965729) med förfall den 19 april 2024 med 150 Mkr.
- ☑ Produktionsstart av 282 bostäder i Nykvarn centrum.

- ☑ Förvärv av fastighet i Vallentuna centrum med byggrätt om ca 2 000 kvm ljus BTA.
- ☑ Utökar vårt gröna obligationslån (ISIN SE0014965729) med förfall den 19 april 2024 med 50 mkr.
- ☑ Sveaviken vinner markanvisning i Barkarby med byggrätt om 16 500 kvm ljus BTA.
- ☑ Sveaviken förvärvar fastighet i Sollentuna och planerar för byggnation för upp till 300 lägenheter.
- ☑ Sveaviken förvärvade fastighet i Eskilstuna och planerar för byggnation av upp till 300 lägenheter.

- ☑ Sveaviken Bostad vinner markanvisning i Linköping där 48 lägenheter kommer uppföras.
- ☑ Sveaviken Bostad skriver arrendeavtal med Helsingborg om att uppföra 78 lägenheter i Gåsebäck.
- ☑ SIBS ingår avsiktsförklaring om att bilda ett JV med Slättö Value Add II för att utveckla drygt 4 000 lägenheter från SIBS projektportfölj.
- ☑ SIBS initierar ett skriftligt förfarande och genomför en riktad nyemission om 250 mkr till en grupp investerare.
- ☑ Sveaviken Bostad färdigställer 75 hyresrätter i stadsdelen Brunnsberg i Lund och genomför förvärvet av fastigheten Lund Parasollet 2.
- ☑ SIBS erhåller certifiering enligt ISO 9001 och 14001.

- ☑ På extra bolagsstämma beslutar SIBS om och genomför en riktad nyemission om 55 555 aktier och tillförs 250 mkr.
- ☑ SIBS och Slättö i första affären inom ramen för gemensamt bolag med ambition att bygga minst 4 000 gröna bostäder till ett färdigställt värde om ca 10 miljarder kronor.
- ☑ Sveaviken Bostad förvärvar fastighet i Örebro med 117 hållbara nybyggda hyresrätter från JV.
- ☑ Sveaviken vann markanvisning i Portkvarteren i Centrala Brunnsberg i Lund och planerar att bygga ca 100 lägenheter på platsen.
- ☑ Sveaviken erhåller ytterligare markanvisning från Stockholms stad i Husby/Kista och planerar att bygga ca 140 tillkommande lägenheter.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- ☑ Sveaviken förvärvar byggrätter i Botkyrka och planerar för mellan 3 000 och 5 000 bostäder.
- ☑ I gemensamt JV förvärvar Sveaviken och Nordsten industrifastighet i Enköping och planerar för ca 500 lägenheter.
- ☑ Sveaviken förvärvar fastighet i centrala Huddinge med byggrätt för ca 100 bostäder.
- ☑ Sveaviken och Slättö genomför flera affärer för att renodla ägande och optimera förvaltning. Förändringarna innebär att Sveaviken och tre av Slättös fonder avyttrar respektive förvärvar andelar av varandra, i projekt som tidigare ägts och utvecklats gemensamt.

VD har ordet

Vi skapar morgondagens byggindustri

Vi summerar ett spännande 2021 med flera viktiga framgångar. Under året färdigställde vi 478 lägenheter och produktionsstartade ytterligare 1 376. Byggrättsportföljen uppgick strax efter årets slut till ca 10 500 lägenheter, som vi kommer utveckla till vackra, trivsamma och prisvärda hem under de kommande åren. Vi har under 2021 också vuxit och var vid årsskiftet 565 medarbetare, och under 2022 planerar vi att växa ytterligare bland annat genom uppstart av produktion i vår andra fabrik i Malaysia. Tillsammans tar vi fortsatta steg mot vårt mål om att effektivisera och utveckla byggbranschen med hjälp av teknologi – världen över.

Hög efterfrågan på trivsamma hem som är öppna för alla

Hur och var vi bor är starkt sammankopplat med vår trygghet, vår livskvalitet och vårt välmående i stort. Med den brist på prisvärda boenden som råder globalt skapas nya samhällsutmaningar som vi vill vara med och lösa, genom att bygga bostäder, områden och samhällen med plats för alla.

Traditionellt bostadsbyggande är både kostsamt och tidskrävande. Trots att kraven på bostadsutvecklare ständigt ökar, med mer ambitiösa hållbarhetsnormer och högre konkurrens om mark, har stora delar av byggbranschen inte förnyats vad gäller produktionsmetoder på samma sätt som många andra växande industrier. Utvecklingen av bostadsrätter har på många håll lutat sig mot stadiga prisökningar och låga räntor – snarare än teknikutveckling och modernisering. Det har fått följdverkningar även på hyresrättsmarknaden. Vi vill vara med och förbättra och förändra byggaktien och bostadsmarknaden genom ny teknik.

SIBS ska vara en motor som driver mot mer effektiva byggprocesser. Genom ConstructionTech skapar vi snabba och effektiva byggprocesser, som möter det globala behovet av vackra och trivsamma hem för de många människorna.

ConstructionTech ritar om kartan för framtidens boenden

2016 påbörjade vi resan mot att utveckla ett marknadsledande system för industriellt byggande, med målet att återuppfinna hur vi som samhälle bygger bostäder. Ingenjörer och doktorer i byggt teknik har tillsammans fått designa sina drömmars byggsystem utifrån ett blankt papper, och utifrån det har vi skapat smarta byggnader som kan ritas och produceras utan traditionella begränsningar, så som stelbenta system eller standardiserade moduler som försvårar anpassning efter varje tomt och områdes unika förutsättningar. Vår tekniska plattform har en skalbar funktionalitet som gör att slutpro-

dukten enkelt kan anpassas efter olika förutsättningar, platser och behov. Det skalbara byggsystemet – kärnan i ConstructionTech – är integrerat i vår fabrik, där vi snabbt och med hög färdigställandegrad producerar bostäder med hög grad av variation för att optimera varje projekt. Med vårt egenutvecklade bygg- och produktionssystem bygger vi hem som är både vackra, högkvalitativa och prisvärda.

Ett beprövat koncept

SIBS är idag en etablerad bostadsbyggare på den svenska hyresmarknaden. Under 2021 uppgick totalt antal färdigställda lägenheter till 1 040, fördelat över åtta bostadsprojekt med bred geografisk spridning. Genom att rita lägenheterna i vårt digitala system, och sedan producera dem i vår egen fabrik kan vi erbjuda prisvärda hem som inte kompromissar med vare sig kvalitet eller design. Att uthyrningsgraden i de färdigställda lägenheterna uppgick till 99 procent under 2021 bekräftar dessutom att de hem vi bygger också efterfrågas av marknaden.

I vårt system blir ritningar till färdiga byggnader med exakt precision, inom uppsatt tidsram. Den kostnadseffektiva och skalbara tekniska plattformen, skapar mer kostnadseffektiva byggprocesser, vilket bidrar till lönsam tillväxt. Vårt rörelseresultat för 2021 uppgick till 666,7 (203,9) MSEK – en drygt trefaldig ökning jämfört med föregående år. Byggrättsportföljen har under året och strax därefter utökats med ca 4 400 byggrätter och uppgick strax efter årsskiftet till ca 10 500 lägenheter. Efter årets slut har vi genomfört vår hittills största byggrättsaffär sett till antal byggrätter, som på sikt kommer att resultera i minst 4 000 nya trivsamma och prisvärda hem i Tumba, Botkyrka kommun. Det starka resultatet i kombination med att vår byggrättsportfölj fortsätter växa är mycket glädjande – och ett bevis på att vår affärsmodell fungerar.

“SIBS ska vara en motor som driver mot mer effektiva byggprocesser”



ERIK THOMAEUS

God motståndskraft mot höga råvarupriser och fraktkostnader

De globala försörjningskedjorna var fortsatt påverkade av pandemin under 2021. Höga råvarupriser och en extremt volatil fraktmarknad har alltså lamslagit stora delar av den globala tillverkningsindustrin, och slagit hårt mot den svenska byggbranschen. SIBS har hanterat de ökade råvarupriserna väl, och lyckats hålla kostnaderna nere. Detta dels genom en effektiv inköpsprocess, dels genom upparbetade globala inköpskanaler. Fraktkostnaderna fortsätter att vara höga även i år, men har en relativt begränsad inverkan på vår lönsamhet. Det krig som Ryssland just nu för i Ukraina är en humanitär katastrof. Förutom de humanitära följderna så har kriget haft stora konsekvenser på den europeiska byggbranschen, med extrema prisuppgångar och brist på vissa material. Mer än 90 procent av vårt byggmaterial köps i nära anslutning till vår fabrik i Sydostasien. Där har kriget hittills inte haft lika starka följdverkningar som i Europa, varför den tragiska utvecklingen i Ukraina haft relativt mild påverkan på vår verksamhet.

Fokus på kontinuerliga förbättringar

Genom ConstructionTech har vi digitaliserat hela processen från design och byggande, till förvaltning av färdigställda bostäder. Det hjälper oss att kontrollera hela värdekedjan, effektivisera projektens ledtider och reducera totala projektkostnader.

Vi bedriver ett ständigt arbete för att förbättra och förfinna våra arbetsmetoder, våra tekniska lösningar och våra konstruktionsprocesser. Under 2021 påbörjades uppförandet av vår andra fabrik, som förväntas stå klar under tredje kvartalet 2022. Den färdiga fabriken kommer att ha en total yta om ca 60 000 kvm och fyra produktionslinjer. Vid full produktion kommer den ha kapacitet att öka vår totala produktionskapacitet från ca 1 000 lägenheter per år till ca 5 000. All process- och produktionsutrustning i den nya fabriken är framtagen

med vår befintliga produktion som förlaga, med förbättringar och anpassningar där vi sett utvecklingspotential. Vi är övertygade om att teknologi är nyckeln till att återuppfinna byggbranschen i alla avseenden, och det är vad som driver oss i vårt dagliga arbete.

Energieffektiva hus, designade för cirkularitet

Enligt FN:s klimatpanel IPCC:s senaste rapport, som publicerades i april 2022, är mer hållbara och energieffektiva byggnader en nyckel för att motverka och hantera klimatförändringarna. Vår ambition är att bygga landets mest energieffektiva fastigheter. Med energieffektiva väggar, dörrar och tak, geotermisk energi, vattenburen golvvärme, ventilation med återvinning och andra smarta och innovativa energilösningar, närmar vi oss vår ambition. Och för att ligga i framkant letar vi ständigt efter nya tekniker och lösningar.

Vårt befintliga bestånd har en uppmätt energianvändning om låga 47 kWh/kvm, år medan den beräknade snittanvändningen för kommande projekt uppgår till 25 kWh/kvm, år. Vi beräknar att ca 28 procent av fastighetsenergin kommer vara lokalt producerad el från solceller. Under året har vi också miljöcertifierat två projekt enligt Miljöbyggnad Silver, och arbetar för att alla våra byggnader ska miljöcertifieras.

Husen vi bygger är designade för att kunna vara cirkulära, vilket innebär att de ska kunna, rivas, byggas om, och genomgå designändringar – utan att material ska gå till spillo. Det ger oss möjligheten att vid behov flytta komponenter, våningar och till och med hela byggnader till nya hus och platser, där de gör mer nytta.

Kunskapsdelning skapar förutsättningar för en stark organisation

Under året fortsatte vi att växa och attrahera fler talangfulla medarbetare. Vid årsskiftet var vi 565 personer som tillsam-

mans arbetar för att skapa prisvärda och trivsamma hem för de många människorna. Vi är stolta över att så många vill arbeta på SIBS, och ser vår kultur och innovationskraft som viktiga byggstenar för att skapa en attraktiv arbetsplats. Arbetet för att fortsätta bygga en inkluderande och tillitsfull kultur pågår varje dag – i fabriken, på byggarbetsplatserna och på alla våra kontor.

SIBS fortsatta tillväxt är beroende av vår förmåga att rekrytera drivna och kompetenta medarbetare. Under året inleddes ett arbete för att systematisera våra processer för kunskapsdelning, inte minst för att underlätta för nya medarbetare. Det gör vi dels genom digitala internutbildningar, dels genom att fortsätta verka för öppen och frekvent kommunikation, där nya idéer uppmuntras och tas på allvar.

Vi sätter en ny standard i byggbranschen

SIBS vision är att sätta en ny standard i byggbranschen. Prisvärt. Skalbart. Trivsamt. Och designat för cirkularitet. Därför tar vi nu nästa steg i vår tillväxtresa och erbjuder fastighetsutvecklare och bostadsbyggare att använda SIBS system och fabrikskoncept på marknader utanför Sverige, med oss som partner. Allt för att förändra byggbranschen, så att fler människor ska ha råd med vackra och trivsamma hem.

Till följd av att vi breddar vårt erbjudande har vi också valt att organisera verksamheten i två affärsområden: Bostadsutveckling & Förvaltning samt Licensiering & Partnerskap. Du kan läsa mer om våra nya affärsområden på sidan 14.

Sammanfattningsvis kan vi se tillbaka på ett mycket starkt 2021, och fram emot en fortsatt spännande utveckling under 2022. Genom att göra byggprojekt mer kostnadseffektiva och förutsägbara kan vi bygga energieffektiva och högkvalitativa hem inom månader, i stället för år. Vi skapar morgondagens byggindustri, och öppnar dörren till hem som är både vackra, trivsamma och prisvärda.



Erik Thomaeus
VD SIBS AB

”Allt för att förändra byggbranschen,
så fler människor ska ha råd med
vackra och trivsamma hem”



Utveckling 2021

478 FÄRDIGSTÄLLDA
LÄGENHETER
(445) 2021

1 645 LÄGENHETER
UNDER
UPPFÖRANDE
(702)

MSEK
666,7 RÖRELSE-
RESULTAT
(203,9)

1 040 FÄRDIGSTÄLLDA
LÄGENHETER
TOTALT
(562)

1 376 PRODUKTIONS-
STARTADE
LÄGENHETER 2021
(543)

MSEK
1 100 MARKNADSVÄRDE
FÄRDIGSTÄLLDA
FASTIGHETER
(705)

881 LÄGENHETER
I FÖRVALTNING
(562)

10 495 BYGGRÄTTER
I PORTFÖLJEN
(5 018)

99% UTHYRNINGS-
GRAD
(67%)

565 ANSTÄLLDA
(465)

En robust organisation med möjlighet till snabb anpassning till omvärlden

Omvärldens utmaningar har också varit våra och vi har visat att vi är både en robust och adaptiv organisation som snabbt kan anpassa våra system och rutiner för att hantera olika marknadslägen. Samtidigt är vi stabila i framdriften av våra projekt och verksamhetens fortsatta utveckling.

Hög efterfrågan på våra bostäder

Efterfrågan på våra bostäder är fortsatt hög vilket resulterar i mycket god uthyrningsgrad i kombination med en växande kö av intressenter för såväl färdigställda som kommande projekt.

Stabila intäkter, god kostnadskontroll och låga produktionskostnader

SIBS har vuxit snabbt och har kontinuerligt säkerställt en stabil nästa nivå att utvecklas vidare ifrån. Vi har en finansiell stabilitet i kombination med ett väl utvecklat och förfinat byggsystem. Det lägger grunden för en mycket god utveckling framåt.

Kraftigt utökad byggrättsportfölj

Portföljen har under året och strax därefter utökats med ca 4 400 byggrätter. Vår portfölj utökas strategiskt där vi omsorgsfullt väljer de områden där våra bostäder behövs som mest.

Ny fabrik med än högre effektivitet och hållbarhet

Under det tredje kvartalet 2022 startar SIBS andra fabrik sin produktion som på sikt kommer att ha en kapacitet på ca 4 000 lägenheter per år. SIBS totala produktionskapacitet kommer därmed att uppgå till ca 5 000 lägenheter per år. I utvecklingen av fabriken har hållbarhet varit centralt. Fabriken har även ett antal uppdateringar som innebär högre färdigställandenivå i fabrik, högre kvalitet och kostnadsoptimeringar.

Låg ekonomisk påverkan av Corona

SIBS verksamhet har inte påverkats väsentligt av Covid-19 under 2021. Totalt har SIBS påverkats marginellt under pandemin och verksamheten har inte drabbats av förseningar i produktion eller ökad vakans i våra fastigheter.

God motståndskraft mot höga råvarupriser och fraktkostnader

Höga råvarupriser och en extremt volatil fraktmarknad har fortsatt lamslå en stor del av den globala tillverkningsindustrin och den har slagit hårt även mot den svenska byggbranschen. Vi har klarat oss väl från påverkan av inflation på råvarupriser, dels genom en effektiv inköpsprocess och dels genom våra globala inköpskanaler. Fraktkostnaderna fortsätter att vara höga även för oss, men har en relativt låg inverkan på vår lönsamhet.

NYCKELTAL

TKR	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Hyresintäkter inklusive SIBS andel av joint venture	28 276	13 081
Hyresintäkter	16 602	11 958
Årligt Hyresvärde färdigställda fastigheter*	51 184	31 584
Beräknat normaliserat årligt driftöverskott färdigställda fastigheter*	44 018	27 146
Uthyrningsgrad (ekonomisk) i %	99%	67%
Värdet förändring förvaltningsfastigheter	259 100	61 163
Res. från intressebolag och SIBS andel av joint venture	419 607	175 489
Rörelseresultat	666 739	203 869
Resultat efter skatt	542 926	162 559
Marknadsvärde färdigställda förvaltningsfastigheter	640 000	393 000
Marknadsvärde färdigställda fastigheter*	1 100 500	705 000
Produktionsstartade lgh under perioden	1 376	543
Färdigställda lgh under perioden	478	445
Lgh i förvaltning	881	562
Lgh under uppförande	1 645	702
Lgh under projektutveckling	8 850	4 311
Totalt antal lgh	11 376	5 580
Förändring byggrättsportfölj perioden, lgh	4 651	1 362
Uthyrningsbar yta färdigställda fastigheter, kvm	37 759	22 940
Soliditet	44,2%	33,8%
Justerad soliditet (justerad för likvida medel)	47,0%	39,6%
Belåningsgrad färdigställda fastigheter	59,0%	59,0%

* SIBS andel

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 göra högkvalitativa bostäder, som är både energieffektiva och designade för att vara cirkulära, 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.

SYFTE

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

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

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

Målsättning

Vi fortsätter vår tillväxtresa mot att:

- ▣ bli en av Nordens ledande bostadsbyggare för egen förvaltning
- ▣ årligen producera ca 5 000 lägenheter för egen förvaltning
- ▣ ha Sveriges nöjdaste hyresgäster

Hållbart

Designat för cirkularitet

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

Fokuserat

Inga kompromisser

Genom att använda digitalisering från början till slut och effektiviserad industriell produktion minskar vi byggtiden utan att kompromissa med kvalitet. Detta bevisas i våra över 1 000 färdigställda bostäder.

Våra strategiska prioriteringar

Projektportfölj

Vår projektportfölj är väl avvägd för god tillväxt. Vi säkerställer att vi tillvaratar möjligheter på såväl makro- som mikronivå. Vår portfölj utökas strategiskt där vi omsorgsfullt väljer de områden där våra bostäder behövs som mest. Vårt geografiska fokus omfattar framförallt Storstockholm samt Göteborg och Malmö med omnejd samt större universitetsstäder.

Hållbarhet

Våra fastigheter ska bestå i generationer, därför är hållbarhet tydligt integrerat i varje moment. Målsättningen är att ständigt förbättra byggnadsprocessen för att minimera påverkan på miljön och bidra till ökad social hållbarhet.

Marknadsinsikt

Med välgrundade analyser och förståelse för marknadens utveckling, väljer vi våra geografiska lägen och utvecklingsområden. Analys och förvärv som görs tidigt i vår värdekedja är avgörande för hur stora värden som skapas senare.

Hyresgästen idag och imorgon

Med djuplodande kunskap om trender och drivkrafter inom bostads- och fastighetsutveckling håller vi oss i framkant. Med hyresgästen i fokus agerar vi redan idag på morgondagens behov.

Teknik

Med ny teknik skapar vi så energieffektiva byggnader som möjligt samtidigt som våra metoder ger stora tids- och kostnadsbesparingar. Våra lösningar ska också underlätta för våra hyresgäster att leva hållbart.

Arkitektur

Våra hus ska bidra till en attraktiv stadsbild, därför är arkitekturen högprioriterad såväl exteriört som interiört. Vårt egenutvecklade modulära design- och byggsystem ger stor flexibilitet att genom hög kvalitet skapa en trivsam känsla i varje bostad.

Funktionalitet

SIBS fastigheter är utformade för att tjäna behoven i vardagen såväl som för tillfällena som sätter guldkant på tillvaron. Funktionen är i centrum från helhet till detalj som gör det lite bättre, lite smidigare och lite bekvämare att bo eller vistas i våra hus.

Vår affärsstruktur

Med utgångspunkt i SIBS ledande expertis och patenterade system inom ConstructionTech optimerar vi våra tillgångar och fokuserar på två 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.



VÅRA INTRESSEENTER

I alla våra relationer är förtroende och tillit centralt. I varje relation ska vi etablera förtroende genom bland annat lyhördhet, transparens och tydlig kommunikation.

Värde

Ägare

Tillväxt med lönsamhet. God och långsiktig totalavkastning.

Kunder

Vackra, trivsamma och prisvärda hem i attraktiva lägen. Genom insiktsdriven utformning av bostäder och närområde skapar vi boende- och livskvaliteter.

Miljön

Fastigheter med stort fokus på hållbarhet i varje detalj. Bland annat mycket hög energieffektivitet och kvalitativa materialval.

Medarbetare

En trygg och inkluderande arbetsplats som erbjuder gemenskap och utveckling.

DET GODA SAMHÄLLET

Högkvalitativa hyresbostäder ökar förutsättningar för ett inkluderande samhälle. Vi ökar tillgängligheten för målgrupper med olika ekonomiska förutsättningar och motverkar segregation. På så vis bidrar vi till att skapa ett mer inkluderande samhälle.

Engagemang i hela värdekedjan

VÅR VERKSAMHET

Inom SIBS Group finns fem bolag som täcker hela värdekedjan från förvärv till fastighetsförvaltning. Expertis och kontinuerlig utveckling stannar inom koncernen och bidrar till en kvalitetssäkrad och utvecklande verksamhet. Vår organisation präglas av innovation, utveckling och handlingskraft.

Unika värden i värdekedjan

I värdekedjan skapas unika värden för SIBS såsom en allt större kunskap om industriellt, flexibelt byggande. I och med att vi äger hela värdekedjan stannar kompetensen och bygger värde i bolagets leverans. Hög kvalitets- och kostnadskontroll säkerställs i alla moment och leveranssäkerheten garanteras i egna led.

Genom att jobba med vårt egenutvecklade byggsystem som vi kallar "parametrisk modularisering" samt genom att använda vår egenutvecklade konfigurator kan vi bygga projekt

med stor flexibilitet i utformningen och även minimera projektrisken. Byggsystemet tillåter oss att skräddarsy projekten efter tomternas utformning för att maximalt utnyttja olika detaljplaners exploateringsförutsättningar. Ingen tomt är den andra lik och inget projekt är det andra likt.

Förutbestämda parametrar säkerställer att det vi ritat blir byggbart samtidigt som det följer alla myndighetskrav så som tillgänglighet och brand. När vi sedan utnyttjar arkitektoniska objekt i vårt projekteringsarbete säkerställer vi även att vi drar lärdom av det vi ritat och att vi aldrig behöver återuppfinna hjulet.

Byggsystemet i kombination med vår konfigurator gör att vi minimerar projektrisken genom att automatiskt följa ett regelsatt system som automatiskt varnar och omöjliggör att man ritat något som inte följer våra förutbestämda parametrar eller myndighetskrav.



MARKNADSANALYS OCH FÖRVÄRV



Våra välgrundade analyser ligger till grund för val av geografiska lägen. Med djup kunskap om trender och drivkrafter agerar vi redan idag på morgondagens behov. Specifik kompetens inom områden som byggt teknik och miljöstrategisk analys gör oss marknadsledande inom vårt gebit. Med hyresgästen i fokus utvecklar vi bostäder som bidrar till det goda samhället.

VÄRDESKAPANDE

Väl avvägd marknadsanalys och stringent förvärvsprocess är grunden för vårt värdeskapande. Analys och förvärv som görs tidigt är avgörande för hur stora värden som skapas senare.



DESIGN OCH PROJEKTERING



Våra hus ska bidra till en attraktiv stadsbild, därför är arkitekturen hög-prioriterad. Egenutvecklade modulära design- och byggsystem ger stor flexibilitet i utförande och betydligt kortare projekterings- och byggtider. Stort fokus läggs också på energi-effektivisering. Våra nyckelkompetenser inom arkitektur, konstruktion och installation är alla experter på SIBS byggsystem.

VÄRDESKAPANDE

Våra processer är kostnadseffektiva och kvalitetssäkrade. Byggsystems-utvecklingen och multidisciplinär approach i projekteringen skapar stora värden.



PRODUKTION



Ca 90% av arbetet sker i våra fabriker i Malaysia. Ambitiösa kvalitetskontroller och effektiva processer ger mycket god kostnadskontroll och säker arbetsmiljö. SIBS egenutvecklade produktion- och processutrustning produceras i Malaysia och vi optimerar ständigt våra flöden. Vi satsar på funktion, design, hållbara energisystem och modulerna klarar ljudklass A.

VÄRDESKAPANDE

Effektiv kunskapsöverföring och processutveckling genererar optimerade processer med mycket hög kostnadskontroll. Dessutom en produkt med höga kundvärden.



LOGISTIK OCH TRANSPORT



Frontlog ansvarar för transport och logistik av modulerna från fabriken. Förutsägbarheten i produktionen gör att vi kan planera, synkronisera och optimera transporter. Med skickligt hanterad transportflexibilitet reducerar vi kostnader samtidigt som vi säkerställer minsta möjliga miljö-påverkan. Våra landtransporter uppgår till cirka en tiondel jämfört med platsbyggda hus.

VÄRDESKAPANDE

Gedigen kunskap och strukturerad upphandlingsprocess gör att vi hittar de mest kostnadseffektiva frakterna. Optimering i logistikflöden ger färre transporter och hög leveransprecision.



MONTAGE OCH FÄRDIGSTÄLLANDE



MOBY monterar och färdigställer bostäderna. Vår metod ger väsentligt mindre tid på byggarbetsplatsen tack vare den höga färdigställandegraden på våra moduler. Arbetsmiljön blir både säkrare och bättre då färre arbetsmoment, transporter och lyft sker på arbetsplatsen. Sett till byggtid är vi branschledande med 50% kortare byggtid än konventionella metoder.

VÄRDESKAPANDE

Hög färdigställandegrad, detaljerad planering och förutsägbara leveranser reducerar byggtid och transporter. Det minskar störning i området, ger lägre miljöpåverkan och snabb leverans.



LÅNGSIKTIG FÖRVALTNING



Med fokus på de boende tar vi ett långsiktigt, hållbart perspektiv i förvaltningen. Vi har en tillförlitlig och tillgänglig förvaltning. Husen överträffar med råge energikraven enligt svensk byggstandard, bland annat tack vare solpaneler, bergvärmesystem och byggsystemets energieffektivitet. Värdefull erfarenhetsöverföring förstärks av att värdekedjan finns inom koncernen.

VÄRDESKAPANDE

Våra hållbara, funktionella och estetiska tilltalande fastigheter skapar värde för många. De bidrar till ett mer hållbart samhälle och ger fler tillgång till premiumbostäder med rimlig hyra.

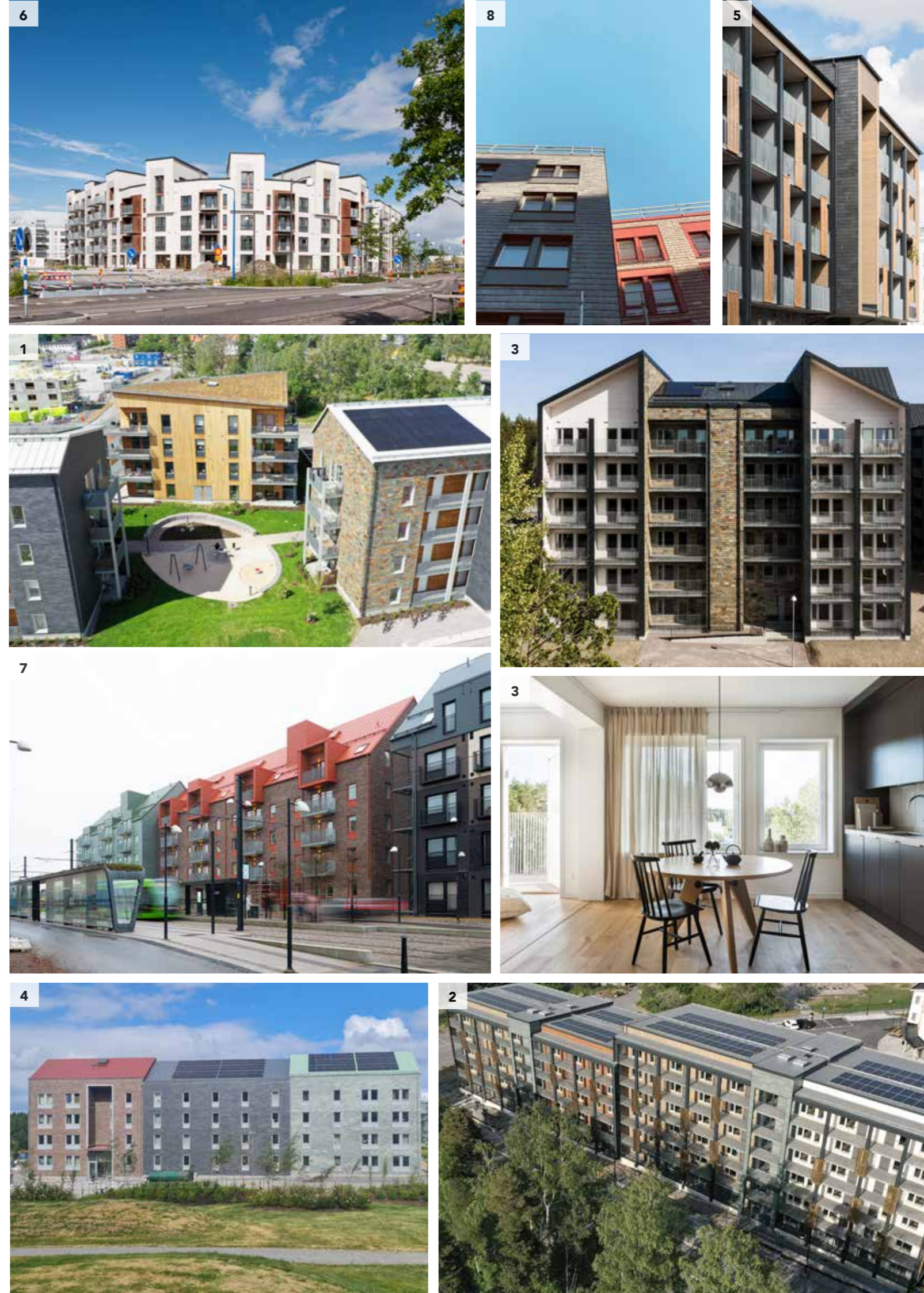
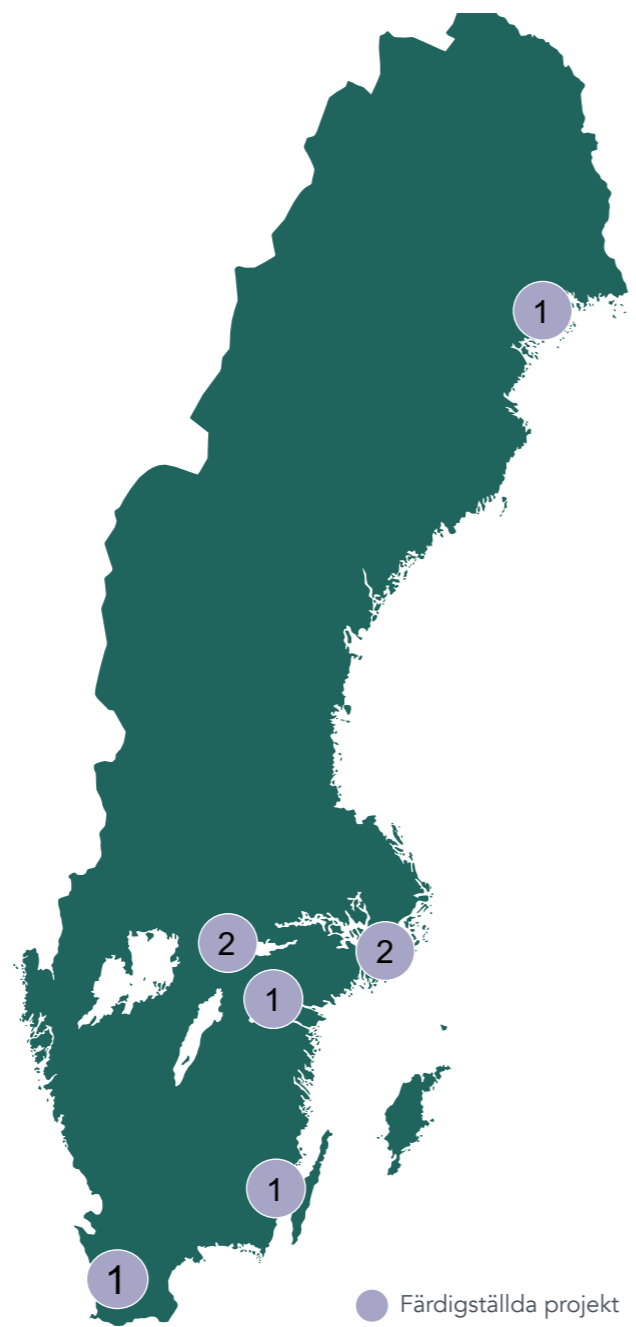
Färdigställda projekt

Totalt har SIBS nu färdigställt 1 040 lägenheter fördelat över åtta projekt med en bred geografisk spridning över landet. Våra projekt omfattar 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.

I centrum för utvecklingen står hållbarheten och att skapa miljöer som människor längtar hem till. Vi arbetar med material och planlösningar som håller över tid för hus som ska stå i flera generationer framöver.

FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT		
Projekt	Kommun	Antal bostäder
1 Sandtorp	Norrköping	117
2 Brandbergen	Haninge	71
3 Snurrom	Kalmar	217
4 Kronandalen*	Luleå	159
5 Glidplanet	Örebro	157
6 Autogyron	Örebro	117
7 Parasollet	Lund	75
8 Barkarby**	Järfälla	127
Total		1 040

* Projektet avyttrades under 2021
 ** Etapp A av projektet



Välkomnande kvartersstruktur i Kronandalen, Luleå

KRONANDALEN

LULEÅ

- Antal bostäder: 159
- Status: Färdigställt



I Kronandalen ser vi hur väl det modulära byggsystemet fungerar också i utformningen av en sammanhållen kvartersstruktur. Att standardisera ett gränssnitt mellan det platsbyggda garaget och byggnaden ovan visar på hur vi systematiskt och succesivt kan utveckla byggsystemet utan att påverka befintliga moduler. Projektet avyttrades under 2021.

Modern arkitektur med variation i hållbar stadsdel i Lund

PARASOLLET

LUND

- Antal bostäder: 75, 1-4 rok
- Status: Färdigställt

I framtidsstadsdelen Brunshög ska på sikt närmare 40 000 personer arbeta och bo. Intill spårvagnshållplatsen vid Solbjerstorget ligger Sveavikens projekt Parasollet. Fastighetens moderna arkitektur varierar i både material och karaktär.

Detaljplanen ställde krav på en utkragande byggnadsdel. Den tekniska lösningen blev en förtillverkad konsolande balkstruktur. Det fanns risk för att svängningar från spårvägen skulle fortplanta sig till stommen. Byggsystemet modelleras alltid i FEM* där laster i de olika lastfallen tas fram med stor noggrannhet och därefter avvikteras med sylodyn under vardera pelare.

Parasollet rymmer också vindslägenheter. För de bostäderna utvecklades en hybridmodul. Bjälklag och våtrumsvolymer levererades från fabrik. Taket utformades med tankelement som var färdigisolerade med tätskikt.



Vardagsarkitektur i en grön och aktiv stadsdel i Örebro

AUTOGYRON

ÖREBRO

- Antal bostäder: 117
- Status: Färdigställd

I Södra Ladugårdsängen i Örebro ligger Sveavikens kvarter Autogyron. Här skapas en grön och aktiv stadsdel. I området blandas gångstråk med bilfria stråk, vindlande stigar och motionsslingor för underlätta en hållbar livsstil. Huvudgatorna rymmer allt man behöver och öppnar upp det allmänna rummet för en trivsam stadsmässighet. Fastighetens arkitektur varierar i både material och karaktär.

I Autogyron har samtliga lägenheter design av hög kvalitet, vattenburen golvvärme, solceller på taket och egen balkong eller uteplats. Bergvärme säkerställer ett hållbart driftskede. Projektet är ett bra exempel på Sveavikens omsorg i färdigställandet av ett projekt till förmånliga hyror.



Projektportfölj

Projektnamn	Kommun	Antal bostäder	Aktuell status	Bedömd produktionsstart
Barkarbystaden kv 15*	Järfälla	224	I produktion	I produktion
Nykvarn Centrum*	Nykvarn	282	I produktion	I produktion
Helsingborg*	Helsingborg	78	I produktion	I produktion
Vegaterrassen*	Haninge	241	I produktion	I produktion
Vallentuna Centrum 1*	Vallentuna	36	I produktion	I produktion
Vallentuna Centrum 2*	Vallentuna	36	I produktion	I produktion
Brädgården*	Nyköping	462	I produktion	I produktion
Mariefred station etapp 1**	Strängnäs	239	I produktion	I produktion
Mariefred station etapp 2**	Strängnäs	161	Lagakraftvunnen	2022
Barkarby kv 20*	Stockholm	208	Lagakraftvunnen	2022
Enköping Centrum*	Enköping	300	Lagakraftvunnen	2022
Stockrosen*	Nyköping	300	Lagakraftvunnen	2022
Linköping*	Linköping	48	Lagakraftvunnen	2022
Tangenten Sorgenfri	Malmö	400	Detaljplaneskede	2023
Enköping station**	Enköping	500	Detaljplaneskede	2023
Svanholmen	Stockholm	300	Detaljplaneskede	2023
Söderby 2	Haninge	280	Detaljplaneskede	2023
Maltesholm	Stockholm	100	Detaljplaneskede	2023
Rogaland	Stockholm	400	Detaljplaneskede	2023
Eskilstuna	Eskilstuna	300	Detaljplaneskede	2023
Rulletten	Sollentuna	300	Detaljplaneskede	2023
Sjödalen ●	Huddinge	100	Detaljplaneskede	2023
Kornboden	Rimbo	200	Inväntar planbesked	2024
Skiffern	Huddinge	280	Inväntar planbesked	2024
Konservatorn	Stockholm	160	Inväntar planbesked	2024
Tumba	Botkyrka	560	Inväntar planbesked	2024
Kassmyra ●	Botkyrka	4 000	Inväntar planbesked	2024

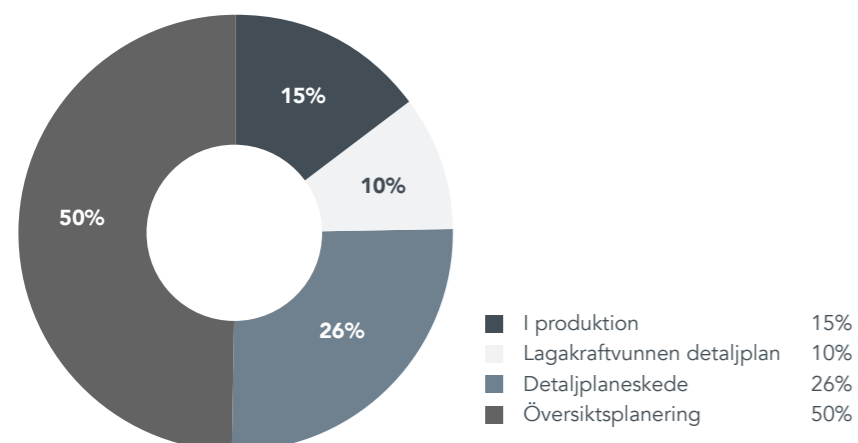
Total **10 495**

* Joint venture (50/50) med Slättö

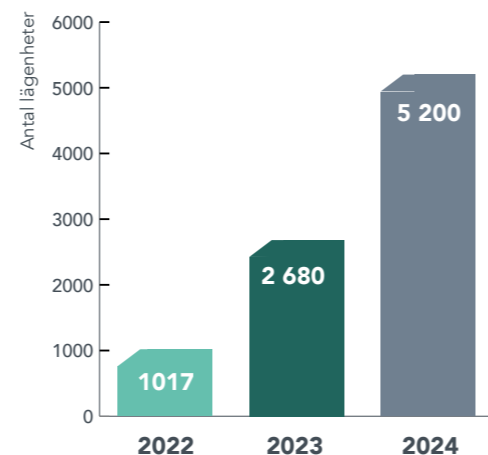
** Joint venture (50/50) med Nordsten Sveafastigheter

● Förvärv under 2022

PROJEKTSTATUS



KOMMANDE PRODUKTIONSSTARTER

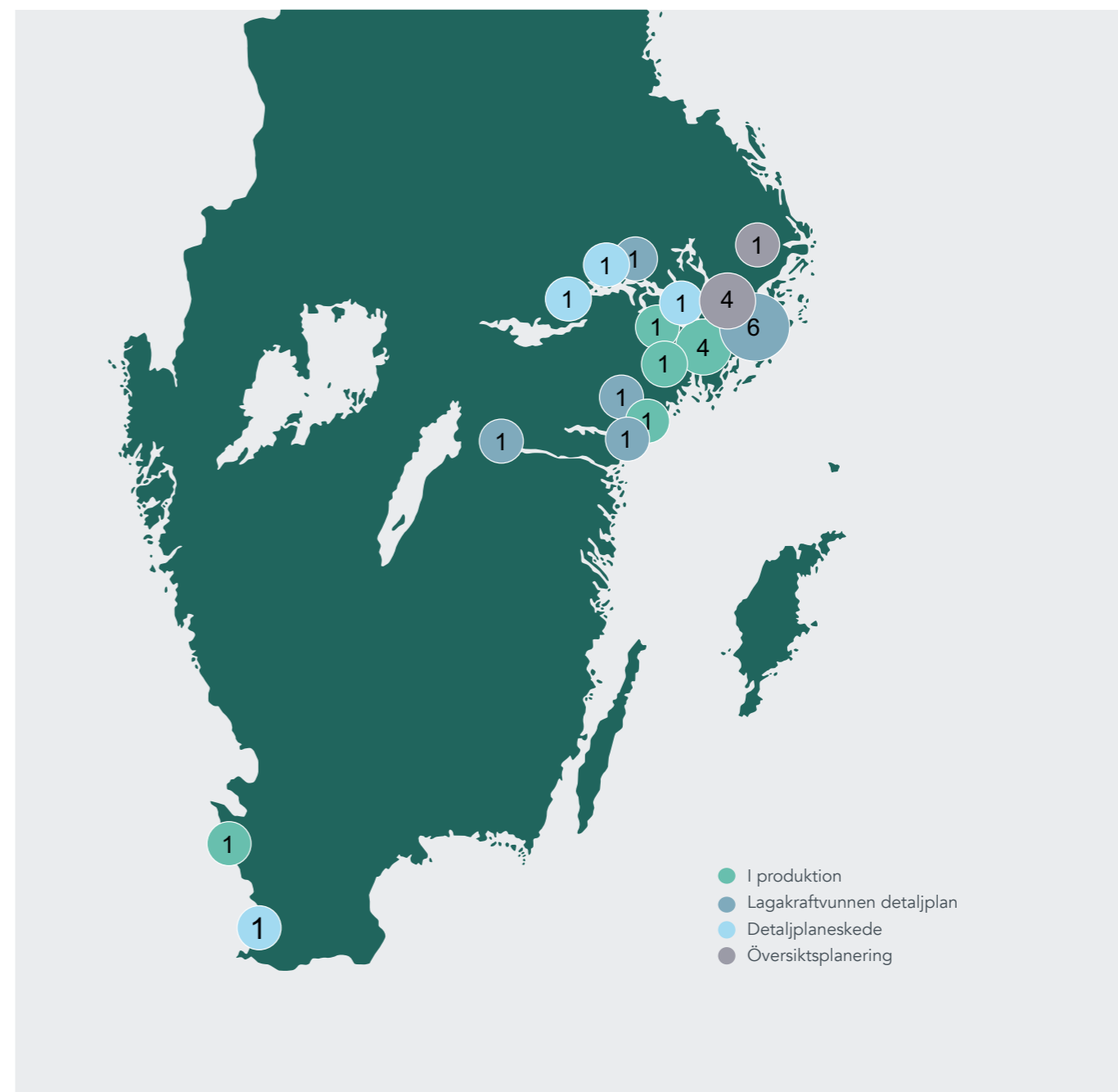


SIBS Årsredovisning 2021

Stärkt byggrättsportfölj med projekt i strategiskt prioriterade lägen

Portföljen har under året och strax därefter utökats med ca 4 400 byggrätter i bland annat Enköping, Huddinge och Botkyrka. Projekten har bedömd produktionsstart år 2023-2024.

Vår portfölj utökas strategiskt där vi omsorgsfullt väljer de områden där våra bostäder behövs som mest. Vårt geografiska fokus omfattar framförallt Storstockholm samt Göteborg och Malmö med omnejd samt större universitetsstäder.



SIBS Årsredovisning 2021

Pågående projekt

Snabb produktion och långsiktiga värden i Kvarter 15, Barkarby

BARKARBYSTADEN KVARTER 15

JÄRFÄLLA

Antal bostäder: 351

Övriga ytor: Förskola om 1 424 kvm, övriga lokaler om 844 kvm

Status: Under färdigställande

Inkluderande, levande kvarter

I Barkarbystaden uppför Sveaviken Bostad ett helt bostadskvarter, med bostäder, förskola, restauranger och lokaler. Vi är en del av den lokala utvecklingen för att skapa levande mötesplatser där människor kan mötas naturligt och där närservice finns för vardagens alla behov. I inkluderande, levande kvarter skapar vi långsiktiga värden även utanför den egna bostaden.

Vackra premiumbostäder till rimliga hyror

Fastighetens moderna arkitektur varierar i både material och karaktär och för tankarna till stadsrum i globala storstäder som New York. Bostäderna är smart planerade med vackra materialval som ger en väl genomtänkt premiumkänsla till hyresnivåer som människor har råd med.

Hyresgäster som välkomnar ett bekvämt vardagsliv

Kvarteret omfattar totalt ett dussin lokaler som hyrs ut till starka aktörer med höga ambitioner. Tre av de nya hyresgästerna som öppnar upp redan till våren är Skandiamäklarna, Babas Burgers och Timeless Clinic's skönhetsalong.

Sveaviken är väldigt glada att kunna erbjuda ett trevligt och välkomnande gatuplan i vårt bostadskvarter i Barkarbystaden.

"I Barkarby har vi satt 14 volymer per dag, som mig veterligen är snabbast i branschen. Samtidigt är det en balanserad takt som både är arbets säker och en nivå där vi får med oss kvalitén på rätt sätt."



PÄR-HENRIK ALMÉN
Vice VD MOBY AB



Planerade projekt

Framtidens trädgårdsstad i Kassmyra, Botkyrka

1. KASSMYRA

BOTKYRKA

- Antal bostäder: ca 4 000
- Status: Inväntar planbesked.
Bedömd produktionsstart 2024

Framtidens trädgårdsstad med ca 15 000 nya bostäder varav Sveavikens del är ca 4 000

I Kassmyra planeras för en ny variationsrik stadsdel med skolor, service och upp till ca 15 000 bostäder. Sveaviken uppskattar att ca 4 000 lägenheter kan byggas på de förvärvade byggrätterna.

Sveaviken Bostad har högt ställda hållbarhetsmål för området

Sveaviken Bostad har högt ställda mål avseende ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet. För att förverkliga visionen om Kassmyra Trädgårdsstad som en av Sveriges mest innovativa och hållbara stadsdelar har ett fördjupat arbete inletts avseende miljöskydd, biologisk mångfald, grön energiförsörjning samt dagvattenhantering, vilket är extra prioriterade

frågor i Kassmyra. Tack vare det tidiga stadsplaneringsskedet och områdets storlek finns en unik möjlighet att i nära samverkan med Botkyrka kommun, övriga byggherrar och arkitektbyrå Brunnberg & Forshed skapa framtidens trädgårdsstad.

En ny stadsdel med höga naturvärden, närservice, skolor och bra kommunikationer

Kassmyraåsen är naturskönt belägen mellan Vinterskogens och Lida naturreservat. En framtida trädgårdsstad med direkt tillgång till såväl höga naturvärden som bra kommunikationer in till Stockholm. Samtidigt kommer allt från utbildning till närservice finnas på plats inom den nya stadsdelen. Naturreservaten som är belägna på var sin sida om området sammanlänkas och tillgängliggörs, samtidigt som de enorma grustag och sopberg som idag dominerar Kassmyra ersätts med en ny levande trädgårdsstad.

Detaljplanearbete pågår

Arbetet med detaljplaneprogrammet för hela Kassmyra pågår och förväntas godkännas under 2022. Därefter påbörjas gradvis framtagandet av nya detaljplaner inom området med förväntad laga kraft under 2025-27.



En andra markanvisning i Barkarbystaden, ett spännande stadsutvecklingsprojekt

2. BARKARBY KVARTER 20

JÄRFÄLLA

- Antal bostäder: ca 200
- Status: Lagakraftvunnen
Bedömd produktionsstart 2022

Bostäder, bokaler och lokaler

Under juni 2021 vann vi vår andra markanvisning i Barkarbystaden, Kvarter 20. Här planerar Sveaviken Bostad för ca 200 lägenheter samt bokaler och lokaler för kommersiell verksamhet. Kvarter 20 är centralt beläget i Barkarbystaden med närhet till den kommande tunnelbanestationen, skolor, förskolor och allehanda närservice.

Det är en omfattande process att få ihop ett bidrag i så pass stora markanvisningar som detta. Att lyckas hela vägen är otroligt kul och peppande för framtiden. Vi är hedrade att få möjligheten att vara med och bygga ytterligare ett kvarter i ett så spännande stadsutvecklingsprojekt som Barkarbystaden är.

Inkluderande, levande kvarter

I projektutvecklingen tar vi med oss våra goda erfarenheter av arbetet med Kvarter 15 i Barkarbystaden. Även här arbetar vi för att skapa levande mötesplatser och inkluderande, levande kvarter med långsiktiga värden för våra hyresgäster. Vi tar också med oss våra goda erfarenheter från tidigare samverkan med övriga byggaktörer och Järfälla kommun när vi fortsätter utveckla Barkarbystaden. Produktionsstart planeras till 2022.



Industriell byggvärdekedja baserad på best practice

Startade med ambitionen att bli bäst i klassen

Några år in i SIBS Groups historia är det tillfredsställande att lyfta blicken och betrakta det arbete som har utförts och vart det hittills fört oss.

Personligen har jag haft förmånen att vara med från starten av denna enorma utvecklingsresa som startade med frågeställningen: "Hur skulle ett industriellt byggföretag baserat på Best Practice se ut?" Våra då vita blad fylldes snabbt med rubriker som "teknikplattform", "processplattform", "leverantörsplattform", "helhetstänk", "informationshantering", "erfarenhetsåterföring", "kvalitetssäkring" och "ständiga förbättringar", de ingredienser som ett industriellt byggande baseras på.

"Våra målsättningar om vad som är möjligt har stadigt flyttats framåt"

Genom att kontinuerligt genomföra strategiska rekryteringar av individer som drivs av att flytta gränser, vågar testa och utvärdera nya lösningar har våra målsättningar och uppfattningar om vad som är möjligt stadigt flyttats framåt.

SIBS Group rymmer hela den industriella byggvärdekedjan

Till följd av otaliga innovationer och än fler iterationer på dessa, har vi på några få år lyckats etablera en koncern

som inrymmer hela den industriella byggvärdekedjan, från markförvärv till egen förvaltning, där vi kan konstatera att vi tycker målsättningen "bäst i klassen" är uppfyllt inom varje delområde.

En framtidssäkrad verksamhet

Med tydliga processer och arbetssätt, en flexibel men väldefinierad teknikplattform, en modern projekteringsprocess, en utvecklad produktionsanläggning, hög färdigställandegrad, anpassade fraktlösningar och ett modernt förvaltningsförfarande där hållbarhetsfrågor är vår prioritet är vi väl rustade för framtiden.

"Varje delmoment i byggvärdekedjan har optimerats och kvalitetssäkrats."

Förädling av data nästa steg på resan

SIBS Group är tydligt utvecklingsdrivna och vi blickar ständigt vidare efter nästa steg på vår resa. En stor ansats som nu pågår är arbetet om hur den rika digitala information som genereras inom ett byggprojekt kan förädlas och förvaltas effektivare.



SIBS första fabrik i Malaysia



ERIK SÖDERHOLM
CTO SIBS AB & GROUP



SIBS andra fabrik närmar sig färdigställande

Mot en kapacitet om ca 5 000 lägenheter per år

Under det tredje kvartalet 2022 kommer SIBS andra fabrik starta produktion. Till en början med en kapacitet om ca 2 000 lägenheter per år som på sikt skall ökas till ca 4 000 lägenheter. Detta tillsammans med nuvarande fabrik gör att SIBS totala produktionskapacitet ökar till ca 5 000 lägenheter per år. Nuvarande fabrik kommer framöver att fokusera på vissa modultyper för att optimera produktionsprocessen ytterligare.

Hållbarhet i fokus

Fabriken ligger i samma industriområde i Malaysia som den första fabriken; Penang Science Park. Fabriken är helt ägd av SIBS och kommer, likt tidigare fabrik, enbart producera fabriksbyggda lägenheter till SIBS och dess partners. Det är stort fokus på hållbarhet i fabriken, ett exempel på det är att en massiv solcellsanläggning kommer att stå för mer än 100 % av energibehovet. Det innebär att hela produktionen kommer att drivas av solenergi. Fabriken kommer att miljöcertifieras enligt GBI (Green Building Index).

Produkt och process blir ännu bättre

I den nya fabriken lanserar vi en rad uppdateringar och förbättringar både i produkt och processutrustning i det vi kallar SIBS Byggsystem 2.0. Gemensam nämnare är en högre färdigställandenivå i fabrik, högre kvalitet och kostnadsoptimeringar.

Med över 1 000 färdigställda lägenheter och långt över 3 000 färdigproducerade moduler har det funnits mycket nyttiga erfarenheter som gör vår nya fabrik än mer effektiv.

En milstolpe för SIBS och för ConstructionTech på global nivå

När SIBS startade 2016 fanns redan planer på att bygga denna andra fabrik. Med allt arbete som lett hit, har det lagts stor möda att alltid hålla skalbarhet i fokus i allt från designautomation till produktionsutrustning. Tack vare skalbarheten i kombination med den erfarenhet som byggts upp är SIBS nya fabrik en otroligt viktig milstolpe inte bara för bolaget utan för ConstructionTech på en global nivå.

Fortsatt stark utveckling av marknaden trots en osäker omvärld

Fastighetsmarknaden fortsatte att utvecklas starkt även under 2021 trots ett fortsatt pandemiår. Intresset för hyresrätter var stort och det är tydligt att i en orolig värld är fastigheter en stabil sektor som varje dag bidrar till samhällets grundläggande utveckling.

2021 blev ett rekordår sett till transaktionsvolym och antal affärer. Marknaden drivs av både stora uppköp och ett stort antal mindre affärer, totalt genomfördes ca 800 affärer under 2021. Året har bjudit på ett gynnsamt investeringsklimat i form av låga räntor och låga finansieringskostnader även om det också finns orosmoln i omvärlden. Flertalet andra branscher betraktades dock som mer riskfyllda vilket troligtvis ökade intresset för den säkrare fastighetsmarknaden. Vi såg också flera konsolideringar vilket givit att marknaden fått färre men större aktörer samtidigt som fastighetsmarknaden växer och nya bolag startas.

SIBS har även under detta år tagit till vara på den starka marknaden och vuxit i volym samtidigt som bolagets strategiska riktning stärkts och förtydligats. SIBS utökar verksamheten med ytterligare affärsområden som möter de marknadssegment där vårt erbjudande skapar starkast värden för samhällets behov.*

Ökade priser på byggmaterial

Efter viss stabilisering post pandemin stormar världen igen i och med Rysslands väpnade invasion av Ukraina. Bland annat påverkar det både bränslepriser, högre importpriser och priset på byggmaterial. Samtidigt har stålpriserna börjat gå ner pådrivet av nedstängningarna i Kina som drivit ner järnmalmpriserna.

Vi har också en inflation som är på den hösta nivån sedan i början av 90-talet** framförallt påverkad av stigande el och drivmedelspriser. Den höga inflationen fortsätter att drivas på av sanktionerna till följd av Rysslands väpnade angrepp mot Ukraina. I ett försök att dämpa inflationen ser vi nu Riksbankens första höjning av styrräntan den 28 april i år. Troligt är att fler höjningar av styrräntan är att vänta från centralbankerna.

Sammantaget medför det ökade produktionskostnader som kan få till följd att bostadsprojekt får framskjutna produktionsstarter alternativt pausas för att invänta utvecklingen, något vi redan börjat märka på marknaden. SIBS inköp av byggmaterial sker framförallt i Sydostasien där priserna inte ökat lika mycket vilket gör att vi påverkas markant mindre av de ökade produktionskostnaderna och våra projekt kan löpa på som planerat.

*läs mer om vår affärsstruktur på sidan 12-17

** högsta sedan mars 1991. Enligt SCB steg inflationstakten till 6,1 procent i mars 2022

Det visar styrkan i fabriken geografiska läge i Malaysia. Vi har också klarat oss väl kring inflation på råvarupriser, dels genom en effektiv inköpsprocess och dels genom våra globala inköpskanaler. Genom att vi har energieffektiva byggnader och en hög andel el från egna solceller har vi kunnat hantera höjda energipriser utan större problem.

Fortsatt bostadsbrist och stor efterfrågan på hyresrätter

Det är fortsatt brist på bostäder i Sverige även om den ser olika ut över landet. Marknadsförutsättningarna för hyresbostäder i tillväxtorter är fortsatt goda. Boverkets bedömning är att det behövs ca 60 000 nya bostäder per år fram till 2030. (Diagram och karta Boverket)

2021 ökade byggandet med ca 15 procent och 60 000 nya bostäder påbörjades. Det ökar mest i Storstockholm och i större kommuner. Antalet påbörjade hyresrättshus ökade med 10% och utgör nästan hälften av nyproduktionen i flerfamiljshus enligt Boverket.

Det har under en längre tid byggts bostadsrätter för väldigt homogena målgrupper. Det behövs fler hyresrätter och blandade upplåtelseformer inom samma områden. Och hyror som fler har råd med.

Vid årsskiftet 2021-2022 upphörde investeringsstödet vilket troligtvis gör att antalet byggstarter av nya hyresrätter minskar under 2022. Enligt statistik från Boverket användes stödet för 27 procent av bostäderna som byggdes 2020.

Samtidigt letar både migrationsverket och kommuner boenden till de 1000-tals flyktingar som kommer till Sverige från Ukraina. Enligt Migrationsverkets högsta prognos kan antalet som söker sig hit bli över 200 000 fram till juni 2022, beroende på hur kriget i Ukraina utvecklar sig.

Risk för minskat bostadsbyggande

Sammantaget flera marknadsfaktorer såsom ökade produktionskostnader, osäker tillgång på cement i kombination med slopat investeringsstöd finns en risk att antalet nyproducerade hyresfastigheter minskar. SIBS värdekedja och geografiska placering gör att vi hanterar en osäker marknad

med stabilitet. Vi har fortsatt låga produktionskostnader och hög kostnadskontroll vilket gör att vi kan fortsätta att starta och färdigställa våra projekt som planerat. Vi har också tidigt viktat vår projektportfölj mot mer stadsnära områden för att inte vara beroende av investeringsstödet för att starta våra projekt. SIBS står starka i rådande marknadsläge.

Covid-19

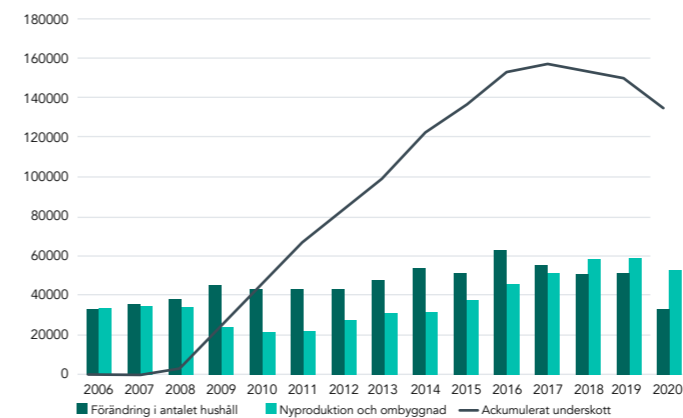
Covid-19 fortsatte att prägla 2021 men äntligen ser vi ett slut på hur mycket den påverkar både individer och samhällen. Under pandemin har SIBS inte haft någon väsentlig påverkan på verksamheten och vår bedömning är att pandemin inte har någon större påverkan på kommande år även om den är något vi får leva med och hantera även framgent.

Fraktprisutveckling

2021 blev ett relativt dramatiskt år för sjöfartsmarknaden och på kort tid upplevde vi rekordhöga containerpriser. Priserna har också spridits över till torrlastsegmenten, vilket resulterat i nivåer vi såg före Lehmankraschen. Vi har mycket framgångsrikt hittat lösningar som bland annat innebär att vi chartrar fartyg av lämplig storlek för att frakta en hel fastighet eller paketera ett fartyg som även har andra laster, vilket gör att vi kan hantera de höga fraktpriserna genom att våra egna kostnader reduceras markant. Alla förmödenheter distribueras tillsammans med modulerna, med full lastbil för att minimera antalet transporter. På så sätt är fartygen fullastade och lasten transporteras med minsta möjliga koldioxidavtryck

Fraktkostnaderna fortsätter att vara höga även för oss, men har en relativt låg inverkan på vår lönsamhet. Vi tror på en stabiliserande fraktmarknad runt halvårsskiftet 2022, som fortsatt kommer ligga på en högre nivå än innan pandemin, men på mer acceptabla nivåer.

Uppbyggnad av initialt underskott av bostäder



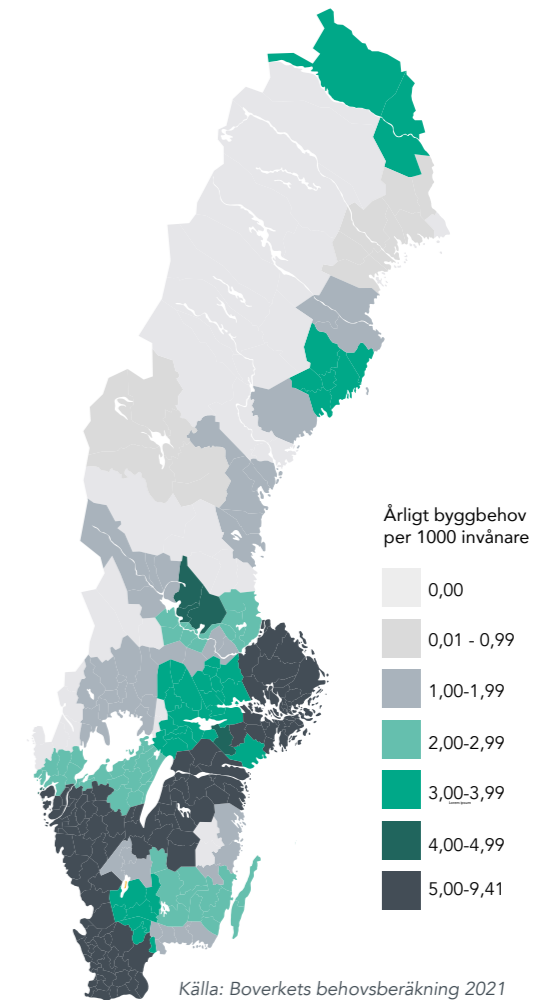
Källa: Boverket

Svenska kronans utveckling

Den svenska kronan har försvagats något under året men fortfarande inom ramen för normala svängningar.

Hemmet blir allt viktigare

Hemmet har fått en än viktigare roll under pandemin samtidigt som digitaliseringen, distansarbetestrenden och nya familjekonstellationer också påverkar boendepreferenserna och prioriteringarna. Hemmet ska kunna erbjuda lugn och ro, samtidigt som det också ska kunna erbjuda sociala umgängesytor och möjlighet till avskild arbetsplatsyta. Konsumenterna har också höjt kraven inom kategorier som hållbarhet och utemiljö i takt med att man spenderar mer tid hemma. Regionförstoringen är ett faktum och hemmet behöver inte längre ligga lika nära arbetet eller stadskärnan. Däremot prioriteras hem som ligger nära spårbunden trafik eller motorväg. SIBS prioritering om en genomtänkt helhet i allt från planlösning till materialval, hög designgrad med premiumkänsla levererar på våra hyresgästers varierade behov och önskemål. Även utemiljöer såsom innergård, balkong eller uteplats är viktiga delar i helheten när vi utformar våra projekt.



Källa: Boverkets behovsberäkning 2021



Hållbarhetsrapport

Hållbarhetsarbetet på SIBS går hand i hand med vår affärsstrategi

Hållbarhetsperspektivet är integrerat i hela vår verksamhet och är en förutsättning för vårt långsiktiga perspektiv. Det vi gör idag påverkar flera generationer framåt, därför omfattar vårt arbete såväl hur vi tar ansvar i vår dagliga verksamhet som hur våra fastigheter bidrar till ett hållbart samhälle. Det krävs innovation, framåtblickande, kunskap och mod för att hitta nya hållbara vägar till affärer och tillväxt. SIBS har det som krävs.

Vi värnar ett inkluderande samhälle, därför bygger vi vackra, trivsamma hem för de många människorna. Med rimliga hyror gör vi det enklare för fler att kliva in på bostadsmarknaden och för fler att välja den bostad de vill ha. 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 processsteg i värdekedjan, sociala aspekter, arbetsförhållanden och livsmiljöer. Det handlar bland annat om att skapa en hållbar och 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 alla intressenter.



JON MELLOQVIST

För SIBS 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.

Komplett värdekedja gynnar hållbarheten

SIBS Group har byggts upp med en målmedveten strategi att äga hela värdekedjan. Bolagen i SIBS Group formar tillsammans ett effektivt gemensamt processflöde från identifiering och anskaffning av mark, till projektering, byggnation, logistik och förvaltning. Den kompletta värdekedjan och långsiktigheten i produktlivscykeln skapar betydande hållbarhetsvinster.

”Den kompletta värdekedjan och långsiktigheten i produktlivscykeln skapar betydande hållbarhetsvinster”

– Som bostadsbyggare och förvaltare är det en stor fördel att kunna kontrollera hela värdekedjan, både ur ekonomisk och hållbarhetsmässig synvinkel. Processen från start till färdigställande kan trimmas i alla led utifrån ett helikopterperspektiv och varje aktör arbetar utifrån SIBS gemensamma mål och incitament. Ett företag som till exempel jobbar med projektering har ett naturligt fokus på det egna resultatet och att leverera bra bygghandlingar, men har inte alltid rätt incitament att se helheten. Hos oss lämnas inget åt slumpen eller för någon annan att ta hand om. Vi försöker ta vara på allt och optimera varje process med syfte att spara på miljön och plånboken, konstaterar Jon.

Genom att integrera hela värdekedjan och driva ett aktivt förbättringsarbete inom samtliga bolag och enheter har SIBS uppvisat en stark tillväxt och uppfinningsrikedom sedan start. Utvecklingen av det egna design- och byggkonceptet Parametrisk modularisering är grunden till SIBS innovativa förmåga. Lösningen har bland annat resulterat i att SIBS automatiserat stora delar av projekteringsprocessen och att fastigheterna anpassas effektivt till varje projekts unika förutsättningar.

”Utvecklingen av det egna design- och byggkonceptet Parametrisk modularisering är grunden till SIBS innovativa förmåga”

Med egen resurs- och flödesoptimerad produktionsanläggning kan SIBS färdigställa ca 90 % av bostäderna i fabriken. Detta ger stora hållbarhetsvinster vid byggandet i form av högre produktionseffektivitet och mindre spill, betydligt färre byggt transporter samt bättre arbetsmiljö. Bostäderna byggs under tak i ett processororienterat, systemiserat och väl kontrollerat flöde.

SIBS bygger hus med en industriell metod som är banbrytande för fastighetsbranschen och som ger oss möjlighet att bygga både snabbare och effektivare än de flesta i Norden. Bara en sådan detalj som att regler produceras i monteringsfärdiga längder i grannfabriken innebär att vi minskar spill, vilket ger ekonomiska och klimatomrädda 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.

Anslutning till Science Based Target Initiative och målsättning om netto noll-utsläpp

SIBS har sedan tidigare kartlagt och värderat påverkan inom hållbarhet och analyserat denna mot FN:s globala målområ-

den för Agenda 2030. Utifrån analysen har tre fokusområden identifierats för koncernens hållbarhetsstrategi. Dessa är Miljöcertifierade byggnader (mål 3), Hållbara leverantörsled (mål 12) och Klimatpåverkan (mål 13), vilka har valts ut då de anses vara de mest prioriterade att arbeta med närmaste tiden.

”Under 2021 har SIBS börjat jobba med en handlingsplaner enligt Science Based Target Initiative (SBTI)* med en målsättning om netto noll koldioxid”

Under 2021 har SIBS börjat jobba med handlingsplanen enligt Science Based Target Initiative (SBTI)* med en målsättning om netto noll koldioxid. SBTI arbetar med vetenskapligt baserade målsättningar utifrån vad som krävs av respektive bransch och verksamhet för att arbeta i linje med Parisavtalets mål om att minska den globala uppvärmningen. Arbetet med att ta fram mål och handlingsplan kommer att pågå under 2022.

I hållbarhetsrapporten omfattas SIBS hela värdekedja vilken utgörs av SIBS AB, Sveaviken Bostad, MOKO, SIBS Malaysia, Frontlog och MOBY. Inga justeringar har gjorts i årets rapport utifrån tidigare års hållbarhetsrapportering.

Hållbarhetsarbetet på SIBS

I vårt hållbarhetsarbete har vi tagit hänsyn till flera perspektiv. Vår handlingsplan har tagits fram genom analys, dialog och prioriteringar. Vi utgår ifrån ett antal globala ramverk och målsättningar samt våra interna ramverk för att kvalitetssäkra vårt arbete.



Våra ramverk, ledningssystem och handlingsplaner säkerställer att SIBS arbetar systematiskt och med rätt hållbarhetsfrågor. I vår prioritering av arbetet väger vi in perspektiven omvärld och affärsstrategi vilket innebär att vi tittar på hur vår affärsstrategi levererar hållbart över tid och möter omvärldens krav och önskemål på vår verksamhet och vår leverans.

Ett viktigt arbete är att se över risker förknippat med vår verksamhet men också ständigt fokusera på de möjligheter vi har att bidra positivt till miljö, människa och planet.

Intressentdialogen är ett värdefullt verktyg för att förstå hur vi bäst skapar värde ur våra intressenters perspektiv men också att få fler synvinklar på vårt arbete. Under perioden genomförde vi en intressentdialog och väsentlighetsanalys som du kan läsa mer om på sidan 40.

Utifrån de olika perspektiven har våra fokusområden formulerats och våra målsättningar samt handlingsplaner utarbetats. Vi ser löpande över vår hållbarhetsstyrning för att säkerställa att vi optimerar vårt arbete.

SIBS utgår ifrån de standardiserade ramverken och initiativen nedan

- UN Global Compact
- GRI
- Agenda 2030 och de Globala målen
- ISO 9001 och ISO 14001
- Science Based Targets
- Sweden Green Building Council
- EPRA

varav SIBS är medlem i Sweden Green Building Council och UN Global Compact.

Framåtblick för 2022

- Handlingsplaner för minskad klimatpåverkan enligt Science Based Target initiative för SIBS AB, MOBY, MOKO, Sveaviken Bostad och Frontlog.
- ISO 9001 och 14001 certifiering för SIBS Malaysia.
- Byggvarubedömningen för alla installationsprodukter.
- Extern förgranskning av hållbarhetsrapport mot GRI.
- Första LEED EBOM certifieringarna blir klara.
- Uppdaterad process för kravställning och uppföljning för en hållbar leverantörskedja.
- Programmering som gör att exakta mängder byggmaterial snabbt och enkelt kan erhållas från våra 3d-modeller som underlag till LCA-beräkningar.
- EDP för stål som köps i Malaysia.
- Demonstrerings- och återvinningsmanual enligt ISO 20887:2020.

Intern styrning

SIBS har ett antal interna styrdokument såsom miljö- och kvalitetspolicy, uppförandekod, handlingsplaner och rutiner.

Styrning av hållbarhetsarbetet följer organisationsstrukturen. SIBS hållbarhetschef sitter i 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. En kritisk aspekt har lyfts under året vilket är klimatfrågan och byggnationens påverkan samt eventuellt kommande lagar och regler. Utvärderingar sker också i form av revisioner enligt ISO 9001, ISO 14001 samt för MOBY ISO 45001. Samtliga policys godkänns av SIBS VD, ses över årligen i styrelsen och finns publicerade på sibs.se.

Uppförandekod baserad på UN Global Compact

SIBS jobbar enligt UN Global Compact vilket omfattar att stödja och respektera internationella mänskliga rättigheter inom sfären för vårt inflytande. SIBS uppförandekod baseras på UN Global Compacts 10 principer om mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, försiktighetsprincipen, miljö och antikorrupktion. Koden gäller alla koncernens bolag och dess anställda. Våra leverantörer och samarbetspartners omfattas av en för dem särskilt framtagna uppförandekod. Vi arbetar kontinuerligt med att utbilda våra medarbetare och leverantörer i uppförandekoden och följer upp att den efterlevs.

Via vår hemsida är också en visselblåsartjänst tillgänglig. Den ligger externt för att garantera anonymitet för att 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 MOBY, MOKO och Sveaviken Bostad är certifierade enligt ISO 9001 och 14001. MOBY är även certifierat enligt 45001. Arbetet med certifiering av ledningssystemet för SIBS Malaysia är påbörjat.

Ansvar ligger nära varje verksamhet

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 och 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.

Intressentdialog och väsentlighetsanalys

SIBS fattade under året beslut om att börja hållbarhetsredovisa enligt GRI Standards. 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-ämnen som är väsentliga för SIBS att redovisa inom, genomfördes en intressent- och väsentlighetsanalys under året. 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. Merparten av den klimatpåverkan som uppstår i och med vår verksamhet kommer från tillverkning av

stål och betong. Vi använder till stor del återvunnet stål, vilket bidrar till att minska klimatutsläppen även om processerna för att återvinna stål är energikrävande. Vår största klimatpåverkan sker därmed hos våra underleverantörer som tillverkar det material vi köper in. Vår näst största negativa miljöpåverkan är klimatpåverkan från transporter. Att vi bygger mycket energieffektiva hus med en bra inomhusmiljö är vår högst värderade positiva påverkan.

Vad gäller social hållbarhet ser vi att vi har en betydande påverkan på våra befintliga och framtida hyresgäster. Vi ser vårt ansvar i att bygga moderna, trygga bostäder där människor trivs och mår bra. Vi ser också att vi har stor möjlighet att påverka våra anställdas arbetsmiljö där trygga anställningsförhållanden samt säkra och inkluderande arbetsplatser är centralt. Vi har ett stort ansvar att säkerställa mänskliga rättigheter, bra arbetsförhållanden och låg miljöpåverkan genom våra leverantörsled.

Vår påverkan gällande ekonomisk hållbarhet handlar om långsiktighet i affären och att vi ska hantera våra resurser på ett effektivt sätt. Vi ser också vårt ansvar för att bygga prisvärda bostäder där människor har råd att bo, utan att vi tummar på kvaliteten.

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 Datasamling och beräkningar

Datasamling från alla bolag, fastigheter och projekt samt beräkning av koldioxidutsläpp, energianvändning och andra nyckeltal.

4 GRI-redovisning

Upprättande av hållbarhetsredovisning.



SIBS fokusområden

SIBS fokusområden utgår från FN:s Agenda 2030 och omfattar att utveckla, projektera, bygga och förvalta långsiktigt hållbara bostäder. Genom att hållbarhet är i fokus på allt vi gör genom hela fastighetsprocessen bidrar vi till en hållbar utveckling.

Tre fokusområden med globalt ansvar

Utifrån en väsentlighetsanalys, har tre fokusområden för hållbarhetsstrategin valts ut. Fokusområdena kopplar samman våra bolag med FN:s globala mål och går ut på att minska vår klimatpåverkan, skapa hållbara leverantörsled och stärka bostädernas hållbarhet genom miljöcertifieringar. Gemensamt för fokusområdena, liksom för samtliga av FN:s 17 globala utvecklingsmål, är att de syftar till en hållbar utveckling för hela planeten. Genom att sänka energi-användningen och förse bostäderna med grön el skapar vi hållbarhets- och ekonomiska vinster för våra hyresgäster. Det gynnar även resten av världen i form av minskad miljö-påverkan. Nedan presenteras våra tre fokusområden samt de mål och några av de aktiviteter som målen omfattar.

Målmedveten framtid

Förutom det hållbarhetsarbete som bedrivs inom ramen för våra tre fokusområden ser vi det som självklart att SIBS även ska verka för att övriga mål inom Agenda 2030 uppnås. Det innebär att vi kontinuerligt ser över våra processer med utgångspunkt från FN:s globala utvecklingsmål och fokuserar på de områden där våra åtgärder gör störst nytta. Som medlem i UN Global Compact rapporterar vi årligen om hur vi arbetar för att bidra till FN:s globala utvecklingsmål och om de förbättringar som gjorts. Rapporteringen innehåller också information om hur UN Global Compact's 10 principer om mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och korruption implementerats i SIBS verksamhet.



Hållbara leverantörsled

Med utbildning, kravställande, process- och materialöversyn samt regelbundna kontroller skapar vi en komplett leverantörs- och värdekedja. Våra byggnader består av moduler som byggs i vår egen fabrik i Malaysia. Byggmaterialen kommer huvudsakligen från Malaysia men även från andra asiatiska länder och Europa. Vi är nu i ett läge där vi arbetat upp bra relationer med våra underleverantörer och är redo för att höja nivån på vårt ansvarstagande i leverantörsledet.



MÅL 2021

Alla medarbetare ska genomgå utbildning inom och vara väl förtrogna med SIBS uppförandekod där våra värderingar och krav inom hållbarhet definieras. Uppförandekoden baseras på UN Global Compact's 10 principer om mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och korruption. Alla leverantörer ska ta del av och följa en särskilt framtagen uppförandekod för leverantörer.



RESULTAT 2021

Leverantörskod framtagen. Uppförandekoden är spridd inom organisationen. En visselblåsartjänst har implementerats.

Ingen regelrätt utbildning genomfördes i uppförandekoden men flera genomgångar. Inga avvikelser mot uppförandekoden rapporterades under 2021.



MÅL 2022

Vår uppförandekod följs av oss själva och alla våra leverantörer.



AKTIVITETER 2022

Ny tydligare process för kravställning och uppföljning av leverantörer. Utbildning i uppförandekoden för all personal i Malaysia. Uppdaterad riskbedömning av leverantörer.



Miljöcertifierade byggnader

Genom att jobba enligt Miljöbyggnad och LEED säkerställer vi att vi bygger bra hus, med en bra och hälsosam inomhusmiljö och att vi använder hållbara material. Vi har i dagsläget en genomarbetad plan för hur alla nya och befintliga byggnader ska certifieras.



MÅL 2021

Alla nya byggnader certifieras enligt Miljöbyggnad Silver. Alla befintliga byggnader certifieras enligt LEED EBOM.



RESULTAT 2021

Två byggnader certifierade enligt Miljöbyggnad Silver samt ytterligare en efter periodens utgång.



MÅL 2022

Alla byggnader certifieras enligt Miljöbyggnad Silver eller LEED EBOM Gold.



AKTIVITETER 2022

Fortsatt arbete enligt plan för miljöcertifieringar vilket bland annat innebär att vi får klart de första LEED EBOM Gold certifieringarna.



Klimatpåverkan

Att bygga och förvalta hus har en påverkan på klimatet. Vi har kommit långt med att bygga energieffektiva hus. Vi fokuserar på att följa Science Based Targets initiatives metod för att vår klimatpåverkan ska vara i linje med Parisavtalet och att den globala uppvärmningen stannar på 1,5°C.



MÅL 2021

Minska klimatpåverkan från produktion och ta fram EPD (Environmental Product Declaration) för de viktigaste ingående materialerna.

Nyproduktion har en beräknad energianvändning som är lägre än 56 % av kravet i Boverkets riktlinjer.



RESULTAT 2021

Arbetet med att ta fram EPD:er är påbörjat.

Alla projekt är hittills byggda med samma byggsystem och skillnaderna mellan projekten är små i jämförelse med osäkerheter i beräkningarna. En större uppdatering av byggsystemet har påbörjats under året som när den färdigställs under 2022 kommer minska stommens klimatpåverkan.

Alla årets projekt har en beräknad energiprestanda på högst 56 % av kraven i Boverkets riktlinjer. Beräknad energianvändning för våra kommande projekt är 25 kWh/kvm, år.



MÅL 2022

Mål för netto noll klimatpåverkan godkänt av Science Based Target initiative.

Nyproduktion har en beräknad energianvändning som är lägre än 56 % av kravet i Boverkets riktlinjer.



AKTIVITETER 2022

Fortsatt arbete med Science Based Target initiative.

EPD (Environmental Product Declaration) för de viktigaste ingående materialerna.

Uppdaterad metod för mängdning av material för bättre underlag till LCA-beräkningar. Central ventilation för ännu bättre energiprestanda.

En mer jämlik bostadsmarknad

Hur och var vi bor är starkt sammankopplat med både välmående, trygghet och livskvalitet. Vi vill bygga boenden och bostadsområden som är öppna och tillgängliga. Lägenheter och kvarter där människor både kan och vill bo. Som skapar attraktiva områden där alla kan känna stolthet över att vistas och leva.

Med ett effektivt bygg- och produktionssystem gör vi det möjligt att rita och bygga trivsamma och prisvärda hem, utan att kompromissa med vare sig kvalitet eller design. På så sätt kan vi tillgängliggöra vackra och trevliga bostäder för bredare samhällsgrupper. Både för att bidra till att bryta bostadssegregationen och för att skapa städer med plats för flera. Vi vill bidra till områden där fler har möjlighet att bo utan att behöva kompromissa med det välmående som kommer med en trivsam bostad.

Vi är övertygade om att en kombination av ökad trivsel, kvalitet och prisvärdhet på hyresmarknaden är nyckeln till förbättrad social hållbarhet för samhället i stort. Genom att

möjliggöra för fler att bo trivsamt och prisvärt vill vi bidra till ett mer hållbart samhälle och en mer jämlik bostadsmarknad.

SIBS bygger ofta hela kvarter och är delaktig i flera pågående detaljplaner för att skapa fler områden där folk kan bo och trivas. Innan ett område permanent omvandlas till bostäder sker en detaljplaneprocess med syftet att väga samman allmänna och enskilda intressen för att utveckla lokalsamhället på bästa möjliga sätt.

Som en del av SIBS arbete med social hållbarhet stöttar Sveaviken Bostad ett urval av viktiga samhällsinstitutioner, bland annat Her House Foundation och BLING.

Her House Foundation

Her House Foundation är en stiftelse vars ändamål är att stötta, främja och stärka kvinnor och barns hälsa genom olika insatser i samhället. Vi stöttar Her House Foundation ekonomiskt och genom att erbjuda förtur till hyresbostäder.

BLING

SIBS har genom Sveaviken Bostad AB har ett sponsoravtal med BLING. Avtalet avser BLINGs satsning på The Bridge som är tänkt att bli en knutpunkt för nya entreprenörer i Kista Centrum med målet att driva på samhällsförändringen och minska utanförskap. Vi jobbar kontinuerligt med social hållbarhet i alla våra projekt och har i och med vår satsning på nya lägenheter i Husby fått upp ögonen för denna positiva rörelse som ständigt växer och gör skillnad i utsatta områden.



En målsättning om att ha landets mest energieffektiva fastigheter

För att uppnå maximal energiprestanda med den mest klimatvänliga energiförbrukningen byggs SIBS bostäder med optimala klimatskal och värms med berg- och solenergi. Även den el som inte kommer från våra egna solceller är förnyelsebar vilket minimerar vår klimatpåverkan från fastighetsdrift.

Berg och sol värmer våra hus

För att uppnå en minimal energianvändning och en låg klimatpåverkan byggs SIBS bostäder med mycket välisolerat klimatskal och värms med bergvärme kopplat till golvvärme. En stor del av elen kommer från egna solceller och all el som vi köper in är förnyelsebar.

Bergvärme i kombination med solceller är standard för uppvärmning i våra fastigheter. Detta innebär i praktiken att solcellerna förser fastigheternas bergvärme- och ventilationsystem med en del av den el som behövs för driften. När solkraften inte räcker till tillförs förnyelsebar el från elnätet. I vissa fall där fjärrvärme anslutits kommer bergvärmerna kompletteras med fjärrvärme.

Bostadsmodulerna byggs och utrustas med vattenburen golvvärme, 330 mm stenullsisolering i värmeoptimerade skikt och argongasfyllda två-glas isolerglasfönster med kopplade ytterbågar. Klimatskalet och den väl beprövade helhetslösningen ger en mycket låg energianvändning i alla typer av fastigheter, oavsett storlek. Golvvärme installeras inte bara för att det ger en hög komfort utan även eftersom det medger en lägre temperatur på värmekretsen, vilket ger högre verkningsgrad på värmepumparna.

Vi närmar oss målsättningen

Med en beräknad snittförbrukning för våra kommande projekt på 25 kWh/kvm, år närmar vi oss vår målsättning om att ha landets mest energieffektiva fastigheter. I det befintliga beståndet är den uppmätta energiförbrukningen låga kWh/ kvm, år. Vi beräknar att 28 % av fastighetsenergin kommer vara lokalt producerad el från solceller.

Ständig jakt på energivinster

Det finns alltid utrymme för förbättringar av klimatskal, uppvärmning, förbrukning och energikällor. SIBS arbetar därför kontinuerligt med utveckling och innovationer inom samtliga områden för att uppnå högre energieffektivitet och en mer klimatvänlig förbrukning i våra fastigheter.

Under året har Sveaviken Bostad anställt en energikontroller som börjat med systematisk energioptimering av våra befintliga fastigheter. Detta sker bland annat genom att vi efter periodens utgång implementerat ett energiuppföljningssystem.



SIBS Rehouse i Helsingborg som byggs på tillfälligt bygglov



Visionsbild av Vallentuna Centrum 1

Cirkulärt byggande på riktigt

Utvinning av råvaror och produktionen av byggvaror har en stor klimatpåverkan. Dessutom rivs många hus, inte för att de är uttjänta, utan för att de inte längre är rätt hus på rätt plats. Stommen i en byggnad håller i flera generationer men behovet för en specifik plats ändras med samhällets utveckling. Vid rivning av traditionellt byggda hus är det väldigt svårt att separera olika byggmaterial från varandra, vilket leder till att byggmaterialen sällan återanvänds i högre grad än som fyllnadsmassa eller energiåtervinning.

SIBS byggsystem är förberett för demontering och återvinning vilket innebär att vi kan demontera våra hus, flytta dem och bygga upp dem igen på en annan plats. Stommen är gjord av återvunnet stål med mellanbjälklag av betong. Detta ger en robust konstruktion med den höga tolerans som krävs

för demontering och återbyggnad. Typ av tak och fasad är helt flexibelt och anpassas efter plats och önskat estetiskt uttryck. Vid en flytt kan majoriteten av allt material återanvändas och i princip behöver bara grundläggning och eventuella platsbyggda delar lämnas för materialåtervinning. Även yttskikt och installationer kan behållas. Det är så vi bygger cirkulärt på riktigt.

SIBS Byggsystem är cirkulärt utan kompromisser på kvalitet, utseende eller energiprestanda. Husen uppnår högsta eller näst högsta energiklass tack vare en välisolerad konstruktion, högkvalitativa fönster, FTX-ventilation och solceller. Lägenheterna är välplanerade och utrustade med golvvärme, parkettgolv, helkaklade badrum, tvättmaskin, torktumlare samt har bra ljusinsläpp genom stora fönster.

Miljöcertifieringar

SIBS har för avsikt att miljöcertifiera alla projekt enligt Miljöbyggand Silver* eller LEED EBOM GOLD** och har under året certifierat 2 byggnader samt en efter periodens utgång enligt Miljöbyggnad silver.

Certifieringen enligt Miljöbyggnad Silver visar på en mycket bra byggnad i sin helhet. Studenthuset i Vallentuna blev SIBS första byggnad att miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad Silver*. Projektet får Guld på Energi och Silver på inomhusmiljö och Material. Inflyttning planeras till januari 2023 och certifieringen verifieras 2-3 år efter inflyttning. SIBS certifieringar enligt Miljöbyggnad är ett bra bevis på att vårt byggsystem överträffar grundkrav enligt aktuella bestämmelser och andra miljökriterier.

Ca 1 600 artiklar har analyserats

För att uppnå certifieringen har en stor arbetsinsats gjorts i fabriken där alla byggvaror och kemikalier bedömts i Byggvarubedömningen. En stor del av materialet köps in från stora internationella leverantörer som redan har sina produkter bedömda. Men tack vare vårt arbete är nu också i princip alla byggvaror och kemikalier från lokala leverantörer med i Byggvarubedömningen. Detta har varit en omfattande process då det bara är i Sverige som det finns en tradition av att göra denna typ av miljöbedömningar av byggvaror och kemikalier utifrån dess innehåll. Totalt har ca 1 600 artiklar analyserats och närmare 80 nya bedömningar har skickats in till Byggvarubedömningen.

Våra tekniska lösningar ger en hög energiprestanda

Byggnaden får Guld på området energi tack vare en väldigt bra energiprestanda och smarta tekniska lösningar samt förnybar el. På områdena inomhusmiljö och material får projektet Silver. I Miljöbyggnad avgör det sämsta området totalbetyget vilket leder till silver som totalbetyg.

ISO 9001 och 14001

SIBS AB blev under perioden certifierade enligt ISO 9001 och 14001. Ett väl fungerande ledningssystem ger oss bra förutsättningar att leverera med hög kvalitet, minimera vår miljöpåverkan och ständigt förbättra våra processer. Certifieringen innebär att SIBS ledningssystem uppfyller Internationella standardiseringsorganisationens krav på ledningssystem för kvalitet och miljö. Dotter- och intressebolagen MOBY MOKO och Sveaviken Bostad implementerade och certifierade sina ledningssystem enligt ISO 9001, 14001 samt för MOBY 45001 under 2020. Arbetet med certifiering av ledningssystemet för SIBS Malaysia är påbörjat.



Miljöcertifierade byggnader ger grön finansiering

SIBS gröna obligationer

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

SIBS ramverk för obligationerna är baserat på Green Bond Principles och är verifierat av CICERO Shades of Green. Ramverket innebär att byggnader som finansieras av obligationerna ska vara miljöcertifierade till en viss nivå och ha en energiprestanda som är minst 25 % bättre än det nationella regelverket.

SIBS arbetar för att samtliga våra projekt ska miljöcertifieras enligt kraven i ramverket (Miljöbyggnad Silver eller LEED EBOM Gold) och i tabellen nedan visas status. Alla våra projekt överträffar energikravet med god marginal.

Under perioden utökades obligationslånet med 200 mkr vilket innebär att hela rambeloppet om 600 mkr nu är utnyttjat. Obligationerna är upptagna till handel på Nasdaq Stockholms Sustainable Bond List.



**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
Sandtorp	Norrköping	117	Färdigställd	LEED EBOM Gold	Certifieringsarbete pågår
Brandbergen	Haninge	71	Färdigställd	LEED EBOM Gold	Certifieringsarbete pågår
Snurrom	Kalmar	217	Färdigställd	LEED EBOM Gold	Planerad och förberedd
Luleå	Luleå	159	Färdigställd och såld	LEED EBOM Gold	Planerad och förberedd
Glidplanet	Örebro	157	Färdigställd	LEED EBOM Gold	Planerad och förberedd
Autogyron	Örebro	117	Färdigställd	LEED EBOM Gold	Planerad och förberedd
Parasollet	Lund	75	Färdigställd	LEED EBOM Gold	Planerad och förberedd
Barkarbystaden kv 15*	Järfälla	224	Delvis färdigställd	LEED EBOM Gold	Planerad och förberedd
Nykvarn Centrum*	Nykvarn	282	I produktion	LEED EBOM Gold	Planerad och förberedd
Helsingborg*	Helsingborg	78	I produktion	Miljöbyggnad Silver	Certifierad
Vegaterrassen*	Haninge	241	I produktion	Hus 1-3: Miljöbyggnad Silver Hus 4-6: LEED EBOM Gold	Certifieringsarbete pågår Planerad och förberedd
Vallentuna Centrum 1*	Vallentuna	36	I produktion	Miljöbyggnad Silver	Certifierad
Vallentuna Centrum 2*	Vallentuna	36	I produktion	Miljöbyggnad Silver	Certifierad (erhölls 2022)
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	Detaljplan lagakraftvunnen	LEED EBOM Gold	Planerad
Barkarby kv 20*	Stockholm	208	Detaljplan lagakraftvunnen	LEED EBOM Gold	Planerad
Enköping Centrum*	Enköping	300	Detaljplan lagakraftvunnen	LEED EBOM Gold eller Miljöbyggnad Silver	Utredning pågår
Stockrosen*	Nyköping	300	Detaljplan lagakraftvunnen	LEED EBOM Gold	Planerad
Linköping*	Linköping	48	Detaljplan lagakraftvunnen	Miljöbyggnad Silver	Certifieringsarbete pågår

Styrning

SIBS grundades 2016 av bröderna Erik och Pär Thomaes samt medgrundarna Jonas Ramstedt och Johan Karlsson. SIBS styrelse har sedan starten bestått av våra grundare som alla är starkt bidragande till bolagets tillväxtsresa 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 Landera AB och Ramstedt Gruppen AB. Jonas Ramstedt är även huvudägare i Landia AB, som är en samarbetspartner till SIBS i Fastighets- och bygggrätsaffärer. Johan Karlsson är stor delägare genom Neptunia Invest AB och är viktig för de gemensamma JV-projekten med Slättö, där Neptunia invest är majoritetsägare.

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.

Styrelsen erhåller ingen ersättning. Ledningsgruppen består av nyckelpersoner från SIBS, vars ersättning bestäms av SIBS VD samt VD:ar från dotter och intressebolagen, vars ersättningar är framtagen enligt respektive bolags rutiner. Ersättningskonsulter har inte anlits.

SIBS styrelse kommer under 2022 att se över sin struktur för att möjliggöra oberoende representanter och en större mångfald.





Innovativ bygglogistik

Efter att ha arbetat med sjöfart hela min karriär är det fascinerande att slå samman sjöfarts- och logistikbranschen med fastighetsbranschen. Här möts extrem volatilitet och stabilitet som ställer krav på nya sätt att tänka och göra, därför ställer vi frekvent oss frågan "varför gör vi på det här sättet?". Det driver oss att hitta nya och smartare lösningar i alla delar av logistikkedjan.

Egendedsignad lösning för lyft av moduler effektiviserar på flera områden

Ett exempel på resultatet av den frågan är vårt modulhanteringssystem med ett egendedsignat adapterlyftok som kan anslutas till vilken standardutrustning för modulhantering som helst. Det effektiviserar över flera områden: det minskar behovet av både människor och maskiner för hantering av modulerna, kortar hanteringstiden, maximerar förvaringskapaciteten samt minimerar tomt utrymme. Sammantaget främjar hanteringssystemet ett nytt och mer hållbart sätt att transportera modulerna.

Innovation och hållbarhet går hand i hand när vi effektiviserar logistiken och hanterar en volatil sjöfartsmarknad

2021 blev ett relativt dramatiskt år för sjöfartsmarknaden. Pandemin fick containerrederierna att förbereda sig på en massiv minskning av efterfrågan. Covid-19 ökade dock försäljningen av konsumentvaror, vilket i sin tur avsevärt ökade efterfrågan på plats på fartygen. Hamnar i Kina har tillämpat en "zero-case" policy, vilket tvingar hamnarna att stänga när ett Covid-fall uppstår, detta skapar köbildningar i några av de största hamnarna i världen och den totala fartygsflottan reduceras. Förra året var också incidenten med fartyget Ever Given som fastnade i Suezkanalen. På kort tid vi upplevde vi rekordhöga containerpriser. Priserna har också spridits över till torrlastsegmenten, vilket resulterat i nivåer vi såg före Lehmankraschen.

"Vi strävar alltid efter nya och smartare lösningar i alla delar av logistikkedjan där hållbarhet och innovation går hand i hand"



DAVID ÖSTERSTRÖM
VD Frontlog, COO SIBS AB



Innovation går hand i hand med hållbarhet och effektivitet på Frontlog. För att hantera den komplexa och volatila sjöfartsmarknaden krävs att vi tänker nytt. Vi har mycket framgångsrikt hittat lösningar som bland annat innebär att vi chartrar fartyg av lämplig storlek för att frakta en hel fastighet eller paketera ett fartyg med andra laster, vilket gör att vi kan hantera de höga fraktpriserna genom att våra egna kostnader reduceras markant. Alla förnödenheter distribueras tillsammans med modulerna, med full lastbil för att minimera antalet transporter. På så sätt är fartygen fullastade och lasten transporteras med minsta möjliga koldioxidavtryck.

Förutom att kartlägga vår färdplan till netto-noll, följer vi noga sjöfartsindustrins viktiga mål att minska och på sikt eliminera koldioxidutsläppen, vilket har satt hög press på att utveckla andra typer av bränslen för fartyg. Det kommer ta ytterligare år innan tekniken finns framme och målet är nått och tills dess klimatkompenserar vi samtidigt som vi maximerar varje transport.

Toppbetyg för arbetsmiljön hos SIBS Malaysia

Myndigheten för arbetarskydd och hälsa i Malaysia besöker industrier regelbundet för att säkerställa att regler följs och betygsätter verksamhetens arbetsmiljöarbete. Vid den senaste inspektionen fick vår fabrik i Malaysia betyget A, vilket är det högsta betyget. I enlighet med Malaysisk lagstiftning blir SIBS reviderade var 15:e månad och vi har nu fokus på att upprätthålla vårt toppresultat.

Fabriken ska vara en säker arbetsplats

Danial Othman är miljö-, hälso- och säkerhetschef för SIBS i Malaysia. Det är hans ansvar att tillsammans med direktör Lau Chong Yong, som är ordförande för hälso- och säkerhetskommittén, att se till att fabriken är en säker arbetsplats och att vi följer lagar och regler. Här berättar han om sitt arbete.

Kan du beskriva din roll i fabriken?

Två typer av besiktningar utförs. Vid de dagliga kontrollerna går jag igenom fabriken för att försäkra mig om att säkerhetsrutiner följs, att det inte finns nya risker som inte har hanterats på ett systematiskt sätt eller några andra avvikelser. I den månatliga inspektionen tittar jag noga på varje specifik arbetsstation tillsammans med produktionsteamet.

“Vid de dagliga kontrollerna går jag igenom fabriken för att försäkra mig om att säkerhetsrutiner följs, att det inte finns nya risker som inte har hanterats på ett systematiskt sätt eller några andra avvikelser. I den månatliga inspektionen tittar jag noga på varje specifik arbetsstation tillsammans med produktionsteamet”

Jag samordnar riskbedömningarna för alla 60 olika processer i fabriken. Ansvarig chef och ingenjör för den specifika arbetsstationen ansvarar för riskbedömningen, jag hjälper dem att gå igenom alla bedömningar innan de granskas igen och godkänns av ordförande för hälso- och säkerhetskommittén.

Det är också mitt ansvar att utreda eventuella olyckor och tillbud. Att registrera och utvärdera kemikalier, ordna utrymningsövningar, se till att vi hanterar farligt avfall på rätt sätt m m.

Hälso- och säkerhetskommittén, där jag är sekreterare, utvärderar arbetsmiljöarbetet regelbundet och arbetar med fullt fokus på ständiga förbättringar av arbetsmiljön. Kommittén består av ordförande, sekreterare och arbetsgivarrepresentanter.

Jag samordnar även beredskapsteamet och första hjälpensteamet och utbildningen för de teamen. Jag samordnar

konsulterna som hjälper oss med kemikalieriskbedömningar och bullerriskbedömningar.

Vilka förbättringar ser du i den nya fabriken?

Den viktigaste förbättringen är hur vi ytterligare optimerat flödet genom fabriken där modulerna transporteras nedsänkta i golvet. Detta ger oss en säkrare arbetsmiljö med mindre risk att snubbla. Vi kommer även att ha transportband för isoleringen vilket ger bättre ergonomi. Det blir också bättre spånsugar och högre takhöjd med större öppningar i väggar för en bättre luftkvalitet och en lägre lufttemperatur. Även personaltorna ses över och görs större. Vi kommer att ha bönerum, spelrum, vilrum, gym m m.

“Den viktigaste förbättringen är hur vi ytterligare optimerat flödet genom fabriken där modulerna transporteras nedsänkta i golvet”



DANIAL OTHMAN
Hälso- och säkerhetschef
SIBS Malaysia

Hög kvalitet, engagerade medarbetare och en säker arbetsmiljö i Malaysia

Ungefär 90 procent av SIBS bostadsproduktion sker i SIBS fabrik i Malaysia. Det finns flera orsaker till att produktionen sker i just Malaysia och redan när bolaget startade 2016 fanns planen på en fabrik just där.

En viktig faktor är att Malaysia är ett land med stabil infrastruktur och politik som främjar företagande, till exempel genom Malaysian Investment Development Authority (MIDA). Här finns också tillgång till skickliga underleverantörer och byggmaterial av hög kvalitet. Att äga hela värdekedjan och ha tillverknings på en annan geografisk marknad än där vi bygger har också varit en styrka i oroliga tider. Det har bland annat gjort att vi kan fortsätta vår produktion när andra branschkollegor tvingas skjuta fram eller pausa sina projekt när priserna ökat kraftigt eller tillgång på arbetskraft sjunkit. I Malaysia har vi medarbetare med högt engagemang och kompetens till en lägre lönebild än i Sverige, utan att riskera bra arbets- och levnadsförhållanden. Vi erbjuder en värdande miljö med hög standard på ledarskap, säkerhet och lokaler. Vi har ambitiösa kvalitetskontroller, kunskapsöverföring och effektiva processer som ger en säker arbetsmiljö.



SIBS första fabrik i Malaysia

Idag behöver vi utföra en del arbete från stegar och tanken är att ersätta det med plattformar. Den nya fabriken kommer ha solpaneler på taket, vilka på årsbasis genererar lika mycket el som fabriken använder.

Vilka är de största säkerhetsriskerna och hur hanteras de?

Vi har identifierat strax över 20 säkerhetsrisker i fabriken. Fall från höjd är en av de största riskerna, därför har vi specifika förankringspunkter i fabriken där säkerhetssele fästs. Alla som använder utrustningen är utbildade i hur den ska användas och vi gör regelbundna kontroller att det sker på rätt sätt.

En annan risk är damm. Därför har vi noggranna kontroller så att rätt andningsmask används på dessa arbetsstationer. Medarbetarna på de stationerna genomgår också en årlig läkarkontroll. I den nya fabriken har vi förbättrat systemet för spånsugar ytterligare. En del arbetsstationer är bullriga och här har vi specifika zoner markerade på golvet där hörselskydd måste användas. Arbetarna på de utsatta stationerna har årlig hörselundersökning.

“Vi håller på att anpassa fabriken till ISO 9001 och 14001 med planen att certifiera oss under 2022”

Hur jobbar SIBS Malaysia med miljöfrågor?

Inom miljöarbetet har jag fokus på energianvändning, kemikalie- och avfallshantering. Inköp och produktion jobbar väldigt mycket med materialoptimering. Till exempel genom lokal tillverkning i Penang av måttanpassade komponenter för att spara transporter, spill, pengar och tid. Inköp jobbar väldigt mycket med Byggvarubedömningen och andra svenska materialkrav som alla våra produkter ska uppfylla. Vi håller på att anpassa fabriken till ledningssystem till ISO 9001 och 14001 med planen att certifiera oss under 2022.

“De underleverantörer som arbetar i fabriken behöver alla visa upp sitt systematiska arbete med hälso- och säkerhetsriskbedömningar för mig och få det godkänt innan de får komma och arbeta i fabriken”

Hur arbetar du med underleverantörerna?

De underleverantörer som arbetar i fabriken behöver alla visa upp sitt systematiska arbete med hälso- och säkerhetsriskbedömningar för mig och få det godkänt innan de får komma och arbeta i fabriken.

Vår taxonomilinjer

EU-taxonomin eller EU:s gröna taxonomi är EU-kommissionens ramverk för hållbara finanser. Ramverket klassificerar vilka ekonomiska aktiviteter som är miljömässigt hållbara med målet om att leva upp till Parisavtalet och EU:s mål om klimatneutralitet 2050.

Eligibiliy

Stora bolag ska från och med 1 januari 2022 redovisa hur stor andel av bolagets omsättning som omfattas av EU-taxonomin, så kallat eligibility samt vilken CapEx (omsättning, investeringar) och OpEx (löpande kostnader) som relaterar till detta.

SIBS verksamhet omfattas av kraven enligt EU-taxonomin delegerade akt, del 7. Bygg- och fastighetsverksamhet.

Följande ekonomiska aktiviteter bedöms vara relevanta för SIBS under 2021

7.1 Uppförande av nya byggnader.

7.7 Förvärv och ägande av byggnader.

Under 2021 utgjorde de relevanta aktiviteterna, i avrundad form, 100 % av bolagets omsättning.

Total TSEK	Andel av bolagets ekonomiska aktiviteter som omfattas av EU-taxonomin, %	Andel av bolagets ekonomiska aktiviteter som inte omfattas av EU-taxonomin, %
Omsättning ¹	852 963	100
Kapitalutgifter (CapEx) ²	537 068	80
Driftsutgifter (OpEx) ³	800 558	100

1) Omsättning som omfattas av EU-taxonomin uppgår till 852 963 Tkr vilket motsvarar totala intäkter i resultaträkningen, se not 8, sid 101.

2) Kapitalutgifter som omfattas av EU-taxonomin uppgår till 430 228 Tkr, se årets investeringar i not 17-22, sid 104-106.

3) Driftsutgifter som omfattas av EU-taxonomin uppgår till 797 801 Tkr, se koncernens resultaträkning, sid 82.

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.

Driftsutgifter (OpEx)

Enligt EU-taxonomin ingår utgifter kopplat till följande aktiviteter:

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

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 antikorrupktion. Global Compact omfattar tio principer.

Sweden Green Building Council och Miljöbyggnad

Certifierar enligt systemet Miljöbyggnad som är ett svenskt system för attcertifiera byggnader inom energi, inomhusmiljö och byggmaterial. I Miljöbyggnad ingår även hälso- och säkerhetsaspekter. Systemet ger utmärkelserna Guld, Silver eller Brons och används både för bostäder och lokaler.

SBTi, Science Based Target initiative

SBTi är ett samarbete mellan CDP (Carbon Discloser Project), FN:s Global Compact, World Resources Institute och WWF. Initiativet är till för att hjälpa företag att sätta vetenskapligt baserade klimatmål i linje med Parisavtalet.

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 blanda 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: 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, bärformåga 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.

EDP Environmental Product Declaration

EDP är en tredjepartsgranskad livscykelanalys som anger hur stor miljöpåverkan en vara har. Denna data för klimatpåverkan från tillverkningskedet för byggvaror är väldigt viktig för beräkningar av våra byggnaders klimatpåverkan och för att optimera valet av byggvaror.

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

GRI Standards	Uppllysning	Kommentar	Sidhänvisning
Användning av GRI Standards		SIBS AB har rapporterat i enlighet med GRI Standards för perioden 210101 - 211231	
GRI 1		GRI 1: Foundation 2021	
Tillämplig GRI Sektorspecifik standard		Ingen sektorspecifik standard tillgänglig för fastighetssektorn	
Generella upplysningar			
GRI 2: Generella upplysningar 2021	2-1 Upplysningar om organisationen		74, 124
	2-2 Organisationsenheter som rapporten omfattar		37
	2-3 Rapporteringsperiod, rapporteringsfrekvens och kontaktperson för rapporten		34, 37, 49, 57, 64
	2-4 Justering av information från tidigare rapporteringsperiod		37
	2-5 Extern granskning		49, 66, 120-122
	2-6 Aktiviteter, värdekedja och andra affärsrelationer		12-17, 22
	2-7 Anställda		60
	2-8 Arbetstagare som inte är anställda		60
	2-9 Bolagsstyrningsstruktur		39, 49
	2-10 Val av ledning och styrelse		49
	2-11 Ordförande i ledning och styrelse		49, 69
	2-12 Styrelsens roll i att kontrollera hantering av organisationens påverkan		49
	2-13 Delegerat ansvar för hantering av påverkan		49
	2-14 Styrelsens roll i hållbarhetsrapporteringen		39
	2-15 Intressekonflikter		49
	2-16 Kommunikation gällande kritiska frågor		39
	2-17 Styrelsens kunskaper om hållbar utveckling		49
	2-18 Utvärdering av styrelsens arbete		49
	2-19 Principer för ekonomisk ersättning		49
	2-20 Process för att bestämma ekonomisk ersättning		49
	2-21 Ekonomiskt ersättningsförhållande		60
	2-22 Uttalande om strategi för hållbar utveckling		6-8, 36-37
	2-23 Antagna policys		39
	2-24 Implementering av policys		39
	2-25 Processer för att minska negativ påverkan		36, 37, 38, 39, 44-43, 48, 49
	2-26 Processer/verktyg för rådgivning och rapportering av problem		39
	2-27 Lagefterlevnad		60
	2-28 Medlemskap		38
	2-29 Intressentdialog		40
	2-30 Kollektivavtal		60
Väsentliga ämnen			
GRI 3: Väsentliga ämnen 2021	3-1 Tillvägagångssätt för att bestämma väsentliga ämnen		40
	3-2 Lista över väsentliga ämnen		66

GRI Standards	Uppllysning	Kommentar	Sidhänvisning
Ekonomisk påverkan			
GRI 201: Ekonomiskt resultat 2016	201-1 Skapat och fördelat ekonomiskt värde		82
	201-4 Finansiellt statligt stöd		60
GRI 3: Väsentliga ämnen 2021	3-3 Styrning		39, 61, 82
GRI 202: Marknadsnärvaro 2016	202-1 Förhållande mellan lön och minimilön		60
GRI 3: Väsentliga ämnen 2021	3-3 Styrning		39, 60
GRI 205: Antikorruption 2016	205-1 Verksamhet utvärderad med avseende på risker relaterade till korruption		39
	205-2 Kommunikation och utbildning gällande antikorruptionspolicy och processer		39
	205-3 Bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder		39
GRI 3: Väsentliga ämnen 2021	3-3 Styrning		39
			39
Miljöpåverkan			
GRI 302: Energi 2016	302-1 Energikonsumtion inom organisationen (EPRA - CRE1)		61
GRI 3: Väsentliga ämnen 2021	3-3 Styrning		39, 61
GRI 303: Vatten och avlopp 2018	303-1 Användning av vatten som delad resurs		61
	303-2 Hantering av påverkan kopplat till utsläpp av vatten		61
	303-5 Vattenanvändning (EPRA - CRE2)		61
GRI 3: Väsentliga ämnen 2021	3-3 Styrning		39, 61
GRI 305: Utsläpp 2016	305-1 Direkta växthusgasutsläpp (Scope 1)		62
	305-2 Indirekta växthusgasutsläpp från energi (Scope 2) (EPRA - CRE3)		62
	305-3 Övriga indirekta växthusgasutsläpp (Scope 3)	Redovisas kommande period	62
GRI 3: Väsentliga ämnen 2021	3-3 Styrning		39, 62
GRI 306: Avfall 2020	306-1 Generering av avfall och signifikanta avfallrelaterad påverkan		63
	306-2 Hantering av betydande påverkan kopplat till avfall		46, 52-53, 63
	306-3 Avfallsmängder		63
GRI 3: Väsentliga ämnen 2021	3-3 Styrning		39, 46, 52-53, 63
	CRE8 Miljöcertifierade byggnader		48
Social påverkan			
GRI 401: Anställda 2016	401-1 Antal nyanställda och personalomsättning		64
GRI 3: Väsentliga ämnen 2021	3-3 Styrning		39, 64
GRI 403: Hälsa och säkerhet 2018	403-1 Arbetsmiljöledningssystem		39, 52, 53
	403-2 Identifiering och utredning av risker i arbetsmiljön		39, 52, 53
	403-4 Involvering, konsultation och kommunikation med arbetstagare i frågor som rör hälsa och säkerhet på arbetet		39, 52, 53
	403-6 Främjande av arbetstagares hälsa		52, 53, 64
	403-9 Arbetsrelaterade skador		64
	403-10 Arbetsrelaterad ohälsa		64
GRI 3: Väsentliga ämnen 2021	3-3 Styrning		39, 52, 53, 64
GRI 404: Kompetensutveckling 2016	404-1 Genomsnittligt antal utbildningstimmar per år och anställd		65
GRI 3: Väsentliga ämnen 2021	3-3 Styrning		39, 65
GRI 405: Mångfald och lika förutsättningar 2016	405-1 Mångfald bland ledning, styrelse och anställda		49, 69-71, 75
	405-2 Löneförhållande för kvinnor och män		65, 69-71
GRI 3: Väsentliga ämnen 2021	3-3 Styrning		39, 49, 65, 69-71, 75
GRI 413: Lokalsamhället 2016	413-1 Verksamhet med lokalt samhällsengagemang, konsekvensbedömningar och utvecklingsprogram		44
GRI 3: Väsentliga ämnen 2021	3-3 Styrning		39, 44
GRI 416: Kundens hälsa och säkerhet 2016	416-1 Bedömning av produkter och tjänsters påverkan på hälsa och säkerhet		65
	416-2 Avvikelse där produkter och tjänster inte levt upp till gällande lagar och riktlinjer för hälsa och säkerhet		65
GRI 3: Väsentliga ämnen 2021	3-3 Styrning		39, 44, 69-71, 75

GRI 2-7 ANSTÄLLDA

	Antal	Kön (andel män)
Totalt antal anställda		
Totalt	565	90%
Sverige	43	81%
Malaysia	483	96%
Fast anställda och provanställningar		
Totalt	398	93%
Sverige	43	81%
Malaysia	355	95%
Tillfälligt anställda		
Totalt	0	
Sverige	0	
Malaysia gästarbetare	166	100%
Timanställda		
Totalt	5	20%
Sverige	5	20%
Malaysia	0	
Deltidsanställda		
Totalt	0	
Sverige	0	
Malaysia	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 (2021-12-31) var 565 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 mm 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 2-21 EKONOMISKT ERSÄTTNINGSFÖRHÅLLANDE

Högst total årlig ersättning för anställda inom koncernen är 1739005 SEK och medianen 53530 SEK. Detta ger ett förhållande på 32:1. Beräkning har skett inklusive tillägg så som bonusar och övertid. Procentuell ökning har ej beräknats då vi redovisar enligt GRI för första gången och denna data för 2020 ej finns framtagen.

GRI 2-27 LAGEFTERLEVNAD

SIBS dotterbolag Moby har under året betalat viten på total 175 700 SEK. Vitena är kopplat till arbetsmiljöbrister hos 2 olika leverantörer av byggnadsställning samt hur vi hanterat styrning och tillsyn av dessa leverantörer. Vi har under året gjort stora förändringar i processen för upphandling och byggnation av ställning där stora förbättringar är ett närmare samarbete med ställningsleverantören, utbildning i arbetsmiljöregler kopplat till byggnadsställning för alla platschefer och mer detaljerad tillsyn. Brottet mot lagstiftning konstaterades av arbetsmiljöinspektör. Vi är ansvariga för arbetsplatsen och våra underentreprenörer och har därför brustit i vårt ansvar att styra och följa upp arbetsmiljöarbetet även om själva överträdelsen inte skedde av vår egen personal. Dessa viten är de första böter som utdömts till koncernen.

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. Risk för barnarbete finns främst hos materialleverantörer i Kina. Risk för tvångsarbete finns hos materialleverantörer och verksamhet med gästarbetare. Åtgärder som har genomförts är upprättandet av en uppförandekod för leverantörer och leverantörsuppföljningar. SIBS Avser att under 2022 ta fram och implementera en ny process att säkerställa vår uppförandekod i leverantörskedjan.

GRI 201-4 FINANSIELLT STATLIGT STÖD

Svenska verksamheten har fått investeringsstöd för byggande av hyresrätter om totalt 56 577 622 SEK och sjukersättningsstöd på grund av Covid-19 på 52 648 SEK. Verksamheten i Malaysia har fått ersättning för lönekostnader på grund av Covid 19 på MYR 415,200 (motsvarande ca 913 000 SEK) Ingen stat eller statligt kontrollerat bolag har delägande i SIBS.

GRI 202-1 FÖRHÅLLANDE MELLAN LÖN OCH MINIMILÖN

Ingen av SIBS personal tjänar under den i Malaysia lagstiftade minimilönen på RM 1200. Detta inkluderar all personal, även provanställningar och tillfällig arbetskraft. Medianen över total månatlig ersättning (inklusive tillägg) för vår personal i Malaysia är RM 2006 vilket är 1,67 gånger minimilönen. Detta har säkerställts genom att vi har full insyn i vår fabriks ekonomiska redovisning.

GRI 302-1 ENERGIKONSUMTION INOM ORGANISATIONEN

Bränslen, fossila	TJ	Total energianvändning	TJ
Diesel	4	Total energianvändning exklusive energi såld till hyresgäster	19
Bensin	5	Total energianvändning inklusive energi såld till hyresgäster	23
Fastigheter, el	MWh		
Totalt	3 949		
Sverige	3 118		
Malaysia	829		
El såld	MWh		
Vissa fastigheter har centralt el-abonnemang varvid vi säljer el till våra hyresgäster.			
El såld till hyresgäster	663		
Egenproducerad solcell såld till elnätet	46		
Värme såld	MWh		
Vissa fastigheter har separat debitering av värme och varmvatten.			
Såld värme	355		

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

VATTEN

Vår vattenanvändning består i Sverige av att vi köper vatten från det kommunala bolaget 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 och 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 fabrik och lager 16 895 kbm vatten 2021. Fabriken ligger i ett område med gott om vatten. För att minska vattenberoendet för de boende har vi snålspolande armaturer och toaletter. Vattenanvändningen för bostadshusen är lägre än vanligt förekommande nyckeltal Se CRE 2.

SIBS har under 2021 endast köpt bränsle till fordon och enstaka arbetsmaskiner. Andel inblandning 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 värme, ånga eller kyla. All uppvärmning har skett via el till värmepumpar. Värme ingår i hyresavtalet för vårt kontor. SIBS har inte heller sålt någon ånga eller kyla. Det finns ingen särskild mätning på den kyla som används för kontor.

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

Fabriken har rutiner för att säkerställa att smutsigt tvättvatten från rollers och penslar mm inte spolats ner i avloppet. Smutsigt vatten samlas i särskilda behållare och hämtas separat. För bostadshusen jobbar vi med rening och fördröjning via växtbäddar gröna tak m m. Vi har inte mål om vattenanvändning utan låg vattenanvändning är främst ett resultat av att spara energi genom minskad användning av varmvatten. Vi har snålspolande utrustning samt individuell mätning och debitering av vatten (varmt och kallt) för att hyresgäster ska ha ett incitament till att spara på vattnet.

CRE 2: Vattenanvändning i våra fastigheter är i medel 45 kbm per lägenhet och år vilket motsvarar 123 liter per lägenhet och dag. Detta är lågt jämfört med referensvärde från Svenskt vatten på 140 liter per person och dag som medelförbrukning, då de flesta bor fler än en person i lägenheterna.

GRI 305-1, 305-2, 305-3
UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER

Utsläpp av växthusgaser har beräknats för scope 1 och 2. Vår största klimatpåverkan kommer från produkter och tjänster som vi köper och är därmed klassade som scope 3 utsläpp. Dessa kommer beräknas och redovisas i årsredovisning för 2022.

Då det är första året vi beräknar växthusutsläpp finns inget tidigare år att jämföra med.

Vi har inga icke fossila CO₂ utsläpp (biogen CO₂) annat än från inblandning i bensin och diesel. Vi har deklarerat alla Scope 2 utsläpp i från byggnation och förvaltning även för samägda projekt som byggs i Joint venture eftersom vi har operationell kontroll över utsläppen. Utsläpp justerade utifrån vår ägandeandel redovisas som Scope 2 Sverige JV.

Under året har klimatkompensation köpts för motsvarande 21 729 ton koldioxid. Detta för att kompensera våra Scope 3 utsläpp från båttransporter samt all klimatpåverkan för att bygga projektet Hälsa i Linköping.

Scope 1	Ton CO ₂
Totalt	642
Malaysia	115
Sverige	527
Scope 2	Ton CO₂
Totalt	754
Sverige	282
Malaysia	472
Sverige JV*	420

*Justerad för vårt ägande i förvaltning

CRE2: För byggnader som varit i drift minst ett år beräknas koldioxidutsläpp från byggnadernas energianvändning till i genomsnitt 4 kg CO₂/kvm, år.

I beräkning av koldioxidutsläpp har alla växthusgaser inkluderats och emissionsfaktorer från GHG-protocole använts med dessa undantag:

Svensk el beräknas med emissionsfaktor på 0,0904 kg CO₂/kWh för nordisk elmix. Beräkningar sker med nordisk elmix trots att SIBS utslutande köper grön el, nästan helt fri från CO₂ utsläpp. Alla svenska Scope 2 utsläpp kommer från el och blir nästan 0 om emissionsfaktor för grön el används. Emissionsfaktor för nordisk elmix kommer från SMED Rapport Nr 4 2021 - Emissionsfaktor för nordisk elmix med hänsyn till import och export. Utredning av lämplig systemgräns för elmix samt beräkning av det nordiska elsystemets klimatpåverkan. Annamaria Sandgren och Johanna Nilsson, IVL Svenska Miljöinstitutet.

Malaysisk el beräknas med emissionsfaktor på 0,57 kg CO₂/kWh. Denna kommer från det statliga malaysiska elbolaget TNB:s årsredovisning för 2020.

GRI 306-1, 306-2
AVFALL

Våra fyra största avfallsflöden är produktionsprocessen i fabriken, avfall från byggnation (svenska byggarbetsplatsen), rivning av äldre bebyggelse och avfall från de boende i färdigställda projekt.

Produktionsprocessen i fabrik och på byggen är våra egna processer. Rivning ses också som vår egen aktivitet då det sker av vår underentreprenör.

Avfall från våra hyresgäster är inte inkluderat i statistiken då det är nedströms samt då de leverantörer som hämtar avfall inte kan lämna uppgifter om volym eller vikt.

Avfall från boende har beräknats utifrån nyckeltal från Avfall Sverige och Förpacknings- och Tidningsinsamlingen till 500 000kg. Uppmätta avfallsmängder för 2021 redovisas i tabell.

I fabriken har vi stort fokus på att optimera materialinköp och att tillverka måttanpassade komponenter. Tack vare vårt byggsystem och industrialisering kan vi få lättreglar, ventilationsrör och andra produkter som oftast kapas på byggen tillverkade i exakta storlekar.

Fabriken har ett team som jobbar med logistiken för att få alla återvinningsbara material och farligt avfall insamlade vid källan och hanterade utan förorening.

På bygget jobbar vi relativt konventionellt med en avfallsentreprenör som hjälper oss på alla våra byggarbetsplatser och i enlighet med Byggindustrins riktlinjer. Vid rivning inventerar vi alltid efter farligt avfall och material som kan återvinnas eller återanvändas innan rivning i enlighet med Byggindustrins riktlinjer.

GRI 306-3
AVFALLSMÄNGDER

Avfall	Total (kg)
Byggnation Sverige (MOBY)	
Betong/tegel	41 680
Fragskrot	6 620
Järn- & metallskrot	121 460
Brännbart avfall	571 955
Deponifraktion	3 920
Färg- o lack med farliga ämnen (FA)	4
Metallförpackn. o tryckbeh. (FA)	8
Fyllnadsmassor	35 520
Gips	48 760
Hårdplast	7 830
Park/trädgårdsavf	8 790
Mineralull	2 920
Krymp-/sträck 98/2	1 250
Gips/isolering/resår	33 110
Sorterbart avfall	220 460
Trä	34 540
Pallar	500
Wellpapp	520
Totalt Byggnation	1 139 847
Rivning (Underentreprenörer)	
Vallentuna Gamla Polisstationen	2 136 358
Vallentuna Rickeby	498 682
Nyköping Brädgården	2 510 818
Totalt Rivning	5 145 858
Fabrik Malaysia (SIBS MY)	
PVC-plast	10 072
Koppartråd	1 892
Papper/kartong	29 706
Metall	66 450
Stenull	302 133
Gips	453 200
Trä	302 058
Kakel och klinker	135 960
Betongrester	1 155 660
Fibercementskivor	113 300
PE och PP plast	45 320
Övrigt	302 126
Tvättvatten med färgrester (FA)	5 600
Handskar och trasor (FA)	502
Glas från katoder till Xray (FA)	9
Covid tester (FA)	165
Övrigt farligt avfall (FA)	2 454
Totalt Fabrik	2 926 606
Totalt	9 212 311

FA anger att avfallsfraktionen är klassad som Farligt Avfall (Våra boendes avfall beräknas enligt nyckeltal från Avfallsverige och Förpacknings- och tidningsinsamlingen till 500 000 kg och är inte en del av totalen).

GRI 401-1
ANTAL NYANSTÄLLDA
OCH PERSONALOMSÄTTNING

	Totalt	Andel %	Malaysia		Sverige	
			Antal (st)	Andel %	Antal (st)	Andel %
Nyanställda under året						
Totalt	212	38	15	31	197	41
Män under 30 år	151	27	5	13	146	74
Kvinnor under 30 år	12	2	3	8	9	5
Män 30-50 år	46	8	7	18	39	20
Kvinnor 30-50 år	3	1	0	0	3	2
Män över 50 år	0	0	0	0	0	0
Kvinnor över 50 år	0	0	0	0	0	0
Personer som slutat under året						
Totalt	125	22	2	4	123	25
Män under 30 år	93	16	0	0	93	19
Kvinnor under 30 år	4	1	0	0	4	1
Män 30-50 år	25	4	1	2	24	5
Kvinnor 30-50 år	1	<1%	1	2	0	0
Män över 50 år	2	<1%	0	0	2	<1%
Kvinnor över 50 år	0	0	0	0	0	0

Antalet heltidsarbetare, inklusive provanställningar, i koncernen var i medel under året 565 (452) varav 26 kvinnor (12) och 539 män (440). Sjuktalet i hela koncernen var 0,83% varav den svenska verksamheten hade 1,17% och den malaysiska verksamheten 0,81%. Sett enbart till fast anställda exklusive provanställningar är antalet personer som slutat i Malaysia 17st eller 9,6%.

För verksamheten i Sverige är antal heltidsarbetare beräknat som ett genomsnitt över året. För verksamheten i Malaysia anges antal heltidsanställda 2021-12-31

GRI 202-1
FÖRMÅNER TILL HELTIDANSTÄLLDA SOM INTE GES TILL
TILLFÄLLIGT ANSTÄLLDA ELLER DELTIDANSTÄLLDA

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

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

GRI 401-3
FÖRÄLDRALEDIGHET

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

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

	Malaysia		Sverige	
	Medarbetare	Leverantör	Medarbetare	Leverantör
Antal arbetsrelaterade dödsfall	0	0	0	0
Antal arbetsskador med allvarlig konsekvens	0	0	0	0
Totalt antal inrapporterade arbetsskador	10(1,05)	0	0	4 (1,11)
Totalt antal arbetade timmar*	946 391	119 916	87 281	360 000
Antal inrapporterade arbetsrelaterad ohälsa	0	0	2	0

*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.

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

Under året har totalt 14 arbetsrelaterade olyckor inrapporterats. Olyckorna utgjordes främst av fall, halk och snubbel, enstaka skärskador och en överbelastningsskada. SIBS arbetar löpande med

I Sverige har alla tillgång till friskvårdsbidrag "egna" pass på gym och andra aktiviteter som förespråkar träning. För den nya fabriken planeras ett personalgym m m 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
MÅNGFALD OCH LIKA FÖRUTSÄTTNINGAR

	Totalt %	Sverige %	Malaysia %
Kvinnor	5	17	4
Män	93	83	96
Under 30 år	54	23	57
30-50 år	44	85	42
Över 50 år	1	2	1

Gästarbetare från Myanmar utgör 34% av våra anställda i Malaysia

Region	Medellön kvinnor i förhållande till män %
Totalt	212
Sverige	74
Malaysia	145

Vår kartläggning för 2021 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 212% 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 även 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, 408, 409
FACKFRIHET, BARNARBETE, TVÅNGSARBETE

SIBS har inte kollektivavtal. 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 m m.

I Malaysia sker detta främst genom deltagande som representanter i hälso- och säkerhetskommittén som i sin tur följer upp och utvärderar arbetsmiljöarbetet. Risk för barnarbete finns främst hos materialleverantörer i Kina. Risk för tvångsarbete finns främst hos materialleverantörer och verksamhet med gästarbetare. Åtgärder som har genomförts är upprättandet av en uppförandekod för leverantörer och leverantörsuppföljningar. SIBS avser att under 2022 ta fram och implementera en ny process att säkerställa vår uppförandekod i leverantörskedjan.

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

SIBS produkt är de lägenheter som vi hyr ut till våra hyresgäster. 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), 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 2-2
LISTA ÖVER VÄSENTLIGA ÄMNEN

Ekonomisk påverkan	
GRI 201: Ekonomiskt resultat 2016	201-1 Skapat och fördelat ekonomiskt värde 201-4 Finansiellt statligt stöd
GRI 202: Marknadsnärvaro 2016	202-1 Förhållande mellan lön och minimilön
GRI 205: Antikorruption 2016	205-1 Verksamhet utvärderad med avseende på risker relaterade till korruption 205-2 Kommunikation och utbildning gällande antikorruptionspolicy och processer 205-3 Bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder
Miljöpåverkan	
GRI 302: Energi 2016	302-1 Energikonsumtion inom organisationen
GRI 303: Vatten och avlopp 2018	303-1 Användning av vatten som delad resurs 303-2 Hantering av påverkan kopplat till utsläpp av vatten 303-5 Vattenanvändning
GRI 305: Utsläpp 2016	305-1 Direkta växthusgasutsläpp (Scope 1) 305-2 Indirekta växthusgasutsläpp från energi (Scope 2) 305-3 Övriga indirekta växthusgasutsläpp (Scope 3)
GRI 306: Avfall 2020	306-1 Generering av avfall och signifikanta avfallrelaterad påverkan 306-2 Hantering av betydande påverkan kopplat till avfall 306-3 Avfallsmängder
Social påverkan	
GRI 401: Anställda 2016	401-1 Antal nyanställda och personalomsättning 401-3 Föräldradedighet
GRI 403: Hälsa och säkerhet 2018	403-1 Arbetsmiljöledningssystem 403-2 Identifiering och utredning av risker i arbetsmiljön 403-4 Involvering, konsultation och kommunikation med arbetstagare i frågor som rör hälsa och säkerhet på arbetet 403-6 Främjande av arbetstagares hälsa 403-9 Arbetsrelaterade skador 403-10 Arbetsrelaterad ohälsa
GRI 404: Kompetensutveckling 2016	404-1 Genomsnittligt antal utbildningstimmar per år och anställd
GRI 405: Mångfald och lika förutsättningar 2016	405-1 Mångfald bland ledning, styrelse och anställda 405-2 Löneförhållande för kvinnor och män
GRI 413: Lokalsamhället 2016	413-1 Verksamhet med lokalt samhällsengagemang, konsekvensbedömningar och utvecklingsprogram
GRI 416: Kunders hälsa och säkerhet 2016	416-1 Bedömning av produkter och tjänsters påverkan på hälsa och säkerhet 416-2 Avvikelse där produkter och tjänster inte levt upp till gällande lagar och riktlinjer för hälsa och säkerhet

Denna hållbarhetsrapport upprättas i enlighet med GRI standards 2021 men granskas inte mot GRI. Ekonomisk redovisning granskas av extern revisor enligt årsredovisningslagen. SIBS hållbarhetsrapporterar årligen.





Styrelse



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
styrelseordförande för
SIBS AB & Group

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



JOHAN KARLSSON

Medgrundare och
styrelseledamot för
SIBS AB & Group

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 Ehrn-rooth och Gunnar Brock. Johan studerade affärsätt vid Linköpings universitet.

Ledning



ERIK THOMAEUS
VD SIBS AB & Group

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



ULF THOMAEUS
CFO SIBS AB & Group

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



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.



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.



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. David har tillbringat sin karriär inom sjöfartsindustrin och då huvudsakligen i Asien. Han startade sin karriär till sjöss och den ledde vidare till arbete inom fartygsfinansieringsföretag och som Fartygsmäklare.



ANNA LYSE DAL
Redovisningschef

Anna ansvarar för koncernredovisningen och har lång erfarenhet av att arbeta med redovisning. De senaste 10 åren har hon arbetat på olika revisionsföretag och särskilt mot fastighetssektorn.



VIKTOR RYD
VD MOBY AB

Viktor är VD för MOBY och 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.



PATRIK JENSEN
VD MOKO AB

Patrik är VD för Moko. Han 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.



PÄR-HENRIK ALMÉN
Vice VD 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 byggteknisk utbildning samt utbildning som Certifierad kontrollchef enligt Plan- och Bygglagen.



JON MELLQVIST
Hållbarhetschef

Jon är koncernens hållbarhetschef. Han 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.

Finansiell rapportering



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för SIBS AB (publ), org. nr 559050-3070, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021. Uppgifter inom parentes avser föregående räkenskapsår. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Januari – december 2021

Hyresintäkterna ökade till 16 602 Tkr (11 958) och bruttoreultatet ökade till 52 404 Tkr (9 461)

Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 259 100 Tkr (61 163)

Resultat från intressebolag uppgick till 419 607 Tkr (175 489)

Årets rörelseresultat uppgick till 666 739 Tkr (203 868)

Allmänt om verksamheten

SIBS Group bildades 2016 med tanken om att utmana normer och skapa en smartare metod för bostadsbyggande och fastighetsutveckling. 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 byggtider.

SIBS Group med sina 565 anställda verkar inom hela fastighetskedjan – från förvärv och utveckling till produktion, transport, byggnation och fastighetsförvaltning. SIBS har som målbild att årligen producera ca 5 000 hyreslägenheter för egen förvaltning.

Inom SIBS Group finns fem bolag som täcker hela värdekedjan från förvärv till fastighetsförvaltning. Expertis och kontinuerlig utveckling stannar inom koncernen och bidrar till en kvalitetssäkrad och utvecklande verksamhet. Vårt egenutvecklade modulära design- och byggsystem medger större flexibilitet i utförande och betydligt kortare byggtider. Våra egenproducerade bostäder förvaltas långsiktigt inom koncernen.

Vårt erbjudande

Med hyresgästerna i fokus utvecklar vi vackra, trivsamma och prisvärda hyreslägenheter. Våra bostäder bidrar till skapandet av det goda samhället och utformas med fokus på hållbarhet, kvalitet, funktionalitet och design. De tilltalar en bred målgrupp med olika bakgrund som befinner sig i olika skeden i livet.

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

MOKO AB är ansvariga för utveckling och projektering

MOBY AB är byggbolag

SIBS Sdn Bhd är det modulproducerande bolaget beläget i Malaysia

Frontlog AB är logistikbolaget

Sveaviken Bostad AB är verksamma inom bostadsutveckling och förvaltning

Ägarfördelning per den 31 december 2021

Ägare	Antal aktier	Ägande i %
Industrium AB	146 550	26,4
Neptunia Invest AB	95 498	17,2
Landera AB	92 268	16,6
Ramstedt Gruppen AB	70 891	12,8
Exoro Capital AB	49 934	9,0
Övriga aktieägare	100 414	18,0
Totalt	555 555	100,0

Väsentliga händelser under året

Tillträde av två fastigheter i Enköping belägna precis invid Enköping Station.

Förvärv av byggrätt om 30 000 kvm ljus BTA i Mariefred tillsammans med Nordsten Sveafastigheter.

Förvärv av byggrätt om 13 000 kvm ljus BTA i Vega i Hanninge tillsammans med Slättö.

Utökar framgångsrikt vårt gröna obligationslån (ISIN SE0014965729) med förfall den 19 april 2024 med 150 Mkr.

Produktionsstart av 282 bostäder i Nykvarn centrum.

Förvärv av fastighet i Vallentuna centrum med byggrätt om ca 2 000 kvm ljus BTA.

Utökar vårt gröna obligationslån (ISIN SE0014965729) med förfall den 19 april 2024 med 50 mkr.

Sveaviken vinner markanvisning i Barkarby med byggrätt om 16 500 kvm ljus BTA.

Sveaviken förvärvar fastighet i Sollentuna och planerar för byggnation för upp till 300 lägenheter.

Sveaviken förvärvade fastighet i Eskilstuna och planerar för byggnation av upp till 300 lägenheter.

Sveaviken Bostad vinner markanvisning i Linköping där 48 lägenheter kommer uppföras.

Sveaviken Bostad skriver arrendeavtal med Helsingborg om att uppföra 78 lägenheter i Gåseback.

SIBS ingår avsiktsförklaring om att bilda ett JV med Slättö Value Add II för att utveckla drygt 4 000 lägenheter från SIBS projektportfölj.

SIBS initierar ett skriftligt förfarande och genomför en riktad nyemission om 250 mkr till en grupp investerare.

Sveaviken Bostad färdigställer 75 hyresrätter i stadsdelen Brunshög i Lund och genomför förvärvet av fastigheten Lund Parasollet 2.

SIBS AB erhåller certifiering enligt ISO 9001 och 14001.

På extra bolagsstämma beslutar SIBS om och genomför en riktad nyemission om 55 555 aktier och tillförs 250 mkr.

SIBS och Slättö i första affären inom ramen för gemensamt bolag med ambition att bygga minst 4 000 gröna bostäder till ett färdigställt värde om ca 10 miljarder kronor.

Sveaviken Bostad förvärvar fastighet i Örebro med 117 hållbara nybyggda hyresrätter från JV.

Sveaviken vann markanvisning i Portkvarteren i Centrala Brunshög i Lund och planerar att bygga ca 100 lägenheter på platsen.

Sveaviken erhåller ytterligare markanvisning från Stockholms stad i Husby/Kista och planerar att bygga ca 140 tillkommande lägenheter.

Händelser av väsentlig betydelse efter räkenskapsårets utgång

Händelser efter räkenskapsårets utgång återfinns även under not 45.

Sveaviken förvärvar byggrätter i Botkyrka och planerar för mellan 3 000 och 5 000 bostäder.

I gemensamt JV förvärvar Sveaviken och Nordsten industrifastighet i Enköping och planerar för ca 500 lägenheter.

Sveaviken förvärvar fastighet i centrala Huddinge med byggrätt för ca 100 bostäder.

Sveaviken och Slättö genomför flera affärer för att renodla ägande och optimera förvaltning. Förändringarna innebär att Sveaviken och tre av Slättös fonder avyttrar respektive förvärvar andelar av varandra, i projekt som tidigare ägts och utvecklats gemensamt.

Organisation och medarbetare

Antalet heltidsarbetare, inklusive provanställningar, i koncernen var i medel under året 565 (452) varav 26 kvinnor (12) och 539 män (440). Sjuktalet i hela koncernen var 0,83% varav den svenska verksamheten hade 1,17% och den malaysiska verksamheten 0,81%.

Påverkande marknadsfaktorer

SIBS har fortfarande inte observerat några väsentliga negativa konsekvenser för verksamheten under 2021 vilka kan kopplas till utbrottet av covid-19. Totalt har SIBS påverkats marginellt under pandemin och verksamheten har inte drabbats av förseningar i produktion eller ökad vakans i våra fastigheter.

Branschen har under pandemin haft stigande materialpriser vilket SIBS till största del besparats ifrån. Det beror främst på att materialpriserna inte ökat lika mycket i Sydostasien där majoriteten av SIBS inköp sker.

Sjöfartsmarknaden har påverkats av pandemin men SIBS har framgångsrikt hanterat utmaningarna vilket gjort att leveranserna fullföljts utan att orsaka förseningar i produktionen.

Vid årsskiftet 2021-2022 upphörde investeringsstödet vilket troligtvis gör att antalet byggstarter av nya hyresrätter minskar under 2022. Enligt statistik från Boverket användes stödet för 27 procent av bostäderna som byggdes 2020.

Samtidigt letar både migrationsverket och kommuner boenden till de 1000-tals flyktingar som kommer till Sverige från Ukraina. Enligt Migrationsverkets högsta prognos kan antalet som söker sig hit bli över 200 000 fram till juni 2022, beroende på hur kriget i Ukraina utvecklar sig.

Kommentarer till koncernens resultat

Resultat och ställning

Koncernens hyresintäkter uppgick till 16 602 (11 958) tkr, rörelseresultatet till 666 739 (203 869) tkr och resultatet efter skatt var 542 926 (162 559) tkr.

Orealiserad värdeförändring uppgår till 259 100 (61 163) tkr och den totala balansomslutningen till 3 039 487 (1 548 580) tkr.

Moderbolagets intäkter uppgick till 96 429 (101 292) tkr, rörelseresultatet uppgick till -33 058 (-21 085) tkr och resultatet efter skatt var 159 629 (-27 342) tkr.

Moderbolagets balansomslutning uppgick till 1 312 766 (728 168) tkr.

SIBS hanterar en osäker marknad med stabilitet

Sammantaget flera marknadsfaktorer såsom ökade produktionskostnader, osäker tillgång på cement i kombination med slopade investeringsstöd finns en risk att antalet nyproducerade hyresfastigheter minskar. SIBS värdekedja och geografiska placering gör att vi hanterar en osäker marknad med stabilitet. Vi har fortsatt låga produktionskostnader och hög kostnadskontroll vilket gör att vi kan fortsätta att starta och färdigställa våra projekt som planerat. Vi har också tidigt viktat vår projektportfölj mot mer stadsnära områden för att inte vara beroende av investeringsstödet för att starta våra projekt. Vi fortsätter som alltid att följa marknaden noggrant och säkerställer att vi står väl rustade för att hantera flera tänkbara scenarier oavsett bakomliggande orsak. Vi kan samtidigt konstatera att SIBS står starka i rådande marknadsläge.

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.

Under året har arbetet enligt bolagets hållbarhetsstrategi fortlöpt. SIBS AB har också erhållit certifiering enligt ISO 9001 och 14001 vilket innebär att vårt ledningssystem uppfyller internationella standardiseringsorganisationens krav på ledningssystem för kvalitet och miljö. Vidare har SIBS också genomfört en intressent- och väsentlighetsanalys som också är implementerad i arbetet. Under året har två projekt miljöcertifierats enligt Miljöbyggnad Silver, och vi arbetar för att alla våra byggnader ska miljöcertifieras. SIBS redovisar perioden 2021 enligt GRI för första gången.

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.

Arbetet styrs även av ett antal policys såsom

- Informationspolicy
- Insiderpolicy
- Finanspolicy
- Miljö- och kvalitetspolicy
- Uppförandekod

Policyerna ses över årligen och godkänns av styrelsen.

SIBS står väl rustat för tillväxt under kommande år

SIBS har under året gjort en strategisk genomlysning av verksamhetens potential vilket resulterar i att bolaget under 2022 tar klivet in i fler marknadssegment och organiserar verksamheten i de två affärsområdena Bostadsutveckling & Förvaltning samt Licensiering & Partnerskap (beskrivna på sidorna 14-15).

Inom Bostadsutveckling & Förvaltning utökar vi vårt segment med fler fastighetskategorier för att också omfatta kommersiella fastigheter i form av hotell samt samhällsfastigheter i form av äldreboende.

Inom Licensiering & Partnerskap erbjuder vi fastighetsutvecklare och bostadsbyggare att använda SIBS system och fabrikskoncept på marknader utanför Sverige, med oss som partner. Med en etablerad verksamhet i Malaysia och Sverige är också det globala perspektivet ett naturligt nästa steg.

SIBS fortsätter vidare att omsorgsfullt utveckla sin projektportfölj i enlighet med sina affärsområden och med väl avvägd riskprofil.

Vår nya strategi ger oss större möjligheter att skapa tillväxt inom olika segment i olika konjunkturen på fler geografiska marknader. Vår kunskap om bostadsutveckling med ConstructionTech i kärnan skapar därmed värde för samhället i större skala.

SIBS målsättning är på ett strategiskt plan att effektivisera och utveckla byggbranschen med hjälp av teknologi. Vår expertis inom ConstructionTech ger oss en kontrollerad och effektiv produktionsprocess med stora tids- och kostnadsbesparingar jämfört med traditionellt byggande. På så sätt kan vi leverera vackra, högkvalitativa och prisvärda hem som genom rimlig hyra och rätt läge blir tillgängliga för fler. Våra bostäder tilltalar en bred målgrupp med olika bakgrund som befinner sig i olika skeden i livet.

Förslag till vinstdisposition (SEK)

Moderbolaget

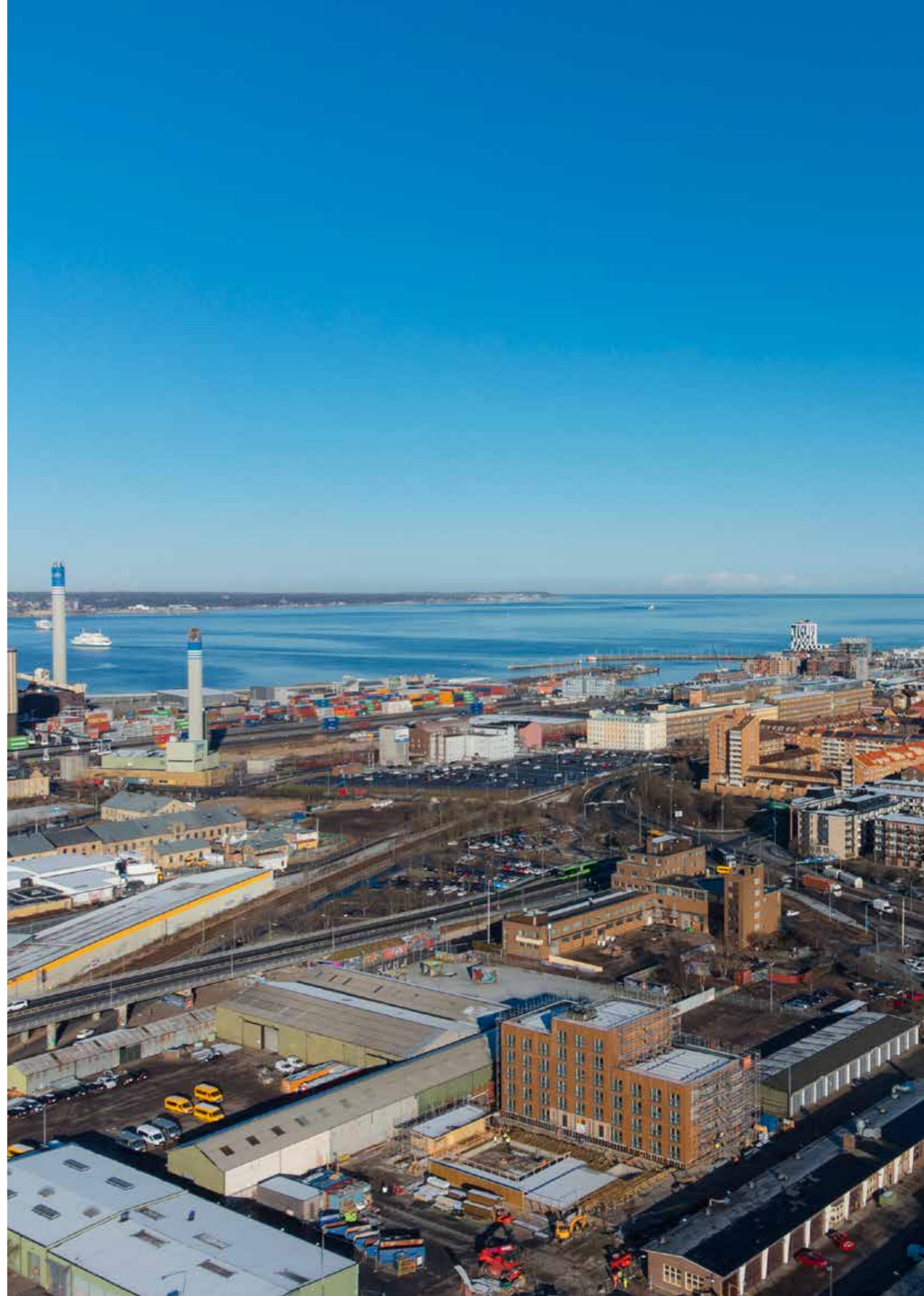
Till årsstämmans förfogande finns följande vinstmedel i moderbolaget:

Balanserat resultat	-314 222 029
Erhållna kapitaltillskott	486 944 445
Årets resultat	159 630 457
Summa	332 352 873

Styrelsen och verkställande direktören föreslår:

Utdelning, 180 kr per aktie	100 000 000
Balanseras i ny räkning	232 352 873
Summa	332 352 873

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
Projekt-risker	I projekten finns olika typer av risker under projektets fortlopande såsom vid markförvärv, detaljplaneskedet och projektering där rätt analys och kalkyl är av största vikt för en förutsägbar process med god lönsamhet. Även miljömässiga omständigheter eller tekniska problem kan leda till förseningar och ökade kostnader eller minskade intäkter.	SIBS har en tydlig projektstyrning med löpande utvärdering och utveckling. Kalkyler och prognoser stäms av regelbundet för god kostnadskontroll och rätt intäktsbedömning. Under processen finns tydliga beslutsgrindar för att inhämta godkännande efter genomlysning av underlag. SIBS kvalitets- och miljöpolicy är en viktig grund för riskhantering i projekten. SIBS lägger stor vikt vid rätt analys från projektets tidiga skeden för rätt ingångsvärden. Specifik kompetens inom områden som byggt teknik 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. Projektrisiker minimeras med ett regelsatt system som varnar och omöjliggör att det som ritas inte följer förutbestämda parametrar eller myndighetskrav. Arkitektoniska objekt i projekteringsarbetet säkerställer erfarenhetsåterföring.
Störningar produktion i fabrik	Under produktionsfasen finns risk att fabriken drabbas av oplanerade produktionsstopp. Det skulle kunna orsaka förseningar i våra projekt vilket i sin tur kan driva kostnader i projektet.	Vi har en kontinuerlig kvalitetssäkring av interna rutiner och processer för vår produktion. Varje moment är dokumenterat för att säkerställa rätt utförande och en god grund för utveckling och förbättring av processtyrning. Vidare är produktionsprocessen uppdelad i 45 huvudprocesser och där det föreligger störst produktionsrisk är huvudprocessen i sin tur, indelad i flera underprocesser. Under 2022 färdigställs SIBS andra fabrik vilket bidrar till ökad driftsäkerhet.
Störningar i logistikflödet	Störningar i logistikflöden riskerar att orsaka förseningar och fördyra processer under väntetider eller omplanering.	Mycket tydlig processtyrning ger en god förutsägbarhet i produktionen vilket gör att vi kan planera, synkronisera och optimera transporterna.
Organisation	SIBS värdekedja kräver hög kompetens på olika nivåer och inom specifika specialistområden. Förlust av dessa kompetenser kan leda till felaktiga beslut eller lägre effektivitet. Om bolaget upplevs som bristande i värderingar eller ledarskap kan personalomsättning öka och rekryteringar försäras.	Vi arbetar målmedvetet för att erbjuda våra medarbetare trygghet, gemenskap och utveckling. Vi har tydliga värderingar och policys som är naturligt implementerade i verksamheten. Riktlinjer och rutiner utvecklas kontinuerligt. Vi dokumenterar utveckling för att säkerställa att inget moment är personberoende.
Fastighets-kostnader	Förvaltningskostnader är delvis beroende av den allmänna kostnadsutvecklingen. Men det ligger också i de kostnader som måste bäras av SIBS och inte kan täckas av relevanta hyreshöjningar eller vidarefakturer. Det finns också risker i oplanerad reparation eller underhåll som också kan tänkas påverka fastighetens värde.	Vi har kvalitetssäkrade underhållsplaner för samtliga fastigheter. Vi har en förvaltning som löpande arbetar med att optimera kostnads- och intäktsidan och som 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.

FINANSIELLA RISKER

RISKOMRÅDE	BESKRIVNING	HANTERING
Investeringar	SIBS verksamhet omfattar löpande investeringar i form av exempelvis förvärv och för ökad produktionskapacitet. Om investeringarna inte motsvarar avkastningskravet riskerar värdet på fastigheterna urholkas. Om produktionskapaciteten inte klarar beräknad leverans riskerar tillväxtmålen att inte uppnås samt att det i enskilda projekt kan förekomma förseningar och fördyrande omständigheter.	En god kunskap om marknaden samt analys av varje enskilt förvärvs förutsättningar ger en god grund för en väl avvägd kalkyl. Fastighetsportföljen utvärderas löpande. Investeringar i fabriken bedöms och utvärderas systematiskt och löpande. Produktionskapacitet säkerställs kontinuerligt.
Hyresintäkter och vakanser	Hyresintäkterna påverkas av ett flertal faktorer däribland utbud och efterfrågan som styrs av exempelvis befintligt bestånd av bostäder, befolkningstillväxt och sysselsättning. Därtill skapas efterfrågan i hur väl utformade bostäderna är efter målgruppens behov och önskan. Bristande kunskap om målgruppens behov samt bristande förvaltningskvalitet kan leda till lägre kundnöjdhet och ökad vakansrisk.	SIBS prioriterar en mycket god marknadskännedom för etablering i lägen med god efterfrågan. Prioriterat är utveckling av bostäderna med hyresgästen i fokus och insikt i målgruppens behov och drivkrafter. Vidare förs en nära dialog med hyresgästerna. Godkännande av hyresgäster sker enligt utarbetad process där även hyresgästens betalningsförmåga säkerställs.
Refinansierings- och likviditetsrisk	SIBS är verksamma i en kapitalintensiv bransch där finansieringskostnader är en stor kostnadspost. Refinansieringsrisk avser risken att finansiering inte kan erhållas eller förnyas vid lånefall, eller att refinansieringen endast kan förnyas till en betydligt högre kostnad. Likviditetsrisk avser risken att inte ha tillräcklig betalningsberedskap för förutsedda och/eller oförutsedda utgifter. Likviditeten är nödvändig för finansiering av pågående projekt, drift av verksamheten samt betalning av räntor och amorteringar. Bristande regel- eller avtalsefterlevnad kan innebära påföljder samt att förtroendet skadas eller att villkoren för extern finansiering påverkas.	Hanteringen av finansiella risker regleras av finanspolicyn som en gång per år ses över och fastställs av styrelsen. Finanspolicyn anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten ska bedrivas. Syftet är att säkerställa en god kontroll och ordnade finansieringsförhållanden.
Ränterisk	Utgifter för ränta på lånat kapital är en stor kostnadspost i SIBS resultaträkning. Ränterisk innebär att fluktuationer i marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler kan ha betydande påverkan på bolagets resultat. Om marknadsräntorna stiger eller om SIBS binder sina räntor vid en nivå som är högre än marknadsräntan finns en risk för stigande ränteutgifter.	Finanspolicyn reglerar räntebindning och riskmandat. Syftet är att säkerställa en god kontroll och ordnade finansieringsförhållanden.
Finansiell rapportering	Finansiell rapportering är viktig för såväl rätt beslut som för en transparent och förtroendebyggande dialog med externa parter och intressenter.	Ekonomiavdelningen besitter hög kompetens, bolaget har en finansiell kalender för all extern rapportering. SIBS arbetar internt med månadsrapportering och veckovis med projektavstämningar. Avstämning med revisor sker löpande.

OMVÄRLDSRISKER

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

STRATEGISKA RISKER

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

HÅLLBARHETSRIKES

RISKOMRÅDE	BESKRIVNING	HANTERING
Negativ påverkan på klimatet	Byggnation och drift av byggnader har generellt en stor påverkan på klimatet. Denna påverkan måste minska snabbt för att vi ska klara 2 graders målet.	Stort fokus på energieffektiva byggnader och planering för netto noll klimatutsläpp
Arbetsplatsolyckor	SIBS är verksam inom både industri och byggnation vilket båda är branscher med stora risker för arbetsplatsolyckor så som t.ex. fall och klämskador.	Systematiskt arbetsmiljöarbete genom hela processen med regelbundna undersökningar, riskbedömningar, åtgärder och uppföljning. Arbetsmiljön har högsta prioritet. Byggbolaget MOBY är certifierade enligt ISO 45001.
Misslyckas med att nå miljökrav	Vår gröna certifiering, certifieringssystemen Miljöbyggnad och LEED, markanvisningar och lagstiftning ställer alla krav som vi måste uppfylla.	Systematiskt miljöarbete enligt ISO 14001. Vi har en sammanställning av alla övergripande miljökrav och tar fram projektspecifika krav för alla projekt. Alla krav har en ansvarig person som säkerställer att vi uppfyller kravet.
Brister i att leva upp till våra värderingar	Att vi eller våra underleverantörer inte lever upp till våra grundläggande värderingar inom mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorrupktion.	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.

Koncernens resultaträkning

TKR	Not	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Hysesintäkter	9,10	16 602	11 958
Projekt och entreprenad intäkter	9	836 361	224 376
Totala intäkter		852 963	236 334
Kostnader projekt och entreprenadverksamhet		-797 801	-224 376
Fastighetskostnader	11	-2 757	-2 497
Bruttoresultat		52 404	9 461
Aktiverat arbete för egen räkning	18	93 280	96 966
Utvecklingskostnader		-93 280	-96 966
Administrationsomkostnader	12,13	-65 483	-44 326
Rörelseresultat före värdeförändring		-13 080	-34 865
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	19	259 100	61 163
Övriga rörelseintäkter		1 449	2 122
Övriga rörelsekostnader		-338	-40
Resultat från intresseföretag	27	419 607	175 489
Rörelseresultat		666 739	203 869
Finansiella intäkter	15	560	413
Finansiella kostnader	16	-66 839	-19 441
Resultat före skatt		600 460	184 841
Skatter	17	-57 534	-22 282
Periodens resultat		542 926	162 559
Hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		545 693	161 473
Innehav utan bestämmande inflytande		-2 767	1 086
Summa periodens resultat		542 926	162 558
PERIODENS RESULTAT		542 926	162 558
Övrigt totalresultat			
<i>Poster som kan komma att omklassificeras till resultaträkningen</i>			
Uppskrivning rörelsefastigheter		20 232	-
Omräkningsdifferenser		7 519	-34 363
Övrigt totalresultat för året, netto efter skatt		27 751	-34 363
Summa totalresultat för perioden		570 676	128 195
Totalresultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		573 443	127 109
Innehav utan bestämmande inflytande		-2 767	1 086
Summa totalresultat för perioden		570 676	128 195

Kommentarer till totalresultatet

Hysesintäkterna ökade under perioden till 16 602 Tkr och driftkostnaderna till 2 757 Tkr. Ökningarna är hänförligt till att SIBS förvaltar ett större hyresbestånd.

Koncernen redovisar projekt och entreprenadintäkter om 836 361 Tkr och kostnader motsvarande 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 utveckling har uppgått till 93 280 Tkr och

aktiveras i balansräkningen på posten Balanserade utvecklingskostnader.

Administrationskostnaderna uppgick till 65 483 Tkr varav avskrivningarna utgjorde 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	2021 jan-dec	2020 jan-dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Balanserade utvecklingskostnader	18	272 627	193 434
Förvaltningsfastigheter	19	679 998	393 000
Rörelsefastigheter	20	273 995	109 700
Nyttjanderättstillgångar	23	2 159	-
Förbättringsutgifter på annans fastighet	21	41	108
Maskiner och inventarier	22	33 690	28 553
Uppskjuten skattefordran	24	12 054	-
Andelar i intresseföretag och joint venture	27	673 191	258 117
Övriga långfristiga fordringar	28	7 716	7 716
Summa anläggningstillgångar		1 955 471	990 628
Omsättningstillgångar			
Varulager	29	58 610	52 106
Upparbetad ej fakturerad intäkt	44	238 025	148 385
Kundfordringar	30	246 700	311
Fordringar hos intresseföretag		299 058	39 600
Övriga fordringar	31	55 806	85 772
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32	6 890	3 627
Likvida medel	33	178 926	228 151
Summa omsättningstillgångar		1 084 016	557 952
SUMMA TILLGÅNGAR		3 039 487	1 548 580

Koncernens rapport över finansiell ställning

TKR	Not	2021 jan-dec	2020 jan-dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
	34		
Moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital		556	500
Övrigt tillskjutet kapital		486 944	237 000
Reserver		1 883	-25 868
Balanserat resultat inklusive årets resultat		850 049	304 806
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 339 431	515 987
Innehav utan bestämmande inflytande		4 340	7 107
Summa eget kapital		1 343 771	523 094
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	35	955 195	599 551
Uppskjutna skatteskulder	24	39 652	17 774
Övriga avsättningar	36	6 821	-
Summa långfristiga skulder		1 001 668	617 325
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	35	179 096	127 343
Fakturerad ej upparbetad intäkt	44	2 414	61 358
Leverantörsskulder		126 853	87 031
Skulder till intresseföretag		77 429	17 538
Aktuella skatteskulder		417	5 578
Övriga skulder	37	242 954	90 913
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38	64 886	18 400
Summa kortfristiga skulder		694 048	408 161
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 039 487	1 548 580

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

Kommentarer till koncernens balansräkning

Förvaltningsfastigheter

Posten förvaltningsfastigheter ökar under perioden. Ökningen är till övervägande del hänförlig till förvärv av fastigheter samt värdeförändringar.

Andelar i intressebolag

Andelar i intressebolag uppgår till 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 %.

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	
Ingående eget kapital per 1 januari 2020	50	137 000	8 495	143 334	6 021	294 900
Totalresultat för året:						
Årets resultat	-	-	-	161 472	1 086	162 558
– Omräkningsdifferenser, netto	-	-	-34 363	-	-	-34 363
Summa totalresultat	-	-	-34 363	161 472	1 086	128 194
Transaktioner med aktieägare:						
Fondemission	450	-	-	-450	-	-
Aktieägartillskott	-	100 000	-	-	-	100 000
Summa transaktioner med aktieägare	450	100 000	-	-450	-	100 000
Utgående eget kapital per 31 december 2020	500	237 000	-25 868	304 355	7 107	523 094
Ingående eget kapital per 1 januari 2021	500	237 000	-25 868	304 355	7 107	523 094
Årets resultat	-	-	-	545 692	-2 767	542 926
Uppskrivning rörelsefastighet	-	-	20 232	-	-	20 232
– Omräkningsdifferenser, netto	-	-	7 518	-	-	7 518
Summa totalresultat	-	-	27 751	545 692	-2 767	570 676
Transaktioner med aktieägare:						
Nyemission	56	249 944	-	-	-	250 000
Summa transaktioner med aktieägare	56	249 944	-	-	-	250 000
Utgående eget kapital per 31 december 2021	556	486 944	1 883	850 047	4 340	1 343 771

Koncernens Kassaflödesanalys

TKR	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	600 460	184 840
– Avskrivningar och nedskrivningar	30 223	27 839
– Realisationsresultat	-48 552	-
– Kapitaliserad ränta	3 515	5 364
– Verkligt värdevärdering via resultaträkning	-259 100	-61 163
– Resultatandel intresseföretag, joint venture	-362 953	-124 928
– Avsättningar	6 821	-
– Orealiserade kursdifferenser	-3 072	-18 821
	-32 659	13 131
Betald inkomstskatt	-6 980	-2 949
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-39 639	10 182
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av varulager	-2 861	-30 703
Minskning(+)/ökning(-) av kortfristiga fordringar	-280 359	-115 307
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	168 155	208 851
Summa förändring i rörelsekapitalet	-115 065	62 841
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-154 704	73 023
Investeringsverksamheten		
Aktiverade utvecklingskostnader	-89 918	-96 966
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-14 567	-373 603
Förvärv av rörelsefastigheter	-138 782	-10 482
Förvärv, kapitaltillskott intresseföretag	-52 122	-
Förvärv/Försäljning av dotterföretag	-	67
Lån till intresseföretag	-106 407	2 710
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-14 740
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	-10 869	-
Förändring långfristiga lån	397	-1 750
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-412 269	-494 765

Koncernens Kassaflödesanalys

TKR	Not	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Finansieringsverksamheten	40		
Erhållna aktieägartillskott		-	47 579
Nyemission		250 000	-
Upptagna obligationslån		236 865	352 383
Upptagna övriga lån		-	129 718
Upptagna banklån		47 254	254 437
Amortering av banklån		-17 211	-17 805
Amortering leasingkulld		-	-2 857
Amortering aktieägarlån		-	-141 922
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		516 908	621 533
ÅRETS KASSAFLÖDE		-50 065	199 791
Likvida medel vid årets början		228 151	30 166
Kursdifferens i likvida medel		840	-1 806
Likvida medel vid årets slut		178 928	228 151

Moderbolagets Resultaträkning

TKR	Not	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Rörelsens intäkter mm			
Nettoomsättning		3 113	4 326
Aktiverat arbete för egen räkning	18	93 280	96 966
Övriga rörelseintäkter		35	-
		96 429	101 292
Rörelsens kostnader			
Utvecklingskostnader		-93 280	-96 966
Administrationsomkostnader	12,13	-35 868	-25 372
Övriga rörelsekostnader		-338	-39
Rörelseresultat		-33 058	-21 085
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från andelar i koncernföretag	14	242 743	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	15	9 267	651
Räntekostnader och liknande resultatposter	16	-59 322	-6 907
Resultat efter finansiella poster		159 629	-27 342
Aktuell skatt	17	-	-
ÅRETS RESULTAT		159 629	-27 342

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för moderbolaget.

Moderbolagets Balansräkning

TKR	Not	2021 jan-dec	2020 jan-dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utvecklingsutgifter	18	275 990	193 434
		275 990	193 434
Materiella anläggningstillgångar			
Förbättringsutgifter på annans fastighet	21	41	108
Inventarier	22	370	645
		411	753
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	25	205 260	61 590
Fordringar hos koncernföretag	26	637 141	210 558
Andelar i intresseföretag	27	35	35
Fordringar hos intresseföretag		-	-
Andra långfristiga fordringar	28	7 716	7 716
		850 152	279 899
Summa anläggningstillgångar		1 126 552	474 085
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	219
Fordringar hos koncernföretag		-	-
Övriga fordringar	31	3 278	5 128
Fordringar hos intresseföretag		31 633	34 655
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32	1 515	1 525
		36 426	41 527
Kassa och bank	33	149 788	212 556
Summa omsättningstillgångar		186 214	254 083
SUMMA TILLGÅNGAR		1 312 766	728 168

Moderbolagets Balansräkning

TKR	Not	2021 jan-dec	2020 jan-dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	34		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		556	500
Fond för utvecklingsutgifter		275 990	193 434
		276 545	193 484
Fritt eget kapital			
Övrigt tillskjutet kapital		486 944	237 000
Balanserat resultat		-314 222	-203 875
Årets resultat		159 629	-27 342
		332 351	5 783
Summa eget kapital		608 896	199 267
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		29 319	72 400
Långfristiga räntebärande skulder	35	593 400	353 020
		622 719	425 420
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder		-	-
Leverantörsskulder		2 963	2 768
Skatteskulder		216	191
Skulder till koncernföretag		66 536	90 068
Övriga skulder	37	844	770
Skulder till intresseföretag och joint venture		-	9 038
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38	10 592	645
		81 151	103 481
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 312 766	728 168

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
Ingående eget kapital per 1 januari 2020	50	107 127	137 000	-117 568	126 609
Fond för utvecklingsutgifter	-	86 307	-	-86 307	-
Årets resultat	-	-	-	-27 342	-27 342
Fondemision	450	-	-	-450	-
Aktieägartillskott	-	-	100 000	-	100 000
Utgående eget kapital per 31 december 2020	500	193 434	237 000	-231 667	199 267
Ingående eget kapital per 1 januari 2021	500	193 434	237 000	-231 667	199 267
Nyemission	-	-	-	-	-
Fond för utvecklingsutgifter	-	82 555	-	-82 555	-
Årets resultat	-	-	-	159 629	159 629
Transaktioner med aktieägare					
Nyemission	56	-	249 944	-	250 000
Utgående eget kapital per 31 december 2021	556	275 990	486 944	-154 593	608 896

Moderbolagets kassaflödesanalys

TKR	Not	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		159 629	-27 342
– Avskrivningar och nedskrivningar		11 140	11 064
– Kapitaliserad ränta		-1 654	5 364
- Ej betald anteciperad utdelning		-242 743	
		-73 628	-10 914
Betald inkomstskatt		-95	40
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-73 723	-10 874
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar		3 773	7 041
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder		24 013	20 702
Summa förändring i rörelsekapitalet		27 786	27 743
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-45 937	16 868
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag		-303	-
Förvärv av intresseföretag		-	-
Förvärv immateriella anläggningstillgångar		-93 280	-96 966
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-74	-205
Förändring av långfristig utlåning		-357 235	8 636
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-450 892	-88 531
Finansieringsverksamheten			
	40		
Nyemission		250 000	-
Obligation emittering		237 140	352 383
Lån, upptagna		-	22 691
Lån, amortering		-53 081	-141 921
Erhållna aktieägartillskott		-	47 579
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		434 060	280 731
Årets kassaflöde		-62 769	209 069
Likvida medel vid årets början		212 556	3 487
Likvida medel vid årets slut		149 788	212 556

Noter till de finansiella rapporterna

NOT 1 ÖVERENSSTÄMMELSE MED FORMGIVNING OCH LAG

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.

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 angivna 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 frändragna 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 förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt eventuella innehav utan bestämmande inflytande. Transaktionsutgifter som uppkommer redovisas direkt i årets resultat med undantag för transaktionsutgifter som är hänförliga till emission av egetkapitalinstrument eller skuldinstrument. Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och realiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

Intresseföretag

Intresseföretag är alla de företag där koncernen har ett betydande men inte bestämmande inflytande, vilket i regel gäller för aktieinnehav som omfattar mellan 20 % och 50 % 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 samt koncernmässig goodwill 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 leasingkulld vid leasingavtalets inledningsdatum. Nyttjanderättstillgången värderas initialt till anskaffningsvärde, vilket består av leasingkuldens 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.

Leasingkulderna 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 baseras 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 förutom goodwill 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.

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 balanseerade 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 anställde 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 rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning förjuridiska personer (januari 2019). 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 redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter.

Klassificering och uppställningsformer

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

Leasingavtal

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

Finansiella instrument

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

Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden.

Skatter

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

Koncernbidrag

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

Projektverksamhet

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

NOT 6 UPPGIFTER OM MODERBOLAGET

SIBS AB är ett svensktregistrerat privat aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige. Adressen till huvudkontoret är Grev Turegatan 19, 114 38 Stockholm, Sverige. Koncernredovisningen för år 2021 består av moderbolaget, även benämnt Bolaget, och dess dotterföretag, tillsammans benämnda Koncernen.

NOT 7 VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

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

Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

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

Värdering av tillgång eller skuld till verkligt värde

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

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

Nivå 2: Utifrån direkt eller indirekt 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 17, 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. Jämförelsedata för 2020 saknas då koncernen ej följde verksamheten per segment och jämförelsedata för 2020 är av immateriell betydelse.

	Förvaltningsrörelse*	Övrig koncern	Justeringar	Totalt koncernen
Hysesintäkter	28 276	-	-11 674	16 602
Projekt och entreprenad intäkter	-	836 361	-	836 361
Totala intäkter	28 276	836 361	-11 674	852 963
Kostnader projekt och entreprenadverksamhet	-	-797 801	-	-797 801
Fastighetskostnader	-5 450	-	2 693	-2 757
Bruttoresultat	22 826	38 559	-8 981	52 404
Aktiverat arbete för egen räkning	-	93 280	-	93 280
Utvecklingskostnader	-	-93 280	-	-93 280
Administrationsomkostnader	-3 308	-51 391	2 662	-52 037
Avskrivningar icke projektrelaterade	-	-13 446	-	-13 446
Rörelseresultat före värdeförändring	19 518	-26 278	-6 319	-13 079
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	65 789	193 311	-	259 100
Övriga rörelseintäkter	-	1 449	-	1 449
Övriga rörelsekostnader	-	-338	-	-338
Resultat från intresseföretag	-	413 288	6 319	419 607
Rörelseresultat	85 307	581 432	-	666 739
Finansiella intäkter	-	560	-	560
Finansiella kostnader	-9 306	-57 533	-	-66 839
Resultat före skatt	76 001	524 459	-	600 461
Skatter	-13 799	-43 735	-	-57 534
Periodens resultat	62 203	480 724	-	542 927
TILLGÅNGAR				
Balanserade utvecklingskostnader	-	272 627	-	272 627
Förvaltningsfastigheter	1 294 494	-	-614 496	679 998
Andelar i intresseföretag	-	673 191	-	673 191
Övriga tillgångar	222 189	1 191 483	-	1 413 672
Summa tillgångar	1 516 683	2 137 301	-614 496	3 039 488
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital	295 205	1 048 567	-	1 343 772
Räntebärande skulder	521 481	612 810	-	1 134 291
Övriga skulder	699 997	-138 572	-	561 425
Summa eget kapital och skulder	1 516 683	1 522 805	-	3 039 488

*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	
	2021	2020
Hysesintäkter	16 602	11 958
Projektintäkter (Entreprenadavtal)	836 361	224 376
Summa	852 963	236 334

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 12 ERSÄTTNING TILL REVISORERNA

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
PWC				
Ersättning för revisionsuppdrag	1 211	864	1 003	547
Ersättning för revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	110	-	-	-
Summa	1 321	864	1 003	547
Messer Ooi & Associates				
Ersättning för revisionsuppdrag	169	198	-	-
SUMMA	169	198	-	-

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

NOT 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. Samtliga av SIBS fastigheter består av idag av bostäder. Bostadskontrakten har en uppsägningstid om 3 månader vilket gör att hyresintäkterna till största del består av korta avtal, löptidanalys lämnas inte för 2021.

NOT 11 FASTIGHETSKOSTNADER

	Koncernen	
	2021	2020
Driftskostnader	-2 757	-2 497
Summa	-2 757	-2 497

NOT 13 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Medelantalet anställda med fördelning på kvinnor och män uppgår till				
Sverige;				
Kvinnor	3	2	3	1
Män	14	9	4	3
Malaysia;				
Kvinnor	18	10	-	-
Män	503	431	-	-
Totalt	538	452	7	4
Löner och ersättningar uppgår till:				
Verkställande direktör	1 375	1 200	1 375	1 200
Övriga ledande befattningshavare	11 342	9 845	1 900	1 894
Övriga anställda	44 537	37 659	2 522	507
Totala löner och ersättningar	57 253	48 703	5 796	3 600
Sociala kostnader enligt lag och avtal	7 009	5 380	2 130	1 291
Pensionskostnader:				
Verkställande direktör	344	300	344	300
Övriga ledande befattningshavare	752	735	462	450
Övriga anställda	3 944	3 371	223	-
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	69 302	58 490	8 954	5 641

Löner och ersättningar avser kortfristiga ersättningar till anställda.

Pensionskostnader avser ersättning efter avslutad anställning.

Det finns i koncernen inga övriga långfristiga ersättningar till anställda, ersättning vid uppsägning eller aktierelaterade ersättningar

NOT 14 RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Anteciperad utdelning	-	-	242 743	-
Summa	-	-	242 743	-

NOT 15 FINANSIELLA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	6 222	69
Ränteintäkter, övriga	40	212	40	212
Utdelning intresseföretag	-	-	3 005	370
Valutakursdifferenser	520	-	-	-
Övriga finansiella intäkter	-	201	-	-
Summa	560	413	9 267	651

NOT 16 FINANSIELLA KOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Räntekostnader, banklån	-9 468	-15 399	-71	-1 200
Räntekostnader, koncernföretag	-	-	-2 015	-
Räntekostnader, övriga	-6 393	-4 042	-6 257	-5 707
Räntekostnader, obligation	-50 978	-	-50 978	-
Summa	-66 839	-19 441	-59 322	-6 907

NOT 17 SKATTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Följande komponenter ingår i skattekostnaden:				
Aktuell skatt	-	-8 695	-	-
<i>Uppskjuten skatt avseende;</i>				
Temporära skillnader förvaltningsfastigheter	-66 807	-12 298	-	-
Underskottsavdrag	9 273	-3 221	-	-
Justering av skatt ändrad skattesats	-	1 932	-	-
Redovisad skatt	-57 534	-22 282	-	-
Skattesats				
Gällande skattesats Sverige	20,6%	21,4%	20,6%	21,4%

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Redovisat resultat före skatt	600 459	184 841	159 630	-27 342
Skatt enligt gällande skattesats	-123 695	-39 556	-32 884	5 851
Skatteeffekt av:				
Ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter	69 616	25 592	32 884	-66
Förändring av underskottsavdrag utan motsvarande redovisning av uppskjuten skattefordran	-5 823	-9 395	-	-5 785
Annan skattesats i utländsk verksamhet	-	-1 408	-	-
lanspråktaget ingående underskott	2 284	553	-	-
Omvärdering av uppskjuten skatt hänförligt till ändrad skatt	83	1 932	-	-
Redovisad skatt	-57 534	-22 282	-	-

NOT 18 BALANSERADE UTVECKLINGSKOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	204 181	107 215	204 181	107 215
Internt upparbetade	89 918	96 966	93 280	96 966
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	294 100	204 181	297 462	204 181
Ingående avskrivningar	-10 748	-88	-10 747	-88
Årets avskrivningar	-10 725	-10 660	-10 725	-10 660
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 473	-10 747	-21 472	-10 747
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	272 627	193 434	275 990	193 434

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

NOT 19 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
Förvaltningsfastigheter

	2021-12-31	2020-12-31
Verkligt värde vid årets början	393 000	604 450
Anskaffningsvärde förvaltningsfastigheter, bolagsförvärv	276 879	-
Investeringar i fastigheterna (tillkommande utgifter)	14 567	373 603
Investeringsstöd	-31 000	-
Avyttring	-	-646 217
Värdeförändringar redovisade i resultatet	259 100	61 163
Omklassificeringar	-232 548	-
Verkligt värde vid årets slut	679 998	393 000

Årets värdeförändringar hänförliga till fastigheter som innehas vid årets slut uppgår till 259 100 tkr (61 163 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

Värdeantaganden:

Genomsnittlig hyra kr/kvm	1 792
Genomsnittlig vakans (bostäder) %	0,0-0,5
Driftskostnad / Kr/kvm exklusive periodiskt underhåll	232
Inflationstakt 1-15 år* %	2,0
Kalkylränta %	5,3-5,5
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde %	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%)	3 000	-3 000
Bedömd hyra bostäder	(+/- 5%)	50 300	-50 300
Långsiktig vakans	(+ / -2%)	-20 500	4 600
Drift och underhåll	(+/- 10%)	-8 700	8 700
Kalkylränta	(+/- 0,5%)	-25 900	28 800
Direktavkastningskrav	(+/- 0,5%)	-34 600	40 000

evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftnetto året efter.

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

Nedan antaganden och känslighetsanalys baseras på fastigheterna Dansbanan 1, Norrköping, Söderby 2:776, Haninge och Parasollet 2, Lund.

NOT 20 RÖRELSEFASTIGHET

	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	127 624	132 285
Inköp	138 782	10 482
Försäljningar/utrangeringar	-	-287
Omräkningsdifferens	12 740	-14 857
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	279 146	127 624
Ingående avskrivningar	-17 923	-9 138
Omklassificeringar	2 701	-
Årets avskrivningar	-8 294	-10 360
Omräkningsdifferens	-1 371	1 575
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 887	-17 923
Årets uppskrivningar	19 737	-
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	19 737	-
Utgående bokfört värde	273 995	109 700

Avskrivningar ingår i administrationsomkostnader

NOT 21 FÖRBÄTTRINGSUTGIFTER PÅ ANNANS FASTIGHET

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	648	648	648	648
Inköp	43	-	43	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	692	648	692	648
Ingående avskrivningar	-540	-324	-540	-324
Årets avskrivningar	-110	-216	-110	-216
Utgående ackumulerade avskrivningar	-650	-540	-650	-540
Utgående bokfört värde	41	108	41	108

Avskrivningar ingår i administrationsomkostnader

NOT 22 MASKINER OCH INVENTARIER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	36 826	25 321	1 004	800
Inköp	13 640	14 740	368	205
Försäljningar/utrangeringar	-769	-	-750	-
Omräkningsdifferens	2 567	-3 235	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 264	36 826	623	1 004
Ingående avskrivningar	-8 273	-2 216	-360	-171
Försäljningar/utrangeringar	431	-	413	-
Årets avskrivningar	-10 014	-6 603	-306	-188
Omräkningsdifferens	-718	546	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 573	-8 273	-253	-360
Utgående bokfört värde	33 690	28 553	370	645

Avskrivningar ingår i administrationsomkostnader

NOT 23 NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNGAR

	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Tillkommande avtal	3 239	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 239	-
Årets avskrivningar	-1 080	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 080	-
Utgående bokfört värde	2 159	-

SIBS AB, ingick från 21-01-01 ett lokalhyresavtal, som klassificeras som nyttjanderättstillgång i koncernen, skulden för avtalet är diskonterad och uppgår vid årets slut till 2 180 tkr.

NOT 24 UPPSKJUTNA SKATTEFORDRINGAR OCH UPPSKJUTNA SKATTESKULDER

	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Ingående uppskjuten skattefordran	-	1 205
Upplösning/ omklassificering	2 646	-
Redovisat i resultatet	9 309	-1 139
Omräkningsdifferens	99	-65
Utgående uppskjuten skattefordran	12 054	-

Uppskjuten skattefordran avseende temporära skillnader på:

förvaltningsfastigheter	2 646	-
underskottsavdrag	9 408	-
Uppskjuten skattefordran	12 054	-

	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Ingående uppskjuten skatteskuld	17 774	42 694
Redovisat i resultatet	69 423	12 447
Omklassificering till Joint Venture	-47 429	-37 249
Omräkningsdifferens	-116	-118
Utgående uppskjuten skatteskuld	39 652	17 774

Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader på:

förvaltningsfastigheter	39 652	17 774
Uppskjuten skatteskuld	39 652	17 774

NOT 25 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	61 640	60 140
Inköp	303	-
Kapitaltillskott lämnat	143 368	1 500
Summa	205 310	61 640
Akkumulerade nedskrivningar	-50	-50
Summa	-50	-50
Utgående redovisat värde	205 260	61 590

Specifikation av moderbolagets direkta och indirekta innehav av andelar i dotterföretag

Direkt ägda	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Ägarandel %	Bokfört värde
Sveaviken Bostad AB	559050-3065	Stockholm	50 000	100,0	17 550
Scandinavian IBS SDN. BHD.	201601022969	Malaysia	30 000 000	90,0	152 058
MOBY Modulärt Byggande AB	559151-7544	Stockholm	5 000	100,0	35 350
Shiperty PTE Ltd	201707318G	Singapore	47 500	95,00	303
Summa					205 260

Indirekt ägda bolag

	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Ägarandel %
Sveaviken Holding 1 AB	559172-1500	Stockholm	50 000	100,0
Fastighetsaktiebolaget Tango	559134-5052	Stockholm	50 000	100,0
Fastighets AB Brandberget	559177-5423	Stockholm	50 000	100,0
Sveaviken Holding 2 AB	559221-4729	Stockholm	50 000	100,0
Fastighets Futura i Lund AB	559194-3591	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
Fastighets AB Barkarbyhusen	559338-3655	Stockholm	25 000	100,0
Sveaviken Holding 6 AB	559335-9424	Stockholm	25 000	100,0
Fastighets AB Linköpingshälsa	559338-4570	Stockholm	25 000	100,0
Fastighets AB Norrutveckling	559104-6171	Stockholm	50 000	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

NOT 26 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	-	-	210 558	169 916
Tillkommande fordringar	-	-	978 365	627 466
Avgående fordringar	-	-	-551 783	-576 438
Omklassificering	-	-	-	-10 386
Fordringar på koncernföretag	-	-	637 141	210 558

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	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	258 117	1 959	35	36
Inköp	40 776	38	-	-1
Resultatandel	419 607	175 118	-	-
Utdelning	-3 005	-	-	-
Omklassificering	-53 650	81 002	-	-
Summa	673 191	258 117	35	35
Utgående redovisat värde	673 191	258 117	35	35

Specifikation av intresseföretag och joint venture moderbolag

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

Specifikation av intresseföretag och joint venture koncernen

Namn	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Ägarandel %	Bokfört värde
MOKO AB (IF)	559143-4427	Stockholm	50 000	20,0	2 257
Frontlog AB (IF)	559171-7938	Norrköping	50 000	49,0	3 625
Fastighets AB Örebroängen (JV)	559175-8494	Stockholm	98 040	50,0	39 080
Fastighets AB Kalmarporten (JV)	559175-6225	Stockholm	98 040	50,0	66 846
Slättö Sveaviken Holding 1 AB (JV)	559245-0133	Stockholm	50 000	50,0	137 458
Slättö Sveaviken Holding 2 AB (JV)	559261-6360	Stockholm	50 000	50,0	73 604
Slättö Sveaviken Holding 3 AB (JV)	559308-9765	Stockholm	25 000	50,0	96 074
Sveaviken Nordsten Holding 1 AB (JV)	559291-7859	Stockholm	25 000	50,0	73 359
Slättö Sveaviken Bostad AB (JV)	559340-8957	Stockholm	25 000	50,0	180 888
					673 191

NOT 28 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	7 716	5 966	7 716	5 966
Tillkommande fordringar	-	1 750	-	1 750
Summa	7 716	7 716	7 716	7 716

Ingående fordran 2020 avser innehav utan bestämmande inflytande i SIBS Malaysia, tillkommande fordran avser hyresdeposition.

NOT 29 VARULAGER

Varulager	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Råvaror och förnödenheter	58 610	52 106
Summa	58 610	52 106

NOT 30 KUNDFORDRINGAR

Koncernen

Kundfordringar är upptagna till det belopp som beräknas inflyta 2021-12-31 246 700 tkr och för 2020-12-31 311 tkr.

Moderbolaget

Kundfordringar är upptagna till det belopp som beräknas inflyta 2021-12-31 0 tkr och för 2020-12-31 219 tkr.

NOT 31 ÖVRIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Fordringar avseende fasighetsaffärer	-	30 549	-	-
Investeringsstöd	31 000	-	-	-
Momsfordran	3 739	3 127	3 264	3 127
Aktuella skattefordringar	3 299	1 768	13	-
Övriga poster	17 768	50 328	-	2 001
Övriga fordringar	55 806	85 772	3 278	5 128

NOT 32 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda fastighets-/rörelsekostnader	6 890	3 627	1 515	1 526
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 890	3 627	1 515	1 526

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	555 555	100%	1	555 555	100%
Summa	555 555	100%	1	555 555	100%

Utdelning

Styrelsen förslår utdelning om 100 mkr för räkenskapsår 2021.

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 moder-

bolagets exponering för ränterisk och risk för valutakursförändringar hänvisas till not 38.

Räntebärande skulder	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Banklån	434 332	265 820	-	-
Byggnadskreditiv	101 928	-	-	-
Leasingskuld	4 631	5 754	-	-
Obligationslån	593 400	353 020	593 400	353 020
Övriga lån	-	102 300	-	-
<i>Summa räntebärande skulder varav kortfristiga räntebärande skulder:</i>	<i>1 134 291</i>	<i>726 894</i>	<i>593 400</i>	<i>353 020</i>
Banklån	177 514	23 624	-	-
Leasingskuld	1 582	1 419	-	-
Övriga lån	-	102 300	-	-
<i>Summa kortfristiga räntebärande skulder</i>	<i>179 096</i>	<i>127 343</i>	-	-
Räntebärande skulder	1 134 291	726 894	593 400	353 020
Låneförfall inom ett år från balansdagen	179 096	127 343	-	-
Låneförfall mellan två till fem år från balansdagen	602 800	381 628	593 400	353 020
Låneförfall senare än fem år från balansdagen	352 395	217 923	-	-

Villkor och återbetalningstider

Säkerheter för banklånen är ställda med ett belopp om 421 477 tkr (751 636 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 %. Rambeloppet om 600 000 Tkr är vid utgången av året utnyttjat. Obligation är noterad på Stockholm Sustainable Bond list under namnet SIBS 01 GB.

NOT 36 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Årets avsättning	6 821	-
Summa	6 821	-

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 %.

NOT 37 ÖVRIGA SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Mervärdesskatt	111 027	60 672	-	-
Personalens källskatt/soc avg	2 673	4 726	844	770
Skulder hänförliga till förvärv	129 243	-	-	-
Övriga skulder	11	25 515	-	-
Summa	242 954	90 913	844	770

NOT 38 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	1 176	1 187	-	-
Upplupna personalkostnader	2 013	1 405	844	524
Upplupna räntor	165	2 667	-	-
Upplupna projektkostnader	50 145	7 880	-	-
Övriga upplupna kostnader	11 387	5 262	9 748	122
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	64 887	18 400	10 592	646

NOT 39 STÄLLDA SÄKERHETER, EVENTUALFÖRPLIKTELSE OCH EVENTUALTILLGÅNGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
<i>I form av säkerheter för egna skulder</i>				
Företagsinteckningar	40 000	40 000	40 000	40 000
Fastighetsinteckningar	381 477	711 636	-	-
	421 477	751 636	40 000	40 000

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Borgensåtaganden	100 000	17 434	-	17 434
Eventualförpliktelser	100 000	17 434	-	17 434

Vare sig koncernen eller moderbolaget har några eventualtillgångar.

NOT 40 SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Koncernen	2021-12-31			
	Banklån	Obligation	Övriga lån	Totala skulder
Vid årets början	271 574	353 020	102 300	726 894
Upptagna lån	47 254	237 140	-	284 394
Amortering	-11 400	-	-	-11 400
Icke kassaflödespåverkande				
Skulder hänförliga till leasing	4 197	-	-	4 197
Kapitalserade avgifter	-	3 240	-	3 240
Skulder i förvärvade koncernföretag	101 928	-	-	101 928
Omräkningsdifferens	3 738	-	-	3 738
Kvittning	-	-	21 300	21 300
Vid årets slut	417 290	593 400	123 600	1 134 291

Koncernen	2020-12-31			
	Banklån	Obligation	Övriga lån	Totala skulder
Vid årets början	517 153	-	166 925	684 078
Upptagna lån	259 164	352 383	124 990	736 536
Amortering	-20 662	-	-141 921	-162 582
Icke kassaflödespåverkande				
Kapitalserade avgifter	-	637	-	637
Aktieägartillskott	-	-	-52 421	-52 421
Skulder i sålda koncernföretag	-477 999	-	-	-477 999
Omräkningsdifferens	-6 081	-	-	-6 081
Kapitaliserad ränta	-	-	4 727	4 727
Vid årets slut	271 574	353 020	102 300	726 894

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

Moderbolaget	2020-12-31			
	Banklån	Obligation	Övriga lån	Totala skulder
Vid årets början	-	-	166 925	166 925
Upptagna lån	-	352 383	22 691	375 074
Amortering	-	-	-141 921	-141 921
Icke kassaflödespåverkande				
Kapitalserade avgifter	-	637	4 727	5 364
Aktieägartillskott	-	-	-52 421	-52 421
Vid årets slut	-	353 020	-	353 020

NOT 41 LEASINGAVTAL

Leasingavtal där företaget är leasetagare

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

inventarier. Se nedan tabell för utgående balans på leasade tillgångar samt hur stor avskrivningen på dessa leasade tillgångar var under 2021.

	Rörelsefastigheter	Nyttjanderättstillgångar	Inventarier	Totalt
Avskrivning under året	1 391	1 080	822	2 213
Redovisat värde 2021-12-31	4 174	2 159	2 019	6 193
Kostnader hänförliga till leasing 2021: Räntekostnader leasingskulder				322

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 envärde-hierarki baserat på de data som finns tillgängliga.

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

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

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

Koncernen 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	-
Summa	485 849	-

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 intresseföretag	77 429	-
Upplupna kostnader	64 886	-
Summa	1 646 829	-

Koncernen 2020-12-31	Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar redovisade till verkligt värde via resultatet
Finansiella tillgångar		
Övriga långfristiga fordringar	7 716	-
Kundfordringar	311	-
Övriga fordringar	84 004	-
Likvida medel	228 151	-
Summa	320 182	-

Koncernen 2020-12-31	Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder redovisade till verkligt värde via resultatet
Finansiella skulder		
Långfristiga räntebärande skulder	599 551	-
Kortfristiga räntebärande skulder	127 343	-
Leverantörsskulder	87 031	-
Övriga skulder	90 913	-
Skulder till koncernföretag	17 538	-
Upplupna kostnader	18 399	-
Summa	940 775	-

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	-
Summa	160 781	-

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

Moderbolaget 2020-12-31	Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar redovisade till verkligt värde via resultatet
Finansiella tillgångar		
Lån till joint venture	7 716	-
Lån till intresseföretag	5 127	-
Likvida medel	212 556	-
Summa	225 399	-

Moderbolaget 2020-12-31	Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder redovisade till verkligt värde via resultatet
Finansiella skulder		
Långfristiga räntebärande skulder koncern	353 020	-
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-
Leverantörsskulder	2 768	-
Övriga skulder	770	-
Upplupna kostnader	645	-
Summa	357 203	-

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 eftersträvar att minimera Koncernens belåningsgrad den 31 december 2020 uppgick till 59 (31 december 2019: 74) procent.

Koncernen uppfyllde under 2020 de externa kapitalkraven, i form av krav på belåningsgrad (låneskuld i förhållande till fastighetsvärdering), räntetäckningsgrad (resultat före finansiella poster i förhållande till externa finansiella kostnader) samt eget kapitalandel (eget kapital, inklusive aktieägarlån, i förhållande till balansomslutning).

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. Likviditetshandling 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 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	-	-
	1 646 829	691 635	602 800	352 395

Koncernen 2020-12-31	Redovisat belopp	Inom 1 år	Från 2 år till 5 år	Mer än 5 år
Räntebärande skulder kreditinstitut	271 574	25 043	28 608	217 923
Obligationslån	353 020	-	353 020	-
Övriga räntebärande skulder	102 300	102 300	-	-
Lån till intresseföretag	17 538	17 538	-	-
Skatteskulder	5 578	5 578	-	-
Leverantörsskulder	87 031	87 031	-	-
Övriga skulder	90 913	90 913	-	-
Upplupna kostnader	18 399	18 399	-	-
	946 353	346 803	381 628	217 923

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
- iii) förändringar i hyresgästernas kreditvärdighet
- iiii) konkurrens från andra fastigheter/fastighetsägare
- v) 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.

NOT 44 NÄRSTÅENDE

SIBS närstående är i huvudsak styrelse och ledande befattningshavare med koncern- och intresseföretag och joint ventures. Information om personalkostnader finns i not 12.

Transaktioner som har ägt rum har genomförts på marknadsmässiga villkor.

Med övriga närstående bolag har inga väsentliga transaktioner ägt rum, det finns inte heller några väsentliga fordringar eller skulder på dessa.

Koncernen redovisar i sin projektverksamhet fordringar mot joint venture som upparbetade ej fakturerade intäkter respektive fakturerade ej upparbetade intäkter. Nedan visas redovisas motparter i form av närstående:

Koncernen 2021-12-31	Upparbetad ej fakturerad 2021-12-31	Fakturerad ej upparbetad 2021-12-31	Upparbetad ej fakturerad 2020-12-31	Fakturerad ej upparbetad 2020-12-31
Sveaviken Holding 1 AB (KC)	126 383	-	95 001	-64 160
Sveaviken Holding 2 AB (KC)	60 945	-	-	-
Slättö Sveaviken Bostad AB (KC)	50 697	-	-	-
Sveaviken Nordsten Holding AB (KC)	-	-2 414	-	-

NOT 45 VÄSENliga HÄNDELSEr EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

☞ Sveaviken förvärvar byggrätter i Botkyrka och planerar för mellan 3 000 och 5 000 bostäder.

☞ I gemensamt JV förvärvar Sveaviken och Nordsten industrifastighet i Enköping och planerar för ca 500 lägenheter.

☞ Sveaviken förvärvar fastighet i centrala Huddinge med byggrätt för ca 100 bostäder.

☞ Sveaviken och Slättö genomför flera affärer för att renodla ägande och optimera förvaltning. Förändringarna innebär att Sveaviken och tre av Slättös fonder avyttrar respektive förvärvar andelar av varandra, i projekt som tidigare ägts och utvecklats gemensamt.

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.

Styrelsens intygande

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 29 april 2022.

Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 2 juni 2022.

STOCKHOLM DEN 29 APRIL 2022

Erik Thomaeus
Verkställande direktör

Jonas Ramstedt
Ordförande

Johan Karlsson
Styrelseledamot

Pär Thomaeus
Styrelseledamot

VÅR REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS DEN 29 APRIL 2022
ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB

Peter Burholm
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 2021. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 74-119 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 2021 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 2021 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

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

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernen till bedömda marknadsvärden vilket under pågående uppförande inkluderar bedömning av kvarvarande produktionsutgifter. Marknadsvärdering görs årligen av externa värderingsinstitut. 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 259,1 MSEK och bokfört värde på dessa tillgångar uppgår till 680,0 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 2021 redovisas resultat från intresseföretag och joint ventures med 419,6 MSEK och

det bokförda tillgångsvärdet på dessa uppgår till 673,2 MSEK vid utgången av räkenskapsåret. För information om förvaltningsfastigheter och intresseföretag/joint ventures och de bedömningar som företagsledningen tillämpat, se 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:

- Kontroll 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.
- Kontroll och utvärdering av rimligheten i in-data i modellen såsom avkastningskrav, drift-netto, 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 1-73 samt sidan 123. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för SIBS AB (publ) för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om

utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, 113 97 Stockholm, utsågs till SIBS AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 1 juni 2021 och har varit bolagets revisor sedan 2016.

Stockholm den 29 april 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Burholm
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.

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 granskningsuttalande. Efter granskningen får endast mindre justeringar av planförslaget göras innan beslut om antagande. Efter antagande kan detaljplanen överklagas.

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

Lagakraftvunnen

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

Parametrisk modularisering

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

ConstructionTech

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

Kontaktinformation

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

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

Kommande finansiell rapport

Delårsrapport januari-mars publiceras den 27 maj 2022.

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 29 april 2022.

The SIBS logo is located in the bottom left corner of the image. It consists of a stylized icon of a building with a grid pattern, followed by the letters "SIBS" in a bold, white, sans-serif font. The background of the entire page is a photograph of a modern, multi-story brick building under construction at dusk. The building has a mix of grey and red brickwork and many windows. In the foreground, there are construction barriers and a blue and red traffic sign. The sky is a clear, light blue.