

 SIBS

Årsredovisning 2020



Innehåll

Året i korthet	4
VD har ordet	6
Utveckling 2020	8
Gröna och hållbara obligationer	9
Engagemang i hela värdekedjan	10
Detta är SIBS	12
Värdeskapande affärsmodell	13
Våra projekt	14
Marknadsutveckling	20
Hållbarhetsrapport	22
Hållbarhetsstrategi	28
Styrelse	33
Ledning	34
Finansiell rapportering	36
Förvaltningsberättelse	38
Risker	42
Styrelsens intygande	46
Revisionsberättelse	47
Definitioner och ordlista	48



MÅLSÄTTNING:
1000
färdigställda
bostäder
PER ÅR

Kort om SIBS

SIBS AB startades 2016 med ambitionen att revolutionera byggbranschen. Vi är stolta över att den ambitionen nu har tagit oss till att vara en av Nordens snabbast växande bostadsbyggare. Hela den integrerade värdekedjan finns inom koncernen – från förvärv och projektering i egenutvecklat byggsystem och egen fabrik till långsiktigt fastighetsförvaltande i dotterbolaget Sveaviken Bostad.

Med hyresgästerna i fokus utvecklar vi yteffektiva, hållbara hyreslägenheter inom segmentet "affordable premium". 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.

SIBS Group har färdigställt nära 600 hyresrätter och har som ambition att årligen färdigställa 1 000 högkvalitativa hyresbostäder i attraktiva städer i Sverige. SIBS arbetar aktivt mot att bli Nordens mest hållbara bostadsbyggare.

Nykvarn Centrum

Året i korthet

- 1** Sveaviken Bostad förvärvade en fastighet i Nyköping och planerar för upp till 34 000 kvm bostäder. Förväntad byggstart under 2021.

- 2** Sveaviken Bostad vinner markanvisning i området norra Järva i Stockholm och planerar för upp till 250 st bostäder. Förväntad byggstart under 2023.



- 6** Tilldelning av markanvisning i Hässelby. Planerar för cirka 100 lägenheter. Byggstart planeras till 2022.

- 8** Avtal om förvärv av tre fastigheter i centrala Enköping. Planarbete pågår för cirka 300 bostäder samt förskola. Byggstart förväntad under andra halvåret 2021.



2020

- 3** SIBS MY har förvärvat 60 000 kvm mark från Penang Development Corporation (PDC) för framtida möjlighet att bygga ytterligare en fabrik för modulproduktion.

- 4** SIBS emitterade sin första gröna obligation om 400 MSEK med ett ramverk om 600 MSEK.



- 5** Avtal om att förvärva fastighet i centrala Malmö. Planarbete pågår för cirka 400 lägenheter. Förväntad byggstart första halvåret 2022.



- 7** Avtal om att förvärva fastighet i centrala Brunnshög, Lund om 75 lägenheter. Tillträde beräknat till Q2 2021. Bedrivs som JV.

- 9** Avtal om förvärv av två fastigheter i Enköping via gemensamt bolag med Nordsten Fastigheter. Tillträde planeras ske under Q1 2021. Detaljplan som medger drygt 20 000 kvm bostäder väntas gå på samråd under mitten av 2021.



VD har ordet

Vi summerar ett framgångsrikt 2020 för SIBS och konstaterar att vårt målmedvetna arbete givit resultat. Vi har under året ökat såväl produktionstakt som färdigställda lägenheter väsentligt. Vår byggrättsportfölj har också utökats med flertalet nya projekt. Vi har i linje med vår strategi förstärkt hela värdekedjan och samtliga koncernbolag har haft en stark tillväxt och fortsatt god lönsamhet. Våra hållbara bostäder är efterfrågade på marknaden och tillsammans med våra fantastiska medarbetare är vi väl positionerade för fortsatt utveckling i samma riktning.

Ett starkt 2020 för SIBS

2020 är onekligen ett år vi kommer att minnas med blandade känslor. Pandemin förändrade vår vardag och många av oss tvingades prioritera om. Vi på SIBS har haft förmånen att i en utmanande tid verka på en marknad som utvecklades starkt under året även om vi periodvis påverkats av pandemins framfart.

När Covid-19 först drabbade världen upplevde vi som de flesta andra att det var oöverblickbart med flera länder som stängde ner. På SIBS planerade vi noggrant för olika scenarios eftersom pandemins påverkan på verksamheten var svår att bedöma. Lyckligtvis har vi hittills drabbats lindrigt. Vår fabrik i Malaysia tvingades stänga i cirka 4 veckor under våren, vilket gav ett produktionsglapp som vi tog igen redan under sommaren.

SIBS Group har mer än väl tillvaratagit möjligheterna i en uppåtgående marknad och vi spände bågen ytterligare från en redan ambitiös nivå. Det gör att vi kan blicka tillbaka på ett mycket framgångsrikt år. Framgången kommer från det hårda arbete våra fantastiska medarbetare gjort, de över 460 direktanställda samt de långt många fler i vårt ekosystem av leverantörer, underentreprenörer och konsulter. Vi arbetar målmedvetet för att erbjuda våra medarbetare trygghet, gemenskap och utveckling för att med engagemang nå SIBS Group högt satta mål. Under året har vi också rekryterat en hållbarhetschef för att ytterligare stärka vårt hållbarhetsarbete som är en central del inom hela koncernen. Självklart har året också präglats av att upprätthålla hälsa och säkerhet för våra anställda, samarbetspartners och hyresgäster.

”Vi arbetar målmedvetet för att erbjuda våra medarbetare trygghet, gemenskap och utveckling för att med engagemang nå SIBS Group högt satta mål”

Ökad produktion och utökad byggrättsportfölj

2020 började med 31 färdigställda lägenheter i vårt första projekt Sandtorp i Norrköping och avslutades med totalt 562 lägenheter fördelade på 4 projekt. Det ger en produktionstakt om nära två färdigställda lägenheter per dag, en utveckling vi är mycket stolta över. Utvecklingen under 2020 är helt i linje för att under 2021 komma än närmre vår målsättning om 1 000 färdigställda lägenheter under ett år.

”Utvecklingen under 2020 är helt i linje för att under 2021 komma än närmre vår målsättning om 1 000 färdigställda lägenheter under ett år.”

Vi har under perioden även haft pågående produktion i Luleå samt produktionsstartat projekt i Örebro, Lund och Barkaby vilket ger totalt 702 bostäder i pågående produktion. Vi avslutar 2020 med ett flertal nya projekt i vår portfölj, såsom förvärv av fastigheter i centrala Malmö och två fastigheter i Enköping omfattande totalt cirka 1 000 lägenhetsbyggrätter. Vi tilldelades även en markanvisning i Hässelby om cirka 100 bostäder av Stockholm stad. Vår byggrättsportfölj fortsätter att växa och borgar för en lönsam och hållbar utveckling.

Stor efterfrågan på våra bostäder inom segmentet ”affordable premium”

Våra hus är efterfrågade och fylls snabbt med hyresgäster. Marknaden har uppenbart saknat det SIBS erbjuder – yteffektiva och hållbara hyreslägenheter inom segmentet ”affordable premium”. Vårt tydliga hållbarhetsfokus ligger också helt rätt i tiden. Våra hus överträffar energikraven enligt svensk byggstandard med råge tack vare konkreta insatser såsom solceller på taket och bergvärme i alla projekt i kombination med ett byggsystem som i alla delar fokuserar på energieffektivitet.

”Den positiva feedback vi fått från våra hyresgäster inspirerar oss att hela tiden fortsätta utveckla vårt erbjudande med målsättningen att ha Sveriges nöjdaste hyresgäster.”

Glädjande är också den positiva feedback vi fått från våra hyresgäster under året. Den bekräftar att våra koncept verkligen tillgodoser efterfrågan på bekvämlighet och funktion i vardagen som många gånger överträffar våra hyresgästers förväntningar. Det inspirerar oss att hela tiden fortsätta utveckla vårt erbjudande med målsättningen att ha Sveriges nöjdaste hyresgäster.

ERIK THOMAEUS



På stabil grund för att växla upp ytterligare 2021

Vilka förändringar i marknaden som uppstår efter pandemin återstår att se men tydligt är att hemmet och bostaden fått en ökad betydelse. Umgänget med familj och vänner i hemmamiljö har fått en mer central roll i folks liv. Även arbete hemifrån är en trend som vi tror kommer att fortsätta även efter pandemin.

Vi följer noggrant hur marknaden utvecklas och tar hänsyn till de långsiktiga bostadstrenderna som pandemin fört med sig. Några av de frågor vi tror är centrala är hur folk kommer att vilja bo, vilka funktioner som blir viktiga och vilka flyttmönster som förstärks. Med vårt flexibla byggsystem i grunden, skalbar produktion, fokus på premiumbostäder till en rimlig kostnad och en byggrättsportfölj med geografisk diversifiering står vi väl rustade för att hantera flera tänkbara scenarios. Sättet SIBS har levererat och vuxit på under året är en stor bedrift och ett tecken på en mognad inom koncernen. Det är få så pass unga, internationella bolag som klarar en sådan tillväxt.

”Vår modulära byggmetod är lika flexibel som platsbyggt vilket möjliggör byggnation av alla typer av flerbostadshus utan begränsning som industriella producenter av bostäder ofta har.”

Under 2020 såg vi mer än en 100-procentig ökning av produktionen i hela värdekedjan. Samtliga koncernbolag har haft en stark tillväxt och fortsatt god lönsamhet. En del av grunden till vår positiva utveckling är vårt egenutvecklade byggsystem. Vår modulära byggmetod är lika flexibel som platsbyggt vilket möjliggör byggnation av alla typer av flerbostadshus utan begränsning som industriella producenter av bostäder ofta har. Vår kompetens att bygga industriellt och flexibelt gör att vi kan optimera varje projekt efter dess lokala förutsättningar såväl i markförhållanden som i målgruppsan-

passning. Det genererar en mycket god såväl inre som yttre effektivitet med högt kundvärde i kombination med kostnads-effektiva processer i kvalitetssäkrande system. 2020 var också året då vi framgångsrikt lanserade vår Gröna och hållbara obligation om 400 MSEK med en ram om 600 MSEK. Med dessa medel kan vi fortsätta att växa, skapa värden och bygga några av Sveriges finaste lägenhetshus. Vi kommer att fortsätta utveckla våra samarbeten, stärka vår värdekedja och hålla den kurs vi satt ut. Sen årsskiftet har vi även glädjande utökat obligationen med ytterligare 150 MSEK som fanns inom ramverket på totalt 600 MSEK.

Sedan årsskiftet har vi även fortsatt utöka vår byggrättsportfölj:

- 🏡 I Mariefred har vi tillsammans med Nordsten Svea-fastigheter förvärvat en byggrätt om 30 000 kvm ljus BTA.
- 🏡 I Vega i Haninge har vi tillsammans med Slättö förvärvat en byggrätt på 13 000 kvm ljus BTA.
- 🏡 Vi har förvärvat en byggrätt i Vallentuna om ca 2 000 ljus BTA som ligger i anslutning till ett av våra andra projekt som ska produktionsstartas under 2021.

Vi är mycket optimistiska inför framtiden och har för ambition att fortsätta vår tillväxtresa mot att bli en av Nordens ledande bostadsbyggare för egen förvaltning.

Erik Thomaeus
VD SIBS AB

Utveckling 2020

FRÅN
31 → **562**
LÄGENHETER i förvaltning fördelat på 4 projekt

Produktionstakt om nära **2** färdigställda lgh/dag

Emission av grönt obligationslån
om **400** MSEK

702
LÄGENHETER i pågående produktion i Luleå,
Örebro, Lund och Barkarby

Våra solceller står för **25%** av våra fastigheters energianvändning*

*Beräknad elproduktion från våra projekts solceller delat med fastigheternas beräknade energianvändning årsvis, exklusive el till hyresgäster

Över
5 000
byggrätter
i portföljen

NYCKELTAL

Hyresintäkter	11 958	563
Fastighetskostnader	-2 497	-106
Driftöverskott	9 461	457
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	61 163	221 518
Resultat från intressebolag	175 489	1 924
Rörelseresultat	203 868	197 174
Resultat efter skatt	162 558	150 923
Lägenheter i förvaltning	562	117
Produktionsstartade lägenheter	543	604
Lägenheter under uppförande	702	604
Räntetäckningsgrad	neg	neg
Soliditet	33,8%	23,6%
Justerad soliditet (justerad för likvida medel)	39,6%	24,2%
Solcellsproducerad el av beräknad totalförbrukning i bestånd	25%	-

2020 jan-dec	2019 jan-dec
11 958	563
-2 497	-106
9 461	457
61 163	221 518
175 489	1 924
203 868	197 174
162 558	150 923
562	117
543	604
702	604
neg	neg
33,8%	23,6%
39,6%	24,2%
25%	-

Framgångsrik utveckling av hela värdekedjan och mer än dubblerad produktionstakt

- ☑ **MOKO** har befäst sin position som ett av Sveriges mest effektiva och innovativa projekteringsbolag
 - Bygglov för över 800 lgh framtaget under året
- ☑ **SIBS Malaysia** uppnådde en imponerande ambitionsnivå av producerade moduler per dag under året
 - Sex producerade moduler per dag i genomsnitt
- ☑ **Frontlog** har en aktningsvärd leveranssäkerhet även med de allt kortare intervallen mellan projekten
 - 100% av båttransporterna har kommit inom en vecka från förutbestämt leveransdatum
- ☑ **MOBY** har parallellt kunnat hantera fler än 5 projekt med en mycket god precision och leveranskvalité
 - Har färdigställt 531 lgh under året
- ☑ **Sveaviken** har vunnit markanvisningstävlingar, förvärvat flera nya byggrätter och parallellt byggt upp det förvaltande benet som tar hand om våra viktiga hyresgäster
 - Vunnit markanvisningar med totalt över 400 lgh under året

Gröna och hållbara obligationer

2020 lanserades med framgång vår Gröna och hållbara obligation. Det var ett naturligt steg i vårt hållbarhetsarbete som är centralt i såväl utveckling som finansiering av våra projekt. Ramverket för obligationerna är verifierat av CICERO Shades of Green och SIBS kommer att rapportera enligt det gröna ramverket.

kommer att dedikerat användas för gröna fastigheter och projekt, kvalificerade enligt SIBS gröna ramverk vilket gör SIBS hållbarhetsfokus än tydligare.

Obligationerna är upptagna till handel på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista för hållbara obligationer.

Obligationerna har en ram om 600 MSEK varav 550 MSEK nu är utnyttjat (varav 400 MSEK under 2020). Emissionslikviden

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 projektrisker. 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 projektrisker 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 kunskapsåterföring 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 erfarenhetsåterföring 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.

Detta är SIBS

VISION

Vi strävar efter att vara den mest effektiva utvecklaren, tillverkaren och ägaren av bostäder i Norden. SIBS målsättning är att förändra branschen genom att optimera alla aspekter av byggnadsdesign, produktion, konstruktion och förvaltning samtidigt som fokus på miljömässig hållbarhet och designflexibilitet bibehålls.

Det är dags att gå bortom traditionellt byggande till en era av mer industriell intelligens och förändra hur vi designar, konstruerar, levererar och förvaltar bostadshus.

VÅRA STRATEGISKA PRIORITERINGAR

Hållbarhet

Våra bostadsprojekt 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.

Projektportfölj

Vår projektportfölj är väl avvägd för god tillväxt. Vi säkerställer att vi tillvaratar möjligheter på såväl makro- som mikronivå. Geografiskt fokus ligger på Mälardalen med omnejd samt storstäder som Malmö och Göteborg. Även större regionala städer med universitet är intressanta etableringsorter.

Hyresgästen idag och imorgon

Med djuplodande kunskap om trender och drivkrafter inom bostadsutveckling 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 skapa en premiumkänsla i varje bostad.

Funktionalitet

SIBS bostäder är utformade för att tjäna behoven i vardagen såväl som för tillfällen 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 och leva i våra hus.

MÅLSÄTTNING

- Vi fortsätter vår tillväxtresa mot att:
- bli en av Nordens ledande bostadsbyggare för egen förvaltning
 - årligen producera cirka 1 000 bostäder
 - ha Sveriges nöjdaste hyresgäster

Värdeskapande affärsmodell



VÅRT ERBJUDANDE

Med hyresgästerna i fokus utvecklar vi yteffektiva, hållbara hyreslägenheter inom segmentet ”affordable premium”. Det möjliggör för fler att bo högkvalitativt. Stort fokus ligger på att skapa boende- och livskvaliteter i enlighet med våra målgruppers nuvarande och kommande behov. Våra bostäder bidrar till skapandet av det goda samhället och utformas med fokus på hållbarhet, kvalitet, funktionalitet och design.

Våra egenproducerade bostäder förvaltas långsiktigt inom koncernen.

TILL EN BRED MÅLGRUPP

Våra bostäder tilltalar en bred målgrupp med olika bakgrund som befinner sig i olika skeden i livet. Vi för en kontinuerlig dialog med våra hyresgäster men studerar också trender och beteenden för att hela tiden ligga i framkant för våra kommande hyresgästers önskemål och behov.

VÅRA INTRESSENTER

I vår relation till våra intressenter och andra påverkande parter är förtroende och tillit centralt. I varje relation ska vi etablera förtroende genom bland annat lyhörddhet, transparens och tydlig kommunikation.

Värde			
Ägare Tillväxt med lönsamhet. God och långsiktig totalavkastning.	Kunder Hållbara bostäder i segmentet affordable premium 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

Hyresbostäder i affordable premium ökar förutsättningar för ett inkluderande samhälle. Vi ökar tillgängligheten för målgrupper med olika ekonomiska förutsättningar och motverkar segregation. Det i sig är en del av ökad trygghet i samhället.

Våra projekt

Under året har vi färdigställt ett stort antal lägenheter i fyra olika projekt. Inget av projekten är det andra likt vilket påvisar styrkan i vårt flexibla byggsystem. Den gemensamma nämnaren i alla projekten har varit stort fokus på hållbarhet i form av solceller på tak och berg-

värmesystem. Stor vikt har även lagts på den exteriöra gestaltningen, där vi jobbat med material som består över tid, så som natursten och trä. Vår ambition är alltid att bygga fastigheter som vi kan var stolta över att äga i generationer. Medelhyra i projekten är 1 796 kr/kvm.



DANSBANAN

NORRKÖPING

- Antal bostäder: 117 hyresrätter
- Produktionsstartat: Q1 2019
- Inflyttat: Q1 2020

SÖDERBY



HANINGE

- Antal bostäder: 71 hyresrätter
- Produktionsstartat: Q2 2019
- Inflyttat: Q2 2020

TRANBÄRET



KALMAR

- Antal bostäder: 218 hyresrätter
- Produktionsstartat: Q2 2019
- inflyttning pågår

GLIDPLANET



ÖREBRO

- Antal bostäder: 157 hyresrätter
- Produktionsstartat: Q2 2019
- inflyttning pågår

Pågående projekt

Under året har vi spämt bågen ytterligare och bygger fyra projekt där vi återigen har fått kvittens på byggsystemets stora potential. Vi bygger vårt första stadskvarter med förskola, lokaler och restauranger. Vi bygger ett runt hus, med allt vad det innebär. Samtidigt har vi bibehållit fokus

på hållbarhet i alla projekten. I övrigt har vi ytterligare förädlat den exteriöra gestaltningen och färdigställer nu hus som vi vet att vi kommer vara mycket stolta över.



AUTOGYRON

ÖREBRO

- Antal bostäder: 117 hyresrätter
- Produktionsstartat: Q2 2020
- Planerad inflyttning: Q2 2021

PARASOLLET



LUND

- Antal bostäder: 75 hyresrätter
- Produktionsstartat: Q2 2020
- Planerad inflyttning: Q3 2021

BARKARBYSTADEN KV 15



JÄRFÄLLA

- Antal bostäder: 351 hyresrätter
- Produktionsstartat: Q3 2020
- Planerad inflyttning från Q4 2021

KOMPASSEN



LULEÅ

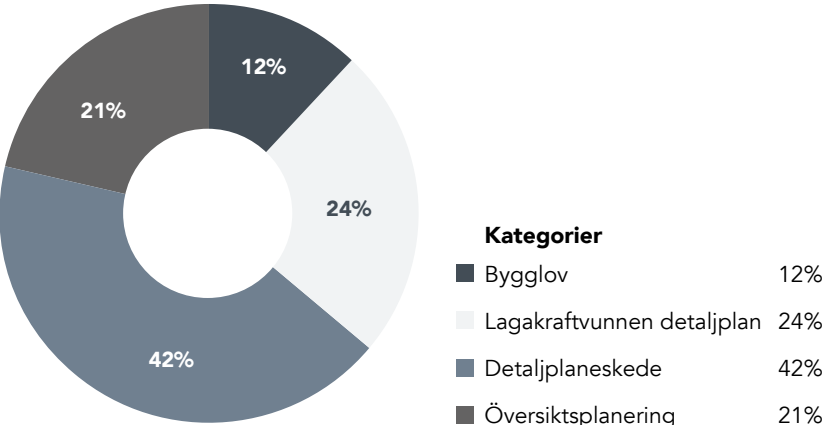
- Antal bostäder: 159 hyresrätter
- Produktionsstartat: Q4 2019
- Planerad inflyttning: Q2 2021

Projektportfölj

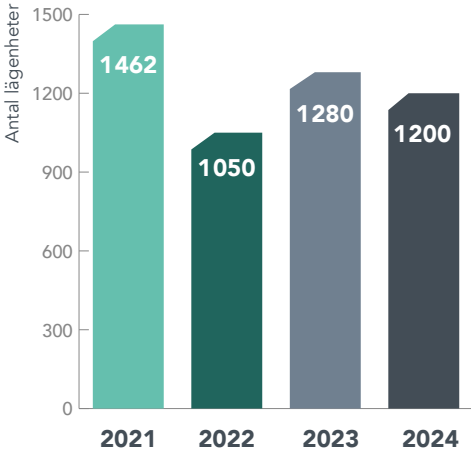
Projektnamn	Kommun	Antal bostäder	Aktuell status	Bedömd produktionsstart
Kompassen*	Luleå	159	Bygglov	I produktion
Autogyron**	Örebro	117	Bygglov	I produktion
Parasollet	Lund	80	Bygglov	I produktion
Barkarbystaden kv 15**	Järfälla	351	Bygglov	I produktion
Nykvarn Centrum**	Nykvarn	282	Lagakraftvunnen	2021
Brädgården	Nyköping	462	Lagakraftvunnen	2021
Vallentuna Centrum	Vallentuna	37	Detaljplaneskede	2021
Enköping Centrum	Enköping	300	Detaljplaneskede	2022
Rogaland	Stockholm	250	Detaljplaneskede	2022
Hässelby Maltesholm	Stockholm	100	Detaljplaneskede	2022
Tangenten Sorgenfri	Malmö	400	Detaljplaneskede	2022
Enköping Station***	Enköping	400	Detaljplaneskede	2023
Söderby 2	Haninge	280	Detaljplaneskede	2023
Svanholmen	Stockholm	300	Detaljplaneskede	2023
Stockrosen	Nyköping	300	Detaljplaneskede	2023
Konservatorn	Stockholm	160	Planbesked	2024
Kornboden	Rimbo	200	Inväntar planbesked	2024
Skiffern	Huddinge	280	Inväntar planbesked	2024
Tumba	Botkyrka	560	Inväntar planbesked	2024
Total		5 018		

* Avyttrat till Slättö
** Joint venture (50/50) med Slättö
*** Joint venture (50/50) med Nordsten Sveafastigheter

PROJEKTSTATUS



KOMMANDE PRODUKTIONSSTARTER



PROJEKT FÖRVÄRVADE 2021

Projektnamn	Kommun	Antal bostäder	Aktuell status	Bedömd produktionsstart
Vegaterassen**	Haninge	241	Lagakraftvunnen	2021
Vallentuna C	Vallentuna	40	Detaljplanskede	2021
Mariefred station***	Strängnäs	400	Lagakraftvunnen	2021
Total		681		
Projektportföljen omfattar totalt		5 699		



Stark marknadsutveckling och ökad efterfrågan på hyresrätter

2020 hade en hög grad av osäkerhetsfaktorer redan vid årets början med Brexit och hot om handelskrig. Så kom Covid – 19 med en verklighet vi tidigare aldrig upplevt. Ett virus med lika stor påverkan på global macro-nivå som lokal micronivå. SIBS erbjudande och verksamhet har hög adaptiv förmåga till olika marknadscenarios. Under året kom vi att se en stark utveckling för fastighetsmarknaden och hyresrätter, en utveckling som SIBS väl kunde ta vara på.

Stark efterfrågan på hyresrätter

Efterfrågan på hyresrätter fortsatte under året att vara väldigt stark. 212 av Sveriges 290 kommuner rapporterar att de har underskott på bostäder 2020. Sammanlagt är det 243 kommuner som har bostadsbrist i sina centrala delar, alltså 31 fler än de som anser sig ha brist på bostäder i kommunen som helhet. De kommuner som anser att de har balans (66 st), eller till och med överskott (8 st) på bostadsmarknaden är i stort sett enbart mindre kommuner, utan högskola och utanför storstadsområdena. Därav är efterfrågan fortsatt hög i SIBS/Sveaviken Bostads geografiska fokusområden Storstockholm/Mälardalen, Malmö, Göteborg samt större regionala städer med egna högskolor. Enligt Boverkets prognos finns ett behov av ca 60 000 nya bostäder per år fram till 2029.

Även investerarnas efterfrågan på nyproducerade hyresfastigheter har stadigt ökat. De bakomliggande orsakerna är dels den kraftiga efterfrågan på bostäder över hela landet. Dels är hyresfastigheter attraktiva investeringsobjekt på grund av att de genererar långsiktiga, förutsägbara intäkter och en stabil avkastning. Detta har påverkat värderingarna på fastigheterna positivt.

”Bostadsfastigheter har varit ett mycket attraktivt investeringssegment under senare år, med sjunkande direktavkastningskrav och stigande priser inom i princip hela Sverige. Särskilt storstads-/universitets-/högskoleorter har sett en positiv värdeutveckling, men även flertalet lokala delmarknader har noterat stigande priser då det varit ett stort intresse från såväl lokala/regionala aktörer som institutionellt kapital.”
(Svensk Fastighetsmarknad 2021 SVEFA)

SIBS har även minskat riskerna för hög omflyttningsfrekvens och vakans/hyresrisk genom att ha byggt med det statliga investeringsstödet som gör att våra hyror är lägre än övriga nyproduktionshyror.

Sysselsättning

I februari var drygt 460 000 personer inskrivna arbetslösa, dvs. öppet arbetslösa eller i program med aktivitetsstöd. Detta är en ökning med närmare 81 000 personer jämfört med samma månad förra året. Arbetslösheten har därmed

ökat till 8,8 procent från 7,4 procent på ett år.

Flera av de åtgärder som införts för att mildra effekterna av krisen gör att konsekvenserna på arbetsmarknaden kan mildras något även i arbetslöshetstalen. En viktig faktor är möjligheten att korttidspermittera anställda för att undvika uppsägningar. I arbetskraftsundersökningarna räknas korttidspermitterade som sysselsatta.

Enligt Arbetsförmedlingens senaste prognos ökar arbetslösheten 2021 och då särskilt bland ungdomar. Också långtidsarbetslösheten förutspås stiga. Men de finns också de som gör en annan bedömning. De spår att arbetslösheten kommer att ligga kvar på nuvarande nivå till och med första kvartalet 2021, och därefter gradvis sjunka. De menar att det beror på att många verksamheter nu redan anpassat personalstyrkan till pandemin, framförallt i hårt drabbade branscher som restaurang och besöksnäring. För det andra går delar av näringslivet faktiskt ganska bra. Det gäller inte minst delar av industrin, som har ett helt annat läge nu jämfört med i våras då de tvingade stänga ner sin produktion. Många företag har också hunnit anpassa sina affärsmodeller och verksamheter till det nya läget och blivit mer digitala i sina kundmöten och verksamheten kan rulla på. Samtidigt ser vi också ljuset i tunneln i form av ett vaccin, så många företag försöker nog därför hålla ut.

Stålprisutveckling under året

Stålpriset steg i det fjärde kvartalet 2020 på grund av mindre utbud orsakat av temporära nedstängningar under Covidpandemin. Återstarten av stålbruken påbörjades under det fjärde kvartalet och många tror att stålpriset kommer att återgå till mer normala nivåer under 2021 när produktionskapaciteten är tillbaka. Stålprisuppgången påverkar SIBS produktionskostnader marginellt då den endast står för ca 5% av den totala produktionskostnaden.

Svenska kronans utveckling under året

Svenska kronan hade en årsuppgång på 13,8% mot dollarn under 2020. Svenska kronans uppgång mot den Malaysiska ringgiten var ca 11% under 2020. Då en stor del av fabriksinköpen sker i USD och MYR så påverkade det positivt under året.



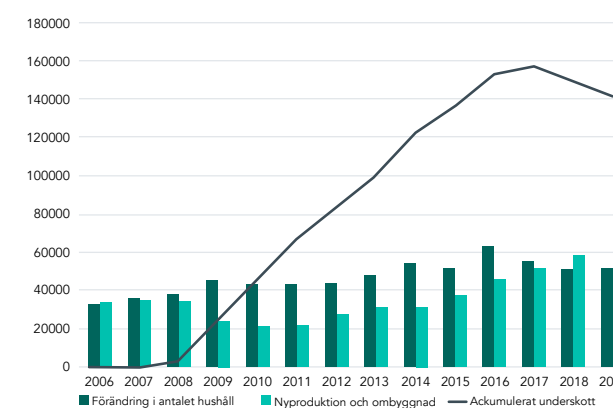
Bostadsmoduler anländer till Södertälje hamn i april 2021

Fraktprisutveckling

År 2020 var turbulent inom sjöfarten med övergången till lågsavlig bunkerolja efter IMO2020-förordningen, följt av pandemins utbrott. Medan containerfartygsföretagen förutspådde en kraftigt minskad efterfrågan och planerade handelsmönstren i enlighet därmed, överraskades de när H1-rapporterna endast visade på en marginell nedgång, vilket resulterade i en övergripande obalanserad containerhandel och följaktligen ökade fraktpriser.

För SIBS del var påverkan på fraktpriserna mindre på grund av att torrbulksmarknaden hade en svag inledning på året med priser som indexmässigt är några av de lägsta genomsnitten sedan 2015. Även under slutet av året uteblev den prisuppgång som man såg på containermarknaden. Prisspridningen mellan Atlanten och Stilla havet uppmuntrade redarna att flytta sina flottor till den starkare Atlantsidan, vilket fungerade till SIBS fördel eftersom alla moduler transporteras från Malaysia till Sverige på torrbulksfartyg.

Uppbyggnad av initialt underskott av bostäder

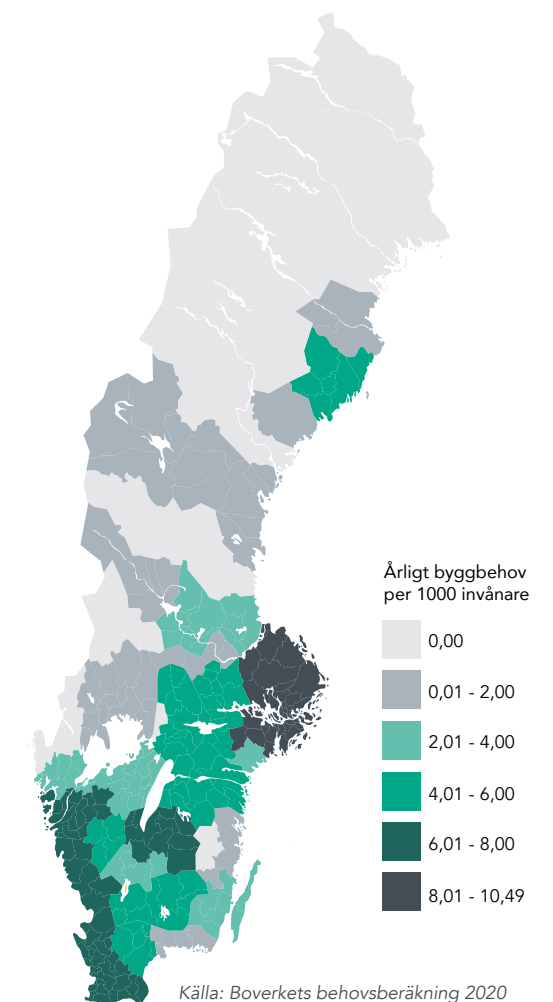


Källa: Boverket

Boverkets beräkningar visar att tillskottet av bostäder i större delen av landet nu går i takt med, eller överstiger, befolkningsökningen. Men det finns fortsatt ett stort underskott på grund av att det tidigare år inte byggts tillräckligt många bostäder.

Ökad efterfrågan av våra hyresbostäder

Vi kan konstatera att SIBS har en väl fungerande verksamhet som snabbt kan anpassa sig till nya förutsättningar i omvärlden. Vi ser också en ökande efterfrågan av våra bostäder under 2021 och även kommande år. Det är en efterfrågan vi kan möta med en hög grad av skalbarhet i hela värdekedjan.



Källa: Boverkets behovsberäkning 2020

A full-page background image of a misty forest landscape. The scene is captured during the 'golden hour' of sunrise or sunset, with a warm, orange-gold glow permeating the air. Numerous trees, including evergreens and deciduous trees without leaves, are silhouetted against the bright light. The mist is thick and low-lying, creating a sense of depth and atmosphere. The overall mood is serene and natural.

Hållbarhetsrapport

Vi bygger en hållbar framtid

För SIBS Group är ett starkt fokus på hållbarhet en grundförutsättning för att skapa bra livs- och boendemiljöer och en långsiktigt lönsam och framgångsrik verksamhet. Med en komplett och helägd värdekedja för utveckling och förvaltning av hyresbostäder säkerställs att varje process tar hänsyn till hållbarhet inom sociala, ekonomiska och miljömässiga perspektiv. 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 alla FN:s globala mål. Som hållbarhetschef är det Jons uppgift att se till att SIBS lever upp till hållbarhetsmålen.

– En hållbar affärsmodell kräver kontinuerliga förbättringar av varje processteg i värdekedjan, sociala aspekter, arbetsförhållanden och livsmiljöer, som verksamheten berör. I vår verksamhet handlar det om att skapa en hållbar och bättre boendemiljö och livssituation för våra hyresgäster med minimal miljö- och klimatpåverkan. 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, säger Jon Mellqvist, Hållbarhetschef på SIBS.

”I linje med FN:s globala mål för hållbar utveckling utgår SIBS affärsmodell med människan i centrum.”

Människan i första rummet

I linje med FN:s globala mål för hållbar utveckling utgår SIBS affärsmodell med människan i centrum. Det gäller både människor som är involverade i eller påverkas av verksamheten och de som nyttjar bostäderna. För dem som arbetar i produktion, logistik och förvaltning gäller det bland annat att tillhandahålla säkra, goda, rättvisa och jämlika arbetsmiljöer.

För människor som på annat sätt påverkas av verksamheten gäller det att minimera de negativa effekterna och i möjligaste mån även förbättra deras situation och livsmiljöer. Till exempel arbetar SIBS samtliga bolag aktivt med att analysera och åtgärda både sina egna verksamheters och underleverantörers påverkan på närmiljöer och människors liv och hälsa. Det gäller allt från produktion och inköp av material till byggnation, drift och underhåll.

Särskild vikt läggs också på att skapa så hållbara boendemiljöer som möjligt för dem som bor i SIBS bostäder. Detta inkluderar sociala, ekonomiska, miljöaspekter med en ständig strävan att uppfylla relevanta hållbarhetsmål inom FN:s Agenda 2030*. Till exempel har SIBS bostäder en hög uppfyllnadsgrad inom FN:s målområden för *Hållbar energi för alla* (mål 7), *Hållbara städer och samhällen* (mål 11) och *God hälsa och välbefinnande* (mål 3).

– Vår huvudsakliga målsättning är att bygga bostäder med bra förutsättningar för ett hållbart, tryggt och hälsosamt liv. Det innebär bland annat att våra bostäder är konstruerade med hållbara material av hög kvalitet och erbjuder hög energieffektivitet och ett bra inomhusklimat i en trygg boendemiljö. För att så många som möjligt ska kunna bo bra är också boendeekonomin en viktig pusselbit. Med vårt unika modulära byggkoncept och kompletta värdekedja bygger och förvaltar vi bostäder med exceptionellt hög effektivitet utan onödiga mellanhänder och onödig administration. Det leder till låga boendekostnader och fördelaktiga hyror, framhåller Jon.

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 konstruktion, 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.

JON MELLOQVIST

Innovations- och handlingskraft säkrar målen

SIBS startade 2016 med målsättningen att bli en av Nordens snabbast växande och mest hållbara bostadsbyggare. För att lyckas krävs mod, handlings- och innovationskraft. Enligt Jon Mellqvist råder ingen brist på någon av dessa egenskaper. 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 ett exempel på företagets innovativa förmåga. Lösningen har bland annat resulterat i att SIBS automatiserat stora delar av projekteringsprocessen och kan effektivt anpassa och bygga bostäder med nästan samma flexibilitet som platsbyggt.

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

”– SIBS bygger hus med en hållbar industriell metod som är banbrytande för fastighetsbranschen och som ger oss möjlighet att bygga både snabbare och effektivare än de flesta.”

– SIBS bygger hus med en hållbar 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 klimatomkostnader. 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, poängterar Jon.

Klimateffektiv produktion i fokus för framtiden

Inför 2021 och de närmaste årens hållbarhetsarbete har SIBS kartlagt och värderat sin påverkan inom hållbarhet och analyserat denna mot FN:s globala målområden 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.

– SIBS har en relativt hög uppfyllnadsgrad, men självklart också förbättringsområden, inom flera av FN:s globala målområden som är relevanta för vår verksamhet. Att vi har ringat in dessa tre som fokusområden är för att vi anser att det ger mest effekt om vi koncentrerar oss på dem. Vi kommer självklart även att fortsätta arbeta kontinuerligt med övriga mål- och förbättringsområden, understryker Jon.

I konkreta åtgärder har strategin hittills resulterat i bland annat en ökad energieffektivisering, en plan för miljöcertifiering av alla byggnader och en ny uppförandekod. Under 2020 har ledningssystem för miljö och kvalitet anpassats och certifierats enligt ISO 9001 och 14001 för MOKO och Sveaviken Bostad. MOBY har även anpassat sitt ledningssystem för arbetsmiljö enligt ISO 45001 och fick sina certifikat i början av 2021.

2020 påbörjades också ett arbete för att registrera allt byggmaterial, som upphandlas i Malaysia, i Byggvarubedomningen. Arbetet inkluderar att hjälpa leverantörer att ta fram rätt dokumentation. Inom ramen för detta görs även analyser för att säkerställa att produkterna uppfyller SIBS hållbarhetskrav.

– Vi har redan kommit ganska långt med beslutade åtgärder inom ramen för den nya hållbarhetsstrategin. Programmen för att certifiera nya byggnader enligt Miljöbyggnad Silver* och befintliga enligt LEED EBOM* är aktiverade och alla anställda utbildas under 2021 inom den nya uppförandekoden. Uppförandekoden kommer under 2021 att anpassas till en Leverantörskod, vilket innebär att våra värderingar och hållbarhetskrav på sikt genomsyrar hela värdekedjan, konstaterar Jon och tillägger:

– Därtill pågår ett ständigt arbete med att minska energiförbrukningen i produktionen och i våra bostäder, liksom klimatavtrycket från våra transporter. Vi har från första början haft fokus på att bygga energieffektiva byggnader och alla våra projekt har en beräknad energianvändning som klarar vårt mål om att ligga 56 % under Boverkets krav*. Vi har också som mål att minska klimatpåverkan från produktion till färdig byggnad och har tagit fram en plan för vilka åtgärder vi vill genomföra. Här tittar vi bland annat på olika ställösningar för att reducera klimatpåverkan. Att uppnå en mer klimateffektiv produktion är och kommer fortsatt att vara vår, liksom hela branschens, största utmaning under lång tid framöver.

FN:s Agenda 2030

Agenda 2030 antogs av FN:s generalförsamling 2015 och består av 17 globala mål för hållbar utveckling. Dessa mål syftar till att utrota fattigdom, stoppa klimatförändringar och skapa fredliga och trygga samhällen.

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.

Miljöbyggnad Silver

Miljöbyggnad är en svensk miljöcertifiering utfärdad av Sweden Green Building Council som genom tredjepartsverifiering säkerställer att byggnaden är hållbar och hälsosam. Det finns tre nivåer på certifieringarna: Brons, Silver och Guld. En certifiering enligt Miljöbyggnad Silver bevisar att byggnaden har en mycket bra miljöprestanda.

LEED

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

LEED EBOM eller LEED 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, bärförmåga och en god inomhusmiljö. Dessa krav ska uppfyllas för alla nya byggnader. Det är också Boverket som överser de krav på bostädernas energiprestanda som ställs vid ansökan om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och studentbostäder.



SIBS hållbarhetsstrategi

För SIBS är hållbarhetsarbetet ett lika bärande element som vår finansiering. Ett aktivt hållbarhetsarbete där miljömässiga, ekonomiska och sociala perspektiv och ansvar vävs in i alla processer är centralt för vår utveckling och framgång. Det är också en förutsättning för att skapa bra boende- och livsmiljöer för våra hyresgäster, goda arbetsförhållanden för våra medarbetare och nytta för samhället.

Tre fokusområden med globalt ansvar

SIBS hållbarhetsarbete utgår från FN:s Agenda 2030 och vår hållbarhetsstrategi 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.

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 energianvändningen 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 miljöpåverkan. Nedan presenteras våra tre fokusområden samt de mål och några av de aktiviteter som målen omfattar.



MILJÖCERTIFIERADE BYGGNADER

Genom att jobba enligt Miljöbyggnad 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

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

AKTIVITETER

- ☑ Arbetet med att certifiera alla nya och befintliga byggnader påbörjades 2020.



HÅLLBARA LEVERANTÖRSLED

Med utbildning, kravställande, process- och materialöversyn samt regelbundna kontroller skapar vi en komplett hållbar leverantörs- och värdekedja. Våra byggnader består av moduler som byggs i vår egen fabrik i Malaysia. Byggmateriäl 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

- ☑ Alla medarbetare ska genomgå utbildning inom och vara väl förtrogna med SIBS uppförandekod, i vilken våra värderingar och krav inom hållbarhet definieras. Uppförandekoden baseras på UN Global Compacts 10 principer om mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och korruption.
- ☑ Alla leverantörer ska ta del av och följa en särskilt framtagna uppförandekod för leverantörer.

AKTIVITETER

- ☑ Samtliga medarbetare kommer att ha genomgått utbildning i uppförandekoden under 2021.
- ☑ Alla större leverantörer kommer att informeras och ta del av uppförandekoden för leverantörer under 2021.
- ☑ Under 2020 påbörjades arbetet med att registrera byggmaterial som upphandlas i Malaysia i Byggsvarubedomningen.



KLIMATPÅVERKAN

Att bygga och förvalta hus har en påverkan på klimatet. Vi har kommit långt med att bygga energieffektiva hus. Vi fokuserar framåt på att minska klimatpåverkan från produktionen samt att optimera energiprestandan ytterligare.

MÅL

- ☑ Minska klimatpåverkan från produktion och ta fram EPD (Environmental Product Declaration) för de viktigaste ingående materialen.
- ☑ Nyproduktion har en beräknad energianvändning som är lägre än 56% av kravet i Boverkets riktlinjer.

AKTIVITETER

- ☑ Kontinuerliga förbättringar av bostädernas energiprestanda. Vi har idag en beräknad genomsnittlig energiprestanda på 26 kWh/kvm Atemp och energianvändningen i nyproducerade lägenheter är ca 56 % lägre än Boverkets krav.
- ☑ Bostadsmoduler byggs med ett mycket bra klimatskal, vattenburen golvvärme och fönster med god isoleringsförmåga.
- ☑ Byggnader utrustas med kombinerad bergvärme- och solcellsdrift, vilket är en av de mest klimatanliga och kostnadseffektiva uppvärmningslösningarna.
- ☑ Det energibehov i våra bostäder som inte täcks av bergvärme och solceller kommer från förnyelsebara energikällor, så kallad Grön el.

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 Compacts 10 principer om mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och korruption implementerats i SIBS verksamhet.

FN:s globala mål och Agenda 2030

I september 2015 enades FN:s medlemsstater om en strategi för en hållbar framtid genom att rösta igenom Agenda 2030. Denna baseras på 17 globala utvecklingsmål (Sustainable Development Goals), med 169 delmål, som tydligt beskriver vägen till en hållbar värld. Målen går i korthet ut på avskaffa extrem fattigdom, minska ojämlikheter och orättvisor, främja fred och rättvisa samt lösa klimatkrisen.

Projekt	Kommun	Beräknad energiprestanda (kWh/kvm, år)	Uppfyller krav för energibonus*	Beräknad elproduktion från solceller (MWh/år)	Andel fastighetsenergi från lokal solcellsproduktion**
Dansbanan	Norrköping	22	Ja	74	33%
Söderby	Haninge	22	Ja	41	31%
Tranbäret	Kalmar	25	Ja	22	23%
Glidplanet	Örebro	29	Ja	101	35%
Kompassen	Luleå	45	Ja	39	12%
Autogyron	Örebro	28	Ja	33	15%
Parasollet	Lund	23	Ja	19	16%
Barkarbystaden kv 15	Järfälla	25	Ja	180	27%
Vallentuna Centrum	Vallentuna	25	Ja	23	35%

* Krav för energibonus finns i villkoren för investeringsstöd för hyresbostäder och kan beviljas om energianvändningen inte överstiger 56 procent av kravet i Boverkets föreskrifter (BBR).
** Beräknad elproduktion från projektets solceller delat med totalt beräknat energibehov årsvis. Beräknat exklusive el till hyresgäster.

Personal

Antalet tillsvidareanställda, inklusive provanställningar, i koncernen var i medel under året 452 (363) varav 12 kvinnor (10) och 440 män (353). Sjuktalet i hela koncernen var 1,9% varav den svenska verksamheten hade 0,5% och den malaysiska verksamheten 2,1%. Att den svenska verksamheten har betydligt lägre sjuktal beror till stor del på att de flesta i Sverige kan jobba hemifrån trots förkylningssymtom.

The Bridge

SIBS har genom Sveaviken Bostad AB har under året ingått sponsoravtal med BLING avseende deras satsning The Bridge. The Bridge 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.

Gröna obligationer

2020 lanserades med framgång vår Gröna och hållbara obligationer. Det var ett naturligt steg i vårt hållbarhetsarbete som är centralt i såväl utveckling som finansiering av våra projekt.

Ramverket för obligationerna är verifierat av CICERO Shades of Green och SIBS kommer att rapportera enligt det gröna ramverket. Obligationerna har en ram om 600 MSEK varav 550 MSEK nu är utnyttjat. Emissionslikviden kommer dedikerat att användas för gröna fastigheter och projekt, kvalificerade enligt SIBS gröna ramverk vilket gör SIBS hållbarhetsfokus än tydligare. Obligationerna är upptagna till handel på Nasdaq Stockholms Sustainable Bond List.

Risker

Hållbarhetsrisker finns sammanställda på sidan 42.

Egengenererad el

Under året har 3 solcellsanläggningar tagits i drift, som totalt genererat 94 MWh el. Även om ingen anläggning varit i gång hela 2020 visar vår uppföljning att de levererar i enlighet med våra beräkningar.

Genererad el 2020 i MWh		
Dansbanan	Norrköping	76
Söderby	Haninge	13
Tranbäret	Kalmar	5
Totalt		94

Berg och sol värmer våra hus

För att uppnå maximal energiprestanda med den mest klimatvänliga energiförbrukningen byggs SIBS bostäder med optimala klimatskal och värms med berg- och solenergi. Genom att täcka upp övrig energiförbrukning, som hushållsel, med grön el drivs våra fastigheter med i princip enbart förnybara energikällor.

Bergvärme i kombination med solceller är oftast standard för uppvärmning i SIBS byggnader. Detta innebär i praktiken att solcellerna förser fastigheternas bergvärme- och ventilations-system med en del av den el som behövs för driften. När solkraften inte räcker till tillförs grönmärkt el från elnätet och i de fastigheter där fjärrvärme anslutits kompletteras bergvärmerna med fjärrvärme. Även fastigheter som saknar bergvärme utrustas med solceller för att minska beroendet av externa energikällor och förse bostäderna med klimatneutral el.

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 hög energiprestanda i alla typer av fastigheter och lägenheter, oavsett storlek. Lösningen har resulterat i en genomsnittlig beräknad energiprestanda på 26 kWh/kvm Atemp med en energianvändning understigande 56 % av Boverkets krav i både befintliga och planerade fastigheter.

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. – Just nu tittar vi på en lösning för att förbättra värmeåtervinningen i fastigheterna. Modulerna är idag utrustade med lokala så kallade kryddhulleaggregat, med värmeväxlare, för till- och frånluftsventilationen. Det är en praktisk modul-lösning, men genom ett centralt system uppnår vi förmodligen bättre värmeåtervinning. Därför undersöker vi vilka effekter det skulle ge och om det kan lösas på ett kostnadseffektivt sätt, säger Stefan Olsson, HVAC-expert på Moko.



Stefan Olsson
HVAC-expert på MOKO



Glidplanet, Örebro



Undercentral i Kompassen, Luleå



Brädgården, Nyköping

Styrelse



ERIK THOMAEUS

Grundare, VD och koncern-
chef 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 2020. Uppgifter inom parentes avser föregående räkenskapsår. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Januari – december 2020

- Hyresintäkterna ökade till 11 958 Tkr (563) och driftöverskottet ökade till 9 461 Tkr (457)
- Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 61 163 Tkr (221 518)
- Resultat från intressebolag uppgick till 175 489 Tkr (1 924)
- Årets rörelseresultat uppgick till 203 868 Tkr (197 174)

Allmänt om verksamheten

SIBS Group, föddes ur 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 cirka 452 anställda verkar inom hela fastighetskedjan – från förvärv och utveckling till produktion, transport, byggnation och fastighetsförvaltning. SIBS har som målbild att årligen producera 1 000 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 yteffektiva, hållbara hyreslägenheter inom segmentet ”affordable premium”. 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

Vi strävar efter att vara den mest effektiva utvecklaren, tillverkaren och ägaren av bostäder i Norden. SIBS målsättning är att förändra branschen genom att optimera alla aspekter av byggnadsdesign, produktion, konstruktion och förvaltning samtidigt som fokus på miljömässig hållbarhet och designflexibilitet bibehålls. Det är dags att gå bortom traditionellt byggande till en era av mer industriell intelligens och förändra 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 30 december 2020

Ägare	Antal aktier	Ägande i %
Industrium AB	15 000	30,00%
Lander AB	9 444	18,89%
Neptunia Invest AB	7 500	15,00%
Ramstedt Gruppen AB	7 306	14,61%
Exoro Capital AB	5 111	10,22%
Övriga aktieägare	5 639	11,28%
Totalt	50 000	100,00%

Väsentliga händelser under året

- Sveaviken Bostad förvärvade en fastighet i Nyköping och planerar för upp till 34 000 kvm bostäder. Förväntad byggstart under 2021.
- Sveaviken Bostad vinner markanvisning i området norra Järva i Stockholm och planerar för upp till 250 st bostäder. Förväntad byggstart under 2023.
- SIBS MY har förvärvat 60 000 kvm mark från Penang Development Corporation (PDC) för framtida möjlighet att bygga ytterligare en fabrik för modulproduktion.
- SIBS emitterade sin första gröna obligation om 400 MSEK med ett ramverk 600 MSEK.
- SIBS dotterbolag Sveaviken Bostad har avtalat om att förvärva en fastighet i centrala Malmö. Planarbete pågår för cirka 400 lägenheter. Överenskommet fastighetsvärde beräknas utifrån 4 500 kr/kvm ljus BTA. Förväntad byggstart under första halvåret 2022.
- SIBS dotterbolag Sveaviken Bostad har tilldelats en markanvisning i Hässelby och planerar för cirka 100 lägenheter. Fastigheten ligger utmed Maltesholmsvägen.

Priset för marken är satt till 7 200 kr/kvm ljus BTA och tänkt exploatering är 6 000 BTA. Byggstart planeras till 2022.

- SIBS dotterbolag Sveaviken Bostad har avtalat om att förvärva en fastighet i centrala Brunnsnäs, Lund. Överenskommet fastighetsvärde beräknas uppgå till ca 180 Mkr. Tillträde sker vid projektets färdigställande vilket är beräknat till andra kvartalet 2021. Projektet bedrivs idag som joint venture och innefattar 75 lägenheter.
- SIBS dotterbolag Sveaviken Bostad har tecknat avtal om förvärv av tre fastigheter i centrala Enköping. Överenskommet fastighetsvärde beräknas uppgå till 95 Mkr. Planarbete pågår för utveckling av cirka 300 bostäder samt förskola. Byggstart förväntas ske under andra halvåret 2021.

- SIBS dotterbolag Sveaviken Bostad har tillsammans med Nordsten Fastigheter via gemensamt bolag avtalat om att förvärva två fastigheter i Enköping belägna precis invid Enköping Station. Överenskommet fastighetsvärde uppgår till 42,5 Mkr. Tillträde planeras ske under första kvartalet 2021. Detaljplan som medger drygt 20 000 kvm bostäder väntas gå ut på samråd under mitten av 2021.

- För att stärka upp bolagets egna kapital har ägarna tillskjutit 100 Mkr i aktieägartillskott.

- Sveaviken Bostad har förvärvat 50% av aktierna i Slättö PU 5 AB av Slättö. Detta JV kommer uppföra ca 117 lägenheter i Örebro.

- Sveaviken Bostad har förvärvat 50% av aktierna i Fastighets AB Tenräj av Slättö. Detta JV kommer uppföra ca 250 lägenheter och lokaler för bland annat ICA och Systembolaget i Nykvarn Centrum.

- Sveaviken Bostad har under året tecknat avtal om försäljning av 50% av aktierna i Fastighets AB Örebroängen till Slättö.

- Sveaviken Bostad har under året tecknat avtal om försäljning av 50% av aktierna i Fastighets AB Kalmarporten till Slättö.

- Sveaviken Bostad har under året sålt 100% av aktierna i Fastighets AB Luleåkronan till Slättö.

Händelser av väsentlig betydelse efter räkenskapsårets utgång

Händelser efter räkenskapsårets utgång återfinns även under not 40.

Sedan årsskiftet har vi även fortsatt utöka vår markportfölj med förvärv av byggrätter;

- Tillträde av de två fastigheterna i Enköping belägna precis invid Enköping Station. Dessa fastigheter förvärvade SIBS dotterbolag Sveaviken Bostad under fjärde kvartalet.

- I Mariefred har vi tillsammans med Nordsten Sveafastigheter förvärvat en byggrätt på 30 000 kvm ljus BTA.

- I Vega i Haninge har vi tillsammans med Slättö förvärvat en byggrätt på 13 000 kvm ljus BTA.

- Vi har förvärvat en byggrätt i Vallentuna om ca 2 000 ljus BTA som ligger i anslutning till ett av våra andra projekt som ska produktionstartas under 2021.

- SIBS AB har under kvartal ett 2021 framgångsrikt utökat sitt gröna obligationslån (ISIN SE0014965729) med förfall den 19 april 2024 med 150 mkr.

Organisation och medarbetare

Antalet tillsvidareanställda, inklusive provanställningar, i koncernen var i medel under året 452 (363) varav 12 kvinnor (10) och 440 män (353). Sjuktalet i hela koncernen var 1,9% varav den svenska verksamheten hade 0,5% och den malaysiska verksamheten 2,1%. Att den svenska verksamheten har betydligt lägre sjuktalet beror till stor del på att de flesta i Sverige kan jobba hemifrån trots förkylningssymtom.

Vi på SIBS har haft förmånen att i en utmanande tid verka på en marknad som utvecklades starkt under året även om vi periodvis påverkats av pandemins framfart. När Covid-19 först drabbade världen upplevde vi som de flesta andra att det var oöverblickbart med flera länder som stängde ner. På SIBS planerade vi noggrant för olika scenarios eftersom pandemins påverkan på verksamheten var svår att bedöma. Lyckligtvis har vi hittills drabbats lindrigt. Vår fabrik i Malaysia tvingades stänga i cirka 4 veckor under våren, vilket gav ett produktionsglapp som vi tog igen redan under sommaren. Vi följer noggrant hur marknaden utvecklas och tar hänsyn till de långsiktiga bostadstrenderna som pandemin fört med sig. Några av de frågor vi tror är centrala är hur folk kommer att vilja bo, vilka funktioner som blir viktiga och vilka flyttmönster som förstärks. Med vårt flexibla byggsystem i grunden, skalbar produktion, fokus på premiumbostäder till en rimlig kostnad och en byggrättsportfölj med geografisk diversifiering står vi väl rustade för att hantera flera tänkbara scenarios.

Kommentarer till koncernens resultat

Resultat och ställning

- Koncernens hyresintäkter uppgick till 11 958 (föregående år 563) tkr, rörelseresultatet till 203 868 (197 174) tkr och resultatet efter skatt var 162,6 (150,9) tkr.
- Orealiserad värdeförändring uppgår till 61 163 (221 518) tkr och den totala balansomslutningen till 1 548 580 (1 247 967) tkr.

- Moderbolagets intäkter uppgick till 101 292 (101 808) tkr, rörelseresultatet uppgick till -21 085 (-3 410) tkr och resultatet efter skatt var -27 342 (-1 029) tkr.
- Moderbolagets balansomslutning uppgick till 728 168 (355 239) tkr.

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 en hållbarhetsstrategi tagits fram som nu implementeras i verksamheten. Vidare har en hållbarhetschef anställts som också är en del av ledningsgruppen.

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.

Covid -19

Coronapandemin har sedan våren 2020 påverkat den globala ekonomin starkt och läget präglas fortfarande av stor osäkerhet. Utvecklingen är fortfarande svår att bedöma bland annat på grund av osäkerhet kring framtida smittspridning och olika varianter av viruset. Den andra vågen av smittspridningen innebar att den ekonomiska återhämtningen bröts under det fjärde kvartalet 2020. Pandemins andra våg hade dock inte samma dramatiska effekt på den svenska ekonomin som den första.

Trots den mycket expansiva finanspolitiken 2020 är de offentliga finanserna starka. Det finns fortfarande ett stort manöverutrymme för att stödja ekonomin ytterligare. Massvaccineringen innebär dock att man räknar med att återhämtningen tar fart igen det andra kvartalet 2021. Riksbanken meddelade i februari 2021 att BNP-tillväxten och sysselsättningen har blivit högre än väntat och de svenska konjunkturutsikterna ser ljusare ut än vid det penningpolitiska mötet i november.

SIBS följer noggrant marknadens utveckling och säkerställer att vi står väl rustade för att hantera flera tänkbara scenarios. Vi säkerställer kontinuerligt att projektens tidplaner hålls och att vi upprätthåller god säkerhet för våra medarbetare. Produktionen har under året påverkats mycket begränsat och effekten av det hämtades in redan under sommaren.

På stabil grund för att växla upp ytterligare 2021

Vilka förändringar i marknaden som uppstår efter pandemin återstår att se men tydligt är att hemmet och bostaden fått en ökad betydelse. Umgänget med familj och vänner i hemmamiljö har fått en mer central roll i folks liv. Även arbete hemifrån är en trend som vi tror kommer att fortsätta även efter pandemin.

Vi följer noggrant hur marknaden utvecklas och tar hänsyn till de långsiktiga bostadstrenderna som pandemin fört med sig. Några av de frågor vi tror är centrala är hur folk kommer att vilja bo, vilka funktioner som blir viktiga och vilka flyttmönster som förstärks. Med vårt flexibla byggsystem i grunden, skalbar produktion, fokus på premiumbostäder till en rimlig kostnad och en byggrättsportfölj med geografisk diversifiering står vi väl rustade för att hantera flera tänkbara scenarios.

Förslag till vinstdisposition (SEK)

Moderbolaget

Till årsstämman förfogande finns följande vinstmedel i moderbolaget:

Beträffande moderbolagets och koncernens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalyser, eget kapitalrapporter samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i tusentals kronor (kSEK) där ej annat anges. Vad beträffar bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter med tillhörande notupplysningar.

Förslag till vinstdisposition (SEK)

Moderbolaget

Till årsstämman förfogande finns följande vinstmedel i moderbolaget:

Balanserat resultat	-203 874 861
Erhållna kapitaltillskott	237 000 000
Årets resultat	-27 341 773
	5 783 366
Styrelsen och verkställande direktören föreslår att i ny räkning balanseras	5 783 366
	5 783 366



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.

OPERATIVA RISKER

RISKOMRÅDE	BESKRIVNING	HANTERING
Projekt-risker	I projekten finns olika typer av risker under projektets fortlöpande såsom vid markförvärv, detaljplaneskedet och projektering där rätt analys och kalkyl är av största vikt för en förutsägbar process med god lönsamhet. Även miljömässiga omständigheter eller tekniska problem kan leda till förseningar och ökade kostnader eller minskade intäkter. Det finns också risker under byggnationen såsom risk för olycksfall eller konstruktionsfel.	SIBS har en tydlig projektstyrning med löpande utvärdering och utveckling. Kalkyler och prognoser stäms av regelbundet för god kostnadskontroll och rätt intäktsbedömning. Under processen finns tydliga beslutsgrindar för att inhämta godkännande efter genomlysning av underlag. SIBS kvalitets- och miljöpolicy är en viktig grund för riskhantering i projekten. SIBS lägger stor vikt vid rätt analys från projektets tidiga skeden för rätt ingångsvärden. Specifik kompetens inom områden som byggteknik och miljöstrategisk analys säkerställs. SIBS egenutvecklade byggsystem "Parametrisk modularisering" och konfigurator gör att projekten utformas med stor flexibilitet och skräddarsys för att maximera utnyttjandet av detaljplanernas exploateringsförutsättningar. 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.
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 försvåras.	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 vidarefakturerering. 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 intäktssidan 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 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 låneförfall, eller att refinansieringen endast kan förnyas till en betydligt högre kostnad. Likviditetsrisk avser risken att inte ha tillräcklig betalningsberedskap för förutsedda och/eller oförutsedda utgifter. Likviditeten är nödvändig för finansiering av pågående projekt, drift av verksamheten samt betalning av räntor och amorteringar. Bristande regel- eller avtalsefterlevnad kan innebära påföljder samt att förtroendet skadas eller att villkoren för extern finansiering påverkas.	Hantering av finansiella risker regleras av 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 typ av extern rapportering. SIBS arbetar internt med månadsrapportering och veckovis med projektavstämningar. Avstämning med revisor sker löpande.

OMVÄRLDSRISKER

RISKOMRÅDE	BESKRIVNING	HANTERING
Covid-19	Covid- 19 påverkar hela samhället och även SIBS riskerar att drabbas vilket kan orsaka sjukfrånvaro av medarbetare, kompetensbrist, förseningar i projektuveckling och produktion. Även påverkan på global och lokal nivå inom konjunktur, sysselsättning och den finansiella utvecklingen kan påverka efterfrågan på SIBS erbjudande. SIBS har hittills påverkats begränsat i form av ett kortare produktionsstopp då fabriken i Malaysia tvingades stänga i cirka 4 veckor under våren 2020, vilket gav ett produktionsglapp som togs igen redan under sommaren 2020.	SIBS följer noga utvecklingen och planerar för olika scenarios för att med hög effektivitet hantera risker och situationer. Vi säkerställer medarbetares hälsa och säkerhet genom att följa myndigheternas rekommendationer och vidare vid behov vidta eventuella åtgärder för att projektutveckling och produktion ska kunna fortgå på ett säkert sätt.
Renommé	Förtroende är en grund för såväl affärer som goda relationer med våra intressenter. Skada på rykte och renommé som skadar förtroendet kan komma att påverka bolagets möjligheter att driva verksamheten framgångsrikt. Om misstag begås på grund av bristande kompetens eller okunskap om SIBS värderingar, processer och gällande regelverk kan anseendet påverkas negativt.	SIBS strävar efter och arbetar aktivt med att säkerställa att vi lever upp till omvärldens förväntningar. Vi har god intern styrning, hög inre effektivitet och en tydlig värderingsgrund som samtliga medarbetare och leverantörer förväntas agera på. Vi utvecklar och reviderar kontinuerligt våra interna styrande dokument och kommunicerar med och utbildar våra medarbetare för att ge alla förutsättningar att bidra till regelefterlevnad och kvalitetssäkrat arbete.
Regelefterlevnad	Bristande regelefterlevnad och avsaknad av styrning och rutiner kan innebära risk för att felaktiga beslut tas eller ineffektivitet både internt och externt. Konsekvenserna av brister i regelefterlevnad kan vara ekonomiska förluster, sanktioner men även påverka förtroendet för SIBS och därmed möjligheterna att bedriva verksamheten framgångsrikt.	God intern kontroll med bland annat styrdokument som processer, policyer och rutiner förmedlas till medarbetarna och efterlevnaden följs upp. SIBS arbetar kontinuerligt med att utveckla processer och riktlinjer. SIBS uppförandekod är tydlig i bolagets förväntan på medarbetare och leverantörer med respekt för de mänskliga rättigheterna, nolltolerans mot korruption och ett ansvarstagande ur perspektiven miljö, socialt och ekonomiskt.

STRATEGISKA RISKER

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

HÅLLBARHETSRISKER

RISKOMRÅDE	BESKRIVNING	HANTERING
Negativ påverkan på klimatet	Byggnation och drift av byggnader har generellt en stor påverkan på klimatet. Denna påverkan måste minska snabbt för att vi ska klara 2 graders målet.	Efter att vi från första början haft fokus på att bygga energieffektiva byggnader gjorde SIBS under 2020 en LCA analys av vårt modulsystem. Vi jobbar efter en strukturerad plan för hur vi ska arbeta med att minska klimatpåverkan från både byggnation och drift.
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 antikorruption.	Vi utbildar alla anställda i vår uppförandekod och gör uppföljning. Vi håller på att införa en visselblåsarfunktion och arbetar aktivt med uppföljning och rapporterar enligt UN Global Compact.

Koncernens resultaträkning

TKR	Not	2020 jan–dec	2019 jan–dec
Hysesintäkter	8	11 958	563
Intäkter från projektverksamhet	8	224 376	-
Kostnader från projektverksamhet		-224 376	-
Fastighetskostnader	10	-2 497	-106
Bruttoresultat		9 461	457
Aktiverat arbete för egen räkning	16	96 966	100 090
Utvecklingskostnader		-96 966	-100 090
Adminstrationsomkostnader	11, 12	-44 326	-27 870
Rörelseresultat före värdeförändring		-34 865	-27 413
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	17	61 163	221 518
Övriga rörelseintäkter		2 122	1 431
Övriga rörelsekostnader		-40	-286
Resultat från intresseföretag och joint venture	24	175 489	1 924
Rörelseresultat		203 868	197 174
Finansiella intäkter	13	413	10
Finansiella kostnader	14	-19 441	-7 821
Resultat före skatt		184 840	189 363
Skatter	15	-22 282	-38 440
ÅRETS RESULTAT		162 558	150 923
Hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		161 473	149 275
Innehav utan bestämmande inflytande		1 086	1 648
Summa årets resultat		162 558	150 923
Koncernens rapport över totalresultat			
Årets resultat		162 558	150 923
Övrigt totalresultat:			
<i>Poster som kan komma att omklassificeras till resultaträkningen;</i>			
Omräkningsdifferenser		-34 363	3 840
Övrigt totalresultat för året, netto efter skatt		-34 363	3 840
Summa totalresultat för året		128 195	154 763
Totalresultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		127 109	153 115
Innehav utan bestämmande inflytande		1 086	1 648
Summa totalresultat för året		128 195	154 763

Kommentarer till totalresultatet

Hysesintäkterna ökade under perioden till 11 958 Tkr och driftkostnaderna till 2 497 Tkr. Ökningarna är hänförligt till att SIBS under året förvaltar ett större hyresbestånd.

Projektintäkter avser intäkter från entreprenadavtal med hälftenägda bolag, 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.

Rörelseresultatet för koncernen uppgick under året till 203 868 Tkr och är primärt relaterat till värdeförändringar av förvaltningsfastigheter och resultat från intresseföretag och joint ventures.

Under året har koncernen fortsatt sitt arbete med att utveckla byggsystemet och dess processer. Kostnaderna

för utveckling har uppgått till 96 966 Tkr och aktiveras i balansräkningen på posten Balanserade utvecklingskostnader.

Administrationskostnaderna uppgick till 32 858 Tkr och avskrivningarna i resultaträkningen om 11 468 Tkr är övervägande hänförliga till avskrivning av utvecklingskostnader.

Under året avyttras 50 % i två bolag. De redovisas vid utgången av året som intressebolag. Vidare ingås tre nya projekt som sker i joint venture samt att ett bolag avyttras till extern part. Vid ingående av året innehar koncernen andelar i MOKO AB samt Frontlog AB. Resultateffekterna för samtliga transaktioner, inklusive värdeförändring, uppgår till 236 652 Tkr där övervägande del avser resultat från de tre tillkommande joint venture.



Koncernens rapport över finansiell ställning

TKR	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Balanserade utvecklingskostnader	16	193 434	107 127
Förvaltningsfastigheter	17	393 000	604 450
Rörelsefastigheter	18	109 700	123 147
Förbättringskostnader på annans fastighet	19	108	324
Maskiner och inventarier	20	28 553	23 105
Uppskjuten skattefordran	21	-	1 205
Andelar i intresseföretag och joint venture	24	258 117	1 959
Fordringar på intresseföretag		-	2 710
Andra långfristiga fordringar	25	7 716	5 966
Summa anläggningstillgångar		990 628	869 993
Omsättningstillgångar			
Varulager	26	52 106	25 815
Upparbetad ej fakturerad intäkt	39	148 385	-
Kundfordringar	26	311	6
Fordringar hos intresseföretag		39 600	10 625
Övriga fordringar	27	85 772	310 418
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28	3 627	944
Likvida medel	29	228 151	30 166
Summa omsättningstillgångar		557 952	377 974
SUMMA TILLGÅNGAR		1 548 580	1 247 967

Koncernens rapport över finansiell ställning

TKR	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	30		
Moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital		500	50
Övrigt tillskjutet kapital		237 000	137 000
Reserver		-25 868	8 495
Balanserat resultat inklusive årets resultat		304 806	143 334
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		515 987	288 879
Innehav utan bestämmande inflytande		7 107	6 021
Summa eget kapital		523 094	294 900
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	31	599 551	22 641
Uppskjutna skatteskulder	22	17 774	42 694
Summa långfristiga skulder		617 325	65 335
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	31	127 343	661 437
Fakturerad ej upparbetad intäkt	39	61 358	-
Leverantörsskulder		87 031	55 195
Skulder till intresseföretag		17 538	2 857
Aktuella skatteskulder		5 578	151
Övriga skulder	32	90 913	150 632
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33	18 400	17 460
Summa kortfristiga skulder		408 161	887 732
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 548 580	1 247 967

För information om koncernens ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se not 34.

Kommentarer till koncernens balansräkning

Förvaltningsfastigheter

Posten förvaltningsfastigheter har för året minskat. Minskningen sker som ett led i att koncernen avyttrat ett bolag till externa part samt att det i två bolag avyttrats 50 % av ägandet till extern part. Dessa bolag drivs som joint venture och rubriceras som andelar i intressebolag vid årets utgång.

Andelar i intressebolag

Andelar i intressebolag ökar under året. Detta är främst hänförbart till att koncernen avyttrat 50 % i två bolag som vid utgången av året bedrivs som joint venture. Vidare har det under året ingåtts tre nya avtal i joint venture. Dessa tre tillkommande joint ventures redovisas likväl enligt kapitalandelsmetoden.

Upparbetade ej fakturerade kostnader/

Fakturerade ej upparbetade kostnader

I posterna återfinns fordringar och skulder mot bolag som ej ägs till 100 %.

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 2019	50	135 000	4 655	-7 534	0	132 171
Totalresultat för året:						
Årets resultat	-	-	-	149 275	1 648	150 923
– Omräkningsdifferenser, netto	-	-	3 840	0	0	3 840
Summa totalresultat	0		3 840	149 275	1 648	154 763
Transaktioner med aktieägare:						
Avyttring till minoritet	-	-	-	1 593	4 373	5 966
Aktieägartillskott	-	2 000	-	-	-	2 000
Summa transaktioner med aktieägare	0			1 593	4 373	7 966
Utgående eget kapital per 31 december 2019	50	137 000	8 495	143 334	6 021	294 900
Ingående eget kapital per 1 januari 2020	50	137 000	8 495	143 334	6 021	294 900
Årets resultat	-	-	-	161 472	1 086	162 558
– Omräkningsdifferenser, netto	-	-	-34 363	0	0	-34 363
Summa totalresultat	0		-34 363	161 472	1 086	128 195
Transaktioner med aktieägare:						
Fondemission	450	-		-450	-	0
Aktieägartillskott	-	100 000	-	-	0	100 000
Summa transaktioner med aktieägare	0	100 000	0	0	0	100 000
Utgående eget kapital per 31 december 2020	500	237 000	-25 868	304 356	7 107	523 094

Koncernens Kassaflödesanalys

TKR	Not	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		184 840	189 363
– Avskrivningar och nedskrivningar		27 839	8 770
– Kapitaliserad ränta		5 364	6 731
– Verkligt värdevärdering via resultaträkning		-61 163	-221 518
– Resultatandel intresseföretag, joint venture		-124 928	-1 924
– Orealiserade kursdiffernser		-18 821	3
		13 131	-18 575
Betald inkomstskatt		-2 949	45
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
före förändringar av rörelsekapital		10 182	-18 529
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av varulager		-30 703	-20 089
Minskning(+)/ökning(-) av kortfristiga fordringar		-115 307	-35 483
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		208 851	86 268
Summa förändring i rörelsekapitalet		62 841	30 697
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
		73 023	12 167
Investeringsverksamheten			
Aktiverade utvecklingskostnader		-96 966	-100 090
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-373 603	-409 677
Förvärv av rörelsefastigheter		-10 482	-27 579
Försäljning av dotterföretag		67	-
Försäljning andelar i intresseföretag		-	1
Lån till intresseföretag		2 710	-2 241
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-14 740	-20 111
Förändring långfristiga lån		-1 750	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-494 765	-559 696

Koncernens Kassaflödesanalys

TKR	Not	2020-12-31	2019-12-31
Finansieringsverksamheten			
	35		
Erhållna aktieägartillskott		47 579	2 000
Upptagna obligationslån		352 383	0
Upptagna övriga lån		129 718	194 360
Upptagna banklån		254 437	407 188
Amortering av banklån		-17 805	-8 703
Amortering leasingsskuld		-2 857	-1 454
Amortering aktieägarlån		-141 922	-30 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		621 533	563 391
ÅRETS KASSAFLÖDE			
Likvida medel vid årets början		30 166	13 106
Kursdifferens i likvida medel		-1 806	1 198
Likvida medel vid årets slut		228 151	30 166

Moderbolagets Resultaträkning

TKR	Not	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Rörelsens intäkter mm			
Nettoomsättning		4 326	1 628
Aktiverat arbete för egen räkning	16	96 966	100 090
Övriga rörelseintäkter		0	90
		101 292	101 808
Rörelsens kostnader			
Utvecklingskostnader		-96 966	-100 090
Administrationsomkostnader	11	-25 372	-5 128
Övriga rörelsekostnader	6	-39	0
Rörelseresultat		-21 085	-3 410
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	13	651	350
Räntekostnader och liknande resultatposter	14	-6 907	-4 457
Resultat efter finansiella poster		-27 342	-7 517
Erhållna koncernbidrag		0	6 488
Aktuell skatt	15	-	-
ÅRETS RESULTAT		-27 342	-1 029

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för moderbolaget.

Moderbolagets Balansräkning

TKR	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter	16	193 434	107 127
		193 434	107 127
Materiella anläggningstillgångar			
Förbättringsutgifter på annans fastighet	19	108	324
Inventarier	20	645	628
		753	952
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	22	61 590	60 090
Fordringar hos koncernföretag	23	210 558	169 916
Andelar i intresseföretag	24	35	36
Fordringar hos intresseföretag		-	2 710
Andra långfristiga fordringar	25	7 716	5 966
		279 899	238 718
Summa anläggningstillgångar		474 085	346 797
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		219	0
Fordringar hos koncernföretag		-	1 988
Övriga fordringar		5 128	2 332
Fordringar hos intresseföretag		34 655	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28	1 525	635
		41 527	4 955
Kassa och bank	29	212 556	3 487
Summa omsättningstillgångar		254 083	8 442
SUMMA TILLGÅNGAR		728 168	355 239

Moderbolagets Balansräkning

TKR	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	30		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		500	50
Fond för utvecklingsutgifter		193 434	107 127
		193 484	107 177
Fritt eget kapital			
Övrigt tillskjutet kapital		237 000	137 000
Balanserat resultat		-203 875	-116 540
Årets resultat		-27 342	-1 029
		5 783	19 432
Summa eget kapital		199 267	126 608
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		72 400	50
Långfristiga räntebärande skulder	31	353 020	-
		425 420	50
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	31	-	166 925
Leverantörsskulder		2 768	11 521
Skatteskulder		191	151
Skulder till koncernföretag		90 068	47 504
Övriga kortfristiga skulder	32	770	194
Skulder till intresseföretag och joint venture		9 038	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33	645	2 285
		103 481	228 580
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		728 168	355 239

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 2019	50	-	135 000	-9 412	125 638
Fond för utvecklingsutgifter	-	107 127	-	-107 127	0
Årets resultat	-	-	-	-1 029	-1 029
Aktieägartillskott	-	-	2 000	-	2 000
Utgående eget kapital per 31 december 2019	50	107 127	137 000	- 117 568	126 609
Ingående eget kapital per 1 januari 2020	50	107 127	137 000	- 117 568	126 609
Fondemission	450			-450	0
Fond för utvecklingsutgifter	-	86 307	-	-86 307	0
Årets resultat	-	-	-	-27 342	-27 342
Aktieägartillskott	-	-	100 000	-	100 000
Utgående eget kapital per 31 december 2020	500	193 434	237 000	-144 910	199 267

Moderbolagets kassaflödesanalys

TKR	Not	2020 jan–dec	2019 jan–dec
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-27 342	-7 517
– Avskrivningar och nedskrivningar		11 064	470
– Kapitaliserad ränta		5 364	2 564
		-10 914	-4 482
Betald inkomstskatt		40	69
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-10 874	-4 413
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar		7 041	2 476
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder		20 702	60 225
Summa förändring i rörelsekapitalet		27 743	62 701
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Investeringsverksamheten		48 305	58 288
Förvärv av intresseföretag		-	1
Förvärv immateriella anläggningstillgångar		-96 966	-100 090
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-205	-750
Förändring av långfristig utlåning		8 636	-106 979
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-88 531	-207 818
Finansieringsverksamheten			
	35		
Obligation emittering		352 383	-
Lån, upptagna		22 691	189 316
Lån, amortering		-141 921	-40 000
Erhållna aktieägartillskott		47 579	2 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		280 731	151 316
Årets kassaflöde		209 069	1 786
Likvida medel vid årets början		3 487	1 701
Likvida medel vid årets slut		212 556	3 487

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).

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan enligt de valutakurser som gäller på transaktionsdagen eller den dag då posterna omvärderas. Valutakursvinster och -förluster som uppkommer vid betalning av sådana transaktioner och vid Valutakursvinster och -förluster som hänför sig till lån och likvida medel redovisas i resultaträkningen som finansiella intäkter eller kostnader. Alla övriga valutakursvinster och -förluster redovisas i posten Andra vinster/förluster – netto i resultaträkningen.

NOT 4 BEDÖMNINGAR OCH UPPSKATTNINGAR I DE FINANSIELLA RAPPORTERNA
Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

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

NOT 5 VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER
De nedan angiven redovisningsprinciperna har, med de undantag som närmare beskrivs, tillämpats i koncernens finansiella rapporter. Koncernens redovisningsprinciper har vidare konsekvent tillämpats av koncernens företag.

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

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

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

Dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden. 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 orealiserade 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 drifts-mässiga och finansiella styrningen. I koncernredovisningen konsolideras innehav i joint ventures enligt kapitalandelsme-toden. Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen redovisade värdet på andel i joint ventures motsvaras av koncernens andel i företagens eget kapital samt koncern-mässig goodwill och andra eventuella kvarvarande värden på koncernmässiga över- och undervärden.

Koncernens andel i företagens resultat justerat för eventuella avskrivningar, nedskrivningar och upplösningar av förvärvade över respektive undervärden redovisas i koncernens resultat som ”Resultat från intresseföretag och joint venture”. Resul-tatandelarna minskade med erhållna utdelningar från företa-gen utgör den huvudsakliga förändringen av det redovisade värdet på andel i joint ventures.

Redovisning av segment

Koncernens verksamhet delas upp i två rörelsesegment, förvaltningsobjekt och pågående projekt. Varje segment följs upp med avseende på den operativa verksamheten och rapporteras regelbundet till koncernledningen. Koncernled-ningen följer upp driftsresultatet och på tillgångssidan värdet på fastigheterna och investeringar. Koncernens segment har i huvudsak bestått av pågående projekt och separat finansiell information avseende förvaltningsobjekt kommer följas upp under 2021.

Intäkter

Hyresintäkter (operationella leasingavtal)

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

Projekttäkter (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 färdigställande-grad på balansdagen. Färdigställandegraden fastställs genom en beräkning av förhållandet mellan nedlagda uppdrags-utgifter 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 upp-komna 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 projekt-intäkt som 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 intäktsredovisnings-tidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträf-fande 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. Vanligtvis redovisas intäkter från försäljning av fastigheter på kontraktsdagen såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpeavtalet.

Finansiella intäkter

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på investerade medel samt vinst vid värdeförändring på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet. Ränteintäkter på finansiella instrument redovisas enligt effektivräntemetoden.

Finansiella kostnader

Finansiella kostnader består av räntekostnader på lån och förlust vid värdeförändring på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet. Räntekostnader redovisas 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 kvalifice-rade 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 uppkom-mit på generella lån, som inte är specifika för någon annan kvalificerad tillgång. Aktivering av låneutgifter är för koncer-nen främst aktuellt vid större ny-, till- eller ombyggnader av förvaltningsfastigheter.

Leasing

SIBS som leasegivare

Leasingavtal där allt väsentligt, alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationella leasingavtal. Samtliga nuvarande hyres-kontrakt hänförliga till SIBS förvaltningsfastigheter är, sett ur ett redovisningsperspektiv, att betrakta som operationella leasingavtal.

SIBS som leasetagare

Leasade materiella anläggningstillgångar klassificerades som antingen finansiella eller operationella leasingavtal. Från och med den 1 januari 2019 redovisas leasingavtalen i enlighet med IFRS 16 som finansiella och en nyttjanderättstillgång samt skuld för nyttjanderätter redovisas i balansräkningen, med några undantag. I resultaträkningen redovisas en rän-tekostnad avseende den finansiella leasingskulden istället för löpande kostnadsföring av erlagda leasingavgifter.

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 beslu-tade 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. Tempo-rära skillnader beaktas inte i koncernmässig goodwill och inte heller för skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat. Vidare beaktas inte heller tempo-rära skillnader hänförliga till andelar i koncernföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur underliggande till-gångar 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 inklu-derar på tillgångssidan likvida medel, lånefordringar samt kundfordringar. På skuldsidan återfinns leverantörsskulder och låneskulder. Derivatinstrument kan vara endera tillgångar eller skulder.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balans-räkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtals-mässiga 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 rättig-heterna 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 redo-visas 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 finan-siella tillgångarna och skulderna värderas och redovisas. Koncernens principer för klassificering och värdering av finan-siella tillgångar baseras på en bedömning av både (i) företa-gets 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 kapital-belopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Koncer-nens finansiella tillgångar utom derivat 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. Anskaffningsvärdet består av direkta varukostnader, direkt lön och hänförliga indirekta tillverkningskostnader (baserade på normal tillverknings-kapacitet). 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 leverantörs-skulder, ingår i denna kategori. Skulderna värderas till upp-lupet 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 arbe-tena är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verk-ligt 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 trans-aktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovi-sas 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

Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva bevis på att en finansiell tillgång eller grupp av tillgångar är i behov av nedskrivning. 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. 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 balanse-

rade 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.

Immateriella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Utvecklingskostnader 10 år

Avgiftsbestämda pensionsplaner

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

Kortfristiga ersättningar

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

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 ökade upplysningskrav i årsredovisningen i förhållande till IFRS har endast beaktats för det fall de gäller för mindre privata aktiebolag.

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter.

Klassificering och uppställningsformer

Resultaträkning och balansräkning för moderbolaget är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman, medan rapporten över totalresultat, rapporten över förändringar i eget kapital och kassaflödesanalysen baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter respektive IAS 7 Rapport över kassaflöden.

De skillnader mot koncernens rapporter som gör sig gällande i moderbolagets resultat- och balansräkningar utgörs främst av redovisning av finansiella intäkter och kostnader samt eget kapital.

Leasingavtal

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

Finansiella instrument

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

Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden.

Skatter

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

Koncernbidrag

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

Projektverksamhet

Koncernen redovisar intäkter från projektavtal med joint venture enligt successiv vinstavräkning. Projekten är i ett tidigt skede av produktionscykeln och osäkerhet föreligger i beräkning av färdigställandegrad, varför ingen vinst avräknas i projektverksamheten.

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 2020 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 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.

NOT 8 HYRESINTÄKTER OCH INTÄKTER

	Koncernen	
	2020	2019
Hysesintäkter	11 958	563
Projektintäkter (Entreprenadavtal)	224 376	0
Summa	236 334	563

I hyresintäkter inkluderas tillägg till hyran för att täcka el, värme, sopor och övriga driftskostnader.

Projektintäkter avser intäkter från entreprenadavtal med joint ventures. Vid genomgång av avtalsförhållande i entreprenadavtal har bedömning gjorts att avtalen ska redovisas enligt IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder, med tillämpning av successiv vinstavräkning. Betalningsflöden i projektverksamhet sker regelmässigt utifrån nedlagda kostnader som faktureras i efterskott med betalningsvillkor 30 dagar.

NOT 11 ERSÄTTNING TILL REVISORERNA

PWC	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Ersättning för revisionsuppdrag	864	199	547	169
Summa	864	199	547	169

Messer Ooi & Associates

	2020	2019
Ersättning för revisionsuppdrag	198	88
Ersättning för revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-	205
Ersättning för skatterådgivning	-	9
SUMMA	198	302

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

NOT 9 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 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 2020.

NOT 10 FASTIGHETSKOSTNADER

	Koncernen	
	2020	2019
Driftskostnader	-2 497	-106
Summa	-2 497	-106

NOT 12 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Medelantalet anställda med fördelning på kvinnor och män uppgår till				
Sverige;				
Kvinnor	2	1	1	-
Män	9	6	3	3
Malaysia;				
Kvinnor	10	9	-	-
Män	431	347	-	-
Totalt	452	363	4	3
Löner och ersättningar uppgår till:				
Verkställande direktör	1 200	1 200	1 200	1 200
Övriga ledande befattningshavare	9 845	8 122	1 894	1 692
Tantiem	-	3 001	-	-
Övriga anställda	37 659	21 743	507	-
Totala löner och ersättningar	48 703	34 066	3 600	2 892
Sociala kostnader enligt lag och avtal	5 380	5 014	1 291	958
Pensionskostnader:				
Verkställande direktör	300	300	300	300
Övriga ledande befattningshavare	735	1 343	450	361
Övriga anställda	3 371	2 061	-	-
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	58 490	42 784	5 641	4 511

NOT 13 FINANSIELLA INTÄKTER/RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	0	340
Ränteintäkter, övriga	212	10	212	10
Övriga finansiella intäkter	201	-	-	-
Summa	413	10	212	350

NOT 14 FINANSIELLA KOSTNADER/RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Räntekostnader, banklån	-15 399	0	-1 200	-
Räntekostnader, övriga	-4 042	-7 373	-5 707	-4 457
Övriga finansiella kostnader	-	-449	-	-
Summa	-19 441	-7 821	-6 907	-4 457

NOT 15 SKATTER

		Koncernen		Moderbolaget	
		2020	2019	2020	2019
Följande komponenter ingår i skattekostnaden:					
Aktuell skatt		-8 695	-24	-	-
<i>Uppskjuten skatt avseende;</i>					
Temporära skillnader förvaltningsfastigheter		-12 298	-37 599	-	-
Underskottsavdrag		-3 221	-817	-	-
Justering av skatt ändrad skattesats		1 932	-	-	-
Redovisad skatt		-22 282	-38 440	-	-
Skattesats					
Gällande skattesats Sverige	Sverige	21,4%	22%	21,4%	22%

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Redovisat resultat före skatt	184 841	189 363	-27 342	-1 028
Skatt enligt gällande skattesats	-39 556	-40 524	5 851	220
Skatteeffekt av:				
Ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter	25 592	117	-66	-
Förändring av underskottsavdrag utan motsvarande redovisning av uppskjuten skattefordran	-9 395	-1 912	-5 785	-220
Annan skattesats i utländsk verksamhet	-1 408	972	-	-
lanspråktaget ingående underskott	553	2 907	-	-
Omvärdering av uppskjuten skatt hänförligt till ändrad skatt	1 932	-	-	-
Redovisad skatt	-22 282	-38 440	-	-

NOT 16 BALANSERADE UTVECKLINGSKOSTNADER

	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	107 215	7 125	107 215	7 125
Internt upparbetade	96 966	100 090	96 966	100 090
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	204 181	107 215	204 181	107 215
Ingående avskrivningar	-88	-	-88	-
Årets avskrivningar	-10 660	-88	-10 660	-88
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 747	-88	-10 747	-88
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	193 434	107 127	193 434	107 127

Balanserade utvecklingskostnader avser kostnader för utvecklat byggsystem för modulärt byggande. Värdet nedskrivningprövas årligen och har inte indikerat några

nedskrivningsbehov. Nyttjandeperioden för tillgången bedöms till 10 år.

NOT 17 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Förvaltningsfastigheter		
Verkligt värde vid årets början	604 450	169 393
Anskaffningsvärde förvaltningsfastigheter, bolagsförvärv	-	31 950
Investeringar i fastigheterna (tillkommande utgifter)	373 603	409 677
Investeringsstöd	-	-228 087
Avyttring	-646 217	-
Värdeförändringar redovisade i resultatet	61 163	221 518
Verkligt värde vid årets slut	393 000	604 450

Årets värdeförändringar hänförliga till fastigheter som innehas vid årets slut uppgår till 61 163 tkr (221 518 tkr).

Koncernens fastigheter innehas i syfte att generera hyres-intäkter och värdestegring. Värderingen av förvaltningsfastigheter sker utifrån externa värderingsinstitut samt utifrån bolagets dokumenterade interna process för värderingar. Fastigheterna värderas, initialt vid projektstart av externa värderingsinstitut, och marknadsvärdet följs därefter löpande.

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

Värdeantaganden:

Genomsnittlig hyra kr/kvm	1 796
Genomsnittlig vakans (bostäder) %	0,0-1,0
Driftskostnad / Kr/kvm exklusive periodiskt underhåll	235
Inflationstakt 1-15 år %	2,0
Kalkylränta %	5,5-6,1
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde %	3,5-4,1

*=lägre inflationstakt år 1-2

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

		mkr	mkr
Marknadshyra lokaler	(+/- 5%)	3,0	-3,0
Bedömd hyra bostäder	(+/- 5%)	50,3	-50,3
Långsiktig vakans	(+ / -2%)	-20,5	4,6
Drift och underhåll	(+/- 10%)	-8,7	8,7
Kalkylränta	(+/- 0,5%)	-25,9	28,8
Direktavkastningskrav	(+/- 0,5%)	-34,6	40,0

Där koncernen har beviljats investeringsstöd för upprät-tande av hyresfastigheter redovisas investeringsstödet som en fordran till dess utbetalning sker. Stödet ses som en reduktion av uppförandekostnaden av hyresfastighe-terna. Koncernen redovisar värdeförändring av beståndet under uppförandeskedet 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, Tranbäret 1, Kalmar och Glidplanet 4, Örebro.

NOT 18 RÖRELSEFASTIGHET

	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	132 285	97 463
Inköp	10 482	27 579
Försäljningar/utrangeringar	-287	-
Omräkningsdifferens	-14 857	7 244
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	127 624	132 285
Ingående avskrivningar	-9 138	-1 765
Årets avskrivningar	-10 360	-6 707
Omräkningsdifferens	1 575	-666
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 923	-9 138
Utgående bokfört värde	109 700	123 147

Avskrivningar ingår i administrationsomkostnader

NOT 19 FÖRBÄTTRINGSUTGIFTER PÅ ANNANS FASTIGHET

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	648	648	648	648
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	648	648	648	648
Ingående avskrivningar	-324	-108	-324	-108
Årets avskrivningar	-216	-216	-216	-216
Utgående ackumulerade avskrivningar	-540	-324	-540	-324
Utgående bokfört värde	108	324	108	324

Avskrivningar ingår i administrationsomkostnader

NOT 20 MASKINER OCH INVENTARIER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	25 321	3 544	800	50
Inköp	14 740	20 111	205	750
Omräkningsdifferens	-3 235	1 667	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 826	25 321	1 004	800
Ingående avskrivningar	-2 216	-317	-171	-5
Årets avskrivningar	-6 603	-1 758	-188	-166
Omräkningsdifferens	546	-140	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 273	-2 216	-360	-171
Utgående bokfört värde	28 553	23 105	645	628

Avskrivningar ingår i administrationsomkostnader

NOT 21 UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN/UPPSKJUTEN SKATTESKULD

	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Ingående uppskjuten skattefordran	1 205	1 993
Redovisat i resultatet	-1 139	-817
Omräkningsdifferens	-65	29
Utgående uppskjuten skattefordran	0	1 205
Uppskjuten skattefordran avseende temporära skillnader på: underskottsavdrag	-	1 205
Uppskjuten skattefordran	0	1 205

	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Ingående uppskjuten skatteskuld	-42 694	-5 095
Redovisat i resultatet	-12 382	-37 599
Omklassificering till Joint Venture	37 249	-
Omräkningsdifferens	53	-
Utgående uppskjuten skattefordran	-17 774	-42 694
Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader på: förvaltningsfastigheter	17 774	42 694
Uppskjuten skatteskuld	17 774	42 694

NOT 22 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	60 140	61 106
Kapitaltillskott lämnat	1 500	5 000
Försäljning	0	-5 966
Summa	61 640	60 140
Ackumulerade nedskrivningar	-50	-50
Summa	-50	-50
Utgående redovisat värde	61 590	60 090

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	7 550
Scandinavian IBS SDN. BHD.	201601022969	Malaysia	30 000 000	90,0	53 690
MOBY Modulärt Byggande AB	559151-7544	Stockholm	5 000	100,0	350
Summa					61 590

Indirekt ägda	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Ägarandel %
Sveaviken Holding 1 AB	556904-5627	Stockholm	50 000	100,0
Indirekt ägda via Sveaviken Holding 1 AB, ägarandel avser Sveaviken Holding 1:s andel				
Fastighetsaktiebolaget Tango	559134-5052	Stockholm	50 000	100,0
Fastighets AB Brandberget	559177-5423	Stockholm	50 000	100,0

NOT 23 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	-	-	169 916	63 690
Tillkommande fordringar	-	-	627 466	106 225
Avgående fordringar	-	-	-576 438	-
Omklassificering	-	-	-10 386	-
Fordringar på koncernföretag	-	-	210 558	169 916

NOT 24 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH JOINT VENTURE

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	1 959	37	36	37
Försäljning	-	-1	-1	-1
Resultatandel	175 118	1 924	-	-
Omklassificering från dotterbolag till joint venture	81 002	0	-	-
Summa	258 117	1 959	35	36
Utgående redovisat värde	258 117	1 959	35	36

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	1 890
Frontlog AB (IF)	559171-7938	Norrköping	50 000	49,0	3 027
Fastighets AB Örebroängen (JV)	559175-8494	Stockholm	98 040	50,0	33 594
Fastighets AB Kalmarporten (JV)	559175-6225	Stockholm	98 040	50,0	57 598
Slättö Sveaviken Holding 1 AB (JV)	559245-0133	Stockholm	50 000	50,0	161 970
Slättö Sveaviken Holding 2 AB (JV)	559261-6360	Stockholm	50 000	50,0	25
Sveaviken Holding 4 AB (JV)	559282-6316	Stockholm	25 000	50,0	13
					258 117

MOKO AB	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter	51 791	30 615
Rörelsekostnader	-44 750	-24 036
<i>Rörelseresultat</i>	7 041	6 579
Räntekostnader	-1	-11
Resultat före skatt	7 040	6 568
Skatt	-1 535	-1 425
<i>Årets resultat</i>	5 505	5 142
Anläggningstillgångar	346	203
Omsättningstillgångar	48 351	24 059
varav kassa och bank	970	962
<i>Summa tillgångar</i>	48 697	24 261
Eget kapital	8 711	5 207
Kortfristiga finansiella skulder	39 986	19 054
<i>Summa skulder och eget kapital</i>	48 697	24 261

MOKO AB, intresseföretag, bedriver verksamhet inom teknisk byggkonstruktion och utveckling därtill. Nedan visas resultat- och balansräkningar, kapitalandelsmetoden har tillämpats från 2019.

FRONTLOG AB	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter	94 183	36 863
Rörelsekostnader	-88 357	-34 831
<i>Rörelseresultat</i>	5 826	2 032
Räntekostnader	-5	-1
<i>Resultat före skatt</i>	5 821	2 032
Skatt	-1 275	-342
<i>Årets resultat</i>	4 546	1 180
Omsättningstillgångar	12 082	3 332
varav kassa och bank	1 503	902
<i>Summa tillgångar</i>	12 082	3 332
Eget kapital	5 776	1 230
Obeskattade reserver	510	510
Kortfristiga finansiella skulder	5 796	1 592
<i>Summa skulder och eget kapital</i>	12 082	3 332

Frontlog AB, intresseföretag, tillhandahåller logistiktjänster med inriktning sjötransport. Nedan visas resultat- och balansräkningar, kapitalandelsmetoden har tillämpats från 2019.

	Koncernen	
FASTIGHETS AB ÖREBROÄNGEN	2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter	-	-
Rörelsekostnader	-216	-
<i>Rörelseresultat</i>	-216	-
Värdeförändring fastigheter	213	-
Finansiella intäkter	49	-
Finansiella kostnader	-24	-
<i>Resultat före skatt</i>	22	-
Skatt	-44	-
<i>Årets resultat</i>	-22	-
Förvaltningsfastigheter	241 000	-
Omsättningstillgångar	55 922	-
varav kassa och bank	183	-
<i>Summa tillgångar</i>	296 922	-
Eget kapital	67 188	-
Uppskjuten skatteskuld	9 013	-
Långfristiga finansiella skulder	141 000	-
Kortfristiga finansiella skulder	79 721	-
<i>Summa skulder och eget kapital</i>	296 922	- kr

Fastighets AB Örebroängen, joint venture, bedriver fastighetsförvaltning. Nedan visas resultat- och balansräkningar, bolaget har redovisats som helägt dotterbolag fram till december 2020.

	Koncernen	
FASTIGHETS AB KALMARPORTEN	2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter	577	-
Rörelsekostnader	-1 704	-
<i>Rörelseresultat</i>	-1 127	-
Värdeförändring fastigheter	25 681	-
Finansiella kostnader	-42	-
<i>Resultat före skatt</i>	24 512	-
Skatt	-5 290	-
<i>Årets resultat</i>	19 222	-
Förvaltningsfastigheter	356 351	-
Omsättningstillgångar	14 870	-
varav kassa och bank	6 200	-
<i>Summa tillgångar</i>	371 222	-
Eget kapital	115 197	-
Uppskjuten skatteskuld	20 500	-
Långfristiga finansiella skulder	220 000	-
Kortfristiga finansiella skulder	15 525	-
<i>Summa skulder och eget kapital</i>	371 222	-

Fastighets AB Kalmarporten, joint venture, bedriver fastighetsförvaltning. Nedan visas resultat- och balansräkningar, bolaget har redovisats som helägt dotterbolag fram till december 2020.

	Koncernen	
SLÄTTÖ SVEAVIKEN HOLDING 1 AB (KON-CERN)	2020-12-31	2019-12-31
Rörelsekostnader	-373	-
<i>Rörelseresultat</i>	-373	-
Värdeförändring fastigheter	531 662	-
Räntekostnader	-5 951	-
<i>Resultat före skatt</i>	525 337	-
Skatt	-110 994	-
<i>Årets resultat</i>	414 343	-
Förvaltningsfastigheter	1 149 328	-
Omsättningstillgångar	10 933	-
varav kassa och bank	9 875	-
<i>Summa tillgångar</i>	1 160 261	-
Eget kapital	424 443	-
Uppskjuten skatteskuld	110 994	-
Långfristiga finansiella skulder	265 244	-
Kortfristiga finansiella skulder	359 580	-
<i>Summa skulder och eget kapital</i>	1 160 261	-

Slättö Sveaviken Holding 1 AB, joint venture, bedriver fastighetsutveckling i helägda dotterbolag. Nedan visas resultat- och balansräkningar, kapitalandelsmetoden har tillämpats från 2020.

NOT 25 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	5 966	-	5 966	-
Tillkommande fordringar	1 750	5 966	1 750	5 966
Avgående fordringar	-	-	-	-
Omklassificering	-	-	-	-
Summa	7 716	5 966	7 716	5 966

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

NOT 26 VARULAGER OCH KUNDFORDRINGAR

Varulager	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Råvaror och förnödenheter	52 106	25 815
Summa	52 106	25 815

Kundfordringar

Koncernen

Kundfordringar är upptagna till det belopp som beräknas inflyta 2020-12-31 311 tkr och för 2019-12-31 6 tkr.

Moderbolaget

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

NOT 27 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Fordringar avseende fasighetsaffärer	30 549	-	-	-
Investeringsstöd	-	271 387	-	-
Förskott till leverantör	-	15 569	-	-
Momsfordran	3 127	-	3 127	-
Aktuella skattefordringar	1 768	1 209	-	1
Övriga poster	50 328	22 253	2 000	2 331
Övriga fordringar	85 772	310 418	5 128	2 332

NOT 28 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda fastighets-/rörelsekostnader	3 627	219	1 526	219
Övriga förutbetalda kostnader	0	725	-	416
Förutbetald kostnader och upplupna intäkter	3 627	944	1 526	635

NOT 29 LIKVIDA MEDEL/KASSA OCH BANK

Koncernen

Likvida medel i koncernen består av banktillgodohavanden.

Moderbolaget

Kassa och bank i moderbolaget avser banktillgodohavanden.

NOT 30 EGET KAPITAL

Aktieslag:	Antal aktier	Andel	Antal röster per aktie	Totalt antal röster	Röstandel
Stam	500 000	100%	1	500 000	100%
Summa	500 000	100%	-	500 000	100%

Utdelning

Styrelsen förslår inte någon utdelning för räkenskapsår 2020.

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 31 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	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Banklån	265 820	65 051	-	-
Byggnadskreditiv	-	449 928	-	-
Leasingskuld	5 754	2 174	-	-
Obligationslån	353 020	-	353 020	-
Övriga lån	102 300	166 925	-	166 925
<i>Summa räntebärande skulder varav kortfristiga räntebärande skulder:</i>	<i>726 894</i>	<i>684 078</i>	<i>353 020</i>	<i>166 925</i>
Banklån	23 624	42 911	-	-
Byggnadskreditiv	-	449 928	-	-
Leasingskuld	1 419	1 673	-	-
Övriga lån	102 300	166 925	-	166 925
<i>Summa kortfristiga räntebärande skulder</i>	<i>127 343</i>	<i>661 437</i>	<i>-</i>	<i>166 925</i>
Räntebärande skulder	726 894	684 078	353 020	166 925
Räntebärande skulder låneförfall				
Låneförfall inom ett år från balansdagen	127 343	661 437	-	166 925
Låneförfall mellan två till fem år från balansdagen	381 628	22 641	353 020	-
Låneförfall senare än fem år från balansdagen	217 923	-	-	-

Villkor och återbetalningstider

Säkerheter för banklånen är ställda med ett belopp om 751 636 tkr (635 566 tkr) genom pantbrev i Koncernens förvaltningsfastigheter och rörelsefastighet i Malaysia. Samtliga lånevillkor är uppfyllda. Obligationslån är ej säkerställt.

NOT 32 ÖVRIGA SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Mervärdesskatt	60 672	20 148	-	-
Personalens källskatt/soc avg	4 726	396	769	188
Skulder hänförliga till förvärv	-	121 068	-	-
Övriga skulder	25 515	9 020	-	6
Summa	90 913	150 632	769	194

NOT 33 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	1 187	380	-	-
Upplupna personalkostnader	1 405	1 959	524	436
Upplupna räntor	2 667	582	-	-
Upplupna projektkostnader	7 880	12 159	-	-
Övriga upplupna kostnader	5 262	2 380	122	1 849
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 400	17 460	646	2 285

NOT 34 STÄLLDA SÄKERHETER, EVENTUALFÖRPLIKTELSE OCH EVENTUALTILLGÅNGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
<i>I form av säkerheter för egna skulder</i>				
Företagsinteckningar	40 000	-	40 000	-
Fastighetsinteckningar	711 636	635 566	-	-
	751 636	635 566	40 000	0

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Borgensåtaganden	17 434	0	17 434	-
Eventualförpliktelser	17 434	0	17 434	-

NOT 35 SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

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
<u>Icke kassaflödespåverkande</u>				
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

Koncernen	2019-12-31			
	Banklån	Obligation	Övriga lån	Totala skulder
Vid årets början	112 407	-	-	112 407
Upptagna lån	389 348	-	164 360	553 708
<u>Icke kassaflödespåverkande</u>				
Kapitalserade avgifter	7 683	-	-	7 683
Omräkningsdifferens	3 549	-	-	3 549
Kapitaliserad ränta	4 167	-	2 564	6 731
Vid årets slut	517 154	-	166 925	684 078

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
<u>Icke kassaflödespåverkande</u>				
Kapitalserade avgifter	-	637	4 727	5 364
Aktieägartillskott	-	-	-52 421	-52 421
Vid årets slut	-	353 020	0	353 020

Moderbolaget	2019-12-31			
	Banklån	Obligation	Övriga lån	Totala skulder
Vid årets början	-	-	15 044	15 044
Upptagna lån	-	-	189 316	189 316
Amortering	-	-	-40 000	-40 000
<u>Icke kassaflödespåverkande</u>				
Kapitalserade avgifter	-	-	2 564	2 564
Vid årets slut	-	-	166 925	166 925

NOT 36 LEASINGAVTAL

Leasingavtal där företaget är leasetagare

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

posterna rörelsefastigheter och inventarier. Se nedan tabell för utgående balans på leasade tillgångar samt hur stor avskrivningen på dessa leasade tillgångar var under 2020.

	Rörelsefastigheter	Inventarier	Totalt
Avskrivning under året	-2 599	-9 949	-12 548
Redovisat värde 2020-12-31	5 207	25 377	30 584
Kostnader hänförliga till leasing 2020:			
Räntekostnader leasingskulder			307
Kostnader hänförliga till kortfristig leasing			65

NOT 37 VÄRDERING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER
TILL VERKLIGT VÄRDE SAMT KATEGORI INDELNING

Koncern har i nuläget inga finansiella tillgångar eller skulder som värderas till verkligt värde via resultaträkningen varför redovisat värde bedöms motsvara verkligt värde för samtliga finansiella tillgångar och skulder. Vid värdering till verkligt värde via resultaträkningen fastställs värdet i så stor utsträckning som möjligt utifrån observerbara data. Verkliga värden kategoriseras i olika nivåer i en värde-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	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 tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar 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 intresseföretag		17 538	-
Upplupna kostnader		18 399	-
Summa		940 775	-

Koncernen	2019-12-31	Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar redovisade till verkligt värde via resultatet
Finansiella tillgångar			
Övriga långfristiga fordringar		5 966	-
Lån till intresseföretag		2 710	-
Kundfordringar		6	-
Övriga fordringar		309 209	-
Likvida medel		30 166	-
Summa		348 057	-

Koncernen	2019-12-31	Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar redovisade till verkligt värde via resultatet
Finansiella skulder			
Långfristiga räntebärande skulder		22 641	-
Kortfristiga räntebärande skulder		661 437	-
Leverantörsskulder		55 195	-
Övriga skulder		150 632	-
Skulder till koncernföretag		2 857	-
Upplupna kostnader		17 460	-
Summa		910 222	-

Moderbolaget	2020-12-31	Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar redovisade till verkligt värde via resultatet
Finansiella tillgångar			
Övriga långfristiga fordringar		7 716	-
Övriga fordringar		5 128	-
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		353 020	-
Leverantörsskulder		2 768	-
Övriga skulder		770	-
Upplupna kostnader		6 45	-
Summa		357 203	-

Moderbolaget	2020-12-31	Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar redovisade till verkligt värde via resultatet
Finansiella tillgångar			
Lån till intresseföretag		2 710	-
Övriga fordringar		2 332	-
Likvida medel		3 487	-
Summa		8 529	-

Moderbolaget	2020-12-31	Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar redovisade till verkligt värde via resultatet
Finansiella skulder			
Långfristiga räntebärande skulder koncern		136 981	-
Kortfristiga räntebärande skulder		29 943	-
Leverantörsskulder		11 521	-
Övriga skulder		43	-
Upplupna kostnader		2 284	-
Summa		180 773	-

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.

derande 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 banktillgohavanden begränsas genom att endast använda reglerade banker.

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

Likviditetsrisk

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

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

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	-	-
	946 354	346 803	381 628	217 923

Koncernen				
2019-12-31	Redovisat belopp	Inom 1 år	Från 2 år till 5 år	Mer än 5 år
Räntebärande skulder kreditinstitut	517 153	494 513	22 641	-
Övriga räntebärande skulder	166 925	166 925	-	-
Lån till intresseföretag	2 857	-	2 857	-
Skatteskulder	151	151	-	-
Leverantörsskulder	55 195	55 195	-	-
Övriga skulder	150 632	150 632	-	-
Upplupna kostnader	17 460	17 460	-	-
	910 373	884 875	25 498	-

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, iv) konkurrens från andra fastigheter/fastighetsägare och v) förändringar i lagar och regler, till exempel avseende detaljplaner, miljö och skatter.

Krediterna har genomgående formellt korta löptider. Avsikten är att de 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.

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 kan det leda till att kreditgivaren kan säga upp avtalet. Koncernen uppfyller alla åtagande mot kreditinstituten.

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	-	-
	946 354	346 803	381 628	217 923

Koncernen				
2019-12-31	Redovisat belopp	Inom 1 år	Från 2 år till 5 år	Mer än 5 år
Räntebärande skulder kreditinstitut	517 153	494 513	22 641	-
Övriga räntebärande skulder	166 925	166 925	-	-
Lån till intresseföretag	2 857	-	2 857	-
Skatteskulder	151	151	-	-
Leverantörsskulder	55 195	55 195	-	-
Övriga skulder	150 632	150 632	-	-
Upplupna kostnader	17 460	17 460	-	-
	910 373	884 875	25 498	-

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

Ränterisk

Ränterisken är risken att det verkliga värdet eller framtida kassaflöden för ett finansiellt instrument varierar till följd av förändringar i marknadsräntorna. Koncernen investerar huvudsakligen i tillgångar som hyrs ut på längre tid till fasta belopp till externa parter. Koncernens ambition är att generera stabila kassaflöden från sina investeringar. För att uppnå detta följer koncernen utvecklingen på marknaden för att kunna bemöta räntefluktrationer över tid.

Finansiella risker

Koncernen är exponerad för ett antal finansiella risker inklu-

Valutarisk

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

Koncernen har exponering mot ett flertal utländska valutor.

NOT 39 NÄRSTÅENDE

SIBS närstående är i huvudsak styrelse och ledande befattningshavare, med huvudägarna Exoro Capital AB och Lander AB, koncern- och intresseföretag och joint ventures. Information om personalkostnader finns i not 12.

Per balansdagen uppgår inlåning från Exoro Capital AB till 0(25 564) tkr, varav ränta uppgår till 0 (514) tkr.
Per balansdagen uppgår inlåning från Lander AB till 0 (136 981) tkr, varav ränta uppgår till 0 (1 982) tkr.

Några valutaderivat har ej ingåtts. Koncernen följer utvecklingen på valutamarknaderna och överväger löpande om eventuella avtal om derivat skall ingås. Årets omräknings-effekter hänförliga till dotterbolag i Malaysia redovisas i koncernens eget kapital.

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

Koncernen	2020-12-31	Upparbetad ej fakturerad 2020-12-31	Fakturerad ej upparbetad 2020-12-31
Fastighets AB Örebroängen		13 000	-
Fastighets AB Kalmarporten		60 000	-
Slättö Sveaviken Holding 1 AB (koncern)		22 001	-64 160

NOT 40 VÄSENLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

- ☞ Tillträde av de två fastigheterna i Enköping belägna precis invid Enköping Station. Fastigheterna förvärvade SIBS dotterbolag Sveaviken Bostad under fjärde kvartalet.

☞ I Mariefred har vi tillsammans med Nordsten Sveafastigheter förvärvat en byggrätt på 30 000 kvm ljus BTA.

☞ I Vega i Haninge har SIBS tillsammans med Slättö förvärvat en byggrätt på 13 000 kvm ljus BTA
- ☞ Förvärv av byggrätt i Vallentuna om ca 2 000 ljus BTA som ligger i anslutning till ett av våra andra projekt som ska produktionstartas under 2021.

☞ Under första kvartalet 2021 har SIBS emitterat obligationer om ytterligare 150 MSEK som ryms under det ramverk som sattes för den ursprungliga obligationen (ramverk om totalt 600 MSEK).

Styrelsens intygande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar härmed att årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarderna IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat. Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 1 juni 2021.

STOCKHOLM DEN 28 APRIL 2021

Jonas Ramstedt
Ordförande

Erik Thomaeus
Verkställande direktör

Johan Karlsson
Styrelseledamot

Pär Thomaeus
Styrelseledamot

VÅR REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS DEN 28 APRIL 2021
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 2020. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 38-85 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 2020 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 2020 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 koncernens resultaträkning och rapport över finansiell ställning.

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 väsentlig-

hetsnivå 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

Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

Värdering av förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till marknadsvärde justerat för kvarvarande tillverkningskostnader. Marknadsvärdering görs årligen av externa värderingsinstitut. De efterföl-

jande 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 61,2 MSEK och bokfört värde på dessa tillgångar uppgår till 393 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 2020 redovisas resultat från intresseföretag och joint ventures med 175,5 MSEK och det bokförda tillgångsvärdet på dessa uppgår till 258,1 MSEK vid utgången av av räkenskapsåret. För information om förvaltningsfastigheter och intresseföretag/joint ventures och de bedömningar som företagsledningen tillämpat, se Redovisningsprinciper samt not 17 Förvaltningsfastigheter och not 24 Andelar i intresseföretag och joint ventures.

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.
- Kontroll och utvärdering av rimligheten i indata i modellen såsom avkastningskrav, driftnetto, vakansnivåer och prognostiserat utfall utifrån historiska data.
- Utvärderat och bedömt kompetens och oberoende hos externa värderingsinstitut.
- Kontroll av genomförda känslighetsanalyser.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-37. 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 2020 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 10 juni 2020 och har varit bolagets revisor sedan 2016.

Stockholm den 28 april 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Burholm
Auktoriserad revisor

Definitioner och ordlista

Driftöverskott

Hyesintäkter 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 planbestämmer, fastighetsvärderingar eller avgiftsberäkningar.

Bygglov

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

Byggrätt

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

Detaljplaneskede, Planbesked, Inväntar planbesked

Planprocessen för detaljplaner regleras i plan- och bygglagen (PBL). Det är kommunen som beslutar om att påbörja planarbete. En planprocess kan inledas med ett planbesked om när planarbete kan påbörjas eller genom att kommunen själv tar initiativ till att påbörja ett planarbete. I planbeskedet

anges riktlinjer för den fortsatta planeringen. I samband med att planarbetet inleds bedömer kommunen om det behövs ett planprogram. Ett eventuellt planprogram presenteras i ett programsamråd innan det går vidare för godkännande.

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

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

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

Lagakraftvunnen

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

Parametrisk modularisering

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