

The SIBS logo consists of a stylized icon of three vertical bars of varying heights to the left of the letters 'SIBS' in a bold, sans-serif font.

Boksluts- kommuniké 2021

januari – december



Bokslutskommuniké januari - december 2021

Oktober - december 2021

- ▮ Kvartalets hyresintäkter (inklusive SIBS andel av JV) ökade till 9,1 MSEK
- ▮ Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 99%
- ▮ Rörelseresultatet uppgick till ca 352,5 MSEK
- ▮ Marknadsvärdet för våra färdigställda fastigheter uppgick till 1 100 MSEK (SIBS andel)
- ▮ Produktionsstart om 470 lägenheter
- ▮ Utökat byggrättsportföljen med ytterligare 4 073 lägenheter
- ▮ Egenproducerad el från solceller som andel av beräknad total fastighetsenergi i bestånd: 28%
- ▮ Beräknad energianvändning i bestånd, medelvärde: 25 kWh/kvm, år

Januari – december 2021

- ▮ Periodens hyresintäkter (inklusive SIBS andel av JV) ökade till 28,1 MSEK
- ▮ Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 99%
- ▮ Rörelseresultatet uppgick till ca 666,7 MSEK
- ▮ Marknadsvärdet för våra färdigställda fastigheter uppgick till 1 100 MSEK (SIBS andel)
- ▮ Produktionsstart om 1 376 lägenheter
- ▮ Utökat byggrättsportföljen med ytterligare 4 651 lägenheter
- ▮ Egenproducerad el från solceller som andel av beräknad total fastighetsenergi i bestånd: 28%
- ▮ Beräknad energianvändning i bestånd, medelvärde: 25 kWh/kvm, år

Väsentliga händelser under fjärde kvartalet

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

Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

- ▮ Sveaviken förvärvar i Botkyrka och planerar för mellan 3 000 och 5 000 bostäder.
- ▮ Sveaviken och Nordsten i gemensamt JV förvärvar industrifastighet i Enköping och planerar för ca 500 lägenheter.
- ▮ Sveaviken förvärvar fastighet i centrala Huddinge med byggrätt för ca 100 bostäder.

NYCKELTAL

TKR	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2021 okt-dec	2020 okt-dec
Hysesintäkter inklusive SIBS andel av joint venture	28 177	13 081	9 125	5 648
Hysesintäkter	16 602	11 958	4 498	4 525
Årligt Hyresvärde färdigställda fastigheter*	51 184	31 584	51 184	31 584
Beräknat normaliserat årligt driftöverskott färdigställda fastigheter*	44 018	27 146	44 018	27 146
Uthyrningsgrad (ekonomisk) i %	99%	67%	99%	100%
Värdet förändring förvaltningsfastigheter	259 100	61 163	36 539	37 095
Res. från intressebolag och SIBS andel av joint venture	419 607	175 489	285 600	18 990
Rörelseresultat	666 739	203 869	352 542	50 508
Resultat efter skatt	542 926	162 559	329 861	28 241
Marknadsvärde färdigställda förvaltningsfastigheter	640 000	393 000	640 000	393 000
Marknadsvärde färdigställda fastigheter*	1 100 500	705 000	1 100 500	705 000
Produktionsstartade lgh under perioden	1 376	543	470	-
Färdigställda lgh under perioden	478	445	127	445
Lgh i förvaltning	881	562	881	562
Lgh under uppförande	1 645	702	1 645	702
Lgh under projektutveckling	8 850	4 311	8 850	4 311
Totalt antal lgh	11 376	5 580	11 376	5 580
Förändring byggrättsportfölj perioden, lgh	4 651	1 362	4 073	1 362
Uthyrningsbar yta färdigställda fastigheter, kvm	37 759	22 940	5 595	22 940
Soliditet	44,2%	33,8%	44,2%	33,8%
Justerad soliditet (justerad för likvida medel)	47,0%	39,6%	47,0%	39,6%
Belåningsgrad färdigställda fastigheter	59,0%	59,0%	59,0%	59,0%

* SIBS andel

VD har ordet

SIBS Group avslutar ett starkt år med vårt hittills starkaste kvartal

Det är otroligt glädjande att summera och kommunicera ett framgångsrikt 2021 med en för oss historiskt stark avslutning. Året har innehållit flertalet viktiga milstolpar, så även i det avslutande kvartalet. Vi har under 2021 färdigställt 478 lägenheter och produktionsstartat 1 376 st. Vår byggrättsportfölj har utökats och summeras nu till ca 10 500 lägenheter som vi ser fram emot att omvandla till efterfrågade bostäder. I takt med vår utveckling stärker vi också successivt vår organisation, vi är nu över 600 anställda och vår andra fabrik i Malaysia är under uppförande för att tas i bruk under 2022. Vi står redo att lägga in ytterligare en växel, genomföra vår strategiska plan och fortsätta vår tillväxtresa med samma engagemang och handlingskraft som tidigare.

SIBS når nya nivåer för både produktion och resultat

Det fjärde kvartalet 2021 var på olika nivåer vårt hittills starkaste kvartal. Vi har under perioden produktionsstartat över 470 lgh och färdigställt 127 lgh. Det innebär att vi nu har 1 645 lgh i pågående produktion. Kvartalet summerade till ett rörelseresultat om ca 352,5 MSEK och därmed blir årets samlade rörelseresultat ca 666,7 MSEK. Det starka resultatet är ett tydligt bevis på att vår affärsmodell fungerar och att vår värdekedja är stark i varje del. Det går inte nog att understryka vikten att kontrollera och äga hela kedjan inklusive vår egen industriella tillverkning. Under perioden och fram tills nu har vi utökat byggrättsportföljen med 4 200 lgh i Enköping, Huddinge och Botkyrka. Efter periodens utgång har vi genomfört vår hittills största byggrättsaffär sett till antalet byggrätter som på sikt resulterar i minst 4 000 nya lägenheter i Tumba, Botkyrka kommun.

Fortsatt hög efterfrågan på våra bostäder

Efterfrågan på våra hyresrätter med rimliga hyror är stark och vi har fortsatt nästintill 100% uthytningsgrad i vårt färdigställda bestånd som är erbjudet marknaden. Vidare finns det en växande kö av intressenter till både existerande och kommande bostäder. Det har byggts för lite under en lång tid och man prioriterat vissa målgrupper medan andra inte haft några reella alternativ. Vi fortsätter därför vårt fokuserade arbete att leverera så många högkvalitativa hyreslägenheter inom segmentet Affordable Premium som vi bara kan. SIBS är en viktig del av lösningen på en akut hyresrättsbrist.



Som en effekt av den höga efterfrågan i kombination med låga räntor, ser vi även att intresset och reella värden för hyresrättsfastigheter har ökat markant under 2021. Detta är en utveckling vi tror fortsätter under 2022 men i något minskad takt.

God motståndskraft mot höga råvarupriser och fraktkostnader

Höga råvarupriser och en extremt volatil fraktmarknad har fortsatt lamslå en stor del av den globala tillverkningsindustrin och den har slagit hårt även mot den svenska byggbranschen. Vi har klarat oss väl kring inflation på råvarupriser, dels genom en effektiv inköpsprocess och dels genom våra globala inköpskanaler. Fraktkostnaderna fortsätter att vara höga även för oss, men har en relativt låg inverkan på vår lönsamhet. Vi tror på en stabiliserande fraktmarknad runt halvårsskiftet 2022, som fortsatt kommer ligga på en högre nivå än innan pandemin, men på mer acceptabla nivåer.

Ökad kapacitet med SIBS andra fabrik

Vår andra fabrik är under byggnation, lite mer än halvvägs, och färdigställs under tredje kvartalet 2022. Fabriken får en yta om totalt ca 60 000 kvm med fyra produktionslinjer. Detta leder över tid till en kapacitet som går från dagens ca 1 000 lägenheter per år till ca 5 000 per år. Upprampningen sker successivt med en ny produktionslinje i taget. All process- och produktionsutrustning i fabriken är en vidareutveckling av utrustningen från vår första fabrik och de lärdomar vi tar med oss därifrån.

Vi har fortsatt vårt intensiva arbete med forskning och utveckling för att effektivisera och förbättra/förfina vår produkt ytterligare. Som en global ledare inom ConstructionTech är det hela tiden viktigt att fortsätta med denna utveckling. I nästa fabrik lanserar vi ett antal uppdateringar som alla har gemensam nämnare i effektivitet och hållbarhet.



Management-teamet i Malaysia.

Energieffektiva hus och hyror som inkluderar fler

På kort tid har vi byggt upp en anmärkningsvärd portfölj med hyresrätter i Sverige. Alla våra lägenheter har lägre hyror än marknadshyra vilket innebär hyror som de flesta har råd med.

Vår ambition är att ha de mest energieffektiva fastigheterna i landet och med en beräknad snittförbrukning för våra kommande projekt på 25 kWh/kvm, är närmar vi oss målet. I det befintliga beståndet är den uppmätta energiförbrukningen låga 47 kWh/kvm, år. Detta möjliggörs primärt av mycket energieffektiva hus med extremt låga energiförluster i väggar, fönster och dörrar, bergvärme till golvvärme och FTX ventilation med roterande värmeväxlare samt andra innovativa och unika energilösningar. Vi beräknar att 28% av fastighetsenergin kommer vara lokalt producerad el från solceller.

Vi har under året miljöcertifierat två projekt enligt Miljöbyggnad Silver och vår målsättning är att alla våra byggnader ska miljöcertifieras.

Vi har fortsatt växa och attrahera talangfyllda individer. Idag är vi 565 anställda och ytterligare fler än 2 000 personer som arbetar som underleverantörer och partners.

Det är verkligen roligt att så många vill arbeta hos och med oss. Vi ser att en drivande faktor till det valet är vår goda kultur och innovationskraft som många ser, uppfattar och upp-

skattar. Vårt arbete med en inkluderande och tillitsfull kultur är något som pågår varje dag.

Pandemin för oss har varit skonsam om än kännbar, det känns dock skönt att vi äntligen verkar se ett slut på den. Vi är stolta över att ha lyckats sätta samman en stark leveranskedja, vi har t ex inte förlorat en enda produktionsdag sen pandemins start på grund av uteblivna leveranser av komponenter. Det är en effekt av vårt hårda arbete med process och struktur kring inköp, logistik och leveranssäkerhet.

Beprovat koncept på attraktiv marknad skapar förutsättningar för expansion

Vi konstaterar att vårt fokus att bygga hyresrätter med väldigt hög standard till rimliga hyror fortsatt är väldigt attraktivt. Vårt beprövade koncept har skapat ett stort intresse från fler marknader och vi ämnar därför, som ett naturligt steg, att expandera under kommande år, både geografiskt och med fler produkter. Grunden i möjligheten till detta är skalbarheten i vårt byggsystem och egenutvecklade process och tillverkningsutrustning. Med relativt små medel kan vi anpassa vårt system och produktion till olika marknaders förutsättningar.

Sammanfattningsvis har vi ett mycket starkt och utvecklande år bakom oss och vi ser med tillförsikt fram emot att fortsätta utveckla bolaget än mer kommande år. SIBS har på ett övertygande sätt visat sig vara en pionjär och ett globalt ledande bolag inom ConstructionTech. Jag är otroligt glad, stolt och tacksam över alla våra medarbetares dedikerade arbete som föranlett denna framgång!

Erik Thomaeus
CEO SIBS AB

Detta är SIBS Group

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.

VÅR VERKSAMHET

Unika värden i värdekedjan

Bolagen inom SIBS Group täcker hela värdekedjan från förvärv till fastighetsförvaltning. Här skapas unika värden för SIBS såsom en allt större kunskap om industriellt, flexibelt byggande och värden byggs kontinuerligt in i bolagets leverans. Hög kvalitets- och kostnadskontroll säkerställs i alla moment och leveranssäkerhet garanteras i egna led. Vår organisation präglas av innovation, utveckling och handlingskraft.

Med det egenutvecklade byggsystemet "parametrisk modularisering" samt vår egenutvecklade konfigurator bygger vi projekt med stor flexibilitet i utformningen samtidigt som vi minimerar projektrisker. Byggsystemet tillåter oss att skräddarsy projekten efter tomternas utformning för maximalt nyttjande av detaljplanernas exploateringsförutsättningar. Ingen tomt är den andra lik och inget projekt är det andra likt.

Förutbestämda parametrar säkerställer att det vi ritat blir byggbart och självklart följer myndighetskraven. När vi sedan utnyttjar arkitektoniska objekt i projekteringsarbetet säkerställer vi att vi lär av det vi ritat och aldrig återupptäcker hjulet.

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

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 med 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

Engagemang i hela värdekedjan



Sveaviken Bostad

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.



moko

DESIGN OCH PROJEKTERING

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

Värdeskapande

Våra processer är kostnadseffektiva och kvalitetssäkrade. Byggsystemsutvecklingen och multidisciplinär approach i projekteringen skapar stora värden.



SIBS Malaysia

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.



frontlog

LOGISTIK OCH TRANSPORT

Frontlog ansvarar för transport och logistik av modulerna från fabriken. Förutsägbar produktion gör att vi kan planera, synkronisera och optimera transporter. Med skickligt hanterad transportflexibilitet reducerar vi kostnader samtidigt som vi säkerställer minsta möjliga miljöpåverkan. 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.



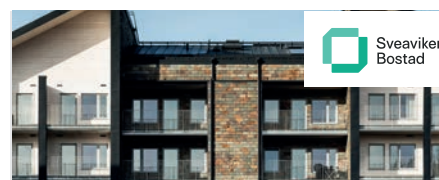
moby

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.



Sveaviken Bostad

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.

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 lyhördhet, 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.

16

Färdigställda projekt

Totalt har SIBS nu färdigställt 1 040 lägenheter fördelat över åtta projekt med en bred geografisk spridning över landet. Våra projekt omfattar en stor variation i utformning och exteriör gestaltning vilket visar på styrkan i vårt flexibla byggsystem. Varje projekt anpassas omsorgsfullt till kringliggande miljö och de boendes behov och önskan.

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

FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT

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

* Etapp A av projektet



Projektportfölj

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

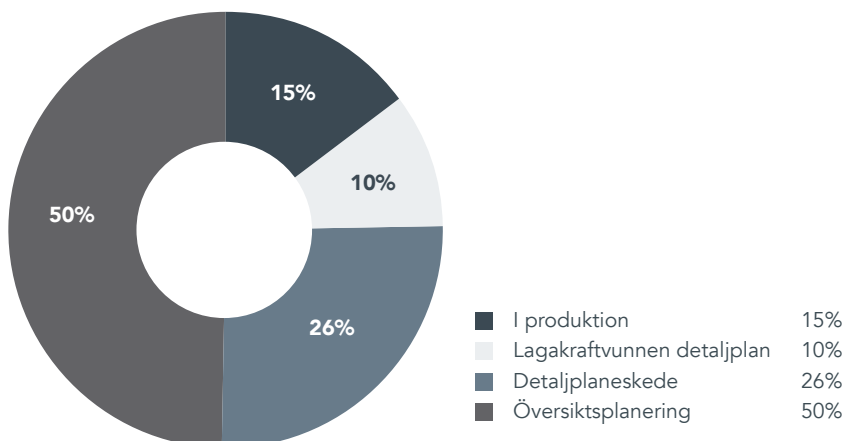
Total

10 495

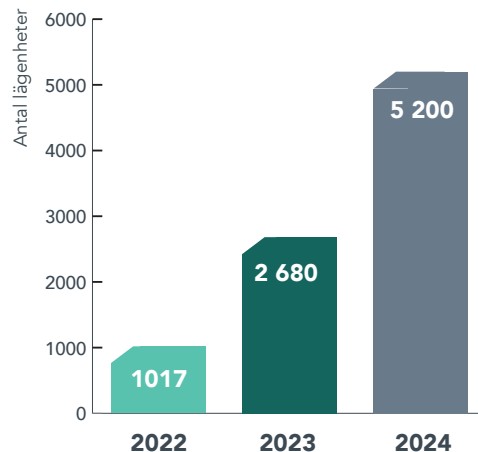
* Joint venture (50/50) med Slättö

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

PROJEKTSTATUS



KOMMANDE PRODUKTIONSSTARTER



SIBS Hållbarhetsredovisning för 2021 redovisas enligt GRI



1 Intressentanalys
Identifiering och analys av intressenter och deras krav

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

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

4 GRI-redovisning
Upprättande av hållbarhetsrapport.

Processen med SIBS GRI-redovisning

SIBS Hållbarhetsredovisning för 2021 kommer för första gången att vara enligt GRI standards 2021. Under året har SIBS också genomfört en intressent- och väsentlighetsanalys som är en viktig grund för utvecklingen av vårt hållbarhetsarbete.

”Att redovisa mot en standard är en möjlighet att på ett transparent och trovärdigt sätt visa vad vi gör inom hållbarhet. Det gör det också möjligt att få det vi säger verifierat av tredje part. GRI är en väl etablerad standard som också är vanlig i vår bransch. Det ser vi som en fördel då vi tror att jämförbarheten blir än viktigare framöver. Hållbarheten har varit i centrum för SIBS sedan start, därför är det glädjande att det efterfrågas mer kommunikation och rapportering kring det av såväl investerare som hyresgäster. Vi ser att det är ett arbete som engagerar allt fler.” säger Jon Mellqvist Hållbarhetschef SIBS Group AB.

Våra energieffektiva hus och god inomhusmiljö värderas högt

Resultatet från intressent- och väsentlighetsanalys visar att våra viktigaste intressentgrupper är hyresgäster, medarbetare,

ägare, investerare, och JV partners. Vår högst värderade positiva påverkan inom hållbarhet är energieffektiva hus och god inomhusmiljö. Vår högst värderade negativa påverkan inom hållbarhet är Miljöpåverkan från inköp och transporter samt miljöpåverkan från byggnation.

Redovisning enligt GRI och EPRA

Utifrån intressent- och väsentlighetsanalysen har SIBS valt GRI-indikatorer att rapportera enligt. SIBS har därtöver lagt till indikatorer som rekommenderas enligt EPRA. Datainsamlingen färdigställs under februari och redovisas enligt GRI som en integrerad del av årsredovisningen 2021.

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

EPRA (European Public Real Estate Association), är en oberoende, icke vinstdrivande, internationell organisation för börsnoterade fastighetsbolag och investerare i Europa. De sätter blanda annat standards avseende finansiell rapportering som verkar för tydlig och transparent information till intressenter.

Kassmyra, Botkyrka



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

Som en del av Sveavikens långsiktiga förvävsarbete har avtal ingåtts med Landia AB om förvärv av framtida bostadsbyggrätter i Kassmyra, Botkyrka kommun. Kommunen driver i samverkan med fastighetsägarna ett detaljplaneprogram för Kassmyra som på sikt ska resultera i en ny variationsrik stadsdel med skolor, service och upp till ca 15 000 bostäder. Sveaviken uppskattar att ca 4 000 lägenheter kan byggas på de förvärvade byggrätterna.

I syfte att skapa bästa möjliga förutsättningar för den kommande utvecklingen av Kassmyra har Sveaviken Bostad inlett ett samarbete med Brunnberg & Forshed, Sveriges ledande arkitektkontor för trädgårdsstäder. Ambitionen är att i nära samverkan med Botkyrka kommun skapa en grön, hållbar och innovativ trädgårdsstad i den södra delen av Kassmyra.

Sveaviken Bostad har högt ställda hållbarhetsmål för området

Sveaviken Bostad har högt ställda mål avseende ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet. För att förverkliga visionen om Kassmyra Trädgårdsstad som en av Sveriges mest innovativa och hållbara stadsdelar har ett fördjupat arbete inletts

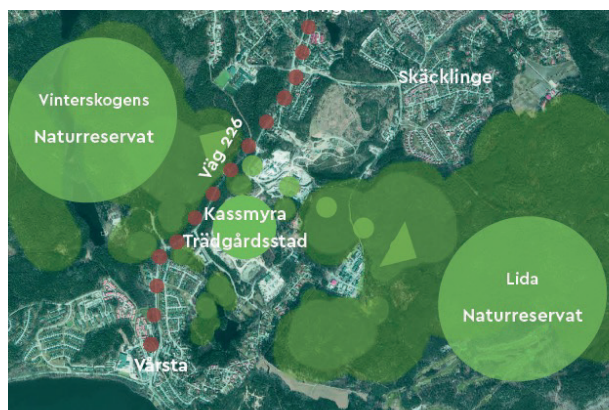
avseende miljöskydd, biologisk mångfald, grön energiförsörjning samt dagvattenhantering, vilket är extra prioriterade frågor i Kassmyra. Tack vare det tidiga stadsplaneringsskedet och områdets storlek finns en unik möjlighet att i nära samverkan med Botkyrka kommun, övriga byggherrar och Brunnberg & Forshed skapa framtidens trädgårdsstad.

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

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

Detaljplanearbete pågår

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



En variationsrik trädgårdsstad med gröna gator och samlade rum som bl a främjar social hållbarhet.

SIBS andra fabrik närmar sig färdigställande

Mot en kapacitet om ca 5 000 lägenheter per år

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

Hållbarhet i fokus

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

Produkt och process blir ännu bättre

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

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

En milstolpe för SIBS och för ConstructionTech på global nivå

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



SIBS andra fabrik i Malaysia med slutlig kapacitet om ca 5 000 lgh per år.



Byggnation pågår och är nu halvvägs mot färdigställande. Produktionen beräknas starta under det tredje kvartalet 2022.

Innovativ bygglogistik

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

Egendedignad lösning för lyft av moduler effektiviserar på flera områden

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

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

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

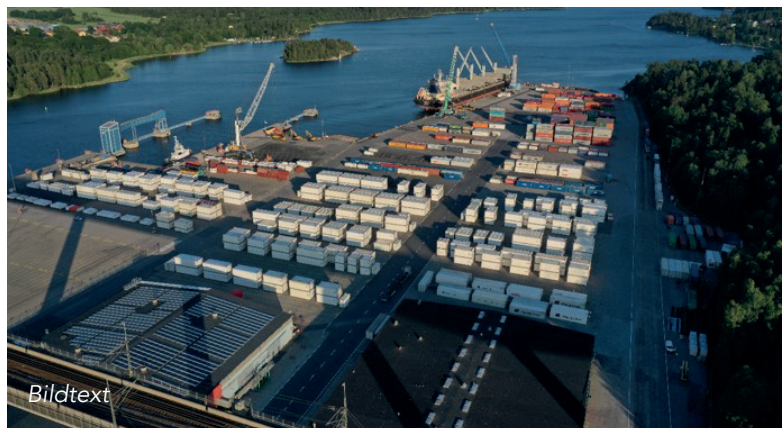
"Vi strävar alltid efter nya och smartare lösningar i alla delar av logistikkedjan där hållbarhet och innovation går hand i hand"



DAVID ÖSTERSTRÖM
VD Frontlog, COO SIBS AB



Bildtext



Bildtext

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

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

Övrig information

Transaktioner med närstående

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

Säsongsvariationer

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

Obligation

SIBS offentliggjorde den 19 oktober 2020 en emission av ett icke-säkerställt grönt obligationslån om totalt 400 Mkr inom ett rambelopp om 600 mkr. Den 23 mars 2021 utökades obligationslånet med ytterligare 150 Mkr. Den 27 maj 2021 utökades obligationen med 50 Mkr vilket innebär att rambeloppet om 600 Mkr nu är utnyttjat. Obligationen noterades den 25 november 2020 på Nasdaq Stockholms Sustainable Bond List under namnet SIBS 01 GB.

Upprättande av kvartalsredovisning

För jämförande kvartal i denna rapport har vissa antaganden varit behövliga att ske i konsolideringen för koncernen. Det har inte skett någon förändring av redovisningsprinciper eller andra uppskattningar över tiden och den jämförelsedata som återges bedöms ge en rättvisande bild.

Personal

Antalet tillsvidareanställda, inklusive provanställningar, i koncernen var vid periodens utgång 565 varav 26 kvinnor och 539 män.

Segmentsredovisning

SIBS har under året påbörjat arbetet med att analysera och följa arbetet per segment. Det kommer att presenteras i kommande årsredovisning.

Risker och osäkerhetsfaktorer

SIBS verksamhet påverkas av ett antal omvärldsfaktorer vars effekter på resultat och finansiell ställning kan kontrolleras i varierande grad. Målet med SIBS riskhantering är att identifiera, mäta, kontrollera och begränsa riskerna i verksamheten. Väsentliga risker i SIBS verksamhet utgörs av omvärldsrisker såsom försämrad makroekonomisk utveckling och minskad bostadsefterfrågan. Därtill exponeras SIBS mot ett antal finansiella risker som bland annat relaterar till bolagets likviditet och lånefinansiering av verksamheten. Ytterligare information om bolagets risker återges i årsredovisningen för 2020 och då främst under not 38 sidan 82.

Effekter av Covid-19

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

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

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

Vi fortsätter som alltid att följa marknaden noggrant och säkerställer att vi står väl rustade för att hantera flera tänkbara scenarios oavsett bakomliggande orsak.

Ägarfördelning per den 31 december 2021

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

Händelser efter rapportperiodens utgång

- ☒ Sveaviken förvärvar i Botkyrka och planerar för mellan 3 000 och 5 000 bostäder.
- ☒ Sveaviken och Nordsten i gemensamt JV förvärvar industrifastighet i Enköping och planerar för ca 500 lägenheter.
- ☒ Sveaviken förvärvar fastighet i centrala Huddinge med byggrett för ca 100 bostäder.

Koncernens resultaträkning

TKR	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2021 okt-dec	2020 okt-dec
Hysesintäkter	16 602	11 958	4 498	4 525
Projekt och entreprenad intäkter	836 361	224 376	285 748	-
Totala intäkter	852 963	236 334	290 247	4 525
Kostnader projekt och entreprenadverksamhet	-790 980	-224 376	-240 568	-
Fastighetskostnader	-2 757	-2 497	-733	-982
Bruttoresultat	59 225	9 461	48 946	3 543
Aktiverat arbete för egen räkning	93 280	96 966	25 000	46 966
Utvecklingskostnader	-93 280	-96 966	-25 000	-46 966
Administrationsomkostnader	-52 037	-32 858	-15 356	-7 051
Avskrivningar icke projektrelaterade	-13 446	-11 468	-3 376	-2 079
Garantikostnader	-6 821	-	-1 129	-
Rörelseresultat före värdeförändring	-13 080	-34 865	29 085	-5 587
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	259 100	61 163	36 539	37 095
Övriga rörelseintäkter	1 449	2 122	1 338	124
Övriga rörelsekostnader	-338	-40	-21	-114
Resultat från intresseföretag	419 607	175 489	285 600	18 990
Rörelseresultat	666 739	203 869	352 542	50 508
Finansiella intäkter	560	413	520	413
Finansiella kostnader	-66 839	-19 441	-16 210	-5 253
Resultat före skatt	600 460	184 841	336 852	45 668
Skatter	-57 534	-22 282	-6 991	-17 427
Periodens resultat	542 926	162 559	329 861	28 241
Hänförligt till				
Moderföretagets aktieägare	545 693	161 473	332 628	27 155
Innehav utan bestämmande inflytande	-2 767	1 086	-2 767	1 086
Summa periodens resultat	542 926	162 558	329 861	28 241
PERIODENS RESULTAT	542 926	162 558	329 861	28 241
Övrigt totalresultat				
<i>Poster som kan komma att omklassificeras till resultaträkningen</i>				
Uppskrivning rörelsefastigheter	20 232	-	20 232	-
Omräkningsdifferenser	7 519	-34 363	16 851	-25 093
Övrigt totalresultat för året, netto efter skatt	27 751	-34 363	37 083	-25 093
Summa totalresultat för perioden	570 676	128 195	366 944	3 148
Totalresultat hänförligt till:				
Moderföretagets aktieägare	573 443	127 109	369 711	2 062
Innehav utan bestämmande inflytande	-2 767	1 086	-2 767	1 086
Summa totalresultat för perioden	570 676	128 195	366 944	3 148

Kommentarer till totalresultatet

Bokslutskommuniké januari - december 2021

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

Koncernen redovisar projekt och entreprenadintäkter om 836 361 Tkr och kostnader motsvarande 790 980 Tkr. Intäkterna och kostnaderna avser för de projekt där koncernen inte har det bestämmande inflytandet.

Under perioden har koncernen fortsatt sitt arbete med att utveckla byggsystemet och dess processer. Kostnaderna för utveckling har uppgått till 93 280 Tkr och aktiveras i balansräkningen på posten Balanserade utvecklingskostnader.

Administrationskostnaderna uppgick till 52 037 Tkr och avskrivningarna i resultaträkningen om 13 446 Tkr är övervägande hänförliga till avskrivning av utvecklingskostnader.

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



Koncernens rapport över finansiell ställning

TKR	2021 jan-dec	2020 jan-dec
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Balanserade utvecklingskostnader	272 627	193 434
Förvaltningsfastigheter	679 998	393 000
Rörelsefastigheter	273 995	109 700
Nyttjanderättstillgångar	2 159	-
Förbättringskostnader på annans fastighet	41	108
Maskiner och inventarier	33 690	28 553
Uppskjuten skattefordran	12 054	-
Andelar i intresseföretag	673 191	258 117
Fordringar på intresseföretag	-	-
Övriga långfristiga fordringar	7 716	7 716
Summa anläggningstillgångar	1 955 471	990 628
Omsättningstillgångar		
Varulager	58 610	52 106
Upparbetade ej fakturerade intäkter	238 025	148 385
Kundfordringar	246 700	311
Fordringar hos intresseföretag	299 058	39 600
Övriga fordringar	55 806	85 772
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 890	3 627
Likvida medel	178 926	228 151
Summa omsättningstillgångar	1 084 016	557 952
SUMMA TILLGÅNGAR	3 039 487	1 548 580

Koncernens rapport över finansiell ställning

TKR	2021 jan-dec	2020 jan-dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Moderbolagets aktieägare		
Aktiekapital	556	500
Övrigt tillskjutet kapital	486 944	237 000
Reserver	1 883	-25 868
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	850 049	304 806
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 339 431	515 987
Innehav utan bestämmande inflytande	4 340	7 107
Summa eget kapital	1 343 771	523 094
Långfristiga skulder		
Långfristiga räntebärande skulder	955 195	599 551
Uppskjutna skatteskulder	39 652	17 774
Övriga avsättningar	6 821	-
Summa långfristiga skulder	1 001 668	617 325
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga räntebärande skulder	179 096	127 343
Fakturerad ej upparbetad intäkt	2 414	61 358
Leverantörsskulder	126 853	87 031
Skulder till intresseföretag	77 429	17 538
Aktuella skatteskulder	417	5 578
Övriga skulder	242 954	90 913
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	64 886	18 400
Summa kortfristiga skulder	694 048	408 161
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 039 487	1 548 580

Kommentarer till koncernens balansräkning

Bokslutskommuniké januari - december 2021

Förvaltningsfastigheter

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

Andelar i intressebolag

Andelar i intressebolag uppgår till 673 191 Tkr. Förändringen under perioden avser utökade samarbeten i joint venture och värdeförändring i underliggande projekt.

Upparbetade ej fakturerade kostnader / Fakturerade ej upparbetade kostnader

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

Posternas nettoförändring under perioden hänförs till ytterligare tillkommande projekt i joint ventures.

Långfristiga skulder

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



Parasollet, Lund

Koncernens Kassaflödesanalys

TKR	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2021 okt-dec	2020 okt-dec
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster	600 460	184 840	336 852	45 668
- Avskrivningar och nedskrivningar	30 223	27 839	7 849	-19 920
- Realisationsresultat	-48 552	-	-84 435	-
- Kapitaliserad ränta	3 515	5 364	720	-
- Verkligt värdeförändring via resultaträkning	-259 100	-61 163	-36 539	-37 095
- Resultatandel intresseföretag, joint venture	-362 953	-124 928	-194 508	30 286
- Orealiserade kursdifferenser och övriga poster	3 748	-18 821	-7 016	-
	-32 659	13 131	22 923	18 939
Betald inkomstskatt	-6 980	-2 949	-322	364
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-39 639	10 182	22 601	19 303
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Minskning(+)/ökning(-) av varulager	-2 861	-30 703	-717	-1 624
Minskning(+)/ökning(-) av kortfristiga fordringar	-280 359	-115 307	-172 797	143 008
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	168 155	208 851	157 309	-179 447
Summa förändring i rörelsekapitalet	-115 065	62 841	-16 205	-38 063
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-154 704	73 023	6 396	-18 760
Investeringsverksamheten				
Aktiverade utvecklingskostnader	-89 918	-96 966	-24 042	-46 966
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-14 567	-373 603	-13 059	-118 837
Förvärv av rörelsefastigheter	-138 782	-10 482	-39 589	-7 175
Förvärv, kapitalstillskott intresseföretag	-52 122	-	-42 813	-
Försäljning andelar i intresseföretad, join venture	-	-	-	-
Förvärv/försäljning dotterbolag	-106 407	67	-97 224	-
Lån till intresseföretag	-	2 710	-	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-10 869	-14 740	2 963	960
Försäljning materiella anläggningstillgångar	397	-	-	-2 828
Förändring långfristiga värdepapper	-	-1 750	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-412 269	-494 765	-213 764	-174 847
Finansieringsverksamheten				
Erhållna aktieägartillskott	-	47 579	-	12 689
Nyemission	250 000	-	250 000	-
Upptagna obligationslån	236 865	352 383	-	352 383
Upptagna övriga lån	-	129 718	-	60 360
Upptagna banklån	47 254	254 437	5 523	-
Amortering banklån	-17 211	-17 805	-2 716	-18 803
Amortering leasingskuld	-	-2 857	-	-
Amortering aktieägarlån	-	-141 922	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	516 908	621 533	252 807	406 629
PERIODENS KASSAFLÖDE	-50 065	199 791	45 439	213 022
Likvida medel vid periodens början	228 151	30 166	133 065	16 171
Kursdifferens i likvida medel	840	-1 806	424	-1 042
Likvida medel vid periodens slut	178 928	228 151	178 928	228 151

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

TKR	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Eget kapital		
Ingående eget kapital moderbolagets aktieägare	515 987	288 879
Periodens resultat	545 693	161 472
Annat eget kapital	277 751	-34 364
Aktieägartillskott	-	100 000
Summa eget kapital moderbolagets aktieägare	1 339 431	515 987
Innehav utan bestämmande inflytande	7 107	6 021
Periodens resultat	-2 767	1 086
Summa eget kapital innehav utan bestämmande inflytande	4 340	7 107
Utgående eget kapital	1 343 771	523 094

Moderbolagets Resultaträkning

TKR	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2021 okt-dec	2020 okt-dec
Nettoomsättning	3 113	4 326	106	1 081
Aktiverat arbete för egen räkning	93 280	96 966	25 000	46 966
Övriga rörelseintäkter	35	-	-	-
	96 429	101 292	25 106	48 048
Rörelsens kostnader				
Övriga rörelsekostnader	-332	-39	-6	-10
Utvecklingskostnader	-93 280	-96 966	-25 000	-46 966
Administrationsomkostnader	-35 874	-25 372	-11 332	-6 343
Rörelseresultat	-33 058	-21 085	-11 232	-5 271
Resultat från finansiella investeringar				
Resultat från andelar i koncernföretag	245 748	-	245 748	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6 262	651	1 722	163
Räntekostnader och liknande resultatposter	-59 322	-6 907	-15 628	-2 327
Resultat efter finansiella poster	159 629	-27 342	220 609	-7 436
Erhållna koncernbidrag	-	-	-	-
Skatt	-	-	-	-
PERIODENS RESULTAT	159 629	-27 342	220 609	-7 436

Moderbolagets Balansräkning

TKR	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Immateriella anläggningstillgångar		
Balanserade utgifter	275 990	193 434
	275 990	193 434
Materiella anläggningstillgångar		
Förbättringsutgifter på annans fastighet	41	108
Inventarier	370	645
	411	753
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	204 958	61 590
Fordringar hos koncernföretag	635 812	210 558
Andelar i intresseföretag	337	35
Fordringar hos intresseföretag	-	-
Andra långfristiga fordringar	7 716	7 716
	848 823	279 899
Summa anläggningstillgångar	1 125 223	474 085
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar	1 187	219
Fordringar hos koncernföretag	-	-
Fordringar hos intresseföretag	30 446	34 665
Övriga fordringar	3 499	5 128
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 843	1 525
	37 975	41 527
Kassa och bank	189 788	212 556
Summa omsättningstillgångar	227 763	254 083
SUMMA TILLGÅNGAR	1 352 987	728 168

Moderbolagets Balansräkning

TKR	2021 jan-dec	2020 jan-dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	556	500
Fond för utvecklingsutgifter	275 990	193 434
	276 545	193 934
Fritt eget kapital		
Övrigt tillskjutet kapital	237 000	237 000
Balanserat resultat	-314 222	-204 325
Överkursfond	249 944	-
Periodens resultat	159 630	-27 342
	332 353	5 333
Summa eget kapital	608 898	199 267
Långfristiga skulder		
Skulder till koncernföretag	40 000	72 400
Långfristiga räntebärande skulder	593 400	353 020
	633 400	425 420
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-
Leverantörsskulder	26 723	2 768
Skatteskulder	385	191
Skulder till koncernföretag	72 096	90 068
Skulder till intresseföretag och joint venture	-	9 038
Övriga kortfristiga skulder	459	770
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 027	645
	110 688	103 480
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 352 987	728 168

Noter

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

SIBS tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU. Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt årsredovisningslagen. De redovisningsprinciper och metoder som tillämpas överensstämmer med de som beskrivs i SIBS årsredovisning för 2020.

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

Nya standarder från och med 2021.

Inga förändrade IFRS-standarder som tillämpas från 2021 har haft påverkan på SIBS finansiella rapportering. Samma redovisningsprinciper, uppskattningar, bedömningar och beräkningsmetoder har använts i delårsrapporten som i den senaste årsredovisningen.

NOT 2 SAMARBETSARRANGEMANG

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

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

NOT 3 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Ingående värde	393 000	604 451
Investeringar i fastigheter	14 566	373 604
Förvärv fastigheter	276 879	-
Värdeförändring	259 100	61 163
Investeringsstöd	-31 000	-
Omklassificering JV	-232 547	-646 218
Utgående värde	679 998	393 000

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

Fastigheterna värderas, initialt vid projektstart av externa värderingsinstitut, och marknadsvärdet följs därefter löpande.

Värdering av fastigheter har fastställts med avkastningsmetod. Avkastningsmetoden baseras på nuvärdesberäkning av uppskattade framtida kassaflöden i form av driftnetton. Driftnetton baseras utifrån marknadsanpassade antaganden.

NOT 4 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Andelar intresseföretag		
Ingående anskaffningsvärde	258 117	1 959
Förvärv/ Tillskott	52 122	63
Resultatandel intresseföretag	419 607	175 489
Utdelning	-3 005	-
Omklassificering	-53 650	80 605
Utgående redovisat värde	673 191	258 117

Stockholm den 28 februari 2022
SIBS AB (publ)

Erik Thomaeus
CEO

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

Definitioner och ordlista

Driftöverskott

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

Räntetäckningsgrad

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

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen vid periodens slut.

Justerad soliditet

Eget kapital vid periodens slut i förhållande till balansomslutning justerad för likvida medel. Soliditeten används som nyckeltal för att belysa finansiell stabilitet på lång sikt.

BOA (Boarea)

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

BTA (Bruttoarea)

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

Bygglov

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

Byggrätt

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

Detaljplaneskede, Planbesked, Inväntar planbesked

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

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

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

Efter granskningstiden sammanställer och bemöter kommunen de inkomna synpunkterna i ett så kallat 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.

Uthyrningsgrad, ekonomisk

Kontraktvärde i förhållande till hyresvärde vid periodens utgång. Nyckeltalet anges i procent och är relevant för att mäta vakanser, där en hög uthyrningsgrad i procent innebär en låg ekonomisk vakans.



Kontaktinformation

Erik Thomaeus
CEO, SIBS AB
et@sibsab.com
+46 070-755 78 98

Ulf Thomaeus
CFO, SIBS AB
ut@sibsab.com
+46 072-210 72 30

Kommande finansiell rapport

Årsredovisning 2021 publiceras den 29 april 2022.

Denna information är sådan insiderinformation som SIBS AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoner för offentliggörande klockan 15.00 CET den 28 februari 2022.