

SIBS

# Delårs- rapport

januari – mars 2022



# Delårsrapport januari - mars 2022

## Januari - mars 2022

- ▮ Kvartalets hyresintäkter (inklusive SIBS andel av joint venture) ökade till 10 519 TSEK (4 811).
- ▮ Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 99% (90,2%).
- ▮ Rörelseresultatet uppgick till ca 165 576 TSEK (75 531).
- ▮ Marknadsvärdet för våra färdigställda fastigheter uppgick till 2 357 MSEK (724,5) (SIBS andel).
- ▮ Koncernens förvaltningsfastigheter uppgår till 2 137 MSEK (408).
- ▮ Produktionsstart om 328 lägenheter (282).
- ▮ Utökad byggrättsportföljen med ytterligare 869 lägenheter.
- ▮ Beräknad energianvändning för kommande projekt i genomsnitt 25 kWh/kvm, år.
- ▮ Beräknad andel fastighetsenergi från egna solceller i kommande bestånd: 28%.

## Väsentliga händelser under första kvartalet

- ▮ Sveaviken förvärvar byggrätter i Botkyrka och planerar förmellan 3 000 och 5 000 bostäder.
- ▮ I gemensamt joint venture förvärvar Sveaviken och Nordsten industrifastighet i Enköping och planerar för ca 500 lägenheter.
- ▮ Sveaviken förvärvar fastighet i centrala Huddinge med byggrätt för ca 100 bostäder.

## Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

- ▮ Sveaviken och Slättö genomför flera affärer för att renodla ägande och optimera förvaltning. Förändringarna innebär att Sveaviken och tre av Slättös fonder avyttrar respektive förvärvar andelar av varandra, i projekt som tidigare ägts och utvecklats gemensamt.
- ▮ Styrelsen föreslår ny ordförande i SIBS AB.
- ▮ Sveaviken Bostad förvärvar i Kungsbacka och planerar för nytt bostadsområde.

**131** FÄRDIGSTÄLLDA  
LÄGENHETER  
Q1 2022

**1 842** LÄGENHETER  
UNDER  
UPPFÖRANDE

**MSEK**  
**165,6** RÖRELSE-  
RESULTAT

**1 171** FÄRDIGSTÄLLDA  
LÄGENHETER  
TOTALT

**328** PRODUKTIONS-  
STARTADE  
LÄGENHETER  
Q1 2022

**MSEK**  
**2 357** MARKNADSVÄRDE  
FÄRDIGSTÄLLDA  
FASTIGHETER INKL  
JOINT VENTURES

**1 012** LÄGENHETER  
I FÖRVALTNING

**11 392** BYGGRÄTTER  
I PORTFÖLJEN

**99%** UTHYRINGS-  
GRAD

## NYCKELTAL

	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 apr - 2022 mar	2021 jan-dec
TKR				
Hysesintäkter inklusive SIBS andel av joint venture	10 519	4 811	33 885	28 276
Hysesintäkter	5 653	3 977	18 278	16 602
Årligt Hyresvärde färdigställda fastigheter*	87 945	31 584	87 945	51 184
Beräknat normaliserat årligt driftöverskott färdigställda fastigheter*	76 317	27 146	76 317	44 018
Uthyrningsgrad (ekonomisk) i %	99,0%	90,2%	99,0%	99%
Värdet förändring förvaltningsfastigheter	2 351	14 993	246 458	259 100
Res. från intressebolag och SIBS andel av joint venture	182 372	65 017	536 962	419 607
Rörelseresultat	165 576	75 531	756 784	666 739
Resultat efter skatt	145 247	49 921	638 252	542 926
Marknadsvärde färdigställda förvaltningsfastigheter	2 023 000	408 000	2 023 000	640 000
Marknadsvärde färdigställda fastigheter*	2 357 000	724 500	2 357 000	1 100 500
Produktionsstartade lgh under perioden	328	282	1 422	1 376
Färdigställda lgh under perioden	131	-	609	478
Lgh i förvaltning	1 012	562	1 012	881
Lgh under uppförande	1 842	989	1 842	1 645
Lgh under projektutveckling	9 597	4 710	9 597	8 850
Totalt antal lgh	12 451	6 261	12 451	11 376
Förändring byggrättsportfölj perioden, lgh	869	681	869	4 651
Uthyrningsbar yta färdigställda fastigheter, kvm	49 090	22 940	49 090	37 759
Soliditet	33,2%	31,5%	33,2%	44,2%
Justerad soliditet (justerad för likvida medel)	34,7%	38,1%	34,7%	47,0%
Belåningsgrad färdigställda fastigheter	55,2%	58,7%	55,2%	59,0%

\* SIBS andel

# VD har ordet

## SIBS står starkare än någonsin i turbulenta tider

**SIBS har haft en stark inledning på året trots en väldigt stor osäkerhet på marknaden. Vi har färdigställt 131 lägenheter i Barkarby och produktionsstartat 328 lägenheter i Enköping. Under kvartalet genomfördes flertalet förvärv av byggrätter, bland annat vår hittills största byggrättsaffär om ca 3-5 000 byggrätter i Botkyrka. Vi fortsätter att attrahera och anställa väldigt kompetenta medarbetare och är numera ca 800 kollegor i koncernen.**

### Fortsatt produktion enligt plan

Produktionen har fortsatt helt enligt plan och våra leveranser håller en imponerande precision och kvalitet. Vi är mycket glada och förväntansfulla över vår senaste produktionsstart i Enköping, en stad där vi tror på en fortsatt stark utveckling framåt.

### Resultat som bevisar på vår starka affärsmodell

Kvartalet summerade till ett rörelseresultat om 165 576 MSEK. Resultatet är ett tydligt bevis på att vår affärsmodell fortsätter att leverera och vi är övertygade om att det är drivet av vår kontroll och ägande av hela värdekedjan, inte minst av vår egen industriella tillverkning.

Under perioden gjorde vi ett stort nettoutköp från vårt äldre joint venture med Slättö. I praktiken innebär det att vi i samma transaktion förvärvade Slättös andelar av fastighetsbolag med sammanlagt nästan 1 000 lägenheter. Simultant har vi sålt våra andelar av fastighetsbolag med sammanlagt nästan 500 lägenheter. Det omfattar såväl färdigställda projekt samt projekt under produktion. Transaktionen gjordes primärt för att renodla vår struktur, parterna emellan. Vårt nya joint venture med Slättös fond Value Add II fortsätter som planerat.

Världen är inne i en mycket oförutsägbar fas med skenande inflation och räntor, som utgör en svårighet för många. Det finns dock ett visst behov av nedkylning av några näringsgrenar som kan anses vara påtagligt överhettade. Inflationen har lett till en sällan skådad osäkerhet inom byggindustrin, där många bolag står handfallna med fasta kontrakt och kraftigt ökad kostnadsbild. Vi hör dagligen om projekt som läggs på is och min tro är att det blir värre innan det blir bättre. För SIBS del gör vi mycket få inköp i Sverige men i de fallen påverkas vi negativt av prisuppgångar. Merparten av våra inköp sker i Syd-



ostasien där prisuppgången varit mycket begränsad. Allt annat lika, är vi övertygade om att SIBS affärsmodell står mycket starkt, även i rådande omvärldsläge. SIBS har en otrolig stabil lönsamhet, vi ser ett tydligt minskat intresse och prisförväntan på byggrätter och vi har fått ännu lättare att attrahera talanger.

Byggnation av SIBS andra fabrik fortsätter enligt plan. En stor del av vår egenutvecklade processutrustning är under montage och kommer inom kort installeras längs med produktionslinjerna. Parallellt har mycket av vår utveckling materialiserats med förbättrade processer och produkter.

### Stort fokus på SIBS expansion

SIBS tidigare kommunicerade uppdaterade strategi för expansion både med fler produkter som hotell och äldreboenden samt vår geografiska expansion håller oss väldigt sysselsatta. Det krävs intensivt fokus för en stor del av organisationen att prioritera och välja rätt. Just möjligheterna för denna expansion är stora och vi ser fram emot att realisera dessa snarast möjligt.

På såväl kort som lång sikt ser vi god potential att fortsätta vår expansiva tillväxt med bibehållen eller förbättrad lönsamhet. Med vårt dedikerade team av medarbetare inom hela värdekedjan för bostadsbyggande, fortsätter vårt målmedvetna arbete med förnyat fokus på den globala scenen. Vi ser fram emot ett väldigt händelserikt 2022.

**Erik Thomaeus**  
CEO SIBS AB

# Detta är SIBS

## VISION

### Vi sätter en ny standard i byggbranschen

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

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

## SYFTE

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

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

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

## MISSION

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

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

## Målsättning

Vi fortsätter vår tillväxtresa mot att:

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

## VÅRA HÖRNSTENAR

### Skalbart

#### Optimerad tillväxt

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

### Digitalt

#### Digitalisering i varje steg

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

### Hållbart

#### Designat för cirkularitet

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

### Fokuserat

#### Inga kompromisser

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

## VÅRA STRATEGISKA PRIORITERINGAR

### Projektportfölj

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

### Hållbarhet

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

### Marknadsinsikt

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

### Hyresgästen idag och imorgon

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

### Teknik

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

### Arkitektur

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

### Funktionalitet

SIBS fastigheter är utformade för att tjäna behoven i vardagen såväl som för 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 eller vistas i våra hus.

## VÅRA INTRESSETER

I alla våra relationer 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

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

#### Miljön

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

#### Medarbetare

En trygg och inkluderande arbetsplats som erbjuder gemenskap och utveckling.

## DET GODA SAMHÄLLET

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

# Vår affärsstruktur

Med utgångspunkt i SIBS ledande expertis och patenterade system inom ConstructionTech optimerar vi våra tillgångar och fokuserar på två affärsområden med tydliga koncept. SIBS har i sin natur automatiserade processer med hög försägarbarhet och precision. Samtidigt erbjuder affärsstrategin möjligheter till hög grad av variation för att möta olika behov

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

IP

## ConstructionTech

### AFFÄRSOMRÅDEN

#### Bostadsutveckling & Förvaltning

Utveckling och förvaltning av hyresbostäder, kommersiella fastigheter i form av hotell och samhällsfastigheter i form av äldreboenden i Norden.

Affärsområdet omfattar hela värdekedjan för fastighetsutveckling från förvärv till nyckelfärdigt. Samtliga fastigheter uppförs av bolagen i vår värdekedja enligt SIBS koncept.

#### Licensiering & Partnerskap

Fastighetsutvecklare och bostadsbyggare använder SIBS system och fabrikskoncept på marknader utanför Norden, med SIBS som partner.

Affärsområdet omfattar hela värdekedjan för fastighetsutveckling på uppdrag av extern part. Det omfattar även licensiering av SIBS byggsystem för utveckling av fastigheter och produktion i fabrik.

### VARUMÄRKEN OCH AFFÄRSSEGMENT



Sveaviken  
Bostad

Utvecklar, bygger, äger och förvaltar våra bostäder på den nordiska marknaden.

rehouse

Utvecklar, bygger och förvaltar cirkulärt designade hus som kan förändras och flyttas. Kan uppföras på tidsbegränsat bygglov.

rehotel

Utvecklar, bygger och förvaltar hotellfastigheter. Äger och hyr ut till välrenommerade operatörer.

retire

Utvecklar, bygger och äger äldreboenden, som hyrs ut till kommuner eller privata operatörer.

SIBS  
Contracting Partner

Utvecklar och bygger hyresbostäder inom vår värdekedja och enligt SIBS koncept på uppdrag av extern part.

SIBS  
The Home Factory

Utveckling och uppförande av nyckelfärdig, produktionsredo fabrik. Omfattar även licens för SIBS byggsystem. Fastigheten samägs med, alternativt förvärvas av, operatören.

### GRUPPBOLAG SIBS GROUP VÄRDEKEDJA

moko

Design och projektering

SIBS  
Malaysia

Produktion

frontlog

Logistik och transport

moby

Montage och färdigställande

# 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 stadsmiljö, 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.



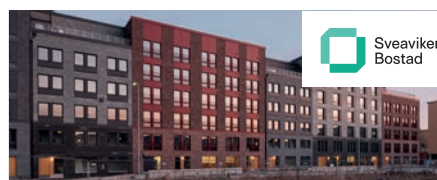
**moby**

## 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.



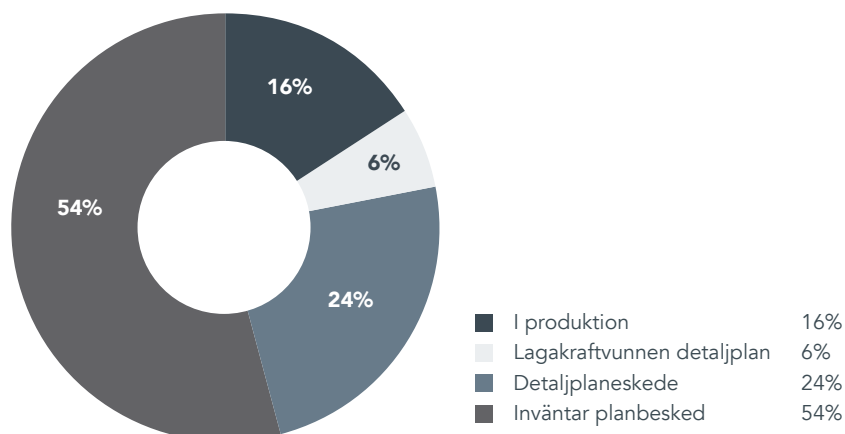
# Projektportfölj

Projektname	Kommun	Antal bostäder	Aktuell status	Bedömd produktionsstart
Barkarbystaden kv 15 *	Järfälla	93	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
Enköping Centrum *	Enköping	328	I produktion	I produktion
Mariefred station etapp 2**	Strängnäs	161	Lagakraftvunnen	2022
Barkarby 2 *	Stockholm	208	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
Kungsbacka	Kungsbacka	1 000	Inväntar planbesked	2025
<b>Total</b>		<b>11 392</b>		

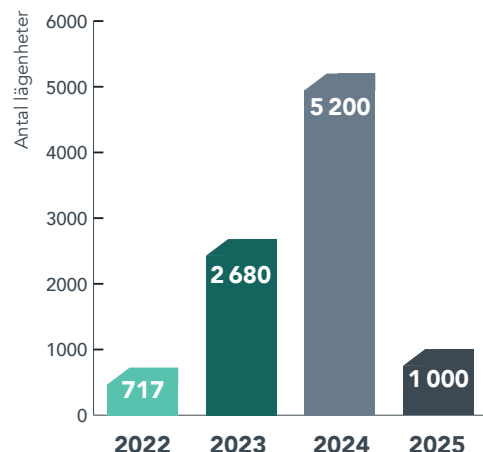
\* Joint venture (50/50) med Slättö

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

## PROJEKTSTATUS



## KOMMANDE PRODUKTIONSSTARTER

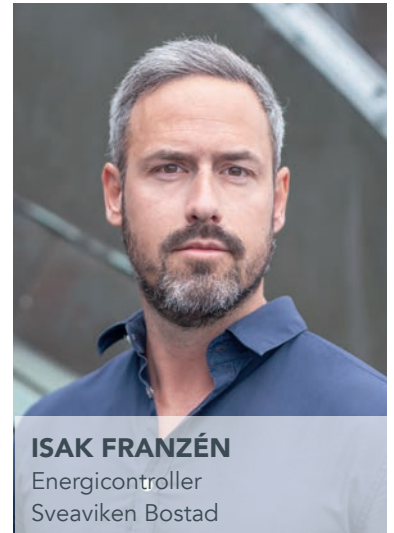




# Hög grad av kontroll på våra fastigheters energiförbrukning



**“SIBS har ett tydligt utvecklingsfokus på att bli allt mer energieffektiva och minska vår klimatpåverkan”**



**Isak arbetar sedan december 2021 som energicontroller på Sveaviken Bostad. Han ansvarar för våra fastigheters energiförbrukning med fokus på optimering och driftuppföljning, vilket innebär ett tydligt utvecklingsfokus på att bli allt mer energieffektiva och minska vår klimatpåverkan.**

“Under mina över 10 år som energikonsult har jag samlat på mig god erfarenhet av bland annat energikartläggningar, energideklarationer, diverse energibesiktningar för bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter samt implementering av energiuppföljningssystem. Jag ser fram emot att bidra med både bredd och djup i SIBS arbete med att nå våra högt ställda mål inom bland annat energieffektivitet. Det är också inspirerande att verka i en organisation som vill ta industriell intelligens in i hela värdekedjan, även inom förvaltningen” säger Isak.

## En god grund för utvärdering och utveckling

“Under Q1 2022 handlade SIBS upp ett energiuppföljningssystem för att enklare få kontroll över våra fastigheters energiförbrukning. Valet landade på Mestro som uppfyllde kravställningen väl. Med hjälp av Mestros portal för energi-

uppföljning har vi möjligheten att följa upp energiförbrukningen årsvis ända ned på timmesnivå vilket ger en god grund för analysarbete och för att upptäcka eventuella avvikelser i energiförbrukningen. Vi kan också jämföra samtliga fastigheter mot varandra vilket ger oss värdefull jämförande data för utveckling och utvärdering.”

“Våra fastigheter har också ett väl utbyggt system för undermätning kallat IMD (individuell mätning och debitering). Detta innebär att vi mäter varmt och kallt vatten, värme och el individuellt för alla våra hyresgäster och även för vissa fastighetstekniska installationer. Detta i sin tur ger oss väldigt bra förutsättningar för att kunna bedriva energiuppföljning och optimera fastigheternas energianvändning.”

Beräknad energianvändning för kommande projekt i genomsnitt 25 kWh/kvm, år

Beräknad andel fastighetsenergi från egna solceller i kommande bestånd: 28%



# Fyra kvarter präglade av kulturhistoria i Nyköping

**I kvarteret Hansastaden i Nyköping planerar Sveaviken Bostad för att bygga 462 bostäder. Projektet är fördelat på fyra kvarter med flerbostadshus och stadsradhus samt lokaler för restauranger, butiker och närservice. Nyköping har ett utmärkt pendlingsläge och är en så kallad 10-minuters stad, en stad där det är nära till allt.**

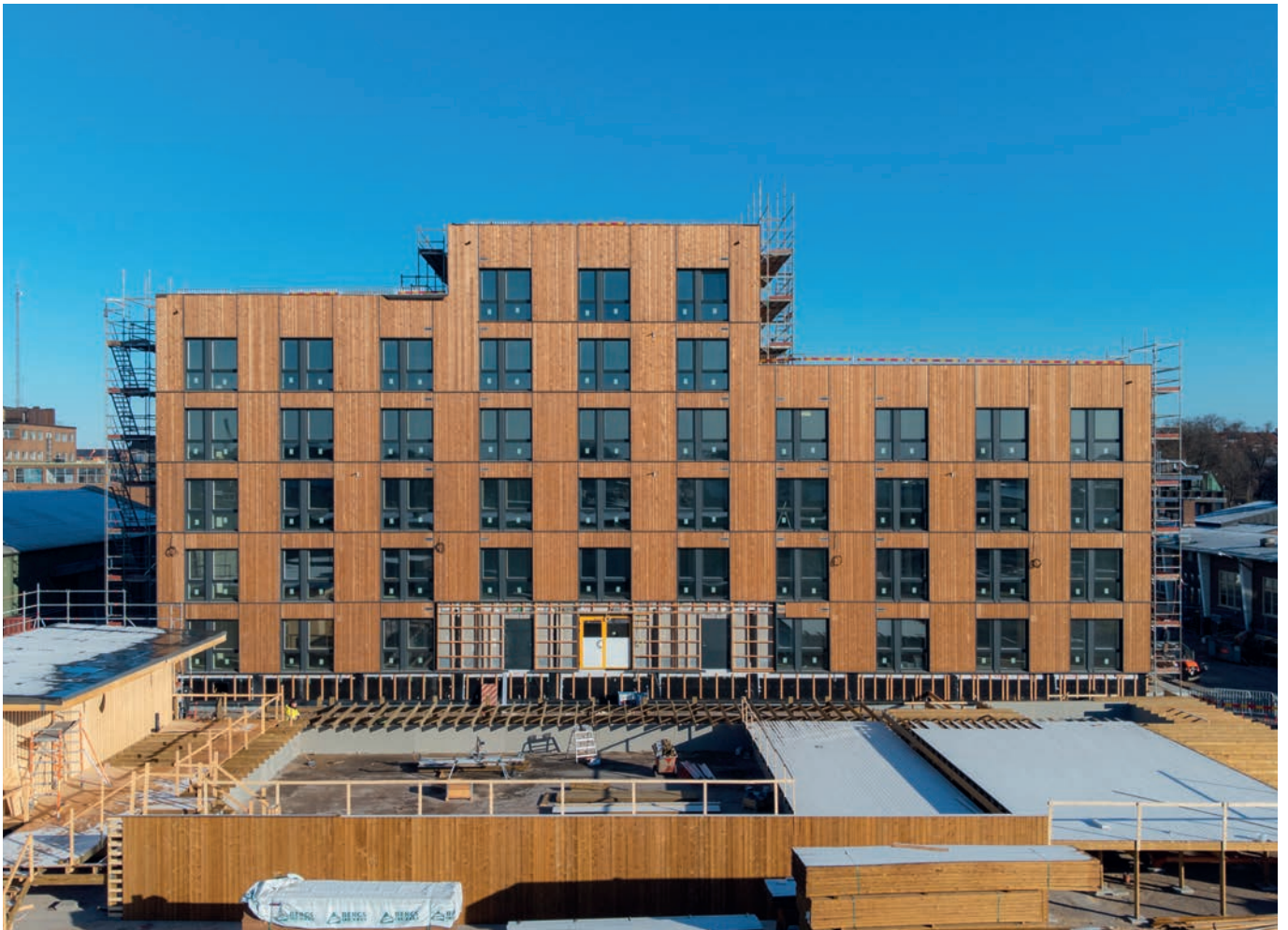
Sveavikens projekt Hansastaden är beläget i den södra delen av Nyköpings stadskärna med närhet till Nyköpingsån, hamnområdet och Stadsfjärden. I hamnområdet pågår ett större stadsutvecklingsprojekt med målsättningen att skapa en levande stadsdel med bostäder, besöksmål, arbetsplatser och centrum. Närheten till vatten och grönska skapar goda förutsättningar för ett attraktivt bostadsområde.

Att bygga nytt i en gammal stad som Nyköping för med sig en del arkitektoniska utmaningar för att få bebyggelsen att smälta in i stadsbilden. Kvarteren får här en detaljrik arkitektur som präglas av Nyköpings kulturhistoria. Det pittoreska i stadskärnan och det industriella i hamnen, där stora kvarter blandas upp med mindre radhusbebyggelse och traditionella taklandskap.

Genom området löper en grön promenad som knyter an till de gröna bostadsgårdarna inom kvarteren. Utmed promenaden får radhusen förgårdsmark med plats för odling samt separata entréer som nås via trappor. I mötet med Nyköpingsån och hamnområdet skapas en hörnbyggnad som fångar uppmärksamhet och tydligt annonserar bebyggelsen.



# Rehouse bidrar till att lösa bostadsbristen



**Visionen bakom Rehouse är att tillsammans med Sveriges kommuner lösa landets bostadskris genom väldesignade bostäder med återbrukbara byggdelar som är enkla att montera, demontera och transportera. Med Rehouse erbjuder vi prisvärda och högkvalitativa flerbostadshus som snabbt kan byggas upp med tillfälligt bygglov.**

## Rehouse Niwa färdigställs till H22 City Expo

SIBS fick i augusti 2021 bygglov för projektet Rehouse Niwa i Helsingborg och projektet byggstartade i september samma år. Under första kvartalet 2022 färdigställdes byggnaden nästan helt invändigt. Till stadsmässan H22 City Expo i Helsingborg den 30 maj 2022, kommer tak, fasad och finplanering vara klart och huset redo att visas upp.

## Miljöcertifierat enligt Miljöbyggnad silver

Rehouse Niwa uppfyller alla myndighetskrav för permanenta bostäder och uppnår näst högsta energiklass. Energieffekti-

viteten uppnås genom bra isolering, bra fönster, FTX-ventilation och solceller på taket. Lägenheterna är utrustade med parkettgolv, helkaklade badrum, tvättmaskin och torktumlare samt bra ljusinsläpp genom stora fönster. Projektet är miljöcertifierat enligt Miljöbyggnad silver, vilket visar att myndighetskraven överträffas samt att byggnaden är mycket bra i sin helhet.

Niwa visar hur effektivt Rehouse-konceptet är för att lösa en del av den rådande bostadsbrist som idag råder i 207 av landets 290 kommuner.

**H22**  
The making of  
a smarter city

*Till stadsmässan H22 City Expo i Helsingborg den 30 maj 2022, kommer tak, fasad och finplanering vara klart och huset redo att visas upp.*

# Framtidens förvaltningsorganisation för att skapa den bästa kundupplevelsen

**Sveaviken Bostad vill utmana branschen genom att erbjuda ett strulfritt, personifierat och värdeskapande boende för våra kunder. Vi banar väg för framtidens förvaltning och kundservice genom att skapa ett digitalt ekosystem. För att nå de högt uppsatta målen byggs en egen förvaltningsorganisation samtidigt som vi nyttjar de bästa tekniska lösningarna på marknaden**

Peter Backström är sedan 1 år förvaltningschef på Sveaviken Bostad "Med mer än 20 års erfarenhet av att hjälpa olika fastighetsägare med sin förvaltning fick jag uppdraget att bygga Sveaviken förvaltningsverksamhet. Jag har också en bakgrund inom turism och upplevelsesektorn där jag tidigt fick värdefulla erfarenheter av att skapa kundupplevelser i mästarklass, något jag tagit med mig sedan dess. På Sveaviken såg jag möjligheten att bygga en modern organisation med kunden i centrum. Med hjälp av smart teknik, digitalisering och nya sätt att tänka utmanar vi det traditionella och skapar värde för både kund och fastighetsägare."

## Så skapar Sveaviken Bostad värde och bygger framtidens förvaltningsorganisation

"Vi kan genom vår förvaltningsorganisation erbjuda våra kunder ett strulfritt, personifierat och värdeskapande boende och vi ser att en hög grad av digitalisering är en möjliggörare för ökad hållbarhet och livskvalitet i våra bostäder. Genom att arbeta med icke proprietära system, d v s system med öppen källkod, som integrerar med varandra, kan vi skapa den bästa kundupplevelsen och skapa framtidens förvaltning med de bästa systemen på marknaden" säger Peter.

## Digitala mötesytor ger snabb service och bygger relationer

"Ett exempel på kundvärde är att våra hyresgäster smidigt når vår kundtjänst både via vår boendeapp och via webbgränssnitt. Vi har ett chattverktyg där de snabbt kan få svar på vanliga frågor och även ta del av instruktionsfilmer. I själva chatten finns även en lägenhet i 3-D med drift- och underhållsinstruktioner för att enkelt komma åt den informationen när de behöver den."

"Kunderna har också möjlighet att boka ett videomöte med kundtjänst. Under videosamtalet kan kunden visa vad som är fel eller visuellt beskriva sin fråga. Videon sparas sedan i ärendehantering och ligger till grund för teknikern som ska avhjälpa eventuellt fel. Genom mobil access har även kunden möjlighet att på distans släppa in teknikern."



Hansastaden, Nyköping

**"På Sveaviken såg jag möjligheten att bygga en modern organisation med kunden i centrum. Med smart teknik, digitalisering och nya sätt att tänka utmanar vi det traditionella och skapar värde för både kund och fastighetsägare"**



**PETER BACKSTRÖM**  
Förvaltningschef  
Sveaviken Bostad

"Boendeappen skapar även mervärden för våra kunder då den innehåller flera olika tjänster. Bland annat kan till exempel co-working plats, bil- och cykelpool, odlingslådor och orange bokas direkt i appen. Ingen nyckel måste hämtas utan access sker via appen. Våra kunder kan även kommunicera och dela tjänster med varandra i appen, vilket skapar både sammanhållning och trygghet. Med hjälp av digitalisering, bidrar vi till ökad hållbarhet, effektivitet och kundnöjdhet."

# Övrig information

## Transaktioner med närstående

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

## Säsongsvariationer

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

## Obligation

SIBS 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.

## Personal

Antalet tillsvidareanställda, inklusive provanställningar, i koncernen var vid periodens utgång 740 varav 35 kvinnor och 705 män.

## Segmentsredovisning

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

## Risker och osäkerhetsfaktorer

SIBS verksamhet påverkas av ett antal omvärldsfaktorer vars effekter på resultat och finansiell ställning kan kontrolleras i varierande grad. Målet med SIBS riskhantering är att identifiera, mäta, kontrollera och begränsa riskerna i verksamheten. Väsentliga risker 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 2021 och då främst under not 43 sidan 117.

## Effekter av Covid-19

SIBS har fortfarande inte observerat några väsentliga negativa konsekvenser för verksamheten under 2022 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.

## Ägarfördelning per den 31 mars 2022

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
<b>Totalt</b>	<b>555 555</b>	<b>100,0</b>

## Händelser efter rapportperiodens utgång

- ☒ Sveaviken och Slättö genomför flera affärer för att renodla ägande och optimera förvaltning. Förändringarna innebär att Sveaviken och tre av Slättös fonder avyttrar respektive förvärvar andelar av varandra, i projekt som tidigare ägts och utvecklats gemensamt.
- ☒ Styrelsen föreslår ny ordförande i SIBS AB.
- ☒ Sveaviken Bostad förvärvar i Kungsbacka och planerar för nytt bostadsområde.

# Koncernens resultaträkning

	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 apr - 2022 mar	2021 jan-dec
TKR				
Hysesintäkter	5 653	3 977	18 278	16 602
Projekt och entreprenad intäkter	192 353	219 869	808 844	836 361
<b>Totala intäkter</b>	<b>198 006</b>	<b>223 846</b>	<b>827 122</b>	<b>852 963</b>
Kostnader projekt och entreprenadverksamhet	-191 955	-217 880	-771 876	-797 801
Fastighetskostnader	-1 323	-652	-3 428	-2 757
<b>Bruttoresultat</b>	<b>4 729</b>	<b>5 314</b>	<b>51 818</b>	<b>52 404</b>
Aktiverat arbete för egen räkning	28 658	20 298	101 641	93 280
Utvecklingskostnader	-28 658	-20 298	-101 641	-93 280
Administrationsomkostnader	-22 946	-7 431	-67 552	-65 483
Avskrivningar icke projektrelaterade	-3 943	-3 304	-14 084	-
<b>Rörelseresultat före värdeförändring</b>	<b>-22 160</b>	<b>-5 421</b>	<b>-29 819</b>	<b>-13 080</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	2 351	14 993	246 458	259 100
Övriga rörelseintäkter	3 012	956	3 506	1 449
Övriga rörelsekostnader	-	-14	-324	-338
Resultat från intresseföretag	182 372	65 017	536 963	419 607
<b>Rörelseresultat</b>	<b>165 576</b>	<b>75 531</b>	<b>756 783</b>	<b>666 739</b>
Finansiella intäkter	168	55	673	560
Finansiella kostnader	-18 946	-17 882	-68 157	-66 839
<b>Resultat före skatt</b>	<b>146 799</b>	<b>57 705</b>	<b>689 299</b>	<b>600 460</b>
Skatter	-1 552	-7 784	-51 302	-57 534
<b>Periodens resultat</b>	<b>145 247</b>	<b>49 921</b>	<b>637 997</b>	<b>542 926</b>
<b>Hänförligt till</b>				
Moderföretagets aktieägare	144 699	49 921	637 997	545 693
Innehav utan bestämmande inflytande	548	-	-2 219	-2 767
<b>Summa periodens resultat</b>	<b>145 247</b>	<b>49 921</b>	<b>635 778</b>	<b>542 926</b>
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>145 247</b>	<b>49 921</b>	<b>635 778</b>	<b>542 926</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>				
<i>Poster som kan komma att omklassificeras till resultaträkningen</i>				
Uppskrivning rörelsefastigheter	-	-	20 606	20 232
Omräkningsdifferenser	-338	3 198	3 609	7 519
<b>Övrigt totalresultat för året, netto efter skatt</b>	<b>-338</b>	<b>3 198</b>	<b>24 215</b>	<b>27 751</b>
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>144 909</b>	<b>53 119</b>	<b>659 993</b>	<b>570 676</b>
<b>Totalresultat hänförligt till:</b>				
Moderföretagets aktieägare	144 361	53 119	662 212	573 443
Innehav utan bestämmande inflytande	548	-	-2 219	-2 767
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>144 909</b>	<b>53 119</b>	<b>659 993</b>	<b>570 676</b>



# Kommentarer till totalresultatet delårsrapport januari - mars 2022

Hysesintäkterna uppgick under perioden till 5 653 Tkr och driftkostnaderna till 1 323 Tkr.

Koncernen redovisar projekt och entreprenadintäkter om 192 353 Tkr och kostnader motsvarande 191 955 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 28 658 Tkr och aktiveras i balansräkningen på posten Balanserade utvecklingskostnader.

Administrationskostnaderna uppgick till 22 946 Tkr och avskrivningarna i resultaträkningen om 3 943 Tkr är övervägande hänförliga till avskrivning av utvecklingskostnader.



Barkarby kvarter 15

# Koncernens rapport över finansiell ställning

TKR	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 jan-dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Balanserade utvecklingskostnader	298 604	211 051	272 627
Förvaltningsfastigheter	2 136 847	408 000	679 998
Rörelsefastigheter	315 392	112 052	273 995
Nyttjanderättstillgångar	5 668	2 969	2 159
Förbättringskostnader på annans fastighet	40	54	41
Maskiner och inventarier	34 517	33 953	33 690
Uppskjuten skattefordran	15 923	-	12 054
Andelar i intresseföretag	736 984	346 995	673 191
Fordringar på intresseföretag	-	-	-
Övriga långfristiga fordringar	7 716	7 766	7 716
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>3 551 690</b>	<b>1 122 840</b>	<b>1 955 471</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Varulager	50 288	51 663	58 610
Upparbetade ej fakturerade intäkter	54 361	185 639	238 025
Kundfordringar	253 191	223	246 700
Fordringar hos intresseföretag	62 843	25 110	299 058
Övriga fordringar	303 109	108 579	55 806
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 899	16 495	6 890
Likvida medel	195 627	316 192	178 926
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>929 318</b>	<b>703 901</b>	<b>1 084 016</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>4 481 007</b>	<b>1 826 740</b>	<b>3 039 487</b>

# Koncernens rapport över finansiell ställning

TKR	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 jan-dec
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Moderbolagets aktieägare</b>			
Aktiekapital	556	500	556
Övrigt tillskjutet kapital	486 944	237 000	486 944
Reserver	1 544	22 669	1 883
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	994 747	354 277	850 049
<b>Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>1 483 791</b>	<b>569 108</b>	<b>1 339 431</b>
Innehav utan bestämmande inflytande	4 888	7 107	4 340
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 488 679</b>	<b>576 215</b>	<b>1 343 771</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Långfristiga räntebärande skulder	1 793 831	781 100	955 195
Uppskjutna skatteskulder	44 213	25 619	39 652
Övriga avsättningar	5 680	-	6 821
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 843 725</b>	<b>806 719</b>	<b>1 001 668</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga räntebärande skulder	75 186	153 849	179 096
Fakturerad ej upparbetad intäkt	56 766	11 639	2 414
Leverantörsskulder	163 408	82 537	126 853
Skulder till intresseföretag	10 214	48 555	77 429
Aktuella skatteskulder	1 634	5 135	417
Övriga skulder	691 947	113 095	242 954
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	149 449	28 994	64 886
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 148 604</b>	<b>443 806</b>	<b>694 048</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>4 481 007</b>	<b>1 826 741</b>	<b>3 039 487</b>

# Kommentarer till koncernens balansräkning delårsrapport januari - mars 2022

## Förvaltningsfastigheter

Posten förvaltningsfastigheter ökar under perioden till 2 137 MSEK. Ökningen är till övervägande del hänförlig till förvärv från gemensamma joint ventures samt värdeförändringar.

## Andelar i intressebolag

Andelar i intressebolag uppgår till 736 984 Tkr. Förändringen under perioden avser övervägande resultat från samarbeten i joint venture med 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 övervägande del av att koncernen har förvärvat bolag innehållande fastigheter från joint ventures.

## Långfristiga skulder

De långfristiga skulderna utgör till övervägande del obligationslån samt slutfinansierade projekt som ägs fullt ut av koncernen. Ökningen under perioden förklaras till förvärv av fastigheter från joint ventures.



Barkarby kvarter 15



# Koncernens Kassaflödesanalys

TKR	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 jan-dec
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster	146 799	57 706	600 460
- Avskrivningar och nedskrivningar	8 762	7 086	30 223
- Realisationsresultat	-	-	-48 552
- Kapitaliserad ränta	-	-	3 515
- Verkligt värdeförändring via resultaträkning	-2 351	-14 993	-259 100
- Resultatandel intresseföretag, joint venture	-182 372	-65 017	-362 953
- Orealiserade kursdifferenser och övriga poster	-2 604	1 170	3 748
	<b>-31 767</b>	<b>-14 048</b>	<b>-32 659</b>
Betald inkomstskatt	-943	-638	-6 980
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-32 709</b>	<b>-14 686</b>	<b>-39 639</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av varulager	9 320	2 328	-2 861
Minskning(+)/ökning(-) av kortfristiga fordringar	511 840	-32 589	-280 359
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-98 433	463	168 155
<b>Summa förändring i rörelsekapitalet</b>	<b>422 726</b>	<b>-29 798</b>	<b>-115 065</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>390 018</b>	<b>-44 484</b>	<b>-154 704</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Aktiverade utvecklingskostnader	-28 658	-20 297	-89 918
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-336 556	-7	-14 567
Förvärv av rörelsefastigheter	-38 481	-203	-138 782
Förvärv, kapitalstillskott intresseföretag	-9 500	-	-52 122
Försäljning andelar i intresseföretag, joint venture	-	-9 284	-
Förvärv/försäljning dotterbolag	-130 119	-	-106 407
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 555	-5 697	-10 869
Försäljning materiella anläggningstillgångar	-	-	397
Förändring långfristiga värdepapper	-	-50	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-545 869</b>	<b>-35 538</b>	<b>-412 269</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission	-	-	250 000
Upptagna obligationslån	-	176 970	236 865
Upptagna banklån	229 084	-	47 254
Amortering banklån	-51 274	-9 383	-17 211
Lån till Joint venture	-5 503	-	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>172 306</b>	<b>167 587</b>	<b>516 908</b>
<b>PERIODENS KASSAFLÖDE</b>	<b>16 455</b>	<b>88 040</b>	<b>-50 065</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	178 928	228 151	228 151
<b>Kursdifferens i likvida medel</b>	244	-	840
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	195 627	316 191	178 928

# Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

TKR	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 jan-dec
<b>Eget kapital</b>			
Ingående eget kapital moderbolagets aktieägare	1 339 431	515 987	515 987
Periodens resultat	144 699	49 922	545 693
Annat eget kapital	-339	3 199	277 751
<b>Summa eget kapital moderbolagets aktieägare</b>	<b>1 483 791</b>	<b>569 108</b>	<b>1 339 431</b>
Innehav utan bestämmande inflytande	4 340	7 107	7 107
Periodens resultat	548		-2 767
<b>Summa eget kapital innehav utan bestämmande inflytande</b>	<b>4 888</b>	<b>7 107</b>	<b>4 340</b>
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>1 488 679</b>	<b>576 215</b>	<b>1 343 771</b>

# Moderbolagets Resultaträkning

	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 jan-dec
TKR			
Nettoomsättning	7 423	1 354	3 113
Aktiverat arbete för egen räkning	28 658	20 297	93 280
Övriga rörelseintäkter	41	-	35
	<b>36 122</b>	<b>21 651</b>	<b>96 429</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga rörelsekostnader	-5 548	-	-332
Utvecklingskostnader	-28 658	-20 297	-93 280
Administrationsomkostnader	-7 775	-7 918	-35 874
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-5 858</b>	<b>-6 564</b>	<b>-33 058</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	245 748
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-	544	6 262
Räntekostnader och liknande resultatposter	-12 001	-16 218	-59 322
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-17 860</b>	<b>-22 239</b>	<b>159 629</b>
Erhållna koncernbidrag	-	-	-
Skatt	-	-	-
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>-17 860</b>	<b>-22 239</b>	<b>159 629</b>

# Moderbolagets Balansräkning

TKR	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 jan-dec
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Balanserade utgifter	301 966	211 051	275 990
	<b>301 966</b>	<b>211 051</b>	<b>275 990</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förbättringsutgifter på annans fastighet	40	54	41
Inventarier	322	876	370
	<b>362</b>	<b>930</b>	<b>411</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	207 786	61 892	205 260
Fordringar hos koncernföretag	576 839	276 282	637 141
Andelar i intresseföretag	35	34	35
Fordringar hos intresseföretag	-	-	-
Andra långfristiga fordringar	7 713	7 715	7 716
	<b>792 373</b>	<b>345 923</b>	<b>850 152</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 094 700</b>	<b>557 904</b>	<b>1 126 553</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar	7 923	112	-
Fordringar hos koncernföretag	-	-	-
Fordringar hos intresseföretag	38 000	24 618	31 633
Övriga fordringar	4 542	12 032	3 278
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 804	6 831	1 515
	<b>53 269</b>	<b>43 593</b>	<b>36 426</b>
<b>Kassa och bank</b>	<b>124 307</b>	<b>281 589</b>	<b>149 788</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>177 576</b>	<b>325 182</b>	<b>186 214</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 272 277</b>	<b>883 086</b>	<b>1 312 766</b>



# Moderbolagets Balansräkning

TKR	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 jan-dec
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital	556	500	556
Fond för utvecklingsutgifter	301 966	211 050	275 990
	<b>302 522</b>	<b>211 550</b>	<b>276 546</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Övrigt tillskjutet kapital	486 944	237 000	486 944
Balanserat resultat	-180 569	-249 283	-314 222
Periodens resultat	-17 859	-22 238	159 629
	<b>288 516</b>	<b>-34 521</b>	<b>332 351</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>591 038</b>	<b>177 029</b>	<b>608 897</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	-	56 413	29 319
Långfristiga räntebärande skulder	593 400	529 990	593 400
	<b>593 400</b>	<b>586 403</b>	<b>622 719</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-
Leverantörsskulder	29 769	7 691	2 963
Skatteskulder	-	130	216
Skulder till koncernföretag	45 277	93 318	66 536
Skulder till intresseföretag och joint venture	1 585	-	-
Övriga kortfristiga skulder	-	831	844
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 208	17 684	10 592
	<b>87 839</b>	<b>119 654</b>	<b>81 151</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 272 277</b>	<b>883 086</b>	<b>1 312 766</b>

# Segmentrapportering

TKR	Förvaltningsrörelse*	Övrig koncern	Justeringar	Totalt koncernen
Hysesintäkter	10 519		-4 866	5 653
Projekt och entreprenad intäkter		192 353	-	192 353
<b>Totala intäkter</b>	<b>10 519</b>	<b>192 353</b>	<b>-4 866</b>	<b>198 006</b>
Kostnader projekt och entreprenadverksamhet	-	-191 955	-	-191 955
Fastighetskostnader	-3 694	-	2 371	-1 323
<b>Bruttoresultat</b>	<b>6 825</b>	<b>38 559</b>	<b>-2 495</b>	<b>4 728</b>
Aktiverat arbete för egen räkning	-	28 658	-	28 658
Utvecklingskostnader	-	-28 658	-	-28 658
Administrationskostnader	-1 423	-22 470	947	-22 946
Avskrivningar icke projektrelaterade	-	-3 943	-	-3 943
<b>Rörelseresultat före värdeförändring</b>	<b>5 402</b>	<b>-26 278</b>	<b>-1 548</b>	<b>-22 160</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	2 351	-	-	2 351
Övriga rörelseintäkter	-	3 012	-	3 012
Övriga rörelsekostnader	-	-	-	-
Resultat från intresseföretag	-	181 474	898	182 372
<b>Rörelseresultat</b>	<b>7 753</b>	<b>158 209</b>	<b>-650</b>	<b>165 576</b>
Finansiella intäkter	-	168	-	168
Finansiella kostnader	-5 696	-13 900	650	-18 946
<b>Resultat före skatt</b>	<b>2 057</b>	<b>144 477</b>	<b>-</b>	<b>146 798</b>
Skatter	-1 057	-495	-	-1 552
<b>Periodens resultat</b>	<b>1 001</b>	<b>143 982</b>	<b>-</b>	<b>145 246</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>				
Balanserade utvecklingskostnader	-	298 604	-	298 604
Förvaltningsfastigheter	2 357 000	-	-220 153	2 136 847
Andelar i intresseföretag	-	736 984	-	736 984
Övriga tillgångar	57 831	1 250 742	-	1 308 573
<b>Summa tillgångar</b>	<b>2 414 831</b>	<b>2 286 330</b>	<b>-220 153</b>	<b>4 481 008</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
Eget kapital	319 084	1 169 595	-	1 488 679
Räntebärande skulder	1 834 041	754 031	-248 600	2 339 472
Övriga skulder	261 706	391 151	-	652 857
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>2 414 831</b>	<b>2 314 777</b>	<b>-248 600</b>	<b>4 481 008</b>

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

# Noter

## NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

SIBS tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU. Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt årsredovisningslagen. De redovisningsprinciper och metoder som tillämpas överensstämmer med de som beskrivs i SIBS årsredovisning för 2021.

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 2022

Inga förändrade IFRS-standarder som tillämpas från 2022 har haft påverkan på SIBS finansiella rapportering.

## 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

	2022 jan-mar	2021 jan-mar
<b>Ingående värde</b>	679 997	393 000
Investeringar i fastigheter	334 170	7
Förvärv fastigheter	1 193 538	-
Värdeförändring	3 706	14 993
Investeringsstöd	-212 000	-
Omklassificering JV	137 433	-
<b>Utgående värde</b>	<b>2 136 844</b>	<b>408 000</b>

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

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

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

## NOT 4 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	2022 jan-mar	2021 jan-mar
<b>Andelar intresseföretag</b>		
Ingående anskaffningsvärde	673 191	258 117
Förvärv/ Tillskott	18 879	10 346
Resultatandel intresseföretag	182 372	65 017
Utdelning	-	-
Omklassificering	-137 458	13 515
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>736 984</b>	<b>346 995</b>

Stockholm den 27 maj 2022  
SIBS AB (publ)

Erik Thomaeus  
CEO

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

# Definitioner och ordlista

## Driftöverskott

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

## Räntetäckningsgrad

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

## Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen vid periodens slut.

## Justerad soliditet

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

## BOA (Boarea)

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

## BTA (Bruttoarea)

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

## Bygglov

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

## Byggrätt

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

## Detaljplaneskede, Planbesked, Inväntar planbesked

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

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

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

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

## Lagakraftvunnen

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

## Parametrisk modularisering

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

## ConstructionTech

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

## Kontaktinformation

Erik Thomaeus

CEO, SIBS AB

et@sibs.se

+46 70-755 78 98

Ulf Thomaeus

CFO, SIBS AB

ut@sibs.se

+46 72-210 72 30

## Kommande finansiell rapport

Delårsrapport kvartal 2 publiceras 26 augusti 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 27 maj 2022.