

SIBS

Delårsrapport

Första kvartalet
Januari – mars 2023



Ledande industriell producent av lägenhetsmoduler på den globala marknaden

1. Sverige

Cirka 1 900 färdigställda lägenheter, varav 1 471 är helägda i egen förvaltning och övriga ägs via våra intressebolag alternativt har avyttrats.

Cirka 1 700 lägenheter under produktion, varav huvuddelen levereras till intressebolag

Ca 90 medarbetare inom koncernen

Koncernledning och huvudkontor i Stockholm

2. Storbritannien

SIBS ska i partnerskap med fastighetsutvecklaren Donard Living, i de två första avtalade projekten, uppföra ca 600 lägenheter belägna på pendlingsavstånd till centrala London. SIBS och Donards framtida ambition är att, i takt med marknaden, bygga cirka 1 000 lägenheter per år i Storbritannien och på Irland.

3. NEOM, Saudiarabien

SIBS har tecknat avtal med NEOM i Saudi Arabien för leverans av 2 174 bostäder fördelat på 35 hus. Affären avser leverans av nyckelfärdiga hus och kommer produceras, levereras och driftsätts av SIBS med planerat färdigställande under tredje kvartalet 2024. NEOM är i dagsläget världens största urbaniseringsprojekt.

4. Malaysia

Två fabriker i Penang

Total produktionskapacitet om cirka 6 000 moduler per år

Ca 1 060 medarbetare



6 000

Skalbar **produktionskapacitet** upp till 6 000 lägenheter per år.

30%

Lägre produktionskostnad jämfört med traditionellt byggande.

50%

Tidsbesparing från projektering till färdigställande jämfört med traditionellt byggande.

2

Fabriker i Penang, Malaysia

90%

Färdigställandegrad i fabrik (inklusive hiss-schakt, installationer och trapphus).

30-50%

Energibesparingar i levererade hus.

Skalbarhet

Skalbarhet i både värdekedja och produktion.

Anpassningsbar produktion

Design automation som möjliggör anpassning till nya marknader och anpassning till lokala föreskrifter.

Kvalitetssäkring längs hela kedjan

Över 350 kontrollpunkter säkerställs längs hela kedjan och dokumenteras digitalt.

Cirkularitet

Husen är designade för att kunna demonteras, flyttas och byggas upp igen med samma stomme och installationer.

Delårsrapport januari - mars 2023

Januari - mars 2023

- Nettoomsättningen uppgick till 538,8 (198,0) MSEK, varav hyresintäkterna (inklusive SIBS andel av joint venture) uppgick till 20,5 (10,5) MSEK.
- Rörelseresultatet för perioden var -37,7 (165,6) MSEK.
- Marknadsvärdet för våra färdigställda fastigheter uppgick till 2 484,3 (2 357,0) MSEK.
- Produktionsstart om 0 lägenheter (328).
- Specifik energianvändning för byggnader som varit i drift minst ett år: 40 kWh/kvm i genomsnitt.
- Genererad solel: 521 MWh.

Väsentliga händelser under första kvartalet

- Magnus Sundell tillträder som vice VD för SIBS AB och Carl Saidac som vice VD för dotterbolaget Sveaviken Bostad.
- SIBS ska i partnerskap med fastighetsutvecklaren Donard Living uppföra cirka 600 lägenheter fördelade på två projekt belägna på pendlingsavstånd till centrala London. Produktionsstart i SIBS fabrik samt byggstart är planerat till andra halvåret 2023. Affären sker under affärsområdet Industriell försäljning i produktkategorin Modulförsäljning.

Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

- I april 2023 delregistrerade SIBS 26 352 nyemitterade aktier vilka tillfört bolaget cirka 119 mkr i emissionslikvid. Därmed avslutades den nyemission som inleddes i november 2022. Totalt omfattade nyemissionen 55 660 aktier och cirka 250 mkr i emissionslikvid.
- Sveaviken Bostad AB har genom helägda dotterbolag avyttat fastigheterna Örebro Auto-gyron 4-5, samt Glidplanet 4 till SEB:s bostadsfond Domestica V. Fastigheterna omfattar tillsammans 274 lägenheter med en uthyrningsbar yta om 11 650 kvm, varav 98 kvm utgörs av en kommersiell lokal, samt ett fristående parkeringshus med 161 platser.
- SIBS har tecknat avtal med NEOM i Saudi Arabien för leverans av 2 174 bostäder fördelat på 35 hus. Affären avser leverans av nyckelfärdiga hus och kommer i sin helhet att levereras och driftsättas under tredje kvartalet 2024. NEOM är i dagsläget världens största urbaniseringsprojekt.

241 FÄRDIGSTÄLLDA
LÄGENHETER
JAN-MAR 2023

1737 LÄGENHETER
UNDER
UPPFÖRANDE

MSEK
2 484 MARKNADSVÄRDE
FÄRDIGSTÄLLDA
FASTIGHETER INKL
JOINT VENTURES

1 712 LÄGENHETER
I FÖRVALTNING

11 696 BYGGRÄTTER
I PORTFÖLJEN

40 KWH/KVM SPECIFIK
ENERGIANVÄNDNING
I GENOMSNIITT

521 MWH
GENERERAD SOLEL

NYCKELTAL

MSEK	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 apr - 2023 mar	2022 jan-dec
Hysesintäkter inklusive SIBS andel av joint venture	20,5	10,5	64,9	55,0
Hysesintäkter	20,0	5,6	60,6	46,2
Årligt Hyresvärde färdigställda fastigheter*	111,9	87,9	111,9	111,9
Beräknat normaliserat årligt driftöverskott färdigställda fastigheter*	95,0	76,3	95,0	95,0
Uthyrningsgrad (ekonomisk) i %	99,0%	99,0%	99,0%	99,0%
Värdet förändring förvaltningsfastigheter	-14,0	2,4	-14,9	1,5
Res. från intressebolag och SIBS andel av joint venture	-5,0	182,4	203,2	390,5
Rörelseresultat	-37,7	165,6	133,4	336,7
Resultat efter skatt	-84,0	145,2	41,3	270,6
Marknadsvärde färdigställda förvaltningsfastigheter	2 263,0	2 023,0	2 263,0	2 263,0
Marknadsvärde färdigställda fastigheter*	2 484,3	2 357,0	2 484,3	2 439,9
Produktionsstartade lgh under perioden	-	328	642	970
Färdigställda lgh under perioden	241	131	700	590
Lgh i förvaltning	1 712	1 012	1 712	1 471
Lgh under uppförande	1 737	1 842	1 737	1 978
Lgh under projektutveckling	9 739	9 597	9 739	9 959
Totalt antal lgh	13 188	12 451	13 188	13 408
Förändring byggrättsportfölj perioden, lgh	-241	869	84	1 442
Uthyrningsbar yta färdigställda fastigheter, kvm*	63 067	49 090	63 067	52 222
Soliditet	30,1%	33,2%	30,1%	31,4%
Justerad soliditet (justerad för likvida medel)	30,6%	34,7%	30,6%	32,2%
Belåningsgrad färdigställda fastigheter	56,9%	55,2%	56,9%	59,0%

*SIBS andel

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

VD har ordet

Vi verkar i turbulenta tider men kan ändå konstatera att efterfrågan på SIBS produkter är mycket god på den globala marknaden. Det är mycket glädjande att inleda 2023 med två internationella affärer, väl i linje med SIBS tillväxtstrategi.

Den svenska marknaden för bostadsutveckling har bromsat in rejält det senaste året vilket även SIBS märker av. Vi fullföljer givetvis alla påbörjade projekt men inga nya svenska bostadsprojekt har startats de senaste sex månaderna vilket även återspeglas i det negativa resultat som vi redovisar för första kvartalet. Redan vid bolagets grundande var det ett viktigt strategiskt vägval att rigga SIBS för den globala marknaden. Mot bakgrund av den långsammare svenska marknaden vi nu ser är det med stor tillfredsställelse vi konstaterar att den strategin bär frukt.

SIBS erhåller order om totalt 2 174 bostäder i NEOM, Saudiarabien

NEOM, beläget i nordvästra Saudiarabien, är i dagsläget världens största urbaniseringsprojekt som kommer att vara ett center för världsledande innovation med en ny modell för hur vi lever och utvecklas hållbart. I maj 2023 tecknade SIBS ett Engineered Equipment Supply Contract med NEOM för leverans av 2 174 bostäder fördelat på 35 hus avsedda för de som arbetar med uppbyggnaden av NEOM.

SIBS exceptionella kapacitet och förmåga att anpassa system och produktion för olika regelverk, klimat och behov har varit avgörande i processen. SIBS är också en av få aktörer som kan leverera ett fullt färdigställt modulärt hus där även utrymmen såsom korridorer, trapphus och schakt produceras modulärt. Vi är mycket glada över förtroendet från NEOM, det är en tydlig bekräftelse på att vi har både kompetens och leveransstyrka som få i världen kan möta.

Affären genomförs under vårt affärsområde *Industriell försäljning* i kategorin *Projektförsäljning*. Det innebär leverans av nyckelfärdiga hus från färdigställd bottenplatta. Projektet kommer i sin helhet att produceras, levereras och driftsätts fram till tredje kvartalet 2024. Marknadsutsikten för tillkommande projekt för SIBS i NEOM är mycket god med en långsiktig utbyggnad av regionen. Läs mer om vårt projekt i NEOM på sidan 11.

Uppstart av projekt i England omfattande cirka 600 lägenheter

Under kvartalet kommunicerades genomförandet av den första affären inom ramen för vårt partnerskap med den brittiska fastighetsutvecklaren Donard Living. Affären omfattar cirka 600 lägenheter fördelade på två projekt i närheten av London. Byggstart är planerad till andra halvåret 2023 där majoriteten av modulerna levereras under slutet av året och i början av 2024. Samarbetet med Donard Living är långsiktigt med en gemensam ambition om att, i takt med marknaden, bygga cirka 1 000 lägenheter per år i Storbritannien och Irland. Affären genomförs under affärsområdet *Industriell försäljning* i kategorin *Modulförsäljning*, vilken innefattar design, modulproduktion och frakt samt assistans fram till färdigställande.



SIBS har det senaste året haft stort fokus på att öka andelen affärer inom *Industriell försäljning*. Nu ser vi resultatet av målmedvetet arbete mot en tydligare position som en ledande industriell producent av flerbostadshus på den globala marknaden. Vi fokuserar nu på våra geografiska marknader i Saudiarabien, England och Sverige för att ta väl vara på varje marknads potential innan vi expanderar till nya. SIBS utvärderar dock kontinuerligt lämpliga regioner för framtida expansion.

Vi har optimerat vår värdekedja ytterligare till en årlig produktionskapacitet om cirka 6 000 lägenheter. Utöver detta kan vi, i takt med ökat antal ordrar, uppföra en ny, produktionsredo fabrik på cirka 12 månader.

Väl balanserad verksamhet på den svenska marknaden

I maj 2023 genomförde Sveaviken Bostad försäljning och frånträde av fastigheterna Örebro Autogyron 4-5, samt Glidplanet 4. Affären omfattar 274 lägenheter samt ett fristående parkeringshus med 161 platser. Förvaltningen av fastigheterna hanteras även fortsättningsvis av Sveaviken Bostad. Köpare är SEB:s bostadsfond *Domestica V* och vi är mycket glada att ytterligare en välnommerad institutionell investerare har verifierat den höga kvaliteten på våra bostäder. Försäljningen är i enlighet med uppdraget från styrelsen i SIBS om att undersöka marknadens intresse av en strategisk försäljning av några av de helägda fastigheterna i portföljen.

Sveaviken har ett viktigt arbete i att realisera sin attraktiva byggrättsportfölj. Vi kommer att fortsätta arbeta med partnerskap i en form som är anpassad efter marknadens förutsättningar. Det är ett utmanande år framför oss på den svenska marknaden med en omställning från en mångårig lågräntemiljö. Men den underliggande efterfrågan på bostäder av hög kvalitet kvarstår. SIBS flexibilitet gör att vi kan anpassa oss och samtidigt vara redo att skala upp verksamheten i Sverige när utvecklingen vänder i positiv riktning.

I april avslutades styrelsens mandat att emittera aktier som påbörjades i slutet av 2022. Totalt har cirka 250 mkr tillförts bolaget vilket stärker vårt handlingsutrymme och våra möjligheter att möta den starka efterfrågan på den globala marknaden. Vi hälsar nya aktieägare välkomna till SIBS och är tacksamma för såväl existerande som nya ägares förtroende.

Jag är mycket stolt över SIBS utveckling och vår framgång på den globala marknaden samtidigt som vi metodiskt och balanserat hanterar den svenska. I en orolig värld är vi lika ödmjuka som målmedvetna att fortsätta navigera i rätt riktning för SIBS.

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.

MISSION

Vi effektiviserar och utvecklar byggbranschen med hjälp av teknologi

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

VÅRA HÖRNSTENAR

Skalbart

Optimerad tillväxt

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

Digitalt

Digitalisering i varje steg

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

Hållbart

Designat för cirkularitet

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

Fokuserat

Inga kompromisser

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



SIBS affärsmodell

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

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



Scandinavian Industrialized Building Systems

ConstructionTech

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



Industriell försäljning

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



SIBS är en av den globala marknadens främsta industriella producenter av bostäder. Med en skalbar kapacitet på cirka 6 000 bostäder per år levererar vi antingen nyckelfärdiga hus eller moduler med assistans hela vägen fram till nyckelfärdigt.

Produkter

Projektförsäljning

Nyckelfärdigt hus

Design och produktion av moduler som transporteras till byggarbetsplats. SIBS ansvarar för montering, färdigställande och driftsättning.

Modulförsäljning

Moduler med assistans till nyckelfärdigt

Design och produktion av moduler som transporteras till byggarbetsplatsen. Kunden ansvarar för montering, färdigställande och driftsättning. SIBS assisterar fram till driftsättning.



Bostadsutveckling & förvaltning

Utveckling och förvaltning av hyresbostäder och kommersiella fastigheter inom koncernen på den nordiska marknaden. Affärsområdet omfattar hela värdekedjan för fastighetsutveckling från förvärv till nyckelfärdigt.



Genom det helägda dotterbolaget Sveaviken Bostad utvecklar, bygger, äger och förvaltar vi fastigheter inom koncernen. I Sveaviken har vi byggt cirka 2 000 lägenheter i Sverige. Vi har förfinat och utvecklat konceptet med kvalitetssäkring av hela kedjan och slutprodukten.

Varumärken



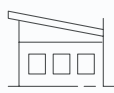
Utvecklar, äger och förvaltar bostäder inom koncernen på den nordiska marknaden.

rehouse

Koncepthus för snabb leverans av bostäder där behovet är som störst. Utvecklar och förvaltar för koncernen och för extern part.

rehotel

Koncept för hotellfastigheter. Utvecklar och hyr ut till välrenommerade operatörer.



The Home Factory

Utveckling och uppförande av nyckelfärdig, produktionsredo fabrik.



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

Översikt SIBS projektprocess



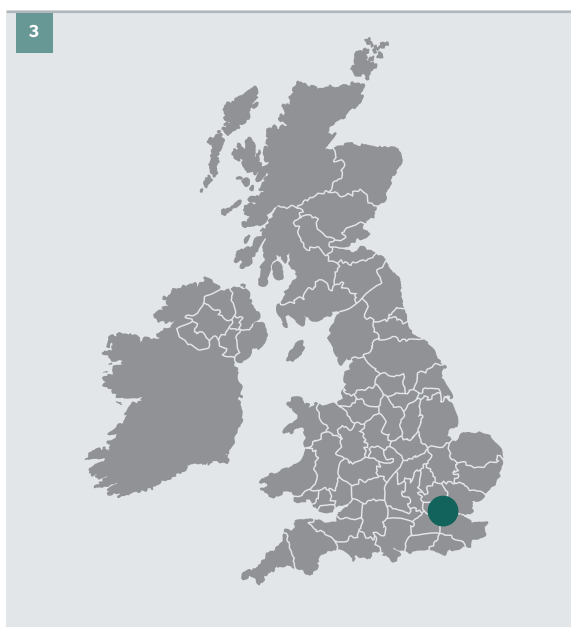
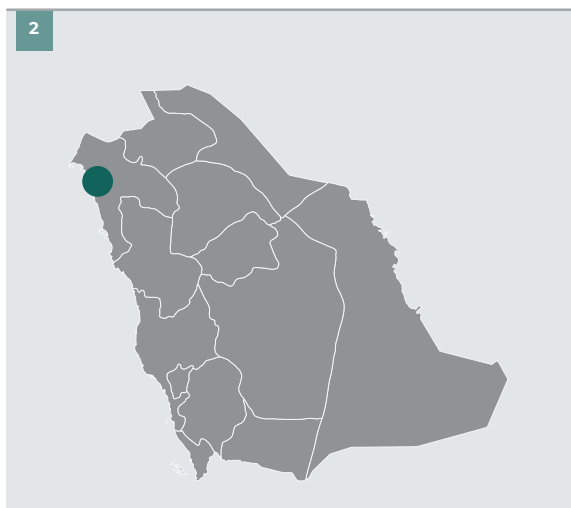
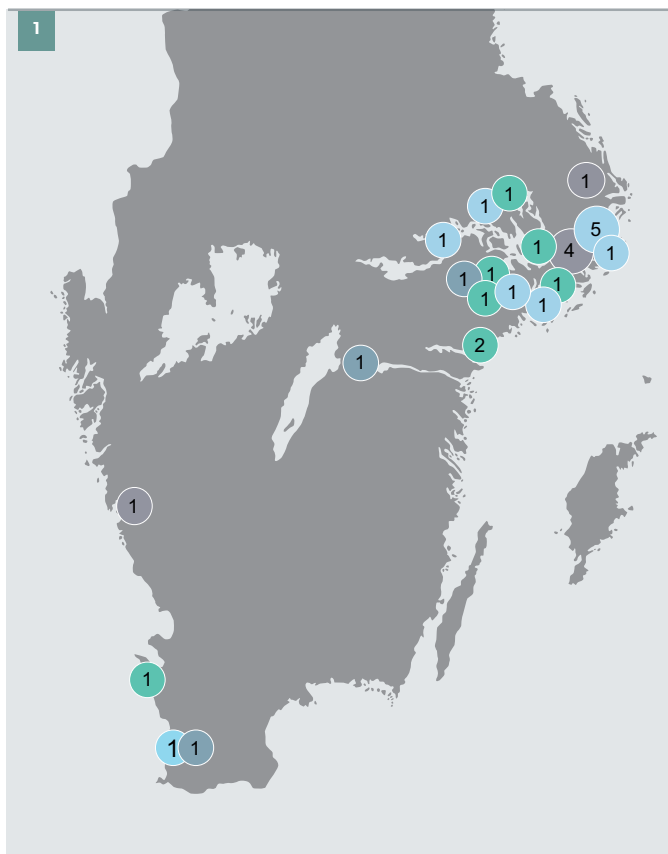
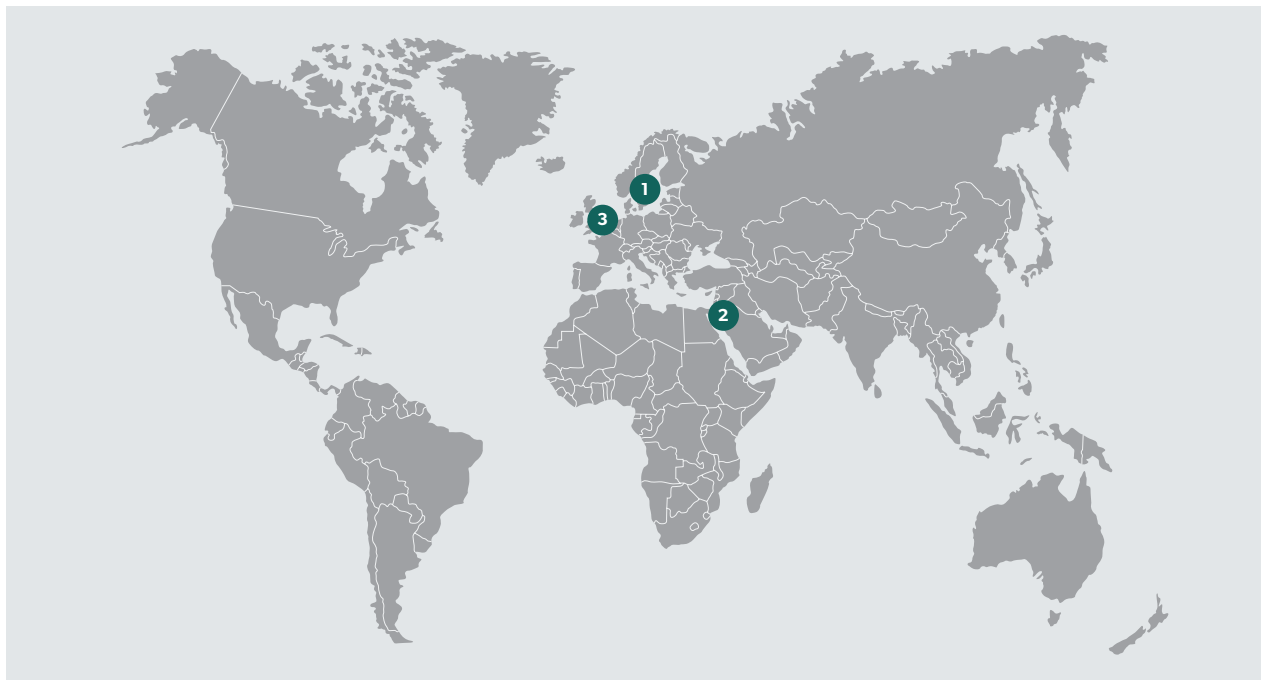
	Design och konfiguration	Planering och inköp	Produktion	Logistik och transport	Montering och färdigställande
TID ✓	Upp till 70% snabbare.	Beställningspunkter i ERP-system. Beställt i tid för leverans i tid.	Industriell optimerad tillverkning sker parallellt med markarbeten.	Just-in-time.	Hus färdigställt på 3-4 månader efter monteringsstart. Färdigställd grund. Upp till 60-70% kortare tid.
KOSTNAD ✓	>70% lägre kostnad.	Effektivisering genom få komponenter som alla köps i volym.	Industriell tillverkning. Cirka 50% snabbare.	Upp till 90% färre lastbilstransporter till byggarbetsplats.	30% kostnadsbesparing tack vare 90% färdigställandegrad i fabriken.
KVALITET ✓	Automatisk kvalitetssäkring i byggsystemet.	Rigorös genomgång och test av material i sourcing-avdelning och separat inköpsavdelning.	Över 300 kvalitetspunkter mäts och dokumenteras digitalt.	En etablerad, detaljerad process möjliggör och förbättrar.	Över 50 kvalitetspunkter i varje modul dokumenteras digitalt.
HÅLLBARHET ✓	Byggsystem utvecklat för en bra energiprestanda.	Kontrollerade leverantörer med miljöbedömda byggvaror.	Säkrare arbetsmiljö i en kontrollerad industriell miljö.	Sjöfrakt för minskad klimatpåverkan.	Tredjepartscertifierat hållbara byggnader.
SÄRSKIJANDE ✓	Flexibilitet Low mixture high volume.	Volyminköp av testade, standardiserade produkter i en autogenererad inköpsprocess.	Egentillverkade produktionsmaskiner.	Egenutvecklat fraktsystem CC-lite för att minska stress på modulen under frakt.	90% färdigställt vid leverans till byggarbetsplats. Vertikala schakt på plats i väggarna, färdiga trapphus och hisschakt, modulär grund.
	SIBS har utvecklat en dynamisk konfigurator som automatiserar ritningsprocessen för modulbyggnader utifrån förinställda parametrar. Detta möjliggör högre flexibilitet i ritningsproceduren än vad som är möjligt för en konventionell modulbyggare.	Den automatiserade ritningsprocessen möjliggör att materialkomponenterna kan fastställas och beställas i ett tidigt skede, med mycket hög precision och kostnadssynlighet. Allt material levereras i rätt mängd just-in-time till fabriken, vilket innebär att vi slipper ha en omfattande lagerhållning.	Fabrikerna i Penang, Malaysia mottar digitala ritningar och materialkomponenter. Därefter konstrueras bostadsmodulerna i en strömlinjeformad, systematiserad och halvautomatiserad process. Produktionen genomförs i en kontrollerad inomhusmiljö. Det garanterar kvalitet och skapar en bättre arbetsmiljö för manuella arbetsmoment som annars skulle utförts på byggarbetsplatsen. För ett typiskt projekt är modulerna klara cirka 4-6 veckor efter produktionsstart. Under produktionen utförs ett stort antal standardiserade kvalitetskontroller. Alla material och komponenter som installeras i lägenheterna registreras för att enkelt kunna spåras vid behov.	SIBS integrerade logistikinfrastruktur hanterar frakten från Penang, Malaysia hela vägen till slutdestinationen på byggarbetsplatsen. Storskalig upphandling av sjö- och landtransporter före produktionsstart möjliggör en hög nivå av effektivitet och kostnadssynlighet.	Markarbete och grund färdigställs parallellt med produktionen av modulerna i fabriken och när modulerna anländer till byggarbetsplatsen inleds monteringsarbetet på den färdigställda grunden. Modulerna kan enkelt sättas samman med hjälp av SIBS-Connect, som också gör det möjligt att lyfta av modulerna och plocka isär byggnaden. Fasad och tak monteras på plats. I genomsnitt monteras 20 moduler per dag.

SPS Flow

SPS-flow är en SIBS-utvecklad digital plattform som stöder samarbete, informationsdelning och effektiv hantering av projekt genom hela verksamhetsprocessen. Systemet fungerar som en digital ryggrad med funktioner som möjliggör presentation av instruktioner, checklista och dokumentation av kvalitetskontroller.

Breddade perspektiv i projektportföljen

SIBS har närmare 15 000 lägenheter i pågående och planerade projekt i Sverige, England och NEOM. Under 2023 bedöms 3 074 lägenheter produktionsstartas.



- I produktion
- Lagakraftvunnen detaljplan
- Detaljplaneskede
- Översiktsplanering

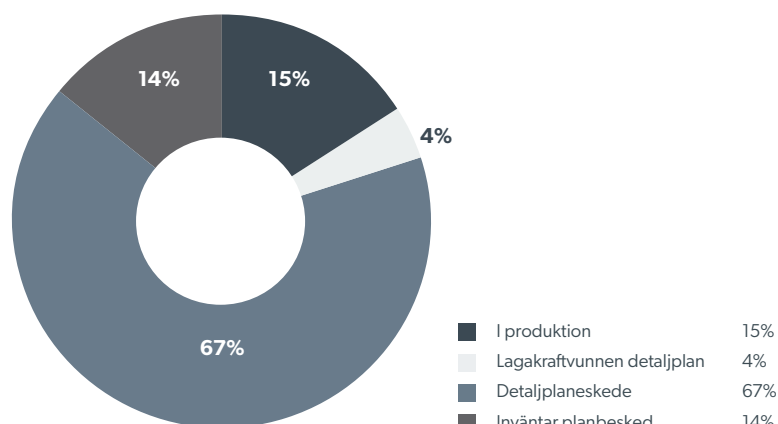
Projektportfölj

Projektname	Kommun	Antal bostäder	Aktuell status	Bedömd produktionsstart
Nykvarn Centrum	Nykvarn	147	I produktion	I produktion
Helsingborg *	Helsingborg	39	I produktion	I produktion
Brädgården *	Nyköping	462	I produktion	I produktion
Mariefred station etapp 1 **	Strängnäs	119	I produktion	I produktion
Enköping Centrum *	Enköping	328	I produktion	I produktion
Barkarby 2 *	Stockholm	208	I produktion	I produktion
Stockrosen *	Nyköping	434	I produktion	I produktion
Svanholmen	Stockholm	300	Lagakraftvunnen	2023
Mariefred station etapp 2 **	Strängnäs	161	Lagakraftvunnen	2024
Linköping *	Linköping	48	Lagakraftvunnen	2024
Portkvarteren	Lund	100	Detaljplaneskede	2024
Hyllie	Malmö	120	Detaljplaneskede	2024
Tangenten Sorgenfri	Malmö	400	Detaljplaneskede	2024
Enköping station **	Enköping	500	Detaljplaneskede	2024
Maltesholm	Stockholm	100	Detaljplaneskede	2024
Rogaland	Stockholm	400	Detaljplaneskede	2024
Eskilstuna	Eskilstuna	300	Detaljplaneskede	2024
Hemmesta	Värmdö	300	Detaljplaneskede	2024
Kallfors	Södertälje	350	Detaljplaneskede	2024
Ruletten	Sollentuna	300	Detaljplaneskede	2025
Tumba	Botkyrka	560	Detaljplaneskede	2025
Söderby 2	Haninge	280	Detaljplaneskede	2025
Kassmyra	Botkyrka	2 000	Detaljplaneskede	2025
Kassmyra	Botkyrka	2 000	Detaljplaneskede	2026
Sjödalen	Huddinge	100	Detaljplaneskede	2026
Kornboden	Rimbo	200	Inväntar planbesked	2026
Skiffern	Huddinge	280	Inväntar planbesked	2026
Konservatorn	Stockholm	160	Inväntar planbesked	2026
Kungsbacka	Kungsbacka	1 000	Inväntar planbesked	2026
Total		11 696		

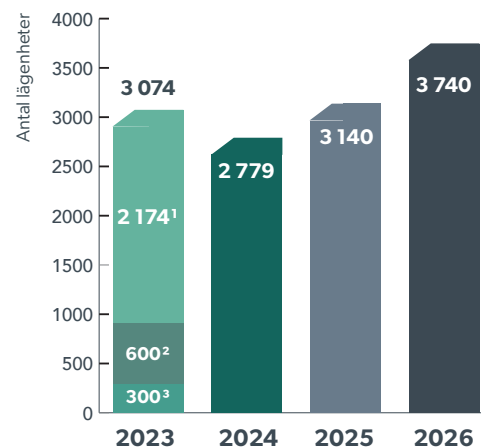
* Joint venture (50/50) med Slättö

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

PROJEKTSTATUS



KOMMANDE PRODUKTIONSSTARTER



¹⁾ Bedömda produktionsstarter NEOM, Saudiarabien

²⁾ Bedömda produktionsstarter England

³⁾ Bedömda produktionsstarter Sverige

SIBS erhåller order om leverans av 2 174 lägenheter till NEOM, Saudiarabien.



I maj 2023 tecknade SIBS avtal med NEOM för leverans av 2 174 bostäder fördelat på 35 hus avsedda för de som arbetar med planering, teknik och konstruktion för NEOM. NEOM som är beläget i nordvästra Saudiarabien, är i dagsläget världens största urbaniseringsprojekt. Platsen kommer att vara ett center för världsledande innovation med en ny modell för hur vi lever och utvecklas hållbart.

Toppmoderna och energieffektiva bostäder

Projektet är beläget i huvudområdet för personalbostäder och kontor. Lägenheterna har ett till två rum, utrustade med väldesignade kök, exklusiva badrum och balkonger. Den höga kvaliteten och designen av bostäderna bidrar till en hög boendestandard. Tack vare vårt effektiva byggsystem är konstruktionen optimerad för energieffektivitet i allt från snålspolande kranar, till hög lufttäthet och solpaneler på taket.

Husen är i detalj anpassade för att uppfylla NEOM's krav och är designade för att kunna flyttas om behovet uppstår i andra regioner i takt med att utbyggnaden av NEOM fortskrider.

Skalbar kapacitet och effektiv produktion i världsklass

”Projektet till NEOM är ett utmärkt exempel på hur SIBS byggsystem och produktion kan anpassas till högt ställda krav, byggregler, markförhållanden och varierande klimat. Vår design är smart utformad med låg variation i antal moduler som kan kombineras med mycket hög variation. Vi är också en av få som kan leverera ett fullt färdigställt modulärt hus, där även utrymmen såsom korridorer, trapphus och schakt produceras modulärt. Vår skalbara kapacitet

och effektiva produktion gör att vi kan leverera högkvalitativa hus på kort tid. Det ställer höga krav på både våra medarbetare och våra system vilket vi kan möta i varje detalj,” säger David Österström, COO, SIBS

Affären genomförs under SIBS affärsområde Industriell försäljning i kategorin Projektförsäljning. Det innebär leverans av nyckelfärdiga hus från färdigställd bottenplatta. Projektet kommer i sin helhet att levereras och driftsätts under tredje kvartalet 2024.

”Vi är mycket stolta och glada över förtroendet och att få vara en del av utvecklingen av NEOM. Att SIBS valts ut som leverantör till NEOM är en tydlig bekräftelse på att vi har en kompetens och leveransstyrka få i världen kan möta. SIBS exceptionella kapacitet och förmåga har varit avgörande i processen. Vi ser fram emot att bidra till utvecklingen av NEOM som en internationell knutpunkt för bland annat innovation, affärer och hållbar utveckling”, säger Erik Thomaeus, VD för SIBS.

Om NEOM

NEOM är en föregångare för framtidens hållbara städer. NEOM är beläget i nordvästra Saudiarabien, längs Röda havet, och kommer att vara en plats där entreprenörskap och innovation visar riktningen för framtiden inom avancerad teknologi, hållbarhet och innovation inom olika sektorer såsom energi, transporter, bostäder och turism. Här växer en levande och dynamisk stad fram som främjar ekonomisk tillväxt och förbättrar livskvaliteten för sina invånare.

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 intäkts- och resultateffekt på enskilda kvartal. Intäkts- och resultatutvecklingen bör därför bedömas över en längre cykel.

Obligation

SIBS har ett icke-säkerställt grönt obligationslån om totalt 600 Mkr som 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 1 146 varav 52 kvinnor och 1 094 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 består bland andra av kreditrisker (risken att en motpart inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden gentemot bolaget), likviditetsrisker (risken att bolaget får likviditetsbrist, exempelvis beroende på att bolaget inte kan förnya krediter), marknadsrisker (förändringar av förutsättningarna på bolagets kundmarknader som kan leda till försämrad lönsamhet) samt ränterisker och valutarisker (förändringar på ränte- och valutamarknaderna som kan medföra väsentliga negativa finansiella effekter för bolaget). Läs mer om bolagets risker och riskhantering i Årsredovisning 2022, sidorna 8-11 samt not 43, sidan 117. Årsredovisning 2022 finns tillgänglig på bolagets hemsida.

Ägarfördelning per den 31 mars 2023

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

Händelser efter rapportperiodens utgång

📅 I april 2023 delregistrerade SIBS 26 352 nyemitterade aktier vilka tillfört bolaget cirka 119 mkr i emissionslikvid. Därmed avslutades den nyemission som inleddes i november 2022. Totalt omfattade nyemissionen 55 660 aktier och cirka 250 mkr i emissionslikvid.

📅 Sveaviken Bostad AB har genom helägda dotterbolag avyttrat fastigheterna Örebro Auto-gyron 4-5, samt Glidplanet 4 till SEB:s bostadsfond Domestica V. Fastigheterna omfattar tillsammans 274 lägenheter med en uthyrningsbar yta om 11 650 kvm, varav 98 kvm ut-görs av en kommersiell lokal, samt ett fristående parkeringshus med 161 platser.

📅 SIBS har tecknat avtal med NEOM i Saudi Arabien för leverans av 2 174 bostäder fördelat på 35 hus. Affären avser leverans av nyckelfärdiga hus och kommer i sin helhet att levereras och driftsättas under tredje kvartalet 2024. NEOM är i dagsläget världens största urba-niseringsprojekt.

Koncernens resultaträkning i sammandrag

MSEK	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 apr - 2023 mar	2022 jan-dec
Hysesintäkter	20,0	5,6	60,6	46,2
Projekt och entreprenad intäkter	518,8	192,4	1 664,5	1 338,1
Nettoomsättning	538,8	198,0	1 725,1	1 384,3
Fastighetskostnader	-7,1	-1,3	-13,8	-8,1
Kostnader projekt och entreprenadverksamhet	-524,3	-192,0	-1 646,8	-1 314,3
Bruttoresultat	7,4	4,7	64,5	61,9
Aktiverat arbete för egen räkning	26,1	28,7	102,2	104,8
Utvecklingskostnader	-26,1	-28,7	-102,2	-104,8
Administrationsomkostnader	-25,8	-22,9	-111,0	-108,1
Avskrivningar icke projektrelaterade	-4,1	-4,0	-16,2	-16,0
Rörelseresultat före värdeförändring	-22,5	-22,2	-62,7	-62,2
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-14,0	2,4	-14,9	1,5
Övriga rörelseintäkter	3,8	3,0	7,8	7,0
Övriga rörelsekostnader	-	-	-	-0,1
Resultat från intresseföretag	-5,0	182,4	203,2	390,5
Rörelseresultat	-37,7	165,6	133,4	336,7
Finansiella intäkter	0,7	0,1	5,4	4,9
Finansiella kostnader	-49,8	-18,9	-140,4	-109,5
Resultat före skatt	-86,8	146,8	-1,6	232,1
Skatter	2,8	-1,6	42,9	38,5
Periodens resultat	-84,0	145,2	41,3	270,6
Hänförligt till				
Moderföretagets aktieägare	-85,0	144,7	36,7	266,4
Innehav utan bestämmande inflytande	1,0	0,5	4,6	4,2
Summa periodens resultat	-84,0	145,2	41,3	270,6
PERIODENS RESULTAT	-84,0	145,2	41,3	270,6
Övrigt totalresultat				
<i>Poster som kan komma att omklassificeras till resultaträkningen</i>				
Uppskrivning rörelsefastigheter	-5,6	-	14,7	20,3
Omräkningsdifferenser	-6,6	-0,3	16,1	22,2
Övrigt totalresultat för året, netto efter skatt	-12,2	-0,3	30,8	42,5
Summa totalresultat för perioden	-96,2	144,9	72,1	313,1
Totalresultat hänförligt till:				
Moderföretagets aktieägare	-96,6	144,4	63,6	304,6
Innehav utan bestämmande inflytande	0,4	0,5	8,5	8,5
Summa totalresultat för perioden	-96,2	144,9	72,1	313,1

Kommentarer till totalresultatet

delårsrapport januari - mars 2023

Hysesintäkterna uppgick under perioden till 20,0 (5,6) MSEK och driftkostnaderna till 7,1 (1,3) MSEK. Ökningarna förklaras av att koncernen äger ett större hyresbestånd jämfört med motsvarande period föregående år.

Koncernen redovisar projekt och entreprenadintäkter om 518,8 (192,4) MSEK och kostnader motsvarande 524,3 (192,0) MSEK. Intäkterna motsvarar värdet av alla entreprenadintäkter som debiterats de cirka 10 pågående projekt där koncernen inte har ett bestämmande inflytande.

Kostnaderna motsvarar de faktiska kostnader som koncernen haft för dessa entreprenader. Ökningen från motsvarande period 2022 förklaras dels av att antalet pågående projekt är större samt att ett flertal av de pågående projekten är inne i kapitalintensiva faser.

Resultat från intresseföretag utgörs av värdeförändringar av koncernens andelar i intresseföretag. Denna värdeförändring innefattar både det driftöverskott som uppstår i intressebolagen samt eventuella orealiserade värdeförändringar av de projektfastigheter som ägs av intresse-

bolagen. I takt med att fastigheterna i intressebolagen färdigställs kommer även det förvaltningsöverskott som därmed uppstår ha en värdeökande effekt på koncernens andelar i intresseföretag. Minskningen jämfört med motsvarande period 2022 förklaras huvudsakligen av att inga nya projekt startades under kvartalet.

Under perioden har koncernen fortsatt sitt arbete med att utveckla byggsystemet och dess processer. Kostnaderna för utveckling har uppgått till 26,1 (28,7) MSEK och aktiveras i balansräkningen på posten Balanserade utvecklingskostnader.

Administrationskostnaderna uppgick till 25,8 (22,9) MSEK och avskrivningarna i resultaträkningen uppgick till 4,1 (4,0) MSEK och är övervägande hänförliga till avskrivning av utvecklingskostnader.

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

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

MSEK	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 jan-dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Balanserade utvecklingskostnader	390,1	298,6	366,7
Förvaltningsfastigheter	2 811,2	2 136,8	2 809,2
Rörelsefastigheter	499,3	315,4	500,5
Nyttjanderättstillgångar	2,4	5,7	3,2
Förbättringskostnader på annans fastighet	0,1	0,1	0,1
Maskiner och inventarier	87,7	34,5	82,3
Uppskjuten skattefordran	52,8	15,9	52,8
Andelar i intresseföretag	721,5	737,0	727,8
Övriga långfristiga fordringar	7,7	7,7	7,7
Summa anläggningstillgångar	4 572,8	3 551,7	4 550,4
Omsättningstillgångar			
Varulager	73,4	50,3	134,9
Kundfordringar	6,0	253,2	5,6
Upparbetade ej fakturerade intäkter	105,1	54,4	46,5
Fordringar hos intresseföretag	353,3	62,8	317,6
Övriga fordringar	97,9	313,0	192,9
Likvida medel	81,9	195,6	122,6
Summa omsättningstillgångar	717,6	929,3	820,1
SUMMA TILLGÅNGAR	5 290,4	4 481,0	5 370,5

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

MSEK	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 jan-dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital	0,6	0,6	0,6
Övrigt tillskjutet kapital	618,8	487,0	618,8
Reserver	32,7	1,5	44,4
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	928,0	994,7	1 014,4
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 580,1	1 483,8	1 678,2
Innehav utan bestämmande inflytande	13,2	4,9	12,8
Summa eget kapital	1 593,3	1 488,7	1 691,0
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	2 293,7	1 793,8	2 291,6
Uppskjutna skatteskulder	37,7	44,2	40,6
Övriga skulder	354,9	-	354,7
Övriga avsättningar	6,7	5,7	4,3
Summa långfristiga skulder	2 693,0	1 843,7	2 691,2
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	233,2	75,2	178,9
Fakturerad ej upparbetad intäkt	70,9	56,8	145,6
Leverantörsskulder	329,6	163,4	253,5
Skulder till intresseföretag	123,9	10,2	186,0
Övriga skulder	246,5	843,0	224,3
Summa kortfristiga skulder	1 004,1	1 148,6	988,3
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 290,4	4 481,0	5 370,5

Kommentarer till koncernens finansiella ställning delårsrapport januari - mars 2023

Förvaltningsfastigheter

Koncernens förvaltningsfastigheter har vid periodens slut ett bedömt marknadsvärde om 2 811,2 (2 136,8) MSEK vilket även inkluderar byggrätter värderade till 543,8 (81,5) MSEK

Under perioden har koncernen investerat 14,0 (334,2) MSEK i befintliga fastigheter. Då dessa investeringar inte medfört att det bedömda marknadsvärdet ökat redovisas motsvarande belopp som en negativ värdeförändring.

Andelar i intressebolag

Andelar i intresseföretag motsvarar värdet av koncernens andelar i företag där koncernen inte har ett bestämmande inflytande. Vid periodens utgång uppgår detta värde till 721,5 (737,0) MSEK. Se även kommentarer till posten *Resultat från intresseföretag*.

Upparbetade ej fakturerade kostnader/ Fakturerade ej upparbetade kostnader

I posterna återfinns fordringar om 105,1 (54,4) MSEK och skulder om 70,9 (56,8) MSEK och avser poster gentemot intresseföretag.

Posternas nettoförändring under perioden kan till stor del hänföras till färdigställandet av två projekt under perioden.

Långfristiga skulder

De långfristiga skulderna utgör till övervägande del obligationslån samt banklån med säkerhet i koncernens förvaltningsfastigheter.

Koncernens Kassaflödesanalys

MSEK	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 jan-dec
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	-86,8	146,8	232,1
- Avskrivningar och nedskrivningar	13,7	8,8	41,1
- Kapitaliserad ränta	0,7	-	14,7
- Verkligt värdeförändring via resultaträkning	14,0	-2,4	42,1
- Resultatandel intresseföretag, joint venture	5,0	-182,4	-390,5
- Orealiserade kursdifferenser och övriga poster	-3,4	-2,6	-0,6
	-56,8	-31,8	-61,1
Betald inkomstskatt	-6,1	-0,9	-4,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-62,9	-32,7	-65,1
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av varulager	61,6	9,3	-71,6
Minskning(+)/ökning(-) av kortfristiga fordringar	57,4	511,8	344,8
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	24,6	-98,4	115,2
Summa förändring i rörelsekapitalet	143,6	422,7	388,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	80,7	390,0	323,3
Investeringsverksamheten			
Aktiverade utvecklingskostnader	-26,1	-28,7	-104,8
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-16,0	-336,5	-384,1
Förvärv av rörelsefastigheter	-12,2	-38,5	-197,3
Förvärv, kapitalstillskott intresseföretag	1,4	-9,5	-9,1
Förvärv/försäljning dotterbolag	-	-130,1	-273,4
Lån till intresseföretag	-	-2,6	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-11,6	-	-60,5
Förändring långfristiga värdepapper	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-64,5	-545,9	-1 029,2
Finansieringsverksamheten			
Utdelning	-	-	-100,1
Nyemission	-	-	131,9
Upptagna banklån	91,9	229,1	683,7
Amortering banklån	-34,4	-51,2	-25,8
Lån till intresseföretag	-114,2	-5,5	-41,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-56,7	172,4	648,6
PERIODENS KASSAFLÖDE	-40,5	16,5	-57,3
Likvida medel vid periodens början	122,6	178,9	178,9
Kursdifferens i likvida medel	-0,2	0,2	1,0
Likvida medel vid periodens slut	81,9	195,6	122,6

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

MSEK	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 jan-dec
Eget kapital			
Ingående eget kapital moderbolagets aktieägare	1 678,2	1 339,4	1 339,4
Periodens resultat	-85,0	144,7	266,4
Annat eget kapital	-13,1	-0,3	-59,5
Nyemission	-	-	131,9
Summa eget kapital moderbolagets aktieägare	1 580,1	1 483,8	1 678,2
Innehav utan bestämmande inflytande	12,8	4,3	4,3
Periodens resultat	0,4	0,5	8,5
Summa eget kapital innehav utan bestämmande inflytande	13,2	4,8	12,8
Utgående eget kapital	1 593,3	1 488,6	1 691,0

Moderbolagets Resultaträkning i sammandrag

MSEK	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 jan-dec
Nettoomsättning	6,2	7,4	26,7
Aktiverat arbete för egen räkning	26,1	28,7	106,8
Övriga rörelseintäkter	1,4	-	4,1
	33,7	36,1	137,6
Rörelsens kostnader			
Övriga rörelsekostnader	-	-5,5	-
Utvecklingskostnader	-26,1	-28,7	-106,8
Administrationsomkostnader	-12,2	-7,8	-50,4
Rörelseresultat	-4,6	-5,9	-19,6
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från andelar i koncernföretag	1,4	-	-70,0
Resultat från andelar i intresseföretag	-	-	0,4
Ränteintäkter och liknande resultatposter	1,6	-	3,0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-17,3	-12,0	-55,9
Resultat efter finansiella poster	-18,9	-17,9	-142,1
Skatt	-	-	17,3
PERIODENS RESULTAT	-18,9	-17,9	-124,8

Moderbolagets Balansräkning i sammandrag

MSEK	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 jan-dec
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter	395,4	302,0	372,0
	395,4	302,0	372,0
Materiella anläggningstillgångar			
Förbättringsutgifter på annans fastighet	0,1	-	0,1
Inventarier	0,3	0,4	0,4
	0,4	0,4	0,5
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	237,8	207,8	237,8
Fordringar hos koncernföretag	316,3	576,8	316,3
Andelar i intresseföretag	-	-	-
Uppskjuten skattefordran	17,3	-	17,3
Andra långfristiga fordringar	7,7	7,7	7,7
	579,1	792,3	579,1
Summa anläggningstillgångar	974,9	1 094,7	951,6
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	7,9	7,9	0,7
Fordringar hos koncernföretag	252,5	-	145,6
Fordringar hos intresseföretag	40,9	38,0	30,7
Övriga fordringar	3,4	7,4	6,2
	304,7	53,3	183,2
Kassa och bank	81,4	124,3	122,5
Summa omsättningstillgångar	386,1	177,6	305,8
SUMMA TILLGÅNGAR	1 361,0	1 272,3	1 257,3

Moderbolagets Balansräkning i sammandrag

MSEK	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 jan-dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	0,6	0,6	0,6
Fond för utvecklingsutgifter	395,4	302,0	372,0
	396,0	302,5	372,6
Fritt eget kapital			
Övrigt tillskjutet kapital	237,0	486,9	237,0
Balanserat resultat	-498,8	-180,5	-350,6
Överkursfond	381,8	-	381,8
Periodens resultat	-18,9	-17,9	-124,8
	101,1	288,5	143,4
Summa eget kapital	497,1	591,0	516,0
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	597,0	593,4	596,3
	597,0	593,4	596,3
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	40,0	-	40,0
Leverantörsskulder	35,2	29,9	9,2
Skulder till koncernföretag	111,1	45,3	64,0
Övriga skulder	80,6	12,7	31,8
	266,9	87,9	145,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 361,0	1 272,3	1 257,3

Segmentrapportering

MSEK	Förvaltningsrörelse*		Övrig koncern		Justeringar		Totalt koncernen		Förvaltningsrörelse*	Övrig koncern	Justeringar	Totalt koncernen
	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 jan-dec	2022 jan-dec	2022 jan-dec	2022 jan-dec
Hysesintäkter	20,5	10,5	-	-	-0,5	-4,9	20	5,6	55,0	-	-8,8	46,2
Projekt och entreprenad intäkter	-	-	518,8	192,4	-	-	518,8	192,4	-	1 338,1	-	1 338,1
Totala intäkter	20,5	10,5	518,8	192,4	-0,5	-4,9	538,8	198,0	55,0	1 338,1	-8,8	1 384,3
Kostnader projekt och entreprenadverksamhet	-	-	-524,3	-192,0	-	-	-524,3	-192,0	-	-1 314,4	-	-1 314,4
Fastighetskostnader	-7,2	-3,7	-	-	0,1	2,4	-7,1	-1,3	-12,5	-	4,4	-8,1
Bruttoresultat	13,4	6,8	-5,5	0,4	-0,5	-2,5	7,4	4,7	42,5	23,7	-4,4	61,8
Aktiverat arbete för egen räkning	-	-	26,1	28,7	-	-	26,1	28,7	-	104,8	-	104,8
Utvecklingskostnader	-	-	-26,1	-28,7	-	-	-26,1	-28,7	-	-104,8	-	-104,8
Administrationskostnader	-1,6	-1,4	-24,2	-22,5	-	1,0	-25,8	-22,9	-11,9	-96,3	-	-108,2
Avskrivningar icke projektrelaterade	-	-	-4,1	-3,9	-	-	-4,1	-3,9	-	-16,0	-	-16,0
Rörelseresultat före värdeförändring	11,8	5,4	-33,8	-26,0	-0,5	-1,5	-22,5	-22,1	30,6	-88,6	-4,4	-62,4
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-13,2	2,4	-0,8	-	-	-	-14,0	2,4	-111,4	112,9	-	1,5
Övriga rörelseintäkter	-	-	3,8	3,0	-	-	3,8	3,0	-	7,0	-	7,0
Övriga rörelsekostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultat från intresseföretag	-	-	-5,5	181,5	0,5	0,9	-5,0	182,4	-	386,1	4,4	390,5
Rörelseresultat	-1,5	7,8	-36,3	158,5	0,5	-0,6	-37,7	165,6	-80,8	417,4	-	336,6
Finansiella intäkter	-	-	0,7	0,2	-	-	0,7	0,2	-	4,9	-	4,9
Finansiella kostnader	-29,4	-5,7	-20,4	-13,9	-	0,6	-49,8	-19,0	-32,6	-76,9	-	-109,5
Resultat före skatt	-30,8	2,1	-56,0	144,8	-	-	-86,8	146,8	-113,4	345,4	-	232,0
Skatter	2,7	-1,1	0,1	-0,5	-	-	2,8	-1,6	22,9	15,6	-	38,5
Periodens resultat	-28,1	1,0	-55,9	144,3	-	-	-84,0	145,2	-90,5	360,9	-	270,5
TILLGÅNGAR												
Balanserade utvecklingskostnader	-	-	390	298,6	-	-	390,1	298,6	-	366,7	-	366,7
Förvaltningsfastigheter	2 263	2 357,0	548	-	-	-220,2	2 811,2	2 136,8	2 263,0	546,2	-	2 809,2
Andelar i intresseföretag	-	-	722	737,0	-	-	721,5	737,0	-	727,8	-	727,8
Övriga tillgångar	44	57,8	1 324	1 250,7	-	-	1 367,6	1 308,5	97,6	1 376,2	-	1 473,8
Summa tillgångar	2 307	2 414,8	2 983	2 286,3	-	-220,2	5 290,4	4 481,0	2 360,6	3 016,9	-	5 377,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER												
Eget kapital	468	319,1	1 125	1 169,6	-	-	1 593,3	1 488,7	234,4	1 456,6	-	1 691,0
Räntebärande skulder	1 617	1 834,0	910	754,0	-	-248,6	2 526,9	2 339,5	1 614,9	1 210,3	-	2 825,2
Övriga skulder	222	261,7	949	391,2	-	-	1 170,2	652,8	511,3	350,0	-	861,3
Summa eget kapital och skulder	2 307	2 414,8	2 983	2 314,8	-	-248,6	5 290,4	4 481,0	2 360,6	3 016,9	-	5 377,5

*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 2022.

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 2023

Inga förändrade IFRS-standarder som tillämpas från 2023 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

	2023 jan-mar	2022 jan-dec
Ingående värde	2 809,2	680,0
Investeringar i fastigheter	14,0	382,9
Förvärv fastigheter	-	2 003,1
Värdeförändring	-14,0	-46,7
Investeringsstöd	-	-206,3
Omklassificering JV	2,0	-3,8
Utgående värde	2 811,2	2 809,2

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

	2023 jan-mar	2022 jan-dec
Ingående anskaffningsvärde	727,8	673,2
Förvärv/ Tillskott	-	18,9
Resultatandel intresseföretag	-5,0	390,5
Utdelning	-1,3	-0,4
Omklassificering	-	-354,4
Utgående redovisat värde	721,5	727,8

Stockholm den 31 maj 2023
SIBS AB (publ)

Erik Thomaeus
CEO

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

Definitioner och ordlista

Belåningsgrad

Koncernens förvaltningsfastigheter i relation till fastighetslånen.

Driftöverskott

Hysesintäkter reducerat med fastighetskostnader. Ett relevant nyckeltal för att mäta förvaltningens lönsamhet före det att centrala kostnader, finansiella intäkter och kostnader samt realiserade 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. Soliditeten används som nyckeltal för att belysa finansiell stabilitet på lång sikt.

Justerad soliditet

Eget kapital vid periodens slut i förhållande till balansomslutning justerad för likvida medel.

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.

Bygg rätt

Bedömd möjlighet att bebygga fastighet. För att förfoga över en bygg rätt 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 cirka 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.

Specifik energianvändning

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

Parametrisk modularisering

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

ConstructionTech

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

Kontaktinformation

Erik Thomaeus

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

Magnus Sundell

vVD, SIBS AB
ms@sibs.se
+46 70-602 76 75

Ulf Thomaeus

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

Kommande finansiell rapport

Delårsrapport kvartal 2 publiceras 25 augusti 2023.

Denna information är sådan insiderinformation som SIBS AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden.

Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoner för offentliggörande klockan 15.00 CET den 31 maj 2023.