

 SIBS

Delårs- rapport

januari – juni 2022



Delårsrapport januari - juni 2022

April - juni 2022

- ☑ Kvartalets hyresintäkter (inklusive SIBS andel av joint venture) ökade till 11 329 tkr (7 628).
- ☑ Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 98% (100%).
- ☑ Rörelseresultatet uppgick till 137 721 tkr (131 754).
- ☑ Produktionsstart om 208 lägenheter.
- ☑ Utökad bygggrättsportföljen med ytterligare 650 lägenheter.
- ☑ Beräknad energianvändning för kommande projekt i genomsnitt 25 kWh/kvm, år.
- ☑ Beräknad andel fastighetsenergi från egna solceller i kommande bestånd: 28%.

Januari - juni 2022

- ☑ Hyresintäkterna (inklusive SIBS andel av joint venture) ökade till 21 848 tkr (11 248).
- ☑ Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 99% (99%).
- ☑ Rörelseresultatet uppgick till 303 297 tkr (207 285).
- ☑ Marknadsvärdet för våra färdigställda fastigheter uppgick till 2 432 500 tkr (854 000) (SIBS andel).
- ☑ Koncernens förvaltningsfastigheter uppgår till 2 449 149 tkr (492 302).
- ☑ Produktionsstart om 536 lägenheter (638).
- ☑ Utökad bygggrättsportföljen med ytterligare 1 415 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 andra kvartalet

- ☑ Sveaviken Bostad förvärvar i Kungsbacka och planerar för nytt bostadsområde.
- ☑ Michael Wolf tillträder som ny styrelseordförande i SIBS AB
- ☑ Sveaviken förvärvar cirka 300 byggrätter i Hemmesta centrum på Värmdö.
- ☑ Per Bohlin tar plats som VD för SIBS nya affärsområde Rehouse
- ☑ SIBS växer internationellt – ska bygga 1 000 lägenheter per år i Storbritannien och på Irland

Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

- ☑ Sveaviken Bostad förvärvar byggrätter vid Kallfors Golfklubb i Södertälje kommun. Affären omfattar cirka 350 byggrätter fördelat på 16 flerbostadshus, motsvarande cirka 24 000 kvm ljus BTA.

263 FÄRDIGSTÄLLDA
LÄGENHETER
JAN-JUN 2022

1 871 LÄGENHETER
UNDER
UPPFÖRANDE

MSEK
303 RÖRELSE-
RESULTAT
JAN-JUN 2022

1 303 FÄRDIGSTÄLLDA
LÄGENHETER
TOTALT

536 PRODUKTIONS-
STARTADE
LÄGENHETER
JAN-JUN 2022

MSEK
2 432 MARKNADSVÄRDE
FÄRDIGSTÄLLDA
FASTIGHETER INKL
JOINT VENTURES

1 144 LÄGENHETER
I FÖRVALTNING

11 910 BYGGRÄTTER
I PORTFÖLJEN

99% UTHYRNINGSGRAD
JAN-JUN 2022

NYCKELTAL

TKR	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2022 apr-jun	2021 apr-jun	2021 jul- 2022 jun	2021 jan-dec
Hysesintäkter inklusive SIBS andel av joint venture	21 848	11 248	11 329	7 628	38 877	28 276
Hysesintäkter	16 150	8 049	10 497	4 072	24 703	16 602
Årligt Hyresvärde färdigställda fastigheter*	88 146	36 945	88 146	36 946	88 146	51 184
Beräknat normaliserat årligt driftöverskott färdigställda fastigheter*	77 318	31 718	77 318	31 718	77 318	44 018
Uthyrningsgrad (ekonomisk)	99%	100%	98%	100%	98%	99,0%
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	43 452	82 043	41 101	67 050	220 509	259 100
Res. Från intressebolag och SIBS andel av joint venture	316 701	144 024	134 329	79 007	592 284	419 607
Rörelseresultat	303 297	207 285	137 721	131 754	762 752	666 739
Resultat efter skatt	264 328	154 103	119 081	104 182	653 152	542 926
Marknadsvärde färdigställda förvaltningsfastigheter	2 306 000	408 000	2 306 000	408 000	2 306 000	640 000
Marknadsvärde färdigställda fastigheter*	2 432 500	854 000	2 432 500	854 000	2 432 500	1 100 500
Produktionsstartade lgh under perioden	536	638	208	356	1 274	1 376
Färdigställda lgh under perioden	263	276	132	276	610	478
Lgh i förvaltning	1 144	679	1 144	679	1 144	881
Lgh under uppförande	1 871	1 109	1 871	1 109	1 871	1 645
Lgh under projektutveckling	10 039	5 288	10 039	5 288	10 039	8 850
Totalt antal lgh	13 054	7 076	13 054	7 076	13 054	11 376
Förändring byggrättsportfölj perioden, lgh	518	578	518	578	518	4 651
Uthyrningsbar yta färdigställda fastigheter, kvm	44 796	28 571	44 796	28 571	44 796	37 759
Soliditet	31,6%	31,5%	31,6%	31,5%	31,6%	44,2%
Justerad soliditet (justerad för likvida medel)	34,2%	36,4%	34,2%	36,4%	34,2%	47,0%
Belåningsgrad färdigställda fastigheter	64,3%	58,7%	64,3%	58,7%	64,3%	59,0%

* SIBS andel

VD har ordet

SIBS fortsätter att leverera

SIBS levererar ett starkt andra kvartal trots fortsatt osäkerhet på marknaden. Osäkerheten, som till största del beror på den höga inflationen som föranlett räntehöjningar, har skapat stora problem för många, inte minst inom fastighets- och byggbranschen.

SIBS är ett innovativt ConstructionTech-bolag som redan från start haft ambitionen att revolutionera byggbranschen med hjälp av mjukvara och teknik. Vår högteknologiska plattform och välkomponerade affärsmodell är den största anledningen till att vi fortsatt levererar våra goda resultat i turbulenta och för många, utmanande tider.

Starkt resultat och goda marginaler

Med ett rörelseresultat på 138 MSEK för andra kvartalet når vi en god nivå och kan konstatera att det vi betraktar som vår bruttomarginal, fortsätter att ligga på höga nivåer. Bruttomarginalen är skillnaden mellan vår kostnad för att bygga ett hus i vår vertikalt integrerade värdekedja, och det externt fastställda marknadsvärdet. Att vår bruttomarginal är betydligt högre än snitt i branschen är en effekt av vår tekniska plattform med sin kärna inom ConstructionTech där vårt flexibla byggsystem och produktionssystem möts på ett banbrytande och effektivt sätt.

Lansering av unikt system för sammankoppling av moduler

Koncernen fortsätter utvecklas och under kvartalet har bland annat vårt nya världsunika system för sammankoppling av moduler lanserats framgångsrikt. I vårt system kopplas modulerna mekaniskt samman med klickfästen vilket kan liknas vid Lego i stor skala. Systemet effektiviserar en tidigare komplex och tidskrävande lösning.

Kommentarer kring några av våra varumärken

Sveaviken Bostad

Under kvartalet har de sista 93 lägenheterna färdigställts av totalt 351 i Kvarter 15, Barkarby vilket är bolagets första projekt i området. Barkarby är en mycket attraktiv plats för bostäder och det är med stolthet vi uppför vårt nästa projekt i området, Kvarter 20 där 208 lägenheter produktionsstartat under perioden. Sveaviken har även utökat sin byggrättsportfölj med cirka 300 byggrätter i Huddinge under kvartalet, samt efter kvartalets utgång med cirka 350 byggrätter fördelat på 16 flerbostadshus vid Kallfors golfklubb utanför Södertälje.



Vad gäller oron och debatten för hur den reglerade hyressättningen ska se ut framöver, bedömer vi det som ett klokt vägval att samtliga våra bostäder, såväl färdigställda som i produktion, har nyttjat det statliga investeringsstödet. Vi har kompenserats för att erbjuda lägre hyror som vi rimligtvis bedömer har en större möjlighet att delvis få inflationsjusterade hyror framöver, till skillnad mot de som har maximerat sina presumtionshyror.

Investeringsstödet är avskaffat sedan årsskiftet men givet vår goda marginalaffär är stödet inte en förutsättning för lönsamma projekt. Däremot blir det än viktigare med projektens geografiska placering. Sveaviken har en välplanerad projektportfölj där samtliga projekt ligger i Mälardalen och i de tre största Storstadsregionerna. Vidare kan man anta att avskaffandet av stödet leder till en prisnedgång på byggrätter.

Rehouse

Rehouse har färdigställt 39 lägenheter i sitt första projekt Niwa i Helsingborg och har i samband med stadsmässan H22 City Expo visat upp det för omvärlden. Det har varit ett mycket stort intresse, inte minst från landets många kommuner. Rehouse är ett cirkulärt bostadskoncept som kan bygga på både permanenta och tillfälliga bygglov. Dess målbild är att erbjuda permanenta, fina och prisvärda hem där bostäder behöver komma på plats snabbt. Det når vi genom att ytterligare höja modulariteten i dessa projekt och arbeta med typplan som möjliggör att husen kan flyttas om förutsättningarna förändras i framtiden.

SIBS Partnerships

SIBS Partnerships har ingått ett viktigt och strategiskt intentionsavtal med den Brittiska fastighetsutvecklaren Donard Living. I det joint venture-bolag som ska bildas kommer SIBS ägande att uppgå till 50 procent. Bolaget har som ambition att bygga cirka 1 000 lägenheter per år på de brittiska öarna. De första byggnationerna är redan under projektering och det första spadtaget planeras till första halvåret 2023.

Kommentar kring våra koncernbolag

SIBS Malaysia

SIBS Malaysia har fortsatt att färdigställa sin andra fabrik som ger en utökad produktionskapacitet om cirka 4 000 lägenheter per år. Detta tillsammans med vår första fabrik gör att SIBS totala produktionskapacitet kommer att uppgå till cirka 5 000 lägenheter per år.

Det har pågått ett intensivt arbete med att bygga och installera all processutrustning som utvecklats helt och hållet av våra lokala ingenjörer. Fabriken planeras vara i drift under tredje kvartalet 2022 och i samband med färdigställandet hålls en invigningsceremoni där uppemot 2 000 personer beräknas närvara. Fortsatt har vi inte påverkats nämnvärt av de stora kostnadsökningar på byggmaterial som skett i Europa. Materialpriserna i Asien har nu stabiliserats och i vissa fall har vi sett återgång till tidigare nivåer.

MOKO

MOKO har fortsatt att attrahera ytterligare talangfulla ingenjörer och är nu väl förberedda för att klara den takt som krävs i och med uppstarten av SIBS Malaysias andra fabrik.

Produktionen har fortsatt som planerat både i Malaysia och på plats i Sverige. Kvartalets största utmaning har varit att få tillgång till lastbilar för modultransporter inom Sverige vilket är ett generellt problem för många aktörer. Genom en stark insats från **Frontlog** har detta lösts på ett bra sätt. Fraktkostnaderna

har tagit ett rejält kliv ner och vi börjar redan se containerpriser på nivåer lika innan pandemin och bulkpriser som inte ligger långt efter.

MOBY

MOBY har klarat uppväxlingen med ökat antal parallellt pågående projekt med bravur och även här har ett antal mycket kompetenta medarbetare anslutit. Kostnaderna på de få komponenter vi köper i Sverige har i vissa fall fortsatt att öka men för de flesta varor har nya prisnivåer stabiliserats.

Vi ser fram emot resten av året med fortsatt spännande utveckling av vår koncern, inte minst uppstarten av vår andra fabrik. Det är fortsatt en osäker omvärld men vi står väl rustade för framtiden.



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 cirka 5 000 lägenheter
- ▣ expandera internationellt genom Partnerskap och Licensiering

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 1 300 färdigställda bostäder.



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.



Utvecklar och bygger hyresbostäder enligt SIBS koncept som Financing Partner eller Contracting Partner. Inom Financing Partner sker finansiering via gemensamt JV vilket också äger färdigställd fastighet. Som Contracting Partner utvecklas och uppförs projekten på uppdrag av extern part med vinstdelning.

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.



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



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

Värdeskapande

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



SIBS Malaysia

PRODUKTION

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

Värdeskapande

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



frontlog

LOGISTIK OCH TRANSPORT

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

Värdeskapande

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



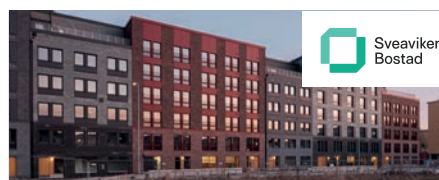
moby

MONTAGE OCH FÄRDIGSTÄLLANDE

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

Värdeskapande

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



Sveaviken Bostad

LÅNGSIKTIG FÖRVALTNING

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

Värdeskapande

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

Projektportfölj

Projektname	Kommun	Antal bostäder	Aktuell status	Bedömd produktionsstart
Nykvarn Centrum *	Nykvarn	282	I produktion	I produktion
Helsingborg *	Helsingborg	39	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
Barkarby 2 *	Stockholm	208	I produktion	I produktion
Stockrosen *	Nyköping	300	Lagakraftvunnen	2022
Mariefred station etapp 2**	Strängnäs	161	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
Hemmesta	Värmdö	300	Detaljplaneskede	2024
Kallfors	Södertälje	350	Detaljplaneskede	2024
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

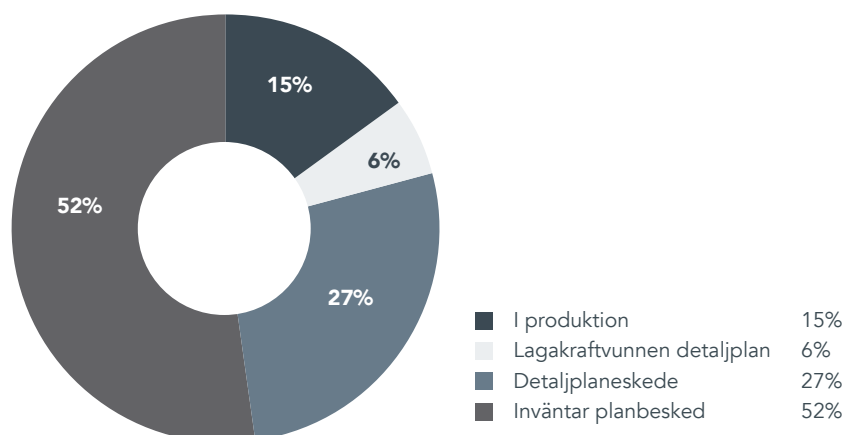
Total

11 910

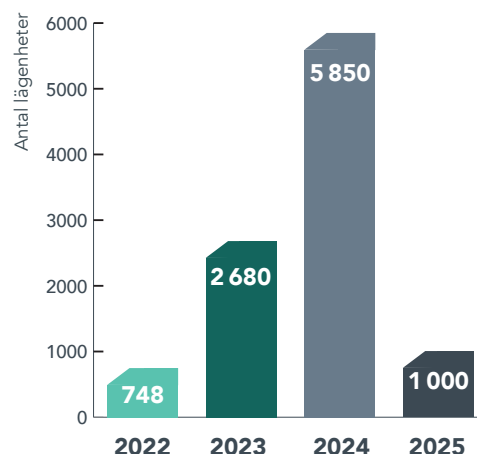
* Joint venture (50/50) med Slättö

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

PROJEKTSTATUS

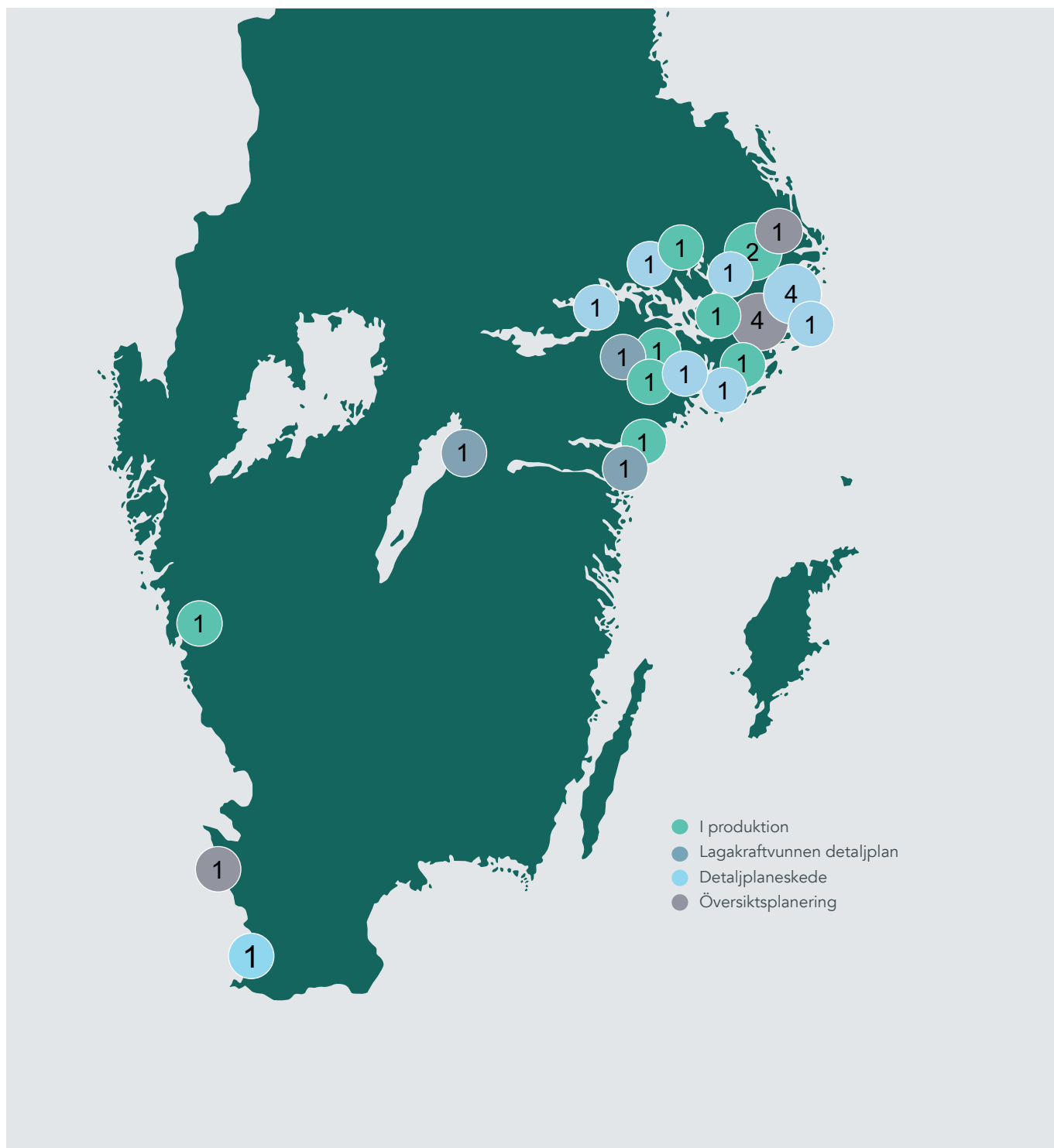


KOMMANDE PRODUKTIONSSTARTER



Stärkt byggrättsportfölj med projekt i strategiskt prioriterade lägen

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.



Smart byggteknologi banar väg för internationell expansion



Från vänster: Erik Thomaeus, SIBS - Steven Flannery, Donard Living - Martin Davison, Donard Living - Paul Thornton, Donard Living - David Österström, Frontlog, SIBS

Genom ett byggsystem grundat på ConstructionTech, där ett egenutvecklat system för automatiserad projektering integreras med industriell produktion i fabrik, har SIBS sedan 2016 bidragit till kortare byggtider och mer prisvärda bostäder på den svenska marknaden.

Intentionsavtal med Donard Living

Efter att ha utvecklat och etablerat konceptet i Sverige är vårt strategiska fokus att ta byggsystemet till fler marknader. Som första steg på denna internationella expansion har bolaget ingått intentionsavtal med den brittiska bostadsutvecklaren Donard Living för att använda det skalbara byggsystemet på de brittiska och irländska marknaderna.

Vinnande kombination av marknad och koncept

Genom att kombinera Donards Livings erfarenhet och kunskaper om de här marknaderna med vårt koncept för snabbt och högkvalitativt byggande, kommer SIBS tillsammans med Donard Living kunna tillgängliggöra vackra, energieffektiva och prisvärda hem för boende i Storbritannien och på Irland. Samarbetet med Donard ger SIBS den samarbetspartner som behövs för att identifiera, förvärva och finansiera bostadsutvecklingsprojekt i Storbritannien och på Irland.

Cirka 1 000 lägenheter per år på de brittiska öarna

Intentionen är att bygga 1 000 lägenheter per år i Storbritannien och på Irland i ett JV med Donard Living. De första projekten är under projektering och första spadtag planeras till första halvåret 2023. Samtliga bostäder kommer att byggas med SIBS system, som täcker hela projektledet från automatiserad projektering till industriell produktion och färdigställande på plats, och ska ägas gemensamt. Samarbetet är vår första internationella affär där vi gemensamt bygger och äger bostäder tillsammans med en partner på en internationell marknad.

Om Donard Living

Donard Living utvecklar och förvaltar bostadsfastigheter i Storbritannien och Irland. Verksamheten fokuserar på urbana tillväxtområden med närhet till god transportinfrastruktur. Donard Living strävar efter att leverera kvalitativa, prisvärda och hållbara hem i stor skala.

SIBS ny medlem i Byggvarubedömningen



Barkarby kv 15

“Som koncern nyttjar vi alla delar av Byggvarubedömningen då vi förutom arbetet med att hjälpa våra leverantörer är projektörer och letar bästa materialval till kommande projekt. Vi väljer produkter, upprättar loggböcker och är en långsiktig fastighetsägare och förvaltare av loggböckerna”



JON MELLOQVIST
HÅLLBARHETSCHEF, SIBS

Byggvarubedömningen är en icke vinstdrivande ekonomisk förening som bedömer och tillhandahåller information om byggrelaterade produkter. Produkterna bedöms utifrån dess kemiska innehåll, miljöpåverkan under livs-cykeln och i förlängningen även social påverkan i leverantörsledet. Detta för att främja produktutvecklingen mot en giftfri och god bebyggd miljö samt ansvarsfulla leverantörsled. De gör det enklare att bygga hållbart och används av många ledande aktörer på den svenska byggmarknaden.

SIBS har jobbat med Byggvarubedömningen i många år och har nu tagit samarbetet ett steg vidare med förhoppningen att kunna vara med och utveckla Byggvarubedömningen ytterligare.

Då SIBS moduler byggs i Malaysia och majoriteten av byggmaterialen handlas lokalt, har det största arbetet varit att stötta leverantörerna i att ta fram den dokumentation som behövs och få alla produkter bedömda och godkända. Det är bara i Sverige som det finns en tradition av att göra denna typ av miljöbedömningar av byggvaror och kemikalier utifrån dess innehåll.

Ett gediget arbete att bedöma produkterna

Totalt har cirka 1 600 artiklar analyserats och över 90 produkter har skickats in för bedömning till Byggvarubedömningen. SIBS har skickat in bedömningarna för leverantörens räkning, då det endast är SIBS som använder produkterna på den svenska marknaden.

“Som koncern nyttjar vi alla delar av Byggvarubedömningen då vi förutom arbetet med att hjälpa våra leverantörer är projektörer och letar bästa materialval till kommande projekt. Vi väljer produkter, upprättar loggböcker och är en långsiktig fastighetsägare och förvaltare av loggböckerna”, säger Jon Mellqvist, Hållbarhetschef på SIBS

“Personligen känns det väldigt kul att jobba på ett företag som nu är medlem i Byggvarubedömningen. Jag började redan 2007 med att göra bedömningar åt Byggvarubedömningen och har sedan dess arbetat mycket i systemet”, fortsätter Jon.



Hållbara och smarta lägenheter i Vallentuna Centrum

I Vallentuna Centrum, precis invid Vallentuna torg uppför Sveaviken två projekt om totalt 72 lägenheter. I Vallentuna Prästgård, där polishuset en gång låg, färdigställs just nu 36 studentlägenheter och på grannfastigheten, Vallentuna Rickeby, färdigställs 36 hyreslägenheter.

Vallentuna är en växande kommun och stora satsningar görs på infrastruktur och bostadsbyggnad. Med sina två projekt vid Vallentuna torg är Sveaviken en stor del av utvecklingen av Vallentuna centrum som förnyas, utvecklas och får en rejäl ansiktslyftning.

I utformningen av Sveavikens nya fastigheter i Vallentuna är rymliga lägenheter, minimal miljöpåverkan, vackra långlivade material och anpassning till dagens smarta teknologi

självklarheter. Byggnaderna utformas för att inordna sig i mötet mellan villaområdet och Vallentuna centrum och stärka helhetsupplevelsen. Taken får liknande lutning och utformning som omkringliggande bebyggelse och fasaderna utförs i ljust tegel samt och puts.

Båda projekten är miljöcertifierade enligt Miljöbyggnad Silver. Miljöbyggnad är en svensk miljöcertifiering som ger bra miljöer att leva, arbeta och leka i. Genom noggrann kontroll av huset med sexton olika indikatorer för energianvändning, inomhusmiljö och material säkerställer Miljöbyggnad att byggnaden du vistas i är bra för dig och för miljön. Montaget av husen påbörjades i månadskiftet maj-juni 2022 och lägenheterna beräknas vara färdigställda innan årsskiftet 2022.



Banbrytande projektering förenar flexibilitet och rationalism

MOKO vill utmana och förändra byggbranschens sätt att projektera med nya tankesätt och avancerade digitala verktyg. Vi samlar all kompetens under ett och samma tak med ett gemensamt mål, att effektivisera byggandet. Med vår produkt- och projekteringsfilosofi, våra digitala verktyg och en välutvecklad process kan vi höja kvaliteten och korta ledtiden vid projektering.

Patrik Jensen grundade tillsammans med SIBS och tidigare kollegor MOKO 2018, men påbörjade redan innan detta att bygga och utveckla verktyg för att effektivisera projekteringen som konsult på Tyréns. "Jag är byggkonstruktör i grunden men har även arbetat 50% som industridoktorand på Luleå tekniska universitet samtidigt som jag arbetade som konsult med industriellt byggande, inriktning på byggsystem. Jag började tidigt att brinna för att effektivisera projektering och utveckla byggsystem och ville ha de bästa personerna på de olika delarna med mig i utvecklandet; arkitektur, konstruktion, installation samt IT-stöd."

Ett byggsystem som skapar värde i hela kedjan

"Vi kan genom vårt utvecklade och digitaliserade byggsystem bygga bostäder med varierande design, anpassade efter de förutsättningar som t ex slutkund, detaljplaner och mark sätter, samtidigt som vi nyttjar fördelarna med standardiserade tekniklösningar. På så sätt kan vi nå ut till en större marknad, nå enkelheten i produktionen och förena produktflexibilitet med rationell produktion, utan att för den skull massproducera exakt likadana flerfamiljshus", säger Patrik

"Systemet bygger på en Modulariseringsmetodik. Enkelt förklarar är vårt skelett alltid lika och gränssnitten mellan olika komponenter väl definierade, men sedan kan vi hela tiden anpassa utseendet och layout efter de krav som ställs av marknaden, beställare och detaljplaner. För att åstadkomma både produktflexibilitet och rationell produktion bryter vi ner det färdiga huset i volymelement, och de valda begränsningarna i byggsystemet hanterar variansen som uppkommer då varje hus är unikt till sin utformning. Vi styckar upp ett hus på samma sätt som när du köper en bil och väljer inredning, funktioner, fälgar etc."

"Det finns flera företag inom andra branscher som är duktiga på dessa metoder. Ett exempel är Scania som utgår från samma grund i sina produkter. Ändå ser de olika ut, har olika funktioner och användningsområden", fortsätter Patrik.

Digitaliserar och effektiviserar byggprocessen

"För att säkerställa en rationell produktion måste regler för byggsystemet förmedlas tidigt i processen. Genom att vi utvecklar och nyttjar arkitekturobjekt redan i prospektfasen så säkerställer vi byggbarheten och minimerar risken för ad-hoc-lösningar senare i värdekedjan. Eftersom projektet har

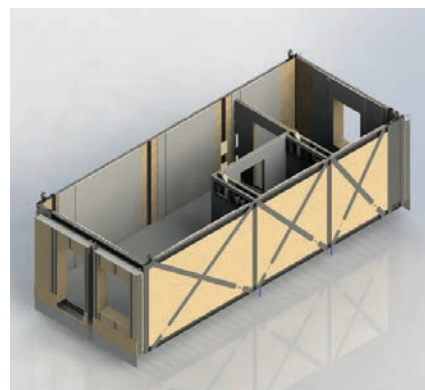
"Jag brinner för möjligheten och vinsten i att förena produktflexibilitet med rationell produktion, utan att för den skull massproducera likadana flerfamiljshus."



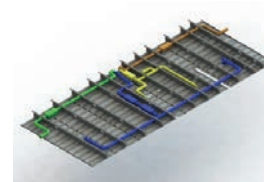
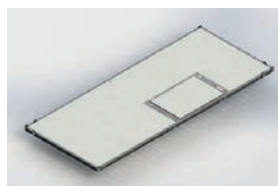
PATRIK JENSEN
VD, MOKO AB

anpassats tidigt efter byggsystemet kan vi automatisera ritningsframtagningen till fabriken som producerar modulerna. Då har vi både ett effektivt och lönsamt arbetssätt."

"Den stora utmaningen är att systemet ska klara av alla olika krav, från t ex en detaljplan. För att klara utmaningen arbetar vi ständigt med att utveckla och hålla byggsystemet ajour utifrån ändrade beställarkrav, normändringar och synpunkter från produktionen. Genom att nyttja digitaliseringsmöjligheterna får vi bättre kvalitet på färdiga handlingar och kan minimera ledtiderna", säger Patrik.



Byggsystemet är modulariserat och delmoduler kan kombineras för att skapa varierad slutprodukt.



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 864 varav 40 kvinnor och 824 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 driftsresultatet 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 identi-

fiera, mäta, kontrollera och begränsa riskerna i verksamheten. Väsentliga risker i SIBS verksamhet utgörs av omvärldsrisker såsom försämrade 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.

Ägarfördelning per den 30 juni 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
Totalt	555 555	100,0

Händelser efter rapportperiodens utgång

☑ Sveaviken Bostad förvärvar byggrätter vid Kallfors Golfklubb i Södertälje kommun. Affären omfattar cirka 350 byggrätter fördelat på 16 flerbostadshus, motsvarande cirka 24 000 kvm ljus BTA.

Koncernens resultaträkning

TKR	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2022 apr-jun	2021 apr-jun	2021 jul- 2022 jun	2021 jan-dec
Hysesintäkter	16 150	8 049	10 497	4 072	24 703	16 602
Projekt och entreprenad intäkter	546 845	426 059	354 491	206 190	957 147	836 361
Totala intäkter	562 995	434 108	364 988	210 262	981 849	852 963
Kostnader projekt och entreprenadverksamhet	-562 907	-425 311	-370 952	-207 431	-935 397	-797 801
Fastighetskostnader	-3 826	-1 332	-2 503	-680	-5 251	-2 757
Bruttoresultat	-3 738	7 466	-8 466	2 151	41 201	52 404
Aktiverat arbete för egen räkning	53 479	42 712	24 821	22 415	104 047	93 280
Utvecklingskostnader	-53 479	-42 712	-24 821	-22 415	-104 047	-93 280
Administrationsomkostnader	-47 412	-20 317	-24 466	-12 885	-92 578	-65 483
Avskrivningar icke projektrelaterade	-7 925	-6 695	-3 982	-3 392	-1 229	-
Rörelseresultat före värdeförändring	-59 074	-19 546	-36 914	-14 126	-52 607	-13 080
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	43 452	82 043	41 101	67 050	220 509	259 100
Övriga rörelseintäkter	2 222	797	-	-	2 874	1 449
Övriga rörelsekostnader	-3	-32	-794	-177	-309	-338
Resultat från intresseföretag	316 701	144 024	134 329	79 007	592 285	419 607
Rörelseresultat	303 297	207 285	137 721	131 754	762 752	666 739
Finansiella intäkter	532	40	363	-16	1 052	560
Finansiella kostnader	-37 573	-31 626	-18 627	-13 744	-72 786	-66 839
Resultat före skatt	266 256	175 699	119 458	117 994	691 018	600 460
Skatter	-1 928	-21 596	-376	-13 812	-37 866	-57 534
Periodens resultat	264 328	154 103	119 081	104 182	653 152	542 926
Hänförligt till						
Moderföretagets aktieägare	261 865	154 103	117 166	104 182	653 456	545 693
Innehav utan bestämmande inflytande	2 463	-	1 915	-	-304	-2 767
Summa periodens resultat	264 328	154 103	119 081	104 182	653 152	542 926
PERIODENS RESULTAT	264 328	154 103	119 081	104 182	653 152	542 926
Övrigt totalresultat						
<i>Poster som kan komma att omklassificeras till resultaträkningen</i>						
Uppskrivning rörelsefastigheter	-	-	-	-	20 232	20 232
Omräkningsdifferenser	5 860	2 861	6 198	-337	10 518	7 519
Övrigt totalresultat för året, netto efter skatt	5 860	2 861	6 198	-337	30 750	27 751
Summa totalresultat för perioden	270 188	156 964	125 279	103 845	683 902	570 676
Totalresultat hänförligt till:						
Moderföretagets aktieägare	267 725	156 964	123 364	103 845	684 204	573 443
Innehav utan bestämmande inflytande	2 463	-	1 915	-	-304	-2 767
Summa totalresultat för perioden	270 188	156 964	125 279	103 845	683 902	570 676

Kommentarer till totalresultatet delårsrapport januari - juni 2022

Hysesintäkterna uppgick under perioden till 16 150 Tkr och driftkostnaderna till 3 826 Tkr.

Koncernen redovisar projekt och entreprenadintäkter om 546 845 Tkr och kostnader motsvarande 562 907 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 53 479 Tkr och aktiveras i balansräkningen på posten Balanserade utvecklingskostnader.

Administrationskostnaderna uppgick till 47 412 Tkr och avskrivningarna i resultaträkningen om 7 925 Tkr är övervägande hänförliga till avskrivning av utvecklingskostnader.

Koncernens värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 43 452 Tkr, varav 46 027 Tkr avser avyttring av underliggande fastighet till joint venture.



SIBS andra fabrik i Malaysia. Fabriken planeras vara i drift under tredje kvartalet 2022.



SIBS första fabrik i Malaysia.

Koncernens rapport över finansiell ställning

TKR	2022 jan-juni	2021 jan-juni	2021 jan-dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Balanserade utvecklingskostnader	320 743	229 279	272 627
Förvaltningsfastigheter	2 449 149	492 302	679 998
Rörelsefastigheter	383 470	168 237	273 995
Nyttjanderättstillgångar	4 858	20 307	2 159
Förbättringskostnader på annans fastighet	39	-	41
Maskiner och inventarier	48 610	39 245	33 690
Uppskjuten skattefordran	12 567	-	12 054
Andelar i intresseföretag	654 375	435 001	673 191
Fordringar på intresseföretag	-	-	-
Övriga långfristiga fordringar	7 716	7 716	7 716
Summa anläggningstillgångar	3 881 526	1 392 087	1 955 471
Omsättningstillgångar			
Varulager	57 220	52 303	58 610
Upparbetade ej fakturerade intäkter	55 640	293 171	238 025
Kundfordringar	10 311	1 348	246 700
Fordringar hos intresseföretag	303 113	56 994	299 058
Övriga fordringar	105 983	61 416	55 806
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 068	8 474	6 890
Likvida medel	367 402	289 601	178 926
Summa omsättningstillgångar	906 737	763 307	1 084 016
SUMMA TILLGÅNGAR	4 788 263	2 155 394	3 039 487

Koncernens rapport över finansiell ställning

TKR	2022 jan-juni	2021 jan-juni	2021 jan-dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital	556	500	556
Övrigt tillskjutet kapital	486 944	237 000	486 944
Reserver	7 743	-23 007	1 883
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	1 011 913	458 458	850 049
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 507 156	672 951	1 339 431
Innehav utan bestämmande inflytande	6 803	7 107	4 340
Summa eget kapital	1 513 959	680 058	1 343 771
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	2 327 715	846 676	955 195
Uppskjutna skatteskulder	40 415	39 385	39 652
Övriga avsättningar	4 435	-	6 821
Summa långfristiga skulder	2 372 565	886 061	1 001 668
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	116 276	180 133	179 096
Fakturerad ej upparbetad intäkt	119 579	119 588	2 414
Leverantörsskulder	124 276	81 231	126 853
Skulder till intresseföretag	-	47 215	77 429
Aktuella skatteskulder	1 166	2 341	417
Övriga skulder	445 047	110 403	242 954
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	95 394	48 364	64 886
Summa kortfristiga skulder	901 739	589 275	694 048
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 788 263	2 155 394	3 039 487

Kommentarer till koncernens balansräkning delårsrapport januari - juni 2022

Förvaltningsfastigheter

Posten förvaltningsfastigheter ökar under perioden. Ökningen är till övervägande del hänförlig till förvärv från joint ventures.

Andelar i intressebolag

Andelar i intressebolag uppgår till 654 375 Tkr. Förändringen under perioden avser avyttring och förvärv av gemensamt ägda projekt samt underliggande värdejusteringar på gemensamt ägda projekt.

Upparbetade ej fakturerade kostnader / Fakturerade ej upparbetade kostnader

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

Långfristiga skulder

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



Koncernens Kassaflödesanalys

TKR	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2022 apr-jun	2021 apr-jun	2021 jan-dec
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster	266 256	175 699	119 458	117 993	600 460
- Avskrivningar och nedskrivningar	22 693	14 730	13 931	7 644	30 223
- Realisationsresultat	-	-	-	-	-48 552
- Kapitaliserad ränta	-	2 075	-	2 075	3 515
- Verkligt värdeförändring via resultaträkning	-43 452	-82 043	-41 101	-67 050	-259 100
- Resultatandel intresseföretag, joint venture	-316 701	-143 011	-134 329	-77 994	-362 953
- Orealiserade kursdifferenser	-14 528	1 531	-11 924	361	3 748
	-85 732	-31 019	-53 964	-16 971	-32 659
Betald inkomstskatt	-582	-3 360	361	-2 722	-6 980
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-86 314	-34 379	-53 603	-19 693	-39 639
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Minskning(+)/ökning(-) av varulager	5 299	501	-4 021	-1 827	-2 861
Minskning(+)/ökning(-) av kortfristiga fordringar	361 393	-122 137	-150 447	-89 548	-280 359
Minskning(-)/ökning(+)	154 058	130 987	252 491	130 524	168 155
Summa förändring i rörelsekapitalet	520 750	9 351	98 023	39 149	-115 065
Kassaflöde från den löpande verksamheten	434 436	-25 028	44 419	19 456	-154 704
Investeringsverksamheten					
Aktiverade utvecklingskostnader	-53 479	-41 208	-24 821	-20 911	-89 918
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-350 203	-6 304	-13 646	-6 297	-14 567
Förvärv av rörelsefastigheter	-98 061	-61 802	-59 581	-61 599	-138 782
Förvärv, kaptialtillskott intresseföretag	85 500	-	95 000	-	-52 122
Försäljning/Förvärv andelar i intresseföretag, Joint Venture	-	-9 296	-	-12	-
Förvärv/Försäljning av dotterbolag	-158 346	-10 955	-28 227	-10 955	-106 407
Lån till intresseföretag	-	-	-	-	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-18 005	-12 892	-15 451	-7 195	-10 869
Försäljning materiella anläggningstillgångar	-	-	-	-	397
Förändring långfristiga värdepapper	-	-	-	50	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-592 594	-142 457	-46 726	-106 919	-412 269
Finansieringsverksamheten					
Erhållna aktieägartillskott	-	-	-	-	-
Nyemission	-	-	-	-	250 000
Utdelning	-100 000	-	-100 000	-	-
Upptagna obligationslån	-	236 865	-	59 895	236 865
Upptagna övriga lån	-	-	-	-	-
Upptagna banklån	656 969	4 152	427 885	4 152	47 254
Amortering banklån	-183 992	-12 242	-132 718	-2 859	-17 211
Amortering leasingskuld	-	-	-	-	-
Amortering aktieägarlån	-	-	-	-	-
Lån till Joint Venture	-27 516	-	-22 011	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	345 461	228 775	173 156	61 188	516 908
PERIODENS KASSAFLÖDE	187 303	61 290	170 848	-26 275	-50 065
Likvida medel vid periodens början	178 926	228 151	195 627	316 191	228 151
Kursdifferens i likvida medel	1 173	160	926	-315	840
Likvida medel vid periodens slut	367 402	289 601	367 402	289 601	178 928

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

TKR	2022 jan-juni	2021 jan-juni	2021 jan-dec
Eget kapital			
Ingående eget kapital moderbolagets aktieägare	1 339 431	515 987	515 987
Periodens resultat	261 865	154 103	545 693
Utdelning	-100 000	-	-
Annat eget kapital	5 860	2 861	277 751
Summa eget kapital moderbolagets aktieägare	1 507 156	672 951	1 339 431
Innehav utan bestämmande inflytande	4 340	7 107	7 107
Periodens resultat	2 463	-	-2 767
Summa eget kapital innehav utan bestämmande inflytande	6 803	7 107	4 340
Utgående eget kapital	1 513 959	680 058	1 343 771

Moderbolagets Resultaträkning

TKR	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2022 apr-jun	2021 apr-jun	2021 jul- 2022 jun	2021 jan-dec
Nettoomsättning	14 374	2 114	6 951	759	-9 147	3 113
Aktiverat arbete för egen räkning	55 353	42 712	26 695	22 415	80 639	93 280
Övriga rörelseintäkter	42	35	1	35	28	35
	69 769	44 861	33 647	23 209	71 521	96 429
Rörelsens kostnader						
Övriga rörelsekostnader	-19 600	-5 640	-10 412	-16	13 628	-332
Utvecklingskostnader	-49 408	-39 507	-24 390	-21 000	-83 379	-93 280
Administrationsomkostnader	-14 399	-14 328	-6 625	-10 243	-35 802	-35 874
Rörelseresultat	-13 639	-14 614	-7 781	-8 050	-34 033	-33 058
Resultat från finansiella investeringar						
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	-	245 748	245 748
Ränteintäkter och liknande resultatposter	727	544	727	-	6 079	6 262
Räntekostnader och liknande resultatposter	-25 640	-28 402	-13 639	-12 184	-62 084	-59 322
Resultat efter finansiella poster	-38 551	-42 472	-20 693	-20 234	155 710	159 629
Erhållna koncernbidrag	-	-	-	-	-	-
Skatt	-	-	-	-	-	-
PERIODENS RESULTAT	-38 551	-42 472	-20 693	-20 234	155 710	159 629

Moderbolagets Balansräkning

TKR	2022 jan-juni	2021 jan-juni	2021 jan-dec
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter	325 980	230 783	275 990
	325 980	230 783	275 990
Materiella anläggningstillgångar			
Förbättringsutgifter på annans fastighet	39	-	41
Inventarier	362	791	370
	401	791	411
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	207 785	160 259	205 260
Fordringar hos koncernföretag	281 702	180 630	637 141
Andelar i intresseföretag	35	35	35
Fordringar hos intresseföretag	-	33 046	-
Andra långfristiga fordringar	7 716	3 749	7 716
	497 237	377 719	850 152
Summa anläggningstillgångar	823 618	609 293	1 126 553
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	12 639	2 922	-
Fordringar hos koncernföretag	17 382	-	-
Fordringar hos intresseföretag	18 800	-	31 633
Övriga fordringar	4 539	4 025	3 278
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 437	4 759	1 515
	54 796	11 706	36 426
Kassa och bank	312 405	274 468	149 788
Summa omsättningstillgångar	367 201	286 174	186 214
SUMMA TILLGÅNGAR	1 190 820	895 467	1 312 766

Moderbolagets Balansräkning

TKR	2022 jan-juni	2021 jan-juni	2021 jan-dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	556	500	556
Fond för utvecklingsutgifter	325 980	230 783	275 990
	326 536	231 283	276 546
Fritt eget kapital			
Övrigt tillskjutet kapital	486 944	237 000	486 944
Balanserat resultat	-304 582	-269 016	-314 222
Periodens resultat	-38 552	-42 472	159 629
	143 811	-74 488	332 351
Summa eget kapital	470 347	156 795	608 897
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	-	67 923	29 319
Långfristiga räntebärande skulder	594 840	631 960	593 400
	594 840	699 883	622 719
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-
Leverantörsskulder	28 889	12 920	2 963
Skatteskulder	-	305	216
Skulder till koncernföretag	81 789	-	66 536
Skulder till intresseföretag och joint venture	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	3 344	-	844
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 611	25 564	10 592
	125 633	38 789	81 151
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 190 820	895 467	1 312 766

Segmentrapportering

	Förvaltningsrörelse*		Övrig koncern		Justeringar		Totalt koncernen		Förvaltningsrörelse*	Övrig koncern	Justeringar	Totalt koncernen
	2022 jan-jun	2022 apr-jun	2022 jan-jun	2022 apr-jun	2022 jan-jun	2022 apr-jun	2022 jan-jun	2022 apr-jun	2021 jan-dec	2021 jan-dec	2021 jan-dec	2021 jan-dec
TKR												
Hysesintäkter	21 848	11 329	-	-	-5 698	-832	16 150	10 497	28 276	-	-11 674	16 602
Projekt och entreprenad intäkter	-	-	546 845	354 491	-	-	546 845	354 491	-	836 361	-	836 361
Totala intäkter	21 848	11 329	546 845	354 491	-5 698	-832	562 995	364 988	28 276	836 361	-11 674	852 963
Kostnader projekt och entreprenadverksamhet	-	-	-562 907	-370 952	-	-	-562 907	-370 952	-	-797 801	-	-797 801
Fastighetskostnader	-7 202	-3 508	-	-	3 376	1 005	-3 826	-2 503	-5 450	-	2 693	-2 757
Bruttoresultat	14 646	7 821	-16 062	-54 621	-2 322	173	-3 738	-8 466	22 826	38 560	-8 981	52 405
Aktiverat arbete för egen räkning	-	-	53 479	24 821	-	-	53 479	24 821	-	93 280	-	93 280
Utvecklingskostnader	-	-	-53 479	-24 821	-	-	-53 479	-24 821	-	-93 280	-	-93 280
Administrationskostnader	-4 269	-2 847	-44 278	-21 808	1 136	189	-47 412	-24 466	-3 308	-51 391	2 662	-52 037
Avskrivningar icke projektrelaterade	-	-	-7 925	-3 982	-	-	-7 925	-3 982	-	-13 446	-	-13 446
Rörelseresultat före värdeförändring	10 377	4 975	-68 265	-41 988	-1 186	362	-59 075	-36 915	19 518	-26 277	-6 319	-13 078
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-2 912	-5 263	46 363	46 363	-	-	43 451	41 100	65 789	193 311	-	259 100
Övriga rörelseintäkter	-	-	2 222	-791	-	-	2 222	-791	-	1 449	-	1 449
Övriga rörelsekostnader	-	-	-3	-3	-	-	-3	-3	-	-338	-	-338
Resultat från intresseföretag	-	-	316 515	135 041	186	-712	316 701	134 329	-	413 288	6 319	419 607
Rörelseresultat	7 465	-288	296 831	138 622	-1 000	-350	303 296	137 720	85 307	581 433	0	666 740
Finansiella intäkter	-	-	532	364	-	-	532	364	0	560	-	560
Finansiella kostnader	-9 923	-4 227	-28 650	-14 750	1 000	350	-37 573	-18 627	-9 306	-57 533	-	-66 839
Resultat före skatt	-2 458	-4 515	268 713	124 236	0	0	266 256	119 457	76 001	524 460	0	600 461
Skatter	-4 116	-3 059	2 188	2 683	-	-	-1 928	-376	-13 799	-43 735	-	-57 534
Periodens resultat	-6 574	-7 575	270 901	126 919	0	0	264 327	119 081	62 202	480 725	0	542 927
TILLGÅNGAR												
Balanserade utvecklingskostnader	-	-	320 743	320 743	-	-	320 743	320 743	-	272 627	-	272 627
Förvaltningsfastigheter	2 332 200	2 332 200	-	-	-220 153	337 102	2 449 149	2 449 149	1 294 494	-	-614 496	679 998
Andelar i intresseföretag	-	-	654 375	654 375	-	-	654 375	654 375	-	673 191	-	673 191
Övriga tillgångar	120 679	120 679	1 243 317	1 243 317	-	-	1 363 996	1 363 996	222 189	1 191 483	-	1 413 672
Summa tillgångar	2 452 879	2 452 879	2 218 435	2 218 435	-220 153	337 102	4 788 262	4 788 262	1 516 683	2 137 301	-614 496	3 039 488
EGET KAPITAL OCH SKULDER												
Eget kapital	306 689	306 689	1 207 270	1 207 270	-	-	1 513 959	1 513 959	295 205	1 048 567	-	1 343 772
Räntebärande skulder	1 640 216	1 640 216	686 826	686 826	-248 600	365 549	2 443 991	2 443 991	521 481	612 810	-	1 134 291
Övriga skulder	505 974	505 974	324 339	324 339	-	-	830 313	830 313	699 997	-138 572	-	561 425
Summa eget kapital och skulder	2 452 879	2 452 879	2 218 435	2 218 435	-248 600	365 549	4 788 263	4 788 263	1 516 683	1 522 805	0	3 039 488

*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-juni	2021 jan-juni
Ingående värde	679 997	393 000
Investeringar i fastigheter	332 104	-
Förvärv fastigheter	1 650 050	17 259
Värdeförändring	-2 926	82 043
Investeringsstöd	-206 297	-
Omklassificering JV	-3 779	-
Utgående värde	2 449 149	492 302

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-juni	2021 jan-juni
Andelar intresseföretag		
Ingående anskaffningsvärde	673 191	258 117
Förvärv/ Tillskott	18 879	10 358
Resultatandel intresseföretag	316 701	144 024
Utdelning	-	-
Omklassificering	-354 396	22 502
Utgående redovisat värde	654 375	435 001

Stockholm den 26 augusti 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 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.

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 3 publiceras 29 november 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 26 augusti 2022.