

 SIBS

# Delårsrapport

Andra kvartalet

Januari – juni 2023



# Ledande industriell producent av lägenhetsmoduler på den globala marknaden

## 1. Sverige

Cirka 2 000 färdigställda lägenheter.

Cirka 1 600 lägenheter under produktion, varav huvuddelen levereras till intressebolag

Ca 89 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 om produktion, leverans och installation av 2 174 fullt utrustade och nyckelfärdiga lägenheter, fördelade på 35 huskroppar. Produktionen är i full gång och hela projektet skall vara färdigställt under tredje kvartalet 2024. NEOM är världens största pågående urbaniseringsprojekt.

## 4. Malaysia

Två fabriker i Penang

Total produktionskapacitet om cirka 6 000 moduler per år

Ca 1 005 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 - juni 2023

## April - juni 2023

- Nettoomsättningen uppgick till 453,8 (365,0) MSEK, varav hyresintäkterna (inklusive SIBS andel av joint venture) uppgick till 20,7 (11,3) MSEK.
- Rörelseresultatet för perioden var -251,0 (137,76) MSEK.
- Marknadsvärdet för våra färdigställda fastigheter uppgick till 1 300,5 (868,7) MSEK.
- Produktionsstart om 2 174 lägenheter, samtliga i Neom, Saudi arabien (208).

## Januari - juni 2023

- Nettoomsättningen uppgick till 992,7 (5 630) MSEK, varav hyresintäkterna (inklusive SIBS andel av joint venture) uppgick till 41,2 (21,8) MSEK.
- Rörelseresultatet för perioden var -288,8 (303,3) MSEK.
- Marknadsvärdet för våra färdigställda fastigheter uppgick till 1 300,5 (868,7) MSEK.
- Produktionsstart om 2 174 lägenheter, samtliga i Neom, Saudi arabien (536).
- Specifik energianvändning för byggnader som varit i drift minst ett år: 40 kWh/kvm i genomsnitt.

## Väsentliga händelser under andra kvartalet

- 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 i maj 2023 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 utgörs av en kommersiell lokal, samt ett fristående parkeringshus med 161 platser. Förvaltningen hanteras även fortsättningsvis av Sveaviken Bostad.
- SIBS har i maj 2023 tecknat avtal med NEOM i Saudiarabien för leverans av 2 174 bostäder fördelat på 35 huskroppar. Projektstart skedde under andra kvartalet och hela projektet skall levereras och driftsättas fram till tredje kvartalet 2024.
- Sveaviken Bostad AB har i juni 2023 genom helägda dotterbolag avyttrat fastigheterna Järfälla Barkarby 2:59, 2:297 samt 2:298 till CBRE Investment Management (CBRE IM) för en av bolagets fonders räkning. Fastigheten omfattar totalt 16 874 kvm fördelat på 350 lägenheter, 105 parkeringsplatser samt kommersiella lokaler om 2 547 kvm.

**332** FÄRDIGSTÄLLDA  
LÄGENHETER  
JAN-JUN 2023

**3 820** LÄGENHETER  
UNDER  
UPPFÖRANDE

**MSEK**  
**1 300** MARKNADSVÄRDE  
FÄRDIGSTÄLLDA  
FASTIGHETER INKL  
JOINT VENTURES

**1 179** LÄGENHETER  
I FÖRVALTNING

**11 605** BYGGRÄTTER  
I SVENSKA  
PORTFÖLJEN

**40** KWH/KVM SPECIFIK  
ENERGIANVÄNDNING  
I GENOMSNIITT

**653** MWH  
GENERERAD SOLEL

## NYCKELTAL

MSEK	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2023 apr-jun	2022 apr-jun	2022 jul- 2023 jun	2022 jan-dec
Hysesintäkter inklusive SIBS andel av joint venture	41,2	21,8	20,7	11,3	74,4	55,0
Hysesintäkter	38,2	16,2	18,2	10,5	68,3	46,2
Årligt Hyresvärde färdigställda fastigheter*	62,3	88,1	62,3	88,1	62,3	111,9
Beräknat normaliserat årligt driftöverskott färdigställda fastigheter*	53,0	77,3	53,0	77,3	53,0	95,0
Uthyrningsgrad (ekonomisk) i %	99%	99%	99%	98%	99%	99%
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-231,2	43,4	-217,3	41,1	-273,2	1,5
Res. från intressebolag och SIBS andel av joint venture	-14,8	316,7	-9,8	134,3	59,1	390,5
Rörelseresultat	-288,8	303,3	-251,0	137,7	-255,3	336,7
Resultat efter skatt	-439,4	264,4	-355,5	119,0	-433,1	270,6
Marknadsvärde färdigställda förvaltningsfastigheter	1 300,5	2 306,0	1 300,5	2 306,0	1 300,5	2 263,0
Marknadsvärde färdigställda fastigheter**	868,7	2 433,0	868,7	2 433,0	868,7	2 439,9
Produktionsstartade lgh under perioden	2 174	536	2 174	208	2 608	970
Färdigställda lgh under perioden	332	263	91	132	659	590
Lgh i förvaltning	1 179	1 144	1 179	1 144	1 179	1 471
Lgh under uppförande	3 820	1 871	3 820	1 871	3 820	1 978
Lgh under projektutveckling	9 648	10 039	9 648	10 039	9 648	9 959
Totalt antal lgh	14 647	13 054	14 647	13 054	14 647	13 408
Förändring byggrättsportfölj perioden, lgh	-332	518	-91	518	305	1 442
Uthyrningsbar yta färdigställda fastigheter, kvm*	39 638	44 796	39 638	44 796	39 638	52 222
Soliditet	29,1%	31,6%	29,1%	31,6%	29,1%	31,4%
Justerad soliditet (justerad för likvida medel)	30,0%	34,2%	30,0%	34,2%	30,0%	32,2%
Belåningsgrad färdigställda fastigheter	50,6%	64,3%	50,6%	64,3%	50,6%	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

**Detta kvartal har varit en period av fortsatt förändring och tillväxt för oss på SIBS. Vi har vidareutvecklat vår affärsmodell och tagit ytterligare steg mot att förverkliga våra strategiska mål.**

Som tidigare nämnt arbetar vi aktivt med att omforma vår verksamhet för att anpassa oss till föränderliga marknadsförhållanden. Våra första internationella samarbeten har tagit form och visar nu den riktiga globala potentialen i vår produktportfölj. Vår exceptionella kapacitet och förmåga att anpassa system och produktion för olika regelverk, klimat och behov har varit avgörande för framgångarna. Vi viktas även om vår balansräkning för att frigöra kapital till vår internationella satsning.

## SIBS i omvärlden

På den svenska marknaden ser vi inga nära förestående tecken på en ljusning för bostadsprojekt. Inflationen verkar envis och sjunker endast långsamt vilket rimligen innebär att en kommande sänkning av räntebanan från Riksbanken kommer dröja längre än vad många hoppades på i våras. Vi ser heller inga tecken på politiska initiativ i närtid som skulle kunna få fart på projektutvecklingen.

Vår andra stora marknad i Mellanöstern där vi just nu är aktiva i ett av världens största urbaniseringsprojekt, visar på en annan dynamik. Här rör sig utvecklingsprojekten framåt i hög fart, utvecklingen av marknadsränder har inte lika stor betydelse och behoven av moderna och klimatsmarta bostäder är mycket stora.

Medvetna om dessa faktorer har vi fortsatt ta beslut som stöder vårt långsiktiga arbete. Vårt engagemang för att skapa aktieägarvärde står starkt. SIBS har alltid närt en vision att bli en global ledare inom modulärt byggande. Det senaste året har viktiga steg på den resan tagits genom avtal såväl i England som i Mellan Östern - vår närvaro i dessa och kommande nya marknader gör oss mindre känsliga för konjunktur och marknadsvängningar i enskilda länder.

Den svenska marknaden har påverkats signifikant av rådande konjunktur med rekordligt antal nya byggstarter men våra pågående JV-projekt fortsätter att rulla framåt med över 1500 lägenheter i produktion under 2023-2024. Dessutom har vi en betydande portfölj med ca 10 000 tillkommande byggrätter i attraktiva lägen runt om i Sverige.

## Produktionsstart av 2 174 lägenheter i Neom

Under kvartalet har vi satsat intensivt för att uppfylla våra åtaganden gentemot NEOM i Saudiarabien. Vårt engagemang i detta projekt är en bekräftelse på vår kapacitet att hantera omfattande och komplexa leveranser. Genom intensivt arbete har vi säkerställt att stora materialbeställningar har genomförts och att vår produktionskapacitet har utökats genom rekrytering av hundratals nya medarbetare i Malaysia och Saudiarabien. Inom kort kommer den första modulära leveransen att avgå från Malaysia

På plats i NEOM startas nu markarbeten upp, och vårt svenska team har precis landat på plats för att tillsammans med övriga internationella medarbetare ta emot modulerna och påbörja monteringen. Den första leveransen kommer att följas av 1-2 fartyg i



månaden, vilket kommer att resultera i överlämnandet av ca 2 200 nyckelfärdiga och fullt inredda lägenheter till NEOM före sommaren 2024. Dessa leveranser representerar inte bara vårt engagemang utan också vår kapacitet att leverera på en global skala.

Vi ser också fram emot att under hösten sätta i gång produktionen för våra projekt i Storbritannien, vilket ytterligare stärker vår internationella närvaro.

## Strategiska fastighetsförsäljningar och kapitalomstrukturering för framtida tillväxt

Parallellt med förberedelserna för våra internationella åtaganden har vi under våren och sommaren fortsatt att balansera vår portfölj och omstrukturera vår balansräkning. I två separata transaktioner avyttrade vi under det andra kvartalet sex fullt uthyrda bostadsfastigheter.

Till följd av förändrade marknadsvillkor och vald tidpunkt för dessa avyttringar redovisar vi en värdeminskning i kvartalet. Genom transaktionerna har vi dock kunnat frigöra kapital som nu investeras i vår utökade produktionskapacitet. Detta ger oss möjlighet att effektivt hantera den starka efterfrågan vi ser på de internationella marknaderna. Dessutom bekräftar dessa avyttringar till välrenommerade stora institutioner, efter omfattande due diligence-processer, den genomgående höga kvaliteten på våra produkter.

Även om vi kan konstatera att SIBS produkterbjudande just nu möter en stor efterfrågan finns det anledning att vara vaksam och ödmjuk inför framtidens utmaningar. Vi ökar vår produktionskapacitet i snabb takt och lägger därför extra mycket fokus på bibehållen kvalitet i både leverans och i slutprodukt. Vi ser även till att våra leverantörsrelationer är långsiktigt hållbara, för att säkerställa stabilitet i våra leveranskedjor.

## Global ledare inom industriell produktion av bostäder

Jag är mycket stolt över SIBS utveckling och vår framgång internationellt samtidigt som vi ödmjukt och metodiskt navigerar på den svenska marknaden. SIBS startade 2016 med en vision om att omforma bostadsbyggandet. Idag står företaget som en global ledare inom industriell och storskalig produktion av flerbostadshus. Jag ser fram emot resten av året med en positiv och målinriktad inställning. Jag vill tacka hela organisationen för deras engagemang att leverera på vår nya strategi. Det är tydligt att SIBS är ett flexibelt, anpassningsbart och långsiktigt bolag.

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



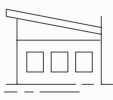
Utvecklar, äger och förvaltar bostäder inom koncernen på den nordiska marknaden.

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.

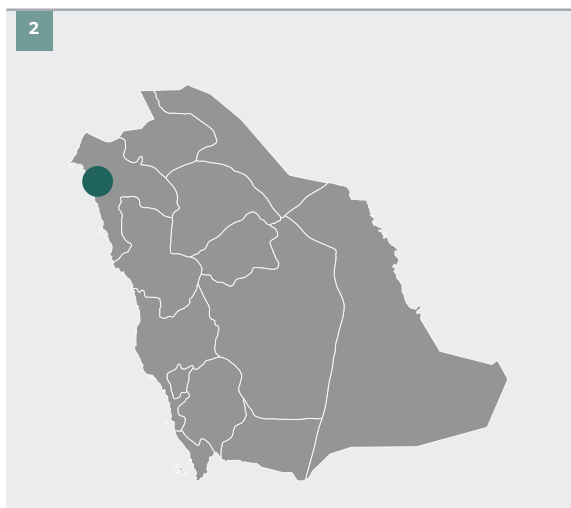
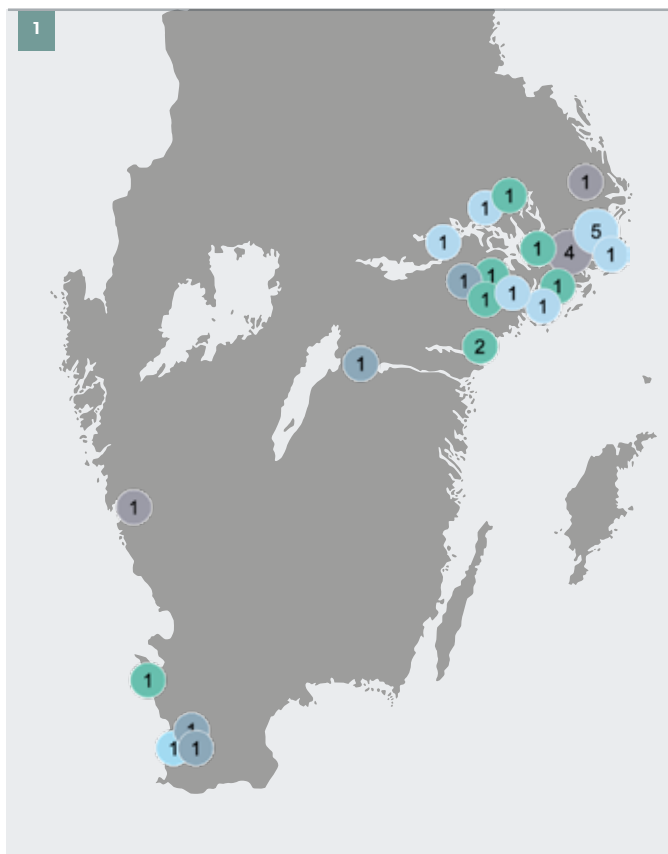
## SPS Flow

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 2 474 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	28	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	2024
Mariefred station etapp 2 **	Strängnäs	161	Lagakraftvunnen	2024
Linköping *	Linköping	48	Lagakraftvunnen	2024
Portkvarteren	Lund	100	Lagakraftvunnen	2024
Hyllie	Malmö	120	Lagakraftvunnen	2025
Rogaland	Stockholm	400	Detaljplaneskede	2024
Eskilstuna	Eskilstuna	300	Detaljplaneskede	2024
Kallfors	Södertälje	350	Detaljplaneskede	2024
Hemmesta	Värmdö	300	Detaljplaneskede	2024
Tangenten Sorgenfri	Malmö	400	Detaljplaneskede	2025
Enköping station**	Enköping	500	Detaljplaneskede	2025
Maltesholm	Stockholm	100	Detaljplaneskede	2025
Ruletten	Sollentuna	300	Detaljplaneskede	2025
Tumba	Botkyrka	560	Detaljplaneskede	2025
Söderby 2	Haninge	280	Detaljplaneskede	2025
Kassmyra	Botkyrka	2 000	Detaljplaneskede	2026
Kassmyra	Botkyrka	2 000	Detaljplaneskede	2027
Sjödalen	Huddinge	100	Detaljplaneskede	2027
Kungsbacka	Kungsbacka	1 000	Inväntar planbesked	2026
Kornboden	Rimbo	200	Inväntar planbesked	2027
Skiffern	Huddinge	280	Inväntar planbesked	2027
Konservatorn	Stockholm	160	Inväntar planbesked	2027

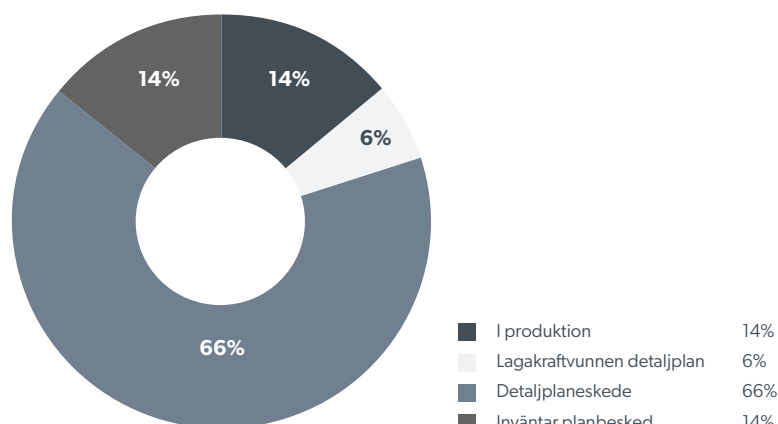
**Total**

**11 605**

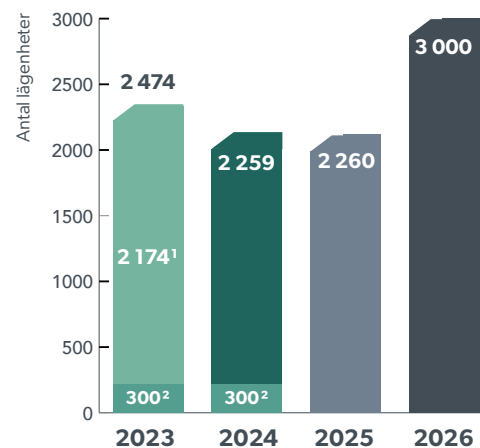
\* Joint venture (50/50) med Slättö

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

## PROJEKTSTATUS



## PRODUKTIONSTARTER



<sup>1)</sup> Produktionsstarter NEOM, Saudiarabien

<sup>2)</sup> Bedömda produktionsstarter England

# Från vision till verklighet. Ledande global aktör inom hållbart industriellt bostadsbyggande



**SIBS startade 2016 med en vision om att omforma bostadsbyggandet. Idag står företaget som en global ledare inom industriell och storskalig produktion av flerbostadshus.**

Genom SIBS effektiva, flexibla och skalbara system har bolaget skapat en plattform för hållbara bostäder med unika patenterade lösningar som fokuserar på hög kvalitet och låg energiförbrukning. SIBS har även integrerat en cirkulär dimension, där husen är utformade för att kunna demonteras och flyttas vid förändrade bostadsbehov.

Redan i starten identifierade SIBS det globala behovet av storskalig industriell bostadsproduktion och anpassade ambitionen därefter. Initialt byggdes bostäder för egen förvaltning, vilket möjliggjorde utvärdering och optimering av både byggsystem och produktionsprocesser. Denna övergång banade sedan vägen för att erbjuda högkvalitativa bostäder till externa partners.

År 2018 invigdes SIBS första fabrik följt av en andra fabrik 2022. Idag har över 2 000 bostäder producerats, och med produktionskapacitet för omkring 6 000 lägenheter årligen riktar sig SIBS nu mot att vara en säljande aktör av industriellt producerade bostäder på den globala marknaden.

## **Förändrad affärsmodell och internationella affärer**

Den nya strategiska inriktningen innebär även avyttring av en del av SIBS helägda fastigheter, helt i linje med den långsiktiga planen att alltmer producera högkvalitativa bostäder åt externa aktörer. Denna förändring har stärkt företagets position på marknaden, något som stöds av betydande institutionella investerare som förvärvat flera av fastigheterna.

Fokus ligger nu främst på industriell försäljning, och nyligen har SIBS uppdaterat sin affärsmodell med två huvudsakliga områden: Industriell försäljning för den globala marknaden och Bostadsutveckling samt förvaltning på den nordiska marknaden. Genom att erbjuda nyckelfärdiga hus och skräddarsydda lösningar för olika geografiska marknader och behov, möjliggör SIBS en bred och flexibel verksamhet.

Bland framgångarna under 2022 och 2023 finns två betydande internationella affärer. Ett avtal med NEOM, världens största urbaniseringsprojekt i Saudiarabien, omfattar leverans av över 2 000 bostäder. Dessutom syftar ett partnerskap med brittiska Donard Living till att årligen bygga cirka 1 000 lägenheter i Storbritannien och Irland.

## **Anpassning till nordiskt klimat likvärt som ökenklimat**

SIBS exceptionella kapacitet och förmåga att anpassa system och produktion för olika regelverk, klimat och behov har varit avgörande för framgångarna. Företagets byggsystem och produktion är flexibla och kan anpassas till olika marknader, vilket tydligt demonstreras genom deras arbete i både Sveriges nordliga klimat och NEOMs ökenklimat. SIBS är även en av få aktörer som kan leverera färdiga modulära hus där även korridorer, trapphus och schakt produceras modulärt.

## **Kvalitet under tillväxt**

Den snabba tillväxten har inte skett på bekostnad av kvalitet eller kontroll. Företaget fortsätter att noggrant planera varje steg i sin utveckling innan nästa steg tas. Det skalbara systemet och de integrerade kvalitetskontrollerna möjliggör en smidig expansion som kan anpassas efter marknadens behov.

På kort tid har SIBS genom sin innovativa och hållbara metodik skapat en påtaglig förändring inom bostadsbyggandet. Genom att erbjuda högkvalitativa, energieffektiva och cirkulära bostäder har företaget tagit stora steg mot en mer hållbar framtid för branschen. Med en stark tillväxt och ett tydligt fokus på industriell försäljning är SIBS väl rustade för att fortsätta vara en ledande aktör och driva positiv förändring på global nivå.

## **Certifierad kvalitet enligt globala och lokala regelverk**

*Certifierad kvalitet i enlighet med globala och lokala standarder är central för SIBS. Företagets ledningssystem är certifierat enligt EN 1090, ISO 9001 och ISO 14001, samt för produktion och konstruktion enligt ISO 45001. SIBS är även certifierade enligt BOPAS Planering och BOPAS Tillverkning, en certifieringsstandard i Storbritannien som bekräftar deras åtagande för hållbarhet, prestanda och lång livslängd för byggnaderna. SIBS Malaysia har erhållit ISO-certifiering för kvalitets-, miljö- och arbetsmiljöledningssystem.*

# Produktionsstart 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. Nu har produktionen startat.**

## Topmoderna 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 lufttätthet 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. Produktionen har startat och projektet kommer i sin helhet att levereras och driftsättas 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 intäkt- och resultateffekt på enskilda kvartal. Intäkt- 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 1 095 varav 54 kvinnor och 1 041 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 30 juni 2023

Ägare	Antal aktier	Ägande i %
Industrium AB	146 772	24,0
Neptunia Invest AB	106 554	17,4
J&G Invest AB	101 156	16,6
Ramstedt Gruppen AB	72 558	11,9
Exoro Capital AB	52 156	8,5
Övriga aktieägare	132 019	21,6
<b>Totalt</b>	<b>611 215</b>	<b>100,0</b>

# Koncernens resultaträkning i sammandrag

MSEK	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2023 apr-jun	2022 apr-jun	2022 jul- 2023 jun	2022 jan-dec
Hysesintäkter	38,2	16,2	18,2	10,5	68,3	46,2
Projekt och entreprenad intäkter	954,5	546,8	435,6	354,5	1 745,7	1 338,1
<b>Nettoomsättning</b>	<b>992,7</b>	<b>563,0</b>	<b>453,8</b>	<b>365,0</b>	<b>1 814,0</b>	<b>1 384,3</b>
Fastighetskostnader	-10,8	-3,8	-3,7	-2,5	-15,0	-8,1
Kostnader projekt och entreprenadverksamhet	-969,4	-562,9	-445,0	-371,0	-1 721,0	-1 314,3
<b>Bruttoresultat</b>	<b>12,5</b>	<b>-3,7</b>	<b>5,1</b>	<b>-8,5</b>	<b>78,0</b>	<b>61,9</b>
Aktiverat arbete för egen räkning	59,1	53,5	33,0	24,8	110,4	104,8
Utvecklingskostnader	-59,1	-53,5	-33,0	-24,8	-110,4	-104,8
Administrationsomkostnader	-53,5	-47,4	-27,7	-24,5	-114,2	-108,1
Avskrivningar icke projektrelaterade	-8,2	-7,9	-4,0	-3,9	-16,2	-16,0
<b>Rörelseresultat före värdeförändring</b>	<b>-49,2</b>	<b>-59,0</b>	<b>-26,6</b>	<b>-36,9</b>	<b>-52,4</b>	<b>-62,2</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-231,3	43,4	-217,3	41,1	-273,2	1,5
Övriga rörelseintäkter	6,5	2,2	2,7	-	10,4	7,0
Övriga rörelsekostnader	-	-3,0	-	-0,8	0,8	-0,1
Resultat från intresseföretag	-14,8	316,7	-9,8	134,3	59,1	390,5
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-288,8</b>	<b>303,3</b>	<b>-251,0</b>	<b>137,7</b>	<b>-255,3</b>	<b>336,7</b>
Finansiella intäkter	1,8	0,5	1,0	0,4	6,1	4,9
Finansiella kostnader	-129,4	-37,5	-79,6	-18,6	-201,3	-109,5
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-416,4</b>	<b>266,3</b>	<b>-329,6</b>	<b>119,5</b>	<b>-450,5</b>	<b>232,1</b>
Skatter	-23,0	-1,9	-25,9	-0,4	17,4	38,5
<b>Periodens resultat</b>	<b>-439,4</b>	<b>264,4</b>	<b>-355,5</b>	<b>119,0</b>	<b>-433,1</b>	<b>270,6</b>
<b>Hänförligt till</b>						
Moderföretagets aktieägare	-443,6	261,9	-358,7	117,0	-439,0	266,4
Innehav utan bestämmande inflytande	4,2	2,5	3,2	2,0	5,9	4,2
<b>Summa periodens resultat</b>	<b>-439,4</b>	<b>264,4</b>	<b>-355,5</b>	<b>119,0</b>	<b>-230,1</b>	<b>270,6</b>
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>-439,4</b>	<b>264,4</b>	<b>-355,5</b>	<b>119,0</b>	<b>-433,1</b>	<b>270,6</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>						
<i>Poster som kan komma att omklassificeras till resultaträkningen</i>						
Uppskrivning rörelsefastigheter	-5,6	-	-	-	14,7	20,3
Omräkningsdifferenser	-10,9	5,8	-4,2	6,2	5,4	22,2
<b>Övrigt totalresultat för året, netto efter skatt</b>	<b>-16,5</b>	<b>5,8</b>	<b>-4,2</b>	<b>6,2</b>	<b>20,1</b>	<b>42,5</b>
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>-455,9</b>	<b>270,2</b>	<b>-359,7</b>	<b>125,3</b>	<b>-413,0</b>	<b>313,1</b>
<b>Totalresultat hänförligt till:</b>						
Moderföretagets aktieägare	-459,5	267,7	-362,9	123,4	-422,6	304,6
Innehav utan bestämmande inflytande	3,6	2,5	3,2	1,9	9,6	8,5
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>-455,9</b>	<b>270,2</b>	<b>-359,7</b>	<b>125,3</b>	<b>-413,0</b>	<b>313,1</b>

# Kommentarer till totalresultatet

## delårsrapport januari - juni 2023

Hysesintäkterna uppgick under perioden till 38,2 (16,2) MSEK och driftkostnaderna till 10,8 (3,8) MSEK. Ökningarna förklaras av att koncernen äger ett större hyresbestånd jämfört med motsvarande period föregående år.

Koncernen redovisar projekt och entreprenadintäkter om 954,5 (546,8) MSEK och kostnader motsvarande 969,4 (562,9) 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

intressebolagen. I takt med att fastigheterna i intressebolagen färdigställs kommer 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 samt att projektfastigheterna endast till ringa del är färdigställda och producerar ett driftöverskott.

Under perioden har koncernen fortsatt sitt arbete med att utveckla byggsystemet och dess processer. Kostnaderna för utveckling har uppgått till 59,1 (53,5) MSEK och aktiveras i balansräkningen på posten Balanserade utvecklingskostnader.

Administrationskostnaderna uppgick till 53,5 (47,4) MSEK och avskrivningarna i resultaträkningen uppgick till 8,2 (7,9) MSEK och är övervägande hänförliga till avskrivning av utvecklingskostnader.

# Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

MSEK	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2022 jan-dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Balanserade utvecklingskostnader	420,4	320,7	366,7
Förvaltningsfastigheter	2 217,2	2 449,1	2 809,2
Rörelsefastigheter	558,0	383,5	500,5
Nyttjanderättstillgångar	1,6	4,9	3,2
Förbättringskostnader på annans fastighet	0,7	-	0,1
Maskiner och inventarier	95,0	48,6	82,3
Uppskjuten skattefordran	50,0	12,6	52,8
Andelar i intresseföretag	638,4	654,4	727,8
Övriga långfristiga fordringar	7,7	7,7	7,7
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>3 989,0</b>	<b>3 881,5</b>	<b>4 550,4</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Varulager	154,5	57,2	134,9
Kundfordringar	8,2	10,3	5,6
Upparbetade ej fakturerade intäkter	210,1	55,6	46,5
Fordringar hos intresseföretag	62,3	303,1	317,6
Övriga fordringar	60,0	106,0	78,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18,7	7,1	114,5
Likvida medel	149,2	367,4	122,6
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>663,0</b>	<b>906,7</b>	<b>820,1</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>4 652,0</b>	<b>4 788,3</b>	<b>5 370,5</b>



# Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

MSEK	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2022 jan-dec
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Moderbolagets aktieägare</b>			
Aktiekapital	0,6	0,6	0,6
Övrigt tillskjutet kapital	737,4	486,9	618,8
Reserver	28,5	7,7	44,4
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	569,6	1 012	1 014,4
<b>Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>1 336,1</b>	<b>1 507,2</b>	<b>1 678,2</b>
Innehav utan bestämmande inflytande	16,2	6,8	12,8
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 352,3</b>	<b>1 514</b>	<b>1 691,0</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Långfristiga räntebärande skulder	1 651,0	2 327,7	2 291,6
Uppskjutna skatteskulder	54,5	40,4	40,6
Övriga skulder	340,8	-	354,7
Övriga avsättningar	4,8	4,4	4,3
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>2 051,1</b>	<b>2 372,5</b>	<b>2 691,2</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga räntebärande skulder	210,4	116,3	178,9
Fakturerad ej upparbetad intäkt	67,5	119,6	145,6
Leverantörsskulder	426,6	124,3	253,5
Skulder till intresseföretag	70,0	-	186,0
Aktuella skatteskulder	0,7	1,2	1,7
Övriga skulder	473,4	540,4	224,3
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 248,6</b>	<b>901,8</b>	<b>988,3</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>4 652,0</b>	<b>4 788,3</b>	<b>5 370,5</b>

# Kommentarer till koncernens finansiella ställning delårsrapport januari - juni 2023

## **Förvaltningsfastigheter**

Koncernens förvaltningsfastigheter har vid periodens slut ett bedömt marknadsvärde om 2 217,2 (2 449,1) MSEK vilket även inkluderar byggrätter värderade till 543,8 (117,0) MSEK

Under perioden har koncernen investerat 14,5 (382,9) 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 638,4 (654,4) MSEK. Se även kommentarer till posten *Resultat från intresseföretag*.

## **Upparbetade ej fakturerade kostnader/ Fakturerade ej upparbetade kostnader**

I posterna återfinns fordringar om 210,1 (55,6) MSEK och skulder om 67,5 (119,6) MSEK. Dessa poster avser nettot av upparbetade och ej fakturerade produktionskostnader i de projekt som bedrivs i, och faktureras till intressebolagen.

## **Långfristiga skulder**

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

# Koncernens Kassaflödesanalys

MSEK	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2023 apr-jun	2022 apr-jun	2022 jan-dec
<b>Den löpande verksamheten</b>					
Resultat efter finansiella poster	-416,4	266,2	-329,6	119,5	232,1
- Avskrivningar och nedskrivningar	28,0	22,7	14,3	13,9	41,1
- Kapitaliserad ränta	-	-	-	-	14,7
- Verkligt värdeförändring via resultaträkning	231,3	-43,4	217,3	-41,1	42,1
- Resultatandel intresseföretag, joint venture	14,8	-316,7	9,8	-134,3	-390,5
- Orealiserade kursdifferenser och övriga poster	-2,2	-14,5	1,2	-12	-0,6
	<b>-144,5</b>	<b>-85,7</b>	<b>-87,0</b>	<b>-54,0</b>	<b>-61,1</b>
Betald inkomstskatt	-10,8	-	-4,7	0,4	-4,0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-155,3</b>	<b>-86,3</b>	<b>-91,7</b>	<b>-53,6</b>	<b>-65,1</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>					
Minskning(+)/ökning(-) av varulager	-23,0	5,3	-84,6	-4,0	-71,6
Minskning(+)/ökning(-) av kortfristiga fordringar	221,3	361,4	163,9	-150,4	344,8
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-51,4	154,0	-76,7	252,4	115,2
<b>Summa förändring i rörelsekapitalet</b>	<b>146,9</b>	<b>520,7</b>	<b>2,6</b>	<b>98,0</b>	<b>388,4</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-8,4</b>	<b>434,4</b>	<b>-89,1</b>	<b>44,4</b>	<b>323,3</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Aktiverade utvecklingskostnader	-59,1	-53,5	-33,0	-24,8	-104,8
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-14,5	-350,2	1,5	-13,6	-384,1
Förvärv av rörelsefastigheter	-82,9	-98,1	-70,7	-59,6	-197,3
Förvärv, kapitalstillskott intresseföretag	1,0	85,5	-0,4	95,0	-9,1
Förvärv/försäljning dotterbolag	104,2	-158,3	104,2	-28,2	-273,4
Lån till intresseföretag	-	-	-	-	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-27,8	-18,0	-16,2	-15,5	-60,5
Förändring långfristiga värdepapper	-	-	-	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-79,1</b>	<b>-592,6</b>	<b>-14,6</b>	<b>-46,7</b>	<b>-1 029,2</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Utdelning	-	-100,0	-	-100,0	-100,1
Nyemission	118,6	-	118,6	-	131,9
Upptagna banklån	217,4	657,0	125,5	427,9	683,7
Amortering banklån	-85,0	-184,0	-50,6	-132,7	-25,8
Lån till intresseföretag	-136,7	-27,5	-22,5	-22,0	-41,1
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>114,3</b>	<b>345,5</b>	<b>171,0</b>	<b>173,2</b>	<b>648,6</b>
<b>PERIODENS KASSAFLÖDE</b>	<b>26,8</b>	<b>187,3</b>	<b>67,3</b>	<b>170,8</b>	<b>-57,3</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	122,6	178,9	81,9	195,7	178,9
<b>Kursdifferens i likvida medel</b>	-0,2	1,2	-	0,9	1,0
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	149,2	367,4	149,2	367,4	122,6

# Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

MSEK	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2022 jan-dec
<b>Eget kapital</b>			
Ingående eget kapital moderbolagets aktieägare	1 678,2	1 339,4	1 339,4
Periodens resultat	-443,5	261,9	266,4
Utdelning	-	-100,0	-
Annat eget kapital	-17,2	5,9	-59,5
Nyemission	118,6	-	131,9
<b>Summa eget kapital moderbolagets aktieägare</b>	<b>1 336,1</b>	<b>1 507,2</b>	<b>1 678,2</b>
Innehav utan bestämmande inflytande	12,8	4,3	4,3
Periodens resultat	3,4	2,5	8,5
<b>Summa eget kapital innehav utan bestämmande inflytande</b>	<b>16,2</b>	<b>6,8</b>	<b>12,8</b>
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>1 352,3</b>	<b>1 514,0</b>	<b>1 691,0</b>

# Moderbolagets Resultaträkning i sammandrag

MSEK	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2023 apr-jun	2022 apr-jun	2022 jul- 2023 jun	2022 jan-dec
Nettoomsättning	12,5	14,4	6,3	6,9	24,9	26,7
Aktiverat arbete för egen räkning	59,1	55,3	33,0	26,7	110,5	106,8
Övriga rörelseintäkter	1,4	-	-	-	5,4	4,1
	<b>73,0</b>	<b>69,8</b>	<b>39,3</b>	<b>33,6</b>	<b>140,8</b>	<b>137,6</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>						
Övriga rörelsekostnader	-	-19,6	-	-10,4	-	-
Utvecklingskostnader	-57,1	-49,4	-30,6	-24,4	-114,0	-106,8
Administrationsomkostnader	-27,5	-14,4	-15,7	-6,6	-44,3	-50,4
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-11,6</b>	<b>-13,6</b>	<b>-7,0</b>	<b>-7,8</b>	<b>-17,5</b>	<b>-19,6</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>						
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	-	-70,0	-70,0
Resultat från andelar i intresseföretag	1,4	-	-	-	1,8	0,4
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5,9	0,7	4,3	0,7	8,2	3,0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-35,9	-25,6	-18,6	-13,6	-66,2	-55,9
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-40,2</b>	<b>-38,5</b>	<b>-21,3</b>	<b>-20,7</b>	<b>-143,7</b>	<b>-142,1</b>
Skatt	-	-	-	-	17,3	17,3
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>-40,2</b>	<b>-38,5</b>	<b>-21,3</b>	<b>-20,7</b>	<b>-126,4</b>	<b>-124,8</b>

# Moderbolagets Balansräkning i sammandrag

MSEK	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2022 jan-dec
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Balanserade utgifter	425,8	326,0	372,0
	<b>425,8</b>	<b>326,0</b>	<b>372,0</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förbättringsutgifter på annans fastighet	-	-	0,1
Inventarier	0,3	0,4	0,4
	<b>0,3</b>	<b>0,4</b>	<b>0,5</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	237,8	207,8	237,8
Fordringar hos koncernföretag	316,3	281,7	316,3
Andelar i intresseföretag	-	-	-
Uppskjuten skattefordran	17,3	-	17,3
Andra långfristiga fordringar	7,7	7,7	7,7
	<b>579,1</b>	<b>497,2</b>	<b>579,1</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 005,2</b>	<b>823,6</b>	<b>951,6</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar	13,1	12,7	0,7
Fordringar hos koncernföretag	203,1	17,4	145,6
Fordringar hos intresseföretag	9,3	18,8	30,7
Övriga fordringar	3,3	5,9	6,2
	<b>228,8</b>	<b>54,8</b>	<b>183,2</b>
<b>Kassa och bank</b>	<b>133,8</b>	<b>312,4</b>	<b>122,5</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>362,6</b>	<b>367,2</b>	<b>305,8</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 367,8</b>	<b>1 190,8</b>	<b>1 257,3</b>

# Moderbolagets Balansräkning i sammandrag

MSEK	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2022 jan-dec
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital	0,6	0,6	0,6
Fond för utvecklingsutgifter	425,8	326,0	372,0
	<b>426,4</b>	<b>326,6</b>	<b>372,6</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Övrigt tillskjutet kapital	237,0	237,0	237,0
Balanserat resultat	-529,3	-304,6	-350,6
Överkursfond	500,4	249,9	381,8
Periodens resultat	-40,2	-38,5	-124,8
	<b>167,9</b>	<b>143,8</b>	<b>143,4</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>594,4</b>	<b>470,4</b>	<b>516,0</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Långfristiga räntebärande skulder	597,7	594,8	596,3
	<b>597,7</b>	<b>594,8</b>	<b>596,3</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga räntebärande skulder	40,0	-	40,0
Leverantörsskulder	68,2	28,9	9,2
Skulder till koncernföretag	24,6	81,7	64,0
Övriga skulder	42,9	15,0	31,8
	<b>175,7</b>	<b>125,6</b>	<b>145,0</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 367,8</b>	<b>1 190,8</b>	<b>1 257,3</b>

# Segmentrapportering

MSEK	Förvaltningsrörelse*		Övrig koncern		Justeringar		Totalt koncernen		Förvaltningsrörelse*	Övrig koncern	Justeringar	Totalt koncernen
	2023 jan-jun	2023 apr-jun	2023 jan-jun	2023 apr-jun	2023 jan-jun	2023 apr-jun	2023 jan-jun	2023 apr-jun	2022 jan-dec	2022 jan-dec	2022 jan-dec	2022 jan-dec
Hysesintäkter	41,2	20,7	-	-	-3,0	-2,5	38,2	18,2	55,0	-	-8,8	46,2
Projekt och entreprenad intäkter	-	-	954,5	435,7	-	-	954,5	435,7	-	1 338,1	-	1 338,1
<b>Totala intäkter</b>	<b>41,2</b>	<b>20,7</b>	<b>954,5</b>	<b>435,7</b>	<b>-3,0</b>	<b>-2,5</b>	<b>992,7</b>	<b>453,9</b>	<b>55,0</b>	<b>1 338,1</b>	<b>-8,8</b>	<b>1 384,3</b>
Kostnader projekt och entreprenadverksamhet	-	-	-969,3	-445	-	-	-969,3	-445	-	-1 314,4	-	-1 314,4
Fastighetskostnader	-12,9	-5,7	-	-	2,1	2,0	-10,8	-3,7	-12,5	-	4,4	-8,1
<b>Bruttoresultat</b>	<b>28,3</b>	<b>15</b>	<b>-14,8</b>	<b>-9,3</b>	<b>-0,9</b>	<b>-0,5</b>	<b>12,6</b>	<b>5,2</b>	<b>42,5</b>	<b>23,7</b>	<b>-4,4</b>	<b>61,8</b>
Aktiverat arbete för egen räkning	-	-	59,1	85,2	-	-	59,1	85,2	-	104,8	-	104,8
Utvecklingskostnader	-	-	-59,1	-82,5	-	-	-59,1	-85,2	-	-104,8	-	-104,8
Administrationskostnader	-2,9	-1,3	-50,6	-26,4	-	-	-53,5	-27,7	-11,9	-96,3	-	-108,2
Avskrivningar icke projektrelaterade	-	-	-8,2	-4,1	-	-	-8,2	-4,1	-	-16,0	-	-16,0
<b>Rörelseresultat före värdeförändring</b>	<b>25,4</b>	<b>13,7</b>	<b>-73,6</b>	<b>-39,8</b>	<b>-0,9</b>	<b>-0,5</b>	<b>-49,1</b>	<b>-26,6</b>	<b>30,6</b>	<b>-88,6</b>	<b>-4,4</b>	<b>-62,4</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-222,1	-208,9	-9,2	-8,4	-	-	-231,3	-217,3	-111,4	112,9	-	1,5
Övriga rörelseintäkter	-	-	6,4	2,6	-	-	6,4	2,6	-	7,0	-	7,0
Övriga rörelsekostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultat från intresseföretag	-	-	-15,7	-10,2	0,9	0,5	-14,8	-9,7	-	386,1	4,4	390,5
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-196,7</b>	<b>-195,2</b>	<b>-92,1</b>	<b>-55,8</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-288,8</b>	<b>-251</b>	<b>-80,8</b>	<b>417,4</b>	<b>-</b>	<b>336,6</b>
Finansiella intäkter	-	-	1,8	1,1	-	-	1,8	1,1	-	4,9	-	4,9
Finansiella kostnader	-40,4	-11,0	-89	-68,6	-	-	-129,4	-79,6	-32,6	-76,9	-	-109,5
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-237,1</b>	<b>-206,2</b>	<b>-179,3</b>	<b>-123,3</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-416,4</b>	<b>-329,5</b>	<b>-113,4</b>	<b>345,4</b>	<b>-</b>	<b>232,0</b>
Skatter	-23,1	-25,8	-	-0,1	-	-	-23,0	-25,8	22,9	15,6	-	38,5
<b>Periodens resultat</b>	<b>-260,2</b>	<b>-232,0</b>	<b>-179,2</b>	<b>-123,3</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-439,4</b>	<b>-355,3</b>	<b>-90,5</b>	<b>360,9</b>	<b>-</b>	<b>270,5</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>												
Balanserade utvecklingskostnader	-	-	420,4	420,4	-	-	-	-	-	366,7	-	366,7
Förvaltningsfastigheter	1 668	1 668	549,2	549,2	-	-	-	-	2 263,0	546,2	-	2 809,2
Andelar i intresseföretag	-	-	638,4	638,4	-	-	-	-	-	727,8	-	727,8
Övriga tillgångar	232,4	232,4	1 143,6	1 143,6	-	-	-	-	97,6	1 376,2	-	1 473,8
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 900,4</b>	<b>1 900,4</b>	<b>2 751,6</b>	<b>2 751,6</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 360,6</b>	<b>3 016,9</b>	<b>-</b>	<b>5 377,5</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>												
Eget kapital	158,7	158,7	1 193,6	1 193,6	-	-	-	-	234,4	1 456,6	-	1 691,0
Räntebärande skulder	839,9	839,9	1 021,5	1 021,5	-	-	-	-	1 614,9	1 210,3	-	2 825,2
Övriga skulder	901,8	901,8	536,5	536,5	-	-	-	-	511,3	350,0	-	861,3
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>1 900,5</b>	<b>1 900,5</b>	<b>2 751,5</b>	<b>2 751,5</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 360,6</b>	<b>3 016,9</b>	<b>-</b>	<b>5 377,5</b>

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



# Noter

## NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

SIBS tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU. Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt årsredovisningslagen. De redovisningsprinciper och metoder som tillämpas överensstämmer med de som beskrivs i SIBS årsredovisning för 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-jun	2022 jan-dec
<b>Ingående värde</b>	2 809,2	680,0
Investeringar i fastigheter	14,5	382,9
Förvärv fastigheter	810,8	2 003,1
Värdeförändring	-231,3	-46,7
Avyttring fastigheter	-1 259,6	-
Investeringsstöd	-	-206,3
Omklassificering JV	73,6	-3,8
<b>Utgående värde</b>	<b>2 217,2</b>	<b>2 809,2</b>

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

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

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

## NOT 4 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	2023 jan-jun	2022 jan-dec
<b>Ingående anskaffningsvärde</b>	<b>727,8</b>	<b>673,2</b>
Förvärv/ Tillskott	-	18,9
Resultatandel intresseföretag	-14,8	390,5
Utdelning	-1,4	-0,4
Omklassificering	-73,6	-354,4
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>638,0</b>	<b>727,8</b>

Stockholm den 25 augusti 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.

## 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.

## 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 3 publiceras 29 November 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 25 augusti 2023.