

SIBS

Delårs- rapport

januari – september 2021



Delårsrapport januari - september 2021

Juli - september 2021

- ☑ Kvartalets hyresintäkter (inklusive SIBS andel av joint venture) ökade till 8,9 MSEK
- ☑ Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 100%
- ☑ Rörelseresultatet uppgick till ca 106,9 MSEK
- ☑ Marknadsvärdet för våra färdigställda fastigheter uppgick till 1 049 MSEK (SIBS andel)
- ☑ Produktionsstart om 268 lägenheter
- ☑ Utökad byggrättsportföljen med ytterligare 126 lägenheter
- ☑ Egenproducerad el från solceller som andel av beräknad total fastighetsenergi i bestånd: 28%
- ☑ Beräknad energiprestanda i bestånd, medelvärde: 27 kWh/kvm, år

Januari – september 2021

- ☑ Periodens hyresintäkter (inklusive SIBS andel av joint venture) ökade till 18,5 MSEK
- ☑ Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 100 %
- ☑ Rörelseresultatet uppgick till ca 314,1 MSEK
- ☑ Marknadsvärdet för våra färdigställda fastigheter uppgick till 1 049 MSEK (SIBS andel)
- ☑ Produktionsstart om 906 lägenheter
- ☑ Utökad byggrättsportföljen med ytterligare 578 lägenheter
- ☑ Egenproducerad el från solceller som andel av beräknad total fastighetsenergi i bestånd: 26%
- ☑ Beräknad energiprestanda i bestånd, medelvärde: 28 kWh/kvm, år

Väsentliga händelser under tredje kvartalet

- ☑ Sveaviken Bostad vann markanvisning i Linköping där 48 lägenheter kommer uppföras.
- ☑ Sveaviken Bostad skrev arrendeavtal med Helsingborg om att uppföra 78 lägenheter i Gåsebäck.
- ☑ SIBS har ingått avsiktsförklaring om att bilda ett Joint Venture med Slättö Value Add II för att utveckla drygt 4 000 lägenheter från SIBS projektportfölj.
- ☑ SIBS initierar ett skriftligt förfarande och genomför en riktad nyemission om 250 mkr till en grupp investerare.
- ☑ Sveaviken Bostad färdigställer 75 hyresrätter i stadsdelen Brunshög i Lund och genomför förvärvet av fastigheten Lund Parasollet 2.
- ☑ SIBS erhöll certifiering enligt ISO 9001 och 14001.

Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

- ☑ SIBS genomförde en riktad nyemission om 250 mkr till en grupp investerare.
- ☑ Slättö Sveaviken Bostad AB har skapats och aktieägaravtal ingåtts. Vidare har första affären genomförts vilket omfattar förvärv av åtta projekt om 1 700 lägenheter i Storstockholm och Mälardalen med ett färdigställt värde om ca 5 miljarder kronor. Samtliga dessa projekt har sålts från Sveaviken Bostad.
- ☑ Sveaviken Bostad förvärvade fastighet i Örebro med 117 hållbara nybyggda hyresrätter.
- ☑ Sveaviken Bostad vann markanvisning i Lund och planerar för ca 100 lägenheter.

NYCKELTAL

| TKR | 2021 jan-sep | 2020 jan-sep | 2021 jul-sep | 2020 jul-sep | 2020 okt- 2021 sep | 2020 jan-dec |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
| Hysesintäkter inklusive SIBS andel av joint venture | 18 571 | 7 433 | 8 946 | 3 652 | 24 218 | 13 081 |
| Hysesintäkter | 12 103 | 7 433 | 4 054 | 3 652 | 16 628 | 11 958 |
| Årligt Hyresvärde färdigställda fastigheter* | 44 853 | 25 441 | 44 853 | 25 441 | 50 996 | 31 584 |
| Beräknat normaliserat årligt driftöverskott färdigställda fastigheter* | 38 541 | 21 792 | 38 541 | 21 792 | 43 895 | 27 146 |
| Uthyrningsgrad (ekonomisk): 100% | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 67% |
| Värdetförändring förvaltningsfastigheter | 222 560 | 24 068 | 140 517 | -89 625 | 259 655 | 61 163 |
| Res. Från intressebolag och SIBS andel av joint venture | 134 007 | 156 499 | -10 016 | 90 214 | 152 997 | 175 489 |
| Rörelseresultat | 314 197 | 153 361 | 106 912 | -11 966 | 364 704 | 203 868 |
| Resultat efter skatt | 213 064 | 134 318 | 58 962 | 8 557 | 241 304 | 162 558 |
| Marknadsvärde färdigställda förvaltningsfastigheter | 603 000 | 393 000 | 603 000 | 393 000 | 603 000 | 393 000 |
| Marknadsvärde färdigställda fastigheter* | 1 049 000 | 705 000 | 1 049 000 | 705 000 | 1 049 000 | 705 000 |
| Produktionsstartade lgh under perioden | 906 | 543 | 268 | 346 | 906 | 543 |
| Färdigställda lgh under perioden | 351 | 406 | 75 | - | 351 | 445 |
| Lgh i förvaltning | 754 | 562 | 754 | 562 | 1 433 | 562 |
| Lgh under uppförande | 1 302 | - | 1 302 | - | 2 411 | 707 |
| Lgh under projektutveckling | 5 017 | 3 506 | 5 017 | 506 | 5 017 | 4 311 |
| Totalt antal lgh | 7 073 | 4 933 | 7 073 | 647 | 7 076 | 5 580 |
| Förändring byggrättsportfölj perioden, lgh | 578 | - | 126 | - | 578 | 1 362 |
| Uthyrningsbar yta färdigställda fastigheter, kvm | 32 164 | 17 102 | 32 164 | 17 102 | 32 164 | 22 940 |
| Soliditet | 29,0% | 34,8% | 29,0% | 36,0% | 29,0% | 33,8% |
| Justerad soliditet (justerad för likvida medel) | 30,5% | 35,2% | 30,5% | 36,4% | 30,5% | 39,6% |
| Belåningsgrad färdigställda fastigheter | 57,8% | 59,9% | 57,8% | 59,9% | 57,8% | 59,0% |

* SIBS andel

VD har ordet

SIBS Group levererar enligt plan och växlar samtidigt upp tempot

Det tredje kvartalet har varit intensivt och framgångsrikt på flera olika plan. Vi har färdigställt vår tusende lägenhet samt landat i vårt omfattande JV med Slättö. I projektet Parasollet i Lund har 75 lägenheter färdigställts och erbjudits marknaden. Projektet möttes av stort intresse och blev snabbt fullt uthyrt vilket betyder att vi har fortsatt 100% uthyrningsgrad i vårt färdigställda bestånd som är erbjudna marknaden. Vi har produktionsstartat 268 bostäder i Nyköping och Vallentuna vilket ger att vi nu har 1 302 bostäder i produktion.

Utökad byggrättsportfölj

Vi fortsätter stärka vår byggrättsportfölj och under kvartalet har den utökats med totalt 126 byggrätter i Linköping och Helsingborg. Det har skett dels genom markanvisning, dels genom direktanvisning från kommun. Vi är tacksamma för det fortsatta fina förtroende vi får av kommunerna att bidra till utvecklingen av samhället.

Fraktpriser fortsatt höga men signaler pekar på nedgång

Primärt ligger fraktpriserna fortsatt på en historiskt hög nivå under kvartalet men visar tydliga signaler på att vara på väg nedåt efter periodens utgång. Detta gäller primärt bulkfrakt, där några index visar på rejäla nedgångar senaste tiden. Vi har tack vare vårt intensiva och proaktiva arbete med frakter, via det gruppägda fraktbolaget Frontlog, lyckas handla frakter på en jämförelsevis acceptabel nivå även om den fortfarande är något högre mot vad vi är vana vid. Vad gäller övriga råvaror ligger de fortsatt på en hög nivå men med låg faktisk påverkan för oss.

Pandemin har under kvartalet varit på högsta nivån i antal smittade i Malaysia sedan pandemin bröt ut men nu är över 95% av den vuxna befolkningen fullvaccinerad vilket är en imponerande utveckling. Parallellt med den utvecklingen har landet börjat öppna upp bit för bit likt många andra delar av världen.



Nyemission om 250 MSEK och nya investerare med värdefull kunskap

Under perioden riktade vi, efter visat intresse, ett erbjudande till fem investerare om nyemission på totalt 250 MSEK. Efter periodens utgång har erbjudandet om nyemission tecknats och fullbordats. Det är mycket glädjande och vi ser ett stort värde både med själva kapitalinjektionen i bolaget samt med de nya investerare som tar med sig mycket värdefull kunskap och erfarenheter som över tid kommer att komma SIBS Group till gagn.

Vi är nu inne på sluttampen av 2021 och ser ett starkt avslut framför oss.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Erik Thomaeus'. The signature is fluid and cursive, written on a white background.

Erik Thomaeus
CEO SIBS AB

Detta är SIBS Group

VISION

Vi strävar efter att vara den mest effektiva utvecklaren, tillverkaren och ägaren av bostäder i Norden. SIBS målsättning är att förändra branschen genom att optimera alla aspekter av byggnadsdesign, produktion, konstruktion och förvaltning samtidigt som fokus på miljömässig hållbarhet och designflexibilitet bibehålls.

Det är dags att gå bortom traditionellt byggande till en era av mer industriell intelligens och förändra hur vi designar, konstruerar, levererar och förvaltar bostadshus.

VÅR VERKSAMHET

Unika värden i värdekedjan

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

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

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

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

VÅRA STRATEGISKA PRIORITERINGAR

Hållbarhet

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

Marknadsinsikt

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

Projektportfölj

Vår projektportfölj är väl avvägd för god tillväxt. Vi säkerställer att vi tillvaratar möjligheter på såväl makro- som mikronivå. Geografiskt fokus ligger på Mälardalen med omnejd samt storstäder som Malmö och Göteborg. Även större regionala städer med universitet är intressanta etableringsorter.

Hyresgästen idag och imorgon

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

Teknik

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

Arkitektur

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

Funktionalitet

SIBS bostäder är utformade för att tjäna behoven i vardagen såväl som för tillfällen med guldkant på tillvaron. Funktionen är i centrum från helhet till detalj som gör det lite bättre, lite smidigare och lite bekvämare att bo och leva i våra hus.

MÅLSÄTTNING

Vi fortsätter vår tillväxtresa mot att:

- ▣ bli en av Nordens ledande bostadsbyggare för egen förvaltning
- ▣ årligen producera cirka 1 000 bostäder
- ▣ ha Sveriges nöjdaste hyresgäster

Engagemang i hela värdekedjan



Sveaviken Bostad

MARKNADSANALYS OCH FÖRVÄRV

Våra välgrundade analyser ligger till grund för val av geografiska lägen. Med djup kunskap om trender och drivkrafter agerar vi redan idag på morgondagens behov. Specifik kompetens inom områden som byggteknik och miljöstrategisk analys gör oss marknadsledande inom vårt gebit. Med hyresgästen i fokus utvecklar vi bostäder som bidrar till det goda samhället.

Värdeskapande

Väl avvägd marknadsanalys och stringent förvärvsprocess är grunden för vårt värdeskapande. Analys och förvärv som görs tidigt är avgörande för hur stora värden som skapas senare.



moko

DESIGN OCH PROJEKTERING

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

Värdeskapande

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



SIBS Malaysia

PRODUKTION

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

Värdeskapande

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



frontlog

LOGISTIK OCH TRANSPORT

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

Värdeskapande

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



moby

MONTAGE OCH FÄRDIGSTÄLLANDE

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

Värdeskapande

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



Sveaviken Bostad

LÅNGSIKTIG FÖRVALTNING

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

Värdeskapande

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

Värdeskapande affärsmodell

VÅRT ERBJUDANDE

Med hyresgästerna i fokus utvecklar vi yteffektiva, hållbara hyreslägenheter inom segmentet "affordable premium". Det möjliggör för fler att bo högkvalitativt. Stort fokus ligger på att skapa boende- och livskvaliteter i enlighet med våra målgruppers nuvarande och kommande behov. Våra bostäder bidrar till skapandet av det goda samhället och utformas med fokus på hållbarhet, kvalitet, funktionalitet och design. Våra egenproducerade bostäder förvaltas långsiktigt inom koncernen.

TILL EN BRED MÅLGRUPP

Våra bostäder tilltalar en bred målgrupp med olika bakgrund som befinner sig i olika skeden i livet. Vi för en kontinuerlig dialog med våra hyresgäster men studerar också trender och beteenden för att hela tiden ligga i framkant för våra kommande hyresgästers önskemål och behov.

VÅRA INTRESSENTER

I vår relation till våra intressenter och andra påverkande parter är förtroende och tillit centralt. I varje relation ska vi etablera förtroende genom bland annat lyhördhet, transparens och tydlig kommunikation.

Värde

Ägare

Tillväxt med lönsamhet.
God och långsiktig totalavkastning.

Kunder

Hållbara bostäder i segmentet affordable premium i attraktiva lägen. Genom insiktsdriven utformning av bostäder och närområde skapar vi boende- och livskvaliteter.

Miljön

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

Medarbetare

En trygg och inkluderande arbetsplats som erbjuder gemenskap och utveckling.

DET GODA SAMHÄLLET

Hyresbostäder i affordable premium ökar förutsättningar för ett inkluderande samhälle. Vi ökar tillgängligheten för målgrupper med olika ekonomiska förutsättningar och motverkar segregation. Det i sig är en del av ökad trygghet i samhället.

16

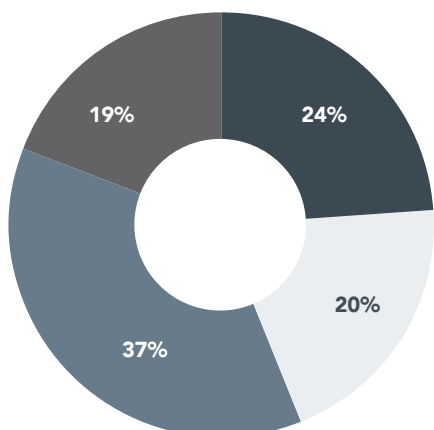
Projektportfölj

| Projektnamn | Kommun | Antal bostäder | Aktuell status | Bedömd produktionsstart |
|-----------------------|-------------|----------------|---------------------|-------------------------|
| Barkarbystaden kv 15* | Järfälla | 351 | I produktion | I produktion |
| Nykvarn Centrum* | Nykvarn | 282 | I produktion | I produktion |
| Helsingborg* | Helsingborg | 78 | I produktion | I produktion |
| Vegaterrassen* | Haninge | 241 | I produktion | I produktion |
| Vallentuna Centrum 1* | Vallentuna | 36 | I produktion | I produktion |
| Vallentuna Centrum 2* | Vallentuna | 36 | I produktion | I produktion |
| Brädgården* | Nyköping | 462 | I produktion | I produktion |
| Mariefred station** | Strängnäs | 400 | Lagakraftvunnen | 2021 |
| Barkarby 2* | Stockholm | 208 | Lagakraftvunnen | 2022 |
| Enköping Centrum* | Enköping | 300 | Lagakraftvunnen | 2022 |
| Stockrosen* | Nyköping | 300 | Lagakraftvunnen | 2022 |
| Linköping* | Linköping | 48 | Lagakraftvunnen | 2022 |
| Tangenten Sorgenfri | Malmö | 400 | Detaljplaneskede | 2023 |
| Enköping station** | Enköping | 400 | Detaljplaneskede | 2023 |
| Svanholmen | Stockholm | 300 | Detaljplaneskede | 2023 |
| Söderby 2 | Haninge | 280 | Detaljplaneskede | 2023 |
| Maltesholm | Stockholm | 100 | Detaljplaneskede | 2023 |
| Rogaland | Stockholm | 250 | Detaljplaneskede | 2023 |
| Eskilstuna | Eskilstuna | 300 | Detaljplaneskede | 2023 |
| Rulletten | Sollentuna | 300 | Detaljplaneskede | 2023 |
| Kornboden | Rimbo | 200 | Inväntar planbesked | 2024 |
| Skiffern | Huddinge | 280 | Inväntar planbesked | 2024 |
| Konservatorn | Stockholm | 160 | Inväntar planbesked | 2024 |
| Tumba | Botkyrka | 560 | Inväntar planbesked | 2024 |
| Total | | 6 272 | | |

* Joint venture (50/50) med Slättö

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

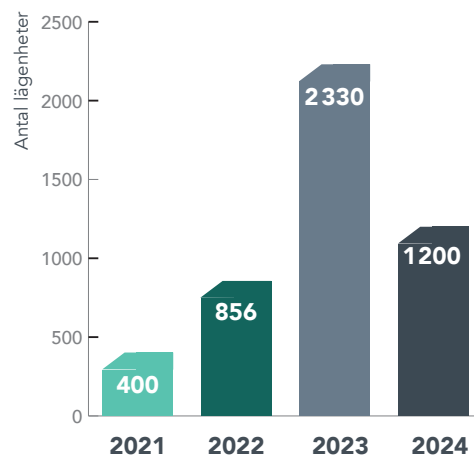
PROJEKTSTATUS



Kategorier

| | |
|----------------------------|-----|
| I produktion | 24% |
| Lagakraftvunnen detaljplan | 20% |
| Detaljplaneskede | 37% |
| Översiktsplanering | 19% |

KOMMANDE PRODUKTIONSSTARTER



Studenthuset i Vallentuna certifierat enligt Miljöbyggnad Silver



Visionsbild av Vallentuna Centrum 1

SIBS blev under perioden certifierade enligt ISO 9001 och 14001

Ett väl fungerande ledningssystem ger oss bra förutsättningar att leverera med hög kvalitet, minimera vår miljöpåverkan och ständigt förbättra våra processer. Certifieringen innebär att SIBS ledningssystem uppfyller Internationella standardiseringsorganisationens krav på ledningssystem för kvalitet och miljö.

sbcert
SCANDINAVIAN BUSINESS CERTIFICATION
ISO 9001



Akred. nr. 30327
Certifiering av
ledningssystem
ISO/IEC 17023:2

sbcert
SCANDINAVIAN BUSINESS CERTIFICATION
ISO 14001



Akred. nr. 30327
Certifiering av
ledningssystem
ISO/IEC 17023:2

Certifieringen visar på en mycket bra byggnad i sin helhet

Studenthuset i Vallentuna blev SIBS första byggnad att miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad Silver*. Projektet får Guld på Energi och Silver på inomhusmiljö och Material. Inflyttning planeras till januari 2023 och certifieringen verifieras 2-3 år efter inflyttning. SIBS första certifiering enligt Miljöbyggnad är ett bra bevis på att vårt byggsystem överträffar grundkrav enligt aktuella bestämmelser och andra miljökriterier samt att byggnaden är mycket bra i sin helhet.

Ca 1 600 artiklar har analyserats

För att uppnå certifieringen har en stor arbetsinsats gjorts i fabriken där alla byggvaror och kemikalier bedömts i Byggvarubedömningen. En stor del av materialet köps in från stora internationella leverantörer som redan har sina produkter bedömda. Men tack vare vårt arbete är nu är också i princip alla byggvaror och kemikalier från lokala leverantörer med i Byggvarubedömningen. Detta har varit en omfattande process då

det bara är i Sverige som det finns en tradition av att göra denna typ av miljöbedömningar av byggvaror och kemikalier utifrån dess innehåll. Totalt har ca 1 600 artiklar analyserats och närmare 80 nya bedömningar har skickats in till Byggvarubedömningen.

Våra tekniska lösningar ger en hög energiprestanda

Byggnaden får tack vare en väldigt bra energiprestanda och den tekniska lösningen med bergvärmepump, solceller och förnybar el guld på området energi. På områdena inomhusmiljö och material får projektet silver. I Miljöbyggnad avgör det sämsta området totalbetyget vilket leder till silver som totalbetyg.

*Miljöbyggnad är en svensk miljöcertifiering utfärdad av Sweden Green Building Council som genom tredjepartsverifiering säkerställer att byggnaden är hållbar och hälsosam. Det finns tre nivåer på certifieringarna: Brons, Silver och Guld. En certifiering enligt Miljöbyggnad Silver bevisar att byggnaden har en mycket bra miljöprestanda.

Parasollet, Brunnshög, Lund

I nordöstra Lund växer den nya hållbara framtidsstadsdelen Brunnshög fram med bostäder, service och arbetsplatser för på sikt närmare 40 000 personer. Den nya stadsdelen ska bli ett inspirerande pilotområde med hållbar utveckling, varierad arkitektur och grönområden som ledord. I kvarteret Parasollet, intill spårvagnshållplatsen vid Solbjerstorget, har Sveaviken färdiställt 75 yteffektiva lägenheter om 1 till 4 rok.

Fastighetens moderna arkitektur varierar i både material och karaktär och det finns bland annat en cykelpool för de boende. Tar man hellre spårvagnen stannar den precis utanför dörren och går direkt in till centrum, universitetet, högskolan samt till ESS och MaxLab.

Nya tekniska lösningar



Detaljplanen för Parasollet hade ett specifikt krav på att en utkragande byggnadsdel skulle byggas, vilket är första gången med byggsystemet. Den tekniska lösningen blev en förtillverkad konsolande balkstruktur. Denna lösning kommer att återanvändas när vi bygger utkragande delar.



I Parasollet fanns en risk för att svängningar från spårvägen skulle kunna fortplanta sig till stommen. Genom att byggsystemet alltid modelleras i FEM* kunde laster i de olika lastfallen enkelt tas fram med stor noggrannhet och därefter avvibreras med sylodyn under vardera pelare. Denna tekniska lösning kan vi använda i fler projekt där fastigheterna ligger nära spårbunden trafik.



I Parasollet byggde Sveaviken sina första vindslägenheter. För de bostäderna utvecklades en hybridmodul. Bjälklag och våtrumsvolymer levererades från fabrik. Taket utformades med tankelement som var färdigisolerade med tätskikt. Lösningen kommer att kunna användas framgent i våra projekt som innehåller vindslägenheter.

*FEM, Finita elementmetoden

Lokaluthyrningar i Barkarby Kvarter 15

I Barkarbystaden uppför Sveaviken Bostad ett helt bostads-kvarter, med bostäder, förskola, restauranger och lokaler. Fastighetens moderna arkitektur varierar i både material och karaktär och för tankarna till stadsrum i globala storstäder som New York.

Barkarby Kvarter 15
351 bostäder i pågående produktion



Hyresgäster som bidrar till levande kvarter

Sveaviken Bostad har inlett ett nära samarbete med New Property Retail & Development för att utveckla och strategiskt hyra ut gatuplanet i bostadsprojekten. Samarbetet är redan igång i Sveavikens Kvarter 15 i Barkarbystaden. Målet är att skapa en mix av hyresgäster som skapar värde och långsiktighet för kvarteret och området.

Kvarteret omfattar totalt ett dussin lokaler, varav fyra hyrts ut till starka aktörer med höga ambitioner. Detta har skett under loppet av bara två månader.

Tre av de nya hyresgästerna som öppnar upp redan till våren är Skandiamäklarna, Babas Burgers och Timeless Clinic's skönhetsalong.

BABAS
.....Burgers & Bites.....

I sydöstra hörnet i korsningen Barkarbyvägen/Ålsta allén hyr Babas Burger & Bites ca 200 kvm. Babas har idag en kedja med över 13 restauranger bl a i Nacka Forum och Kista Centrum. Inflytt H1 22

T TIMELESS
CLINIC

I lokalen bredvid Babas på Barkarbyvägen har vi hyrt ut ca 70 kvm till Timeless Clinic som specialiserar sig på hudvård och hälsa. Inflytt H1 22

SkandiaMäklarna

I lokalen bredvid Babas på Ålsta Allén har vi hyrt ut ca 120 kvm till SkandiaMäklarna. Inflytt H1 22

Sveaviken är väldigt glada att kunna erbjuda ett trevligt och välkomnande gatuplan i vårt bostadskvarter i Barkarbystaden. Samarbetet med New Property fortsätter nu i andra stora stadskvarter så som Nyköping och Enköping.

Industriell byggvärdekedja baserad på best practice

Startade med ambitionen att bli bäst i klassen

Några år in i SIBS Groups historia är det tillfredsställande att lyfta blicken och betrakta det arbete som har utförts och vart det hittills fört oss.

Personligen har jag haft förmånen att vara med från starten av denna enorma utvecklingsresa som startade med frågeställningen: "Hur skulle ett industriellt byggföretag baserat på Best Practice se ut?" Våra då vita blad fylldes snabbt med rubriker som "teknikplattform", "processplattform", "leverantörsplattform", "helhetstänk", "informationshantering", "erfarenhetsåterföring", "kvalitetssäkring" och "ständiga förbättringar", de ingredienser som ett industriellt byggande baseras på.

"Våra målsättningar om vad som är möjligt har stadigt flyttats framåt"

Genom att kontinuerligt genomföra strategiska rekryteringar av individer som drivs av att flytta gränser, vågar testa och utvärdera nya lösningar har våra målsättningar och uppfattningar om vad som är möjligt stadigt flyttats framåt.

SIBS Group rymmer hela den industriella byggvärdekedjan

Till följd av otaliga innovationer och än fler iterationer på dessa, har vi på några få år lyckats etablera en koncern

som inrymmer hela den industriella byggvärdekedjan, från markförvärv till egen förvaltning, där vi kan konstatera att vi tycker målsättningen "bäst i klassen" är uppfyllt inom varje delområde.

En framtidssäkrad verksamhet

Med tydliga processer och arbetssätt, en flexibel men väldefinierad teknikplattform, en modern projekteringsprocess, en utvecklad produktionsanläggning, hög färdigställandegrad, anpassade fraktlösningar och ett modernt förvaltningsförfarande där hållbarhetsfrågor är vår prioritet är vi väl rustade för framtiden.

"Varje delmoment i byggvärdekedjan har optimerats och kvalitetssäkrats."

Förädling av data nästa steg på resan

SIBS Group är tydligt utvecklingsdrivna och vi blickar ständigt vidare efter nästa steg på vår resa. En stor ansats som nu pågår är arbetet om hur den rika digitala information som genereras inom ett byggprojekt kan förädlas och förvaltas effektivare.



SIBS helägda fabrik i Malaysia med kapacitet om 1 000 lgh per år



ERIK SÖDERHOLM
CTO SIBS AB & GROUP

Övrig information

Transaktioner med närstående

SIBS har under perioden inte haft några väsentliga transaktioner med närstående, utöver sedvanliga transaktioner mellan koncernbolag och joint ventures. Transaktionerna 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.

Upprättande av kvartalsredovisning

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

Personal

Antalet tillsvidareanställda, inklusive provanställningar, i koncernen var vid periodens utgång 469 varav 19 kvinnor och 450 män.

Segmentsredovisning

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

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

Effekter av Covid-19

Coronapandemin har sedan våren 2020 påverkat den globala ekonomin och läget präglas fortfarande av osäkerhet. Utvecklingen är fortfarande svår att bedöma bland annat på grund av osäkerhet kring framtida smittspridning och olika varianter av viruset. SIBS har ännu inte observerat några väsentliga negativa konsekvenser för verksamheten under 2021 vilka kan kopplas till utbrottet av covid-19. Vi följer noggrant marknadens utveckling och säkerställer att vi står väl rustade för att hantera flera tänkbara scenarios.

Ägarfördelning per den 30 september 2021

| Ägare | Antal aktier | Ägande i % |
|---------------------|---------------|----------------|
| Industrium AB | 15 000 | 30,00% |
| Landera AB | 9 444 | 18,89% |
| Neptunia Invest AB | 7 500 | 15,00% |
| Ramstedt Gruppen AB | 7 306 | 14,61% |
| Exoro Capital AB | 5 111 | 10,22% |
| Övriga aktieägare | 5 639 | 11,28% |
| Totalt | 50 000 | 100,00% |

Händelser efter rapportperiodens utgång

- ☒ SIBS genomförde en riktad nyemission om 250 mkr till en grupp investerare
- ☒ Slättö Sveaviken Bostad AB har skapats och aktieägaravtal ingåtts. Vidare har första affären genomförts vilket omfattar förvärv av åtta projekt om 1 700 lägenheter i Storstockholm och Mälardalen med ett färdigställt värde om ca 5 miljarder kronor. Samtliga dessa projekt har sålts från Sveaviken Bostad.
- ☒ Sveaviken Bostad förvärvade fastighet i Örebro med 117 hållbara nybyggda hyresrätter.
- ☒ Sveaviken Bostad vann markanvisning i Lund och planerar för ca 100 lägenheter.

Koncernens resultaträkning

| TKR | 2021 jan-sep | 2020 jan-sep | 2021 jul-sep | 2020 jul-sep | 2020 okt- 2021 sep | 2020 jan-dec |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
| Hysesintäkter | 12 103 | 7 433 | 4 054 | 3 652 | 16 628 | 11 958 |
| Projekt och entreprenad intäkter | 550 612 | - | 124 553 | - | 550 612 | 224 376 |
| Totala intäkter | 562 715 | 7 433 | 128 607 | 3 652 | 567 240 | 236 334 |
| Kostnader projekt och entreprenadverksamhet | -550 412 | - | -125 101 | - | -550 412 | -224 376 |
| Fastighetskostnader | -2 024 | -1 515 | -692 | -614 | -3 006 | -2 497 |
| Bruttoresultat | 10 279 | 5 918 | 2 814 | 3 038 | 13 822 | 9 461 |
| Aktiverat arbete för egen räkning | 68 280 | 50 000 | 25 568 | 50 000 | 115 246 | 96 966 |
| Utvecklingskostnader | -68 280 | -50 000 | -25 568 | -50 000 | -115 246 | -96 966 |
| Administrationsomkostnader | -36 681 | -25 807 | -16 364 | -15 135 | -43 732 | -32 858 |
| Avskrivningar icke projektrelaterade | -10 070 | -9 389 | -3 374 | -2 232 | -12 149 | -11 468 |
| Garantikostnader | -5 692 | - | -5 692 | - | - | - |
| Rörelseresultat före värdeförändring | -42 164 | -29 278 | -22 618 | -14 329 | -42 059 | -34 865 |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter | 222 560 | 24 068 | 140 517 | -89 625 | 259 655 | 61 163 |
| Övriga rörelseintäkter | 111 | 1 998 | -685 | 1 540 | 235 | 2 122 |
| Övriga rörelsekostnader | -317 | 74 | -285 | 234 | -431 | -40 |
| Resultat från intresseföretag | 134 007 | 156 499 | -10 016 | 90 214 | 152 997 | 175 489 |
| Rörelseresultat | 314 198 | 153 361 | 106 913 | -11 966 | 370 397 | 203 869 |
| Finansiella intäkter | 39 | - | - | - | 452 | 413 |
| Finansiella kostnader | -50 629 | -14 188 | -19 003 | -3 291 | -55 882 | -19 441 |
| Resultat före skatt | 263 608 | 139 173 | 87 909 | -15 257 | 314 967 | 184 841 |
| Skatter | -50 543 | -4 855 | -28 946 | 23 814 | -67 970 | -22 282 |
| Periodens resultat | 213 065 | 134 318 | 58 962 | 8 557 | 246 997 | 162 559 |
| Hänförligt till | | | | | | |
| Moderföretagets aktieägare | 213 065 | 134 318 | 58 962 | 8 557 | 240 220 | 161 473 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | - | - | - | - | 1 086 | 1 086 |
| Summa periodens resultat | 213 065 | 134 318 | 58 962 | 8 557 | 241 306 | 162 558 |
| PERIODENS RESULTAT | 213 065 | 134 318 | 58 962 | 8 557 | 241 306 | 162 558 |
| Övrigt totalresultat | | | | | | |
| <i>Poster som kan komma att omklassificeras till resultaträkningen</i> | | | | | | |
| Omräkningsdifferenser | 10 900 | -9 170 | 8 039 | -7 589 | -14 193 | -34 363 |
| Övrigt totalresultat för året, netto efter skatt | 10 900 | -9 170 | 8 039 | -7 589 | -14 193 | -34 363 |
| Summa totalresultat för perioden | 223 965 | 125 148 | 67 001 | 968 | 227 113 | 128 195 |
| Totalresultat hänförligt till: | | | | | | |
| Moderföretagets aktieägare | 223 965 | 125 148 | 67 001 | 968 | 22 7113 | 127 109 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | - | - | - | - | - | 1 086 |
| Summa totalresultat för perioden | 223 965 | 125 148 | 67 001 | 968 | 227 113 | 128 195 |

Kommentarer till totalresultatet

Delårsrapport januari - september 2021

Hysesintäkterna ökade under perioden till 12 103 Tkr och driftkostnaderna till 2 024 Tkr. Ökningarna är hänförligt till att SIBS förvaltar ett större hyresbestånd.

Koncernen redovisar projekt och entreprenadintäkter om 550 612 Tkr och kostnader motsvarande 550 412 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 68 280 Tkr och aktiveras i balansräkningen på posten Balanserade utvecklingskostnader.

Administrationskostnaderna uppgick till 36 681 Tkr och avskrivningarna i resultaträkningen om 10 070 Tkr är övervägande hänförliga till avskrivning av utvecklingskostnader.

Värdeförändringen om 222 560 Tkr avser värdeförändring i SIBS egna projekt och färdigställda fastigheter. Periodens resultat från intresseföretag avser till övervägande del värdeförändring i underliggande projekt som bedrivs i joint ventures.

Koncernen arbetade aktivt under 2020 med koncernens Byggsystem. I fjärde kvartalet 2020 sammanställdes de totala kostnaderna för utveckling av Byggsystemet. Vid denna sammanställning framgick att det fanns direkta kostnader som avsåg första och andra kvartalet 2020. De totala kostnaderna som aktiveras som balanserade utvecklingskostnader under året uppgår till 96 966 Tkr och presenteras i bokslutskommunikén med aktivering i Q3 om 50 000 Tkr samt i Q4 om 46 966 Tkr. Om de faktiska kostnaderna hade redovisats löpande under projektets löptid hade det gett upphov till en mera jämn fördelning mellan årets samtliga kvartal. Detta påvisades under arbetet med sammanställningen under Q4 2020. De totala kostnaderna för året är korrekt presenterade men vi önskar upplysa läsaren av denna rapport att kostnader för utveckling har skett löpande under året och till viss del avviker mot vad som presenteras för jämförande perioder i denna rapport.

Vår bedömning är att merkostnaden med att låta justera tidigare jämförelsekvartal överstiger nyttan och den rättvisande bilden för en extern läsare anser vi inte påverkas väsentligt.



Koncernens rapport över finansiell ställning

| TKR | 2021 jan-sep | 2020 jan-sep | 2020 jan-dec |
|--|------------------|------------------|------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Balanserade utvecklingskostnader | 251 266 | 145 336 | 193 434 |
| Förvaltningsfastigheter | 988 002 | 390 875 | 393 000 |
| Rörelsefastigheter | 207 808 | 113 936 | 109 700 |
| Nyttjanderättstillgångar | 20 039 | - | - |
| Förbättringskostnader på annans fastighet | 42 | 162 | 108 |
| Maskiner och inventarier | 38 647 | 29 042 | 28 553 |
| Uppskjuten skattefordran | - | 10 440 | - |
| Andelar i intresseföretag | 436 933 | 189 780 | 258 117 |
| Fordringar på intresseföretag | - | - | - |
| Övriga långfristiga fordringar | 7 716 | 5 966 | 7 716 |
| Summa anläggningstillgångar | 1 950 453 | 885 537 | 990 628 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Varulager | 56 008 | 54 893 | 52 106 |
| Upparbetad ej fakturerade intäkter | 131 869 | 138 153 | 148 385 |
| Kundfordringar | 35 226 | 333 | 311 |
| Fordringar hos intresseföretag | 193 953 | 74 557 | 39 600 |
| Övriga fordringar | 71 572 | 266 643 | 85 772 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 6 743 | 1 237 | 3 627 |
| Likvida medel | 133 064 | 16 172 | 228 151 |
| Summa omsättningstillgångar | 628 435 | 551 987 | 557 952 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 2 578 888 | 1 437 525 | 1 548 580 |

Koncernens rapport över finansiell ställning

| TKR | 2021 jan-sep | 2020 jan-sep | 2020 jan-dec |
|--|------------------|------------------|------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Moderbolagets aktieägare | | | |
| Aktiekapital | 500 | 50 | 500 |
| Övrigt tillskjutet kapital | 237 000 | 237 000 | 237 000 |
| Reserver | -14 968 | -676 | -25 868 |
| Balanserat resultat inklusive periodens resultat | 517 420 | 274 652 | 304 356 |
| Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare | 739 952 | 511 026 | 515 987 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | 7 107 | 6 021 | 7 107 |
| Summa eget kapital | 747 059 | 517 047 | 523 094 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Långfristiga räntebärande skulder | 969 836 | 141 346 | 599 551 |
| Uppskjutna skatteskulder | 68 848 | 31 388 | 17 774 |
| Övriga avsättningar | 5 692 | - | - |
| Summa långfristiga skulder | 1 044 377 | 172 734 | 617 325 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 226 644 | 330 026 | 127 343 |
| Fakturerad ej upparbetad intäkt | 44 129 | 2 589 | 61 358 |
| Leverantörsskulder | 104 823 | 89 995 | 87 031 |
| Skulder till intresseföretag | 143 637 | 1 408 | 17 538 |
| Aktuella skatteskulder | 419 | 173 | 5 578 |
| Övriga skulder | 212 623 | 294 082 | 90 913 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 55 177 | 29 472 | 18 400 |
| Summa kortfristiga skulder | 787 452 | 747 745 | 408 161 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 2 578 888 | 1 437 525 | 1 548 580 |

Kommentarer till koncernens balansräkning

Delårsrapport januari - september 2021

Förvaltningsfastigheter

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

Andelar i intressebolag

Andelar i intressebolag uppgår till 436 933 Tkr. Förändringen under perioden avser främst värdeförändring i underliggande projekt som bedrivs i joint ventures.

Upparbetade ej fakturerade kostnader / Fakturerade ej upparbetade kostnader

I posterna återfinns fordringar och skulder mot bolag som ej ägs till 100 %. Posternas nettoförändring under perioden hänförs till ytterligare tillkommande projekt i joint ventures.

Långfristiga skulder

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



Parasollet, Lund

Koncernens Kassaflödesanalys

| TKR | 2021 jan-sep | 2020 jan-sep | 2021 jul-sep | 2020 jul-sep | 2020 jan-dec |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Den löpande verksamheten | | | | | |
| Resultat efter finansiella poster | 263 608 | 136 174 | 87 909 | -18 202 | 184 840 |
| - Avskrivningar och nedskrivningar | 22 374 | 23 252 | 7 644 | 16 095 | 27 839 |
| - Realisationsresultat | - | - | - | 4 670 | - |
| - Kapitaliserad ränta | 2 795 | - | 720 | - | 5 364 |
| - Verkligt värdeförändring via resultaträkning | -222 561 | -24 069 | -140 518 | 84 900 | -61 163 |
| - Resultatandel intresseföretag, joint venture | -132 562 | -182 199 | 10 449 | -115 914 | -124 928 |
| - Orealiserade kursdifferenser | 10 764 | 8 684 | 9 233 | 6 442 | -18 821 |
| | -55 582 | -38 158 | -24 563 | -22 009 | 13 131 |
| Betald inkomstskatt | -6 658 | -3 202 | -3 298 | -1 386 | -2 949 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -62 240 | -41 360 | -27 861 | -23 395 | 10 182 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | | | | |
| Minskning(+)/ökning(-) av varulager | -2 144 | -29 079 | -2 645 | -859 | -30 703 |
| Minskning(+)/ökning(-) av kortfristiga fordringar | -107 562 | -258 425 | 14 575 | -283 969 | -115 307 |
| Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder | 43 998 | 422 308 | -86 989 | 121 337 | 208 851 |
| Summa förändring i rörelsekapitalet | -65 708 | 134 804 | -75 059 | -163 491 | 62 841 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -127 948 | 93 444 | -102 920 | -186 886 | 73 023 |
| Investeringsverksamheten | | | | | |
| Aktiverade utvecklingskostnader | -65 876 | -50 000 | -24 668 | -50 000 | -96 966 |
| Förvärv av förvaltningsfastigheter | -34 660 | -254 765 | -28 356 | 147 339 | -373 603 |
| Förvärv av rörelsefastigheter | -99 193 | -3 307 | -37 391 | -902 | -10 482 |
| Förvärv, kapitalstillskott intresseföretag | -9 309 | - | -9 309 | - | - |
| Försäljning andelar i intresseföretad, join venture | - | - | - | - | - |
| Förvärv/försäljning dotterbolag | -9 183 | - | -2 052 | - | 67 |
| Lån till intresseföretag | - | - | - | 7 131 | 2 710 |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -13 832 | -11 896 | -940 | -3 538 | -14 740 |
| Försäljning materiella anläggningstillgångar | 397 | - | 397 | - | - |
| Förändring långfristiga värdepapper | - | - | - | - | -1 750 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -231 656 | -319 968 | -102 319 | 100 030 | -494 765 |
| Finansieringsverksamheten | | | | | |
| Erhållna aktieägartillskott | - | 34 890 | - | - | 47 579 |
| Upptagna obligationslån | 236 865 | - | - | - | 352 383 |
| Upptagna övriga lån | - | - | - | - | 129 718 |
| Upptagna banklån | 41 731 | 294 765 | 37 579 | 98 903 | 254 437 |
| Amortering banklån | -14 495 | -116 362 | -2 253 | -23 130 | -17 805 |
| Amortering leasingsskuld | - | - | - | - | -2 857 |
| Amortering aktieägarlån | - | - | - | - | -141 922 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 264 101 | 213 293 | 35 326 | 75 773 | 621 533 |
| PERIODENS KASSAFLÖDE | -95 503 | -13 231 | -169 913 | -11 083 | 199 791 |
| Likvida medel vid periodens början | 228 151 | 30 166 | 302 722 | 27 277 | 30 166 |
| Kursdifferens i likvida medel | 416 | -764 | 256 | -22 | -1 806 |
| Likvida medel vid periodens slut | 133 064 | 16 171 | 133 065 | 16 172 | 228 151 |

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

| TKR | 2021 30 sep | 2020 30 sep | 2020 31 dec |
|---|----------------|----------------|----------------|
| Eget kapital | | | |
| Ingående eget kapital moderbolagets aktieägare | 515 987 | 288 878 | 288 879 |
| Periodens resultat | 213 065 | 131 318 | 161 472 |
| Annat eget kapital | 10 900 | -9 170 | -34 364 |
| Aktieägartillskott | - | 100 000 | 100 000 |
| Summa eget kapital moderbolagets aktieägare | 739 952 | 511 027 | 515 987 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | 7 107 | 6 021 | 6 021 |
| Periodens resultat | - | - | 1 086 |
| Summa eget kapital innehav utan bestämmande inflytande | 7 107 | 6 021 | 7 107 |
| Utgående eget kapital | 747 059 | 517 048 | 523 094 |

Moderbolagets Resultaträkning

| TKR | 2021 jan-sep | 2020 jan-sep | 2021 jul-sep | 2020 jul-sep | 2020 okt- 2021 sep | 2020 jan-dec |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
| Nettoomsättning | 2 610 | 4 748 | 894 | 4 568 | 2 188 | 4 326 |
| Aktiverat arbete för egen räkning | 68 281 | 50 000 | 25 568 | 50 000 | 115 247 | 96 966 |
| Övriga rörelseintäkter | 94 | -38 | - | -40 | 132 | - |
| | 70 985 | 54 710 | 26 462 | 54 528 | 117 567 | 101 292 |
| Rörelsens kostnader | | | | | | |
| Övriga rörelsekostnader | - | - | -338 | - | -39 | -39 |
| Utvecklingskostnader | -68 281 | -50 000 | -23 931 | -50 000 | -115 247 | -96 966 |
| Administrationsomkostnader | -24 530 | -22 812 | -9 405 | -6 769 | -27 090 | -25 372 |
| Rörelseresultat | -21 826 | -18 102 | -7212 | -2 241 | -24 809 | -21 085 |
| Resultat från finansiella investeringar | | | | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 4 539 | 69 | 3995 | - | 5 121 | 651 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | -43 693 | -4 823 | -15 290 | -306 | -45 777 | -6 907 |
| Resultat efter finansiella poster | -60 980 | -22 856 | -18 507 | -2 547 | -65 466 | -27 342 |
| Erhållna koncernbidrag | - | - | - | - | - | - |
| Skatt | - | - | - | - | - | - |
| | - | - | - | - | - | - |
| PERIODENS RESULTAT | -60 980 | -22 856 | -18 507 | -2 547 | -65 466 | -27 342 |

Moderbolagets Balansräkning

| TKR | 2021 jan-sep | 2020 jan-sep | 2020 jan-dec |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|
| Immateriella anläggningstillgångar | | | |
| Balanserade utgifter | 253 671 | 99 086 | 193 434 |
| | 253 671 | 99 086 | 193 434 |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Förbättringsutgifter på annans fastighet | 42 | 162 | 108 |
| Inventarier | 387 | 530 | 645 |
| | 429 | 692 | 753 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andelar i koncernföretag | 178 261 | 60 090 | 61 590 |
| Fordringar hos koncernföretag | 309 614 | 299 283 | 210 558 |
| Andelar i intresseföretag | 34 | 36 | 35 |
| Fordringar hos intresseföretag | - | - | - |
| Andra långfristiga fordringar | 7 716 | 5 966 | 7 716 |
| | 495 625 | 365 375 | 279 899 |
| Summa anläggningstillgångar | 749 725 | 465 153 | 474 085 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | 1 767 | 169 | 219 |
| Fordringar hos koncernföretag | - | - | - |
| Fordringar hos intresseföretag och gemensamt st | 33 446 | 18 041 | 34 655 |
| Övriga fordringar | 6 260 | 1 060 | 5 128 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 5 757 | 5 236 | 1 525 |
| | 47 230 | 24 506 | 41 527 |
| Kassa och bank | 80 332 | 796 | 212 556 |
| Summa omsättningstillgångar | 127 562 | 25 302 | 254 083 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 877 287 | 490 455 | 728 168 |

Moderbolagets Balansräkning

| TKR | 2021 jan-sep | 2020 jan-sep | 2020 jan-dec |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Aktiekapital | 500 | 50 | 500 |
| Fond för utvecklingsutgifter | 253 670 | 101 766 | 193 434 |
| | 254 170 | 101 816 | 193 934 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Övrigt tillskjutet kapital | 237 000 | 237 000 | 237 000 |
| Balanserat resultat | -291 903 | -112 207 | -204 325 |
| Periodens resultat | -60 980 | -22 856 | -27 342 |
| | -115 883 | 101 937 | 5 333 |
| Summa eget kapital | 138 287 | 203 753 | 199 267 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till koncernföretag | 106 643 | 164 642 | 72 400 |
| Långfristiga räntebärande skulder | 592 680 | - | 353 020 |
| | 699 323 | 164 642 | 425 420 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Kortfristiga räntebärande skulder | - | 70 000 | - |
| Leverantörsskulder | 28 084 | 41 334 | 2 768 |
| Skatteskulder | - | - | 191 |
| Skulder till koncernföretag | - | 2 879 | 90 068 |
| Skulder till intresseföretag och joint venture | - | - | 9 038 |
| Övriga kortfristiga skulder | 337 | 6 038 | 770 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11 256 | 1 809 | 645 |
| | 39 677 | 122 060 | 103 480 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 877 287 | 490 455 | 728 168 |

Noter

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

Nya standarder från och med 2021

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

NOT 2 SAMARBETSARRANGEMANG

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

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

NOT 3 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

| | 2021 jan-sep | 2020 jan-sep |
|--------------------------|-----------------|-----------------|
| Ingående värde | 393 000 | 604 450 |
| Tillkommande anskaffning | 50 730 | 359 193 |
| Förvärv | 352 712 | - |
| Värdeförändring | 222 560 | 24 070 |
| Investeringsstöd | -31 000 | - |
| Omklassificering JV | - | -596 838 |
| Utgående värde | 988 002 | 390 875 |

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

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

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

NOT 4 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

| | 2021 jan-sep | 2020 jan-sep |
|---------------------------------|-----------------|-----------------|
| Andelar intresseföretag | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 258 117 | 1 959 |
| Förvärv/ Tillskott | 10 371 | 0 |
| Resultatandel intresseföretag | 1 287 | 1 285 |
| Resultatandel joint venture* | 167 157 | 180 914 |
| Omklassificering | - | 5 622 |
| Utgående redovisat värde | 436 932 | 189 780 |

*Resultatandel enligt Resultaträkningen 2021 uppgår till 134 007 Tkr. Mellanskillnaden utgörs av en effekt kopplad till avyttring / omklassificering som redovisas i övriga skulder.

Stockholm den 26 november 2021

SIBS AB (publ)

Erik Thomaeus
CEO

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

Revisorns granskningsrapport

SIBS AB (publ), org nr 559050-3073

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för SIBS AB (publ) per den 30 september 2021 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisions sed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Grund för slutsats med reservation

Som framgår av avsnittet "Kommentarer till totalresultatet" på sid 15 i delårsrapporten har utgifter för utvecklingskostnader för jämförelseåret 2020 inte aktiverats löpande under året. Detta innebär att balanserade utvecklingsutgifter i rapporten över finansiell ställning samt utvecklingskostnader i resultaträkningen per den 30 september 2020 och för den niomånadersperiod som slutade per detta datum inte återspeglats på ett korrekt sätt för jämförelseåret 2020 i delårsrapporten.

Slutsats med reservation

På grundval av vår översiktliga granskning har det, förutom för effekterna av det förhållande som beskrivs i stycket Grund för slutsats med reservation, inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i alla väsentliga avseenden, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 26 november 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Burholm
Auktoriserad revisor

Definitioner och ordlista

Driftöverskott

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

Bygg rätt

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

Detaljplaneskede, Planbesked, Inväntar planbesked

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

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

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

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

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

Lagakraftvunnen

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

Parametrisk modularisering

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

Uthyrningsgrad, ekonomisk

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



Kontaktinformation

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

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

Kommande finansiell rapport

Bokslutskommuniké 2021 publiceras den 28 februari 2022.

Denna information är sådan insiderrinformation 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 november 2021.