

SIBS

Delårsrapport

Tredje kvartalet

Januari – september 2022



Delårsrapport januari - september 2022

Januari - september 2022

- Nettoomsättningen ökade till 882 386 tkr (562 715) varav hyresintäkterna (inklusive SIBS andel av joint venture) uppgick till 36 727 tkr (18 571).
- Rörelseresultatet uppgick till 335 794 tkr (314 198).
- Marknadsvärdet för våra färdigställda fastigheter uppgick till 2 439 900 tkr (1 049 000).
- Koncernens förvaltningsfastigheter uppgår till 2 421 297 tkr (988 002).
- Produktionsstart om 970 lägenheter (906).
- Utökad byggrättsportföljen med ytterligare 1 498 lägenheter (578).
- Beräknad energianvändning för kommande projekt i genomsnitt 25 kWh/kvm, år.
- Beräknad andel fastighetsenergi från egna solceller i kommande bestånd: 28%.

Juli - september 2022

- Kvartalets nettoomsättning ökade till 319 392 tkr (128 607) varav hyresintäkter (inklusive SIBS andel av joint venture) uppgick till 14 879 tkr (8 946).
- Rörelseresultatet uppgick till 32 497 tkr (106 913).
- Produktionsstart om 434 lägenheter (268).
- Utökad byggrättsportföljen med ytterligare 83 lägenheter (126).
- Beräknad energianvändning för kommande projekt i genomsnitt 25 kWh/kvm, år.
- Beräknad andel fastighetsenergi från egna solceller i kommande bestånd: 28%.

Väsentliga händelser under tredje kvartalet

- Sveaviken Bostad förvärvar byggrätter vid Kallfors Golfklubb i Södertälje kommun. Affären omfattar cirka 350 byggrätter fördelat på 16 flerbostadshus, motsvarande cirka 24 000 kvm ljus BTA.
- Rehouse offentliggör planer på att bygga bostäder i centrala Älvsbyn, tecknar avsiktsförklaring med kommunen som äger fastigheten.
- Invigning av SIBS andra fabrik i Penang, Malaysia. Den nya fabriken har på sikt en kapacitet om ca 4 000 lägenheter per år och kommer successivt att öppna upp mot full kapacitet.
- SIBS stärker organisationen med Rebecca Prytz och Jenny Garneij inom Corporate Communications och Marketing Operations.

Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

- Rehouse projekt Niwa nominerat till Årets Miljöbyggnad.
- SIBS genomför en nyemission, i enlighet med beslut av samtliga aktieägare på extra bolagsstämma. I nyemissionen har per den 28 november 33 555 aktier tecknats motsvarande en emissionslikvid om cirka 150 MSEK. Vid samma dag lämnade SIBS in en anmälan till Bolagsverket om delregistrering av 29 308 aktier i Nyemissionen. Delregistreringen kommer medföra att antalet aktier i SIBS ökar från 555 555 aktier till 584 863 aktier. Aktiekapitalet kommer att öka från 555 555 SEK till 584 863 SEK.

314 FÄRDIGSTÄLLDA
LÄGENHETER
JAN-SEP 2022

2 254 LÄGENHETER
UNDER
UPPFÖRANDE

MSEK
2 440 MARKNADSVÄRDE
FÄRDIGSTÄLLDA
FASTIGHETER INKL
JOINT VENTURES

970 PRODUKTIONSSTARTADE
LÄGENHETER
JAN-SEP 2022

1 195 LÄGENHETER
I FÖRVALTNING

11 993 BYGGRÄTTER
I PORTFÖLJEN

Nyckeltal

TKR	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2022 jul-sep	2021 jul-sep	2021 okt- 2022 sep	2021 jan-dec
Hysesintäkter inklusive SIBS andel av Joint venture	36 727	18 571	14 879	8 946	46 985	28 276
Hysesintäkter	28 720	12 103	12 570	4 054	33 219	16 602
Årligt Hyresvärde färdigställda fastigheter*	93 746	44 853	93 746	44 853	93 746	51 184
Beräknat normaliserat årligt driftöverskott färdigställda fastigheter*	77 878	38 541	77 878	38 541	77 878	44 018
Uthyrningsgrad (ekonomisk)	99%	100%	99%	100%	99%	99%
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	5 640	222 560	-37 812	140 517	42 180	259 100
Res. från intressebolag och SIBS andel av Joint venture	414 458	134 007	97 757	-10 016	700 058	419 607
Rörelseresultat	335 794	314 197	32 497	106 912	688 336	666 739
Resultat efter skatt	283 492	213 064	19 165	58 962	613 354	542 926
Marknadsvärde färdigställda förvaltningsfastigheter	2 263 000	603 000	2 263 000	603 000	2 263 000	640 000
Marknadsvärde färdigställda fastigheter*	2 439 900	1 049 000	2 373 000	1 049 000	2 373 000	1 100 500
Produktionsstartade lgh under perioden	970	906	434	268	1 440	1 376
Färdigställda lgh under perioden	314	351	51	75	441	478
Lgh i förvaltning	1 195	754	1 195	754	1 195	881
Lgh under uppförande	2 254	1 302	2 254	1 302	2 597	1 645
Lgh under projektutveckling	9 739	5 017	9 739	5 017	13 572	8 850
Totalt antal lgh	13 188	7 073	13 188	7 073	17 364	11 376
Förändring byggrättsportfölj perioden, lgh	1 498	578	83	126	518	4 651
Uthyrningsbar yta färdigställda fastigheter, kvm	47 181	32 164	47 181	32 164	47 181	37 759
Soliditet	33,1%	29,0%	33,1%	29,0%	33,1%	44,2%
Justerad soliditet (justerad för likvida medel)	34,2%	30,5%	34,2%	30,5%	34,2%	47,0%
Belåningsgrad färdigställda fastigheter	67,2%	57,8%	67,2%	57,8%	67,2%	59,0%

* SIBS andel inklusive joint ventures

VD har ordet

SIBS adaptiva affärsmodell och flexibla organisation viktigare än någonsin

I en komplex tid är värdet av en robust, flexibel och skalbar affärsmodell mycket stort. Att läsa omvärlden, ställa om efter nya förutsättningar och förbereda för olika scenarios är viktigare än någonsin. På SIBS har vi adaptivitet inbyggt i vår affärsmodell och DNA sedan start och har den senaste tiden kunnat navigera i att både hantera utmaningar och tillvarata möjligheter. Med bidrag från samtliga gruppbolag har vi kunnat utvecklas även i en tuff marknad och tagit SIBS ytterligare steg in i framtiden.

Med jämförbara mått har SIBS levererat ett bra resultat. Utifrån vad vi vet är möjligt i en mer normal marknad hade vi önskat mer av kvartalet och vi är inte nöjda här. Samtidigt blir det en drivkraft att fortsätta vår tillväxtresa även när spelreglerna förändras. Den globala marknaden är fortfarande osäker, en verklighet vi kommer att få hantera ett tag framöver och som även påverkar SIBS.

Vi har sedan start genomfört större delen av våra affärer i partnerskap, något vi fortsatt prioriterar. På det sättet kan vi fortsätta växa med en sund riskspridning. Vi agerar också proaktivt och med viss försiktighet vilket bland annat innebär tydlig kontroll och prioritering av våra kostnader.

Men när marknadens förutsättningar förändras uppstår också affärsmöjligheter. Vi ser att vår industrialiserade process ger en hög förutsägbarhet i projekten vilket är en förutsättning för att starta idag. Om det tidigare fanns viss marginal för variabler i process och kalkyl har det ersatts av än större behov av pålitliga kalkyler och förutsägbara processer. Det är en del av kärnan i SIBS affär. När bostadsbyggandet går ner kan vi konstatera att vi fortfarande har både kapacitet och förmåga att fortsätta producera bostäder.

SIBS genomför en Nyemission i vilken 33 555 aktier hittills tecknats, motsvarande en emissionslikvid om cirka 150 MSEK. Nyemissionen stärker vårt handlingsutrymme i en komplex tid med såväl utmaningar som möjligheter. Vi är mycket tacksamma för existerande och nya ägares förtroende.

SIBS andra fabrik invigd och ISO-certifierad

I september invigde vi SIBS andra fabrik för industriellt byggande. Det var verkligen glädjande att se hur våra insikter manifesterats i ännu smartare och effektivare lösningar än tidigare. Fabriken har



fyra produktionslinjer vilket innebär en skalbarhet i kapacitet. På sikt har vi möjlighet att leverera ca 5 000 bostäder per år. Fabrikens struktur ger oss möjligheten att koppla på kapacitet i takt med marknaden utan att riskera att stå med överkapacitet.

SIBS Malaysia har också erhållit ISO-certifiering för ledningssystem inom kvalitet, miljö och arbetsmiljö enligt standarderna ISO 9001:2015, 14001:2015 och 45001:2018.

Optimerad produkt för en bred marknad

Anpassningsbart byggsystem gör att vi också kan vända oss till olika marknader med diversifierade behov och regelverk. Vi kan optimera vår produkt för anpassning till såväl olika geografiska förutsättningar på en global marknad som till den enskilda tomtens förutsättningar. Det gör att vi nu kan möta intresset på en bred marknad.

Sveaviken Bostad har under perioden utökat byggrättsportföljen med cirka 350 byggrätter vid Kallfors Golfklubb i Södertälje kommun. 434 bostäder har produktionsstartats och 51 har färdigställt. Vi har stort intresse för de projekt som närmar sig inflyttning och nuvarande uthyrningsgrad uppgår till 99 procent. Vi har startat våra projekt enligt plan, varje start är väl avvägd och i enlighet med vad marknaden medger med en sund riskviktning.

I våra färdigställda projekt har vi låga hyror med snittnormhyra på under 1 500 SEK per kvm bedömer att vi kommer att ha en god hyresutveckling samtidigt som vi ser låg risk för vakanser. Vidare har vi full IMD (individuell mätning och debitering) i de allra flesta bostäder under förvaltning, vilket ger en god riskhantering för ökade kostnader.

I Rehouse fortsätter arbetet med våra koncepthus. Förutsägbarheten i projekten är allt viktigare för både hög kostnads kontroll och lägre total kostnad, det levererar Rehouse samtidigt som byggsystemets flexibilitet följer med. Det i sin tur gör att fler geografiska lägen blir möjliga och marknaden breddas ytterligare. Vi blev också

mycket stolta över nomineringen till Årets miljöbyggnad för projektet Niwa i Helsingborg. Projektet är certifierat enligt Miljöbyggnad Silver vilket är en viktig del i vår hållbarhetsstrategi som omfattar att alla nya bostäder som produceras för egen förvaltning ska certifieras enligt Miljöbyggnad Silver.

Moby monterar och färdigställer våra projekt, de har en central roll för att säkerställa vår slutleverans. Moby har stärkt kostnadsfokus utan att göra avkall på kvaliteten. I nära samarbete med samtliga våra discipliner säkerställs kunskapsdelning och smidiga överlämningar. I grunden ligger en trygg organisation med goda relationer, det ger en tydlig koppling till färre misstag.

Affärsstrategiska prioriteringar lägger grunden för positiv utveckling

SIBS gjorde tidigt ett affärsstrategiskt vägval att alltid prioritera en hög flexibilitet och skalbarhet i affärsmodellen. Det ser vi nu värdet av. Gällande marknadsförutsättningar kräver en stor dos av ödmjukhet. Med det sagt är jag fortsatt övertygad om att vi är väl rustade att fortsätta växa och förtydliga vår position med god lönsamhet om än i anpassad takt efter marknaden.



Erik Thomaeus
CEO SIBS AB

Detta är SIBS

VISION

Vi sätter en ny standard i byggbranschen

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

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

SYFTE

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

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

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

MISSION

Vi effektiviserar och utvecklar byggbranschen med hjälp av teknologi

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

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 kvaliteten. Detta bevisas i våra över 1 300 färdigställda bostäder.

Vår affärsstruktur

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

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

IP

ConstructionTech

AFFÄRSOMRÅDEN

Bostadsutveckling & Förvaltning

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

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

Licensiering & Partnerskap

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

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

VARUMÄRKEN OCH AFFÄRSSEGMENT



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

rehotel

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

rehouse

Utvecklar, bygger och förvaltar cirkulärt designade hus som kan förändras och flyttas.



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



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

GRUPPBOLAG SIBS GROUP VÄRDEKEDJA

moko

Design och projektering



Produktion

frontlog

Logistik och transport

moby

Montage och färdigställande

Engagemang i hela värdekedjan



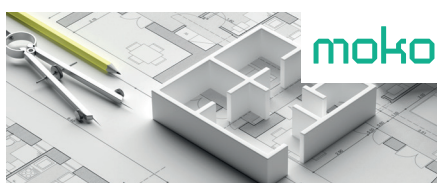
Sveaviken Bostad

MARKNADSANALYS OCH FÖRVÄRV

Våra välgrundade analyser ligger till grund för val av geografiska lägen. Med djup kunskap om trender och drivkrafter agerar vi redan idag på morgondagens behov. Specifik kompetens inom områden som 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 transporterna. Med skickligt hanterad transportflexibilitet reducerar vi kostnader samtidigt som vi säkerställer minsta möjliga miljöpåverkan. Våra landtransporter uppgår till cirka en tiondel jämfört med platsbyggda hus.

Värdeskapande

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



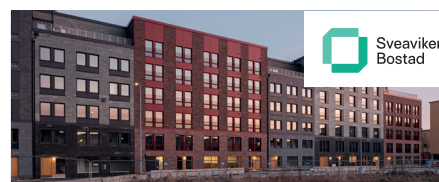
moby

MONTAGE OCH FÄRDIGSTÄLLANDE

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

Värdeskapande

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



Sveaviken Bostad

LÅNGSIKTIG FÖRVALTNING

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

Värdeskapande

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

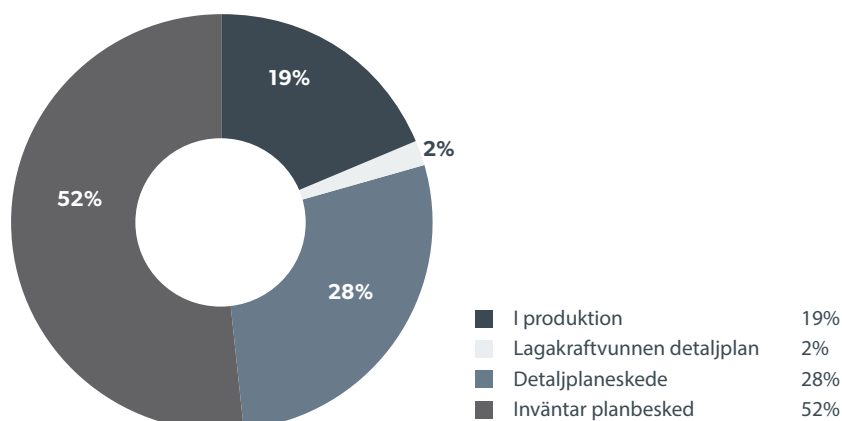
Projektportfölj

Projektname	Kommun	Antal bostäder	Aktuell status	Bedömd produktionsstart
Nykvarn Centrum *	Nykvarn	267	I produktion	I produktion
Helsingborg *	Helsingborg	39	I produktion	I produktion
Vegaterrassen *	Haninge	241	I produktion	I produktion
Vallentuna Centrum 2 *	Vallentuna	36	I produktion	I produktion
Brädgården *	Nyköping	462	I produktion	I produktion
Mariefred station etapp 1 **	Strängnäs	239	I produktion	I produktion
Enköping Centrum *	Enköping	328	I produktion	I produktion
Barkarby 2 *	Stockholm	208	I produktion	I produktion
Stockrosen *	Nyköping	434	I produktion	I produktion
Mariefred station etapp 2 **	Strängnäs	161	Lagakraftvunnen	2022
Linköping *	Linköping	48	Lagakraftvunnen	2022
Tangenten Sorgenfri	Malmö	400	Detaljplaneskede	2023
Enköping station**	Enköping	500	Detaljplaneskede	2023
Svanholmen	Stockholm	300	Detaljplaneskede	2023
Söderby 2	Haninge	280	Detaljplaneskede	2023
Maltesholm	Stockholm	100	Detaljplaneskede	2023
Rogaland	Stockholm	400	Detaljplaneskede	2023
Eskilstuna	Eskilstuna	300	Detaljplaneskede	2023
Ruletten	Sollentuna	300	Detaljplaneskede	2023
Sjödalen	Huddinge	100	Detaljplaneskede	2023
Hemmesta	Värmdö	300	Detaljplaneskede	2024
Kallfors	Södertälje	350	Detaljplaneskede	2024
Kornboden	Rimbo	200	Inväntar planbesked	2024
Skiffern	Huddinge	280	Inväntar planbesked	2024
Konservatorn	Stockholm	160	Inväntar planbesked	2024
Tumba	Botkyrka	560	Inväntar planbesked	2024
Kassmyra	Botkyrka	4 000	Inväntar planbesked	2024
Kungsbacka	Kungsbacka	1 000	Inväntar planbesked	2025
Total		11 993		

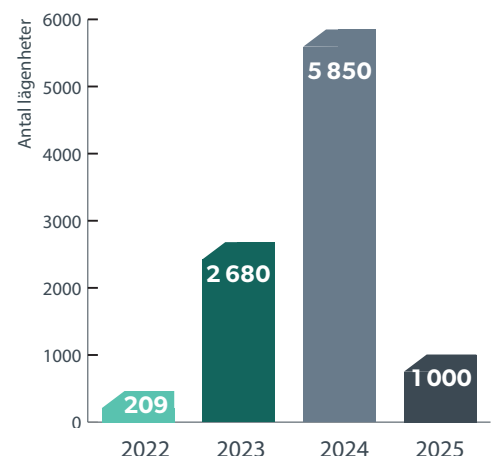
* Joint venture (50/50) med Slättö

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

PROJEKTSTATUS

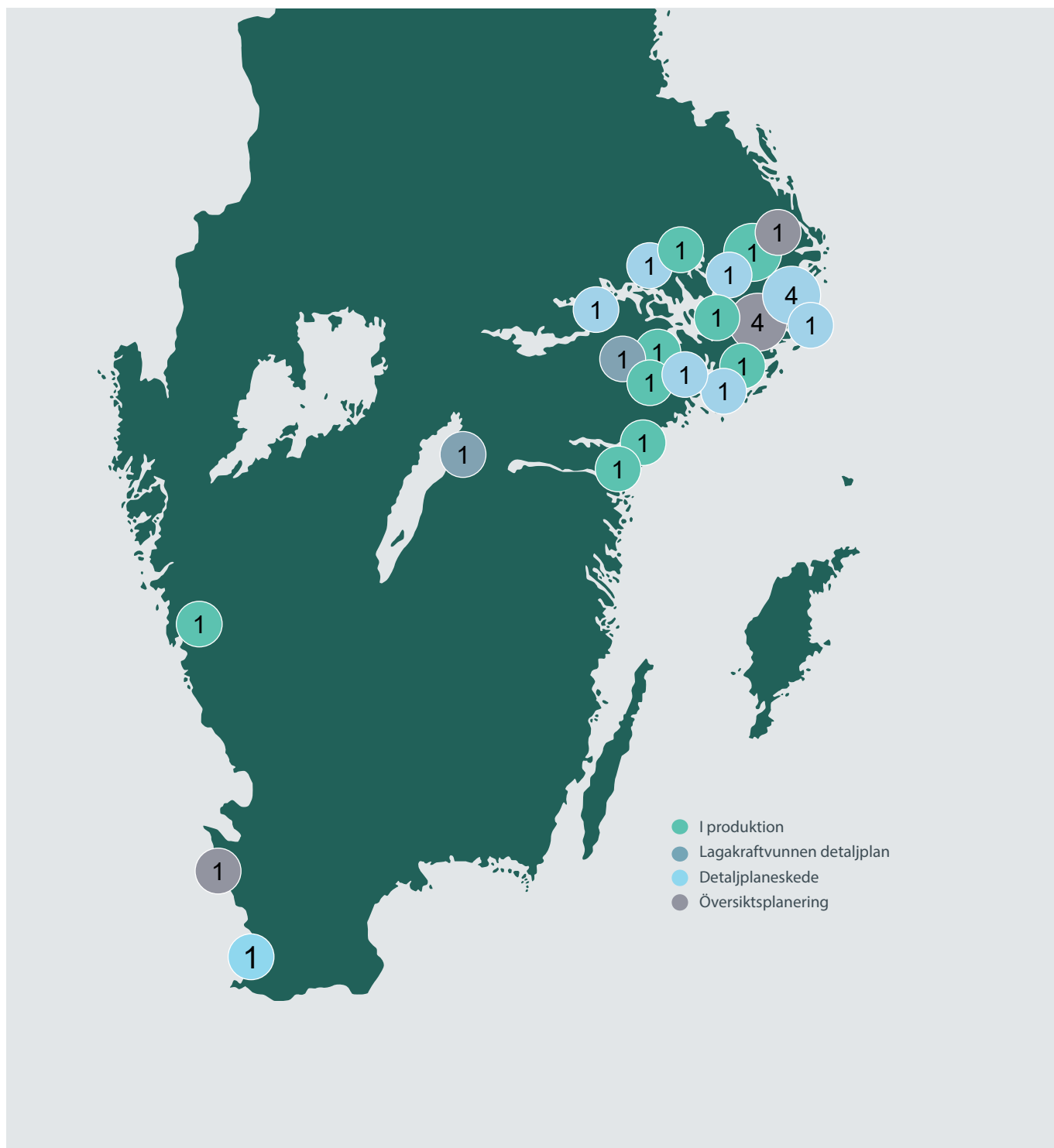


KOMMANDE PRODUKTIONSSTARTER



Stärkt bygggrättsportfölj med projekt i strategiskt prioriterade lägen

Vår portfölj utökas strategiskt där vi omsorgsfullt väljer de områden där våra bostäder behövs som mest. Vårt geografiska fokus omfattar framförallt Storstockholm samt Göteborg och Malmö med omnejd samt större universitetsstäder.





Modern och högteknologisk anläggning med skalbar kapacitet

I september invigdes SIBS andra fabrik för industriellt byggande. Här har våra insikter grundat för ännu smartare och effektivare lösningar. Den högteknologiska anläggningen om 46 000 kvm ligger precis som den första fabriken i Penang, Malaysia. Fabriken har fyra produktionslinjer vilket innebär en skalbarhet i kapacitet. På sikt har vi möjlighet att leverera cirka 5 000 bostäder per år i våra två fabriker.

Ett innovativt koncept som effektiviserar byggandet

Vårt industriella och egenutvecklade system för automatiserad projektering har här integrerats på ett helt nytt sätt med vår industriella produktion i fabriken. Den nya anläggningen har ett löpande band där balkar används för att transportera modulära enheter från en station till en annan. Det gör att vi får ännu bättre förutsättningar att på kortare tid färdigställa upp till 90% av fastigheten i en kontrollerad och säker miljö. I fabriken kan vi bygga färdigt ett flerbostadshus med 100 lägenheter på under 2 veckor.

En säkrare och tryggare arbetsmiljö

Den nya anläggningen är en av världens mest moderna bostadsmodulanläggningar med nästan uteslutande egenutvecklade maskiner och processutrustning fördelade på 50 olika stationer och vi strävar hela tiden efter ytterligare automation. Det ger en säkrare och tryggare arbetsmiljö, förbättrar produktiviteten och minskar processtiden. Det förbättrar också produkternas kvalitet och homogenitet vilket ökar flexibiliteten. Alla maskiner och hela produktionslinjen drivs dessutom helt på solenergi.

I fabriken löper en takbro över produktionsytan vilket gör att besökare enkelt kan följa hela vår produktionsprocess från start

till mål. Här finns också informationstavlor vid varje station som illustrerar arbetsmomenten stationsvis. Det gör att besökare kan ta del av våra effektiva byggmetoder, våra nya tekniker och uppleva effektiviteten, kvaliteten och arbetsmiljön.

Förutom själva fabriken finns här även ett showroom av en lägenhet, moderna kontor, kafeteria, matsal, gym, relax och takterrass.

Internationella representanter på plats

På plats för att officiellt inviga fabriken den 29 september tillsammans med medarbetare, gäster och press var, förutom SIBS grundare Erik och Pär Thomaus, YB Dato' Abdul Halim Hussain, Penang State EXCO för handel, industri och entreprenörsutveckling, Dr. Joachim Bergström, Sveriges Ambassadör i Malaysia samt Najihah Abas, representant för MIDA, Malaysias investerings- och utvecklingsmyndighet.

Sverigeambassadören Dr. Joachim Bergström delade under sitt tal sina tankar om SIBS. "Under de senaste åren har vi sett en otrolig utveckling av nya metoder och material inom byggandet som är kostnadseffektiva och ökar livskvaliteten och säkerheten. SIBS ligger i framkant av den utvecklingen."

"Den ytterligare kapacitet vi får med denna fabrik gör oss till den största högkvalitativa modulproducenten för permanenta bostäder i världen. Vi har löst en stor del av pusslet om hur man på riktigt löser byggandets industrialisering. Vi är sanna ledare och pionjärer inom byggt teknik", säger Erik Thomaus.

Klimat- och sårbarhetsanalyser

En anpassning till EU-taxonomin



EU-taxonomin är EU-kommissionens ramverk för hållbara finanser. Ramverket klassificerar vilka ekonomiska aktiviteter som är miljömässigt hållbara med huvudmålet att Parisavtalet med klimatneutralitet ska uppfyllas till år 2050. För räkenskapsår 2022 ska bolag som omfattas av taxonomin redovisa andel av den ekonomiska verksamheten som omfattas av taxonomiförordningens klimatrelaterade miljömål: Begränsning av klimatförändringarna och anpassning till klimatförändringarna. Krav på redovisning för ytterligare fyra miljömål kommer successivt att börja tillämpas från år 2023.

SIBS omfattas av EU-taxonomin delegerade akt, del 7. Bygg- och fastighetsverksamhet och under året har arbete pågått för att verifiera att de tekniska gransningskriterier som avgör om bolagets ekonomiska verksamhet väsentligt bidrar till de klimatrelaterade miljömålen uppfylls. Utöver uppfyllnad av miljömål får den ekonomiska verksamheten inte orsaka betydande skada för något av de övriga miljömålen och ska uppfylla minimikrav inom hållbarhet.

Klimat- och sårbarhetsanalyser

En del i SIBS anpassning till EU-taxonomin omfattar att utföra klimat- och sårbarhetsanalyser och bedömning av anpassningslösningar som kan minska klimatriskerna för respektive projekt. Analysen av aktuella klimatrisker i nutid baseras på skyfalls- och värme-karteringar, riskkartor för ras, skred, erosion, dagvattenutredningar

med mera. Riskbedömningen avseende framtida klimatrisker för fastigheten omfattar klimatprojektioner enligt Representative Concentration Pathways (RCP)¹.

Klimat- och sårbarhetsanalyser har hittills utförts för 10 avslutade och pågående projekt och resultatet visar att samtliga byggnader är relativt skonade från påtagliga väsentliga, nutida och framtida klimatrisker som kan påverka den ekonomiska verksamhetens resultat.

SIBS fastigheter är dessutom specifikt anpassade med exempelvis relevant höjdsättning, dagvattenlösningar, solavskärmning, anpassad konstruktion för vindlast och markförstärkning enligt lokala förutsättningar.

Klimat- och sårbarhetsanalyserna inleds med modelleringar och generell screening av samtliga klimatrisker enligt EU-taxonomin. Nästa steg är en fördjupad sannolikhets- och konsekvensbedömning av väsentliga klimatrisker för den aktuella fastigheten. Modelleringar och utredningar har hittills sammanställts i en pilotrapport, klimat och sårbarhetsanalys för ett projekt i Barkarbystaden.

¹ FN:s klimatpanel (IPCC) använder fyra scenarier för att beräkna framtida klimatförändringar, så kallade RCP:er, "Representative Concentration Pathways" i sin utvärderingsrapport AR5 2013-2014. Användningen av RCP:erna syftar till att ge information om klimatförändringarna vid olika halter av växthusgaser i atmosfären.

Information när den behövs, där den behövs för att säkra kvaliteten i produktion

Informationen som behövs för en effektiv och kvalitetssäkrande produktion ska snarare söka upp användaren än att användaren ska söka efter den. Vidare ska ingen behöva fundera på om man verkligen funnit rätt information, om den är aktuell, eller var den ska sparas för att nästa person som behöver den ska hitta rätt.

Med en högre ambitionsnivå om att aktivera snarare än att arkivera information har SIBS tagit fram en företagsspecifik low-code plattform med namnet SPS Flow som stödjer verksamheten från projektens tidiga skeden hela vägen till förvaltningskedet. "SPS" står för "SIBS Production System" och "Flow" för att informationen ska flöda enligt ett givet schema.

Effektiv informationshantering är en framgångsfaktor

"SPS Flow är helt i linje med att vara drivande inom Construction-Tech", säger Erik Söderholm, teknisk chef på SIBS. "Effektiv informationshantering är en framgångsfaktor och en förutsättning för att röra sig snabbt och kraftfullt i en föränderlig värld samt möjligheter till nya affärer och samarbeten."

Då SIBS äger och kontrollerar hela värdekedjan från markanskaffning till förvaltning finns en unik möjlighet att optimera informationshanteringen kring våra produkter, processer och projekt i affärens hela kedja.

Kontroll på distans med global räckvidd

Som en global aktör behöver SIBS samverka i ett gemensamt system oavsett var i världen en intressent befinner sig. Att till exempel kunna granska genomförda kvalitetskontroller, plocka fram genomsnittliga cykeltider för ett specifikt produktionsmoment eller kunna följa framdriften i ett arbetsmoment utan att vara fysiskt på plats gör att SIBS kan leda och styra arbetet effektivt på distans.

Systemet löper som en digital ryggrad och har funktionalitet för att presentera instruktioner, checklistor och dokumentation av kvalitetskontroller. Genom att behandla varje modul som en individ, kan dokumentation och kontroll över ingående processer kopplas till den unika modulen, vilket ger just-in-time-information som också säkerställer spårbarheten. Genom att användaren identifierar sig tilldelar det intuitiva systemet rätt information, anpassad efter roll och leder användaren framåt i processen.

SPS Flow är framtaget med en tydlig kvalitets- och produktionsteknisk ansats och möjliggör granskning och styrning i realtid.

"Känslan av att kunna se framdriften i ett projekt, eller resultatet av ett kvalitetskritiskt moment enbart sekunder efter att kontrollen gjorts, oavsett var i världen det skett är mycket tillfredsställande, något av en produktionsteknisk dröm avseende information eftersom jag vet hur värdeskapande den är för slutresultatet" avslutar Erik Söderholm.



ISO-certifierade ledningssystem i våra fabriker

SIBS Malaysia har erhållit ISO-certifiering för ledningssystem inom kvalitet, miljö och arbetsmiljö enligt standarderna ISO 9001:2015, 14001:2015 och 45001:2018.

"Vi har redan sen starten med vår första fabrik 2017 arbetat strukturerat med processerna och arbetsmiljön. När vi under 2022 anpassat detta till de internationella ISO-standarderna var detta därför en relativt smidig process", säger Jon Mellqvist, Hållbarhetschef på SIBS.

"Utöver att arbetet med certifikaten ger oss en god grund att ständigt förbättra våra processer, är det också ett bevis för våra externa parter på ett väl fungerande ledningssystem" avslutar Jon.



Genom att skanna modulens unika QR-kod ger SPS Flow användaren möjlighet att kvalitetssäkra både produkt och process.

Framtidens koncepthus skapas genom industriell produktion

Rehouse koncepthus utmanar marknaden och letar tomter som är optimala utefter husens design i stället för tvärt om. De tre olika koncepthusen är färdigprojekterade redan innan matchen mellan köp av mark och hus är gjord. På så sätt kan både projekteringstid och byggtid kortas väsentligt. Den höga prefabriceringsgraden samt den industriella produktionen kortar tiden ytterligare, samtidigt som det blir mer kostnadssäkert utan att rucka på design och kvalitet.

Per Bohlin tillträdde som VD för Rehouse i början av juni i år, strax efter slutbesiktningen av Rehouse första projekt Niwa i Helsingborg. Några veckor senare skulle projektet presenteras som en del av den internationella samhällsbyggnadsmässan H22 City Expo och Per kastades in i arbetet med att marknadsföra Rehouse. Projekt Niwa är byggt på temporärt bygglov vilket är möjligt då hela konstruktionen är möjlig att plocka isär, monteras på ny plats eller återbruka på ett kontrollerat sätt.

Per kom till SIBS och Rehouse med en vision om att vara med och förändra byggbranschen. "Jag har arbetat aktivt i byggbranschen i 25 år och varit delaktig i alla delar i en byggprocess. Byggbranschen är en trögrörlig och ineffektiv bransch och jag längtade efter att vara en del i att förändra den. SIBS är framtiden och detta var ett tåg jag inte ville missa. Här finns modiga ledare, framtidens teknik och en entusiastisk och entreprenöriell anda."

En konfiguration som passar många och har snabb leverans

"Vi på Rehouse kan snabbt ha bostäder på plats där behoven är stora. Koncepthusen i Rehouse skiljer sig inte åt i boendestandard från vårt systerbolag Sveaviken Bostads lägenheter, men vi arbetar endast med tre framtagna koncepthus som erbjuds i flera variationer", säger Per.

Vilket koncepthus som används beror på platsens förutsättningar, husen finns i olika bredder och beroende på hur lägenheterna sätts samman så ändrar sig husets längd och karaktär. Husen har högre färdigställandegrad från fabrik vilket minskar både kostnad och produktionstid på byggplatsen, detta ger bättre förutsägbarhet och trygghet.

"Systemet bygger på att det ska vara lätt för oss och kunden att välja och att snabbt få bostäderna på plats. Enkelt förklarat kan du jämföra det med när du ska köpa en ny bil. Det finns erbjudanden om nya bilar hos bilhandlaren med vald eller begränsad utrustning som ska passa de flesta i smak. Dessa har kort leveranstid. Bygger du din bil själv kan du göra flera personliga tillval som både kostar mer och innebär längre leveranstid. I grunden är det samma bil som du köper i erbjudandet som den du bygger själv. Precis så är det med våra koncepthus", säger Per.

Stort intresse bland kommuner i Sverige

"Vi har haft över 20 kommundelegationer på besök på projekt Niwa i Helsingborg men även privata bostadsaktörer har visat stort intresse för oss vilket gjort att vi fortsatt visat bostäderna under hela hösten. Vår industriella byggteknik, snabba leverans, fina kvalitet och möjlighet att hålla en hög miljöstandard är något som intresserar både kommuner och andra aktörer. Koncepthusen är nu nästa steg i Rehouse utveckling vilket redan har tagits emot väl av intressenter och kommuner. Det var precis det här jag såg framför mig när jag klev på framtidsstegen", säger Per.

Projekt Niwa är Miljöcertifierat enligt Mijöbyggnad Silver och var i final i Årets Mijöbyggnad som årligen utses av Sweden Green Building Council för att premiera och uppmärksamma projekt och personer som på bästa sätt bidragit till ett hållbart samhällsbyggande.

"Våra koncepthus har högre färdigställandegrad från fabrik vilket minskar både kostnad och produktionstid på byggplatsen, detta ger bättre förutsägbarhet och trygghet."



PER BOHLIN, VD REHOUSE



Projekt Niwa

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 offentliggjorde den 19 oktober 2020 en emission av ett icke-säkerställt grönt obligationslån om totalt 400 Mkr inom ett rambelopp om 600 mkr. Den 23 mars 2021 utökades obligationslånet med ytterligare 150 Mkr. Den 27 maj 2021 utökades obligationen med 50 Mkr vilket innebär att rambeloppet om 600 Mkr nu är utnyttjat. Obligationen noterades den 25 november 2020 på Nasdaq Stockholms Sustainable Bond List under namnet SIBS 01 GB.

Personal

Antalet tillsvidareanställda, inklusive provanställningar, i koncernen var vid periodens utgång 963 varav 48 kvinnor och 915 män.

Segmentsredovisning

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

Risker och osäkerhetsfaktorer

SIBS verksamhet påverkas av ett antal omvärldsfaktorer vars effekter på resultat och finansiell ställning kan kontrolleras i varierande grad. Målet med SIBS riskhantering är att identifiera, mäta, kontrollera och begränsa riskerna i verksamheten. Väsentliga

risker i SIBS verksamhet utgörs av omvärldsrisker såsom försämrad makroekonomisk utveckling och minskad bostadsefterfrågan. Därtill exponeras SIBS mot ett antal finansiella risker som bland annat relaterar till bolagets likviditet och lånefinansiering av verksamheten. Ytterligare information om bolagets risker återges i årsredovisningen för 2021 och då främst under not 43 sidan 117.

Ägarfördelning per den 30 september 2022

Ägare	Antal aktier	Ägande i %
Industrium AB	146 550	26,4
Neptunia Invest AB	95 498	17,2
Lander AB	92 268	16,6
Ramstedt Gruppen AB	70 891	12,8
Exoro Capital AB	49 934	9,0
Övriga aktieägare	100 414	18,0
Totalt	555 555	100,0

Händelser efter rapportperiodens utgång

- Rehouse projekt Niwa nominerat till Årets Miljöbyggnad.
- SIBS genomför en nyemission, i enlighet med beslut av samtliga aktieägare på extra bolagsstämma. I nyemissionen har per den 28 november 33 555 aktier tecknats motsvarande en emissionslikvid om cirka 150 MSEK. Vid samma dag lämnade SIBS in en anmälan till Bolagsverket om delregistrering av 29 308 aktier i Nyemissionen. Delregistreringen kommer medföra att antalet aktier i SIBS ökar från 555 555 aktier till 584 863 aktier. Aktiekapitalet kommer att öka från 555 555 SEK till 584 863 SEK.

Koncernens resultaträkning i sammandrag

TKR	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2022 jul-sep	2021 jul-sep	2021 okt- 2022 sep	2021 jan-dec
Hysesintäkter	28 720	12 103	12 570	4 054	33 218	16 602
Projekt och entreprenad intäkter	853 667	550 612	306 822	124 553	1 139 416	836 361
Nettoomsättning	882 386	562 715	319 392	128 607	1 172 634	852 963
Fastighetskostnader	-6 444	-2 024	-2 618	-692	-7 177	-2 757
Kostnader projekt och entreprenadverksamhet	-881 614	-550 412	-318 707	-125 101	-1 122 182	-797 801
Bruttoresultat	-5 671	10 279	-1 934	2 814	43 275	52 404
Aktiverat arbete för egen räkning	77 066	68 280	23 587	25 568	102 066	93 280
Utvecklingskostnader	-77 067	-68 280	-23 588	-25 568	-102 067	-93 280
Administrationsomkostnader	-72 138	-42 373	-24 726	-22 056	-88 623	-65 483
Avskrivningar icke projektrelaterade	-11 900	-10 070	-3 975	-3 374	-15 276	-
Rörelseresultat före värdeförändring	-89 710	-42 164	-30 636	-22 618	-60 627	-13 080
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	5 640	222 560	-37 812	140 517	42 179	259 100
Övriga rörelseintäkter	5 539	111	2 527	-685	6 877	1 449
Övriga rörelsekostnader	-133	-317	661	-285	-154	-338
Resultat från intresseföretag	414 458	134 007	97 757	-10 016	700 058	419 607
Rörelseresultat	335 794	314 198	32 497	106 913	688 333	666 739
Finansnetto	-61 479	-50 590	-24 439	-19 003	-77 169	-66 279
Resultat före skatt	274 315	263 608	8 058	87 909	611 164	600 460
Skatter	9 178	-50 543	11 106	-28 946	2 187	-57 534
Periodens resultat	283 492	213 065	19 164	58 962	613 351	542 926
Totalresultat hänförligt till:						
Moderföretagets aktieägare	279 349	213 065	17 484	58 962	611 975	545 693
Innehav utan bestämmande inflytande	4 143	-	1 680	-	1 376	-2 767
Summa periodens resultat	283 492	213 065	19 164	58 962	613 351	542 926
PERIODENS RESULTAT						
Övrigt totalresultat						
<i>Poster som kan komma att omklassificeras till resultaträkningen</i>						
Uppskrivning rörelsefastigheter	32 339	-	32 339	-	52 571	20 232
Omräkningsdifferenser	31 382	10 900	25 522	8 039	48 233	7 519
Övrigt totalresultat för året, netto efter skatt	63 721	10 900	57 861	8 039	100 804	27 751
Summa totalresultat för perioden	347 214	223 965	77 026	67 001	714 157	570 676
Totalresultat hänförligt till						
Moderföretagets aktieägare	339 837	223 965	72 112	67 001	709 547	573 443
Innehav utan bestämmande inflytande	7 377	-	4 914	-	4 610	-2 767
Summa totalresultat för perioden	347 214	223 965	77 026	67 001	714 157	570 676

Kommentarer till totalresultatet

delårsrapport januari - september 2022

Hysesintäkterna uppgick under perioden till 28 720 tkr (12 103) och driftkostnaderna till 6 444 Tkr (2 024).

Koncernen redovisar projekt och entreprenadintäkter om 853 667 Tkr (550 612) och kostnader motsvarande 881 614 Tkr (550 412). 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 77 066 Tkr (68 280) och aktiveras i balansräkningen på posten Balanserade utvecklingskostnader.

Administrationskostnaderna uppgick till 72 138 Tkr (42 373) och avskrivningarna i resultaträkningen om 11 900 Tkr (10 070) är övervägande hänförliga till avskrivning av utvecklingskostnader. Koncernens värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 5 640 Tkr (222 560).

Resultat från intresseföretag uppgår till 414 458 Tkr (134 007) och avser till övervägande del värdeförändringar på underliggande tillgång på andelar i Joint Venture.



SIBS andra fabrik i Malaysia.

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

TKR	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2021 jan-dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Balanserade utvecklingskostnader	341 649	251 266	272 627
Förvaltningsfastigheter	2 421 297	988 002	679 998
Rörelsefastigheter	521 051	207 808	273 995
Nyttjanderättstillgångar	4 997	20 039	2 159
Förbättringskostnader på annans fastighet	98	42	41
Maskiner och inventarier	46 272	38 647	33 690
Uppskjuten skattefordran	12 938	-	12 054
Andelar i intresseföretag	752 156	436 933	673 191
Övriga långfristiga fordringar	7 716	7 716	7 716
Summa anläggningstillgångar	4 108 174	1 950 453	1 955 471
Omsättningstillgångar			
Varulager	65 708	56 008	58 610
Kundfordringar	46 887	35 226	246 700
Upparbetade ej fakturerade intäkter	81 415	131 869	238 025
Fordringar hos intresseföretag	214 892	193 953	299 058
Övriga fordringar	132 819	78 315	62 696
Likvida medel	151 076	133 064	178 926
Summa omsättningstillgångar	692 797	628 435	1 084 016
SUMMA TILLGÅNGAR	4 800 971	2 578 888	3 039 487

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

TKR	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2021 jan-dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital	556	500	556
Övrigt tillskjutet kapital	486 944	237 000	486 944
Reserver	33 639	-14 968	1 883
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	1 058 503	517 420	850 049
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 579 642	739 952	1 339 431
Innehav utan bestämmande inflytande	11 717	7 107	4 340
Summa eget kapital	1 591 359	747 059	1 343 771
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	2 302 002	969 836	955 195
Övriga skulder	881	-	-
Uppskjutna skatteskulder	29 962	68 848	39 652
Övriga avsättningar	4 846	5 692	6 821
Summa långfristiga skulder	2 337 691	1 044 377	1 001 668
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	138 334	226 644	179 096
Fakturerad ej upparbetad intäkt	182 405	44 129	2 414
Leverantörsskulder	134 676	104 823	126 853
Skulder till intresseföretag	-	143 637	77 429
Övriga skulder	416 507	268 219	308 257
Summa kortfristiga skulder	871 921	787 452	694 048
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 800 971	2 578 888	3 039 487

Kommentarer till koncernens balansräkning delårsrapport januari - september 2022

Förvaltningsfastigheter

Koncernens förvaltningsfastigheter har under perioden ökat till 2 421 297 Tkr (988 002). Ökningen är till övervägande del hänförlig till förvärv från Joint ventures.

Andelar i intressebolag

Andelar i intressebolag uppgår till 752 156 Tkr (436 933). Förändringen under perioden avser avyttring och förvärv av gemensamt ägda projekt samt underliggande värdejusteringar på gemensamt ägda projekt.

Upparbetade ej fakturerade kostnader / Fakturerade ej upparbetade kostnader

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

Långfristiga skulder

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



Koncernens Kassaflödesanalys

TKR	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2022 jul-sep	2021 jul-sep	2021 jan-dec
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster	274 315	263 608	8 058	87 909	600 460
- Avskrivningar och nedskrivningar	33 881	22 374	11 188	7 644	30 223
- Realisationsresultat	928	-	928	-	-48 552
- Kapitaliserad ränta	2 160	2 795	2 160	720	3 515
- Verkligt värdeförändring via resultaträkning	-9 419	-222 561	34 032	-140 518	-259 100
- Resultatandel intresseföretag, Joint venture	-414 458	-132 562	-97 756	10 449	-362 953
- Avsättningar	-	-	-	-	6 821
- Orealiserade kursdifferenser	-2 363	10 764	12 165	9 233	-3 072
	-114 956	-55 582	-29 225	-24 563	-32 659
Betald inkomstskatt	-1 621	-6 658	-1 039	-3 298	-6 980
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-116 577	-62 240	-30 264	-27 861	-39 639
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Minskning(+)/ökning(-) av varulager	-135	-2 144	-5 433	-2 645	-2 861
Minskning(+)/ökning(-) av kortfristiga fordringar	278 707	-107 562	-82 686	14 575	-280 359
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	97 916	43 998	-56 142	-86 989	168 155
Summa förändring i rörelsekapitalet	376 488	-65 708	-144 262	-75 059	-115 065
Kassaflöde från den löpande verksamheten	259 911	-127 948	-174 526	-102 920	-154 704
Investeringsverksamheten					
Aktiverade utvecklingskostnader	-77 066	-65 876	-23 587	-24 668	-89 918
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-359 323	-34 660	-9 120	-28 356	-14 567
Förvärv av rörelsefastigheter	-198 511	-99 193	-100 449	-37 391	-138 782
Förvärv, avyttring, kapitaltillskott intresseföretag	85 475	-9 309	-25	-9 309	-52 122
Förvärv/Försäljning av dotterbolag	-155 406	-9 183	2 940	-2 052	-
Lån till intresseföretag	-	-	-	-	-106 407
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-19 258	-13 832	-1 253	-940	-
Försäljning materiella anläggningstillgångar	-	397	-	397	-10 869
Förändring långfristiga lån	-	-	-	-	397
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-724 089	-231 656	-131 494	-102 319	-412 269
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	-	-	-	-	250 000
Utdelning	-100 000	-	-	-	-
Upptagna obligationslån	-	236 865	-	-	236 865
Upptagna banklån	659 309	41 731	2 340	37 579	47 254
Amortering banklån	-185 295	-14 495	-1 303	-2 253	-17 211
Lån till Joint Venture	60 705	-	88 221	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	434 719	264 101	89 259	35 326	516 908
PERIODENS KASSAFLÖDE	-29 459	-95 503	-216 761	-169 913	-50 065
Likvida medel vid periodens början	178 926	228 151	367 402	302 722	228 151
Kursdifferens i likvida medel	1 609	416	439	256	840
Likvida medel vid periodens slut	151 076	133 064	151 079	133 065	178 928

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

TKR	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2021 jan-dec
Eget kapital			
Ingående eget kapital moderbolagets aktieägare	1 339 431	515 987	515 987
Periodens resultat	279 349	213 065	545 693
Utdelning	-100 000	-	-
Nyemmission	-	-	250 000
Annat eget kapital	60 861	10 900	27 751
Summa eget kapital moderbolagets aktieägare	1 579 642	739 952	1 339 431
Innehav utan bestämmande inflytande	4 340	7 107	7 107
Periodens resultat	7 377	-	-2 767
Summa eget kapital innehav utan bestämmande inflytande	11 717	7 107	4 340
Utgående eget kapital	1 591 359	747 059	1 343 771

Moderbolagets Resultaträkning i sammandrag

TKR	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2022 jul-sep	2021 jul-sep	2021 okt- 2022 sep	2021 jan-dec
Nettoomsättning	22 314	2 610	7 940	894	22 817	3 113
Aktiverat arbete för egen räkning	79 030	68 281	23 676	25 568	104 029	93 280
Övriga rörelseintäkter	84	94	43	-	26	35
	101 428	70 985	31 659	26 462	126 872	96 429
Rörelsens kostnader						
Övriga rörelsekostnader	27	-	27	-338	-306	-332
Utvecklingskostnader	-70 831	-68 281	-21 423	-23 931	-95 830	-93 280
Administrationsomkostnader	-45 248	-24 530	-11 248	-9 405	-56 592	-35 874
Rörelseresultat	-14 624	-21 826	-985	-7 212	-25 856	-33 058
Resultat från finansiella investeringar						
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	-	245 748	245 748
Ränteintäkter och liknande resultatposter	1 894	4 539	1 166	3 995	3 616	6 262
Räntekostnader och liknande resultatposter	-40 040	-43 693	-14 401	-15 290	-55 669	-59 322
Resultat efter finansiella poster	-52 771	-60 980	-14 220	-18 507	167 840	159 629
PERIODENS RESULTAT	-52 771	-60 980	-14 220	-18 507	167 840	159 629

Moderbolagets Balansräkning i sammandrag

TKR	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2021 jan-dec
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter	346 975	253 671	275 990
	346 975	253 671	275 990
Materiella anläggningstillgångar			
Förbättringsutgifter på annans fastighet	98	42	41
Inventarier	457	387	370
	556	429	411
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	207 810	178 261	205 260
Fordringar hos koncernföretag	316 284	309 614	637 141
Andelar i intresseföretag	35	34	35
Fordringar hos intresseföretag	-	-	-
Andra långfristiga fordringar	7 716	7 716	7 716
	531 845	495 625	850 152
Summa anläggningstillgångar	879 376	749 725	1 126 553
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	1 574	1 767	-
Fordringar hos koncernföretag	83 826	-	-
Fordringar hos intresseföretag	10 000	33 446	31 633
Övriga fordringar	2 824	6 260	3 278
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 069	5 757	1 515
	100 293	47 230	36 426
Kassa och bank	150 805	80 332	149 788
Summa omsättningstillgångar	251 098	127 562	186 214
SUMMA TILLGÅNGAR	1 130 474	877 287	1 312 766

Moderbolagets Balansräkning i sammandrag

TKR	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2021 jan-dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	556	500	556
Fond för utvecklingsutgifter	346 975	253 670	275 990
	347 531	254 170	276 546
Fritt eget kapital			
Övrigt tillskjutet kapital	486 944	237 000	486 944
Balanserat resultat	-325 577	-291 903	-314 222
Periodens resultat	-52 771	-60 980	159 629
	108 596	-115 883	332 351
Summa eget kapital	456 127	138 287	608 897
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	-	106 643	29 319
Långfristiga räntebärande skulder	635 560	592 680	593 400
	635 560	699 323	622 719
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	25 262	28 084	2 963
Skatteskulder	267	-	216
Skulder till koncernföretag	-	-	66 536
Övriga kortfristiga skulder	736	337	844
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 523	11 256	10 592
	38 788	39 677	81 151
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 130 474	877 287	1 312 766

Segmentrapportering

TKR	Förvaltningsrörelse*		Övrig koncern		Justeringar		Totalt koncernen		Förvaltningsrörelse*	Övrig koncern	Justeringar	Totalt koncernen
	2022 jan-sep	2022 jul-sep	2022 jan-sep	2022 jul-sep	2022 jan-sep	2022 jul-sep	2022 jan-sep	2022 jul-sep	2021 jan-dec	2021 jan-dec	2021 jan-dec	2021 jan-dec
Hysesintäkter	36 727	14 879	-	-	-8 007	-2 309	28 720	12 570	28 276	-	-11 674	16 602
Projekt och entreprenad intäkter	-	-	853 667	306 822	-	-	853 667	306 822	-	836 361	-	836 361
Totala intäkter	36 727	14 879	853 667	306 822	-8 007	-2 309	882 387	319 392	28 276	836 361	-11 674	852 963
Kostnader projekt och entreprenadverksamhet	-	-	-881 614	-318 707	-	-	-881 614	-318 707	-	-797 801	-	-797 801
Fastighetskostnader	-13 238	-6 036	-	-	6 794	3 418	-6 444	-2 618	-5 450	-	2 693	-2 757
Bruttoresultat	23 489	8 843	-27 947	-11 885	-1 213	1 109	-5 671	-1 933	22 826	38 560	-8 981	52 405
Aktiverat arbete för egen räkning	-	-	77 066	23 587	-	-	77 066	23 587	-	93 280	-	93 280
Utvecklingskostnader	-	-	-77 066	-23 587	-	-	-77 066	-23 587	-	-93 280	-	-93 280
Administrationsomkostnader	-9 792	-5 523	-63 482	-19 203	1 136	-	-72 137	-24 726	-3 308	-51 391	2 662	-52 037
Avskrivningar icke projektrelaterade	-	-	-11 900	-3 975	-	-	-11 900	-3 975	-	-13 446	-	-13 446
Rörelseresultat före värdeförändring	25 054	14 678	-103 329	-35 064	-11 434	-4 433	-89 708	-30 634	19 518	-26 277	-6 319	-13 078
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-87 227	-84 315	46 363	-	46 504	46 504	5 640	-37 811	65 789	193 311	-	259 100
Övriga rörelseintäkter	-	-	5 539	3 318	-	-	5 539	3 318	-	1 449	-	1 449
Övriga rörelsekostnader	-	-	-3	-	-130	-130	-133	-130	-	-338	-	-338
Resultat från intresseföretag	-	-	414 235	97 720	186	-	414 421	97 720	-	413 288	6 319	419 607
Rörelseresultat	-73 530	-80 995	362 805	65 974	46 483	47 483	335 759	32 463	85 307	581 433	-	666 740
Finansiella intäkter	-	-	504	-28	-	-	504	-28	-	560	-	560
Finansiella kostnader	-14 468	-4 545	-48 515	-19 865	1 000	-	-61 983	-24 411	-9 306	-57 533	-	-66 839
Resultat före skatt	-87 998	-85 540	314 794	46 081	47 483	47 483	274 280	8 024	76 001	524 460	-	600 461
Skatter	16 346	20 462	2 188	-	-9 356	-9 356	9 178	11 106	-13 799	-43 735	-	-57 534
Periodens resultat	-71 652	-65 078	316 982	46 081	38 127	38 127	283 458	19 130	62 202	480 725	-	542 927
TILLGÅNGAR												
Balanserade utvecklingskostnader	-	-	320 743	320 743	-	-	320 743	320 743	-	272 627	-	272 627
Förvaltningsfastigheter	2 263 000	2 332 200	-	-	-220 153	378 450	2 449 149	2 449 149	1 294 494	-	-614 496	679 998
Andelar i intresseföretag	-	-	654 375	654 375	-	-	654 375	654 375	-	673 191	-	673 191
Övriga tillgångar	173 914	120 679	1 243 317	1 243 317	-	-	1 363 996	1 363 996	222 189	1 191 483	-	1 413 672
Summa tillgångar	2 436 914	2 452 879	2 218 435	2 218 435	-220 153	378 450	4 788 262	4 788 262	1 516 683	2 137 301	-614 496	3 039 488
EGET KAPITAL OCH SKULDER												
Eget kapital	253 228	306 689	1 207 270	1 207 270	-	-	1 513 959	1 513 959	295 205	1 048 567	-	1 343 772
Räntebärande skulder	1 627 985	1 640 216	686 826	686 826	-248 600	406 897	2 443 991	2 443 991	521 481	612 810	-	1 134 291
Övriga skulder	555 701	505 974	324 339	324 339	-	-	830 313	830 313	699 997	-138 572	-	561 425
Summa eget kapital och skulder	2 436 914	2 452 879	2 218 435	2 218 435	-248 600	406 897	4 788 263	4 788 263	1 516 683	1 522 805	-	3 039 488

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

Noter

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

Nya standarder från och med 2022

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

NOT 2 SAMARBETSARRANGEMANG

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

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

NOT 3 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	2022 jan-sep	2021 jan-dec
Ingående värde	679 998	393 000
Investeringar i fastigheter	349 504	14 566
Förvärv fastigheter	1 638 932	276 879
Värdeförändring	-36 614	259 100
Investeringsstöd	-206 744	-31 000
Omklassificering JV	-3 779	-232 547
Utgående värde	2 421 297	679 998

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

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

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

NOT 4 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	2022 jan-sep	2021 jan-dec
Andelar intresseföretag		
Ingående anskaffningsvärde	673 191	258 117
Förvärv/ Tillskott	18 904	52 122
Resultatandel intresseföretag	414 457	419 607
Utdelning	-	-3 005
Omklassificering	-354 396	-53 650
Utgående redovisat värde	752 156	673 191

Stockholm den 29 november 2022
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 30 september 2022 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 revisionssed 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.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 29 november 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Burholm
Auktoriserad revisor

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 orealiserade värdeförändringar beaktats.

Räntetäckningsgrad

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

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen vid periodens slut.

Justerad soliditet

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

BOA (Boarea)

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

BTA (Bruttoarea)

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

Bygglov

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

I projektsammanställning avser bygglov, ett bygglov som vunnit laga kraft.

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.

Detaljplanskede, Planbesked, Inväntar planbesked

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

den fortsatta planeringen. I samband med att planarbetet inleds bedömer kommunen om det behövs ett planprogram. Ett eventuellt planprogram presenteras i ett programsamråd innan det går vidare för godkännande.

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

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

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

Lagakraftvunnen

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

Parametrisk modularisering

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

ConstructionTech

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

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

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

Kommande finansiell rapport

Bokslutskommuniké 2022 publiceras 24 Februari 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 29 november 2022.

SAFETY **20+20/20t** **FIRST**
SN 3584-21

SIBS