

SIBS

Boksluts- kommuniké

Januari – december 2022



Delårsrapport januari - december 2022

Januari - december 2022

- Nettoomsättningen ökade till 1 384 307 tkr (852 963) varav hyresintäkterna (inklusive SIBS andel av joint venture) uppgick till 54 997 tkr (28 276).
- Rörelseresultatet uppgick till 336 678 tkr (666 740).
- Marknadsvärdet för våra färdigställda fastigheter uppgick till 2 439 900 tkr (1 100 500).
- Produktionsstart om 970 lägenheter (1 376).
- Utökad byggrättsportföljen med ytterligare 1 442 lägenheter (4 651).
- Specifik energianvändning för byggnader som varit i drift minst ett år: 37 kWh/kvm i medianvärde och 42 kWh/kvm i genomsnitt.
- Genererad solel: 302 MWh.

Oktober - december 2022

- Kvartalets nettoomsättning ökade till 501 921 tkr (290 247) varav hyresintäkter (inklusive SIBS andel av joint venture) uppgick till 18 270 tkr (-).
- Rörelseresultatet uppgick till 887 tkr (352 542).
- Under kvartalet färdigställdes 276 lägenheter (127).
- Byggrättsportföljens förändring under kvartalet var -52 (4 073).
- Utökad byggrättsportföljen med ytterligare 220 lägenheter (83).

Väsentliga händelser under fjärde kvartalet

- Silver till Rehouse projekt Niwa i Sweden Green Building Councils prestigefyllda tävling Årets Miljöbyggnad.
- SIBS genomförde en nyemission, i enlighet med beslut av samtliga aktieägare på extra bolagsstämma. I nyemissionen hade 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 har ökat antalet aktier i SIBS från 555 555 aktier till 584 863 aktier. Aktiekapitalet har ökat från 555 555 SEK till 584 863 SEK.
- Sveaviken vann markanvisningstävling för Mallbo-hyreslägenheter i Malmö. Sveaviken har därmed en markreservation hos Malmö stad och under våren 2023 beräknas markanvisningsavtal tecknas. Tillträde beräknas preliminärt till årsskiftet 2024/2025, i samband med detta tecknas tomträttsavtal.

Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

- Magnus Sundell tillträder som vice VD för SIBS AB och Carl Saidac som vice VD för dotterbolaget Sveaviken Bostad.
- SIBS ska i partnerskap med fastighetsutvecklaren Donard Living uppföra 495 lägenheter fördelade på två projekt belägna på pendlingsavstånd till centrala London. Produktionsstart i SIBS fabrik samt byggstart är planerat till andra halvåret 2023. Affären sker under affärsområdet Industriell försäljning i produktkategorin Modulförsäljning.

590 FÄRDIGSTÄLLDA
LÄGENHETER
JAN-DEC 2022

1 978 LÄGENHETER
UNDER
UPPFÖRANDE

MSEK
2 440 MARKNADSVÄRDE
FÄRDIGSTÄLLDA
FASTIGHETER INKL
JOINT VENTURES

970 PRODUKTIONSSTARTADE
LÄGENHETER
JAN-DEC 2022

1 471 LÄGENHETER
I FÖRVALTNING

11 937 BYGGRÄTTER
I PORTFÖLJEN

NYCKELTAL

TKR	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2022 okt-dec	2021 okt-dec
Hysesintäkter inklusive SIBS andel av joint venture	54 997	28 276	18 270	9 125
Hysesintäkter	46 219	16 602	17 500	4 498
Årligt Hyresvärde färdigställda fastigheter*	111 890	51 184	111 890	51 184
Beräknat normaliserat årligt driftöverskott färdigställda fastigheter*	94 962	44 018	94 962	44 018
Uthyrningsgrad (ekonomisk) i %	99%	99%	99%	99%
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 470	259 100	-4 170	36 539
Res. från intressebolag och SIBS andel av joint venture	390 546	419 607	-23 912	285 600
Rörelseresultat	336 678	666 739	887	352 542
Resultat efter skatt	270 551	542 926	-12 942	329 861
Marknadsvärde färdigställda förvaltningsfastigheter	2 263 000	640 000	2 263 000	640 000
Marknadsvärde färdigställda fastigheter*	2 439 900	1 100 500	2 439 900	1 100 500
Produktionsstartade lgh under perioden	970	1 376	-	470
Färdigställda lgh under perioden	590	478	276	127
Lgh i förvaltning	1 471	881	1 471	881
Lgh under uppförande	1 978	1 645	1 978	1 645
Lgh under projektutveckling	9 959	8 850	9 959	8 850
Totalt antal lgh	13 408	11 376	13 408	11 376
Förändring byggrättsportfölj perioden, lgh	1 442	4 651	-56	4 073
Uthyrningsbar yta färdigställda fastigheter, kvm*	52 222	37 759	14 463	5 595
Soliditet	31,4%	44,2%	31,4%	44,2%
Justerad soliditet (justerad för likvida medel)	32,2%	47,0%	32,2%	47,0%
Belåningsgrad färdigställda fastigheter	59,0%	59,0%	59,0%	59,0%

* SIBS andel

VD har ordet

2022 går till historien som ytterligare ett volatilt år med stor osäkerhet för både människor och företag. I en turbulent omvärld har vi väldigt konkret upplevt värdet av vår flexibla affärsmodell. Vårt unika koncept inom industriellt byggan- de har sett en kraftigt ökad efterfrågan både internationellt och i Sverige. Vi har anpassat vår verksamhet efter hur marknaden rört sig vilket givit oss nya möjligheter även i dessa utmanande tider. Vi lämnar 2022 bakom oss med ut- vecklad och stärkt verksamhet med bevisad förmåga att till- varata nya möjligheter. Vi har samtidigt stor ödmjukhet för det svåra läget i Europa och världen som sannolikt kommer att präglade även 2023.

Under kvartalet har vi fortsatt fokuserat på arbetet med driftsätt- ningen av vår nya fabrik i Malaysia med lyckat resultat. Vi har sedan start tredubblat vår produktionskapacitet, vilket banar väg för snab- ba leveranser av bostäder och nya möjligheter. Under kvartalet har vi fokuserat på våra pågående projekt och inte haft några nya produktionsstarter. Det avslutade kvartalet gav ett rörelseresultat på cirka 1 MSEK som därmed summerar helårets rörelseresultat till 337 MSEK.

Vi är i ett omvärldsläge som vi inte haft på flera decennier och påver- kan på den svenska marknaden är påtaglig. En lång period av låga marknadsräntor har följts av en snabbt och betydande ökning och inflationen är på en nivå vi inte upplevt på cirka 30 år. Osäkerheten inför den ekonomiska utvecklingen de kommande åren är stor och påverkas av många olika komplexa faktorer.

När marknadsförutsättningarna för nya bostadsprojekt i Sverige nu snabbt försämrats kan vi dock konstatera att det finns andra geogra- fiska marknader och segment där efterfrågan på SIBS produkter är mycket stark. Vi har sedan starten haft ögonen på ett flertal mark- nader utanför Sverige där vår produkt lämpar sig mycket väl och nu växlar vi allt tydligare fokus dit.

Etablering på en global arena

Under 2022 har vår partner i Storbritannien och Irland, Donard Li- ving, genomfört en omfattande utvärdering av SIBS vilket mynnade ut i att vi tecknade ett intentionsavtal som syftar till ett långvarigt samarbete. Det är mycket glädjande att vi nu inleder 2023 med en första affär under detta samarbete som omfattar 495 lägenheter för- delade på två projekt i närheten av London. Affären hamnar under vårt nyetablerade affärsområde Industriell försäljning i produktkate-



gorin Modulförsäljning vilken innefattar design, modulproduktion och frakt samt assistans fram till färdigställande. Byggstart beräknas till andra halvåret 2023, där majoriteten av modulerna ska levereras under året och resterande del i början på nästa år. Utöver samarbe- tet med Donard finns även diskussioner i olika stadier med andra globala kunder inom detta affärsområde.

På den svenska marknaden agerar vi i balans med rådande mark- nadsläge och jag kan konstatera att vår underliggande verksamhet är stabil. Våra pågående projekt fortsätter enligt plan och vi har god beläggning i fabriken. I våra befintliga fastigheter har vi 100% uthyrningsgrad och låg omflyttning. Vi har mycket god kvalitet på vår förvaltning som kombinerar effektivitet, digitalisering och nära dialog med våra hyresgäster.

SIBS affärsmodell är flexibel och kan viktas om i takt med förändrade marknadsförutsättningar. När den inhemska marknaden nu föränd- ras utökas vårt fokus på industriell försäljning. Det innebär dels stör- re och conceptualiserade projekt på flera geografiska marknader, dels specialanpassade fastigheter på uppdrag av externa byggher- rar. Det gör att vi kan skala upp verksamheten över flera geografiska segment och fortsätta vår tillväxt i takt med marknaden.

Bolaget utvärderar löpande alternativa möjligheter att expandera sin verksamhet och undersöker olika alternativ för hur Bolaget mest ändamålsenligt kan finansiera en sådan expansion. Sådana finan- sieringsalternativ kan komma att omfatta anskaffande av ytterligare riskbärande kapital, upplåning och/eller annan typ av skuld. SIBS har vidare fått i uppdrag av styrelsen att undersöka marknadens intresse avseende en eventuell strategisk försäljning av några av de helägda fastigheterna i portföljen. Våra färdigställda fastigheter har varit en viktig del i vår verksamhet hittills för att tydligt visa med vil- ken hög kvalitet SIBS levererar samt att validera vårt koncept.

Byggt för tillväxt

SIBS har från start byggts som det bolag vi såg några år in i fram- tiden. Vi gjorde redan då vägvalen för en global arena. Vi valde bland annat att bygga våra moduler med en stålkonstruktion i stället för trä, dels för att denna konstruktion klarar transporter väsentligen bättre, dels att antalet länder som godkänner stålstomme i sina spe-

cifika regelverk är större. Vi valde även att lokalisera fabriken i Penang, Malaysia där kunskap om industriell produktion är bland de bästa i världen, men också för våra mångåriga personliga relationer, närheten till våra leverantörer samt att steget ut på världsmarknaden är kortare därifrån.

Vi satsade på utvecklingen av ett högteknologiskt, flexibelt byggsystem och vi har utvecklat en process för att anpassa vårt byggsystem till olika länders regelverk. Det är komplexa sammanhang. Små förändringar i regelverk kan få stora konsekvenser i byggandet, men det kan vårt flexibla byggsystem hantera. Vi har rätt produkt som klarar många marknader och hög standard som passar i många olika lägen samt till flertalet målgrupper.

Ledande position på den internationella arenan

Att SIBS är i absoluta framkant på den internationella arenan för designautomation inom industriellt byggande bekräftas bland annat i de förfrågningar som blir allt fler från en diversifierad geografisk marknad. Det finns ett flertal intressanta geografiska marknader där SIBS är väl positionerade för expansion. Vi väljer dock marknader med omsorg där vissa kriterier måste uppfyllas som gör att en etablering har goda ingångsvärden.

En stark organisation

Jag vill rikta ett stort tack till våra fantastiska medarbetare för deras insatser under året. Det har varit krävande men tillsammans har vi tagit SIBS framåt och jag är övertygad om att vi kommer utvecklas starkt även under 2023. Det är sannolikt att även innevarande år kommer att präglas av fortsatt turbulens men jag är trygg i att vi inom SIBS-koncernen är väl förberedda för att hantera olika scenarios. Jag är ödmjuk inför utmanande tider men väldigt stolt över hur vi anpassar verksamheten efter marknaden och inte minst, värnar varandra i tider då samarbete och trygga relationer är avgörande för utveckling. Vi är väl positionerade för fortsatt tillväxt och kommer stegvis, väl avvägt och med sund riskspridning expandera verksamheten.



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 och tillgängliga på en global nivå.

VÅRA HÖRNSTENAR

Skalbart Optimerad tillväxt

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

Digitalt Digitalisering i varje steg

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

Hållbart Designat för cirkularitet

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

Fokuserat Inga kompromisser

Genom att använda digitalisering från början till slut och effektiviserad industriell produktion minskar vi byggtiden utan att kompromissa med kvalitet. Detta bevisas i våra närmare 1800 färdigställda bostäder.

SIBS affärsmodell

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



Scandinavian Industrialized Building Systems

ConstructionTech

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

Industriell försäljning



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



SIBS är en av den globala marknadens främsta industriella producent av bostäder. Med en skalbar kapacitet på upp till cirka 5 000 bostäder per år levererar vi antingen nyckelfärdiga hus eller moduler med assistans hela vägen fram till nyckelfärdigt.

Produkter

Projektförsäljning

Nyckelfärdigt hus

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

Modulförsäljning

Moduler med assistans till nyckelfärdigt

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

Bostadsutveckling & förvaltning



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



Genom det helägda dotterbolaget Sveaviken Bostad utvecklar, bygger, äger och förvaltar vi fastigheter inom koncernen. I Sveaviken har vi byggt närmare 1 800 lägenheter i Sverige. Vi har förfinat och utvecklat konceptet med kvalitetssäkring av hela kedjan och slutprodukten.

Varumärken



Sveaviken
Bostad

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

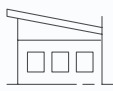
rehouse

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

rehotel

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

The Home Factory



Utveckling och uppförande av nyckelfärdig, produktionsredo fabrik.



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

Engagemang i hela värdekedjan



Sveaviken Bostad

MARKNADSANALYS OCH FÖRÄRV

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

Värdeskapande

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



moko

DESIGN OCH PROJEKTERING

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

Värdeskapande

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



SIBS Malaysia

PRODUKTION

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

Värdeskapande

Effektiv kunskapsöverföring 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.



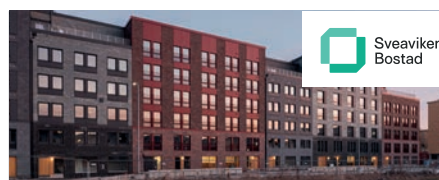
moby

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. Huset överträffar med råge energikraven enligt svensk byggstandard, bland annat tack vare solpaneler, bergvärmesystem och byggsystemets energieffektivitet. Värdefull erfarenhetsöverföring 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.

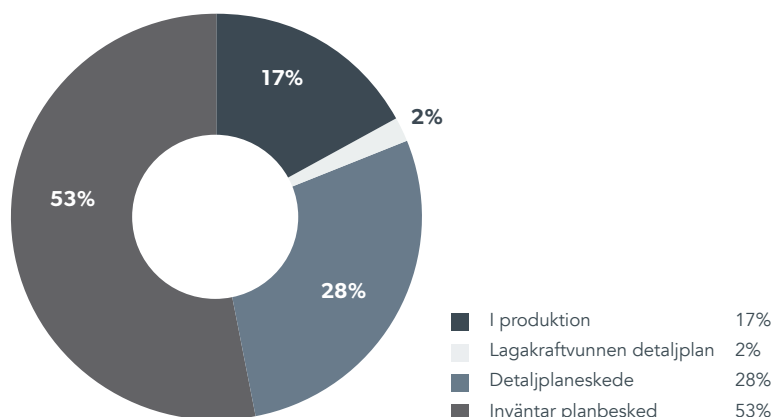
Projektportfölj

Projektnamn	Kommun	Antal bostäder	Aktuell status	Bedömd produktionsstart
Nykvarn Centrum *	Nykvarn	147	I produktion	I produktion
Helsingborg *	Helsingborg	39	I produktion	I produktion
Vegaterrassen *	Haninge	121	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 *	Järfälla	208	I produktion	I produktion
Stockrosen *	Nyköping	434	I produktion	I produktion
Mariefred station etapp 2 **	Strängnäs	161	Lagakraftvunnen	2023
Linköping *	Linköping	48	Lagakraftvunnen	2023
Svanholmen	Stockholm	300	Detaljplaneskede	2023
Portkvarteren	Lund	100	Detaljplaneskede	2024
Hyllie	Malmö	120	Lagakraftvunnen	2024
Tangenten Sorgenfri	Malmö	400	Detaljplaneskede	2024
Enköping station**	Enköping	500	Detaljplaneskede	2024
Maltesholm	Stockholm	100	Detaljplaneskede	2024
Rogaland	Stockholm	400	Detaljplaneskede	2024
Eskilstuna	Eskilstuna	300	Detaljplaneskede	2024
Rulletten	Sollentuna	300	Detaljplaneskede	2024
Hemmesta	Värmdö	300	Detaljplaneskede	2024
Kallfors	Södertälje	350	Detaljplaneskede	2024
Söderby 2	Haninge	280	Detaljplaneskede	2025
Kornboden	Rimbo	200	Inväntar planbesked	2025
Skiffern	Huddinge	280	Inväntar planbesked	2025
Tumba	Botkyrka	560	Inväntar planbesked	2025
Kassmyra	Botkyrka	2 000	Inväntar planbesked	2025
Kassmyra	Botkyrka	2 000	Inväntar planbesked	2026
Sjödalen	Huddinge	100	Detaljplaneskede	2026
Konservatorn	Stockholm	160	Inväntar planbesked	2026
Kungsbacka	Kungsbacka	1 000	Inväntar planbesked	2026
Total		11 937		

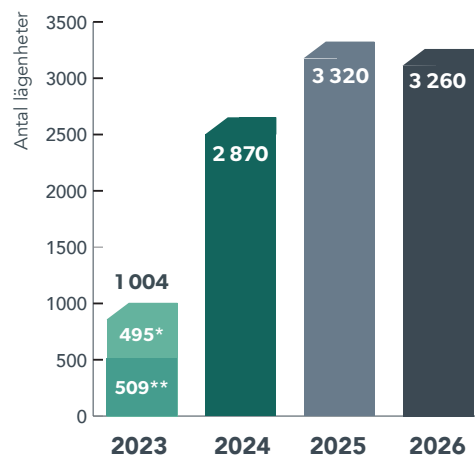
* Joint venture (50/50) med Slättö

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

PROJEKTSTATUS



KOMMANDE PRODUKTIONSSTARTER

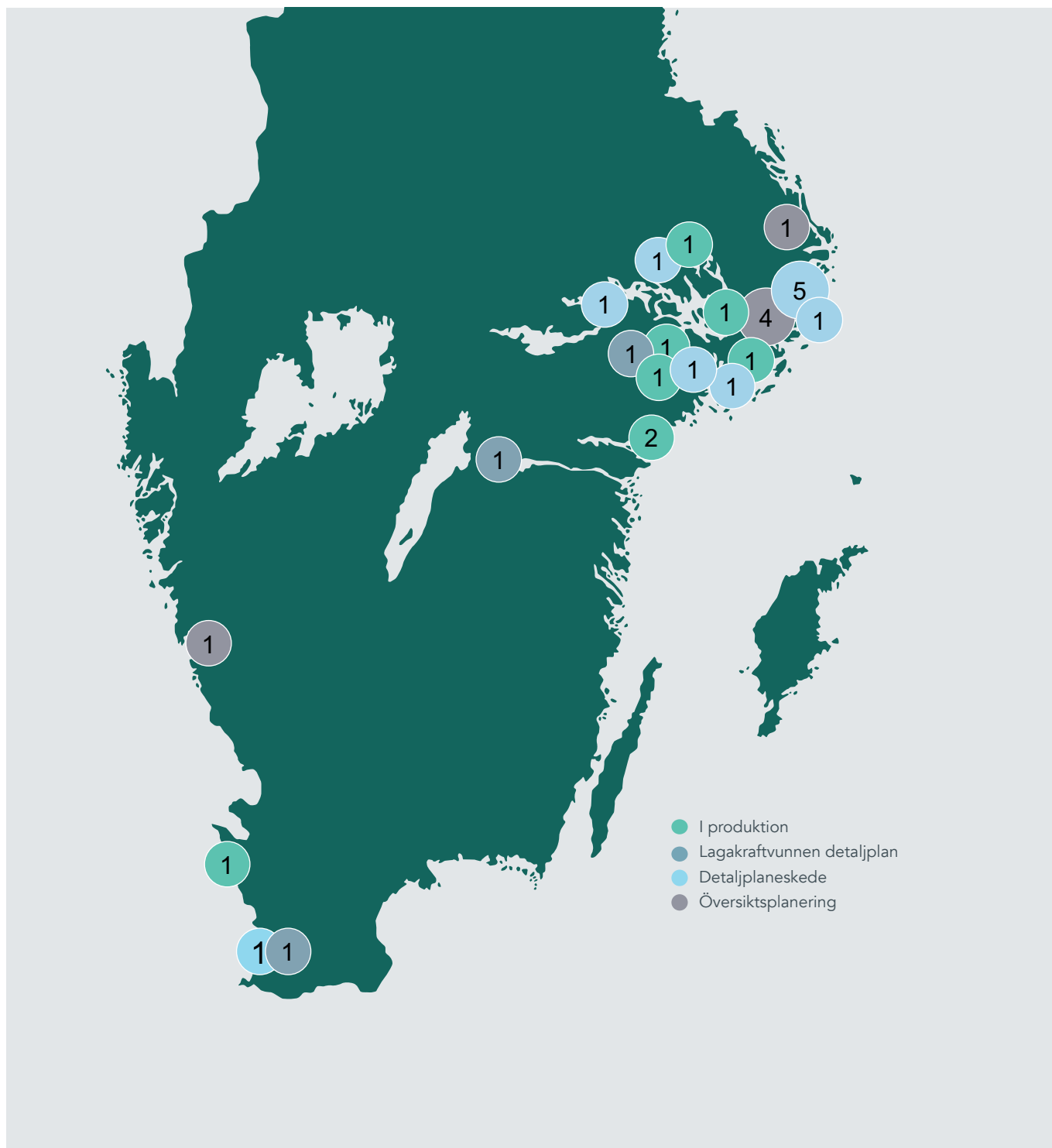


*Produktionsstarter England

**Produktionsstarter Sverige

Stärkt bygggräntsportfölj 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.



SIBS och Donard uppför de två första projekten i England



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

Under 2022 kommunicerade SIBS en tydlig strategisk riktning mot en global marknad. Som ett steg i den riktningen inleddes ett partnerskap med Donard Living för etablering i Storbritannien och Irland. Nu genomförs den första affären inom ramen för det långsiktiga samarbetet.

SIBS ska i samarbete med Donard uppföra 495 lägenheter fördelade på två projekt, belägna på pendlingsavstånd till centrala London. Produktionsstart i SIBS fabrik samt byggstart är planerat till andra halvåret 2023. Affären hamnar under vårt nyetablerade affärsområde Industriell försäljning i produktkategorin Modulförsäljning vilken innefattar den integrerade värdekedjan från design, modulproduktion och frakt samt assistans fram till färdigställande.

En av världens främsta aktörer på en marknad i tillväxt

SIBS identifierade tidigt Storbritannien och Irland som en lämplig geografisk marknad för etablering där behovet av nya bostäder är stort och priset på mark högt. England är ett av flera länder där den allmänna uppfattningen om modulärt byggande börjar vända från skepticism till efterfrågan. Den numera höga kvaliteten på bostäder i modulär konstruktion gör att styrkorna i metoden överträffar traditionellt byggande på flera plan. Modulärt byggande är tydligt ett segment i tillväxt där SIBS unika fördelar och skalbara kapacitet gör oss till en av världens främsta aktörer.

”Donard Living har en stark pipeline av bostadsutvecklingsprojekt. SIBS unika kombination av hög nyttjandegrad av mark, låg produktionskostnad, världsledande leveranskraft och mycket hög standard i bostäderna är helt rätt för marknaden. Samarbetet med SIBS kompletterar i hög grad Donard Livings erfarenhet av att identifiera, förvärva och finansiera bostadsutvecklingsprojekt i Storbritannien och på Irland. I vårt samarbete förs våra respektive styrkor samman” säger David Österström, COO, SIBS.

Hållbara kalkyler med hög nyttjandegrad, låg produktionskostnad och en premiumprodukt

Sammantaget ger SIBS system och produktionsmetod oöverträffade förutsättningar för hållbara kalkyler, en förutsättning på marknader där mark- och byggkostnader är höga. Priset på mark i England är bland de högsta i världen. SIBS byggsystem tillför höga värden, med dess unika flexibilitet blir nyttjandegraden av marken markant högre jämfört med andra modulära byggdmetoder.

Utöver den kostnadseffektiva produktionen ger modulernas färdigställandegrad om cirka 90% i fabrik ett kraftigt reducerat behov av insatser på byggarbetsplatsen. Det minskade behovet av hantverkare och specialister minskar även risken för förseningar under byggtiden. I samarbetet med Donard kommer SIBS att assistera fram till driftsättning för att säkerställa bibehållen kvalitet och en snabb byggtakt på plats.

Anpassning till landspecifika regelverk

SIBS har utvecklat en process för att anpassa byggsystemet till olika länders regelverk. Detta är komplexa sammanhang där små förändringar i regelverk kan få stora konsekvenser i byggandet. Med vårt system för designautomation kan vi tillmötesgå krav och regelverk och insteget på en ny marknad blir i det avseende lågt. Dessutom kan vi använda implementerade förändringar för nya geografiska marknader med liknande regelverk.

Donard driver även flera projekt i Irland tillsammans med offentliga och privata partners. Irland är en marknad som lider av stor bostadsbrist och Donard förväntar sig betydande framsteg på den irländska marknaden inom kort vilket bådär gott för partnerskapet med SIBS.

Om Donard Living

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

Energiuppföljning 2022



Energieffektiva byggnader

Sedan starten 2016 har SIBS haft stort fokus på energieffektivt byggande. För att uppnå detta har vi implementerat ett byggsystem med bra U-värden, FTX-ventilation och andra smarta lösningar, såsom till exempel golvvärme i alla lägenheter. Detta möjliggör lägre temperatur i värmekretsen vilket i sin tur gör att vi kan förbättra verkningsgraden på våra värmepumpar. Våra fastigheter är även utrustade med solceller, energieffektiva vitvaror, snålspolande utrustning och LED-belysning, vilket bidrar till minskad energianvändning.

Minskad energianvändning

Som ett resultat av dessa åtgärder har vi upplevt en faktisk minskning på 7% i energianvändningen under 2022 jämfört med 2021. Detta visar vilken positiv effekt som vårt fokus på energioptimering har haft, och betonar även vikten av att fortsätta implementera åtgärder som kan bidra till en mer hållbar framtid.

2022

Specifik energianvändning ¹ i genomsnitt	42 kWh/kvm
Specifik energianvändning median	37 kWh/kvm
Genererad solel totalt	302 MWh

¹ Uppmätt energianvändning med korrigering för graddagar, inomhustemperatur (utifrån individuell mätning och debitering och ett fåtal temperaturer över 21 grader) samt enstaka fall av hög varmvattenanvändning.

Ett parametriskt byggsystem som möjliggör flexibilitet och kapacitet

SIBS har från start byggts som det bolag vi såg några år in i framtiden. Vi gjorde redan då vägvalen för en global arena med siktet inställt på att revolutionera sättet vi bygger bostäder på. Det har satt oss i framsätet för industriellt byggande med en unik flexibilitet i kombination med en skalbar kapacitet på upp till 5 000 bostäder per år.

Vi gjorde tidigt valet att kunna verka på en global marknad med att utveckla ett flexibelt parametriskt byggsystem och automatiserad projektering, produktion med anpassningsbara egentillverkade maskiner, anpassad logistik och moduler byggda i stål och betong som tål frakt och fungerar i flera olika länder. Dessutom knöt vi till oss innovativa individer inom industriell byggt teknik som inte var låsta i gamla sanningar och drevs av att våga testa nya lösningar. Det gör att vi är tydligt utvecklingsdrivna och har en koncern som inrymmer hela den industriella värdekedjan.

Enkel anpassning till olika länders regelverk

Sverige är ett föregångsland inom modultillverkning och en naturlig plats för oss att börja utveckla bostäder på. Inget i vår produktion är dock beroende av att vi bygger till just Sverige. Vår designautomation är idag världsledande. Konfiguratorerna i projekteringsskedet tillsammans med de enkla anpassningarna i produktionen och logistiken, är det som gör det möjligt för oss att vara flexibla och anpassa oss till olika länders krav och regelverk.

Idag är våra konfiguratorer inställda att hantera svenska byggregler och vi arbetar ständigt med att utveckla och hålla byggsystemet ajour utifrån ändrade beställarkrav, normändringar och synpunkter från produktionen. Det är komplext att hantera olika byggregel-system, små ändringar i regelverk kräver helt andra byggt tekniska lösningar, både i system och produktion. Vi kan dock relativt enkelt ställa in konfiguratorerna även för ett annat lands byggregler.

När vi väl har implementerat ett lands byggregler kan vi dessutom använda samma principer i andra länder med liknande regler och förutsättningar. Samtidigt får produktionen i fabriken tillgång till nya ritningar inklusive material specifikationer och kan med små enkla justeringar anpassa sig efter nya förutsättningar. Det ger oss goda förutsättningar för etablering på nya geografiska marknader där istället är lågt och marknadsförutsättningarna de rätta.

Vi förenar produktflexibilitet med rationell produktion

Beroende på vad som är prioriterat i varje projekt anpassar vi utformning och produktion därefter. Är volym prioriterat kan konceptualiserade bostäder produceras med hög kvalitet men lägre variation i en mycket hög takt. Prioriteras variation och hög nyttjandegrad anpassar vi oss efter det. Vårt parametriska byggsystem baseras på en designgrid om 100x100 mm, vilket ger oss som modultillverkare fler möjligheter till variation, anpassning och nyttjande av mark än andra modulära byggare.

Vi bygger bostäder med varierande utseende som är anpassade efter de krav som ställs av marknaden, beställare och detaljplaner samtidigt som vi nyttjar fördelarna med standardiserade teknikutlösningar. På så sätt kan vi och förena produktflexibilitet med rationell produktion, utan att för den skull massproducera exakt likadana flerbostadshus.

Hög färdigställandegrad, effektivitet och kvalitetssäkring

Vår designautomation och konfiguration som utöver stora tidsbesparingar också kvalitetssäkrar hela processen och säkerställer byggbarheten är unik. Genom att integrera hela värdekedjan i verksamheten och samla de främsta experterna inom design, industriell konstruktion, produktion och byggnation, följer vårt multidisciplinära team projektet från design och hela vägen fram till driftsättning. Detta tillsammans med det parametriska byggsystemet gör att vi har en extremt hög färdigställandegrad redan i fabrik. Vi färdigställer inte bara allt inuti lägenheterna inklusive färdiga schakt, utan levererar även kompletta modulära korridorer, entréer, hisschakt, trapphus, grunder, balkonger och tak.

Vi har en kvalitetssäkrad och effektiviserad värdekedja med en skalbar produktionskapacitet som är bland de högsta i världen. Samtidigt har vi genom vår utveckling minskat risker och kostnader jämfört med både traditionella och modulära byggmetoder. Vi är på god väg i vår ambition att revolutionera bostadsbyggandet.

Produktion med strävan efter det perfekta flödet, bästa arbetsmiljön och högsta kvaliteten.

SIBS fabriker är designade och utvecklade tillsammans med de fyra maskiningenjörerna Song Ping Ong, Lawrence Chua, CY Lau och KM Pan som också är medgrundare till SIBS Malaysia. Fabriken har unika flöden med egenutvecklade maskiner och tillsammans med det avancerade byggsystemet vidareutvecklas och kvalitetssäkras tillverkningen i detalj längs hela produktionen. Arbetsmiljön är prioriterad och regelbundna kontroller av myndigheterna ger fabriken höga betyg.

SP Ong är VD för SIBS Malaysia och har över 25 års erfarenhet av att utveckla maskinutrustning inom industriell tillverkning åt olika globala företag. Samarbetet med SIBS grundare Erik och Pär Thomaus startade redan för 20 år sedan via det då familjeägda bolaget Nolek som senare såldes till Indutrade.

När Erik 2017 kontaktade sina tidigare kollegor med förslaget om att utveckla och bygga SIBS första fabrik var det en möjlighet de inte kunde motstå. Samma år startades SIBS Malaysia med uppdraget att skapa en effektiv, kvalitetssäkrad och flexibel produktion av bostadsmoduler med en skalbar kapacitet. Den skulle också utformas med ergonomisk anpassning i momenten för att ge bästa möjliga arbetsmiljö.

Fokus på flöde och säkerhet

”I våra tidigare jobb arbetade vi med att bygga och sälja specialmaskiner till några av de största bolagen i världen. Då var det förutom funktion viktigt att de var snygga och såg moderna och exklusiva ut. Det var det som sålde. I fabriken utgår vi från vad vi faktiskt behöver, vad som är bäst för våra medarbetare och flödet i fabriken och fokuserar mer på säkerhet och funktionalitet än design. Vi vet vad som faktiskt är viktigt.” Säger SP Ong.

”Vi är ett tight team från hela SIBS värdekedja, från utveckling av byggsystemet och ritningar, till produktion, frakt, byggnation och förvaltning. Vi litar på varandras kompetenser och har samma mål vilket gör att tilliten mellan oss är stor.”



SP ONG, CEO SIBS MY

”Vi har en krävande produkt, inte likt någon annan som produceras i Malaysia. Modulernas volym och vikt ställer höga krav på fabriksbyggnaden. Flödet genom fabriken är snabbt och modulerna ska klara kvalitetskontroller innan de går vidare i produktionslinjen, över 300 kvalitetspunkter mäts och dokumenteras digitalt. Varje vecka har vi möten där vi går igenom kvalitetssystemet och vad vi kan förbättra. Vi peppar våra medarbetare och firar framgångar tillsammans och ser till att de trivs och har en bra arbetsmiljö” fortsätter SP Ong.

Vår tekniska bakgrund gör våra produkter unika

”Alla fabriker har sina egna preferenser och vår fördel är att vi har tagit allt vi lärt oss tidigare av att utveckla maskiner och produktion till globala företag i Japan, USA, Europa och Asien och utvecklat det för vår egen produktion. Vår produkt och våra maskiner för tillverkning är helt unik. De passar perfekt in i vår linjeproduktion, är automatiserade eller halvautomatiserade och väldigt snabba. Allt är specialbyggt, våra maskiner kan inte köpas någonstans.”

Egenutvecklade maskiner skapar ett oberoende

”Det bästa med att ha egenutvecklade maskiner är att vi skapar ett oberoende för att utveckla och förbättra dem, vi lär oss hela tiden och kan göra små justeringar och kvalitetscheckar löpande, men också att vi faktiskt får precis det vi behöver. Vi kan påverka hur snabbt vi kan bygga och säkrar samtidigt arbetsmiljön. Vi har vårt eget team som arbetar med att utveckla och göra service på maskinerna. Vi lär oss hela tiden och fortsätter löpande att utveckla processerna, minimera ljud, förbättra säkerheten och hitta nya smarta lösningar. Det gör det hela väldigt flexibelt och anpassningsbart till byggsystemet och de olika produktkraven i modulerna.”

Samarbetet är nyckeln

”Det är otroligt roligt att få arbeta med sina vänner här i Malaysia. Men vi är ett tight team från hela SIBS värdekedja, från utveckling av byggsystemet och ritningar, till produktion, frakt, byggnation och förvaltning. Vi litar på varandras kompetenser och har samma mål vilket gör att tilliten mellan oss är stor. Vi förstår varandra, identifierar problem och arbetar tillsammans för att utveckla och göra de allra bästa produkterna. Det är en stor nyckel till att vi lyckas så bra. Det är en förmån att få arbeta med smarta människor som stöttar varandra. Det gör att jag känner mig privilegierad och stolt över det vi gör,” säger SP Ong.

Övrig information

Transaktioner med närstående

Inga transaktioner har skett med närstående som inte har skett på marknadsmässiga villkor.

Säsongsvariationer

SIBS verksamhet berörs inte av några tydliga säsongsvariationer. Däremot kan större projekt få betydande intäkt- och resultateffekt på enskilda kvartal. Intäkt- och resultatutvecklingen bör därför bedömas över en längre cykel.

Obligation

SIBS har ett icke-säkerställt grönt obligationslån om totalt 600 Mkr som noterades den 25 november 2020 på Nasdaq Stockholms Sustainable Bond List under namnet SIBS 01 GB.

Personal

Antalet tillsvidareanställda, inklusive provanställningar, i koncernen var vid periodens utgång 974 varav 49 kvinnor och 925 män.

Segmentsredovisning

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

Risker och osäkerhetsfaktorer

SIBS verksamhet påverkas av ett antal omvärldsfaktorer vars effekter på resultat och finansiell ställning kan kontrolleras i varierande grad. Målet med SIBS riskhantering är att identifiera, mäta, kontrollera och begränsa riskerna i verksamheten. Väsentliga risker består bland andra av kreditrisker (risken att en motpart inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden gentemot bolaget), likviditetsrisker (risken att bolaget får likviditetsbrist, exempelvis beroende

på att bolaget inte kan förnya krediter), marknadsrisker (förändringar av förutsättningarna på bolagets kundmarknader som kan leda till försämrad lönsamhet) samt ränterisker och valutarisker (förändringar på ränte- och valutamarknaderna som kan medföra väsentliga negativa finansiella effekter för bolaget). Läs mer om bolagets risker i not 43 till Årsredovisning 2021 som finns tillgänglig på bolagets hemsida

Ägarfördelning per den 31 december 2022

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

Händelser efter rapportperiodens utgång

- ☑ Magnus Sundell tillträder som vice VD för SIBS AB och Carl Saidac som vice VD för dotterbolaget Sveaviken Bostad.
- ☑ SIBS ska i partnerskap med fastighetsutvecklaren Donard Living uppföra 495 lägenheter fördelade på två projekt belägna på pendlingsavstånd till centrala London. Produktionsstart i SIBS fabrik samt byggstart är planerat till andra halvåret 2023. Affären sker under affärsområdet Industriell försäljning i produktkategorin Modulförsäljning.

Koncernens resultaträkning i sammandrag

TKR	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2022 okt-dec	2021 okt-dec
Hysesintäkter	46 219	16 602	17 500	4 498
Projekt och entreprenad intäkter	1 338 088	836 361	484 421	285 748
Nettoomsättning	1 384 307	852 963	501 921	290 247
Fastighetskostnader	-8 119	-2 757	-1 676	-733
Kostnader projekt och entreprenadverksamhet	-1 314 355	-797 801	-432 740	-240 568
Bruttoresultat	61 833	52 405	67 505	48 946
Aktiverat arbete för egen räkning	104 802	93 280	27 737	25 000
Utvecklingskostnader	-104 802	-93 280	-27 736	-25 000
Administrationsomkostnader	-108 129	-52 037	-35 991	-16 485
Avskrivningar icke projektrelaterade	-15 995	-13 446	-4 096	-3 376
Rörelseresultat före värdeförändring	-62 291	-13 078	27 419	29 085
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 470	259 100	-4 170	36 539
Övriga rörelseintäkter	6 967	1 449	1 428	1 338
Övriga rörelsekostnader	-14	-338	122	-21
Resultat från intresseföretag	390 546	419 607	-23 912	285 600
Rörelseresultat	336 678	666 740	887	352 542
Finansiella intäkter	4 898	560	4 390	520
Finansiella kostnader	-109 511	-66 839	-47 528	-16 210
Resultat före skatt	232 065	600 461	-42 251	336 852
Skatter	38 486	-57 534	29 309	-6 991
Periodens resultat	270 551	542 926	-12 942	329 861
Hänförligt till				
Moderföretagets aktieägare	266 380	545 693	-12 970	332 628
Innehav utan bestämmande inflytande	4 171	-2 767	28	-2 767
Summa periodens resultat	270 551	542 926	-12 942	329 861
PERIODENS RESULTAT	270 551	542 926	-12 942	329 861
Övrigt totalresultat				
<i>Poster som kan komma att omklassificeras till resultaträkningen</i>				
Uppskrivning rörelsefastigheter	20 317	20 232	-12 022	20 232
Omräkningsdifferenser	22 193	7 519	-9 188	16 851
Övrigt totalresultat för året, netto efter skatt	42 510	27 751	-21 210	37 083
Summa totalresultat för perioden	313 061	570 676	-34 152	366 944
Totalresultat hänförligt till:				
Moderföretagets aktieägare	304 609	573 443	-35 227	369 711
Innehav utan bestämmande inflytande	8 452	-2 767	1 075	-2 767
Summa totalresultat för perioden	313 061	570 676	-34 152	366 944

Kommentarer till totalresultatet

Bokslutskommuniké januari - december 2022

Hysesintäkterna ökade under perioden till 46 219 Tkr (16 602) och driftkostnaderna till 8 119 Tkr (2 757). Ökningarna är hänförligt till att SIBS förvaltar ett större hyresbestånd.

Koncernen redovisar projekt och entreprenadintäkter om 1 338 088 Tkr (836 361) och kostnader motsvarande 1 314 355 Tkr (797 801). 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 104 802 Tkr (93 280) och aktiveras i balansräkningen på posten Balanserade utvecklingskostnader.

Administrationskostnaderna uppgick till 108 129 Tkr (52 037) och avskrivningarna i resultaträkningen om 15 995 Tkr (13 446) är övervägande hänförliga till avskrivning av utvecklingskostnader.

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

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

TKR	2022 jan-dec	2021 jan-dec
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Balanserade utvecklingskostnader	366 704	272 627
Förvaltningsfastigheter	2 809 172	679 998
Rörelsefastigheter	500 545	273 995
Nyttjanderättstillgångar	3 239	2 159
Förbättringskostnader på annans fastighet	92	41
Maskiner och inventarier	82 280	33 690
Uppskjuten skattefordran	59 767	12 054
Andelar i intresseföretag	727 844	673 191
Övriga långfristiga fordringar	7 716	7 716
Summa anläggningstillgångar	4 557 359	1 955 471
Omsättningstillgångar		
Varulager	134 892	58 610
Kundfordringar	5 569	246 700
Upparbetade ej fakturerade intäkter	46 530	238 025
Fordringar hos intresseföretag	317 605	299 058
Övriga fordringar	192 966	62 696
Likvida medel	122 556	178 926
Summa omsättningstillgångar	820 118	1 084 016
SUMMA TILLGÅNGAR	5 377 477	3 039 487

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

TKR	2022 jan-dec	2021 jan-dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Moderbolagets aktieägare		
Aktiekapital	585	556
Övrigt tillskjutet kapital	618 801	486 944
Reserver	44 393	1 883
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	1 014 404	850 049
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 678 183	1 339 431
Innehav utan bestämmande inflytande	12 792	4 340
Summa eget kapital	1 690 975	1 343 771
Långfristiga skulder		
Långfristiga räntebärande skulder	2 288 346	955 195
Uppskjutna skatteskulder	47 562	39 652
Övriga skulder	357 975	-
Övriga avsättningar	4 294	6 821
Summa långfristiga skulder	2 698 177	1 001 668
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga räntebärande skulder	178 920	179 096
Fakturerad ej upparbetad intäkt	145 547	2 414
Leverantörsskulder	253 547	126 853
Skulder till intresseföretag	186 000	77 429
Övriga skulder	224 311	308 257
Summa kortfristiga skulder	988 325	694 048
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 377 477	3 039 487

Kommentarer till koncernens balansräkning

Bokslutskommuniké januari - december 2022

Förvaltningsfastigheter

Posten förvaltningsfastigheter ökar under perioden till 2 809 172 Tkr (679 998). Ökningen är till övervägande del hänförlig till förvärv av fastigheter samt värdeförändringar.

Andelar i intressebolag

Andelar i intressebolag uppgår till 727 844 Tkr (673 191). Förändringen under perioden avser utökade samarbeten i joint venture och värdeförändring i underliggande projekt.

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.

Koncernens Kassaflödesanalys

TKR	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2022 okt-dec	2021 okt-dec
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster	232 065	600 460	-42 250	336 852
- Avskrivningar och nedskrivningar	33 881	30 223	-	7 849
- Realisationsresultat	928	-48 552	-	-84 435
- Kapitaliserad ränta	2 880	3 515	720	720
- Verkligt värdeförändring via resultaträkning	42 133	-259 100	51 553	-36 539
- Resultatandel intresseföretag, joint venture	-390 546	-362 953	23 912	-194 508
- Orealiserade kursdifferenser och övriga poster	-563	3 748	1 799	-7 016
	-79 222	-32 659	35 734	22 923
Betald inkomstskatt	-4 032	-6 980	-2 411	-322
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-83 254	-39 639	33 323	22 601
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Minskning(+)/ökning(-) av varulager	-71 619	-2 861	-71 485	-717
Minskning(+)/ökning(-) av kortfristiga fordringar	344 775	-280 359	66 069	-172 797
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-104 598	168 155	-202 514	157 309
Summa förändring i rörelsekapitalet	168 558	-115 065	-207 930	-16 205
Kassaflöde från den löpande verksamheten	85 304	-154 704	-174 607	6 396
Investeringsverksamheten				
Aktiverade utvecklingskostnader	-102 121	-89 918	-25 055	-24 042
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-384 074	-14 567	-24 751	-13 059
Förvärv av rörelsefastigheter	-201 928	-138 782	-3 418	-39 589
Förvärv, kapitalstillskott intresseföretag	-9 125	-52 122	-94 600	-42 813
Försäljning andelar i intresseföretad, join venture	-	-	-	-
Förvärv/försäljning dotterbolag	-280 747	-106 407	-125 340	-97 224
Lån till intresseföretag	-	-	-	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-56 761	-10 869	-37 503	2 963
Förändring långfristiga värdepapper	-	397	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 034 756	-412 269	-310 667	-213 764
Finansieringsverksamheten				
Utdelning	-100 000	-	-	-
Nyemission	131 886	250 000	131 886	250 000
Upptagna obligationslån	-	236 865	-	-
Upptagna övriga lån	-	-	-	-
Upptagna banklån	731 965	47 254	250 935	5 523
Amortering banklån	-11 104	-17 211	-4 088	-2 716
Amortering leasingskuld	-5 452	-	-5 452	-
Lån till intresseföretag	144 855	-	84 150	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	892 870	516 908	457 431	252 807
PERIODENS KASSAFLÖDE	-57 302	-50 065	-27 843	45 439
Likvida medel vid periodens början	178 926	228 151	151 079	133 065
Kursdifferens i likvida medel	932	840	-680	424
Likvida medel vid periodens slut	122 556	178 928	122 556	178 928

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

TKR	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Eget kapital		
Ingående eget kapital moderbolagets aktieägare	1 339 431	515 987
Periodens resultat	266 380	545 693
Annat eget kapital	-59 514	277 751
Nyemission	131 886	-
Summa eget kapital moderbolagets aktieägare	1 678 183	1 339 431
Innehav utan bestämmande inflytande	4 340	7 107
Periodens resultat	8 452	-2 767
Summa eget kapital innehav utan bestämmande inflytande	12 792	4 340
Utgående eget kapital	1 690 974	1 343 771

Moderbolagets Resultaträkning i sammandrag

TKR	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2022 okt-dec	2021 okt-dec
Nettoomsättning	26 724	3 113	4 411	106
Aktiverat arbete för egen räkning	106 766	93 280	27 737	25 000
Övriga rörelseintäkter	4 085	35	4 000	-
	137 575	96 429	36 147	25 106
Rörelsens kostnader				
Övriga rörelsekostnader	-3	-332	-30	-6
Utvecklingskostnader	-106 766	-93 280	-26 096	-25 000
Administrationsomkostnader	-50 369	-35 874	-14 960	-11 332
Rörelseresultat	-19 563	-33 058	-4 939	-11 232
Resultat från finansiella investeringar	400	-	400	-
Resultat från andelar i koncernföretag	-70 000	245 748	-70 000	245 748
Ränteintäkter och liknande resultatposter	2 963	6 262	1 070	1 722
Räntekostnader och liknande resultatposter	-55 879	-59 322	-15 840	-15 628
Resultat efter finansiella poster	-142 079	159 629	-89 309	220 609
Skatt	17 267	-	17 267	-
PERIODENS RESULTAT	-124 812	159 629	-72 042	220 609

Moderbolagets Balansräkning i sammandrag

TKR	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Immateriella anläggningstillgångar		
Balanserade utgifter	372 031	275 990
	372 031	275 990
Materiella anläggningstillgångar		
Förbättringsutgifter på annans fastighet	92	41
Inventarier	389	370
	481	411
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	237 810	205 260
Fordringar hos koncernföretag	316 284	637 141
Andelar i intresseföretag	35	35
Uppskjuten skattefordran	17 267	-
Andra långfristiga fordringar	7 716	7 716
	579 112	850 152
Summa anläggningstillgångar	951 624	1 126 552
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar	744	-
Fordringar hos koncernföretag	145 591	-
Fordringar hos intresseföretag	30 692	31 633
Övriga fordringar	6 084	4 793
	183 111	36 426
Kassa och bank	122 546	149 788
Summa omsättningstillgångar	265 658	186 214
SUMMA TILLGÅNGAR	1 257 281	1 312 766

Moderbolagets Balansräkning i sammandrag

TKR	2022 jan-dec	2021 jan-dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	585	556
Fond för utvecklingsutgifter	372 030	275 990
	372 615	276 545
Fritt eget kapital		
Övrigt tillskjutet kapital	237 000	237 000
Balanserat resultat	-350 632	-314 222
Överkursfond	381 801	249 944
Periodens resultat	-124 812	159 630
	143 357	332 353
Summa eget kapital	515 972	608 898
Långfristiga skulder		
Skulder till koncernföretag	-	29 319
Långfristiga räntebärande skulder	596 280	593 400
	596 280	622 719
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga räntebärande skulder	40 000	-
Leverantörsskulder	9 185	2 963
Skulder till koncernföretag	63 984	66 536
Övriga skulder	31 861	11 650
	145 030	81 149
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 257 282	1 312 766

Segmentrapportering

	Förvaltningsrörelse*		Övrig koncern		Justeringar		Totalt koncernen		Förvaltningsrörelse*	Övrig koncern	Justeringar	Totalt koncernen
TKR	2022 jan-dec	2022 okt-dec	2022 jan-dec	2022 okt-dec	2022 jan-dec	2022 okt-dec	2022 jan-dec	2022 okt-dec	2021 jan-dec	2021 jan-dec	2021 jan-dec	2021 jan-dec
Hysesintäkter	54 997	18 270	-	-	-8 778	-771	46 219	17 499	28 276	-	-11 674	16 602
Projekt och entreprenad intäkter	-	-	1 338 088	484 421	-	-	1 338 088	469 403	-	836 361	-	836 361
Totala intäkter	54 997	18 270	1 338 088	484 421	-8 778	-771	1 384 307	469 403	28 276	836 361	-11 674	852 963
Kostnader projekt och entreprenadverksamhet	-	-	-1 314 355	-432 741	-	-	-1 314 355	-432 741	-	-797 801	-	-797 801
Fastighetskostnader	-12 499	739	-	-	4 380	-2 414	-8 119	-1 675	-5 450	-	2 693	-2 757
Bruttoresultat	42 498	19 009	23 733	51 680	-4 398	-3 185	61 833	34 896	22 826	38 560	-8 981	52 405
Aktiverat arbete för egen räkning	-	-	104 802	27 736	-	-	104 802	27 736	-	93 280	-	93 280
Utvecklingskostnader	-	-	-104 802	-27 736	-	-	-104 802	-27 736	-	-93 280	-	-93 280
Administrationsomkostnader	-11 874	-2 082	-96 255	-32 773	-	-1 137	-108 129	-35 992	-3 308	-51 391	2 662	-52 037
Avskrivningar icke projektrelaterade	-	-	-15 996	-4 096	-	-	-15 996	-4 096	-	-13 446	-	-13 446
Rörelseresultat före värdeförändring	30 624	16 927	-88 518	14 811	-4 398	-4 321	-62 292	-5 101	19 518	-26 277	-6 319	-13 078
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-111 382	-24 155	112 852	66 489	-	-46 504	1 470	-4 170	65 789	193 311	-	259 100
Övriga rörelseintäkter	-	-	6 967	1 428	-	-	6 967	1 428	-	1 449	-	1 449
Övriga rörelsekostnader	-	-	-10	-7	-	130	-10	123	-	-338	-	-338
Resultat från intresseföretag	-	-	386 148	-28 087	4 398	4 212	390 546	12 781	-	413 288	6 319	419 607
Rörelseresultat	-80 758	-7 228	417 439	54 634	-	-46 483	336 681	5 060	85 307	581 433	-	666 740
Finansiella intäkter	-	-	4 848	4 344	-	-	4 848	4 344	-	560	-	560
Finansiella kostnader	-32 597	-18 130	-76 914	-28 398	-	-1 000	-109 511	-47 528	-9 306	-57 533	-	-66 839
Resultat före skatt	-113 356	-25 358	345 374	30 579	-	47 483	232 018	-38 124	76 001	524 460	-	600 461
Skatter	22 882	6 536	15 604	13 416	-	9 356	38 486	21 757	-13 799	-43 735	-	-57 534
Periodens resultat	-90 474	-18 821	360 978	43 995	-	-38 127	270 504	-16 366	62 202	480 725	-	542 927
TILLGÅNGAR												
Balanserade utvecklingskostnader	-	-	366 704	366 704	-	-	366 704	366 704	-	272 627	-	272 627
Förvaltningsfastigheter	2 263 006	2 263 006	546 166	546 166	-	-	2 809 172	2 809 172	1 294 494	-	-614 496	679 998
Andelar i intresseföretag	-	-	727 844	727 844	-	-	727 844	727 844	-	673 191	-	673 191
Övriga tillgångar	97 561	97 561	1 376 195	1 376 195	-	-	1 473 756	1 473 756	222 189	1 191 483	-	1 413 672
Summa tillgångar	2 360 567	2 360 567	3 016 909	3 016 909	-	-	5 377 476	5 377 476	1 516 683	2 137 301	-614 496	3 039 488
EGET KAPITAL OCH SKULDER												
Eget kapital	234 407	234 407	1 456 567	1 456 567	-	-	1 690 974	1 690 974	295 205	1 048 567	-	1 343 772
Räntebärande skulder	1 614 896	1 614 896	1 210 344	1 210 344	-	-	2 825 240	2 825 240	521 481	612 810	-	1 134 291
Övriga skulder	511 264	511 264	349 996	349 996	-	-	861 262	861 262	699 997	-138 572	-	561 425
Summa eget kapital och skulder	2 360 567	2 360 567	3 016 909	3 016 909	-	-	5 377 476	5 377 476	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. 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

	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Ingående värde	679 998	393 000
Investeringar i fastigheter	385 886	14 566
Förvärv fastigheter	2 003 087	276 879
Värdeförändring	-49 723	259 100
Investeringssöd	-206 297	-31 000
Omklassificering JV	-3 779	-232 547
Utgående värde	2 809 172	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-dec	2021 jan-dec
Andelar intresseföretag		
Ingående anskaffningsvärde	673 191	258 117
Förvärv/ Tillskott	18 904	52 122
Resultatandel intresseföretag	390 545	419 607
Utdelning	-400	-3 005
Omklassificering	-354 396	-53 650
Utgående redovisat värde	727 844	673 191

Stockholm den 24 februari 2023
SIBS AB (publ)

Erik Thomaeus
CEO

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

Definitioner och ordlista

Belåningsgrad

Koncernens förvaltningsfastigheter i relation till fastighetslånen.

Driftöverskott

Hysesintäkter reducerat med fastighetskostnader. Ett relevant nyckeltal för att mäta förvaltningens lönsamhet före det att centrala kostnader, finansiella intäkter och kostnader samt 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. Boarea är den yta man kan få betalt för när man hyr ut den.

BTA (Bruttoarea)

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

Bygglov

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

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

Byggrätt

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

Detaljplaneskede, Planbesked, Inväntar planbesked

Planprocessen för detaljplaner regleras i plan- och bygglagen (PBL). Det är kommunen som beslutar om att påbörja planarbete. En planprocess kan inledas med ett planbesked om när planarbete kan påbörjas eller genom att kommunen själv tar initiativ till att påbörja ett planarbete. I planbeskedet anges riktlinjer för den fortsatta planeringen. I samband med att planarbetet inleds bedömer kommunen om det behövs ett planprogram. Ett eventuellt planprogram presenteras i ett programsamråd innan det går vidare för godkännande.

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

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

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

Lagakraftvunnen

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

Specifik energianvändning

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

Parametrisk modularisering

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

ConstructionTech

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

Kontaktinformation

Erik Thomaeus

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

Magnus Sundell

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

Ulf Thomaeus

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

Kommande finansiell rapport

Årsredovisning 2022 publiceras 21 april 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 24 Februari 2023.



SIBS