

SIBS

Delårsrapport

Andra kvartalet

April – juni 2025



Sammanfattning

April - juni 2025

- Nettoomsättningen uppgick till 46 (1 565) MSEK.
- Bruttoresultatet uppgick till -172 (324) MSEK.
- Rörelseresultatet före värdeförändringar var -224 (263) MSEK.
- Rörelseresultatet uppgick till -295 (211) MSEK.
- Beräknad EBITDA var -188 (295) MSEK.

Januari - juni 2025

- Nettoomsättningen uppgick till 341 (3 458) MSEK.
- Bruttoresultatet uppgick till -401 (704) MSEK.
- Rörelseresultatet före värdeförändringar var -508 (583) MSEK.
- Rörelseresultatet uppgick till -662 (481) MSEK.
- Beräknad EBITDA var -437 (644) MSEK.

Väsentliga händelser under andra kvartalet

- I maj tecknade SIBS ett flerårigt leveransavtal med en ledande fastighetsaktör i Asien-Stillahavsregionen. Avtalet syftar till leverans av upp till 2 000 bostäder per år.
- SIBS meddelade i maj att man erhållit cirka 300 MSEK i teckningsåtaganden inför föreslagen företrädesemission som beslutades vid årsstämman den 2 juni. Beslutet inkluderade även ett emissionsbemyndigande och konvertering av tidigare aktieägarlån till aktier.

Övriga händelser under andra kvartalet

- I juni tecknade SIBS en avsiktsförklaring med Berjaya Land Group om att leverera 66 modulbostäder i Nuuk, Grönland. Byggstart planeras till början av 2026 och leveransen beräknas vara klar i juli 2026.

Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

- I juli tecknades den första ordern i Storbritannien om 245 lägenheter i Basildon. Produktionen är planerad att starta under första kvartalet 2026, under förutsättning att lagstadgade kontroller slutförs och godkänns.
- Under juli godkändes ändringar i obligationsvillkoren med en kvalificerad majoritet av obligationsinnehavarna, vilket medger större finansiell flexibilitet för SIBS.
- Under första halvan i augusti slutförde SIBS en företrädesemission om 350 MSEK. I samband med att emissionen slutfördes konverterades SIBS konvertibel om 150 MSEK till aktier.

Övriga händelser efter rapportperiodens utgång

- Under augusti emitterade SIBS dotterbolag i Malaysia, SIBS SDN BHD, en obligation om 220 miljoner MYR, ca 500 MSEK, med fyra års löptid.

NYCKELTAL

MSEK

	2025 jan-juni	2024 jan-jun	2025 apr-juni	2024 apr-jun	2024 jan-dec
Nettoomsättning	341	3 458	46	1 565	5 870
Rörelseresultat före värdeförändring	-508	583	-224	263	543
Beräknad EBITDA	-437	644	-188	295	673
Rörelseresultat	-662	481	-295	211	95
Resultat före skatt	-773	403	-351	172	-101
Soliditet	13%	36%	13%	36%	24%
Justerad soliditet (justerad för likvida medel)	14%	39%	14%	39%	25%
Proforma soliditet*	25%	N/A	25%	N/A	N/A

* Inkluderar genomförd emission om 365 MSEK samt omvandling av konvertibel om 150 MSEK i aktiekapital under juli-augusti 2025.

VD har ordet

Trots fortsatt utmanande förutsättningar under det andra kvartalet 2025, där fördröjda och förskjutna ordrar påverkat verksamheten, har vi tagit flera betydelsefulla steg mot att skapa en mer robust och långsiktigt hållbar affär.



Lönsamheten har under perioden varit pressad, till följd av projektrelaterade utmaningar, en orderstock som ännu inte uppnått önskad kapacitetsutnyttjandegrad samt ökade strategiska investeringar i affärsutveckling för att möjliggöra expansion till nya marknader och regioner. Kvartalets resultat speglar dessa faktorer, men understryker samtidigt vikten av de strukturella förändringar och satsningar vi genomför för att stärka verksamheten inför framtiden. Vi har en tydlig målsättning att skapa en mer stabil, balanserad och uthållig affär med minskad exponering mot enskilda marknader och kunder, samtidigt som vi bygger förutsättningar för långsiktig tillväxt.

Omsättningen under det andra kvartalet uppgick till 46 MSEK med ett rörelseresultat (före värdeförändringar) om -224 MSEK och EBITDA på -188 MSEK. Den främsta orsaken till den låga omsättningen och det negativa resultatet är en justering av kvarvarande kostnader i våra pågående projekt. Efter en grundlig översyn har vi kunnat konstatera att vi underskattat hur faktorer som inflation över tid påverkat vår kostnadsstruktur. Vi fortsätter också att arbeta fokuserat och i nära dialog med vår kund för att driva in de betydande fordringar vi har rätt till i Mellanöstern.

Strategiska projekt på nya och etablerade marknader

Vi har under kvartalet fortsatt att stärka vår internationella närvaro. Det fleråriga leveransavtalet i Asien-Stillahavsregionen, som vi kommunicerade i det första kvartalet, omfattar potentiella leveranser om upp till 2 000 bostäder per år och utgör en strategiskt viktig plattform för tillväxt i en snabbt växande region. Därtill har vi under kvartalet tecknat en avsiktsförklaring med Berjaya Land Group om leverans av projekt till Nuuk, Grönland. Vi har fortsatt kontraktsförhandlingarna och planerad byggstart är 2026.

Efter periodens utgång tog vi också ett viktigt nästa steg in på den brittiska marknaden genom vår första order, 245 lägenheter i Basildon, med planerad produktionsstart under första kvartalet 2026. Utöver dessa projekt pågår flera långtgående dialoger med kunder på existerande och nya marknader, vilket stärker vår övertygelse om att SIBS produkt och lösningar möter ett globalt behov. Samtidigt förblir Sverige vår hemmamarknad med fortsatt stabil aktivitet och en stark projektpportfölj. Vi arbetar fokuserat för att skapa kortsiktig trygghet och samtidigt bygga långsiktig tillväxt och värdeskapande.

Förbättrad finansiell ställning

För att ge oss rätt förutsättningar framåt har vi också stärkt vår finansiella ställning både under kvartalet och därefter genom några nyckelprocesser. Vi har framgångsrikt slutfört företrädesemissionen om 350 MSEK och tillsammans med en riktad emission uppgår nyemissionen till 365 MSEK. Genom nyemission har vi förbättrat likviditeten, och parallellt med en konvertering av ett konvertibellån (150 MSEK), har vi skapat ett större finansiellt handlingsutrymme. Det är fortsatt en process igång för att ta in ytterligare eget kapital som förväntas slutföras under det tredje kvartalet. Vidare har vårt dotterbolag i Malaysia emitterat en obligation under augusti månad om ca 500 MSEK med fyra års löptid. Denna förbättrar vår finansiella flexibilitet, möjliggör de investeringar vi genomför inom affärsutveckling samt refinansierar skulder med kortare löptid. Vi har dessutom fått ett starkt stöd från våra svenska obligationsinnehavare genom ändringar i obligationsvillkoren, vilket ger oss ökad flexibilitet i finansieringen. Vi är otroligt tacksamma till alla våra aktieägare och obligationsinvestorer, gamla som nya, för deras fortsatta stöd och förtroende.

Organisatorisk förstärkning och strategiskt fokus framåt

Vi är också väldigt glada över att välkomna Tuomas Oijala som ny Vice VD för SIBS AB. Med ansvar för affärsutveckling, försäljning och internationell expansion kommer han att spela en nyckelroll i att driva vår tillväxt på marknader där vi ser ett stort intresse för vårt erbjudande och där vår produkt är konkurrenskraftig och har potential att skapa betydande värde. Tillsammans med den nya styrelsen stärker vi vår förmåga att ta tillvara på affärsmöjligheter, förbättra projektstyrningen och bygga en organisation rustad för långsiktig tillväxt. Rekryteringen av Tuomas är ett viktigt steg i att realisera vår strategi och accelerera utvecklingen framåt. Parallellt med detta pågår sedan början på året ett fokuserat arbete att optimera verksamheten överlag och fasta kostnader specifikt.

Jag vill rikta ett varmt tack till våra medarbetare, som med engagemang och uthållighet fortsätter driva SIBS framåt, och till våra aktieägare och obligationsinnehavare för det förtroende och stöd ni visar oss. Vi står inför en spännande fas där våra lösningar möter ett växande globalt behov. Med rätt struktur, rätt människor och rätt strategi bygger vi nu en verksamhet som kan leverera hållbar lönsamhet över tid.

Erik Thomaus
CEO SIBS AB

Ledande industriell tillverkare av lägenhetsmoduler

SIBS är global marknadsledare inom industriell produktion av flerbostadshus. Med ett egenutvecklat, modulärt byggsystem, tillsammans med en vertikalt integrerad värdekedja, levererar SIBS nyckelfärdiga byggnader eller moduler med assistans hela vägen fram till driftsättning.



Industriell produktionskapacitet

Hög produktionskapacitet för stora projekt

Vertikal integration

Full kontroll från design till produktion, frakt och montering

Egenutvecklade tekniska lösningar

Skräddarsydd programvara och produktionssystem säkerställer pålitliga och skalbara resultat

Modulära helhetslösningar

Kompleta moduler inklusive trapphus, schakt och korridorer



Beprövad produktion som skapar flexibilitet, tidsbesparingar och kostnadseffektivitet

+5 500

Färdigställda lägenheter globalt.

40%

Tidsbesparing från projektering till färdigställande jämfört med traditionellt byggande.

20-30%

Lägre produktionskostnad jämfört med traditionellt byggande.



Industriledande produktionsmiljöer och produktion i framkant

6 000

Årlig skalbar produktionskapacitet (antal lägenheter).

90%

Färdigställandegrad i fabrik (inklusive hiss-schakt, installationer och trapphus).

+400

Kvalitetskontroller i produktionskedjan.

Fördelar med industriell modulär produktion

Säkerhet och lokal inverkan

SIBS produktionspersonal arbetar i en kontrollerad och säker inomhusmiljö. Standardiserade och ergonomiskt utformade processer och tillgång till diverse faciliteter så som interna restauranger skapar även en bra arbetsmiljö. Utöver detta så arbetar de på samma plats med fasta arbetstider i en säker ISO-45001 certifierad miljö med regelbundna säkerhetsinspektioner vilket är väsensskilt från konventionellt byggande på de platser där bolaget verkar.

Minskat avfall

Byggnader från SIBS genererar mindre avfall tack vare repetitiv tillverkning i en kontrollerad fabriksmiljö. Detta möjliggör att överskottsmaterial som överbliven cement från en modul kan återanvändas i andra moduler. Det effektiviserar materialanvändningen och minskar avfallet.

Kommentarer till totalresultatet samt bolagets finansiella ställning

Andra kvartalet

Koncernen redovisar projekt- och entreprenadintäkter om 42 (1 558) MSEK och kostnader motsvarande 199 (1 221) MSEK. Redovisade intäkter avser kontrakterade intäkter avräknade efter färdigställandegrad för de fem projekt som pågått under kvartalet där koncernen inte har ett bestämmande inflytande och Saudiprojektet.

Intäkterna för det andra kvartalet minskade jämfört med samma period föregående år. Detta är ett resultat av flera faktorer, däribland att två omfattande projekt i Saudiarabien, som var aktiva under jämförelseperioden, nu har färdigställts respektive befinner sig i slutfasen.

Prognoserna för flertalet av de svenska projekten har justerats, vilket ökade de prognostiserade kostnaderna samtidigt som intäkterna från projekten var låga under kvartalet.

Projekt- och entreprenadkostnader uppgick till 199 MSEK (1 221) och består till stor del av kostnader för de fem svenska projekten som bedrivits i kvartalet. Jämfört med föregående år, då omfattande projekt bedrevs, var produktionstakten låg. Efter en uppgörelse med vissa leverantörer har en nedskrivning gjorts relaterad till leverantörsskulden. Justeringen har återförts till resultatet och leder till lägre redovisade kostnader under perioden.

Hyses- och förvaltningsintäkterna uppgick under andra kvartalet 2025 till 4 (7) MSEK och fastighets- och förvaltningskostnaderna till 1 (3) MSEK. Under första kvartalet har fastigheterna i Nykvarn avyttrats, vilket har medfört lägre hyresintäkter och kostnader. Därtill har en minskad uthyrning inom nyproduktion samt en lägre omfattning av serviceverksamhet bidragit till nedgång i både intäkter och kostnader.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter i andra kvartalet uppgick till -1 (-88) MSEK.

Resultat från intresseföretag utgörs av värdeförändringar av koncernens andelar i intresseföretag. För perioden uppgår resultat från intresseföretag till -70 (36) MSEK.

Under perioden har koncernen fortsatt sitt arbete med att utveckla byggsystemet och dess processer. Kostnaderna för utveckling har uppgått till 5 (21) MSEK och aktiveras i balansräkningen på posten Balanserade utvecklingskostnader. Den lägre utvecklingskostnaden förklaras av pausade utvecklingsprojekt.

Administrationskostnaderna uppgick till 60 (37) MSEK och avskrivningarna i resultaträkningen som inte redovisas i brutoresultat uppgick till 17 (15) MSEK och är övervägande hänförliga till avskrivning av utvecklingskostnader.



Förvaltningsfastigheter

Koncernens förvaltningsfastigheter hade vid periodens slut ett bedömt marknadsvärde om 338 MSEK (1 577), vilket uteslutande avser värdet på byggrätter. Den betydande minskningen jämfört med föregående period förklaras huvudsakligen av avyttringen av fastigheterna i Nykvarn under det första kvartalet.

Andelar i intressebolag

Andelar i intresseföretag motsvarar värdet av koncernens andelar i företag där koncernen inte har ett bestämmande inflytande. Vid periodens utgång uppgår detta värde till 64 (138) MSEK där förändringen sedan motsvarande period förra året primärt är drivet av avyttringar.

Upparbetade ej fakturerade kostnader/Fakturerade ej upparbetade kostnader.

I posterna återfinns fordringar om 1 416 (1 548) MSEK och skulder om 0 (0) MSEK. Jämfört med föregående period minskade fordringarna 375 MSEK vilket främst beror på gjorda betalningar av så kallade milestones. Dessa poster avser nettot av upparbetade och ej fakturerade produktionskostnader i SIBS projekt. Upparbetade ej fakturerade intäkter avser flera projekt i Saudiarabien samt i Sverige och relaterar till bland annat tilläggsbeställningar och pågående delprojekt där arbete utförts men fakturering ännu inte har skett. SIBS dialog med de aktuella kunderna har fortsatt under perioden.

Långfristiga skulder

De långfristiga skulderna utgörs till övervägande av obligationslån och banklån för koncernens rörelsefastigheter.

Kortfristiga skulder

I kortfristiga skulder återfinns koncernens kortfristiga räntebärande skulder samt obligationslån med kortare förfall än ett år.

Övrig information

Transaktioner med närstående

Transaktioner med närstående har skett på marknadsmässiga villkor.

Säsongsvariationer

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

Obligationer

Den 30 september 2024 emitterades en icke-säkerställd obligation om 1 000 miljoner. Från december 2024 till februari 2025 har SIBS dotterbolag SIBS Sdn Bhd upptagit obligationslån i Malaysia om MYR 205 miljoner (ca 461 MSEK), samt ytterligare obligationslån i maj 2025 om ca MYR 183 miljoner (ca 410 MSEK) samt MYR 23 miljoner (ca 52 MSEK).

Likviditet och finansiering

SIBS verksamhet är från tid till annan kapitalkrävande beroende på hur olika investeringar kan finansieras. Bolaget har dock möjlighet att vid behov avyttra tillgångar för att frigöra likviditet vilket styrelsen löpande utvärderar.

Gjorda investeringar i produktionskapacitet innebär möjligheter att möta efterfrågan på nya marknader och även nya affärsmodeller som beräknas kunna medföra ett mer regelbundet löpande kassaflöde.

SIBS erhöll i april 2025 ett godkännande från en kvalificerad majoritet av obligationsinnehavarna i Sverige om förändrade villkor som bland annat innebar en ökad finansiell flexibilitet för SIBS. Förändringen medför bland annat en avgift till obligationsinnehavarna om 20 MSEK. SIBS har även avtalat med obligationsinnehavarna om att skjuta de fyra kommande räntebetalningar tills dess att obligationen återbetalas.

Under augusti slutfördes en företrädesemission om 350 MSEK samt en riktad nyemission om 15 MSEK. Parallellt har ett konvertibellån om 150 MSEK konverterats till aktier.

Personal

Antalet tillsvidareanställda, inklusive provanställningar, i koncernen var vid periodens utgång 2 494 varav 68 kvinnor och 2 426 män.

Segmentredovisning

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

Risker och osäkerhetsfaktorer

SIBS verksamhet påverkas av ett antal omvärldsfaktorer vars effekter på resultat och finansiell ställning kan kontrolleras i varierande grad. Målet med SIBS riskhantering är att 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 bli en ledning till försämrad lönsamhet) samt ränterisker och valutarisker (förändringar på ränte- och valutamarknaderna som kan medföra väsentliga negativa finansiella effekter för bolaget).

Läs mer om bolagets risker och riskhantering i Årsredovisning 2024, sidorna 76-79 samt not 44, sidan 116-117. Årsredovisning 2024 finns tillgänglig på bolagets hemsida.

Ägarfördelning per den 30 juni 2025

Ägare	Antal aktier	Ägande i %
Neptunia Invest AB	117 691	18,4
J&G Invest	105 600	16,5
Industrium AB	82 294	12,9
Ramstedt Gruppen AB	70 892	11,1
Exoro Capital AB	52 156	8,2
Övriga aktieägare	210 360	32,9
Totalt	638 993	100

Under juli och augusti har en företrädesemission och en riktad emission samt konvertering av en konvertibel väsentligt förändrat antalet aktier och till del förändrat ägarfördelningen i SIBS AB.

Koncernens resultaträkning i sammandrag

MSEK	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2024 jan-dec
Projekt och entreprenadintäkter	330	3 442	42	1 558	5 822
Hyses- och förvaltningsintäkter	11	16	4	7	48
Nettoomsättning	341	3 458	46	1 565	5 870
Projekt- och entreprenadkostnader	-704	-2 716	-199	-1 221	- 5 069
Avskrivningar projektrelaterade	-36	-32	-18	-17	-73
Drift- och förvaltningskostnader	-2	-6	-1	-3	-23
Bruttoresultat	-401	704	-172	324	705
Aktiverat arbete för egen räkning	53	38	5	21	288
Utvecklingskostnader	-53	-38	-5	-21	-288
Administrationsomkostnader	-93	-74	-60	-37	-127
Övriga rörelseintäkter	24	15	23	8	11
Övriga rörelsekostnader	-3	-33	2	-17	11
Avskrivningar icke projektrelaterade	-35	-29	-17	-15	-57
Rörelseresultat före värdedeförändring	-508	583	-224	263	543
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-36	-126	-1	-88	-193
Resultat från intresseföretag och joint venture	-118	24	-70	36	-255
Rörelseresultat	-662	481	-295	211	95
Finansiella intäkter	3	2	-	1	6
Finansiella kostnader	-114	-80	-56	-40	-202
Resultat före skatt	-773	403	-351	172	-101
Aktuell skatt					
Uppskjuten skatt	-25	-2	-1	-	-55
Periodens resultat	-798	401	-352	172	-156
Hänförligt till					
Moderföretagets aktieägare	-805	318	-371	131	-254
Innehav utan bestämmande inflytande	7	83	19	41	98
Summa periodens resultat	-798	401	-352	172	-156
PERIODENS RESULTAT	-798	401	-352	172	-156
Övrigt totalresultat					
<i>Poster som kan komma att omklassificeras till resultaträkningen</i>					
Omvärdering rörelsefastigheter	-	-	-	-	111
Omräkningsdifferenser	-34	24	-4	18	39
Skatt hänförlig till komponenter i övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Övrigt totalresultat för året, netto efter skatt	-34	24	-4	18	150
Summa totalresultat för perioden	-832	425	-356	190	-6
Totalresultat hänförligt till:					
Moderföretagets aktieägare	-839	342	-375	149	-115
Innehav utan bestämmande inflytande	7	83	19	41	109
Summa totalresultat för perioden	-832	425	-356	190	-6

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

MSEK	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024 jan-dec
Balanserade utvecklingskostnader	677	444	657
Förvaltningsfastigheter	338	1 558	1 577
Rörelsefastigheter	743	660	826
Nyttjanderättstillgångar	5	7	21
Maskiner och inventarier	157	179	197
Uppskjuten skattefordran	40	78	64
Andelar i intresseföretag	64	448	138
Övriga långfristiga fordringar	8	7	7,0
Summa anläggningstillgångar	2 032	3 381	3 487
Varulager	227	453	294
Upparbetade ej fakturerade intäkter	1 416	550	1 548
Fordringar hos intresseföretag	669	80	101
Övriga fordringar	422	184	616
Likvida medel	321	417	350
Summa omsättningstillgångar	3 055	1 684	2 908
SUMMA TILLGÅNGAR	5 087	5 065	6 395
Eget kapital och skulder			
Eget kapital*	680	1 826	1 512
Långfristiga räntebärande skulder	1 841	1 114	265
Uppskjutna skatteskulder	33	1	41
Avsättningar och övriga långfristiga skulder	445	339	375
Summa långfristiga skulder	2 319	1 454	681
Kortfristiga räntebärande skulder	979	649	2 783
Skulder till intresseföretag	103	101	2
Övriga skulder	1 006	1 035	1 417
Summa kortfristiga skulder	2 088	1 785	4 202
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 087	5 065	6 395

*Varav innehav utan bestämmande inflytande 169 MSEK.

Koncernens förändring av eget kapital

MSEK	Hänförligt till moderföretagets aktieägare						Summa totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Omvärderingar	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Minoritets-intresse	
Ingående eget kapital per 2024-01-01	1	737	15	88	490	53	1 384
Totalresultat 2024-01-01-2024-06-30	-	-	43	-	318	83	444
Utgående eget kapital 2024-06-30	1	737	58	88	808	136	1 828
Ingående eget kapital per 2024-06-30	1	737	58	88	808	136	1 828
Nyemission	-	125	-	-	-	-	125
Teckningsoptioner	-	11	-	-	-	-	11
Totalresultat 2024-07-01-2024-12-31	-	-	-4	99	-573	26	-452
Utgående eget kapital 2024-12-31	1	873	54	187	235	162	1 512
Ingående eget kapital per 2025-01-01	1	873	54	187	235	162	1 512
Övrigt totalresultat 2025-01-01-2025-06-30	-	-	-34	-	-805	7	-832
Utgående eget kapital 2025-06-30	1	873	20	187	-570	169	680

Koncernens Kassaflödesanalys

MSEK	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2024 jan-dec
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster	-773	403	-351	172	-101
- Avskrivningar och nedskrivningar	71	61	35	32	130
- Realisationsresultat	-	24	-	30	-
- Kapitaliserad ränta	5	-	2	-	2
- Verkligt värdeförändring via resultaträkning	36	126	1	88	193
- Resultatandel intresseföretag, joint venture	118	-24	70	-36	255
- Orealiserade kursdifferenser och övriga poster	44	13	-	17	-10
	-499	603	-243	303	469
Betald inkomstskatt	-	-	-	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-499	603	-243	303	469
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Minskning(+)/ökning(-) av varulager	43	-323	34	-260	-147
Minskning(+)/ökning(-) av kortfristiga fordringar	-48	-485	-41	-303	-314
Minskning(+)/ökning(-) av upparbetad ej fakturerad intäkt	132	-	370	-	-1 596
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-187	235	-200	256	618
Summa förändring i rörelsekapitalet	-60	-573	163	-307	-1 439
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-559	30	-80	-4	-970
Investeringsverksamheten					
Aktiverade utvecklingskostnader	-53	-38	-5	-21	-278
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-1	-45	-	-10	-66
Förvärv av rörelsefastigheter	-6	-2	-5	2	-16
Förvärv, kapitaltillskott intresseföretag	-	3	-	5	-
Utdelning från intresseföretag	-	-	-	-	3
Avyttring andelar i intresseföretag och joint venture	-	-	-	-	20
Försäljning dotterbolag	7	53	9	30	53
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-5	-86	-1	-31	-107
Lån till intresseföretag och joint venture	91	-18	-20	-16	-58
Kassaflöde från investeringsverksamheten	33	-133	-22	-41	-449
Finansieringsverksamheten					
Utdelning	-	-	-	-	-
Nyemission	-	-	-	-	125
Teckningsoptioner	-	-	-	-	11
Upptagna obligationslån	966	-	506	-	1 518
Amortering av obligationslån	-312	-	-312	-	-697
Upptagna banklån	1	235	-	56	590
Amortering banklån	-139	-81	-122	-38	-58
Amortering leasingsskuld	-2	-	-1	-	-1
Lån till intresseföretag	-	80	-	80	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	514	234	71	98	1 488
PERIODENS KASSAFLÖDE	-12	131	-31	53	69
Likvida medel vid periodens början	350	265	354	347	265
Kursdifferens i likvida medel	-17	20	-2	16	16
Likvida medel vid periodens slut	321	416	321	416	350

Moderbolagets Resultaträkning i sammandrag

MSEK	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2024 jan-dec
Nettoomsättning	27	20	5	14	83
Aktiverat arbete för egen räkning	53	38	5	21	289
Övriga rörelseintäkter	2	2	-	2	48
Summa rörelsens intäkter	82	60	10	37	420
Rörelsens kostnader					
Utvecklingskostnader	-53	-38	-5	-21	-289
Administrationskostnader	-56	-35	-38	-20	-114
Övriga rörelsekostnader	-	-	-	-	-2
Avskrivningar icke projektrelaterade	-32	-27	-16	-13	-51
Rörelseresultat	-59	-40	-49	-17	-36
Resultat från finansiella investeringar					
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	-	-658
Resultat från andelar i intresseföretag	-	3	-	3	3
Ränteintäkter och liknande resultatposter	115	6	109	3	12
Räntekostnader och liknande resultatposter	-57	-39	-31	-20	-85
Resultat efter finansiella poster	-2	-70	29	-31	-764
Erhållna koncernbidrag	-	-	-	-	-
Skatt	-	-	-	-	-
PERIODENS RESULTAT	-2	-70	29	-31	-764

Moderbolagets Balansräkning i sammandrag

MSEK	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024 jan-dec
Tillgångar			
Balanserade utgifter	695	449	674
Förbättringsutgifter på annans fastighet	-	-	-
Inventarier	-	-	-
Andelar i koncernföretag	1 429	445	1 246
Fordringar hos koncernföretag	285	285	285
Andelar i intresseföretag	-	-	-
Uppskjuten skattefordran	27	27	27
Andra långfristiga fordringar	7	7	7
Summa anläggningstillgångar	2 443	1 213	2 239
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	356	590	466
Fordringar hos intresseföretag	23	3	19
Övriga fordringar	130	22	59
Kassa och bank	103	104	188
Summa omsättningstillgångar	612	719	732
SUMMA TILLGÅNGAR	3 055	1 932	2 971
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	701	472	702
Skulder till koncernföretag	-	-	-
Långfristiga räntebärande skulder	979	598	-
Konvertibla lån	150	-	-
Långfristiga skulder	1 129	598	-
Kortfristiga räntebärande skulder	40	40	1 014
Skulder till koncernföretag	660	787	1 086
Övriga skulder	525	35	169
Kortfristiga skulder	1 225	862	2 269
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 055	1 932	2 971

Segmentrapportering

	Förvaltningsrörelse*		Övrig koncern		Justeringar		Totalt koncernen		Förvaltningsrörelse*	Övrig koncern	Justeringar	Totalt koncernen
MSEK	2025 jan-juni	2024 jan-juni	2025 jan-juni	2024 jan-juni	2025 jan-juni	2024 jan-juni	2025 jan-juni	2024 jan-juni	2024 jan-dec	2024 jan-dec	2024 jan-dec	2024 jan-dec
Projekt och entreprenad intäkter	-	-	330	3 443	-	-	330	3 443	-	5 822	-	5 822
Hysesintäkter och förvaltningsintäkter	19	21	-	-	-8	-5	11	16	48	-	-1	47
Totala intäkter	19	21	330	3 443	-8	-5	341	3 459	48	5 822	-1	5 870
Kostnader projekt och entreprenadverksamhet	-	-	-704	-2 748	-	-	-704	-2 748	-	-5 069	-	-5 069
Avskrivningar projektrelaterat	-	-	-36	-	-	-	-36	-	-	-73	-	-73
Fastighets- och förvaltningskostnader	-5	-8	-	-	3	2	-2	-6	-20	-2	1	-22
Bruttoresultat	14	13	-410	695	-5	-3	-401	705	28	677	-	705
Aktiverat arbete för egen räkning	-	-	53	38	-	-	53	38	-	278	-	278
Utvecklingskostnader	-	-	-53	-38	-	-	-53	-38	-	-278	-	-278
Administrationsomkostnader	-3	-2	-93	-104	3	-	-93	-106	-6	-121	-	-127
Övriga rörelseintäkter	-	-	24	33	-	-	24	33	-	11	-	11
Övriga rörelsekostnader	-	-	-3	-	-	-	-3	-	-	11	-	11
Avskrivningar icke projektrelaterade	-	-	-35	-29	-	-	-35	-29	-	-57	-	-57
Rörelseresultat före värdeförändring	11	11	-517	595	-2	-3	-508	603	22	521	-	543
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-4	-126	-36	-	4	-	-36	-126	-170	-23	-	-193
Resultat från intresseföretag	-	-	-118	24	-	3	-118	27	-	-255	-	-255
Rörelseresultat	7	-115	-671	619	2	-	-662	504	-148	244	-	96
Finansiella intäkter	-	-	3	2	-	-	3	2	-	6	-	6
Finansiella kostnader	-9	-10	-103	-71	-2	-	-114	-81	-28	-174	-	-202
Resultat före skatt	-2	-125	-771	550	-	-	-773	425	-176	76	-	-100
Skatter	-	-	-25	-3	-	-	-25	-3	-	-55	-	-55
Periodens resultat	-2	-125	-796	547	-	-	-798	422	-176	21	-	-155
TILLGÅNGAR												
Balanserade utvecklingskostnader	-	-	677	444	-	-	677	444	-	658	-	658
Förvaltningsfastigheter	1 280	1 527	338	504	-1 280	-473	338	1 558	1 829	505	-757	1 577
Andelar i intresseföretag	-	-	64	449	-	-	64	449	-	138	-	138
Övriga tillgångar	11	192	3991	2 423	-11	-	3991	2 615	10	3 441	572	4 023
Summa tillgångar	1 291	1 719	5 070	3 820	-1 291	-473	5 070	5 066	1 839	4 741	-184	6 395
EGET KAPITAL OCH SKULDER												
Eget kapital	59	121	680	1 705	-59	-	680	1 826	219	1 513	-219	1 513
Räntebärande skulder	696	763	2 820	991	-696	-	2 820	1 754	983	2 065	-	3 048
Övriga skulder	536	835	1 570	1 124	-536	-473	1 570	1 486	637	1 163	35	1 835
Summa eget kapital och skulder	1 291	1 719	5 070	3 820	-1 291	-473	5 070	5 066	1 839	4 741	-184	6 395

*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 2024.

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 2025.

Inga förändrade IFRS-standarder som tillämpas från 2025 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

	2025-06-30	2024-12-31
Ingående värde	1 577	2 095
Investeringar i fastigheter	1	66
Förvärv fastigheter	-	-
Värdeförändring	-35	-81
Avyttring fastigheter	-1 132	-542
Nedskrivningar	-73	-
Utgående värde	338	1 577

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

	2025-06-30	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	138	427
Förvärv/ Tillskott	-	-
Resultatandel intresseföretag	-118	-254
Utdelning	-	-3
Omklassificering	44	-32
Utgående redovisat värde	64	138

Noter

NOT 5 UPPARBETAT EJ FAKTURERAT

Uppgifter ur rapporten över finansiell ställning kopplat till entreprenadintäkter

	Upparbetade ej fakturerade intäkter			Fakturerade ej upparbetade intäkter		
	Upparbetat under året. Kontraktuella förhållanden enligt ursprungsavtal.	Upparbetat. Tillkommande kontraktuella förhållanden.	Summa	Upparbetat under året. Kontraktuella förhållanden enligt ursprungsavtal.	Upparbetat. Tillkommande kontraktuella förhållanden.	Summa
2024-12-31	758	790	1 548	-	-	-
Via resultaträkningen	216	-	216	-	-	-
Avgår till kundfordringar via fakturering pågående entreprenader	-247	-	-247	-	-	-
Omklassificeringar	63	-	63	-	-	-
Valutakurseffekt under perioden	-49	-115	-164	-	-	-
2025-06-30	741	675	1 416	-	-	-

I posterna återfinns fordringar om 1 416 (1 548) MSEK och skulder om 0 (0) MSEK. Dessa poster avser nettot av upparbetade och ej fakturerade produktionskostnader och kostnadsökningar relaterade till två projekt i Saudiarabien, samt de projekt som bedrivs i och faktureras till intressebolagen.

Stockholm den 29 augusti 2025
SIBS AB (publ)
Erik Thomaeus
CEO

Definitioner och ordlista

Belåningsgrad

Koncernens förvaltningsfastigheter i relation till fastighetslånen.

Beräknad EBITDA

Rörelseresultat före värdeförändringar med återläggning av projektrelaterade- och icke projektrelaterade avskrivningar.

BOA (Boarea)

Med boarea eller boyta avses den yta i ett hus som är användningsbar för boende. Boarean är den sammanlagda yta som uppges i hyreskontrakt och ger hyresintäkter.

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.

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.

Detaljplaneskede, Planbesked, Inväntar planbesked

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

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

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

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

Driftöverskott

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

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.

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.

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.

Kontaktinformation**Johan Dufvenmark**

CFO

jd@sibs.se

+46 70-597 43 75

Kommande finansiell rapport

Delårsrapport kvartal tre publiceras 28 november 2025.

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 13.30 CET den 29 augusti 2025.