

 SIBS

Delårsrapport

Tredje kvartalet

Januari – september 2025



Sammanfattning

Juli - september 2025

- Nettoomsättningen uppgick till 121 (1 407) MSEK.
- Bruttoresultatet uppgick till -94 (173) MSEK.
- Rörelseresultatet före värdeförändringar var -189 (149) MSEK.
- Rörelseresultatet uppgick till -185 (-12) MSEK.
- Beräknad EBITDA var -152 (182) MSEK.

Januari - september 2025

- Nettoomsättningen uppgick till 462 (4 875) MSEK.
- Bruttoresultatet uppgick till -494 (882) MSEK.
- Rörelseresultatet före värdeförändringar var -697 (734) MSEK.
- Rörelseresultatet uppgick till -847 (470) MSEK.
- Beräknad EBITDA var -589 (828) MSEK.

Väsentliga händelser under tredje kvartalet

- I juli tecknade SIBS sin första order i Storbritannien, ett avtal om design och leverans av moduler till 245 lägenheter i Basildon utanför London. Produktionen planeras att starta efter godkännande av UK Building Safety Regulator (sk. Gateway 2).
- Under juli godkändes ändringar i obligationsvillkoren med en kvalificerad majoritet av obligationsinnehavarna, vilket medger större finansiell flexibilitet för SIBS.
- I augusti slutförde SIBS en riktad- och företrädesemission om 365 MSEK. I samband med att emissionen slutfördes konverterades SIBS konvertibel om 155 MSEK inklusive ränta till aktier.

Övriga händelser under tredje kvartalet

- I juni 2025 tecknade SIBS ett samförståndsavtal (MoU) med Berjaya Land Group om leverans av modulära bostäder till ett projekt omfattande 66 lägenheter i Nuuk, Grönland. Projektet befinner sig i planerings- och designfas och byggstart är planerad till början av 2026, med leverans från SIBS under samma år.
- Under augusti emitterade SIBS dotterbolag i Malaysia, SIBS SDN BHD, en obligation om 220 miljoner MYR, ca 500 MSEK, med fyra års löptid.

Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

- I oktober 2025 tecknade SIBS sin första order i Australien, en beställning av 50 så kallade Ancillary Dwelling Units (ADU). Leverans planeras till första kvartalet 2026, under förutsättning av godkänd planering och platsåtkomst.
- SIBS tecknade i november avtal med Baracus Pty Ltd om leverans av moduler till ett hotellprojekt i Kalgoorlie, Western Australia, omfattande 212 rum. Designarbetet påbörjas omedelbart och produktionen planeras att starta i början av första kvartalet 2026, med leverans till byggplats under andra kvartalet 2026.
- I november beslutade styrelsen, inom ramen för det mandat som gavs av årsstämman, om aktieemissioner om cirka 100 MSEK. Därmed har SIBS totalt rest över 600 MSEK under 2025 och samtidigt breddat ägarbasen med både strategiska investerare och nordiska ägarfamiljer.

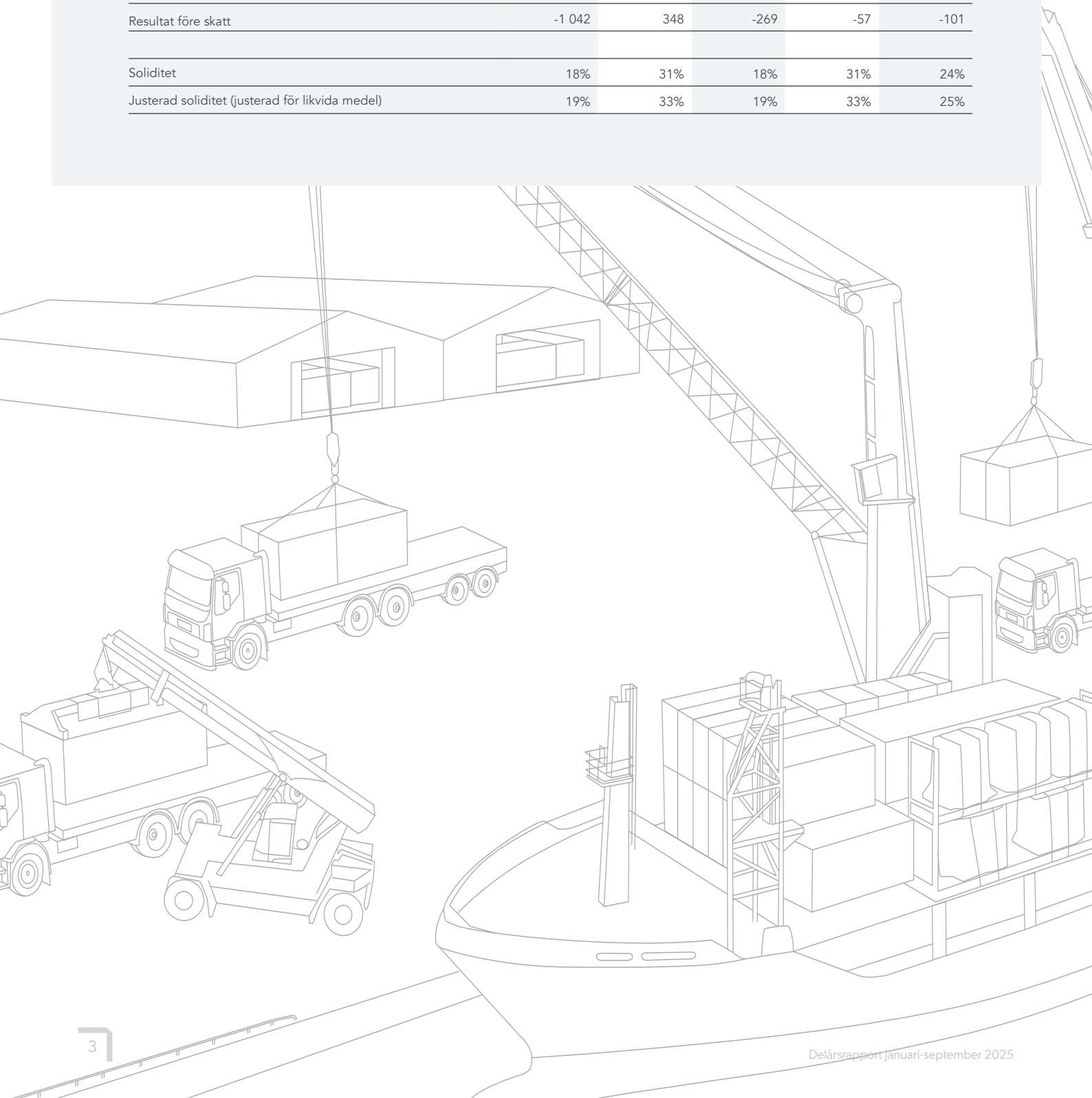
Övriga händelser efter rapportperiodens utgång

- SIBS har i november tecknat ett Heads of terms för ett studentbostadsprojekt i Skottland.
- I Malaysia har SIBS under november ingått ett exklusivt partnerskap för leverans av personal- och studentbostäder, med ett målsatt årligt volymuttag om minst 100 000 m².
- SIBS har i november ingått ett långsiktigt partnerskapsavtal med en internationell sjukhusbyggare och vårdgivare, vilket gör SIBS till en central leveranspartner för modulära personalbostäder inom bolagets globala expansionsprogram.
- SIBS förvärvade i oktober de återstående aktierna i design- och ingenjörsbolaget MOKO.

NYCKELTAL

MSEK

	2025 jan-sept	2024 jan-sept	2025 juli-sept	2024 juli-sept	2024 jan-dec
Nettoomsättning	462	4 875	121	1 407	5 870
Rörelseresultat före värdeförändring	-697	734	-189	149	543
Beräknad EBITDA	-589	828	-152	182	673
Rörelseresultat	-847	470	-185	-12	95
Resultat före skatt	-1 042	348	-269	-57	-101
Soliditet	18%	31%	18%	31%	24%
Justerad soliditet (justerad för likvida medel)	19%	33%	19%	33%	25%



VD har ordet

Det tredje kvartalet markerar ett tydligt lyft i kommersiell aktivitet och flera strategiska framsteg som stärker SIBS långsiktiga position. Även om vår orderstock som varit redo att produceras har varit fortsatt låg, vilket påverkat vårt finansiella resultat, har kvartalet präglats av ett starkt kommersiellt momentum, ett bredare internationellt arbete och en växande pipeline.

Vår ompositionering mot en bredare marknadsnärvaro börjar nu ge tydliga effekter och våra investerare har fortsatt att visa ett starkt förtroende för bolaget, vilket återspeglas i att över 600 MSEK tillförts under 2025 från både befintliga och nya investerare. Samtidigt är det viktigt att understryka att de kommersiella framstegen ännu inte återspeglas i våra resultat.

Omsättningen under det tredje kvartalet uppgick till 121 MSEK, med ett rörelseresultat före värdeförändringar om -189 MSEK och ett EBITDA-resultat om -152 MSEK. Utfallet speglar främst låg omsättning till följd av ordrar som ännu inte nått produktionsstart. Våra variabla kostnader har minskat under perioden, men fortsatta investeringar i design, försäljning och projektförberedelser bidrog till det negativa rörelseresultatet.

Vi fortsätter arbetet med att driva in utestående fordringar i tidigare projekt. Dialogen med kunden fortgår men vi inväntar fortfarande de positiva resultat vi förväntar oss uppnå.

Kommersiell utveckling på flera marknader

Under kvartalet har vi intensifierat och breddat vår närvaro på prioriterade marknader och stärkt våra kommersiella relationer. I Storbritannien är vårt första projekt i Basildon i en intensiv projekteringsfas. Fördjupade samarbeten med kunder och partners har resulterat i en bredare pipeline av nya projekt, vilket bekräftar att SIBS lösning möter ett tydligt behov av snabb och skalbar bostadsproduktion. Allt detta ger goda förutsättningar för ytterligare avtal framöver.

I Australien har vi etablerat två tydliga affärsben: hotellprojektet i Kalgoorlie, som representerar vårt hotellerbjudande, samt vårt första avtal inom ADU-segmentet (Ancillary Dwelling Units – mindre fristående bostadslösningar). Båda områdena visar på stark efterfrågan och god långsiktig potential för vår affärsmodell inom regionen och på andra prioriterade marknader.

I Malaysia har vi gjort framsteg i de projekt som drivs inom vårt partnerskap för personal- och studentboenden. Vi förväntar oss att dessa initiativ börjar bidra positivt under de kommande kvartalen. Samtidigt fortgår dialogerna i Mellanöstern och övriga Asien, där behovet av kostnadseffektiva och skalbara boendelösningar fortsatt är stort.

I Sverige har bostadsmarknaden stabiliserats något. Trots en fortsatt osäker omvärld pekar flera indikatorer på en gradvis återhämtning. Våra projekt i Sverige fortlöper i huvudsak enligt plan, och vi ser en successivt förbättrad marknadsdynamik jämfört med de senaste tre åren.

Sammantaget visar utvecklingen på våra marknader att efterfrågan på moderna, skalbara och hållbara bygglösningar förblir stark, och att SIBS har en växande roll i att möta detta globala behov.

Stärkt organisation och finansiell position

Under kvartalet har vi fortsatt att bygga en mer fokuserad och internationellt skalbar organisation. Lokala team i Storbritannien, Australien och Mellanöstern har förstärkts med nyckelkompetens inom design, arkitektur och försäljning inför kommande projektstarter. Rekryteringarna har redan haft positiv påverkan på försäljning och affärsutveckling. Som ett led i att ytterligare stärka vår värdekedja slutförde vi i slutet av oktober även förvärvet av resterande aktier i design- och ingenjörsbolaget MOKO. Genom att integrera MOKOs team fullt ut i SIBS lägger vi grunden för snabbare utvecklingscykler, ökad innovationskraft och förbättrad konkurrenskraft för våra projekt i alla geografier.

Vår finansiella ställning har stärkts genom de åtgärder som genomförts under året. Dessa inkluderar nyemissioner, justerade obligationsvillkor samt emissioner av obligationslån med längre löptid i Malaysia. Processen för att resa ytterligare eget kapital, som påbörjades under andra kvartalet, förväntas slutföras i början av december.

Det är särskilt betydelsefullt att både befintliga och nya investerare valt att ha förtroende för SIBS genom ett utmanande år. Totalt har över 600 MSEK tillförts under 2025, vilket visar på ett starkt och långsiktigt förtroende för vår strategi och vår förmåga att skapa värde framåt. Samtidigt är vi ödmjuka inför att effekterna av dessa satsningar kommer successivt, i takt med att nya projekt når produktionsstart.

Tillsammans har dessa aktiviteter gett SIBS det handlingsutrymme samt den flexibilitet som krävs för att genomföra våra strategiska satsningar och möta ett växande internationellt intresse, särskilt genom att stödja vår tillväxt med mer långsiktiga finansieringskällor och obligationsvillkor som bättre återspeglar SIBS affärsmodell.

Framåtblick

Även om resultatet för det tredje kvartalet fortsatt tyngs av låg volym och kvarvarande projektkostnader, ser vi nu en positiv lägesändring. Vår diversifieringsstrategi visar tecken på tidiga framgångar med en pipeline som är bredare än på länge. På bara några månader har SIBS blivit tilldelade flera kvalificerade projekt i Storbritannien, Australien och Malaysia, i Sverige fortsätter vi utvecklingsarbetet på den svenska marknaden, samtidigt som ytterligare möjligheter i flera internationella regioner bearbetas. Med SIBS affärsutvecklingsförmåga, en starkt organisation med tydligare kommersiellt fokus samt en värdekedja i världsklass ger detta oss betydligt bättre förutsättningar inför 2026.

Behovet av kostnadseffektiva, skalbara och hållbara bygglösningar är fortsatt stort på våra nyckelmarknader. SIBS står väl positionerat för att ta tillvara dessa möjligheter och skapa långsiktigt värde för våra kunder, partners och aktieägare.

Avslutande ord

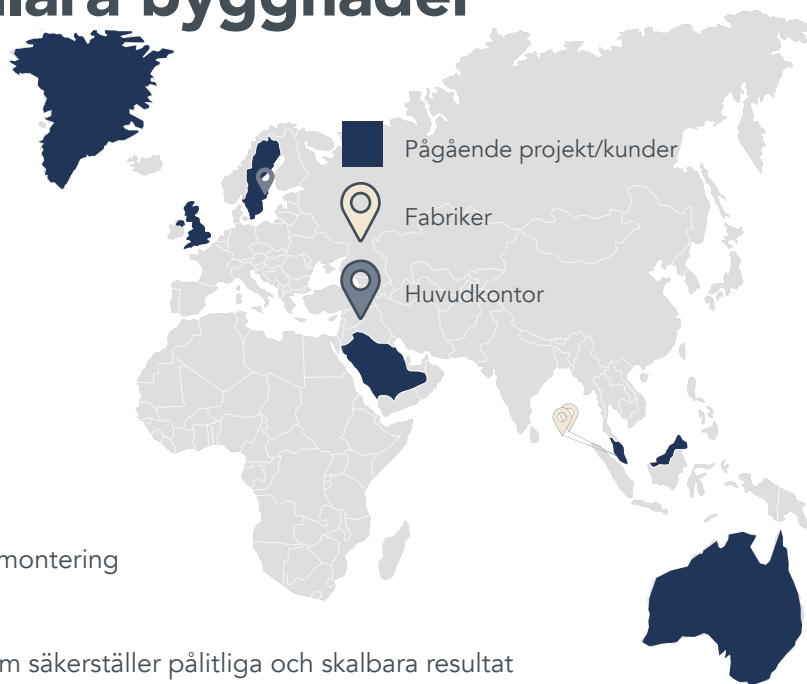
Jag vill rikta ett varmt tack till alla medarbetare för ert engagemang och er uthållighet under ett år som präglats av både utmaningar och framsteg. Jag vill också uttrycka min uppskattning till våra ägare, både befintliga och nya, för ert fortsatta förtroende och ert betydande stöd under året. Tillsammans bygger vi en starkare, mer diversifierad och långsiktigt lönsam verksamhet.

Erik Thomaeus
CEO SIBS AB



Global ledare inom design och industriell produktion av modulära byggnader

SIBS är en ledande global aktör inom design och industriell produktion av modulära byggnader. 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

12 000

Årlig skalbar produktionskapacitet (antal moduler).

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

Tredje kvartalet

Koncernen redovisar projekt- och entreprenadintäkter om 110 (1 339) MSEK och kostnader motsvarande 196 (1 210) 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 tredje 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.

Slutkostnadsprognosen för ett 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 196 MSEK (1 210) och består till stor del av kostnader för de fem svenska projekten som bedrivits i kvartalet. Jämfört med föregående år, då mer omfattande projekt bedrevs, var produktionstakten låg.

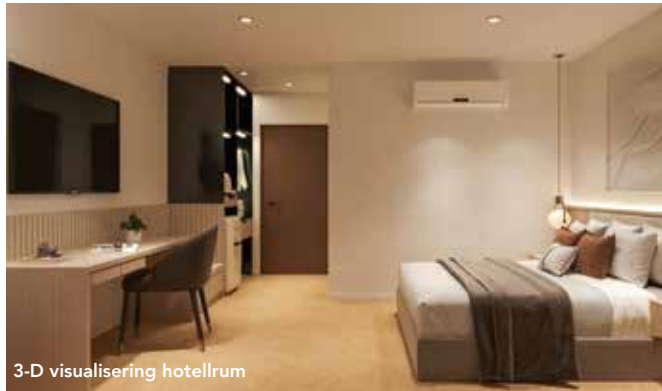
Hyses- och förvaltningsintäkterna uppgick under tredje kvartalet 2025 till 11 (8) MSEK och fastighets- och förvaltningskostnaderna till 1 (4) MSEK. Under det första kvartalet har fastigheterna i Nykvarn avyttrats, vilket medfört lägre hyesintäkter samt minskade kostnader. Den utökade kundportföljen har emellertid bidragit till att motverka denna effekt, vilket sammantaget resulterat i en ökning av intäkterna under perioden.

Under perioden har koncernen fortsatt sitt arbete med att utveckla byggsystemet och dess processer. Kostnaderna för utveckling har uppgått till 91 (112) MSEK och aktiveras i balansräkningen under posten Balanserade utvecklingskostnader.

Administrationskostnaderna uppgick till 59 (29) MSEK och avskrivningarna i resultaträkningen som inte redovisas i brutoresultat uppgick till 19 (13) MSEK och är övervägande hänförliga till avskrivning av utvecklingskostnader.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter i tredje kvartalet uppgick till -6 (-43) MSEK. Resultat från intresseföretag utgörs av värdeförändringar av koncernens andelar i intresseföretag. Resultatet under perioden summeras till 10 (-118) MSEK.

De finansiella kostnaderna i det tredje kvartalet uppgår till -85 MSEK (-46). Ökningen av finansiella kostnader beror dels på utökade lån, dels på en felperiodisering om -21 MSEK.



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 74 (138) MSEK, där förändringen främst beror på nedskrivning av andelarna i JV Slättö Sveaviken Bostad AB.

Upparbetade ej fakturerade kostnader

I posterna återfinns fordringar om 1 638 (1 548) MSEK. Jämfört med föregående kvartal ökade fordringarna med 222 MSEK. Utvecklingen förklaras till största del av intäkter hänförliga till fraktkostnader, återföring av reserver samt intäkter relaterade till Saudiarabien. 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 intäkt- och resultateffekt på enskilda kvartal. Intäkt- 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), MYR 23 miljoner (ca 52 MSEK) i juni 2025 och MYR 220 miljoner (ca 495 MSEK) i augusti 2025.

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 juli 2025 ett godkännande från en kvalificerad majoritet av obligationsinnehavarna i Sverige om förändrade villkor som bland annat innebar att de fyra kommande räntebetalningarna sköts 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 155 MSEK, inklusive ränta, konverterats till aktier. Aktierna emitterades till värdet 1 SEK per aktie.

Personal

Antalet tillsvidareanställda, inklusive provanställningar, i koncernen var vid periodens utgång 1 834 varav 77 kvinnor och 1 757 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 leda till försämrad lönsamhet) samt ränterisker och valutarisker (förändringar på ränte- och valutamarknaderna som kan medföra väsentliga negativa finansiella effekter för bolaget).

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

Koncernens resultaträkning i sammandrag

MSEK	2025 jan-sept	2024 jan-sept	2025 juli-sept	2024 juli-sept	2024 jan-dec
Projekt och entreprenadintäkter	441	4 842	110	1 399	5 822
Hyses- och förvaltningsintäkter	21	33	11	8	48
Nettoomsättning	462	4 875	121	1 407	5 870
Projekt- och entreprenadkostnader	-899	-3 925	-196	-1 210	-5 069
Avskrivningar projektrelaterade	-54	-52	-18	-20	-73
Drift- och förvaltningskostnader	-3	-16	-1	-4	-23
Bruttoresultat	-494	882	-94	173	705
Aktiverat arbete för egen räkning	144	150	91	112	288
Utvecklingskostnader	-144	-150	-91	-112	-288
Administrationsomkostnader	-152	-97	-59	-29	-127
Övriga rörelseintäkter	24	5	-	-	11
Övriga rörelsekostnader	-21	-14	-17	18	11
Avskrivningar icke projektrelaterade	-54	-42	-19	-13	-57
Rörelseresultat före värdetförändring	-697	734	-189	149	543
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	-42	-170	-6	-43	-193
Resultat från intresseföretag och joint venture	-108	-94	10	-118	-255
Rörelseresultat	-847	470	-185	-12	95
Finansiella intäkter	4	4	1	1	6
Finansiella kostnader	-199	-126	-85	-46	-202
Resultat före skatt	-1 042	348	-269	-57	-101
Aktuell skatt					
Uppskjuten skatt	-35	-16	-9	-13	-55
Periodens resultat	-1 077	332	-278	-70	-156
Hänförligt till					
Moderföretagets aktieägare	-1 048	224	-242	-94	-254
Innehav utan bestämmande inflytande	-29	107	-36	24	98
Summa periodens resultat	-1 077	331	-278	-70	-156
PERIODENS RESULTAT	-1 077	331	-278	-70	-156
Övrigt totalresultat					
<i>Poster som kan komma att omklassificeras till resultaträkningen</i>					
Omvärdering rörelsefastigheter	-	-	-	-	111
Omräkningsdifferenser	-17	46	17	3	39
Skatt hänförlig till komponenter i övrigt totalresultat	-				-
Övrigt totalresultat för året, netto efter skatt	-17	46	17	3	150
Summa totalresultat för perioden	-1 094	377	-261	-67	-6
Totalresultat hänförligt till:					
Moderföretagets aktieägare	-1 065	270	-225	-91	-115
Innehav utan bestämmande inflytande	-29	107	-36	24	109
Summa totalresultat för perioden	-1 094	377	-261	-67	-6

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

MSEK	2025 jan-sept	2024 jan-sept	2024 jan-dec
Balanserade utvecklingskostnader	755	542	657
Förvaltningsfastigheter	338	1 577	1 577
Rörelsefastigheter	737	718	826
Nyttjanderättstillgångar	4	21	21
Maskiner och inventarier	146	205	197
Uppskjuten skattefordran	31	70	64
Andelar i intresseföretag	74	330	138
Övriga långfristiga fordringar	8	7	7,0
Summa anläggningstillgångar	2 093	3 470	3 487
Varulager	234	429	294
Upparbetade ej fakturerade intäkter	1 638	1 473	1 548
Fordringar hos intresseföretag	688	88	101
Övriga fordringar	326	206	616
Likvida medel	293	433	350
Summa omsättningstillgångar	3 179	2 629	2 908
SUMMA TILLGÅNGAR	5 272	6 099	6 395
Eget kapital och skulder			
Eget kapital*	941	1 884	1 512
Långfristiga räntebärande skulder	2 333	896	265
Uppskjutna skatteskulder	33	6	41
Avsättningar och övriga långfristiga skulder	280	362	375
Summa långfristiga skulder	2 646	1 264	681
Kortfristiga räntebärande skulder	863	1 287	2 783
Skulder till intresseföretag	-	103	2
Övriga skulder	822	1 561	1 417
Summa kortfristiga skulder	1 685	2 951	4 202
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 272	6 099	6 395

*Varav innehav utan bestämmande inflytande 147 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	Minoritetsintresse	
Ingående eget kapital per 2024-01-01	1	737	15	88	490	53	1 384
Nyemission	-	125	-	-	-	-	125
Totalresultat 2024-01-01-2024-09-30	-	-	46	-	224	107	377
Utgående eget kapital 2024-09-30	1	862	61	88	714	160	1 884
Ingående eget kapital per 2024-09-30	1	862	61	88	714	160	1 884
Teckningsoptioner	-	11	-	-	-	-	11
Totalresultat 2024-10-01-2024-12-31	-	-	-7	99	-477	2	-383
Utgående eget kapital 2024-12-31	1	873	54	187	237	162	1 512
Ingående eget kapital per 2025-01-01	1	873	54	187	237	162	1 512
Nyemission	520	-	-	-	-	-	520
Övrigt totalresultat 2025-01-01-2025-09-30	-	-	-17	-	-1 048	-29	-1 094
Utgående eget kapital 2025-09-30	521	873	37	187	-811	133	941

Koncernens Kassaflödesanalys

MSEK	2025 jan-sept	2024 jan-sept	2025 juli- sept	2024 juli-sept	2024 jan-dec
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster	-1 042	347	-269	-56	-101
- Avskrivningar och nedskrivningar	107	96	35	66	130
- Realisationsresultat	5	2	-4	-22	-
- Kapitaliserad ränta	7	2	2	2	2
- Verkligt värdeförändring via resultaträkning	42	170	6	43	193
- Resultatandel intresseföretag, joint venture	108	94	-10	118	255
- Orealiserade kursdifferenser och övriga poster	52	-41	8	-54	-10
	-721	670	-232	97	469
Betald inkomstskatt	-	-	-	1	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-721	670	-232	98	469
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Minskning(+)/ökning(-) av varulager	35	-276	-8	47	-147
Minskning(+)/ökning(-) av kortfristiga fordringar	47	-1 338	95	-853	-314
Minskning(+)/ökning(-) av upparbetad ej fakturerad intäkt	-90	-	-222	-	-1 596
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-531	654	-345	418	618
Summa förändring i rörelsekapitalet	-539	-960	-480	-388	-1 439
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 260	-290	-712	-290	-970
Investeringsverksamheten					
Aktiverade utvecklingskostnader	-146	-150	-92	-111	-278
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-1	-54	-1	-10	-66
Förvärv av rörelsefastigheter	-1	-17	5	-15	-16
Förvärv, kapitaltillskott intresseföretag	-	3	-	-	-
Utdelning från intresseföretag	-	-	-	-	3
Avyttring andelar i intresseföretag och joint venture	-	-	-	-	20
Försäljning dotterbolag	-2	53	-	-	53
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-7	-101	-2	-47	-107
Lån till intresseföretag och joint venture	-55	-27	-129	-8	-58
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-212	-293	-219	-191	-449
Finansieringsverksamheten					
Utdelning	-	-	-	-	-
Nyemission	520	125	520	125	125
Teckningsoptioner	-	-	-	-	11
Upptagna obligationslån	464	-	2	-	1 518
Amortering av obligationslån	-	-	-	-	-697
Upptagna banklån	968	611	462	375	590
Amortering banklån	-516	-91	-65	-8	-58
Amortering leasingsskuld	-	-	2	-	-1
Lån till intresseföretag	-	81	-17	1	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 436	726	904	493	1 488
PERIODENS KASSAFLÖDE	-36	143	-27	12	69
Likvida medel vid periodens början	350	265	323	417	265
Kursdifferens i likvida medel	-19	25	-1	4	16
Likvida medel vid periodens slut	295	433	295	433	350

Moderbolagets Resultaträkning i sammandrag

MSEK	2025 jan-sept	2024 jan-sept	2025 juli-sept	2024 juli-sept	2024 jan-dec
Nettoomsättning	35	30	8	10	83
Aktiverat arbete för egen räkning	154	155	101	117	289
Övriga rörelseintäkter	25	3	24	1	48
Summa rörelsens intäkter	214	188	133	128	420
Rörelsens kostnader					
Utvecklingskostnader	-154	-155	-101	-117	-289
Administrationskostnader	-124	-88	-65	-26	-114
Övriga rörelsekostnader	-	-	-	-	-2
Avskrivningar icke projektrelaterade	-49	-	-16	-	-51
Rörelseresultat	-113	-55	-49	-15	-36
Resultat från finansiella investeringar					
Resultat från andelar i koncernföretag	-450	-400	-450	-400	-658
Resultat från andelar i intresseföretag	-	3	-	-	3
Ränteintäkter och liknande resultatposter	96	9	-	3	12
Räntekostnader och liknande resultatposter	-88	-58	-51	-19	-85
Resultat efter finansiella poster	-555	-501	-550	-431	-764
Erhållna koncernbidrag	-	-	-	-	-
Skatt	-	-	-	-	-
PERIODENS RESULTAT	-555	-501	-550	-431	-764

Moderbolagets Balansräkning i sammandrag

MSEK	2025 jan-sept	2024 jan-sept	2024 jan-dec
Tillgångar			
Balanserade utgifter	779	553	674
Förbättringsutgifter på annans fastighet	-	-	-
Inventarier	-	-	-
Andelar i koncernföretag	1 667	1 245	1 246
Fordringar hos koncernföretag	753	285	285
Andelar i intresseföretag	-	-	-
Uppskjuten skattefordran	27	27	27
Andra långfristiga fordringar	7	7	7
Summa anläggningstillgångar	3 233	2 117	2 239
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	90	423	466
Fordringar hos intresseföretag	20	-	19
Övriga fordringar	28	39	59
Kassa och bank	52	102	188
Summa omsättningstillgångar	190	564	732
SUMMA TILLGÅNGAR	3 423	2 681	2 971
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	667	966	702
Skulder till koncernföretag	209	-	-
Långfristiga räntebärande skulder	981	598	-
Konvertibla lån	-	-	-
Långfristiga skulder	1 190	598	-
Kortfristiga räntebärande skulder	40	40	1 014
Skulder till koncernföretag	1 452	1 040	1 086
Övriga skulder	74	37	169
Kortfristiga skulder	1 566	1 117	2 269
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 423	2 681	2 971

Segmentrapportering

	Förvaltningsrörelse*		Övrig koncern		Justeringar		Totalt koncernen		Förvaltningsrörelse*	Övrig koncern	Justeringar	Totalt koncernen
MSEK	2025 jan-sept	2024 jan-sept	2025 jan-sept	2024 jan-sept	2025 jan-sept	2024 jan-sept	2025 jan-sept	2024 jan-sept	2024 jan-dec	2024 jan-dec	2024 jan-dec	2024 jan-dec
Projekt och entreprenad intäkter	-	-	441	4 842	-	-	441	4 842	-	5 822	-	5 822
Hysesintäkter och förvaltningsintäkter	21	33	-	-	-	-13	21	20	48	-	-1	47
Totala intäkter	21	33	441	4 842	-	-13	462	4 862	48	5 822	-1	5 870
Kostnader projekt och entreprenadverksamhet	-	-	-899	-3 977	-	-	-899	-3 977	-	-5 069	-	-5 069
Avskrivningar projektrelaterat	-	-	-54	-	-	-	-54	-	-	-73	-	-73
Fastighets- och förvaltningskostnader	-5	-12	-	-	2	5	-3	-7	-20	-2	1	-22
Bruttoresultat	16	21	-512	865	2	-8	-494	878	28	677	-	705
Aktiverat arbete för egen räkning	-	-	144	150	-	-	144	150	-	278	-	278
Utvecklingskostnader	-	-	-144	-150	-	-	-144	-150	-	-278	-	-278
Administrationsomkostnader	-3	-7	-149	-99	-	-	-152	-106	-6	-121	-	-127
Övriga rörelseintäkter	-	-	24	18	-	-	24	18	-	11	-	11
Övriga rörelsekostnader	-	-	-21	-14	-	-	-21	-14	-	11	-	11
Avskrivningar icke projektrelaterade	-	-	-54	-42	-	-	-54	-42	-	-57	-	-57
Rörelseresultat före värdeförändring	13	15	-712	728	2	-9	-697	734	22	521	-	543
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	62	-170	-104	-	-	-	-42	-170	-170	-23	-	-193
Resultat från intresseföretag	-	-	-108	-102	-	9	-108	-93	-	-255	-	-255
Rörelseresultat	75	-155	-924	626	2	-	-847	470	-148	244	-	96
Finansiella intäkter	-	-	4	4	-	-	4	4	-	6	-	6
Finansiella kostnader	-32	-14	-165	-112	-2	-	-199	-126	-28	-174	-	-202
Resultat före skatt	43	-169	-1 085	518	0	-	-1 042	348	-176	76	-	-100
Skatter	-11	-	-24	-16	-	-	-35	-16	-	-55	-	-55
Periodens resultat	32	-169	-1 109	502	0	-	-1 077	332	-176	21	-	-155
TILLGÅNGAR												
Balanserade utvecklingskostnader	-	-	755	542	-	-	755	542	-	658	-	658
Förvaltningsfastigheter	1 343	1 688	-	504	-1 005	-615	338	1 577	1 829	505	-757	1 577
Andelar i intresseföretag	-	-	74	330	-	-	74	330	-	138	-	138
Övriga tillgångar	8	207	4 097	3 441	-	2	4 105	3 650	10	3 441	572	4 023
Summa tillgångar	1 351	1 895	4 926	4 817	-1 005	-613	5 272	6 099	1 839	4 741	-184	6 395
EGET KAPITAL OCH SKULDER												
Eget kapital	23	151	1 098	1 788	-180	-55	941	1 884	219	1 513	-219	1 513
Räntebärande skulder	698	964	3 198	1 632	-698	-363	3 196	2 233	983	2 065	-	3 048
Övriga skulder	631	780	630	1 397	-127	-195	1 136	1 982	637	1 163	35	1 835
Summa eget kapital och skulder	1 351	1 895	4 926	4 817	-1 005	-613	5 272	6 099	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

	2025-09-30	2024-12-31
Ingående värde	1 577	2 095
Investeringar i fastigheter	1	66
Förvärv fastigheter	-	-
Värdetförändring	-42	-81
Avyttring fastigheter	-1 132	-542
Nedskrivningar	-66	-
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

	2025-09-30	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	138	427
Förvärv/ Tillskott	-	-
Resultatandel intresseföretag	-108	-254
Utdelning	-	-3
Omklassificering	44	-32
Utgående redovisat värde	74	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	409	-	409	-	-	-
Avgår till kundfordringar via fakturering pågående entreprenader	-387	-	-387	-	-	-
Omklassificeringar	165	-	165	-	-	-
Valutakurseffekt under perioden	-29	-68	-97	-	-	-
2025-09-30	916	722	1 638	-	-	-

I posterna återfinns fordringar om 1 638 (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 28 november 2025

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.

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

Bokslutskommuniké 2025 publiceras 27 februari 2026.

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 13.00 CET den 28 november 2025.