



Delårsrapport

Andra kvartalet

April – juni 2026



Kvartalet i korthet

Det andra kvartalet präglades av fortsatt låg produktionsvolym. Omsättningen uppgick till 188 MSEK (46), rörelseresultatet uppgick till -29 MSEK (-295) och EBITDA till 13 (-188). För första halvåret uppgick omsättningen till 391 MSEK (341) med ett rörelseresultat om -78 MSEK (-662) och EBITDA om 8 MSEK (-437). Kvartalets arbete har i huvudsak handlat om att slutföra den finansiella omstruktureringen och förbereda de projekt som nu går in i produktion.

Resultatnivån återspeglar en period av omstrukturering snarare än bolagets operativa kapacitet. Det förändras när produktionsvolymerna successivt ökar framöver.

Efter kvartalets utgång påbörjades processen för att genomföra den annonserade nyemissionen om 600 MSEK. Tillsammans med omförhandling av obligationen och nya avtal med finansieringspartners stärks balansräkningen väsentligt. Samtidigt innebär vår affärsmodell Modular Sales en lägre riskexponering och förutsättningar för stabilare marginaler. Vi har därmed det handlingsutrymme som krävs för att genomföra affärsplanen.

Under kvartalet har vi arbetat vidare med vår pipeline i Sverige, Australien, Sydostasien, Storbritannien och Mellanöstern, där de avtal som tecknades under första halvåret nu går över i projektering och produktionsförberedelse.

Med kapitalstrukturen på plats och en bredare kommersiell bas än för ett år sedan är förutsättningarna för andra halvåret fundamentalt annorlunda. Prioriteringen är enkel: fler affärer, produktion och resultat.

Erik Thomaus
CEO SIBS AB



Global ledare inom design och industriell produktion av modulära byggnader

SIBS är en ledande aktör inom design och industriell produktion av modulära byggnader. Genom ett egenutvecklat, modulärt byggsystem och egen kontroll över flera led i processen levererar SIBS moduler, med stöd hela vägen fram till driftsättning av byggnaden. SIBS verkar på flera marknader med ett skalbart byggsystem anpassat för lokala behov, regelverk och klimat.

FINANSIELL INFORMATION

April - juni 2026

- Nettoomsättningen uppgick till 188 (46) MSEK.
- Bruttoresultatet uppgick till 41 (-172) MSEK.
- Rörelseresultatet före värdeförändringar var -28 (-224) MSEK.
- Rörelseresultatet uppgick till -29 (-295) MSEK.
- Resultat före skatt uppgick till -101 (-351) MSEK.
- EBITDA var 13 (-188) MSEK.

Januari - juni 2026

- Nettoomsättningen uppgick till 391 (341) MSEK.
- Bruttoresultatet uppgick till 48 (-401) MSEK.
- Rörelseresultatet före värdeförändringar var -77 (-508) MSEK.
- Rörelseresultatet uppgick till -78 (-662) MSEK.
- Resultat före skatt uppgick till -218 (-773) MSEK.
- EBITDA var 8 (-437) MSEK.

Väsentliga händelser under andra kvartalet

- I april 2026 nådde SIBS en principöverenskommelse med obligationsinnehavare avseende bolagets seniora säkerställda obligationer (ISIN SE0023112487): innefattande bland annat nedsättning av utestående belopp och att löptiden förlängs.
- I april meddelades att Boon Chien Lee, CFO för SIBS Sdn Bhd, tillträder som tillförordnad CFO för SIBS-koncernen efter att Johan Dufvenmark lämnat bolaget.
- I maj 2026 tecknade SIBS ett ECI-avtal för ett co-living-projekt i Perth, Australien – första steget i en portfölj om cirka 700 lägenheter, med produktionsstart under slutet av 2026. Samma månad tecknade SIBS ett design- och projekteringsavtal för cirka 800 studentbostäder i ett stadsutvecklingsprojekt i Sydeuropa, med produktionsstart i början av 2027.
- Under perioden har styrelsen beslutat att genomföra en nyemission om totalt 600 MSEK, genom såväl företrädesemission som riktad emission, av vilken teckningsåtaganden om det fulla beloppet har säkerställts efter periodens utgång.

Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

- I juli 2026 tecknade SIBS ett avtal om projektering och totalentreprenad för 200 studentbostäder i Sverige. Projektet baseras på SIBS standardiserade produktkoncept för studentbostäder och genomförs av en svensk fastighetsutvecklare, på mark med gällande detaljplan. SIBS ansvarar för projekteringen fram till startbesked, varefter avtalet övergår till ett produktionskontrakt för totalentreprenad.
- Efter periodens utgång har SIBS hållit extra bolagsstämma där aktieägarna fattat nödvändiga beslut för att genomföra den sedan tidigare kommunicerade kapitalinjektionen och omstrukturering av bolagets seniora säkerställda obligationer.

Kommentarer till totalresultatet samt bolagets finansiella ställning

Andra kvartalet

Koncernen redovisar projekt- och entreprenadintäkter om 188 (42) MSEK och kostnader motsvarande 126 (199) MSEK. Redovisade intäkter avser kontrakterade intäkter avräknade efter färdigställandegrad för de fem projekt som pågått under kvartalet där koncernen inte har ett bestämmande inflytande samt projekt till externa kunder.

Intäkterna för det andra kvartalet ökade jämfört med samma period föregående år. Detta är en följd av att övrig aktivitet börjar ta fart efter att det stora internationella projektet färdigställdes under föregående år. Kostnadsminskningen kommer av att i jämförelseperioden ingick kostnader för internationella projektet. Projekt- och entreprenadkostnader består därmed, likt föregående kvartal, till största delen av kostnader för de övriga fem projekt som bedrivits i kvartalet samt uppstart av några nya. SIBS ökade fokus på internationell expansion har också medfört ytterligare kostnader kopplade till etablering på nya marknader. Dessa investeringar bedöms skapa skalbara och hållbara intäktsströmmar på sikt.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter i andra kvartalet uppgick till 0 (-1) MSEK.

Resultat från intresseföretag utgörs av värdeförändringar av koncernens andelar i intresseföretag. För perioden uppgår resultat från intresseföretag till 0 (-70) MSEK.

Under perioden har koncernen fortsatt sitt arbete med att utveckla byggsystemet och dess processer. Kostnaderna för utveckling har uppgått till 72 (5) MSEK och aktiveras i balansräkningen på posten Balanserade utvecklingskostnader.

Administrationskostnaderna uppgick till 48 (60) MSEK och avskrivningarna i resultaträkningen som inte redovisas i bruttoresultat uppgick till 20 (17) MSEK och är övervägande hänförliga till avskrivning av utvecklingskostnader.

Finansiell ställning

Under det tredje kvartalet 2026 har åtgärder vidtagits för att stärka koncernens finansiella ställning. Genom en nyemission har koncernen tillförts ett kapitaltillskott om 600 MSEK och vidare har villkoren för den svenska obligationen omförhandlats. Sammantaget innebär dessa händelser en materiell förstärkning av koncernens finansiella ställning under det tredje kvartalet 2026.

Andelar i Intresseföretag

Andelar i intresseföretag motsvarar värdet av koncernens andelar i företag där koncernen inte har ett bestämmande inflytande. Vid periodens utgång uppgår detta värde till 96 (64) MSEK där förändringen sedan motsvarande period förra året kommer från förvärvet av resterande andelar i bolagets designverksamhet.

Upparbetade ej fakturerade kostnader

I posterna återfinns fordringar om 1 334 (1 416) MSEK och skulder om 0 (0) MSEK. Dessa poster avser 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 ut förts men fakturering ännu inte har skett.

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.

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 annat 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 ledande 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 2025, sidorna 22-25 samt not 44, sidan 131-132. Årsredovisning 2025 finns tillgänglig på bolagets hemsida.

Koncernens resultaträkning i sammandrag

MSEK	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2026 apr-jun	2025 apr-jun	2025 jan-dec
Projekt och entreprenadintäkter	391	330	188	42	904
Hyres- och förvaltningsintäkter	-	11	-	4	35
Nettoomsättning	391	341	188	46	939
Projekt- och entreprenadkostnader	-301	-704	-126	-199	-1 370
Avskrivningar projektrelaterade	-42	-36	-21	-18	-88
Drift- och förvaltningskostnader	-	-2	-	-1	-31
Bruttoresultat	48	-401	41	-172	-550
Aktiverat arbete för egen räkning	143	53	72	5	319
Utvecklingskostnader	-143	-53	-72	-5	-319
Administrationsomkostnader	-80	-93	-48	-60	-197
Övriga rörelseintäkter	-	24	-	23	34
Övriga rörelsekostnader	-3	-3	-1	2	-398
Avskrivningar icke projektrelaterade	-42	-35	-20	-17	-71
Rörelseresultat före värdeförändring	-77	-508	-28	-224	-1 182
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-	-36	-	-1	-251
Resultat vid avyttring av rörelse	-1	-	-1	-	117
Resultat från intresseföretag och joint venture	-	-118	-	-70	-363
Rörelseresultat	-78	-662	-29	-295	-1 679
Finansiella intäkter	2	3	1	-	106
Finansiella kostnader	-142	-114	-73	-56	-285
Resultat före skatt	-218	-773	-101	-351	-1 858
Aktuell skatt	-	-	-	-	-1
Uppskjuten skatt	-	-25	-	-1	-12
Periodens resultat	-218	-798	-101	-352	-1 871
Hänförligt till					
Moderföretagets aktieägare*	-194	-805	-89	-371	-1 783
Innehav utan bestämmande inflytande*	-24	7	-12	19	-88
Summa periodens resultat	-218	-798	-101	-352	-1 871

	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2026 apr-jun	2025 apr-jun	2025 jan-dec
PERIODENS RESULTAT	-218	-798	-101	-352	-1 871
Övrigt totalresultat					
Poster som kan komma att omklassificeras till resultaträkningen					
Omvärdering rörelsefastigheter	84	-	84	-	4
Teckningsoptioner	2	-	2	-	-
Omräkningsdifferenser	66	-34	58	-4	-26
Skatt hänförlig till komponenter i övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt	152	-34	144	-4	-22
Summa totalresultat för perioden	-66	-832	43	-356	-1 893
Totalresultat hänförligt till:					
Moderföretagets aktieägare*	-50	-839	47	-375	-1 805
Innehav utan bestämmande inflytande*	-16	7	-4	19	-88
Summa totalresultat för perioden	-66	-832	43	-356	-1 893

*Jämförelsesiffrorna avseende resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare och innehav utan bestämmande inflytande har justerats till följd av en tidigare felaktig fördelning mellan ägargrupperna. Justeringen påverkar inte periodens resultat totalt eller totalt eget kapital.

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

MSEK	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025 jan-dec
Balanserade utvecklingskostnader	1 009	677	913
Förvaltningsfastigheter	366	338	357
Rörelsefastigheter	838	743	735
Nyttjanderättstillgångar	1	5	3
Maskiner och inventarier	117	157	137
Uppskjuten skattefordran	30	40	38
Andelar i intresseföretag	96	64	96
Övriga långfristiga fordringar	90	8	89
Summa anläggningstillgångar	2 547	2 032	2 368
Varulager	183	227	170
Upparbetade ej fakturerade intäkter	1 334	1 416	1 406
Fordringar hos intresseföretag	332	669	332
Övriga fordringar	513	422	422
Likvida medel	127	321	245
Summa omsättningstillgångar	2 489	3 055	2 575
SUMMA TILLGÅNGAR	5 036	5 087	4 943
Eget kapital och skulder			
Eget kapital*	268	680	334
Långfristiga räntebärande skulder	2 899	1 841	2 372
Uppskjutna skatteskulder	18	33	17
Avsättningar och övriga långfristiga skulder	213	445	216
Summa långfristiga skulder	3 130	2 319	2 605
Kortfristiga räntebärande skulder	857	979	986
Skulder till intresseföretag	188	103	298
Övriga skulder	593	1 006	720
Summa kortfristiga skulder	1 638	2 088	2 004
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 036	5 087	4 943

*Varav innehav utan bestämmande inflytande 159 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 2025-01-01	1	873	55	187	234	162	1 512
Totalresultat för året:							
Årets resultat*	-	-	-	-	-1 783	-88	-1 871
Övrigt totalresultat 2025	-	-	-26	4	-	-	-22
Summa totalresultat	-	-	-26	4	-1 783	-88	-1 893
Transaktioner med ägare							
Nyemission	536	-	-	-	-	82	618
Nyemission - tecknat och betalt men ej registretat	96	-	-	-	-	-	96
Teckningsoptioner	-	3	-	-	-	-	3
Summa transaktioner med ägare	632	3	-	-	-	82	717
Utgående eget kapital per 2025-12-31	633	876	28	191	-1 550	156	334
Ingående eget kapital per 2026-01-01	633	876	28	191	-1 550	156	334
Totalresultat för året:							
Årets resultat	-	-	-	-	-194	-24	-218
Övrigt totalresultat 2026	-	-	66	75	-	8	150
Summa totalresultat	-	-	66	75	-194	-15	-68
Transaktioner med ägare							
Nyemission	2	-	-	-	-	-	2
Teckningsoptioner	-	-	-	-	-	-	-
Summa transaktioner med ägare	2	-	-	-	-	-	2
Utgående eget kapital per 2026-06-30	635	876	94	267	-1 744	141	268

*Jämförelsesiffrorna avseende resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare och innehav utan bestämmande inflytande har justerats till följd av en tidigare felaktig fördelning mellan ägargrupperna. Justeringen påverkar inte periodens resultat totalt eller totalt eget kapital.

Koncernens Kassaflödesanalys

MSEK	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2026 apr-jun	2025 apr-jun	2025 jan-dec
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster	-218	-773	-101	-351	-1 858
- Avskrivningar och nedskrivningar	76	71	33	35	147
- Realisationsresultat	-	-	-	-	-93
- Kapitaliserad ränta	54	5	27	2	9
- Verkligt värdeförändring via resultaträkning	-	36	-	1	251
- Värderingseffekter på finansiella skulder och tillgångar	-	-	-	-	12
- Resultatandel intresseföretag, joint venture	-	118	-	70	364
- Årets omvärderingar	-	-	-	-	13
- Orealiserade kursdifferenser och övriga poster	-21	44	1	-	70
	-109	-499	-40	-243	- 1 085
Betald inkomstskatt	-	-	-	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-109	-499	-40	-243	- 1 085
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Minskning(+)/ökning(-) av varulager	-5	43	-9	34	67
Minskning(+)/ökning(-) av kortfristiga fordringar	89	-48	-70	-41	-85
Minskning(+)/ökning(-) av upparbetad ej fakturerad intäkt	72	132	142	370	302
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-120	-187	-114	-200	-784
Summa förändring i rörelsekapitalet	36	-60	-51	163	-500
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-73	-559	-91	-80	-1 585
Investeringsverksamheten					
Aktiverade utvecklingskostnader	-137	-53	-66	-5	-319
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-9	-1	-3	-	-3
Förvärv av rörelsefastigheter	-	-6	66	-5	13
Förvärv, kapitaltillskott intresseföretag	-	-	-	-	-
Utdelning från intresseföretag	-	-	-	-	-
Avyttring andelar i intresseföretag och joint venture	-	-	-	-	-
Försäljning dotterbolag	-	7	-	9	55
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-12	-5	-	-1	-9
Lån till intresseföretag och joint venture	-10	91	46	-20	102
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-168	33	43	-22	-160

MSEK	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2026 apr-jun	2025 apr-jun	2025 jan-dec
Finansieringsverksamheten					
Utdelning	-	-	-	-	-
Nyemission	2	-	-	-	632
Teckningsoptioner	-	-	-	-	3
Upptagna obligationslån	-	966	-	506	1 466
Amortering av obligationslån	-	-312	-	-312	-454
Upptagna banklån	693	1	445	-	580
Amortering banklån	-466	-139	-406	-122	-579
Amortering leasingskuld	-	-2	-	-1	-3
Lån till intresseföretag	-111	-	-75	-	-10
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	118	514	-36	71	1 635
PERIODENS KASSAFLÖDE	-123	-12	-84	-31	-110
Likvida medel vid periodens början	245	350	227	354	350
Kursdifferens i likvida medel	5	-17	-16	-2	5
Likvida medel vid periodens slut	127	321	127	321	245

Moderbolagets Resultaträkning i sammandrag

MSEK	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2026 apr-jun	2025 apr-jun	2025 jan-dec
Nettoomsättning	20	27	12	5	67
Aktiverat arbete för egen räkning	137	53	132	5	329
Övriga rörelseintäkter	-	2	-	-	26
Summa rörelsens intäkter	157	82	144	10	421
Rörelsens kostnader					
Utvecklingskostnader	-137	-53	-132	-5	-329
Administrationskostnader	-47	-56	-26	-38	-119
Övriga rörelsekostnader	-2	-	-1	-	-25
Avskrivningar icke projektrelaterade	-40	-32	-20	-16	-65
Rörelseresultat	-69	-59	-35	-49	-116
Resultat från finansiella investeringar					
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	-	-689
Resultat från andelar i intresseföretag	-	-	-	-	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	115	4	109	117
Räntekostnader och liknande resultatposter	-65	-57	-33	-31	-154
Resultat efter finansiella poster	-128	-2	-64	29	-841
Erhållna koncernbidrag	-	-	-	-	40
Skatt	-	-	-	-	-
PERIODENS RESULTAT	-128	-2	-64	29	-801

Moderbolagets Balansräkning i sammandrag

MSEK	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025 jan-dec
Tillgångar			
Balanserade utgifter	1 035	695	938
Inventarier	-	-	-
Andelar i koncernföretag	1 275	1 429	1 308
Fordringar hos koncernföretag	367	285	241
Andelar i intresseföretag	-	-	-
Uppskjuten skattefordran	27	27	27
Andra långfristiga fordringar	7	7	7
Summa anläggningstillgångar	2 711	2 443	2 521
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	444	356	47
Fordringar hos intresseföretag	-	23	-
Övriga fordringar	243	130	93
Kassa och bank	2	103	101
Summa omsättningstillgångar	689	612	242
SUMMA TILLGÅNGAR	3 400	3 055	2 762
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	538	701	536
Skulder till koncernföretag	660	-	660
Långfristiga räntebärande skulder	1 076	979	1021
Konvertibla lån	-	150	-
Långfristiga skulder	1 736	1 129	1 681
Kortfristiga räntebärande skulder	40	40	40
Skulder till koncernföretag	46	660	421
Skulder till intresseföretag	3	-	40
Övriga skulder	1 037	525	44
Kortfristiga skulder	1 126	1 225	545
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 400	3 055	2 762

Segmentrapportering

	Förvaltningsrörelse*		Entreprenad verksamhet		Justeringar		Totalt koncernen		Förvaltnings- rörelse*	Entreprenad verksamhet	Justeringar	Totalt koncernen
MSEK	2026 jan-juni	2025 jan-juni	2026 jan-juni	2025 jan-juni	2026 jan-juni	2025 jan-juni	2026 jan-juni	2025 jan-juni	2025 jan-dec	2025 jan-dec	2025 jan-dec	2025 jan-dec
Projekt och entreprenad intäkter	-	-	391	330	-	-	391	330	-	904	-	904
Hysesintäkter och förvaltningsintäkter	20	19	-	-	-20	-8	-	11	35	-	-	35
Totala intäkter	20	19	391	330	-20	-8	391	341	35	904	-	939
Kostnader projekt och entreprenadverksamhet	-	-	-300	-704	-	-	-300	-704	-	-1 370	-	-1 370
Avskrivningar projektrelaterat	-	-	-42	-36	-	-	-42	-36	-	-88	-	-88
Fastighets- och förvaltningskostnader	-13	-5	-1	-	13	3	-1	-2	-10	-	-21	-31
Bruttoresultat	7	14	48	-410	-7	-5	48	-401	25	-553	-21	-550
Aktiverat arbete för egen räkning	-	-	143	53	-	-	143	53	-	319	-	319
Utvecklingskostnader	-	-	-143	-53	-	-	-143	-53	-	-319	-	-319
Administrationsomkostnader	-2	-3	-80	-93	2	3	-80	-93	-9	-188	-	-197
Övriga rörelseintäkter	-	-	-	24	-	-	-	24	-	34	-	34
Övriga rörelsekostnader	-	-	-2	-3	-	-	-2	-3	-	-398	-	-398
Avskrivningar icke projektrelaterade	-	-	-42	-35	-	-	-42	-35	-	-72	-	-72
Rörelseresultat före värdeförändring	5	11	-76	-517	-5	-2	-76	-508	16	-1 177	-21	-1 182
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-	-4	-1	-36	-	4	-1	-36	-37	-214	-	-251
Resultat vid avyttring av rörelse	-	-	-	-	-	-	-	-	-	117	-	117
Resultat från intresseföretag	-6	-	-	-118	6	-	-	-118	-	-363	-	-363
Rörelseresultat	-1	7	-77	-671	1	2	-77	-662	-21	-1 637	-21	-1 679
Finansiella intäkter	4	-	1	3	-4	-	1	3	-	106	-	106
Finansiella kostnader	-27	-9	-142	-103	27	-2	-142	-114	-19	-266	-	-285
Resultat före skatt	-24	-2	-218	-771	24	-	-218	-773	-40	-1 797	-21	-1 858
Skatter	24	-	-	-25	-24	-	-	-25	99	-112	-	-13
Periodens resultat	-	-2	-218	-796	-	-	-218	-798	59	-1 909	-21	-1 871

Segmentrapportering fortsättning

	Förvaltningsrörelse*		Entreprenad verksamhet		Justeringar		Totalt koncernen		Förvaltningsrörelse*	Entreprenad verksamhet	Justeringar	Totalt koncernen
MSEK	2026 jan-juni	2025 jan-juni	2026 jan-juni	2025 jan-juni	2026 jan-juni	2025 jan-juni	2026 jan-juni	2025 jan-juni	2025 jan-dec	2025 jan-dec	2025 jan-dec	2025 jan-dec
TILLGÅNGAR												
Balanserade utvecklingskostnader	-	-	1 009	677	-	-	1 009	677	-	913	-	913
Förvaltningsfastigheter	2 487	1 280	366	338	-2 487	-1 280	366	338	2 441	-	-2 084	357
Rörelsefastigheter	-	-	838	743	-	-	838	743	-	735	-	735
Andelar i intresseföretag	-	-	96	64	-	-	96	64	-	96	-	96
Upparbetade ej fakturerade intäkter	-	-	1 334	1 416	-	-	1 334	1 416	-	1 406	-	1 406
Övriga tillgångar	155	11	1 392	1 832	-155	-11	1 392	1 832	132	1 304	-	1 436
Summa tillgångar	2 642	1 291	5 035	5 070	-2 642	-1 291	5 035	5 070	2 574	4 454	-2 084	4 943
EGET KAPITAL OCH SKULDER												
Eget kapital	71	59	268	680	-71	-59	268	680	71	264	-	334
Räntebärande skulder	2 182	696	3 756	2 820	-2 182	-696	3 756	2 820	2 150	1 208	-	3 358
Övriga skulder	389	536	1 011	1 570	-389	-536	1 011	1 570	353	2 982	-2 084	1 251
Summa eget kapital och skulder	2 642	1 291	5 035	5 070	-2 642	-1 291	5 035	5 070	2 574	4 454	-2 084	4 943

*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 2025.

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

	2026-06-30	2025-12-31
Ingående värde	357	1 577
Investeringar i fastigheter	9	-2
Förvärv fastigheter	-	-
Värdeförändring	-	-251
Avyttring fastigheter	-	-967
Nedskrivningar	-	-
Utgående värde	366	357

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

	2026-06-30	2025-12-31
Ingående anskaffningsvärde	96	138
Förvärv/ Tillskott	-	287
Resultatandel intresseföretag	-	-363
Utdelning	-	-
Försäljning	-	-9
Omklassificering	-	45
Utgående redovisat värde	96	96

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
2025-12-31	899	507	1 406	-	-	-
Via resultaträkningen	393	-	393	-	-	-
Avgår till kundfordringar via fakturering pågående entreprenader	-397	-	-397	-	-	-
Omklassificeringar	-126	-	-126	-	-	-
Valutakurseffekt under perioden	58	-	58	-	-	-
2026-06-30	827	507	1 334	-	-	-

I posterna återfinns fordringar om 1 334 (1 416) 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 augusti 2026
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 byggnadslarnas 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 förfo- ga 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 automatisera- de 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 smar- tare, mer flexibel och mer kostnadseffektiv. Det skalbara byggsystemet – kärnan i ConstructionTech – är dessut- om 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 planbe- sked

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 fort- satta planeringen. I samband med att planarbetet inleds bedömer kommunen om det behövs ett planprogram.

Ett eventuellt planprogram presenteras i ett pro- gramsamråd 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 sam- rådsredogörelse 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. Granskningsti- den 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 detaljpla- nen överklagas.

Tiden för överklagande är tre veckor från dess att kom- munen 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 gäl- lande regleringen av markanvändning och byggan- de 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 balansom- slutning 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 pro-jektsammanställning avser lagakraftvunnen, en detaljplan som vunnit laga kraft.

Parametrisk modularisering

SIBS egenutvecklade modulära design- och byggsystem automatiserar stora delar av projekteringen samt industriali- serar byggprocessen. Det ger stor flexibilitet i utförande och betydligt kortare projekterings- och byggtider. Metoden är nästan lika flexibel som platsbyggt vilket möjliggör bygg- nation 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 ränteföränd- ringar och centrala kostnader.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen vid periodens slut.

Kontaktinformation**Erik Thomaeus**

CEO

et@sibs.se

+46 70-755 78 98

Kommande finansiell rapport

Delårsrapport kvartal tre publiceras 27 november 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 11.00 CET den 28 augusti 2026.

