SIBS

Bokslutskommuniké

Januari – december 2025

Sammanfattning

Belopp inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Oktober - december 2025

- Nettoomsättningen uppgick till 487 (994) MSEK.
- Bruttoresultatet uppgick till 168 (-177) MSEK.
- Rörelseresultatet före värdeförändringar var -389 (-190) MSEK.
- Rörelseresultatet uppgick till -597 (-374) MSEK.
- Justerat rörelseresultat* var -97 (-374) MSEK.
- Beräknad EBITDA var -350 (-154) MSEK.
- Justerad EBITDA* var 150 (-154) MSEK.

Januari - december 2025

- Nettoomsättningen uppgick till 948 (5 870) MSEK.
- Bruttoresultatet uppgick till -328 (705) MSEK.
- Rörelseresultatet före värdeförändringar var -1 088 (543) MSEK.
- Rörelseresultatet uppgick till -1 445 (95) MSEK.
- Justerat rörelseresultat* var -945 (95) MSEK.
- Beräknad EBITDA var -940 (673) MSEK.
- Justerad EBITDA* var -440 (673) MSEK.

**Justerat med reservering för krav relaterat till ersättningsanspråk för kostnadsökningar, 500 MSEK*

Väsentliga händelser under fjärde kvartalet

- I oktober tecknade SIBS sin första order i Australien, ett avtal om leverans av 50 ancillary dwelling units (ADU). Ordern markerar bolagets inträde på den australiensiska marknaden. Leverans planeras till första kvartalet 2026, under förutsättning att erforderliga tillstånd erhålls.
- Under november tecknade SIBS avtal med Baracus Pty Ltd. avseende leverans av moduler till ett hotellprojekt i Kalgoorlie, Western Australia. Projektet omfattar ett hotell med 212 rum, motsvarande cirka 7 700 m². Avtalet möjliggör uppstart av designarbete och upphandling av komponenter med längre ledtider, med planerad produktionsstart under första kvartalet 2026 och leverans av moduler under andra kvartalet 2026.
- I november beslutade styrelsen i SIBS om nyemissioner om cirka 100 MSEK inom ramen för det emissionsbemyndigande som lämnades av årsstämman. Under 2025 har bolaget därutöver tillförts cirka 350 MSEK genom en företrädesemission samt cirka 170 MSEK genom konvertering av konvertibellån och en riktad nyemission.
- I december slutförde SIBS avyttringen av fastighetsförvaltningsbolaget Sveaviken PM till Red Pathway BidCo AB, ett bolag i Fideliosfären. Avyttringen är ett strategiskt steg för att renodla koncernens verksamhet och möjliggöra ökat fokus på industriell modulproduktion.

Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

- Vid årsskiftet 2025/2026 genomförde SIBS en koncernintern omorganisation för att konsolidera den industriella verksamheten under SIBS Modular. I samband med detta överfördes SIBS designbolag MOKO AB till SIBS Malaysia och ett globalt licensavtal avseende koncernens immateriella rättigheter ingicks. Transaktionerna bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella ställning.
- I februari ingick SIBS ett strategiskt samarbete med LINQ Modular, en del av ALEC Holdings, för att skala upp industrialiserat byggande i Mellanöstern. Samarbetet har ambitionen att leverera minst 1 500 modulära enheter per år inom bostads-, kommersiella- och hotellprojekt, förutsatt projekttilldelningar och kundgodkännanden.
- I februari tecknade SIBS sitt andra avtal i Storbritannien med Donard Real Estate, avseende moduler till ett studentbostadsprojekt i Edinburgh, Skottland. Projektet omfattar 134 studentlägenheter som planeras att levereras under 2026, med produktionsstart efter erhållna myndighetsgodkännanden.

Övriga händelser efter rapportperiodens utgång

- I februari tecknade SIBS, genom sitt malaysiska dotterbolag och i samarbete med Capsule Technology, avtal om leverans av ett pilotprojekt till en offentlig skola i Malaysia. Projektet utgör ett proof-of-concept inom ramen för Malaysias satsning på modulärt och industrialiserat byggande av utbildningslokaler och syftar till att demonstrera skalbar och effektiv leverans av skolbyggnader.
- SIBS Malaysia har ett obligationsförfall på 125 MMYR 2 mars 2026. Bolaget har skickat en emissionsförfrågan till Joint Lead Managers avseende emission av en ny obligation om minst 125 MMYR, med målsatt emissionsdag den 2 mars 2026.

NYCKELTAL

MSEK

	2025 jan-dec	2024 jan-dec	2025 okt-dec	2024 okt-dec
Nettoomsättning	948	5 870	487	994
Rörelseresultat före värdeförändring	-1 088	543	-389	-190
Beräknad EBITDA	-940	673	-350	-154
Justerad EBITDA*	-440	673	150	-154
Rörelseresultat	-1 445	95	-597	-374
Justerat rörelseresultat*	-945	95	-97	-374
Resultat före skatt	-1 564	-101	-522	-447
Soliditet	12%	24%	12%	24%
Justerad soliditet (justerad för likvida medel)	13%	25%	13%	25%

**Justerat med reservering för krav relaterat till ersättningsanspråk för kostnadsökningar, 500 MSEK*

VD har ordet

Ett år av omställning

Det fjärde kvartalet avslutar ett år som finansiellt varit mycket svagt och utmanande för SIBS. Dock har vi under 2025 genomfört en omfattande strategisk omställning av bolaget, finansiellt, strukturellt och kommersiellt, i syfte att skapa en bättre riskbalans och en tydligare prioritering i verksamheten. Vi har nu en tydlig modell för hur vi ska stärka vår konkurrenskraft och samtidigt reducera risknivån i verksamheten.

När vi gick in i 2025 gjorde vi det med tilldelade affärer och långt framskridna projekt i Saudiarabien som sammantaget vida översteg vår produktionskapacitet. Förutsättningarna var då sådana att en snabb uppskalning framstod som både sannolik och nära förestående. Under året har dessa projekt successivt förskjutits eller i vissa fall helt ställts in till följd av förändrade investeringsprioriteringar och marknadsförutsättningar i regionen. Detta har haft en direkt påverkan på vår produktionsvolym, kapacitetsutnyttjandegrad och finansiella utveckling.

Det är viktigt att vara tydlig, vi hade en alltför stor koncentration mot en enskild marknad. Därtill var våra processer inom riskhantering otillräckliga. Det är en tydligt lärdom från året. Uppskalningen till nya kunder och marknader har tagit längre tid än planerat och omställningen har varit mer omfattande än vi initialt bedömde. Samtidigt har vi under året arbetat konsekvent med att mitigera risker och skapa stabilitet genom att bredda vår geografiska närvaro och vår kundbas. Detta har resulterat i ett tydligare fokus på det som gör oss unika: design och produktion av högkvalitativa volymetriska moduler, medan våra kunder hanterar arbetena ”on-site” med vår support, inom ramen för det vi kallar Modular Sales. Det är särskilt positivt att i princip samtliga av våra nyligen vunna ordrar följer denna modell. Vi har samtidigt skärpt våra interna kriterier för marknadsprioritering och projektval, med tydligare krav på finansiering och genomförbarhet innan produktionsbeslut tas. Därtill har vi stärkt upp senior bemanning i både ledning och styrelse.

Finansiell utveckling och likviditet

Omsättningen för helåret uppgick till 948 (5 870) MSEK, 487 (994) MSEK i Q4, med ett rörelseresultat före värdeförändringar om -389 (-190) MSEK och EBITDA om -350 (-154) MSEK. Resultatet speglar låg produktionsvolym, reserv för fordringar, förskjutna projektstarter samt de investeringar vi gjort i omställning och internationell expansion.

Under det fjärde kvartalet gjorde vi en reservering avseende fordringar hänförliga till ett internationellt projekt om 500 MSEK, baserat på en mer konservativ bedömning av återvinningsmöjligheterna. Vi arbetar fortsatt aktivt för att tillvarata den fulla omfattningen av vad vi fortsatt anser vara våra rättigheter, men har valt att reservera del av balansposten med hänsyn till osäkerheten för att skapa en tydlig och realistisk finansiell utgångspunkt inför 2026.

Vår finansiella flexibilitet och likviditet är fortsatt inte på en tillfredsställande nivå, vilket är en direkt följd av låg kapacitetsutnyttjandegrad och tidsförskjutna kassaflöden. Vårt fokus är därför tydligt riktat mot strikt kassaflödeskontroll, kostnadskontroll och prioritering av projekt med säkrad finansiering och tydlig lönsamhetsprofil. Vi arbetar aktivt med att stärka rörelsekapitalet och

VD har ordet

säkerställa att bolaget är rustat för det som krävs under en kommande uppskalningsfas.

Vid inledningen av 2025 var en stor del av SIBS räntebärande skuld kortfristig. Under året har vi framgångsrikt konverterat en stor del av de korta krediterna till långfristiga obligationer. Efter refinansieringen av ett obligationsförfall i mars 2026 har SIBS inget ytterligare förfall i obligationsprogrammen under 2026. Framöver kommer vi att fokusera på att stärka balansräkningen genom att minska vår räntebärande skuld.

Under året har vi genomfört emissioner och kapitaltillskott som tillfört cirka 600 MSEK i nytt eget kapital. Detta är ett tydligt bevis på ägarnas långsiktiga stöd och tilltro till bolagets affärsmodell. Vår ägarbas är idag bredare och starkare än tidigare, med en mer kapitalstark struktur som förbättrar bolagets motståndskraft och långsiktiga finansieringsförmåga.

Renodling och plattformsstrategi

Ett viktigt strategiskt steg under kvartalet var avyttringen av Sveaviken PM, vårt fastighetsförvaltningsbolag, med en betydande positiv resultateffekt för året. Transaktionen innebär en tydlig renodling av koncernen och möjliggör fullt fokus på vår kärnverksamhet, industriell modulproduktion. Avyttringen är en del av vår långsiktiga strategi att utveckla SIBS Modular till en ännu tydligare och mer integrerad plattform för global leverans, där kontroll över design, industrialisering och immateriella rättigheter är central. Betalningsviljan för Sveaviken PM är också ett bevis på SIBS tekniska mognad och förmåga att utveckla IP och digitala lösningar som är tydligt värdeskapande i olika processer.

Integrationen av dotterbolaget MOKO och dess design och ingenjörskompetens stärker vår tekniska utvecklingsförmåga och vår förmåga att successivt omsätta pipeline till produktion och leverans över tid.

Teknologisk utveckling och standardisering

Parallellt med den kommersiella omställningen har vi under året utvecklat en standardiserad produktplattform för både hotell- och bostadssegmenten. Plattformen, som kommer lanseras under 2026, innebär kortare ledtider, högre repeterbarhet och förbättrad kostnadseffektivitet. Efter rigoröst tekniskt utvecklingsarbete möjliggör denna plattform även byggnation över 20 våningar, helt modulärt. Detta är ett teknologiskt genombrott som breddar vår adresserbara marknad och stärker vår konkurrenskraft i storstadsmarknader och högdensitetsprojekt.

Parallellt har vi under de senaste åren investerat betydande utvecklingsresurser i segmentet staff accommodation. Det omfattande design- och standardiseringsarbete som genomförts har nu resulterat i en optimerad och skalbar standardprodukt, anpassad för projekt med tydliga krav på kostnadseffektivitet, kvalitet och snabb leverans.

Kommersiella framsteg och nya marknader

Den kommersiella utvecklingen visar att vår strategi ger resultat. Vi har etablerat oss i Australien och stärkt vår närvaro i Storbritannien, Sydostasien och Mellanöstern. I Australien har vi tecknat ett avtal inom ADU-segmentet, Ancillary Dwelling Units, där vi ser potential för betydande volymer med start redan under innevarande år. Detta är ett segment med återkommande efterfrågan och goda förutsättningar för skalbar, industriell produktion, vilket är väl i linje med vår modell. Vi har även säkrat ett hotellprojekt i Kalgoorlie.

Efter periodens utgång har vi offentliggjort ytterligare ordrar, bland annat ett studentbostadsprojekt i Edinburgh, UK samt en skola i Malaysia.

Vår pipeline är idag betydligt mer geografiskt diversifierad än vid ingången av året, vilket minskar risken för att förändrade investeringsklimat i en enskild marknad ska få samma genomslag i vår verksamhet framöver.

Framåtblick

2025 har varit ett omställningsår. 2026 handlar om genomförande. Vi går in i det nya året med en tydligare strategi, stärkt ägarstruktur, mer riskbalanserad orderpipeline och en teknologiskt uppgraderad produktplattform. Vägen till stabilitet och lönsamhet kommer att kräva hårt arbete, ett konsekvent genomförande, finansiell disciplin och ett tydligt fokus på att omvandla order till produktion och kassaflöde.

Jag vill rikta ett uppriktigt tack till våra medarbetare för professionalism och uthållighet under ett krävande år. Jag vill även tacka våra aktieägare och långivare, både befintliga och nya, för ert förtroende. Vi har under 2025 tagit nödvändiga beslut, minskat riskkoncentrationen och stärkt vår strategiska, tekniska och kommersiella plattform. Med dessa fundament på plats står vi bättre rustade att skapa stabil och långsiktig värdetillväxt.

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
Kompletta 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-chakt, 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

Belopp inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Fjärde kvartalet

Koncernen redovisar projekt- och entreprenadintäkter om 473 (980) MSEK och kostnader motsvarande 271 (1 143) MSEK. Redovisade intäkter avser kontrakterade intäkter avräknade efter färdigställandegrad för de fem projekt som pågick under kvartalet där koncernen inte har ett bestämmande inflytande samt pågående projekt i Saudiprojekten. Ökningen jämfört med föregående kvartal är främst relaterad till hög aktivitet i svenska projekt. Omsättningen påverkades positivt i perioden med 150 MSEK till följd av en deluppgörelse och tecknande av tilläggsavtal med en kund relaterat till hantering av kostnadsökningar. Fortsatta förhandlingar om en slutuppgörelse är pågående. Intäkterna från nyligen vunna ordrar var låga.

Intäkterna under det fjärde kvartalet var lägre än under motsvarande period föregående år. Minskningen beror främst på att två större projekt i Saudiarabien, som tidigare bidrog väsentligt till intäkterna, nu antingen har färdigställts eller befinner sig i sin slutfas.

Hyres- och förvaltningsintäkterna uppgick under fjärde kvartalet 2025 till 14 (14) MSEK och fastighets- och förvaltningskostnaderna till 27 (6) MSEK.

Under det fjärde kvartalet, i samband med att den andra delen av ett större internationellt projekt närmar sig sitt slut, genomfördes en genomlysning av projektets kommersiella position. Detta inkluderade förhandlingar med berörda leverantörer samt en uppdaterad bedömning av återvinningsmöjligheterna kopplade till utestående fordringar. Genomlysningen resulterade i en nedskrivning av leverantörsskulder om 104 MSEK, vilket minskade projekt- och entreprenadkostnaderna med motsvarande belopp. Uppgörelserna med leverantörerna innebär vissa åtaganden för SIBS. Samtidigt gjordes en reservering relaterat till fordringar redovisade under Upparbetade ej fakturerade intäkter om 500 MSEK, vilket belastade Övriga rörelsekostnader.

Bolaget bedömer fortsatt att det föreligger en avtalsenlig rätt till det fulla beloppet avseende tilläggsarbeten och kostnadsökningar. Mot bakgrund av de förseningar som uppstått i processen har dock en konservativ bedömning av återvinningsmöjligheterna gjorts i redovisningen. Det kvarstår alltjämt betydande utestående belopp i balansräkningen, vilka bolaget avser att arbeta intensivt med att driva in.

Projekt- och entreprenadkostnader uppgick till 271 (1 143) MSEK 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 i fabriken låg, men med god framdrift i de projekt som bedrivs i Sverige.

Bruttoresultatet för det fjärde kvartalet uppgick till 168 (-177) MSEK, en förbättring jämfört med föregående år. Resultatlyftet drevs framför allt av den positiva effekten från nedskrivningen av leverantörsskulderna, vilket ökade kvartalets bruttoresultat.

Värdeförändringen för förvaltningsfastigheter under det fjärde kvartalet uppgick till -226 (-23) MSEK. Förändringen är främst hänförlig till reviderade och ökade kostnadsprognoser i pågående projekt i Sverige.

Resultat vid avyttring av rörelse påverkade resultatet positivt med cirka 117 MSEK.

För perioden uppgick resultat från intresseföretag till -99 (-161) MSEK där tillskott från Sveaviken Bostad AB till JV Slättö Sveaviken Bostad AB påverkat negativt med 130 MSEK. Motsvarande tillskott har gjorts av SIBS JV-partner.

Under perioden har koncernen fortsatt sitt arbete med att utveckla byggsystemet och dess processer. Kostnaderna för utveckling har uppgått till 175 (128) MSEK och aktiveras i balansräkningen på posten Balanserade utvecklingskostnader. De ökade kostnaderna är bland annat relaterade till att produktplattformen utvecklats för både hotell- och bostadssegmenten, högre byggnader, samt för expansion till nya marknader, främst Mellanöstern, Australien, Storbritannien och Malaysia.

Administrationskostnaderna uppgick till 45 (30) MSEK och avskrivningarna i resultaträkningen som inte redovisas i bruttoresultat uppgick till 18 (14) MSEK och är övervägande hänförliga till avskrivning av aktiverade utvecklingskostnader.

Rörelseresultatet uppgick till -597 MSEK i perioden. Rörelseresultatet justerat för en reservering med 500 MSEK, uppgick till -97 MSEK.

De finansiella intäkterna i det fjärde kvartalet uppgick till 129 (2) MSEK. Uppgången förklaras huvudsakligen av effekten från nedskrivningen av lån kopplade till tomträtter, vilket stärkte periodens finansiella resultat.

Avtalet som träffats mellan SIBS AB och SIBS Malaysia kring IP-licens har inte haft någon påverkan på koncernens redovisning då det är en koncernintern transaktion.

Fortsättning kommentar till totalresultatet samt bolagets finansiella ställning

3-D visualisering Student Housing, Edinburgh

Helår januari – december

Koncernen redovisar projekt- och entreprenadintäkter om 913 (5 822) MSEK och kostnader motsvarande 1 170 (5 069) MSEK. Redovisade intäkter avser kontrakterade intäkter som intäktsförs över tid enligt färdigställandegrad för pågående projekt i Saudiarabien samt för de fem pågående projekt där koncernen inte har ett bestämmandeinflytande. Intäkterna minskade väsentligt jämfört med föregående år. Detta förklaras till stor del av att de två omfattande projekten i Saudiarabien, som hade högre aktivitetsnivå under jämförelseperioden, nu har färdigställts, respektive befinner sig i slutfasen. Därtill har vunna upphandlingar under 2025 med tänkt genomförande under 2026, för vilka omfattande produktionskapacitet planerats, ännu inte kommit att genomföras, varför verksamheten fått ställa om och söka sig mot nya marknader och projekt, vilket varit en tidskrävande övning.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter uppgick under året till -267 (-193) MSEK. Förändringen är främst hänförlig till reviderade och ökade kostnadsprognoser i pågående projekt i Sverige.

Resultat vid avyttring av rörelse påverkade resultatet positivt med cirka 117 MSEK.

Resultat från intresseföretag utgörs av värdeförändringar av koncernens andelar i intresseföretag. Denna värdeförändring innefattar både det driftöverskott som uppstår i intressebolagen samt eventuella orealiserade värdeförändringar av de projektfastigheter som ägs av intressebolagen. För året uppgick resultat från intresseföretag till -207 (-255) MSEK. Ett tillskott från Sveaviken Bostad AB till JV Slättö Sveaviken Bostad AB har påverkat negativt med 130 MSEK. SIBS JV-partner har gjort motsvarande tillskott.

Under året har koncernen fortsatt sitt arbete med att utveckla byggsystemet och dess processer. Kostnaderna för utveckling uppgick till 319 (278) MSEK och aktiveras i balansräkningen på posten Balanserade utvecklingskostnader.

Administrationsomkostnaderna uppgick till 197 (127) MSEK och avskrivningarna i resultaträkningen som inte redovisas i bruttoresultat uppgick till 72 (57) MSEK och är övervägande hänförliga till avskrivning av utvecklingskostnader.

Kommentarer till koncernens finansiella ställning

SIBS bokslutskommuniké innehåller ett flertal bedömningar och ställningstaganden i komplexa frågeställningar relaterade till såväl redovisning som avtalsmässiga förhållanden.

Förvaltningsfastigheter

Koncernens förvaltningsfastigheter har vid årets slut ett bedömt marknadsvärde om 357 (1 577) MSEK vilket uteslutande avser värdet på byggrätter. Den betydande minskningen jämfört med föregående år 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 årets utgång uppgick detta värde till 96 (138) MSEK. Nedskrivningen av andelarna i JV Slättö Sveaviken Bostad har medfört en minskning av det redovisade värdet på innehavet, medan förvärvet av Svanholmen har tillkommit under Q1 och bidragit till en ökning av det totala värdet.

Upparbetade ej fakturerade kostnader

I posterna ingår fordringar om 1 314 (1 548) MSEK. Upparbetade ej fakturerade intäkter avser projekt i såväl Saudiarabien som Sverige och hänför sig bland annat till tilläggsbeställningar och pågående delprojekt där arbete har utförts men fakturering ännu inte skett, samt kostnadsfördyringar för vilka ersättning begärts. För svenska projekt avser delar av fordringarna ökade projektkostnader hänförliga till inflation och förändrade omvärldsförhållanden, där bolaget åberopat ersättningsbestämmelser enligt ABT 06 kapitel 6 §3. Minskningen i posten förklaras till stor del av en reservering av en fordran med 500 MSEK under det fjärde kvartalet.

Långfristiga skulder

De långfristiga skulderna utgörs till övervägande del av obligationslån i Sverige och Malaysia.

Kortfristiga skulder

I kortfristiga skulder återfinns koncernens kortfristiga räntebärande skulder som tex. rörelsekapitalkrediter, samt obligationslån med kortare tid till 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

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. I enlighet med de nya villkoren har räntan kapitaliserats för perioderna 7 juli–7 oktober 2025 samt 7 oktober–31 december 2025. Per bokslutsdagen uppgår den totala kapitaliserade räntan till 43 MSEK.

Den 30 september 2024 emitterades en icke-säkerställd obligation om 1 000 MSEK. Från december 2024 till februari 2025 har SIBS dotterbolag SIBS Sdn Bhd upptagit obligationslån i Malaysia om MMYR 205 (ca 461 MSEK), samt ytterligare obligationslån i maj 2025 om ca MMYR 183 (ca 410 MSEK), MMYR 23 (ca 52 MSEK) i juni 2025 och MMYR 220 (ca 495 MSEK) i augusti 2025.

SIBS Malaysia har ett obligationsförfall på 125 MMYR 2 mars 2026. Bolaget har skickat en emissionsförfrågan till Joint Lead Managers avseende emission av en ny obligation om minst 125 MMYR, med målsatt emissionsdag den 2 mars 2026.

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.

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. Under fjärde kvartalet genomfördes en riktad och en företrädesemission om totalt 96 MSEK. Aktierna emitterades till värdet 1 SEK per aktie.

Personal

Antalet tillsvidareanställda, inklusive provanställningar, i koncernen var vid periodens utgång 1 761 varav 80 kvinnor och 1 681 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 bl a 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.

Ägarfördelning per den 31 december 2025

Ägare	Antal aktier	Ägande i %
Neptunia Invest AB	81 543 791	12,9%
Talces AB	78 023 189	12,3%
Solnavägen Holding AB	68 687 369	10,9%
J&G Invest AB	50 871 213	8,0%
Topsin Capital AB	33 095 024	5,2%
E.Öhman J:or Alternative Investments AB	29 450 043	4,7%
Ramstedt Gruppen AB	25 622 362	4,0%
Atlant Fonder AB	25 000 000	4,0%
Rettig Investment AB	25 000 000	4,0%
Dan Sten Olsson AB	22 632 879	3,6%
Övriga	192 920 549	30,5%
Total	**632 846 419**	**100,0%**

Koncernens resultaträkning i sammandrag

MSEK	2025 jan-dec	2024 jan-dec	2025 okt-dec	2024 okt-dec
Projekt- och entreprenadintäkter	913	5 822	473	980
Hyres- och förvaltningsintäkter	35	48	14	14
Nettoomsättning	**948**	**5 870**	**487**	**994**
Projekt- och entreprenadkostnader	-1 170	-5 069	-271	- 1143
Avskrivningar projektrelaterade	-75	-73	-21	-22
Drift- och förvaltningskostnader	-31	-23	-27	-6
Bruttoresultat	**-328**	**705**	**168**	**-177**
Aktiverat arbete för egen räkning	319	288	175	128
Utvecklingskostnader	-319	-288	-175	-128
Administrationsomkostnader	-197	-127	-45	-30
Övriga rörelseintäkter	34	11	10	6
Övriga rörelsekostnader	-525	11	-504	25
Avskrivningar icke projektrelaterade	-72	-57	-18	-14
Rörelseresultat före värdeförändring	**-1 088**	**543**	**-389**	**-190**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-267	-193	-226	-23
Resultat vid avyttring av rörelse	117	-	117	-
Resultat från intresseföretag och joint venture	-207	-255	-99	-161
Rörelseresultat	**-1 445**	**95**	**-597**	**-374**
Finansiella intäkter	133	6	129	2
Finansiella kostnader	-252	-202	-54	-75
Resultat före skatt	**-1 564**	**-101**	**-522**	**-447**
Aktuell skatt	-	-	-	-
Uppskjuten skatt	-30	-55	5	-39
Periodens resultat	**-1 594**	**-156**	**-517**	**-486**
Hänförligt till				
Moderföretagets aktieägare	-1 518	-254	-470	-477
Innehav utan bestämmande inflytande	-76	98	-47	-9
Summa periodens resultat	**- 1 594**	**-156**	**-517**	**-486**
PERIODENS RESULTAT	- 1 594	-156	-517	-486
Övrigt totalresultat				
Poster som kan komma att omklassificeras till resultaträkningen				
Omvärdering rörelsefastigheter	-13	111	-13	111
Omräkningsdifferenser	-14	39	3	-7
Skatt hänförlig till komponenter i övrigt totalresultat				
Övrigt totalresultat för året, netto efter skatt	**-27**	**150**	**-10**	**104**
Summa totalresultat för perioden	**-1 621**	**-6**	**-527**	**-382**
Totalresultat hänförligt till:				
Moderföretagets aktieägare	- 1 545	-115	-480	-384
Innehav utan bestämmande inflytande	-76	109	-47	2
Summa totalresultat för perioden	**-1 621**	**-6**	**-527**	**-382**

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

MSEK	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Balanserade utvecklingskostnader	913	657
Förvaltningsfastigheter	357	1 577
Rörelsefastigheter	738	826
Nyttjanderättstillgångar	4	21
Maskiner och inventarier	136	197
Uppskjuten skattefordran	38	64
Andelar i intresseföretag	96	138
Övriga långfristiga fordringar	88	7
Summa anläggningstillgångar	**2 370**	**3 487**
Varulager	170	294
Upparbetade ej fakturerade intäkter	1 314	1 548
Fordringar hos intresseföretag	332	101
Övriga fordringar	483	616
Likvida medel	245	350
Summa omsättningstillgångar	**2 544**	**2 908**
SUMMA TILLGÅNGAR	**4 914**	**6 395**
Eget kapital och skulder		
Eget kapital*	**603**	**1 512**
Långfristiga räntebärande skulder	2 361	265
Uppskjutna skatteskulder	30	41
Avsättningar och övriga långfristiga skulder	212	375
Summa långfristiga skulder	**2 603**	**681**
Kortfristiga räntebärande skulder	986	2 783
Skulder till intresseföretag	142	2
Övriga skulder	580	1 417
Summa kortfristiga skulder	**1 708**	**4 202**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**4 914**	**6 395**

**Varav innehav utan bestämmande inflytande 166 MSEK.*

Koncernens förändring av eget kapital

	Hänförligt till moderföretagets aktieägare						
MSEK	**Aktiekapital**	**Övrigt tillskjutet kapital**	**Reserver**	**Omvärderingar**	**Balanserad vinst inkl. årets resultat**	**Minoritetsintresse**	**Summa totalt eget kapital**
Ingående eget kapital per 1 januari 2024	**1**	**737**	**15**	**88**	**488**	**53**	**1 382**
Totalresultat för året:							
Årets resultat	-	-	-	-	-254	98	-156
Övrigt totalresultat 2024	-	-	40	99	-	11	150
Summa totalresultat	**-**	**-**	**40**	**99**	**-254**	**109**	**-6**
Transaktioner med ägare							
Utdelning	-	-	-	-	-	-	-
Teckningsoptioner	-	11	-	-	-	-	11
Nyemission	-	125	-	-	-	-	125
Summa transaktioner med ägare	**-**	**136**	**-**	**-**	**-**	**-**	**136**
Utgående eget kapital per 31 december 2024	**1**	**873**	**55**	**187**	**236**	**162**	**1 512**
Ingående eget kapital per 1 januari 2025	**1**	**873**	**55**	**187**	**236**	**162**	**1 512**
Totalresultat för året:							
Årets resultat	-	-	-	-	-1 518	-76	-1 594
Övrigt totalresultat 2025	-	-	-14	-13	-	-	-27
Summa totalresultat	**-**	**-**	**-14**	**-13**	**-1 518**	**-76**	**-1 621**
Transaktioner med ägare							
Utdelning	-	-	-	-	-	-	-
Teckningsoptioner	-	-	-	-	-	-	-
Nyemission	632	-	-	-	-	80	712
Summa transaktioner med ägare	**632**	**-**	**-**	**-**	**-**	**80**	**712**
Utgående eget kapital per 31 december 2025	**633**	**873**	**41**	**174**	**-1 282**	**166**	**603**

Koncernens Kassaflödesanalys

MSEK	2025 jan-dec	2024 jan-dec	2025 okt-dec	2024 okt-dec
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster	-1 564	-101	-522	-447
- Avskrivningar och nedskrivningar	147	130	39	36
- Realisationsresultat	-116	-	-121	-2
- Kapitaliserad ränta	9	2	2	2
- Verkligt värdeförändring via resultaträkning	267	193	226	16
- Värderingseffekter på finansiella skulder och tillgångar	-39	-	-39	-
- Resultatandel intresseföretag, joint venture	207	255	99	161
- Orealiserade kursdifferenser och övriga poster	70	-10	18	32
	-1 019	**469**	**-298**	**-202**
Betald inkomstskatt	-	-	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-1 019**	**469**	**-298**	**-202**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Minskning(+)/ökning(-) av varulager	74	-147	39	128
Minskning(+)/ökning(-) av kortfristiga fordringar	17	-314	-30	-454
Minskning(+)/ökning(-) av upparbetad ej fakturerad intäkt	233	-1 596	323	-
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-895	618	-363	-151
Summa förändring i rörelsekapitalet	**-571**	**-1 439**	**-31**	**-477**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-1 590**	**-970**	**- 329**	**-679**
Investeringsverksamheten				
Aktiverade utvecklingskostnader	-319	-278	-174	-128
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-3	-66	-1	-14
Förvärv av rörelsefastigheter	-9	-16	-7	2
Förvärv, kapitaltillskott intresseföretag	-	-	-	20
Utdelning från intresseföretag	-	3	-	-
Avyttring andelar i intresseföretag och joint venture	-	20	-	-
Förvärv/försäljning dotterbolag	55	53	57	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-9	-107	-2	-6
Lån till intresseföretag och joint venture	104	-58	158	-12
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-181**	**-449**	**31**	**-138**
Finansieringsverksamheten				
Utdelning	-	-	-	-
Nyemission	632	125	112	-
Teckningsoptioner	-	11	485	11
Upptagna obligationslån	1 453	1 518	-142	821
Amortering av obligationslån	-454	-697	-	-
Upptagna banklån	580	590	116	10
Amortering banklån	-579	-58	-374	-
Amortering leasingskuld	-3	-1	-3	-
Lån till intresseföretag	38	-	38	-101
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**1 667**	**1 488**	**232**	**741**
PERIODENS KASSAFLÖDE	**-104**	**69**	**-66**	**-76**
Likvida medel vid periodens början	350	265	295	433
Kursdifferens i likvida medel	-1	16	16	-7
Likvida medel vid periodens slut	**245**	**350**	**245**	**350**

Moderbolagets Resultaträkning i sammandrag

MSEK	2025 jan-dec	2024 jan-dec	2025 okt-dec	2024 okt-dec
Nettoomsättning	67	83	32	61
Aktiverat arbete för egen räkning	304	289	13	134
Övriga rörelseintäkter	26	48	1	-
Summa rörelsens intäkter	**397**	**420**	**46**	**195**
Rörelsens kostnader				
Utvecklingskostnader	-304	-289	-13	-134
Administrationskostnader	-148	-114	-24	-79
Övriga rörelsekostnader	-8	-2	1	-
Avskrivningar icke projektrelaterade	-65	-51	-16	-
Rörelseresultat	**-128**	**-36**	**-6**	**-18**
Resultat från finansiella investeringar				
Resultat från andelar i koncernföretag	-803	-658	-344	-258
Resultat från andelar i intresseföretag	-	3	-	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	115	12	5	3
Räntekostnader och liknande resultatposter	-111	-85	-26	-28
Resultat efter finansiella poster	**-927**	**-764**	**-371**	**-301**
Erhållna koncernbidrag	40	-	40	-
Skatt	-	-	-	-
PERIODENS RESULTAT	**-887**	**-764**	**-331**	**-301**

Moderbolagets Balansräkning i sammandrag

MSEK	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Tillgångar		
Balanserade utgifter	913	674
Förbättringsutgifter på annans fastighet	-	-
Inventarier	-	-
Andelar i koncernföretag	2 196	1246
Fordringar hos koncernföretag	753	285
Andelar i intresseföretag	-	-
Uppskjuten skattefordran	27	27
Andra långfristiga fordringar	88	7
Summa anläggningstillgångar	**3 977**	**2 239**
Kortfristiga fordringar		
Fordringar hos koncernföretag	-	466
Fordringar hos intresseföretag	-	19
Övriga fordringar	157	59
Kassa och bank	101	188
Summa omsättningstillgångar	**258**	**732**
SUMMA TILLGÅNGAR	**4 235**	**2 971**
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	**593**	**702**
Skulder till koncernföretag	660	-
Långfristiga räntebärande skulder	1 008	-
Konvertibla lån	-	-
Långfristiga skulder	**2 261**	**702**
Kortfristiga räntebärande skulder	40	-
Skulder till koncernföretag	1 850	1 086
Skulder till intresseföretag	40	1 086
Övriga skulder	44	169
Kortfristiga skulder	**1 974**	**2 269**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**4 235**	**2 971**

Segmentrapportering

MSEK	Förvaltnings-rörelse* 2025 jan-dec	Övrig koncern 2025 jan-dec	Justeringar 2025 jan-dec	Totalt kon-cernen 2025 jan-dec	Förvaltnings-rörelse* 2024 jan-dec	Övrig koncern 2024 jan-dec	Justeringar 2024 jan-dec	Totalt koncernen 2024 jan-dec
Projekt och entreprenad intäkter	--	913	-	913	-	5 822	-	5 822
Hyresintäkter och förvaltningsintäkter	40	-	-5	35	48	-	-1	47
Totala intäkter	**40**	**913**	**-5**	**948**	**48**	**5 822**	**-1**	**5 870**
Kostnader projekt och entreprenadverksamhet	-	- 1 170	-	-1 170	-	-5 069	-	-5 069
Avskrivningar projektrelaterat	-	-75	-	-75	-	-73	-	-73
Fastighets- och förvaltningskostnader	-10	-	-21	-31	-20	-2	1	-22
Bruttoresultat	**30**	**-332**	**-26**	**-328**	**28**	**677**	**-**	**705**
Aktiverat arbete för egen räkning	-	319	-	319	-	278	-	278
Utvecklingskostnader	-	-319	-	-319	-	-278	-	-278
Administrationsomkostnader	-9	-188	-	-197	-6	-121	-	-127
Övriga rörelseintäkter	-	34	-	34	-	11	-	11
Övriga rörelsekostnader	-	-525	-	-525	-	11	-	11
Avskrivningar icke projektrelaterade	-	-72	-	-72	-	-57	-	-57
Rörelseresultat före värdeförändring	**21**	**-1 083**	**-26**	**-1 088**	**22**	**521**	**-**	**543**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-37	-113	-	-150	-170	-23	-	-193
Resultat från intresseföretag	-	-207	-	-207	-	-255	-	-255
Rörelseresultat	**-16**	**-1 403**	**-26**	**-1 445**	**-148**	**244**	**-**	**96**
Finansiella intäkter	-	133	-	133	-	6	-	6
Finansiella kostnader	-19	-233	-	-252	-28	-174	-	-202
Resultat före skatt	**-35**	**- 1 503**	**-26**	**-1 564**	**-176**	**76**	**-**	**-100**
Skatter	99	-128	-	-29	-	-55	-	-55
Periodens resultat	**64**	**- 1 631**	**-26**	**-1 593**	**-176**	**21**	**-**	**-155**
TILLGÅNGAR								
Balanserade utvecklings-kostnader	-	913	-	913	-	658	-	658
Förvaltningsfastigheter	2 441	-	-2 084	357	1 829	505	-757	1 577
Andelar i intresseföretag	-	96	-	96	-	138	-	138
Övriga tillgångar	83	3465	-	3548	10	3 441	572	4 023
Summa tillgångar	**2 524**	**4 474**	**-2 084**	**4 914**	**1 839**	**4 741**	**-184**	**6 395**
EGET KAPITAL OCH SKULDER								
Eget kapital	71	532	-	603	219	1 513	-219	1 513
Räntebärande skulder	1 211	1 150	-	2 361	983	2 065	-	3 048
Övriga skulder	1 243	2 791	-2 084	1 950	637	1 163	35	1 835
Summa eget kapital och skulder	**2 525**	**4 474**	**-2 084**	**4 914**	**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.

Den nya standarden IFRS 18, som börjar tillämpas för räkenskapsår som inleds den 1 januari 2027, har som mål att skapa en mer enhetlig struktur i resultaträkningen och kassaflödesanalysen samt att öka graden av disaggregering i både primära finansiella rapporterna och tillhörande noter. SIBS påbörjar utvärderingen av effekterna av IFRS 18 under 2026. Inga andra standarder som träder i kraft efter den 31 december 2025 förväntas ha någon påverkan på SIBS finansiella ställning.

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

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående värde	**1 577**	**2 095**
Investeringar i fastigheter	-	66
Förvärv fastigheter	-	-
Värdeförändring	-86	-81
Avyttring fastigheter	- 1 132	-542
Nedskrivningar	-2	-
Utgående värde	**357**	**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

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	**138**	**427**
Förvärv/ Tillskott	130	-
Resultatandel intresseföretag	-162	-254
Utdelning		
Omklassificering	-10	-32
Utgående redovisat värde	**96**	**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	250	150	400	-		-
Avgår till kundfordringar via fakturering pågående entreprenader	-209	-	-209	-	-	-
Nedskrivningar	-500	-	-500	-	-	-
Omklassificeringar	158	-	158	-	-	-
Valutakurseffekt under perioden	-25	-58	-83	-	-	-
2025-12-31	**432**	**882**	**1 314**	**-**	**-**	**-**

I posterna återfinns fordringar om 1 314 (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 27 februari 2026
SIBS AB (publ)

Erik Thomaeus
CEO

Denna bokslutskommuniké 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

Erik Thomaeus
CEO
et@sibs.se
+46 70-755 78 98

Johan Dufvenmark
CFO
jd@sibs.se
+46 70-597 43 75

Kommande finansiell rapport
Årsredovisning 2025 publiceras 28 april 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 15.00 CET den 27 februari 2026.

SIBS