

Q3 2020

SPECIALFASTIGHETER DELÅRSRAPPORT

1 JANUARI – 30 SEPTEMBER 2020

”Ökade hyresintäkter och förbättrat förvaltningsresultat.”

Intäkter, Mkr

1 736

1 632 Mkr Q1-Q3 2019

Förvaltningsresultat, Mkr

1 179

1 109 Mkr Q1-Q3 2019

Marknadsvärde, Mkr

29 171

29 037 Mkr 2019-12-31

- **Hyresintäkterna** ökade med 4,8 % till 1 601 (1 528) Mkr
- **Förvaltningsresultatet** ökade med 6,3 % till 1 179 (1 109) Mkr
- **Värdeförändringarna** på fastigheterna uppgick till -557 (41) Mkr och värdeförändringarna på finansiella instrument uppgick till 50 (-25) Mkr
- **Periodens resultat efter skatt** uppgick till 526 (889) Mkr
- **Marknadsvärdet** på fastigheter ökade till 29 171 (29 037) Mkr

Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden januari–september 2019 och för balansposter per 31 december 2019

Väsentliga händelser från kvartalet

- Covid-19 fortsätter påverka stora delar av världen inklusive fastighetsbranschen, men vi ser i dagsläget inte några stora, överhängande risker för Specialfastigheter

Specialfastigheter i sammandrag

	Juli-sept 2020	Juli-sept 2019	Jan-sept 2020	Jan-sept 2019	Helår 2019
Intäkter från fastighetsförvaltning, Mkr	577	551	1 736	1 632	2 261
Förvaltningsresultat, Mkr	415	381	1 179	1 109	1 440
Periodens resultat, Mkr	361	315	526	889	1 717
Investeringar inklusive fastighetsförvärv, Mkr	222	221	691	662	1 029
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, Mkr	29 171	27 980	29 171	27 980	29 037
Överskottsgrad, %	80,2	78,2	72,0	76,4	72,1
Direktavkastning, %	5,9	5,8	5,9	5,9	5,8
Uthyrningsgrad, %	98,5	98,3	98,5	98,3	98,5
Belåningsgrad, % ¹⁾	44,5	45,7	45,5	45,7	45,9
Räntetäckningsgrad, kassaflödesbaserad, ggr	7,9	6,9	8,9	8,1	11,0
Koldioxidutsläpp, ton ²⁾	186,2	198,7	2 305,7	3 023,7	4 547,4

Definitionerna för ovanstående nyckeltal återfinns på sid 18–19.

¹⁾ Nyckeltalet är omräknat från 2019 för att ta hänsyn till våra placeringar i bostadsobligationer vid beräkningen av nettolåneskulden.

²⁾ Koldioxidutsläpp rapporteras med 2020 års fastighetsbestånd, för jan-aug 2020 och jan-aug 2019. Uppgifterna för juli-sept avser redovisade utsläpp för juni-aug. Koldioxidutsläpp för helår 2019 rapporteras med 2019 års fastighetsbestånd.



SPECIALFASTIGHETER
EN SÄKER VÄRD

Specialfastigheter – bäst på säkerhetsfastigheter

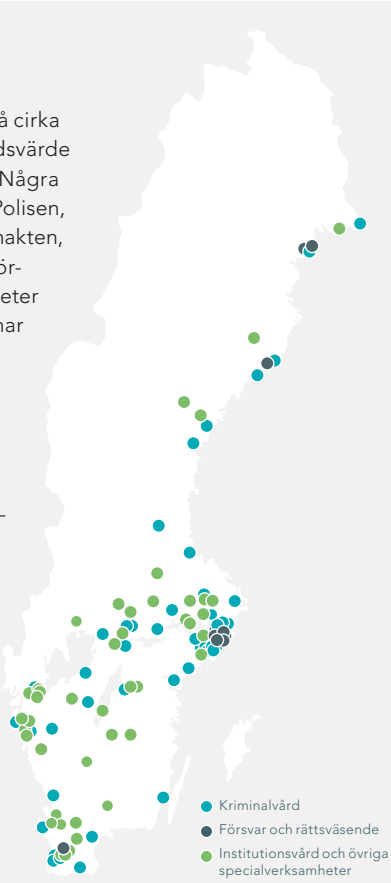
Specialfastigheter äger, utvecklar och förvaltar bland annat kriminalvårdsanstalter, ungdomshem, domstolsbyggnader och polisfastigheter. Det är speciella verksamheter som ställer höga krav, framför allt på säkerhet. Vi är en säker, trygg och aktiv fastighetsägare med fokus på långsiktiga relationer. I ett nära samarbete med våra kunder definierar vi vad som krävs idag och imorgon. Specialfastigheter ägs av svenska staten – en ägare som ställer tydliga krav på verksamheten och på hur vi agerar mot omvärlden. Vi är en viktig samhällsaktör och ska vara ett föredöme i arbetet för en hållbar utveckling. Det tankesättet genomsyrar allt vi gör idag och det vi planerar för framtiden.

Kunder och fastigheter från norr till söder

Vårt fastighetsinnehav har en lokalarea på cirka 1,1 miljoner kvadratmeter och ett marknadsvärde som uppgår till cirka 29 miljarder kronor. Några av våra största kunder är Kriminalvården, Polisen, Statens institutionsstyrelse (SiS), Försvarsmakten, Försvarets materielverk (FMV) och Totalförsvarets forskningsinstitut (FOI) – verksamheter som utgör viktiga samhällsfunktioner. Vi har fastigheter i ett 70-tal kommuner, från Ystad i söder till Haparanda i norr, och där finns också våra cirka 160 medarbetare.

Trygg finansiering

Stabila kunder, långa hyresavtal, låg vakansgrad och hög soliditet i kombination med statligt ägande och en ägarklausul ger oss en mycket hög kreditvärdighet och högst rating av alla svenska fastighetsbolag, AA+. Genomsnittlig återstående löptid för vår kontraktportfölj var knappt 11 år i början av 2020, vilket innebär en fortsatt långsiktig trygghet för bolaget. Vi finansierar delar av vår verksamhet med gröna obligationer.



Vår affärsidé

Specialfastigheter agerar utifrån ett hållbart företagande, där vi långsiktigt och affärsmässigt äger, utvecklar och förvaltar fastigheter i Sverige för kunder med verksamheter som ställer höga säkerhetskrav.

Vår vision

Specialfastigheter – det säkraste och mest attraktiva fastighetsbolaget för ett tryggare samhälle.

Vårt uppdrag

Specialfastigheter ska långsiktigt och affärsmässigt äga, utveckla och förvalta fastigheter med höga säkerhetskrav i Sverige, där det föreligger ett nationellt säkerhetsintresse. Att minimera statens totala kostnader ska vara vägledande i vår verksamhet. Specialfastigheter kan också, på en konkurrensutsatt marknad äga, utveckla och förvalta fastigheter där det på annat sätt föreligger ett säkerhetsintresse, samt bedriva annan därmed förenlig verksamhet.

Våra fem målområden

Skapa värde
för kund

Bäst på
säkerhet

Långsiktig
lönsamhet

Ansvar för
miljö och
klimat

Aktiv
kompetens-
försörjning

Fortsatt ökade hyresintäkter och förbättrat förvaltningsresultat

Våra hyresintäkter fortsätter att öka och vi levererar ännu ett starkt förvaltningsresultat. Coronapandemins påverkan på vår verksamhet är mycket begränsad.

Förbättrat förvaltningsresultat

Våra hyresintäkter fortsätter att öka då vi har tecknat nya avtal med bland annat vår kund SiS. Förvaltningsresultatet har förbättrats och stigit med drygt 6 procent, främst beroende på att kostnaderna för drift och uppvärmning har minskat. Marknadsvärdet på våra fastigheter har också ökat detta kvartal, där investeringar står för den största delen.

Stor uppmärksamhet kring brott och straff

Kriminaliteten är en av de frågor som just nu dominerar samhällsdebatten med bland annat diskussioner om straffskärpningar, slopade ungdomsrabatter, ökad säkerhet, försenade inställelsetider och parallella rättsystem i utanförskapsområden. Vilka åtgärder som vidtas påverkar direkt flera av våra kunders verksamhet. Kriminalvårdens anstalter har länge varit fullbelagda och nyligen meddelades att myndigheten går upp i stabsläge på grund av detta. Det är därför oerhört glädjande att det i budgetpropositionen föreslås ökade anslag de kommande tre åren, så att Kriminalvården ska kunna hantera den ansträngda beläggningssituationen på både kort och lång sikt. Statens institutionsstyrelse har aviserat ökade säkerhetssatsningar och även de får extra medel i budgetpropositionen.

Som fastighetsägare gör vi allt vi kan för att hjälpa våra kunder; vi har flera

projekt igång för att bistå dem. Vi uppför flera typhus för Kriminalvården runtom i landet och anpassade standardhus för Statens institutionsstyrelse. Vi projekterar också, tillsammans med Polisen, för byggandet av nya polishus i Borås respektive Malmö.

Ökad konkurrens

Fler aktörer har fått upp ögonen för samhällsfastigheter och även för vår nisch, säkerhetsfastigheter, där stabila hyresgäster och långa avtal lockar. Konkurrensen är stenhård, men den motiverar oss att hela tiden effektivisera och förbättra vår verksamhet så att vi kan erbjuda våra kunder hög säkerhet och kvalitet med ett lågt klimatavtryck till ett konkurrenskraftigt pris.

Återhämtad kapitalmarknad

Under en period i våras var det svårt att emittera företagscertifikat till rimliga nivåer, men vi lyckades hantera bolagets behov av likviditet genom repomarknaden och genom obligationer. Nu är kapitalmarknaden åter likvid och det finns mycket kapital som söker placeringar där räntenivåerna är tillbaka på nivåer pre-corona. Vi har därför emitterat både företagscertifikat och företagsobligationer till lägre nivåer än under kvartal två.

Fokus på utsläpp och biologisk mångfald

Hållbarhetsfrågorna är ständigt närvarande i vår verksamhet och från



ledningens sida har vi arbetat med att förtydliga riktningen och ambitionen för hållbarhetsarbetet. Att minska koldioxidutsläppen och bevara den biologiska mångfalden är två mycket prioriterade områden, och för att nå framgång inom dem kommer vi bland annat att implementera livscykelanalyser för klimatutsläpp i våra byggprojekt och genomföra flera naturvärdesinventeringar.

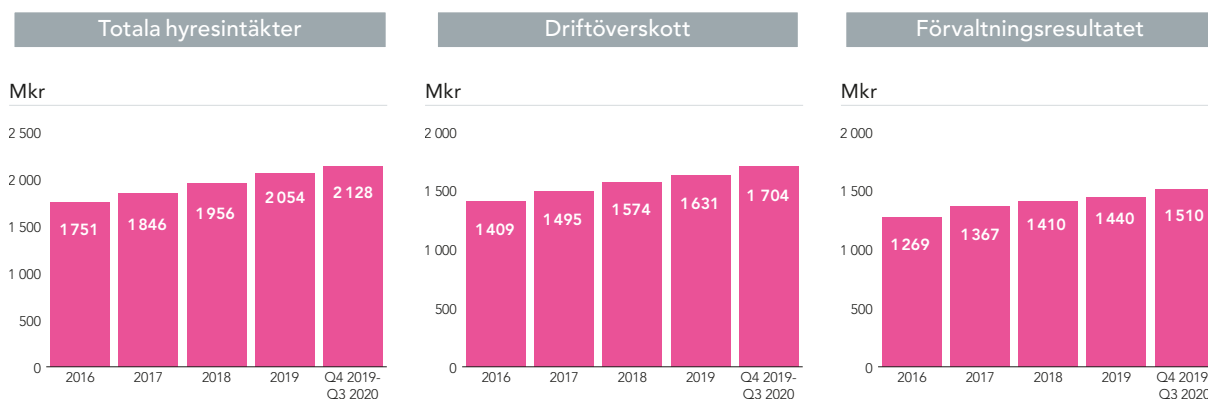
Avslutningsvis kan vi glädjande nog konstatera att coronapandemin inte heller under denna period haft någon större påverkan på vår verksamhet, varken ur ett tids- eller kostnadsperspektiv. Vi är glada över att vi är med och håller samhället och ekonomin igång.

Åsa Hedenberg, vd

Rapport över totalresultat Koncernen, Mkr

	Juli-sept 2020	Juli-sept 2019	Jan-sept 2020	Jan-sept 2019	Helår 2019
Hysesintäkter	544	510	1 601	1 528	2 054
Övriga intäkter	33	41	135	104	207
Intäkter från fastighetsförvaltning	577	551	1 736	1 632	2 261
Driftkostnader	-81	-91	-319	-298	-494
Underhåll	-21	-19	-62	-57	-87
Fastighetsskatt	-12	-11	-37	-31	-49
Driftöverskott	463	430	1 318	1 246	1 631
Central administration	-12	-13	-41	-43	-56
Finansnetto	-36	-36	-98	-94	-135
Förvaltningsresultat	415	381	1 179	1 109	1 440
Resultat fastighetsförsäljningar realiserade	-	1	-	1	4
Värdeförändring förvaltningsfastigheter orealiserade	46	21	-557	41	746
Värdeförändring finansiella instrument orealiserade	-3	-4	50	-25	-20
Resultat före skatt	458	399	672	1 126	2 170
Skatt	-97	-84	-146	-237	-453
Periodens resultat	361	315	526	889	1 717
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	361	315	526	889	1 717
Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare, SEK	180,50	157,50	263,00	444,50	858,50
Övrigt totalresultat					
Periodens resultat	361	315	526	889	1 717
Summa övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	361	315	526	889	1 717
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	361	315	526	889	1 717

Femårsöversikt 2016–2020



Kommentarer resultaträkning

Resultatposterna nedan, liksom jämförelsebeloppen för föregående år, avser perioden januari – september såvida inte annat anges.

Intäkter från fastighetsförvaltning 1 736 (1 632) Mkr

Hyresintäkterna ökade till 1 601 (1 528) Mkr till följd av nya hyresavtal. Övriga intäkter steg till 135 (104) Mkr, vilket huvudsakligen beror på att intäkterna från kundanpassningar och media har ökat.

Fastighetskostnader 418 (386) Mkr

Våra fastighetskostnader ökade med 32 Mkr. Merparten av dessa kostnader avser kundanpassningar, fastighets-skatt och media som vi fakturerar kund. I övrigt är det underhållskostnaderna som är 5 Mkr högre i år.

Driftöverskott 1 318 (1 246) Mkr

Driftöverskottet är högre än föregående år och den enskilt största förklaringen är våra ökade hyresintäkter. Överskottsgraden blir dock något lägre, 75,9 % (76,3 %), då kostnaderna för underhåll är högre i år samt att kostnader för kundanpassningar ökat.

Finansiella intäkter och kostnader -98 (-94) Mkr

Höjda räntenivåer på vår upplåning har lett till ökade finansiella kostnader. För mer information se sidan 12.

Förvaltningsresultat 1 179 (1 109) Mkr

Det förbättrade förvaltningsresultatet beror främst på högre hyresintäkter samt lägre kostnader för uppvärmning och drift. Samtidigt har de finansiella kostnaderna ökat.

Värdeförändringar -507 (16) Mkr

Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till -557 (41) Mkr och för finansiella instrument till 50 (-25) Mkr. Derivatens värde har ökat som en följd av förändrade räntenivåer. Den största förklaringen till den realiserade värdeförändringen på förvaltningsfastigheter är kortare återstående avtalstid samt att hyresutvecklingen det närmaste året bedöms bli svagare till följd av att inflationsprognosen på kort sikt är lägre. För mer information se sidan 8.

Skatt -146 (-237) Mkr

Posten skatt består av aktuell skatt -140 (-129) Mkr och uppskjuten skatt -6 (-108) Mkr.

Resultat efter skatt 526 (889) Mkr

Att periodens resultat minskat jämfört med föregående år beror främst på lägre realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheterna.



Koncernens balansräkning, Mkr

	2020-09-30	2019-09-30	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	29 171	27 980	29 037
Nyttjanderättstillgångar	28	30	32
Övriga materiella anläggningstillgångar	3	5	4
Derivat	68	85	51
Övriga finansiella placeringar	1 003	950	855
Övriga långfristiga fordringar	2	3	3
Summa anläggningstillgångar	30 275	29 053	29 982
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	2	130	458
Derivat	18	7	2
Övriga finansiella placeringar	151	-	302
Skattefordran	-	5	-
Övriga fordringar	61	45	50
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35	35	19
Likvida medel*	181	223	1
Summa omsättningstillgångar	448	445	832
Summa tillgångar	30 723	29 498	30 814
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Summa eget kapital	12 047	11 263	12 091
Skulder			
Långfristiga skulder			
Gröna obligationer	1 246	1 245	1 246
Räntebärande skuld nyttjanderätter	28	30	32
Övriga långfristiga räntebärande skulder	9 164	8 598	9 226
Derivat	96	113	91
Uppskjutna skatteskulder	3 554	3 355	3 548
Summa långfristiga skulder	14 088	13 341	14 143
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	3 704	4 045	3 645
Leverantörsskulder	92	90	213
Skatteskuld	29	-	5
Derivat	0	1	2
Övriga skulder	118	129	108
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	645	629	607
Summa kortfristiga skulder	4 588	4 894	4 580
Summa skulder	18 676	18 235	18 723
Summa eget kapital och skulder	30 723	29 498	30 814

* På balansdagen har vi utnyttjat - (-) Mkr av koncernkontokrediterna om totalt 500 (500) Mkr. Dessutom finns outnyttjade garanterade kreditlöften om 4 750 (4 750) Mkr.

Förändring av eget kapital, Mkr

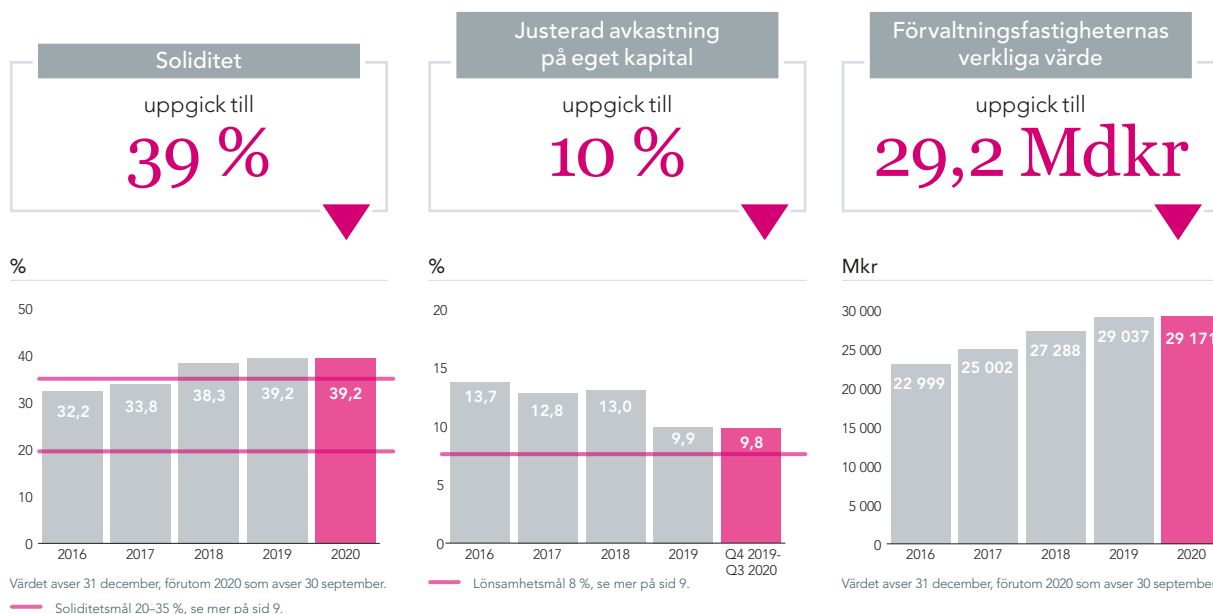
	2020-09-30	2019-09-30	2019-12-31
Belopp vid periodens ingång	12 091	10 929	10 929
Totalresultat för perioden	526	889	1 717
Utdelning	-570	-555	-555
Belopp vid periodens utgång	12 047	11 263	12 091

Anm: Aktiekapitalet består av 2 000 000 aktier

Hänförligt till:

Moderbolagets aktieägare	12 047	11 263	12 091
Minoritetsintressen	-	-	-

Inga övriga säkerheter och eventalförpliktelser finns.



Kommentarer balansräkning

Utgående balans per 2019-12-31 redovisas inom parentes.

Investeringar 688 (1 029) Mkr

Koncernens investeringar i fastighetsprojekt uppgick under perioden till 688 Mkr, vilket är 26 Mkr mer än motsvarande period föregående år.

Förvärv 3 (-) Mkr

Under första kvartalet förvärvades ett markområde inom fastigheterna Tida-holm Ramstorp 4:1, 6:1, 9:1 samt Yxan 8.

Avyttringar - (26) Mkr

Inga avyttringar har skett under perioden.

Förvaltningsfastigheternas verkliga värde 29 171 (29 037) Mkr

Vid tredje kvartalets utgång uppgick bedömt värde till 29 171 Mkr. Det är en ökning med 134 Mkr jämfört med årsskiftet. Periodens orealiserade värdeförändring uppgår till -557 Mkr och förklaras huvudsakligen av kortare återstående avtalstid och svagare bedömd hyresutveckling till följd av lägre inflationsantagande det närmaste året. Många av fastigheterna är säkerhetsfastigheter med begränsad alternativ användning. Avtalets längd påverkar bedömt fastighetsvärde som minskar i takt med att avtalen blir kortare.

Marknaden för fastighetsbeståndet bedöms återhämtad till läget före pandemiutbrottet. Efterfrågan för vår typ av fastigheter med långa hyresavtal med säker motpart bedöms god även i geografiskt svagare lägen. Direktavkastningskravet har därför justerats ner till nivån före pandemiutbrottet på fastigheterna med svagare geografiskt läge med lång återstående avtalstid. Det genomsnittliga direktavkastnings-

Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	Jan-sept 2020	Jan-sept 2019
Verkligt värde vid periodens början	29 037	27 288
+ Investeringar inkl. aktiverade ränteutgifter	688	662
+ Förvärv	3	-
- Försäljningar	-	-11
+ Orealiserad värdeförändring	-557	41
Verkligt värde vid periodens slut	29 171	27 980
Orealiserade värdeförändringar	-557	41
varav förändrad kalkylränta, direktavkastning och bedömd marknadshyra	33	427
varav övrig förändring driftnetto	-590	-386

kravet uppgår till 5,23 procent, vilket är 0,06 procentenheter lägre jämfört med årsskiftet.

Det bedömda värdet på Specialfastigheters förvaltningsfastigheter har fastställts genom en intern värdering baserad på faktiska data avseende hyror och driftkostnader. Informationen om kalkylräntor, direktavkastningskrav och aktuella marknadshyror har stämts av med extern värderare. Med hänsyn till de säkra hyresintäkterna är bedömd kalkylränta under kontraktperioden huvudsakligen mellan 5,00 (5,00) och 5,25 (5,25) procent. Direktavkastningskravet ligger huvudsakligen mellan 4,50 (4,50) och 9,10 (9,00) procent beroende på var fastigheterna är belägna.

Övriga finansiella placeringar 1 003 (855) Mkr

Övriga finansiella placeringar, 1 003 Mkr, består av bostadsobligationer om 979 (819) Mkr och deposition av likvida medel enligt CSA-avtal med 24 (36) Mkr. Totala placeringen i bostadsobligationer är 1 130 (1 121) Mkr varav 151 (302) Mkr är kortfristiga och redovisas i posten Övriga finansiella placeringar.

Räntebärande skulder 14 142 (14 149) Mkr

I räntebärande skulder ingår 28 (32) Mkr avseende tillkommande leasingskuld enligt IFRS 16. Motsvarande post finns även upptagen på tillgångssidan som en Nyttjanderättstillgång.

För mer information se sidan 17.



Kriminalvårdsanstalten Hinseberg i Fröv

Övergripande strategiska mål

Specialfastigheters vision – att vara det säkraste och mest attraktiva fastighetsbolaget för ett tryggare samhälle – ligger till grund för den långsiktiga målstyrningen. Genom långsiktiga mål säkerställer vi en kontinuerlig utveckling i riktning mot visionen.

Specialfastigheters ekonomiska mål beslutas av ägaren, svenska staten, och syftar till att säkerställa ett effektivt resursutnyttjande så att företagets position förblir stark på en konkurren utsatt marknad. Vår affär ska vara hållbar – ekonomisk, social och miljömässig hållbarhet ska vara integrerad i hela vår verksamhet. Vi har en regelbunden dialog

med vår ägare kring hur vi presterar inom samtliga tre områden, dels genom måluppföljning och hållbarhetsredovisning, dels genom specifika hållbarhetsanalyser. Vi är konkurrenskraftiga och investerar i säkerhetsfastigheter för att tillgodose marknadens behov. De övergripande strategiska målen beslutas av styrelsen.

Mål som mäts kvartalsvis	Utfall 2019	Utfall Q3 2020	Mål 2020	Mål 2024
Kapitalstruktur Soliditet i intervallet 25-35 procent.	39 %	39 %	25–35 %	25–35 %
Lönsamhet Justerad avkastning på eget kapital.	10 %	10 %	8 %	8 %
Skapa värde för kund Investera minst 1,2 miljarder kronor per år.	1 029 Mkr	688 Mkr	1 200 Mkr	1 200 Mkr
Aktiv kompetensförsörjning Genomföra minst en aktivitet per enhet som främjar likabehandling under 2020.	Ej målsatt	Mäts i Q2 och på helår	100 % av enheterna ska ha genomfört minst en aktivitet	Ett nytt mål tas fram till 2021
Mål som mäts på helår				
Miljö och klimat Minska koldioxidutsläpp från inköpt energi med 75 % mellan år 2012 och 2030. (År 2012: 9 kg CO ₂ /m ² Atemp).	Minskning med 54 % (från 2012)	Mäts på helår	Minskning med 59 % (från 2012)	Minskning med 64 % (från 2012)
Bäst på säkerhet Bibehållet certifikat för informationssäkerhet (ISO 27001:2013).	Bibehållen certifiering	Godkänd revision, mål uppfyllt	Bibehållen certifiering	Bibehållen certifiering

Utdelningspolicy

Specialfastigheters utdelningspolicy är att till ägaren dela ut 50 procent av årets resultat efter skatt efter återläggning av värdeförändringar och därtill hörande uppskjuten skatt. De årliga utdelningsbesluten ska även beakta koncernens framtida investeringsbehov och finansiella ställning.

Utdelning, Mkr

År	2015	2016	2017	2018	2019
	446	497	560	555	570

Totalt utdelat/återbetalt under 5 år:
2 628 Mkr.

Koncernens kassaflödesanalys, Mkr

	Jan-sept 2020	Jan-sept 2019	Helår 2019
Löpande verksamheten			
Driftöverskott	1 318	1 246	1 631
Central administration	-41	-43	-56
Finansnetto	-98	-94	-135
Återläggning kursförändring	-13	5	12
Återläggning avskrivningar	5	5	7
Betald inkomstskatt	-117	-132	-144
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 054	987	1 315
Förändring av rörelsekapital			
Förändring av fordringar	430	-8	-323
Förändring av övriga kortfristiga skulder	-73	-33	47
Summa förändring av rörelsekapital	357	-41	-276
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 411	946	1 039
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-3	-	-
Investering i förvaltningsfastigheter	-688	-662	-1 029
Investering i nyttjanderätter	1	-33	-35
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	11	26
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1	0	-1
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-691	-684	-1 039
Finansieringsverksamheten			
Placering bostadsobligationer	2	-	-206
Upptagna lån	12 277	13 901	18 201
Amortering av lån	-12 249	-13 397	-17 451
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare	-570	-555	-555
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-540	-51	-11
Periodens kassaflöde	180	211	-11
Likvida medel vid årets början	1	12	12
Likvida medel vid periodens slut	181	223	1

Pågående projekt

Pågående större investeringsprojekt över 20 Mkr, 2020-09-30

Fastighetsnamn	Kund	Projektbeskrivning	Tillkommande yta, kvm
Fridhem 9	SiS	Ny- och tillbyggnad av boende och skola vid Hässleholm ungdomshem. Tillbyggnaden är färdigställd och överlämnad till kund. Nybyggnaden har startat och beräknas vara färdigställd till årsskiftet 2021.	7 942
Hall 4:15	Kriminalvården	Nybyggnation vid kriminalvårdsanstalten Hall. Förberedande arbeten har utförts, produktionen för nybyggnad har inletts och ska vara färdigställd i slutet av 2022.	7 500
Skenäs 1:19	Kriminalvården	Nybyggnation av tre typhus inom kriminalvårdsanstalten Skenäs. Ett av typhusen är färdigställt och överlämnat till kund.	5 505
Grytnäs 2:1	SiS	Tillbyggnad av boende och skola vid Johannisberg ungdomshem. Boendet är slutbesiktat och skolan beräknas vara färdigställd hösten 2021.	2 827
Ljungaskog 15:28	SiS	Om- och tillbyggnad av boende- och utbildningslokaler samt nybyggnation av idrottslokal vid Ljungaskog ungdomshem. Boendet är färdigställt och skolan beräknas vara färdigställd till årsskiftet.	2 056
Hubbo-Sörby 9:48	Kriminalvården	Tillfällig kapacitetsökning vid anstalten Tillberga innefattande 48 boenderum samt program- och sysselsättningslokaler.	1 950
Bergsjön 21:1	SiS	Om- och tillbyggnad av boendeavdelningar och gemensamma utrymmen vid Björkbacken ungdomshem. Projektet är färdigställt och överlämnat till kund.	1 275
Orretorp 2:2	SiS	Om- och tillbyggnad av boendeavdelningar vid Klarälvsgården ungdomshem. Projektet är pausat i väntan på beslut från kund om projektet ska genomföras.	969
Fälåsa 12:1	SiS	Tillbyggnad av boende och skola vid Fålåsa ungdomshem. Boendet är färdigställt och överlämnat till kund. Projektet är i sitt slutskede.	863
Gräskärr 1:1	SiS	Tillbyggnad av skola vid Ljungbacken ungdomshem. Skolan är färdigställd.	862
Gudhem 12:3	SiS	Om- och tillbyggnad av boende och gemensamma utrymmen vid LVM-hem Gudhemsgården. Projektet är i sitt slutskede.	292
Skogome 2:2	Kriminalvården	Säkerhetshöjande åtgärder vid kriminalvårdsanstalten Skogome. Produktionen är färdigställd och slutreglering med entreprenör pågår.	0
Prästgården 1:11	Kriminalvården	Renovering av kök vid kriminalvårdsanstalten Österåker.	0
Stigby 1:9, 7:3	SiS	Ombyggnad av boendeavdelningar vid Stigby ungdomshem. Projektet är i sitt slutskede.	0

Pågående investeringsprojekt 2020-09-30

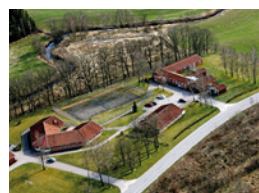
	Beräknad	Varav upparbetad
Total investeringsvolym pågående projekt, Mkr	2 633 (1 788)	57 % (62 %)



Fridhem 9,
Hässleholm ungdomshem



Grytnäs 2:1,
Johannisberg ungdomshem



Ljungaskog 15:28,
Ljungaskog ungdomshem



Fälåsa 12:1,
Fålåsa ungdomshem



Bergsjön 21:1,
Björkbacken ungdomshem



Orretorp 2:2,
Klarälvsgården ungdomshem



Gudhem 12:3,
LVM-hem Gudhemsgården



Skogome 2:2,
kriminalvårdsanstalt

Finansförvaltning

Upplåningen till Specialfastigheter görs utan pantsättning av fastigheter-na. Företagets låneavtal innehåller en ägarklausul som innebär att långgivare har rätt att förtidsinlösa lån om statens ägarandel skulle understiga 100 %.

Kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor's (S&P) bekräftade per den 17 december 2019 betyget AA+/Stable outlook för företagets långa upplåning och A-1+ för den korta upplåningen.

Den 30 september 2020 var portföljens snittränta för lån och derivat 1,03 (0,92) % och den genomsnittliga räntebindningstiden var 4,6 (3,9) år. Kapitalbindningstiden var 5,1 (4,3) år och med hänsyn till outnyttjade kreditlöften var kapitalbindningstiden 5,8 (5,3) år. Värdeförändringar i finansiella instrument sedan årsskiftet uppgick till 50 (-25) Mkr som hänförs till värdeförändring i räntederivat med 7 (-9) Mkr och elterminer med 43 (-16) Mkr.

Placering har gjorts i 7 (7) säkerställda bostadsobligationer med AAA-rating på mellanlång löptid. För att minska ränterisken i placeringarna har räntederivat ingåtts. Instrumenten marknadsvärderas på balansdagen där värdeförändringen för obligationerna redovisas över finansnettot och värdeförändringen för derivaten i posten "Värdeförändringar finansiella instrument orealiserade".

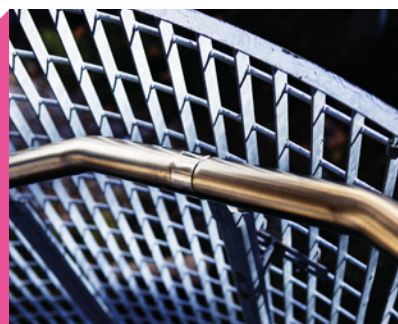
Lånefaciliteter, nominellt belopp, Mkr

	Låneram		Utnyttjat	
	2020-09-30	2019-09-30	2020-09-30	2019-09-30
Deposition enligt CSA	-	-	-24	-25
Koncernkontokredit	500	500	-178	-219
Garanterade kreditlöften	4 750	4 750	-	-
Företagscertifikat	5 000	5 000	2 005	2 625
MTN-program	13 000	13 000	11 455	10 575
Private Placements	956	956	646	646
Repolån	1 100	900	-	-
Placering	-1 100	-900	-1 100	-900
Totalt	24 206	24 206	12 804	12 702

Finansnettots sammansättning, Mkr

	2020-09-30	2019-09-30
Räntekostnad lån	-106,5	-88,8
Valutakursförändring på utländsk upplåning	20,8	-48,9
Värdeförändring valutaderivat	-20,8	48,9
Räntenetto derivat	-6,6	-1,9
Kursdifferens placeringar	10,5	-1,2
Övriga ränteintäkter och kostnader	7,6	6,1
Övriga finansiella kostnader	-11,8	-12,1
Aktiverad räntekostnad projekt	9,3	4,4
Redovisat finansnetto	-97,5	-93,5
Värdeförändring finansiella instrument	50,3	-24,8
Totalt finansnetto	-47,2	-118,3

Vår rating är
AA+
 Stable outlook
 (Källa: Standard & Poor's)



Förfallostruktur för räntebindning och kapitalbindning, Mkr

År	Kapitalbindning, lån		Räntebindning, lån		Räntebindning, derivat		Räntebindning, summa	
	2020-09-30	2019-09-30	2020-09-30	2019-09-30	2020-09-30	2019-09-30	2020-09-30	2019-09-30
2019	-	3 125	-	4 652	-	-631	-	4 021
2020	2 204	1 120	3 721	400	-839	307	2 882	707
2021	1 700	1 700	1 700	1 700	306	306	2 006	2 006
2022	2 350	2 351	1 849	1 849	203	203	2 052	2 052
2023	2 465	1 299	1 449	994	56	-155	1 505	839
2024	1 977	1 976	1 977	1 976	174	-130	2 151	1 846
2025	1 199	1 000	1 199	1 000	-	-	1 199	1 000
2026	374	374	374	374	-	-	374	374
2027	-	-	-	-	-	-	-	-
2028	-	-	-	-	-	-	-	-
2029	-	-	-	-	-	-	-	-
2030 och senare	1 845	943	1 845	943	100	100	1 945	1 043
Summa	14 114	13 888	14 114	13 888	0	0	14 114	13 888

Finansiella instrument värderade enligt verkligt värde, Mkr

	Priser noterade på en aktiv marknad (Nivå 1)		Värdering baserad på observerbar data (Nivå 2)		Värdering baserad på annan observerbar data (Nivå 3)		Summa	
	2020-09-30	2019-09-30	2020-09-30	2019-09-30	2020-09-30	2019-09-30	2020-09-30	2019-09-30
Bostadsobligationer	1 130	925	-	-	-	-	1 130	925
Totalt finansiella placeringar	1 130	925	-	-	-	-	1 130	925
Ränteswap	-	-	-70	-78	-	-	-70	-78
Räntevalutaswap	-	-	14	45	-	-	14	45
Elterminer	46	12	-	-	-	-	46	12
Totalt finansiella derivat	46	12	-56	-33	-	-	-10	-21

Nivå 2 av verkligt värde värderas utifrån diskontering av framtida kassaflöden som är baserad på observerbar data avseende ränte- och valutaswappar. För ytterligare förklaring se Årsredovisning 2019, Not 1 Koncernen.

Redovisat värde per kategori

	2020-09-30		2019-09-30	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Koncernkontokredit	-	-	-	-
Depositioner enligt CSA-avtal	-	-	-	-
Företagscertifikat	2 004	2 004	2 625	2 626
Obligationer i fast ränta	9 950	10 520	8 751	9 294
Obligationer i rörlig ränta	1 517	1 501	1 827	1 821
Finansiella skulder omräknade till balansdagens kurs				
Realränteobligationer	195	195	193	193
Obligationer i utländsk valuta	448	478	492	513
Totalt	14 114	14 698	13 888	14 447

Kvartalsöversikt

Resultaträkning, Mkr

	2020	2020	2020	2019	2019	2019	2019	2018
	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4
Kvartalsöversikt								
Intäkter från fastighetsförvaltning	577	601	558	629	551	545	536	589
Fastighetskostnader	-114	-165	-140	-243	-121	-125	-140	-214
Driftöverskott	463	436	419	385	430	420	396	375
Central administration	-12	-14	-15	-13	-13	-16	-14	-10
Finansnetto*	-36	-32	-30	-42	-36	-31	-27	-30
Förvaltningsresultat	415	390	374	331	381	373	355	335
Resultat fastighetsförsäljningar realiserade	-	-	-	3	1	-	-	-1
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter orealiserade	46	-473	-130	705	21	9	11	826
Värdeförändringar finansiella instrument orealiserade	-3	0,3	53	5	-4	-5	-16	11
Resultat före skatt	458	-83	296	1 044	399	377	350	1 171
Skatt	-97	15	-63	-216	-84	-79	-74	-242
Resultat efter skatt	361	68	233	828	315	298	276	929

* Detta nyckeltal är omräknat utifrån en ny princip 2018 som gäller värdeförändring av valutaderivat.

Balansräkning, Mkr

	2020	2020	2020	2019	2019	2019	2019	2018
	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4
Kvartalsöversikt								
Förvaltningsfastigheter	29 171	28 903	29 113	29 037	27 980	27 749	27 480	27 288
Övriga finansiella placeringar	1 003	1 003	639	855	950	645	975	990
Övriga anläggningstillgångar	101	129	169	90	123	85	77	44
Omsättningstillgångar	448	435	575	855	445	430	321	236
Summa tillgångar	30 723	30 470	30 496	30 814	29 498	28 909	28 853	28 558
Eget kapital	12 047	11 686	12 324	12 091	11 263	10 948	11 205	10 929
Uppskjutna skatteskulder	3 554	3 510	3 570	3 548	3 355	3 314	3 280	3 247
Derivat	96	100	97	91	113	106	95	100
Räntebärande skulder	14 142	14 266	13 631	14 149	13 918	13 708	13 446	13 401
Ej räntebärande skulder	884	908	874	935	849	833	827	881
Summa eget kapital och skulder	30 723	30 470	30 496	30 814	29 498	28 909	28 853	28 558

Nyckeltal

	2020	2020	2020	2019	2019	2019	2019	2018
	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4
Finansiella nyckeltal								
Avkastning på eget kapital, %	11,4	10,9	13,7	14,7	16,4	17,1	22,3	23,2
Justerad avkastning på eget kapital, %	10,1	9,7	9,5	9,8	10,3	10,2	11,8	12,4
Soliditet, %	39,2	38,4	40,4	39,2	38,2	37,9	38,8	38,3
Belåningsgrad, %**	44,5	45,5	44,1	45,9	45,6	45,7	45,5	45,7
Räntetäckningsgrad, kassaflödesbaserad, ggr	7,9	8,2	11,7	9,9	11,3	10,8	12,5	11,3
Genomsnittlig ränta, %	1,03	1,07	1,02	0,90	0,92	0,91	0,93	0,85
Genomsnittlig räntebindningstid, år	4,6	4,7	4,4	4,0	3,9	3,1	3,0	3,2
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	5,8	6,0	5,7	5,4	5,3	4,3	4,6	4,8

** Nyckeltalet är omräknat fr o m 2019 för att ta hänsyn till våra placeringar i bostadsobligationer vid beräkningen av nettolåneskulden.

	2020	2020	2020	2019	2019	2019	2019	2018
	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4
Fastighetsrelaterade nyckeltal								
Överskottsgrad, %	80,2	72,7	75,0	61,6	78,2	76,9	74,0	63,7
Direktavkastning, %	5,9	5,8	5,7	5,7	5,8	5,8	5,8	5,9
Uthyrningsgrad, %	98,5	98,5	98,5	98,5	98,3	98,3	98,7	99,0
Lokalarea, kvm/1000	1 087	1 087	1 084	1 090	1 092	1 093	1 093	1 094
Hyra per kvadratmeter, kr	1 952	1 920	1 913	1 885	1 855	1 839	1 808	1 789
Investeringar inklusive fastighetsförvärv, Mkr	222	263	206	367	221	260	181	249
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, Mkr	29 171	28 903	29 113	29 037	27 980	27 749	27 480	27 288



Moderbolaget, Mkr

Resultaträkning i sammandrag

	Juli-sept 2020	Juli-sept 2019	Jan-sept 2020	Jan-sept 2019	Helår 2019
Hysesintäkter	517	485	1 520	1 451	1 948
Övriga intäkter	32	40	132	101	203
Nettoomsättning	549	525	1 652	1 552	2 151
Driftkostnader	-110	-117	-403	-372	-609
Avskrivningar i förvaltningsfastigheter	-182	-179	-543	-530	-728
Bruttoresultat	257	229	706	650	814
Central administration	-12	-12	-41	-43	-56
Resultat fastighetsförsäljningar	-	8	-	8	11
Rörelseresultat	245	225	665	615	769
Resultat från finansiella investeringar					
Finansnetto	-39	-39	-50	-116	-152
Resultat efter finansiella poster	206	186	615	499	617
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-35
Skatt på periodens resultat	-45	-40	-133	-108	-126
Periodens resultat	161	146	482	391	456

Balansräkning i sammandrag

	2020-09-30	2019-09-30	2019-12-31
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	15 552	15 304	15 447
Övriga anläggningstillgångar	2 306	2 305	2 170
Summa anläggningstillgångar	17 858	17 609	17 617
Summa omsättningstillgångar	446	436	817
Summa tillgångar	18 304	18 045	18 434
Eget kapital	964	727	1 052
Obeskattade reserver	1 574	1 539	1 574
Räntebärande skulder	14 114	14 148	14 117
Icke räntebärande skulder	1 652	1 631	1 691
Summa eget kapital och skulder	18 304	18 045	18 434

Då moderbolagets och koncernens resultat- och balansräkning överensstämmer i stora delar gör vi inga specifika kommentarer för moderbolaget.

Övriga uppgifter

Risker

Utöver de affärsmöjligheter som kan uppstå när vi hanterar risker väl finns det också hot som, om de inte hanteras korrekt, kan äventyra vår trovärdighet och konkurrensförmåga samt få negativa konsekvenser för våra intressenter och vår omvärld. Vårt riskarbete är en integrerad del i all vår verksamhet och bygger på en strukturerad process som tar avstamp i vårt årliga affärsplanarbete. Där identifieras verksamhetens företagsövergripande risker, både utifrån de konsekvenser de kan få för Specialfastigheter och den påverkan vår verksamhet kan ha på omvärlden. Specialfastigheters riskhantering utgår från den svenska standarden för riskhantering, SS-ISO 31000:2018. Riskanalysen ligger sedan till grund för vår handlingsplan för internkontroll och våra interna revisioner. För varje identifierad risk görs en bedömning av sannolikhet och konsekvens för att få fram en risknivå. Därefter tar vi fram en handlingsplan med förslag på åtgärd med tillhörande tidplan och ansvarsfördelning. Till sist görs en analys av vilken effektivitet vi har för att hantera den identifierade risken. Vi delar in våra risker i fyra riskkategorier: affärsrelaterade, legala, operativa samt finansiella.

Styrelsen följer upp incidenter och eventuella tvister varje kvartal. En gång om året godkänner de och följer upp internkontrollplanen samt diskuterar och följer upp identifierade risker. De företagsövergripande riskerna följs även upp två gånger per år vid ledningens genomgång. För större projekt görs särskilda riskanalyser. Vår ambition är att ständigt förbättra riskhanteringen och vi arbetar aktivt med detta. Läs mer om våra risker i Årsredovisningen för 2019, avsnittet Ett balanserat risktagande.

Redovisningsprinciper

Bolaget följer de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS). Delårsrapporter för koncernen upprättas enligt IAS 34 Delårsrapportering och för moderbolaget i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder överensstämmer, om ej annat anges nedan, med de redovisningsprinciper som användes vid upprättandet av den senaste årsredovisningen.

De generella principerna för värdering av finansiella instrument är att finansiella placeringstillgångar och samtliga derivatinstrument ska värderas till verkligt värde medan övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Fastighetsvärdering

Värderingen av fastighetsinnehav ska klassificeras enligt tre nivåer utifrån IFRS 13. Specialfastigheter använder Nivå 3 i IFRS värderingshierarki. Detta då osäkerheten är stor när det inte finns tillräckligt med transaktioner/marknadsinformation för att använda någon annan nivå.

Ändrade redovisningsprinciper

Nya standarder och tolkningar som trätt i kraft 2020 har ingen väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna.

Händelser efter periodens utgång

Efter periodens utgång har inga väsentliga händelser inträffat.

Linköping den 21 oktober 2020
Specialfastigheter Sverige AB

Åsa Hedenberg
Verkställande direktör

Denna rapport har ej varit föremål för revisorenas granskning.

*Säkra
fastigheter –
säkra finanser*



Definitioner

Specialfastigheter presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporter och årsredovisning som inte definieras enligt IFRS. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets resultat och finansiella ställning. Eftersom företag kan beräkna finansiella mått på olika sätt är dessa inte alltid jämförbara. Belopp anges i Mkr.

Finansiella nyckeltal

Avkastning på eget kapital, %

Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Avkastning på eget kapital används för att belysa förmågan att generera vinst på ägarnas kapital.

Avkastning på totalt kapital, %

Årets resultat plus finansiella kostnader i förhållande till genomsnittlig balansomslutning. Avkastning på totalt kapital används för att belysa förmågan att generera vinst på tillgångarna opåverkad av finansiering.

Belåningsgrad, %

Räntebärande nettoläneskuld (det vill säga räntebärande skulder minus likvida medel och räntebärande placeringar) i relation till förvaltningsfastigheternas verkliga värde vid periodens slut. Belåningsgrad används för att belysa den finansiella risken.

Direktavkastning, %

Driftöverskott dividerat med förvaltningsfastigheternas genomsnittliga verkliga värde. Direktavkastning används för att belysa förvaltningsfastigheternas avkastningsförmåga i förhållande till förvaltningsfastigheternas verkliga värde.

Driftöverskott, Mkr

Intäkter från fastighetsförvaltning minus fastighetskostnader. Driftöverskott används för att belysa förvaltningsfastigheternas avkastningsförmåga.

Förvaltningsresultat, Mkr

Beräknas som summan av driftöverskott, administrationskostnader samt finansnetto. Förvaltningsresultat används för att belysa intjäningsförmågan, med hänsyn tagen till finansieringskostnader och administration.

Genomsnittlig kapitalbindningstid, år

Genomsnittlig återstående löptid till slutförfall för räntebärande skulder, derivat, likvida medel inklusive räntebärande likvida placeringar med hänsyn tagen till garanterade kreditlöften. Genomsnittlig kapitalbindningstid används för att belysa bolagets refinansieringsrisk.

Genomsnittlig ränta, %

Genomsnittlig ränta för räntebärande skulder, derivat och likvida medel inklusive räntebärande likvida placeringar. Genomsnittlig ränta används för att belysa finansiell risk.

Genomsnittlig räntebindningstid, år

Genomsnittlig återstående löptid till ränteregleringstidpunkt för räntebärande skulder, derivat och likvida medel inklusive räntebärande likvida placeringar. Genomsnittlig räntebindningstid används för att belysa ränterisk.

Justerad avkastning på eget kapital, %

Resultat efter skatt efter återläggning av värdeförändringar och därtill hörande uppskjuten skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Avkastning på eget kapital används för att belysa förmågan att generera vinst på ägarnas kapital och är ett av bolagets övergripande strategiska mål.

Räntetäckningsgrad, kassaflödesbaserad, ggr

Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader, värdeförändringar och resultat fastighetsförsäljningar, dividerat med finansiella kostnader exklusive värdeförändringar finansiella derivat. Räntetäckningsgrad används för att belysa hur känsligt resultatet är för ränteförändringar.

Soliditet, %

Justerat eget kapital på balansdagen i procent av balansomslutningen. Soliditet används för att belysa den finansiella stabiliteten och är ett av bolagets övergripande strategiska mål.

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Eget kapital, Mkr

Redovisat eget kapital. Eget kapital används för att beskriva ägarnas kapital.

Hyra per kvadratmeter, kr

Årshyra dividerat med uthyrningsbar lokalarea i kvadratmeter vid årets utgång.

LOA, kvm

Beräknad uthyrningsbar lokalarea i kvadratmeter.

Säkerhetsfastigheter

Fastigheter som är anpassade till verksamheter med särskilda krav på säkerhet i form av drift-, person-, informations- eller fysisk säkerhet.

Uthyrningsgrad, %

Total lokalarea för uthyrda lokaler i förhållande till total uthyrningsbar lokalarea.

Överskottsgrad, %

Driftöverskott dividerat med intäkter från fastighetsförvaltning. Överskottsgrad används för att belysa hur stor del av hyresintäkterna i % som återstår efter fastighetskostnader.

Hållbarhetsrelaterade nyckeltal och definitioner

Gröna bilagor

Specialfastigheters gröna bilagor (också kallade gröna hyresavtal) är en standardmall för minskad miljöpåverkan

från lokaler utvecklad av Fastighetsägarna Sverige. Avtalet beskriver vad som är hyresvärdens ansvar, vad som är hyresgästens ansvar och vad som är gemensamt ansvar och tydliggör vilka åtgärder hyresgäst och hyresvärd kommit överens om för att minska miljöpåverkan inom information och samverkan, energi och inomhusmiljö, materialval och avfallshantering.

Gröna obligationer

Obligationer avsedda att finansiera miljömässigt hållbara projekt. Vårt ramverk bygger på Green Bond Principles.

Koldioxid, CO₂

När fossila bränslen förbränns frigörs koldioxid som är en växthusgas.

Koldioxidutsläpp, ton

Vi redovisar koldioxidutsläpp från inköpt energi till våra fastigheter såsom el och fjärrvärme samt hur stor andel som är icke förnybar, biobränsle, elvärme, bioolja, olja respektive gas.

Visselblåsarfunktion

Funktion som kan användas av medarbetare eller extern part för att anonymt rapportera misstankar om oegentligheter och andra missförhållanden.

Växthusgas

Växthusgaser är ett samlingsbegrepp av flera olika gaser som ökar växthuseffekten.

Kontakter och rapporttillfällen

Kontaktpersoner

Åsa Hedenberg

Verkställande direktör
Telefon 010-788 62 01

E-post asa.hedenberg@specialfastigheter.se

Kristina Ferenius

Vice vd/CFO

Telefon 010-788 62 11

E-post kristina.ferenius@specialfastigheter.se

Planerade rapporttillfällen

Bokslutskommuniké 2020

19 februari 2021

Årsredovisning 2020

12 mars 2021

Årsstämma

Stockholm

20 april 2021

Adresser

Specialfastigheter Sverige AB

Organisationsnummer:
556537-5945

Linköping huvudkontor (säte)

Box 632, 581 07 Linköping
Besöksadress: Borggården, Linköping
Telefon: 010-788 62 00

Stockholm huvudkontor (delat)

Box 6073, 102 32 Stockholm
Besöksadress:
Torsgatan 21, Stockholm
Telefon: 010-788 62 00

Göteborg

Besöksadress: Kämpegatan 6
411 04 Göteborg
Telefon: 010-788 62 00

Lund

Box 4017, 227 21 Lund
Besöksadress: Traktorvägen 6 A, Lund
Telefon: 010-788 62 00

Sundsvall

Box 37, 851 02 Sundsvall
Besöksadress: Sjögatan 15, Sundsvall
Telefon: 010-788 62 00

Örebro

Besöksadress: Nygatan 31
702 11 Örebro
Telefon: 010-788 62 00

info@specialfastigheter.se
www.specialfastigheter.se

[www.linkedin.com/company/
specialfastigheter-sverige-ab](http://www.linkedin.com/company/specialfastigheter-sverige-ab)



SPECIALFASTIGHETER
EN SÄKER VÄRD

Specialfastigheter Sverige AB (Publ)
Organisationsnummer 556537-5945