

Q4 2020

SPECIALFASTIGHETER BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

1 JANUARI – 31 DECEMBER 2020

”Fortsatt stabila hyresintäkter och ännu ett starkt förvaltningsresultat.”

Intäkter, Mkr

2 393

2 261 Mkr Q1-Q4 2019

Förvaltningsresultat, Mkr

1 541

1 440 Mkr Q1-Q4 2019

Marknadsvärde, Mkr

29 618

29 037 Mkr 2019-12-31

- **Hyresintäkterna** ökade med 3,8 % till 2 132 (2 054) Mkr
- **Förvaltningsresultatet** ökade med 7,1 % till 1 541 (1 440) Mkr
- **Värdeförändringarna** på fastigheterna uppgick till -459 (746) Mkr och värdeförändringarna på finansiella instrument uppgick till 56 (-20) Mkr
- **Årets resultat efter skatt** uppgick till 888 (1 717) Mkr
- **Marknadsvärdet** på fastigheter ökade till 29 618 (29 037) Mkr
- **Utdelning** som beslutas på årsstämman i april 2021 föreslås uppgå till 604 (570) Mkr

Väsentliga händelser från kvartalet

- Vi ser en klart ökande trend gällande vår projektvolym
- Vår rating på AA+ bekräftades av Standard & Poor's i december
- Covid-19 fortsätter påverka stora delar av världen inklusive fastighetsbranschen, men vi ser i dagsläget inte några stora, överhängande risker kopplade till pandemin för Specialfastigheter

Specialfastigheter i sammandrag

	Okt-dec 2020	Okt-dec 2019	Helår 2020	Helår 2019
Intäkter från fastighetsförvaltning, Mkr	657	629	2 393	2 261
Förvaltningsresultat, Mkr	362	331	1 541	1 440
Periodens resultat, Mkr	362	828	888	1 717
Investeringar inklusive fastighetsförvärv, Mkr	353	367	1 044	1 029
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, Mkr	29 618	29 037	29 618	29 037
Överskottsgrad, %	63,4	61,6	72,5	72,1
Direktavkastning, %	5,7	5,7	5,9	5,8
Uthyrningsgrad, %	98,5	98,5	98,5	98,5
Belåningsgrad, % ¹⁾	45,5	45,9	45,5	45,9
Räntetäckningsgrad, kassaflödesbaserad, ggr	5,9	9,9	7,9	11,0
Koldioxidutsläpp, ton ²⁾	1 064,1	1 316,0	3 262,5	4 523,2

Definitionerna för ovanstående nyckeltal återfinns på sid 18–19.

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

²⁾ Koldioxidutsläpp rapporteras med 2020 års fastighetsbestånd.



SPECIALFASTIGHETER
EN SÄKER VÄRD

Specialfastigheter – bäst på säkerhetsfastigheter

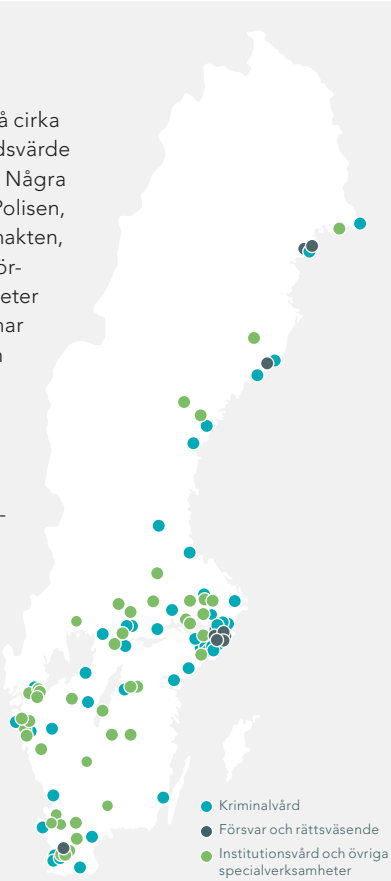
Specialfastigheter äger, utvecklar och förvaltar bland annat kriminalvårdsanstalter, ungdomshem, domstolsbyggnader och polisfastigheter. Det är speciella verksamheter som ställer höga krav, framför allt på säkerhet. Vi är en säker, trygg och aktiv fastighetsägare med fokus på långsiktiga relationer. 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 drygt 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 nära ett 70-tal kommuner, från Ystad i söder till Haparanda i norr, och där finns också våra drygt 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 kontraktsportfölj var cirka 10 år vid utgången 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 totalkostnader 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

Stabila hyresintäkter och förbättrat förvaltningsresultat

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

Under året har många ny- och tillbyggnader vid SiS ungdomshem färdigställts runt om i landet. Vi har också uppfört och lämnat över vårt första typhus vid anstalten Skenäs till Kriminalvården. I takt med dessa färdigställda projekt och tillhörande nya hyresavtal fortsätter våra hyresintäkter att öka. Även intäkterna från kundanpassningar och media har ökat. Förvaltningsresultatet har stigit med drygt 7 procent, främst beroende på nya hyresavtal. Marknadsvärdet på fastigheterna har, jämfört med 2019, gått upp med nästan 600 Mkr, vilket främst förklaras av investeringar i våra fastigheter.

Växande projektvolym

Vi genomför ett flertal stora ny- och ombyggnationer för Kriminalvården, bland annat vid anstalterna Skänninge och Rödjan. Vi är även i startfasen vid Karlskoga, Sagsjön, Norrtälje, Österåker och Tidaholm.

Under kvartalet har vi utfört säkerhetshöjande åtgärder vid ett av SiS ungdomshem och flera större projekt för kunden är i slutskedet. Många av SiS lokaler har ett omfattande eftersatt underhåll, och i kombination med att deras säkerhetskrav förändrats och skärpts görs en översyn av hela beståndet – ett arbete som kommer att pågå under lång tid. Vi arbetar nära SiS och ser till att vårt säkerhetskunnande kommer kunden till del.

Planeringen av tre polishus fortgår alltså. Vi kan konstatera att volymen projekt i produktion är den största på

länge, och vi ser en klart ökande trend gällande antal projektutredningar och därpå troliga följande produktioner. Som en följd av dessa ökade volymer förstärker vi vår projektorganisation.

Arbetet med att minska vårt klimatavtryck fortsätter

Det är glädjande att vi återigen överträffar vårt utsläppsmål för koldioxid gällande inköpt energi. Men vi nöjer oss inte med det, utan spänner bågen ytterligare och arbetar nu fram vetenskapsbaserade klimatmål som omfattar hela värdekedjan. Med en omfattande projektportfölj blir det viktigt att utveckla arbetssätt som minskar klimatavtrycket i våra byggprojekt. En del i detta är att upprätta klimatkalkyler för projekten och utifrån den kunskapen reducera utsläppen ytterligare.

Fortsatt goda finansieringsmöjligheter

Standard & Poor's bekräftade i december återigen Specialfastigheters höga ratingbetyg, AA+. Under fjärde kvartalet var marknadsräntor och kreditspreadar låga till följd av centralbankernas agerande för att stimulera ekonomin. I samband med coronapandemins utbrott i våras emitterade Specialfastigheter företagscertifikat på förhållandevis höga räntenivåer, men under senare delen av året har kreditspreaden normaliserats och vi har under det sista kvartalet emitterat företagscertifikat till en tremånadersränta på noll procent. Därmed har den dyrare kortfristiga upplåningen under våren kompensats av en lägre upplåningskostnad under den senare delen av året.



Coronapandemin och IT-säkerheten

Pandemin sätter alltså sin prägel på samhället, men vi är fortsatt relativt förskonade. Vi har i enlighet med Folkhälsomyndighetens rekommendationer tillämpat distansarbete i mycket högre grad än tidigare. Det har inte inneburit någon utökning av befintlig IT-infrastruktur då möjligheten till distansarbete har funnits länge. Vi noterar att antalet cyberbrott mot svenska bolag ökar, delvis som en följd av coronapandemins påskyndande av digitaliseringen. På Specialfastigheter ser vi IT-säkerhet som en viktig del av den övergripande riskhanteringen i lednings- och styrelsearbetet. Våra analyser visar tydligt hur viktig den mänskliga faktorn är och vi genomför därför kontinuerligt utbildningar inom området för att höja säkerheten.

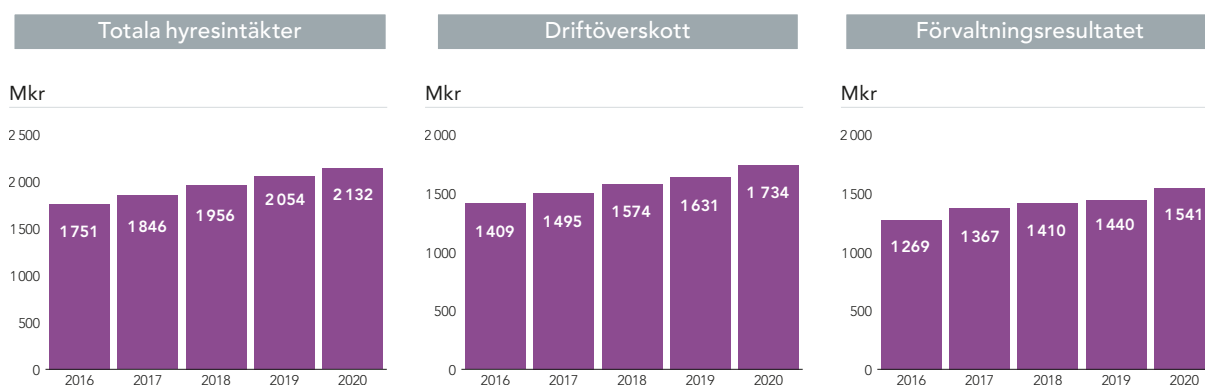
Våra medarbetare har hanterat både de nya utmaningar som pandemin medfört och den omorganisation som vi sjösatte under hösten på ett fantastiskt bra sätt. De ska verkligen ha en stor eloge för detta.

Åsa Hedenberg, vd

Rapport över totalresultat Koncernen, Mkr

	Okt-dec 2020	Okt-dec 2019	Helår 2020	Helår 2019
Hysesintäkter	531	526	2 132	2 054
Övriga intäkter	126	103	261	207
Intäkter från fastighetsförvaltning	657	629	2 393	2 261
Driftkostnader	-201	-196	-520	-494
Underhåll	-29	-30	-91	-87
Fastighetsskatt	-11	-18	-48	-49
Driftöverskott	416	385	1 734	1 631
Central administration	-15	-13	-56	-56
Finansnetto	-39	-41	-137	-135
Förvaltningsresultat	362	331	1 541	1 440
Resultat fastighetsförsäljningar realiserade	0	3	0	4
Värdeförändring förvaltningsfastigheter orealiserade	98	705	-459	746
Värdeförändring finansiella instrument orealiserade	6	5	56	-20
Resultat före skatt	466	1 044	1 138	2 170
Skatt	-104	-216	-250	-453
Årets/periodens resultat	362	828	888	1 717
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	362	828	888	1 717
Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare, SEK	181,00	414,00	444,00	858,50
Övrigt totalresultat				
Årets/periodens resultat	362	828	888	1 717
Summa övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	362	828	888	1 717
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	362	828	888	1 717

Femårsöversikt 2016–2020



Kommentarer resultaträkning

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

Intäkter från fastighetsförvaltning 2 393 (2 261) Mkr

Hysesintäkterna ökade till 2 132 (2 054) Mkr till följd av nya hyresavtal i samband med färdigställda projekt. Övriga intäkter steg till 261 (207) Mkr, vilket huvudsakligen beror på att intäkterna från kundanpassningar och media har ökat.

Fastighetskostnader 659 (630) Mkr

Våra fastighetskostnader ökade med 29 (66) Mkr. Merparten av dessa kostnader avser kundanpassningar och media som vi fakturerar kund. I övrigt är det underhållskostnaderna som är 4 Mkr högre i år.

Driftöverskott 1 734 (1 631) Mkr

Driftöverskottet är högre än föregående år, där våra ökade hyresintäkter är den enskilt största förklaringen. Överskottsgraden är något högre 72,5 % (72,1 %) då främst anbudskostnader och utrangeringar är på en lägre nivå än föregående år.

Finansiella intäkter och kostnader -137 (-135) Mkr

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

Förvaltningsresultat 1 541 (1 440) Mkr

Ökningen av förvaltningsresultatet beror främst på högre hyresintäkter.

Värdeförändringar -403 (726) Mkr

Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till -459 (746) Mkr och för finansiella instrument till 56 (-20) Mkr. Derivatens värde har ökat främst till följd av förändrade elpriser. 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 sänkts. För mer information se sidan 8.

Skatt -250 (-453) Mkr

Posten skatt består av aktuell skatt -161 (-152) Mkr och uppskjuten skatt -89 (-301) Mkr.

Resultat efter skatt 888 (1 717) Mkr

Periodens resultat, som är lägre än föregående år, beror främst på lägre orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheterna.



Koncernens balansräkning, Mkr

	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	29 618	29 037
Nyttjanderättstillgångar	28	32
Övriga materiella anläggningstillgångar	3	4
Derivat	40	51
Övriga finansiella placeringar	881	855
Övriga långfristiga fordringar	3	3
Summa anläggningstillgångar	30 573	29 982
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar	433	458
Derivat	27	2
Övriga finansiella placeringar	303	302
Övriga fordringar	93	50
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	19
Likvida medel*	2	1
Summa omsättningstillgångar	881	832
Summa tillgångar	31 454	30 814
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Summa eget kapital	12 409	12 091
Skulder		
Långfristiga skulder		
Gröna obligationer	1 246	1 246
Räntebärande skuld nyttjanderätter	28	32
Övriga långfristiga räntebärande skulder	9 036	9 226
Derivat	107	91
Uppskjutna skatteskulder	3 637	3 548
Summa långfristiga skulder	14 054	14 143
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga räntebärande skulder	4 000	3 645
Leverantörsskulder	193	213
Skatteskuld	12	5
Derivat	1	2
Övriga skulder	136	108
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	649	607
Summa kortfristiga skulder	4 991	4 580
Summa skulder	19 045	18 723
Summa eget kapital och skulder	31 454	30 814

* På balansdagen har vi utnyttjat 110 (243) Mkr av koncernkontokrediterna om totalt 500 (800) Mkr. Dessutom finns outnyttjade garanterade kreditlöften om 4 750 (4 750) Mkr.

Förändring av eget kapital, Mkr

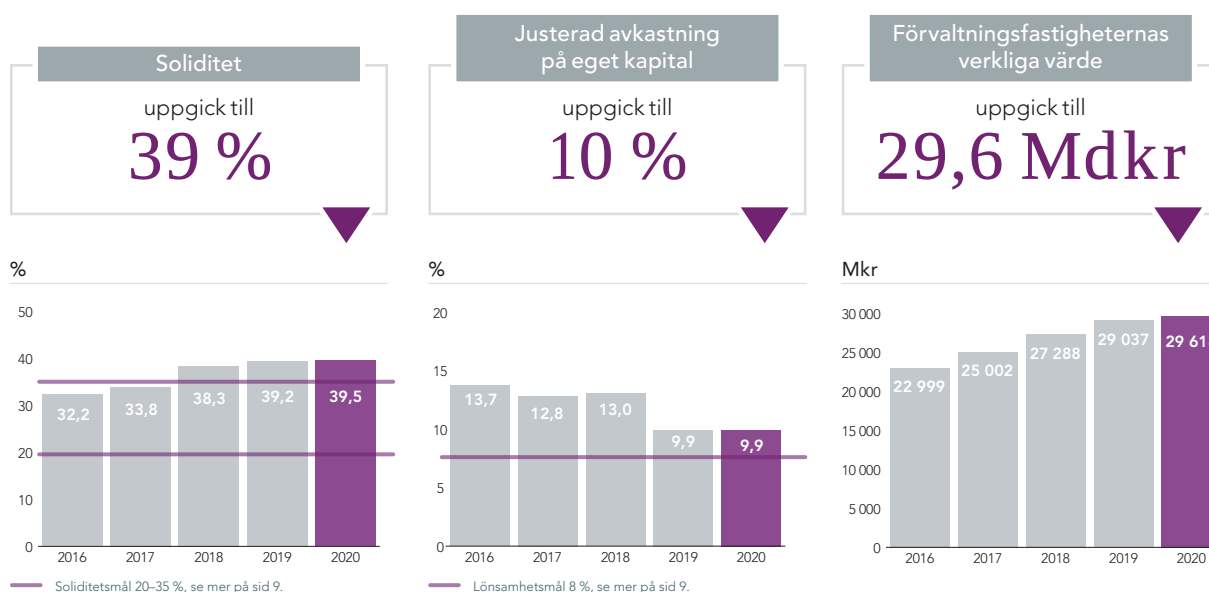
	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid periodens ingång	12 091	10 929
Totalresultat för perioden	888	1 717
Utdelning	-570	-555
Belopp vid periodens utgång	12 409	12 091

Anm: Aktiekapitalet består av 2 000 000 aktier

Hänförligt till:

Moderbolagets aktieägare	12 409	12 091
Minoritetsintressen	-	-

Inga övriga säkerheter och eventalförpliktelser finns.



Kommentarer balansräkning

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

Investeringar 1 041 (1 029) Mkr

Koncernens investeringar i fastighetsprojekt uppgick under perioden till 1 041 Mkr, vilket är 12 Mkr mer än motsvarande period föregående år.

Förvärv 3 (-) Mkr

Under första kvartalet har ett markområde inom fastigheterna Tidaholm Rams-torp 4:1, 6:1, 9:1 samt Yxan 8 anskaffats.

Avyttringar 4 (26) Mkr

Fastigheten Perstorp Ugglan 1 har avyttrats under fjärde kvartalet.

Förvaltningsfastigheternas verkliga värde 29 618 (29 037) Mkr

Vid fjärde kvartalets utgång uppgick bedömt värde till 29 618 Mkr. Det är en ökning med 581 Mkr sedan årets början. Periodens orealiserade värdeförändring uppgår till -459 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. Det beror på att bedömd hyra efter avtalstidens slut, på flertalet fastigheter, bedöms lägre än kontrakterad hyra. Efterfrågan för vår typ av fastigheter med långa hyresavtal med säker motpart bedöms mycket god och har föranlett en sänkning av kalkylräntan för kassaflöden under avtalstiden med 0,25 % på fastigheter med återstående avtalstid på mer än sju år. Direktavkastningskravet har justerats ner på en handfull fastigheter bl a till följd av färdigställda

Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	Jan-dec 2020	Jan-dec 2019
Verkligt värde vid periodens början	29 037	27 288
+ Investeringar inkl. aktiverade ränteutgifter	1 041	1 029
+ Förvärv	3	-
- Försäljningar	-4	-26
+ Orealiserad värdeförändring	-459	746
Verkligt värde vid periodens slut	29 618	29 037
Orealiserade värdeförändringar	-459	746
varav förändrad kalkylränta, direktavkastning och bedömd marknadshyra	384	1 009
varav övrig förändring driftnetto	-843	-263

nybyggnationer. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgår till 5,20 procent, vilket är 0,09 procentenheter lägre jämfört med föregående år.

Det bedömda värdet på Specialfastigheters förvaltningsfastigheter har fastställts genom en intern värdering baserad på faktiska data avseende hyror och driftkostnader. Information 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 4,75 (5,00) och 5,00 (5,25) procent. Direktavkastningskravet ligger huvudsakligen mellan 4,50 (4,50) och 9,10 (9,00) procent beroende främst på var fastigheterna är belägna.

Övriga finansiella placeringar 881 (855) Mkr

Övriga finansiella placeringar, 881 Mkr, består av bostadsobligationer om 824 (819) Mkr och deposition av likvida medel enligt CSA-avtal med 57 (36) Mkr. Totala placeringen i bostadsobligationer är 1 127 (1 121) Mkr varav 303 (302) Mkr är kortfristiga och redovisas i posten Övriga finansiella placeringar.

Räntebärande skulder 14 311 (14 149) Mkr

I räntebärande skulder ingår 28 (32) Mkr avseende tillkommande leasingskulld 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 konkurrensutsatt 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 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	1 041 Mkr¹	1 200 Mkr	1 200 Mkr²
Aktiv kompetensförsörjning Genomföra minst en aktivitet per enhet som främjar likabehandling under 2020.	Ej målsatt	80 %³	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)	Minskning med 67 % (från 2012)	Minskning med 59 % (från 2012)	Ett nytt mål tas fram till 2021
Bäst på säkerhet Bibehållet certifikat för informationssäkerhet (ISO 27001:2013).	Bibehållen certifiering	Godkänd revision, mål uppfyllt	Bibehållen certifiering	Bibehållen certifiering

¹ Målet uppnåddes inte då ett antal planerade projekt försenats, men volymen bedöms öka under 2021.

² Måltalet för 2020 inkluderar underhåll. Detta är exkluderat från 2021 och framåt.

³ Målet uppnåddes inte då coronapandemin har begränsat möjligheterna att träffas fysiskt, varför vissa enheter inte kunnat genomföra planerade aktiviteter inom likabehandling.

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	2016	2017	2018	2019	2020
	497	560	555	570	604 ¹

Totalt utdelat/återbetalt under 5 år:
2 786 Mkr.

¹ Föreslagen utdelning beslutas på årsstämman i april 2021.

Koncernens kassaflödesanalys, Mkr

	Helår 2020	Helår 2019
Löpande verksamheten		
Driftöverskott	1 734	1 631
Central administration	-56	-56
Finansnetto	-137	-135
Återläggning kursförändring	-14	12
Återläggning avskrivningar	7	7
Betald inkomstskatt	-154	-144
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 380	1 315
Förändring av rörelsekapital		
Förändring av fordringar	-23	-323
Förändring av övriga kortfristiga skulder	49	47
Summa förändring av rörelsekapital	26	-276
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 406	1 039
Investeringsverksamheten		
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-3	-
Investering i förvaltningsfastigheter	-1 041	-1 029
Investering i nyttjanderätter	0	-35
Avyttring av förvaltningsfastigheter	4	26
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1	-1
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 041	-1 039
Finansieringsverksamheten		
Placering bostadsobligationer	2	-206
Upptagna lån	14 933	18 201
Amortering av lån	-14 729	-17 451
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare	-570	-555
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-364	-11
Årets kassaflöde	1	-11
Likvida medel vid årets början	1	12
Likvida medel vid årets slut	2	1

Pågående projekt

Pågående större investeringsprojekt över 20 Mkr, 2020-12-31

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 slutet av 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
Skenås 1:19	Kriminalvården	Nybyggnation av tre typhus, entrébyggnad samt infrastruktur inom kriminalvårdsanstalten Skenås. Ett typhus är färdigställt och överlämnat till kund.	7 505
Östanå 6	Kriminalvården	Nybyggnation av två typhus samt infrastruktur vid kriminalvårdsanstalten Skänninge.	4 560
Grytnäs 2:1	SiS	Tillbyggnad av boende och skola vid Johannisberg ungdomshem. Boendet är överlämnat till kund 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 och skolan är färdigställda och överlämnade till kund.	2 037
Hubbo-Sörby 9:48	Kriminalvården	Tillfällig kapacitetsökning vid anstalten Tillberga innefattande 48 boenderum samt program- och sysselsättningslokaler.	1 950
Marieholm 1:8	Kriminalvården	Nybyggnation av typhus samt infrastruktur vid kriminalvårdsanstalten Rödjan.	1 850
Bergsjön 21:1	SiS	Om- och tillbyggnad av boendeavdelningar och gemensamma utrymmen vid Björkbacken ungdomshem. Projektet är färdigställt och överlämnat till kund.	1 491
Pile 1:7, 1:10	Kriminalvården	Tillfällig kapacitetsökning vid anstalten Tygelsjö omfattande 24 boendeplatser samt program- och sysselsättningslokaler.	1 413
Orretorp 2:2	SiS	Om- och tillbyggnad av boendeavdelningar vid Klarälvsgården ungdomshem. Utökad förstudie planeras påbörjas under 2021.	969
Fåläsa 12:1	SiS	Tillbyggnad av skola vid Fåläsa ungdomshem. Skolan är färdigställd och överlämnad till kund.	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 färdigställt och överlämnat till kund.	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 färdigställt och överlämnat till kund.	0

Pågående investeringsprojekt 2020-12-31

	Beräknad	Varav upparbetad
Total investeringsvolym pågående projekt, Mkr	3 366 (1 984)	51 % (61 %)



Fridhem 9,
Hässleholm ungdomshem



Östanå 6,
kriminalvårdsanstalten Skänninge



Grytnäs 2:1,
Johannisberg ungdomshem



Ljungaskog 15:28,
Ljungaskog ungdomshem

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 18 december 2020 betyget AA+/Stable outlook för företagets långa upplåning och A-1+ för den korta upplåningen.

Den 31 december 2020 var portföljens snittränta för lån och derivat 0,92 (0,90) % och den genomsnittliga räntebindningstiden var 4,3 (4,0) år. Kapitalbindningstiden var 4,7 (4,6) år och med hänsyn till outnyttjade kreditlöften var kapitalbindningstiden 5,5 (5,4) år. Värdeförändringar i finansiella instrument sedan årsskiftet uppgick till 56 (-20) Mkr som hänförs till värdeförändring i räntederivat med 8 (5) Mkr och elterminer med 48 (-25) Mkr.

Placering har gjorts i sju (åtta) 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	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Deposition enligt CSA	-	-	-57	-36
Koncernkontokredit	500	800	110	243
Garanterade kreditlöften	4 750	4 750	-	-
Företagscertifikat	5 000	5 000	2 300	2 525
MTN-program	13 000	13 000	11 255	10 675
Private Placements	956	956	646	646
Repolån	1 100	1 100	-	-
Placering	-1 100	-1 100	-1 100	-1 100
Totalt	24 206	24 506	13 154	12 953

Finansnettots sammansättning, Mkr

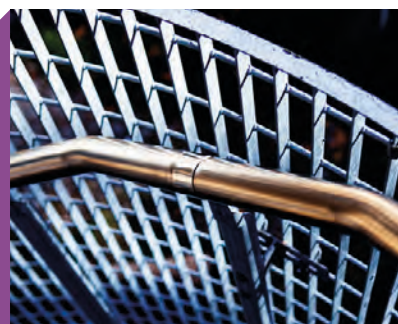
	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnad lån	-126,3	-113,1
Valutakursförändring på utländsk upplåning	57,4	-25,1
Värdeförändring valutaderivat	-57,4	25,1
Räntenetto derivat	-7,7	-7,9
Kursdifferens placeringar	-2,8	-11,0
Övriga ränteintäkter och kostnader	9,7	7,4
Övriga finansiella kostnader	-15,6	-16,7
Aktiverad räntekostnad projekt	5,8	5,9
Redovisat finansnetto	-136,9	-135,4
Värdeförändring finansiella instrument	56,0	-19,8
Totalt finansnetto	-80,9	-155,2

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	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
2020	-	3 888	-	5 104	-	-527	-	4 577
2021	4 110	1 700	5 626	1 700	-570	306	5 056	2 006
2022	2 350	2 351	1 849	1 850	203	203	2 052	2 053
2023	2 427	1 685	1 412	970	93	48	1 505	1 018
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	200	-	200	-	-	-	200	-
2031 och senare	1 645	1 143	1 645	1 143	100	100	1 745	1 243
Summa	14 282	14 117	14 282	14 117	0	0	14 282	14 117

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	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Bostadsobligationer	1 127	1 121	-	-	-	-	1 127	1 121
Totalt finansiella placeringar	1 127	1 121	-	-	-	-	1 127	1 121
Ränteswap	-	-	-65	-61	-	-	-65	-61
Räntevalutaswap	-	-	-27	18	-	-	-27	18
Elterminer	51	3	-	-	-	-	51	3
Totalt finansiella derivat	51	3	-92	-43	-	-	-41	-40

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

	2020-12-31		2019-12-31	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Koncernkontokredit	110	110	243	243
Depositioner enligt CSA-avtal	-	-	-	-
Företagscertifikat	2 300	2 300	2 525	2 525
Obligationer i fast ränta	9 751	10 253	8 751	9 119
Obligationer i rörlig ränta	1 515	1 501	1 936	1 921
Finansiella skulder omräknade till balansdagens kurs				
Realränteobligationer	195	195	193	193
Obligationer i utländsk valuta	411	437	469	484
Totalt	14 282	14 796	14 117	14 485

Kvartalsöversikt

Resultaträkning, Mkr

	2020	2020	2020	2020	2019	2019	2019	2019
	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1
Kvartalsöversikt								
Intäkter från fastighetsförvaltning	657	577	601	558	629	551	545	536
Fastighetskostnader	-241	-114	-165	-140	-243	-121	-125	-140
Driftöverskott	416	463	436	419	385	430	420	396
Central administration	-15	-12	-14	-15	-13	-13	-16	-14
Finansnetto	-39	-36	-32	-30	-42	-36	-31	-27
Förvaltningsresultat	362	415	390	374	331	381	373	355
Resultat fastighetsförsäljningar realiserade	0	-	-	-	3	1	-	-
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter orealiserade	98	46	-473	-130	705	21	9	11
Värdeförändringar finansiella instrument orealiserade	6	-3	0,3	53	5	-4	-5	-16
Resultat före skatt	466	458	-83	296	1 044	399	377	350
Skatt	-104	-97	15	-63	-216	-84	-79	-74
Resultat efter skatt	362	361	68	233	828	315	298	276

Balansräkning, Mkr

	2020	2020	2020	2020	2019	2019	2019	2019
	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1
Kvartalsöversikt								
Förvaltningsfastigheter	29 618	29 171	28 903	29 113	29 037	27 980	27 749	27 480
Övriga finansiella placeringar	881	1 003	1 003	639	855	950	645	975
Övriga anläggningstillgångar	74	101	129	169	90	123	85	77
Omsättningstillgångar	881	448	435	575	855	445	430	321
Summa tillgångar	31 454	30 723	30 470	30 496	30 814	29 498	28 909	28 853
Eget kapital	12 409	12 047	11 686	12 324	12 091	11 263	10 948	11 205
Uppskjutna skatteskulder	3 637	3 554	3 510	3 570	3 548	3 355	3 314	3 280
Derivat	107	96	100	97	91	113	106	95
Räntebärande skulder	14 311	14 142	14 266	13 631	14 149	13 918	13 708	13 446
Ej räntebärande skulder	991	884	909	874	935	849	833	827
Summa eget kapital och skulder	31 454	30 723	30 470	30 496	30 814	29 498	28 909	28 853

Nyckeltal

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

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

	2020	2020	2020	2020	2019	2019	2019	2019
	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1
Fastighetsrelaterade nyckeltal								
Överskottsgrad, %	63,4	80,2	72,7	75,0	61,6	78,2	76,9	74,0
Direktavkastning, %	5,7	5,9	5,8	5,7	5,7	5,8	5,8	5,8
Uthyrningsgrad, %	98,5	98,5	98,5	98,5	98,5	98,3	98,3	98,7
Lokalarea, kvm/1000	1 090	1 087	1 087	1 084	1 090	1 092	1 093	1 093
Hyra per kvadratmeter, kr	1 948	1 952	1 920	1 913	1 885	1 855	1 839	1 808
Investeringar inklusive fastighetsförvärv, Mkr	353	222	263	206	367	221	260	181
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, Mkr	29 618	29 171	28 903	29 113	29 037	27 980	27 749	27 480



Moderbolaget, Mkr

Resultaträkning i sammandrag

	Okt-dec 2020	Okt-dec 2019	Helår 2020	Helår 2019
Hysesintäkter	504	497	2 024	1 948
Övriga intäkter	123	102	255	203
Nettoomsättning	627	599	2 279	2 151
Driftkostnader	-230	-237	-633	-609
Avskrivningar i förvaltningsfastigheter	-196	-198	-739	-728
Bruttoresultat	201	164	907	814
Central administration	-15	-13	-56	-56
Resultat fastighetsförsäljningar	3	3	3	11
Rörelseresultat	189	154	854	769
Resultat från finansiella investeringar				
Finansnetto	-34	-36	-84	-152
Resultat efter finansiella poster	155	118	770	617
Bokslutsdispositioner	-73	-35	-73	-35
Skatt på periodens resultat	-20	-18	-153	-126
Årets/periodens resultat	62	65	544	456

Balansräkning i sammandrag

	2020-12-31	2019-12-31
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	15 694	15 447
Övriga anläggningstillgångar	2 135	2 170
Summa anläggningstillgångar	17 829	17 617
Summa omsättningstillgångar	884	817
Summa tillgångar	18 713	18 434
Eget kapital	1 026	1 052
Obeskattade reserver	1 646	1 574
Räntebärande skulder	14 282	14 117
Icke räntebärande skulder	1 759	1 691
Summa eget kapital och skulder	18 713	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

Ett antal nya standarder och tolkningar träder i kraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2020 och har inte tillämpats vid upprättande av denna finansiella rapport. Dessa nya standarder och tolkningar väntas inte ha en väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter på innevarande eller kommande perioder och inte heller på framtida transaktioner. Ändrade IFRS-regler och tolkningar som ännu inte har börjat tillämpas (IFRIC) förväntas inte ha någon betydande påverkan på de finansiella rapporterna.

Övrigt

Fusion av dotterbolagen Specialfastigheter Lejonet 11 AB och Specialfastigheter F-öarna 6 AB har påbörjats och beräknas slutföras under februari 2021. En ny CFO, Claes Rasmuson, tillträdde i december i bolaget.

Händelser efter periodens utgång

Inga andra väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

Linköping den 19 februari 2021
Specialfastigheter Sverige AB

Åsa Hedenberg
Verkställande direktör

Denna rapport har ej varit föremål för revisorernas granskning

*Säkra
fastigheter –
stabila 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

Claes Rasmuson

CFO

Telefon 010-788 62 04

E-post claes.rasmuson@specialfastigheter.se

Planerade rapporttillfällen

Årsredovisning 2020

12 mars 2021

Delårsrapport januari-mars

20 april 2021

Delårsrapport januari-juni

14 juli 2021

Delårsrapport januari-september

20 oktober 2021

Årsstämma

Digital årsstämma

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