

Q1 2021

SPECIALFASTIGHETER DELÅRSRAPPORT

1 JANUARI – 31 MARS 2021

”Stabilt förvaltningsresultat och ökad projektvolym.”

Hysesintäkter, Mkr

591

558 Mkr Q1 2020

Förvaltningsresultat, Mkr

375

374 Mkr Q1 2020

Marknadsvärde, Mkr

29 868

29 618 Mkr 2020-12-31

- **Hysesintäkterna** ökade med 5,9 % till 591 (558) Mkr
- **Förvaltningsresultatet** ökade marginellt till 375 (374) Mkr
- **Värdeförändringarna** på fastigheterna uppgick till 10 (-130) Mkr och värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -14 (53) Mkr
- **Periodens resultat efter skatt** uppgick till 307 (233) Mkr
- **Marknadsvärdet** på fastigheter ökade till 29 868 (29 618) Mkr

Viktiga händelser från kvartalet

- Vi ser en klart ökande trend gällande vår projektvolym, bland annat beroende på ett flertal stora ny- och ombyggnationer för Kriminalvården
- 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

	Jan-mar 2021	Jan-mar 2020	Helår 2020
Intäkter från fastighetsförvaltning, Mkr	591	558	2 393
Förvaltningsresultat, Mkr	375	374	1 541
Periodens resultat, Mkr	307	233	888
Investeringar inklusive fastighetsförvärv, Mkr	240	203	1 044
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, Mkr	29 868	29 113	29 618
Överskottsgrad, %	71,5	75,0	72,5
Direktavkastning, %	5,8	5,7	5,9
Uthyrningsgrad, %	98,5	98,5	98,5
Belåningsgrad, % ¹⁾	44,0	44,1	45,5
Räntetäckningsgrad, kassaflödesbaserad, ggr	11,5	11,7	7,9
Koldioxidutsläpp, ton ²⁾	949,2	988,9	3 262,5

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 2021 års fastighetsbestånd, för jan-feb 2021 och jan-feb 2020. Koldioxidutsläpp för helår 2020 rapporteras med 2020 års fastighetsbestånd.



SPECIALFASTIGHETER
EN SÄKER VÄRD

Specialfastigheter – bäst på säkerhetsfastigheter

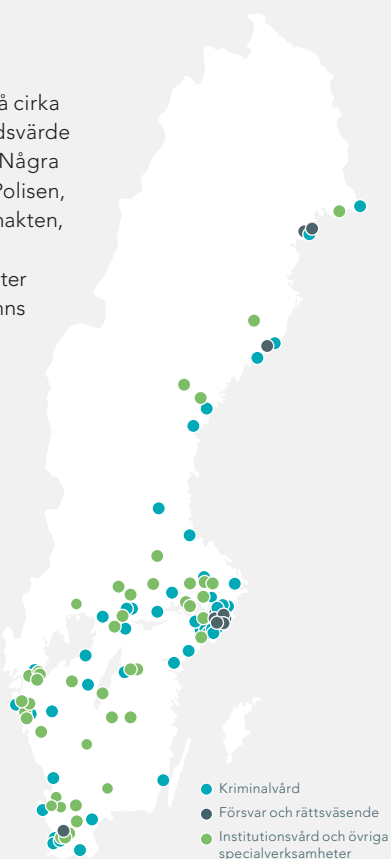
Specialfastigheter äger och förvaltar bland annat kriminalvårdsanstalter, ungdomshem, domstolsbyggnader och polisfastigheter. Det är speciella verksamheter som ställer höga krav, framför allt på säkerhet. Vi är en säker, trygg och aktiv fastighetsägare med fokus på långsiktiga relationer. I ett nära 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 30 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. De finns därför spridda över hela landet, från Ystad i söder till Haparanda i norr. Vi har 168 medarbetare och fastigheter i 64 kommuner.

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+ (Standard & Poor's). Genomsnittlig återstående löptid för vår kontraktspportfölj 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 kompetensförsörjning

Stabil verksamhet med fortsatt stark finansiell ställning

Vår fastighetsportfölj fortsätter att öka i värde, den finansiella ställningen är stark och vi levererar ett stabilt förvaltningsresultat. Coronapandemins påverkan på vår verksamhet är även detta kvartal mycket begränsad.

Stabil verksamhet

Marknadsvärdet på våra fastigheter har ökat med 250 Mkr detta kvartal, där nya investeringar står för den största delen. Hyresintäkter, driftöverskott och förvaltningsresultat ligger i princip på samma nivå som motsvarande period föregående år. Vår finansiella ställning är fortsatt stark, med en soliditet på 40 procent.

Ökad efterfrågan

Vi ser en fortsatt ökad efterfrågan på säkerhetsfastigheter och har tillsammans med våra kunder planerat för nya projekt och ökad hantering av säkerhetsfrågor på såväl kontor som institutioner och anstalter. Under det första kvartalet har vi uppnått vår största projektvolym hittills. För vår kund Kriminalvården bygger vi skyndsamt tillfälliga boendelokaler på flera anstalter och några är redan inflyttningsklara. Den långsiktiga planeringen med mer permanenta lösningar inom befintliga anstalter fortgår parallellt. Flera större projekt för Statens institutionsstyrelse är i slutskedet och projekteringen av tre polishus i olika delar av landet fortskrider enligt plan.

Hög underhållstakt

Det pågår och planeras för flera projekt inom underhåll och kund-

passningar i olika delar av fastighetsportföljen. Vi ser inga tecken på den befarade lägre efterfrågan på kontorslokaler post coronapandemin, utan våra kunder som prioriterar säkerhet uttrycker snarare behov av att utöka sina kontorsytor när de medarbetare som arbetat hemifrån återvänder till arbetsplatserna.

Goda finansieringsvillkor

Under första kvartalet har kreditspreadarna varit stabila medan den långa marknadsräntan har gått upp. Ränteuppgången drivs av utvecklingen i USA där förhoppningar om en stark återhämtning av ekonomin driver upp inflationsförväntningarna. Högre marknadsräntor i USA påverkar även andra länder inklusive Sverige. Vi har refinansierat en miljard kronor i obligationer, där räntan på de nyupptagna obligationerna är lägre än på de som förfallit, vilket innebär att vår snittränta sjunkit trots marknadsräntans uppgång. Våra företagscertifikat har fortsatt emitteras till en tremånadersränta på noll procent.

Nettonollutläpp 2045

Styrelsen har beslutat att Specialfastigheter ska ha ett långsiktigt mål om nettonollutsläpp av koldioxid från vår



värdekedja 2045. Det är i linje med Sveriges klimatmål och Parisavtalet. Målet kommer att brytas ned i vetenskapsbaserade delmål och hur vi ska nå målet formuleras i en färdplan.

Sammanfattningsvis kan konstateras att vår verksamhet går mycket bra och knappt alls har påverkats av pandemin. Snarare har både pandemin och ökade säkerhetsbehov påskyndat beslut från våra kunder med fortsatt framdrift i våra affärer som följd.

Åsa Hedenberg, vd

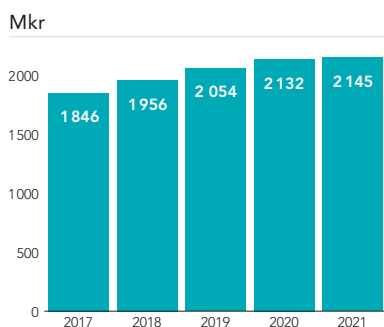


Rapport över totalresultat Koncernen, Mkr

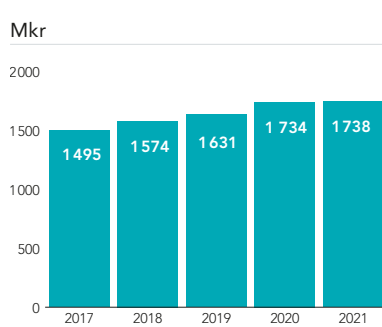
	Jan-mar 2021	Jan-mar 2020	Helår 2020
Hysesintäkter	540	527	2 132
Övriga intäkter	51	31	261
Intäkter från fastighetsförvaltning	591	558	2 393
Driftkostnader	-139	-106	-520
Underhåll	-17	-21	-91
Fastighetsskatt	-12	-12	-48
Driftöverskott	423	419	1 734
Central administration	-13	-15	-56
Finansnetto	-35	-30	-137
Förvaltningsresultat	375	374	1 541
Resultat fastighetsförsäljningar realiserade	-	-	0
Värdoförändring förvaltningsfastigheter orealiserade	10	-130	-459
Värdoförändring finansiella instrument orealiserade	-14	53	56
Resultat före skatt	371	297	1 138
Skatt	-64	-64	-250
Periodens resultat	307	233	888
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	307	233	888
Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare, SEK	153,50	116,50	444,00
Övrigt totalresultat			
Periodens resultat	307	233	888
Summa övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	307	233	888
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	307	233	888

Femårsöversikt 2017–2021

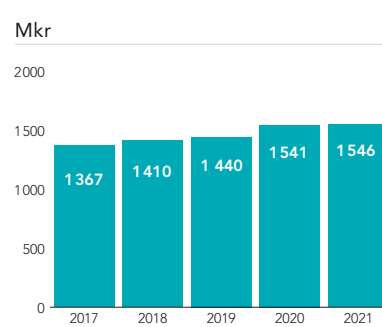
Totala hyresintäkter



Driftöverskott



Förvaltningsresultatet



Kommentarer resultaträkning

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

Intäkter från fastighetsförvaltning 591 (558) Mkr

Hysesintäkterna ökade till 540 (527) Mkr till följd av nya hyresavtal i samband med färdigställda projekt hos främst SiS på bland annat Folåsa, Ljungaskog och Hässleholm. Övriga intäkter steg till 51 (31) Mkr, vilket huvudsakligen beror på att intäkterna från kundanpassningar har ökat.

Fastighetskostnader 168 (140) Mkr

Våra fastighetskostnader ökade med 28 Mkr. Merparten av dessa kostnader avser kundanpassningar och media, som vi fakturerar kund. Kostnaden för oljeanvändning samt vår egen el har ökat. Kostnader för snö- och halkbekämpningen är 4 Mkr högre än motsvarande period föregående år.

Driftöverskott 423 (419) Mkr

Driftöverskottet är något högre än föregående år, där våra ökade intäkter är den främsta förklaringen. Överskottsgraden är lägre, 71,5 % (75,0 %), vilket beror på fler kundanpassningar samt ökade fastighetskostnader.

Finansiella intäkter och kostnader -35 (-30) Mkr

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

Förvaltningsresultat 375 (374) Mkr

Förvaltningsresultatet är i nivå med föregående år.

Värdeförändringar -4 (-77) Mkr

Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 10 (-130) Mkr och för finansiella instrument till -14 (53) Mkr. Derivatens värdeförändring är en följd av förändrade elpriser

och förändrade räntenivåer. Sänkta direktavkastningskrav bidrar positivt till den orealiserade värdeförändringen på förvaltningsfastigheter, men kortare återstående avtalstider, ökat underhåll och driftkostnader på några fastigheter får negativ effekt och motverkar delvis ökningen.

För mer information se sidan 8.

Skatt -64 (-64) Mkr

Posten skatt består av aktuell skatt -27 (-41) Mkr och uppskjuten skatt -37 (-23) Mkr.

Resultat efter skatt 307 (233) Mkr

Periodens resultat, som är högre än motsvarande period föregående år, beror främst på högre orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheterna.



Koncernens balansräkning, Mkr

	2021-03-31	2020-03-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	29 868	29 113	29 618
Nyttjanderättstillgångar	28	31	28
Övriga materiella anläggningstillgångar	4	5	3
Derivat	58	130	40
Övriga finansiella placeringar	912	639	881
Övriga långfristiga fordringar	3	3	3
Summa anläggningstillgångar	30 873	29 921	30 573
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	13	23	433
Derivat	6	9	27
Övriga finansiella placeringar	302	301	303
Skattefordran	2	-	-
Övriga fordringar	115	46	93
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	22	23
Likvida medel*	493	174	2
Summa omsättningstillgångar	956	575	881
Summa tillgångar	31 829	30 496	31 454
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Summa eget kapital	12 716	12 324	12 409
Skulder			
Långfristiga skulder			
Gröna obligationer	1 247	1 246	1 246
Räntebärande skuld nyttjanderätter	28	31	28
Övriga långfristiga räntebärande skulder	9 950	8 209	9 036
Derivat	94	97	107
Uppskjutna skatteskulder	3 674	3 570	3 637
Summa långfristiga skulder	14 993	13 153	14 054
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	3 225	4 145	4 000
Leverantörsskulder	121	113	193
Skatteskuld	-	5	12
Derivat	0	0	1
Övriga skulder	131	123	136
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	643	633	649
Summa kortfristiga skulder	4 120	5 019	4 991
Summa skulder	19 113	18 172	19 045
Summa eget kapital och skulder	31 829	30 496	31 454

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

Förändring av eget kapital, Mkr

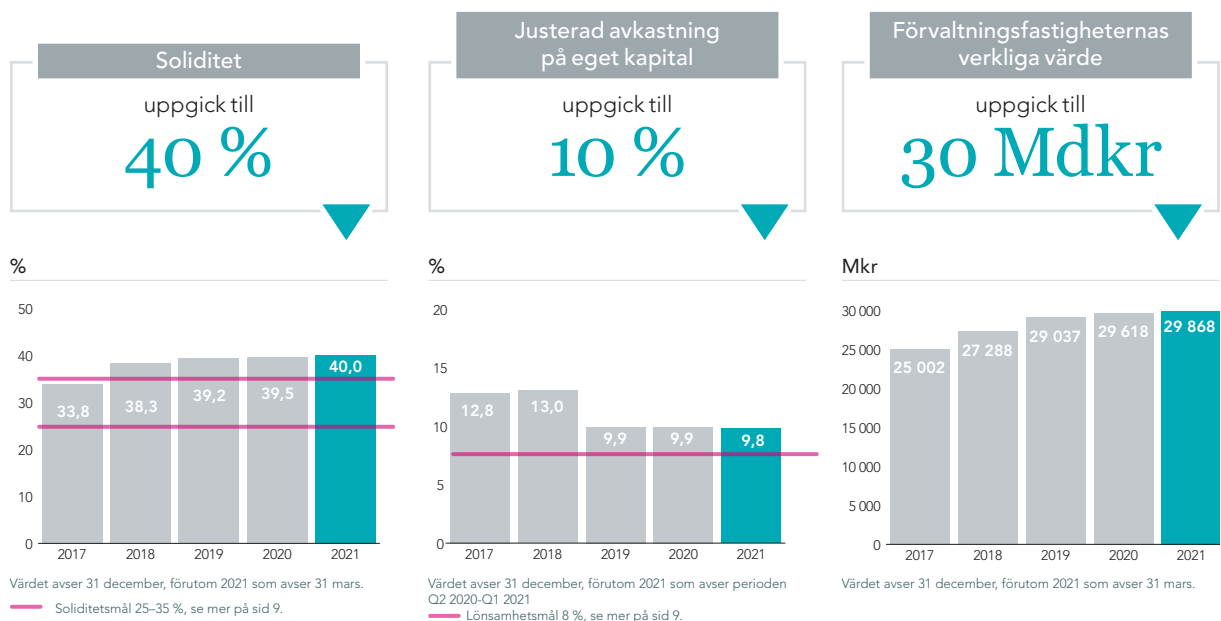
	2021-03-31	2020-03-31	2020-12-31
Belopp vid periodens ingång	12 409	12 091	12 091
Totalresultat för perioden	307	233	888
Utdelning	-	-	- 570
Belopp vid periodens utgång	12 716	12 324	12 409

Anm: Aktiekapitalet består av 2 000 000 aktier

Hänförligt till:

Moderbolagets aktieägare	12 716	12 324	12 409
Minoritetsintressen	-	-	-

Inga övriga säkerheter och eventalförpliktelser finns.



Kommentarer balansräkning

Inom parentes redovisas utgående balans per 2020-12-31.

Investeringar 240 (1 041) Mkr

Koncernens investeringar i fastighetsprojekt uppgick under perioden till 240 Mkr, vilket är 37 Mkr mer än motsvarande period föregående år.

Förvärv - (3) Mkr

Inga förvärv har skett under första kvartalet.

Avyttringar - (4) Mkr

Inga avyttringar har skett under perioden.

Förvaltningsfastigheternas verkliga värde 29 868 (29 618) Mkr

Vid första kvartalets utgång uppgick bedömt värde till 29 868 Mkr, vilket är en ökning med 250 Mkr jämfört med årsskiftet. Främsta förklaringen till ökningen är investeringar i pågående projekt. Periodens orealiserade värdeförändring uppgår till 10 Mkr och förklaras främst av sänkta direktavkastningskrav, kortare återstående avtalstid samt ökade drift- och underhållskostnader. Många av våra fastigheter är säkerhetsfastigheter med begränsad alternativ användning. Avtalets längd påverkar bedömt fastighetsvärde, som minskar i takt med att avtalen blir kortare. Efterfrågan för vår typ av fastigheter med långa hyresavtal och säker motpart bedöms fortsatt mycket god och har föranlett en sänkning av direktavkastningskravet med 0,10 procentenheter på fastigheter med återstående avtalstid över sju år. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för fastighetsportföljen uppgår till 5,10 procent, vilket innebär en sänkning med 0,10 procentenheter jämfört med årsskiftet.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	Jan-mar 2021	Jan-mar 2020
Verkligt värde vid periodens början	29 618	29 037
+ Investeringar inkl. aktiverade ränteutgifter	240	203
+ Förvärv	-	3
- Försäljningar	-	-
+ Orealiserad värdeförändring	10	-130
Verkligt värde vid periodens slut	29 868	29 113
Orealiserade värdeförändringar	10	-130
varav förändrad kalkylränta, direktavkastning och bedömd marknadshyra	300	-24
varav övrig förändring driftnetto	-290	-106

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 4,75 (4,75) och 5,00 (5,00) procent. Direktavkastningskravet ligger huvudsakligen mellan 4,35 (4,50) och 9,10 (9,10) procent beroende på var fastigheterna är belägna.

Övriga finansiella placeringar

912 (881) Mkr

Övriga finansiella placeringar, 912 Mkr, består av bostadsobligationer om 821 (824) Mkr och deposition av likvida medel enligt CSA-avtal med 91 (57) Mkr. Totala placeringen i bostadsobligationer är 1 123 (1 127) Mkr varav 302 (303) Mkr är kortfristiga och redovisas i posten Övriga finansiella placeringar.

Räntebärande skulder

14 450 (14 311) Mkr

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

För mer information se sidan 17.



Folåsa ungdomshem utanför Vikingstad

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 2020	Utfall Q1 2021	Mål 2021	Mål 2025
Kapitalstruktur Soliditet i intervallet 25-35 procent.	39 %	40 %	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.	1 041 Mkr¹	190 Mkr²	1 200 Mkr	1 200 Mkr
Mål som mäts på helår				
Bäst på säkerhet Bibehållet certifikat för informationssäkerhet (ISO 27001:2013).	Godkänd revision, mål uppfyllt	Mäts i Q2	Bibehållen certifiering	Bibehållen certifiering
Miljö och klimat Minska koldioxidutsläpp med 75 % mellan år 2012 och 2030. (År 2012: 9 kg CO ₂ /m ² Atemp).	Minskning med 67 % (från 2012)	Mäts på helår	Minskning med 70 % (från 2012)	Vetenskapsbaserade CO ₂ -mål för hela värdekedjan satta
Aktiv kompetensförsörjning Attraktivare arbetsgivare genom höjt eNPS (employee Net Promotor Score)	eNPS 5	Mäts på helår	eNPS minst 7	eNPS minst 11

¹ Målet uppnåddes inte då ett antal planerade projekt försenats, men volymen bedöms öka under 2021. Målet för 2020 inkluderade underhåll, detta är exkluderat från 2021 och framåt.

² Investeringar inklusive underhåll uppgick till 240 Mkr.

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

	Jan-mar 2021	Jan-mar 2020	Helår 2020
Löpande verksamheten			
Driftöverskott	423	419	1 734
Central administration	-13	-15	-56
Finansnetto	-35	-30	-137
Återläggning kursförändring	2	0	-14
Återläggning avskrivningar	1	1	7
Betald inkomstskatt	-41	-42	-154
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	337	333	1 380
Förändring av rörelsekapital			
Förändring av fordringar	392	436	-23
Förändring av övriga kortfristiga skulder	-78	-59	49
Summa förändring av rörelsekapital	314	377	26
Kassaflöde från den löpande verksamheten	651	710	1 406
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-3	-3
Investering i förvaltningsfastigheter	-240	-203	-1 041
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	-	4
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1	-1	-1
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-241	-207	-1 041
Finansieringsverksamheten			
Placering bostadsobligationer	-	204	2
Upptagna lån	3 675	4 196	14 933
Amortering av lån	-3 594	-4 730	-14 729
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare	-	-	-570
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	81	-330	-364
Periodens kassaflöde	491	173	1
Likvida medel vid årets början	2	1	1
Likvida medel vid periodens slut	493	174	2

Pågående projekt

Pågående större investeringsprojekt över 20 Mkr, 2021-03-31

Fastighetsnamn	Kund	Projektbeskrivning	Tillkommande yta, kvm
Marieholm 1:8	Kriminalvården	Nybyggnation av fyra typhus, entrébyggnad samt infrastruktur vid anstalten Rödjan.	9 400
Annestorp 4:74	Kriminalvården	Nybyggnation av huvudbyggnad samt boendeavdelning med 77 platser vid anstalten Sagsjön.	8 500
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
Skenäs 1:19	Kriminalvården	Nybyggnation av tre typhus, entrébyggnad samt infrastruktur inom kriminalvårdsanstalten Skenäs. Ett typhus är färdigställt och överlämnat till kund.	7 505
Hall 4:15	Kriminalvården	Nybyggnation vid anstalten Hall. Förberedande arbeten har utförts, produktionen för nybyggnad har inletts och ska vara färdigställd i slutet av 2022.	7 500
Östanå 6	Kriminalvården	Nybyggnation av två typhus samt infrastruktur vid anstalten 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
Svartsjö 1:60	Kriminalvården	Tillfällig kapacitetsökning vid anstalten Svartsjö innefattande 48 boendeplatser samt program- och sysselsättningslokaler.	2 110
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. Lokalerna är överlämnade till kund.	1 950
Bergsjön 21:1	SiS	Om- och tillbyggnad av boendeavdelningar och gemensamma utrymmen vid Björkbacken ungdomshem. Projektet är färdigställt och överlämnat till kund.	1 491
Pile 1:7, 1:10	Kriminalvården	Tillfällig kapacitetsökning vid anstalten Tygelsjö omfattande 24 boendeplatser samt program- och sysselsättningslokaler. Lokalerna är överlämnade till kund.	1 413
Lindhov 15:3, Lindhov 15:19	Kriminalvården	Tillfällig kapacitetsökning vid anstalten Asptuna innefattande 24 boendeplatser samt program- och sysselsättningslokaler.	1 280
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 Folåsa ungdomshem. Skolan är färdigställd och överlämnad till kund.	863
Gräskärr 1:1	SiS	Tillbyggnad av skola vid Ljungbacken ungdomshem. Skolan är färdigställd.	862
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 2021-03-31

Total investeringsvolym pågående projekt, Mkr

Beräknad

3 821 (1 994)

Varav upparbetad

47 % (67 %)



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 långivare 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 mars 2021 var portföljens snittränta för lån och derivat 0,88 (1,02) procent och den genomsnittliga räntebindningstiden var 4,6 (4,4) år.

Kapitalbindningstiden var 4,8 (4,9) år och med hänsyn till outnyttjade kreditlöften var kapitalbindningstiden 5,8 (5,7) år. Värdeförändringar i finansiella instrument sedan årsskiftet uppgick till -14 (53) Mkr som hänförs till värdeförändring i räntederivat med 11 (13) Mkr och elterminer med -25 (40) 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	
	2021-03-31	2020-03-31	2021-03-31	2020-03-31
Deposition enligt CSA	-	-	-91	-24
Koncernkontokredit	500	500	-493	-174
Garanterade kreditlöften	4 750	4 750	-	-
Företagscertifikat	5 000	5 000	2 525	2 225
MTN-program	13 000	13 000	11 255	10 675
Private Placements	956	956	646	646
Repolån	1 100	1 100	0	200
Placering	-1 100	-1 100	-1 100	-1 100
Totalt	24 206	24 206	12 742	12 448

Finansnettots sammansättning, Mkr

	2021-03-31	2020-03-31
Räntekostnad lån	-29,5	-29,5
Valutakursförändring på utländsk upplåning	-25,0	-28,6
Värdeförändring valutaderivat	25,0	28,6
Räntenetto derivat	-0,6	-0,1
Kursdifferens placeringar	-4,0	-0,9
Övriga ränteintäkter och kostnader	2,1	2,1
Övriga finansiella kostnader	-4,4	-4,1
Aktiverad räntekostnad projekt	1,6	2,6
Redovisat finansnetto	-34,8	-29,9
Värdeförändring finansiella instrument	-14,0	52,8
Totalt finansnetto	-48,8	22,9

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	
	2021-03-31	2020-03-31	2021-03-31	2020-03-31	2021-03-31	2020-03-31	2021-03-31	2020-03-31
2020	-	3 145	-	4 360	-	-527	-	3 833
2021	3 225	1 700	4 739	1 700	-545	306	4 194	2 006
2022	2 351	2 351	1 850	1 849	203	203	2 053	2 052
2023	2 450	1 712	1 437	999	68	48	1 505	1 047
2024	1 977	1 976	1 977	1 976	174	-130	2 151	1 846
2025	2 199	1 000	2 199	1 000	-	-	2 199	1 000
2026	374	374	374	374	-	-	374	374
2027	-	-	-	-	-	-	-	-
2028	-	-	-	-	-	-	-	-
2029	-	-	-	-	-	-	-	-
2030	200	-	200	-	-	-	200	-
2031 och senare	1 646	1 342	1 646	1 342	100	100	1 746	1 442
Summa	14 422	13 600	14 422	13 600	0	0	14 422	13 600

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	
	2021-03-31	2020-03-31	2021-03-31	2020-03-31	2021-03-31	2020-03-31	2021-03-31	2020-03-31
Bostadsobligationer	1 123	1 120	-	-	-	-	1 123	1 120
Totalt finansiella placeringar	1 123	1 120	-	-	-	-	1 123	1 120
Ränteswap	-	-	-53	-69	-	-	-53	-69
Räntevalutaswap	-	-	-4	68	-	-	-4	68
Elterminer	26	43	-	-	-	-	26	43
Totalt finansiella derivat	26	43	-57	-1	-	-	-31	42

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 2020, Not 1 Koncernen.

Redovisat värde per kategori

	2021-03-31		2020-03-31	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Koncernkontokredit	-	-	-	-
Depositioner enligt CSA-avtal	-	-	-	-
Företagscertifikat	2 525	2 525	2 225	2 224
Obligationer i fast ränta	9 751	10 062	8 751	9 268
Obligationer i rörlig ränta	1 514	1 501	1 935	1 921
Finansiella skulder omräknade till balansdagens kurs				
Realränteobligationer	196	196	192	192
Obligationer i utländsk valuta	436	459	497	533
Totalt	14 422	14 743	13 600	14 138

Kvartalsöversikt

Resultaträkning, Mkr

	2021	2020	2020	2020	2020	2019	2019	2019
Kvartalsöversikt	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2
Intäkter från fastighetsförvaltning	591	657	577	601	558	629	551	545
Fastighetskostnader	-168	-241	-114	-165	-140	-243	-121	-125
Driftöverskott	423	416	463	436	419	385	430	420
Central administration	-13	-15	-12	-14	-15	-13	-13	-16
Finansnetto	-35	-39	-36	-32	-30	-42	-36	-31
Förvaltningsresultat	375	362	415	390	374	331	381	373
Resultat fastighetsförsäljningar realiserade	-	0	-	-	-	3	1	-
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter orealiserade	10	98	46	-473	-130	705	21	9
Värdoförändringar finansiella instrument orealiserade	-14	6	-3	03	53	5	-4	-5
Resultat före skatt	371	466	458	-83	296	1 044	399	377
Skatt	-64	-104	-97	15	-63	-216	-84	-79
Resultat efter skatt	307	362	361	68	233	828	315	298

Balansräkning, Mkr

	2021	2020	2020	2020	2020	2019	2019	2019
Kvartalsöversikt	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2
Förvaltningsfastigheter	29 868	29 618	29 171	28 903	29 113	29 037	27 980	27 749
Övriga finansiella placeringar	912	881	1 003	1 003	639	855	950	645
Övriga anläggningstillgångar	94	74	101	129	168	90	123	85
Omsättningstillgångar	956	881	448	435	576	855	445	430
Summa tillgångar	31 829	31 454	30 723	30 470	30 496	30 814	29 498	28 909
Eget kapital	12 716	12 409	12 047	11 686	12 324	12 091	11 263	10 948
Uppskjutna skatteskulder	3 674	3 637	3 554	3 510	3 570	3 548	3 355	3 314
Derivat	94	107	96	100	97	91	113	106
Räntebärande skulder	14 450	14 311	14 142	14 266	13 630	14 149	13 918	13 708
Ej räntebärande skulder	895	991	884	909	875	935	849	833
Summa eget kapital och skulder	31 829	31 454	30 723	30 470	30 496	30 814	29 498	28 909

Nyckeltal

	2021	2020	2020	2020	2020	2019	2019	2019
Finansiella nyckeltal	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2
Avkastning på eget kapital, %	9,8	11,8	11,4	10,9	13,7	14,7	16,4	17,1
Justerad avkastning på eget kapital, %	9,6	9,9	10,1	9,7	9,5	9,8	10,3	10,2
Soliditet, %	40,4	39,5	39,2	38,4	40,4	39,2	38,2	37,9
Belåningsgrad, %*	44,0	45,5	44,5	45,5	44,1	45,9	45,6	45,7
Räntetäckningsgrad, kassaflödesbaserad, ggr	11,5	5,9	7,9	8,2	11,7	9,9	11,3	10,8
Genomsnittlig ränta, %	0,88	0,92	1,03	1,07	1,02	0,90	0,92	0,91
Genomsnittlig räntebindningstid, år	4,6	4,3	4,6	4,7	4,4	4,0	3,9	3,1
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	5,8	5,5	5,8	6,0	5,7	5,4	5,3	4,3

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

	2021	2020	2020	2020	2020	2019	2019	2019
Fastighetsrelaterade nyckeltal	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2
Överskottsgrad, %	71,5	63,4	80,2	72,7	75,0	61,6	78,2	76,9
Direktavkastning, %	5,8	5,7	5,9	5,8	5,7	5,7	5,8	5,8
Uthyrningsgrad, %	98,5	98,5	98,5	98,5	98,5	98,5	98,3	98,3
Lokalarea, kvm/1000	1 098	1 090	1 087	1 087	1 084	1 090	1 092	1 093
Hyra per kvadratmeter, kr	1 898	1 948	1 952	1 920	1 913	1 885	1 855	1 839
Investeringar inklusive fastighetsförvärv, Mkr	240	353	222	263	203	367	221	260
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, Mkr	29 868	29 618	29 171	28 903	29 113	29 037	27 980	27 749



Moderbolaget, Mkr

Resultaträkning i sammandrag

	Jan-mar 2021	Jan-mar 2020	Helår 2020
Hysesintäkter	533	500	2 024
Övriga intäkter	51	30	255
Nettoomsättning	584	530	2 279
Driftkostnader	-168	-134	-633
Avskrivningar i förvaltningsfastigheter	-192	-176	-739
Bruttoresultat	224	220	907
Central administration	-13	-15	-56
Resultat fastighetsförsäljningar	-	-	3
Rörelseresultat	211	205	854
Resultat från finansiella investeringar			
Finansnetto	-49	22	-84
Resultat efter finansiella poster	162	227	770
Bokslutsdispositioner	-	-	-73
Skatt på periodens resultat	-21	-49	-153
Periodens resultat	141	178	544

Balansräkning i sammandrag

	2021-03-31	2020-03-31	2020-12-31
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	16 892	15 465	15 694
Övriga anläggningstillgångar	1 209	2 030	2 135
Summa anläggningstillgångar	18 101	17 495	17 829
Summa omsättningstillgångar	955	557	884
Summa tillgångar	19 056	18 052	18 713
Eget kapital	1 264	1 230	1 026
Obeskattade reserver	1 679	1 574	1 646
Räntebärande skulder	14 422	13 600	14 282
Icke räntebärande skulder	1 691	1 648	1 759
Summa eget kapital och skulder	19 056	18 052	18 713

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 2020, avsnittet Ett balanserat risktagande.

Redovisningsprinciper

Bolaget följer de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS). Denna delårsrapport för koncernen är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och för moderbolaget i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation 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 2021 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 AB har slutförts den 15 februari 2021.

Händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

Linköping den 20 april 2021
Specialfastigheter Sverige AB

Åsa Hedenberg, verkställande direktör

Denna rapport har ej varit föremål för revisorernas granskning.

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 företaget 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 nettolåneskuld (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

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

