

Q4

SPECIALFASTIGHETER BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

1 JANUARI – 31 DECEMBER 2019

Intäkter, Mkr

2 261

2 138 Mkr Q1-Q4 2018

Driftöverskott, Mkr

1 631

1 574 Mkr Q1-Q4 2018

Resultat, Mkr

1 717

2 423 Mkr Q1-Q4 2018

Marknadsvärde, Mkr

29 037

27 288 Mkr 2018-12-31

- Hyresintäkterna ökade med 5,0 % till 2 054 (1 956) Mkr
- Förvaltningsresultatet ökade med 2,1 % till 1 440 (1 410) Mkr
- Värdeförändringarna på fastigheterna uppgick till 746 (1 404) Mkr och värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -20 (10) Mkr

- Årets resultat efter skatt uppgick till 1 717 (2 423) Mkr
- Marknadsvärdet på fastigheter har ökat till 29 037 (27 288) Mkr

Viktiga händelser från kvartalet

- Två större nybyggnadsprojekt har påbörjats vid kriminalvårdsanstalterna Hall och Skenäs
- Vår rating på AA+ bekräftades av S&P i december
- Vi har nått vårt mångfaldsmål som innebär att 12 % av medarbetarna nu har utländsk bakgrund
- Regeringens budgetproposition innebär ökade anslag till kriminal- och rättsvård, vilket sannolikt kommer leda till investeringar för oss

Specialfastigheter i sammandrag

	Okt-dec 2019	Okt-dec 2018	Helår 2019	Helår 2018
Intäkter från fastighetsförvaltning, Mkr	629	589	2 261	2 138
Förvaltningsresultat, Mkr	331	335	1 440	1 410
Periodens resultat, Mkr	828	929	1 717	2 423
Investeringar inklusive fastighetsförvärv, Mkr	367	249	1 029	882
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, Mkr	29 037	27 288	29 037	27 288
Överskottsgrad, %	61,6	63,7	72,1	73,6
Direktavkastning, %	5,7	5,9	5,8	6,0
Uthyrningsgrad, %	98,5	99,0	98,5	99,0
Belåningsgrad, % ¹⁾	45,9	45,7	45,9	45,7
Räntetäckningsgrad, kassaflödesbaserad, ggr	9,9	11,3	11,0	13,0
Koldioxidutsläpp, ton ²⁾	1 319,5	1 679,7	4 547,4	4 507,9

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.

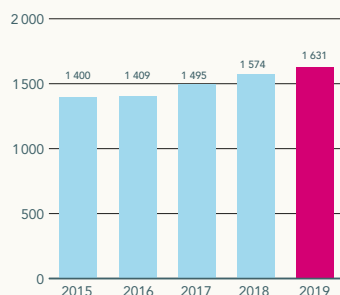
²⁾ Koldioxidutsläpp rapporteras med 2019 års fastighetsbestånd, för jan-dec 2019 och jan-dec 2018. Koldioxidutsläpp för helår 2019 rapporteras med 2019 års fastighetsbestånd.



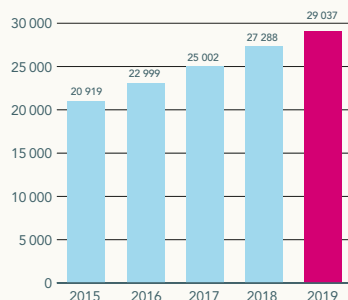
SPECIALFASTIGHETER
EN SÄKER VÄRD

Bäst på säkerhetsfastigheter

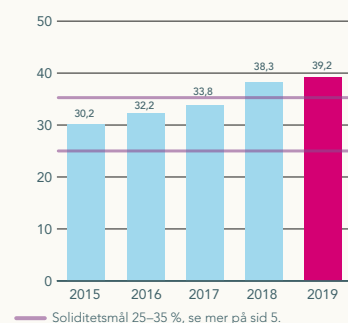
Driftöverskott (Mkr)



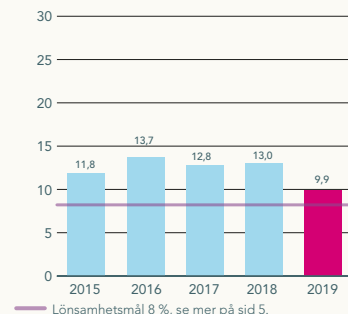
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde totalt (Mkr)



Soliditet (%)



Justerad avkastning på eget kapital (%)



Specialfastigheter äger och förvaltar bland annat kriminalvårdsanstalter, ungdomshem, domstolsbyggnader och polisfastigheter. Det är alla 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.

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.

Vår vision

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

Vår affärsidé

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

Våra kunder och affärsområden

Vi arbetar utifrån tre affärsområden: Kriminalvård, Försvar och rättsväsende

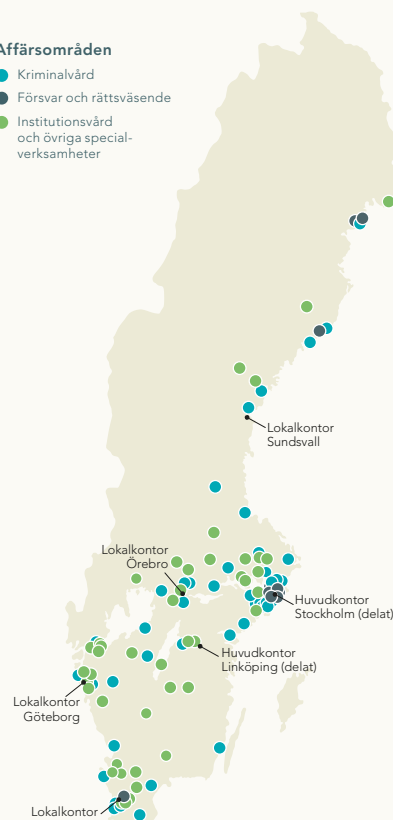
och Institutionsvård och övriga specialverksamheter. Några av våra största kunder är Kriminalvården, Polisen, Statens institutionsstyrelse (SiS), Försvarsmakten, Försvarets materielverk (FMV) och Totalförsvarets forskningsinstitut (FOI). Vi har fastigheter i närmare 70 kommuner och kunderna finns över hela landet – precis som våra drygt 150 medarbetare.

Säkra fastigheter – säkra finanser

Stabila kunder, långa hyresavtal, låg vakansgrad och hög soliditet i kombination med statligt ägande och en ägar-klausul ger oss en mycket hög kreditvärdighet och högst rating av alla svenska fastighetsbolag, AA+. Genomsnittlig återstående löptid för vår kontraktsportfölj var 10,9 år vid utgången av 2019, vilket innebär en fortsatt långsiktig trygghet för bolaget. Vi finansierar delar av vår verksamhet med gröna obligationer.

Affärsområden

- Kriminalvård
- Försvar och rättsväsende
- Institutionsvård och övriga specialverksamheter



Stabilt förvaltningsresultat och ökat marknadsvärde

Förvaltningsresultatet är fortsatt stabilt med högre hyresintäkter genom nytecknade hyresavtal. Värdet på våra fastigheter har ökat med 1,7 miljarder kronor under året där investeringar utgör 1 miljard kronor.

Stabilt förvaltningsresultat och bibehållen rating

Jag är stolt över att Standard & Poor's i december än en gång bekräftat vår starka rating, AA+, ett betyg vi är ensamma om inom fastighetsbranschen och som gör oss till en attraktiv affärspartner. Vi befinner oss på en stark marknad där våra hyresintäkter ökar och vårt förvaltningsresultat är stabilt. Vi har en bra position med långa hyresavtal, låga räntor och stigande fastighetsvärden. Vi går in i 2020 med en stark balansräkning som ger goda förutsättningar för framtida projekt och utveckling.

Stor efterfrågan på säkerhetsfastigheter ökar investeringarna

Våra kunder står inför stora utmaningar med ökade krav på säkerhet vilket skapar efterfrågan på nya verksamhetslokaler. Uthyrningsgraden är fortsatt mycket hög, 98,5 %. Kriminalvården har behov av betydligt fler platser och vi för intensiva diskussioner om hur vi kan bidra till att utöka anstalterna med fler

byggnader. En generell utmaning för våra kunder är att få finansiering som motsvarar behoven. Vår affärsplan för de kommande fem åren visar på en stabil tillväxt med fortsatt fokus på en säker och hållbar affär. En realistisk bedömning är att vi minst ska investera 1,2 miljarder kronor per år.

Nya krafttag för minskade utsläpp

Vi nådde inte riktigt upp till vårt mål om minskade koldioxidutsläpp för inköpt energi. Desto viktigare då att vi under 2020 vill vässa målet ytterligare genom att inkludera koldioxidutsläpp från hela värdekedjan.

Vi arbetar för ett inkluderande, hållbart samhälle

Det är riktigt glädjande att vi uppnått vårt mångfaldsmål för 2019. Vi har nu 12 % medarbetare med utländsk bakgrund jämfört med 10 % då året inleddes. Det är ett sätt för oss att bredda vår kompetens och att bidra till integrationen samt till ett inklude-



rande, hållbart samhälle. Det tjänar både vi och våra intressenter på.

Jag kan konstatera att vi fortsätter ha en viktig roll att fylla såväl i samhället som på fastighetsmarknaden, och ser fram emot det nya decenniet med stor förväntan.

Åsa Hedenberg
Åsa Hedenberg, vd

Våra fem strategiområden

Skapa värde för kund

Vi ska affärsmässigt och kostnadseffektivt tillhandahålla säkra, anpassade lokaler som på ett aktivt sätt bidrar till kundernas verksamhet.

Bäst på säkerhet

Vi ska på ett innovativt och ansvarsfullt sätt tillgodose våra egna och våra kunders krav och förväntningar på kompetens och stöd vad gäller säkerhet.

Långsiktig lönsamhet

Vi ska förvalta fastighetsbeståndet långsiktigt hållbart och totaleffektivt ur ett ägarperspektiv.

Ansvar för miljö och klimat

Vi ska arbeta för att varken människor eller miljö påverkas negativt av vår verksamhet, nu eller i kommande generationer. Vi arbetar särskilt med att uppfylla FN:s globala mål för hållbar utveckling.

Aktiv kompetensförsörjning

Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare som erbjuder en arbetsplats där medarbetarna ständigt utvecklas och känner engagemang. Vi arbetar proaktivt med att analysera och se över vårt kompetensbehov.

Verksamheten under kvartalet

Skapa värde för kund

Affärsområde Kriminalvård

Beläggningen på Kriminalvårdens anstalter och häkten är fortsatt mycket hög. Deras ökade behov av platser kommer kräva stora investeringar och leder troligtvis till fler affärer och ökad projektvolym för Specialfastigheter. Vid anstalten Skenäs pågår bygget av tre typhus, varav två har påbörjats detta kvartal. Även vid anstalten Hall har ett större nybyggnadsprojekt startats.

Affärsområde Försvar & rättsväsende

Våra kunder Försvarsmakten, FMV och MSB påverkas av de intensiva, politiska diskussioner som förs om hur Sveriges försvar ska utvecklas. Vi följer dessa diskussioner noga för att kunna möta våra kunders behov på bästa sätt.

Affärsområde Institutionsvård & övriga specialverksamheter

Under kvartalet har förhandlingar påbörjats med kunder om 25-åriga hyresavtal gällande tre olika fastigheter.

Bäst på säkerhet

Arbetet med säkerhetsskyddsanalysen har fortsatt och vi för dialoger med kunderna i syfte att anpassa befintliga säkerhetsskyddsavtal till den nya säkerhetsskyddslagen.

Långsiktig lönsamhet

Förvaltningsresultatet för kvartalet minskade och uppgick till 331 (335) Mkr. Ökade kostnader för fastighetsdriften innebar ett lägre förvaltningsresultat under fjärde kvartalet. Under kvartalet emitterades två obligationer, en i oktober med ett nominellt belopp på 400 Mkr med en löptid på fyra år med rörlig ränta, samt en obligation i december på 200 Mkr med en löptid på 25 år till en årlig ränta om 1,18 %.

Ansvar för miljö och klimat

Som befarat nådde vi inte vårt utsläppsmål för 2019 att minska våra koldioxidutsläpp för inköpt energi med 56 % (basår 2012). Minskningen för året uppgick till 54 %. Det främsta

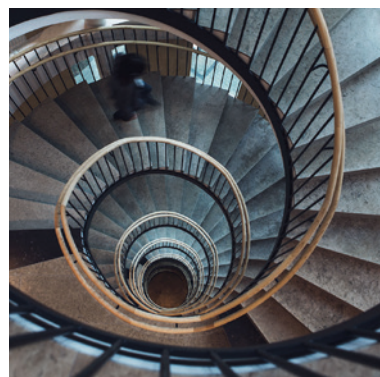
skälet till att vi inte nådde målet är problem med värmeförsörjningen vid en enskild fastighet. Samtidigt har vi dämpat effekten av detta betydligt genom ett aktivt arbete där vi bytt bränsleslag i ett flertal värmepannor, från eldningsolja till RME (bioolja).

Vi har under året minskat koldioxidutsläppen från resande i tjänst med 12 %. Det beror framför allt på att vi har minskat flygresandet med 47 %. Samtidigt har tågresandet ökat med 24 %.

Under sista kvartalet 2019 installerades totalt 1 264 kvm solceller vid vår största fastighet Kronoberg i Stockholm. Elproduktionen per år beräknas uppgå till 212 000 kWh.

Aktiv kompetensförsörjning

Likabehandlingsfrågan är viktig för oss och vi är stolta över att vi uppnått vårt mål om 12 % medarbetare med utländsk bakgrund, en ökning med två procentenheter jämfört med förra året. Personalomsättningen har minskat till 6,6 % från 2018 då den var 11,8 %.



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 inte-

grerad 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. De övergripande strategiska målen beslutas av styrelsen.

Övergripande strategiska mål	Utfall 2018	Utfall 2019	Mål 2019	Mål 2023
Kapitalstruktur Mål för kapitalstrukturen är en soliditet i intervallet 25-35 %.	38 %	39 %	25–35 %	25–35 %
Lönsamhet Vårt lönsamhetsmål från ägaren är justerad avkastning på eget kapital där målet är 8,0 %.	13 %	10 %	8 %	8 %
NKI Nöjdare kunder genom förbättrad kunddialog, NKI.	65	Mäts 2020	Ej målsatt 2019	75
Mångfald Öka andel medarbetare med utländsk bakgrund.	10 %	12 %	Öka andelen till 12 %	Öka andelen till 15 %
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 55 % (från 2012)	Minskning med 54 % (från 2012)	Minskning med 56 % (från 2012)	Minskning med 64 % (från 2012)
Efterlevnad av ny säkerhetsskyddslag Säkerställa effektiv efterlevnad av ny säkerhetsskyddslagstiftning (processer, kompetenser, resurser). Nytt mål 2019.	Mättes ej 2018	Uppnått godkänd revision	Godkänd egen revision	Godkänd egen revision

Utdelningspolicy

Specialfastigheters utdelningspolicy är att till ägaren dela ut 50 % 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 ¹

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

¹ Föreslagen utdelning beslutas på årsstämman i april 2020.

Rapport över totalresultat

Koncernen, Mkr

	Okt-dec 2019	Okt-dec 2018	Helår 2019	Helår 2018
Hysesintäkter	526	499	2 054	1 956
Övriga intäkter	103	90	207	182
Intäkter från fastighetsförvaltning	629	589	2 261	2 138
Driftkostnader	-196	-165	-494	-432
Underhåll	-30	-39	-87	-91
Fastighetsskatt	-18	-10	-49	-41
Driftöverskott	385	375	1 631	1 574
Central administration	-13	-10	-56	-54
Finansnetto	-41	-30	-135	-110
Förvaltningsresultat	331	335	1 440	1 410
Resultat fastighetsförsäljningar realiserade	3	-1	4	1
Värdeförändring förvaltningsfastigheter orealiserade	705	826	746	1 404
Värdeförändring finansiella instrument orealiserade	5	11	-20	10
Resultat före skatt	1 044	1 171	2 170	2 825
Skatt	-216	-242	-453	-402
Årets/periodens resultat	828	929	1 717	2 423
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	828	929	1 717	2 423
Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare, SEK	414,00	464,50	858,50	1 211,50
Övrigt totalresultat				
Årets/periodens resultat	828	929	1 717	2 423
Summa övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	828	929	1 717	2 423
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	828	929	1 717	2 423

Kommentarer resultaträkning

Resultatposterna nedan, liksom jämförelsebeloppen avseende föregående år, avser perioden januari – december.

Intäkter från fastighetsförvaltning, 2 261 (2 138) Mkr

Hysesintäkterna ökade till 2 054 (1 956) Mkr till följd av nya hyresavtal. Övriga intäkter steg till 207 (182) Mkr, vilket huvudsakligen beror på att intäkterna från kundanpassningar och media har ökat.

Fastighetskostnader, 630 (564) Mkr

Våra fastighetskostnader ökade med 66 Mkr, vilket beror på högre kostnader för kundanpassningar, media, fastighetsskatt, anbudskostnader samt köpta drifttjänster. Av dessa utgör ca 36 Mkr kostnader för kundanpassningar, fastighetsskatt och media som vi fakturerar kund.

Driftöverskott, 1 631 (1 574) Mkr

Sammantaget har ovanstående resulterat i ett driftöverskott som är högre än föregående års, där våra ökade hyresintäkter är den enskilt största förklaringen. Överskottsgraden är något lägre, 72,1 (73,6) % som följd av ovanstående förändringar i fastighetskostnader.

Finansiella intäkter och kostnader, -135 (-110) Mkr

Höjda korträntenivåer, något högre skuldsättning, mindre andel upplåning med kort löptid och emissioner av obligationer till längre löptider har lett till ökade finansiella kostnader.

För mer information se sidan 12.

Förvaltningsresultat,

1 440 (1 410) Mkr

Ökningen av förvaltningsresultatet beror främst på högre hyresintäkter med 98 Mkr. Samtidigt ökade fastighetskostnaderna och de finansiella kostnaderna enligt kommentarer ovan.

Värdeförändringar, 726 (1 414) Mkr

Värdeförändringen i förvaltningsfastigheter uppgick till 746 (1 404) Mkr. Värdeförändringen för finansiella instrument uppgick till -20 (10) Mkr. Derivatens värde har förändrats på grund av förändrade långa marknadsräntor samt elterminer.

För mer information se sidan 9.

Skatt, -453 (-402) Mkr

Posten skatt består av aktuell skatt -152 (-145) Mkr och uppskjuten skatt -301 (-257) Mkr.

Resultat efter skatt,

1 717 (2 423) Mkr

Periodens resultat, som är lägre än föregående år, beror främst på en lägre orealiserad värdeförändring på förvaltningsfastigheter.



Koncernens balansräkning, Mkr

	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	29 037	27 288
Nyttjanderättstillgångar	32	-
Övriga materiella anläggningstillgångar	4	6
Derivat	51	32
Övriga finansiella placeringar	855	990
Övriga långfristiga fordringar	3	6
Summa anläggningstillgångar	29 982	28 322
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar	458	153
Derivat	2	23
Övriga finansiella placeringar	302	-
Skattefordran	-	1
Övriga fordringar	50	23
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	24
Likvida medel*	1	12
Summa omsättningstillgångar	832	236
Summa tillgångar	30 814	28 558
Eget kapital och skulder		
Summa eget kapital	12 091	10 929
Skulder		
Långfristiga skulder		
Gröna obligationer	1 246	1 244
Räntebärande skuld nyttjanderätter	32	-
Övriga långfristiga räntebärande skulder	9 226	7 266
Derivat	91	100
Uppskjutna skatteskulder	3 548	3 247
Summa långfristiga skulder	14 143	11 857
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga räntebärande skulder	3 645	4 891
Leverantörsskulder	213	169
Skatteskuld	5	-
Derivat	2	0
Övriga skulder	108	111
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	607	601
Summa kortfristiga skulder	4 580	5 772
Summa skulder	18 723	17 629
Summa eget kapital och skulder	30 814	28 558

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

Förändring av eget kapital, Mkr

	2019-12-31	2018-12-31
Belopp vid periodens ingång	10 929	9 066
Totalresultat för perioden	1 717	2 423
Utdelning	-555	-560
Belopp vid periodens utgång	12 091	10 929

Anm: Aktiekapitalet består av 2 000 000 aktier

Hänförligt till:

Moderbolagets aktieägare	12 091	10 929
Minoritetsintressen	-	-

Inga övriga säkerheter och eventalförpliktelser finns.

Kommentarer balansräkning

Investeringar, 1 029 (824) Mkr

Koncernens investeringar i fastighetsprojekt uppgick under perioden till 1 029 Mkr, vilket är 205 Mkr mer än motsvarande period föregående år.

Förvärv, - (58) Mkr

Inga fastighetsförvärv har skett under perioden.

Avyttringar, 26 (0) Mkr

Fastigheterna Trollhättan Olidan 3:17, 4:9, Värnamo Läkaren 4 samt del av Uppsala Östfora 1:38 har avyttrats under året.

Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, 29 037 (27 288) Mkr

Det bedömda värdet på Specialfastigheters förvaltningsfastigheter har fast-

ställt 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) %. Direktavkastningskravet ligger huvudsakligen mellan 4,50 (4,65) och 9,00 (9,70) % beroende på var fastigheterna är belägna. Fastighetsvärdet har främst påverkats av händelser som investeringar och sänkta avkastningskrav. Efterfrågan på vår typ av fastigheter är god. Under andra halvåret har flera transaktioner genomförts som ger stöd för lägre bedömda direktavkast-

ningskrav på vissa fastigheter i beståndet. Bedömt direktavkastningskrav har därför justerats ner på dessa fastigheter. Utifrån genomförd intern värdering fastställdes förvaltningsfastigheternas verkliga värde vid periodens utgång till 29 037 Mkr. Periodens redovisade orealiserade värdeförändring uppgår till 746 Mkr. Motsvarande siffra föregående år var 1 404 Mkr.

Övriga finansiella placeringar, 855 (990) Mkr

Övriga finansiella placeringar, 855 Mkr, består av bostadsobligationer om 819 (926) Mkr och deposition av likvida medel enligt CSA-avtal med 36 (64) Mkr. Totala placeringen i bostadsobligationer är 819 (926) Mkr varav 302 (-) Mkr är kortfristiga och redovisas i posten Övriga finansiella placeringar.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	Jan-dec 2019	Jan-dec 2018
Verkligt värde vid periodens början	27 288	25 002
+ Investeringar inkl. aktiverade ränteutgifter	1 029	824
+ Förvärv	-	58
- Avyttringar	-26	-
+ Orealiserad värdeförändring	746	1 404
Verkligt värde vid periodens slut	29 037	27 288
Orealiserade värdeförändringar	746	1 404
varav förändrad kalkylränta, direktavkastning och bedömd marknadshyra	1 009	1 033
varav övrig förändring av driftnetto	-263	371

Räntebärande skulder, 14 149 (13 401) Mkr

I räntebärande skulder ingår 32 Mkr avseende tillkommande leasingskuld enligt IFRS 16. Motsvarande post finns även upptagen på tillgångssidan som en Nyttjanderättstillgång. För mer information se sidan 17.

Koncernens kassaflödesanalys, Mkr

	Helår 2019	Helår 2018
Löpande verksamheten		
Driftöverskott	1 631	1 574
Central administration	-56	-54
Finansnetto	-135	-110
Återläggning kursförändring	12	-3
Återläggning avskrivningar	7	3
Betald inkomstskatt	-144	-175
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 315	1 235
Förändring av rörelsekapital		
Förändring av fordringar	-323	-8
Förändring av övriga kortfristiga skulder	47	51
Summa förändring av rörelsekapital	-276	43
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 039	1 278
Investeringsverksamheten		
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-58
Investering i förvaltningsfastigheter	-1 029	-824
Investering i nyttjanderätter	-35	-
Avyttring av förvaltningsfastigheter	26	1
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1	-2
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 039	-883
Finansieringsverksamheten		
Placering bostadsobligationer	-206	116
Upptagna lån	18 201	16 782
Amortering av lån	-17 451	-17 186
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare	-555	-560
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-11	-848
Årets/periodens kassaflöde	-11	-453
Likvida medel vid årets början	12	465
Likvida medel vid periodens slut	1	12

Pågående projekt

Pågående större investeringsprojekt över 20 Mkr, 2019-12-31

Fastighetsnamn	Kund	Projektbeskrivning	Tillkommande yta, kvm
Fridhem 9	SiS	Ny- och tillbyggnad av boende och skola vid Hässleholm ungdomshem	7 942
Hall 4:15	Kriminalvården	Nybyggnation vid kriminalvårdsanstalten Hall	7 500
Skenäs 1:19	Kriminalvården	Nybyggnation av typhus vid kriminalvårdsanstalten Skenäs	5 550
Grytnäs 2:1	SiS	Tillbyggnad av boende och skola vid Johannisberg ungdomshem	2 803
Fåläsa 12:1	SiS	Tillbyggnad av boende och skola vid Fåläsa ungdomshem	2 657
Ljungaskog 15:28	SiS	Om- och tillbyggnad av boende- och utbildningslokaler samt nybyggnation av idrottslokal vid Ljungaskog ungdomshem	2 056
Bergsjön 21:1	SiS	Om- och tillbyggnad av boendeavdelningar och gemensamma utrymmen vid Björkbacken ungdomshem	1 275
Orretorp 2:2	SiS	Om- och tillbyggnad av boendeavdelningar vid Klarälvsgården ungdomshem	969
Gräskärr 1:1	SiS	Tillbyggnad av skola vid Ljungbacken ungdomshem	898
Gudhem 12:3	SiS	Om- och tillbyggnad av boende och gemensamma utrymmen vid LVM-hem Gudhemsgården	292
Skogome 2:2	Kriminalvården	Säkerhetshöjande åtgärder vid kriminalvårdsanstalten Skogome	0
Stigby 1:9, 7:3	SiS	Ombyggnad av boendeavdelningar vid Stigby ungdomshem	0



Fridhem 9,
Hässleholm ungdomshem



Hall 4:15,
kriminalvårdsanstalten Hall



Fåläsa 12:1,
Fåläsa ungdomshem



Skenäs 1:19,
kriminalvårdsanstalten Skenäs



Ljungaskog 15:28,
Ljungaskog ungdomshem



Orretorp 2:2,
Klarälvsgården ungdomshem



Gudhem 12:3,
LVM-hem Gudhemsgården



Gräskärr 1:1,
Ljungbacken ungdomshem

Pågående investeringsprojekt 2019-12-31

Investeringsvolym, Mkr	Beräknad	Varav upparbetad
Total investeringsvolym pågående projekt, Mkr	1 984 (1 597)	61% (53%)

Finansförvaltning

Upplåningen till Specialfastigheter görs utan pantsättning av fastigheterna. Företagets låneavtal innehåller en ägar-klausul. Klausulen 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 31 december 2019 var portföljens snittränta för lån och derivat 0,90 (0,85) % och den genomsnittliga räntebindningstiden var 4,0 (3,2) år.

Kapitalbindningstiden var 4,6 (3,8) år och med hänsyn till outnyttjade kreditlöften var kapitalbindningstiden 5,4 (4,8) år. Värdeförändringar i finansiella instrument sedan årsskiftet uppgick till -20 (10) Mkr som hänförs till värdeförändring i räntederivat med 5 (-12) Mkr och elterminer med -25 (22) Mkr. Från och med 2018 redovisar vi värdeförändringar av valutaderivat om 25 (35) i finansnettot.

Placering har gjorts i åtta (sju) 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	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Deposition enligt CSA	-	-	-36	-64
Koncernkontokredit	800	800	243	-12
Garanterade kreditlöften	4 750	4 750	-	-
Företagscertifikat	5 000	5 000	2 525	3 040
MTN-program	13 000	13 000	10 675	9 725
Private Placements	956	956	646	646
Repolån	1 100	900	0	-
Placering	-1 100	-900	-1 100	-900
Totalt	24 506	24 506	12 953	12 435

Finansnettots sammansättning, Mkr

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnad lån	-113,1	-96,8
Valutakursförändring på utländsk upplåning	-25,1	-34,6
Värdeförändring valutaderivat	25,1	34,6
Räntenetto derivat	-7,9	-5,3
Kursdifferens placeringar	-11,0	2,5
Övriga ränteintäkter och kostnader	7,4	3,3
Övriga finansiella kostnader	-16,7	-15,5
Aktiverad räntekostnad projekt	5,9	2,2
Redovisat finansnetto	-135,4	-109,6
Värdeförändring finansiella instrument	-19,8	10,0
Totalt finansnetto	-155,2	-99,6

*Säkra
fastigheter –
säkra finanser*



Förfallostruktur för räntebindning och kapitalbindning, Mkr

År	Kapitalbindning, lån		Räntebindning, lån		Räntebindning, derivat		Räntebindning, summa	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
2019	-	4 891	-	6 420	-	-631	-	5 789
2020	3 888	1 120	5 104	400	-527	307	4 577	707
2021	1 700	1 700	1 700	1 700	306	306	2 006	2 006
2022	2 351	2 351	1 850	1 849	203	203	2 053	2 052
2023	1 685	750	970	443	48	-155	1 018	288
2024	1 976	976	1 976	976	-130	-130	1 846	846
2025	1 000	500	1 000	500	-	-	1 000	500
2026	374	374	374	374	-	-	374	374
2027	-	-	-	-	-	-	-	-
2028	-	-	-	-	-	-	-	-
2029	-	-	-	-	-	-	-	-
2030 och senare	1 143	739	1 143	739	100	100	1 243	839
Summa	14 117	13 401	14 117	13 401	0	0	14 117	13 401

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	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Bostadsobligationer	1 121	926	-	-	-	-	1 121	926
Totalt finansiella placeringar	1 121	926	-	-	-	-	1 121	926
Ränteswap	-	-	-61	-50	-	-	-61	-50
Räntevalutaswap	-	-	18	-23	-	-	18	-23
Elterminer	3	28	-	-	-	-	3	28
Totalt finansiella derivat	3	28	-43	-73	-	-	-40	-45

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 2018, Not 1 Koncernen.

Redovisat värde per kategori, Mkr

	2019-12-31		2018-12-31	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Koncernkontokredit	243	243	-	-
Depositioner enligt CSA-avtal	-	-	-	-
Företagscertifikat	2 525	2 525	3 041	3 043
Obligationer i fast ränta	8 751	9 119	7 399	7 697
Obligationer i rörlig ränta	1 936	1 921	2 329	2 321
Finansiella skulder omräknade till balansdagens kurs				
Realränteobligationer	193	193	189	189
Obligationer i utländsk valuta	469	484	443	444
Totalt	14 117	14 485	13 401	13 694

Kvartalsöversikt

Resultaträkning, Mkr

	2019	2019	2019	2019	2018	2018	2018	2018
	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1
Kvartalsöversikt								
Intäkter från fastighetsförvaltning	629	551	545	536	589	527	510	512
Fastighetskostnader	-244	-121	-125	-140	-214	-110	-117	-123
Driftöverskott	385	430	420	396	375	417	393	389
Central administration	-13	-13	-16	-14	-10	-12	-17	-15
Finansnetto*	-41	-36	-31	-27	-30	-31	-25	-24
Förvaltningsresultat	331	381	373	355	335	374	351	350
Resultat fastighetsförsäljningar realiserade	3	1	-	-	-1	0	2	0
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter orealiserade	705	21	9	11	826	118	501	-41
Värdeförändringar finansiella instrument orealiserade	5	-4	-5	-16	11	0	12	-13
Resultat före skatt	1 044	399	377	350	1 171	492	866	296
Skatt	-216	-84	-79	-74	-242	-105	11	-66
Resultat efter skatt	828	315	298	276	929	387	877	230

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

Balansräkning, Mkr

	2019	2019	2019	2019	2018	2018	2018	2018
	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1
Kvartalsöversikt								
Förvaltningsfastigheter	29 037	27 980	27 749	27 480	27 288	26 213	25 935	25 178
Övriga finansiella placeringar	855	950	645	975	990	937	1 123	1 113
Övriga anläggningstillgångar	90	123	85	77	44	47	58	60
Omsättningstillgångar	832	445	430	321	236	680	558	382
Summa tillgångar	30 814	29 498	28 909	28 853	28 558	27 877	27 674	26 733
Eget kapital	12 091	11 263	10 948	11 205	10 929	10 000	9 613	9 296
Uppskjutna skatteskulder	3 548	3 355	3 314	3 280	3 247	3 016	2 963	3 010
Derivat	91	113	106	95	100	108	113	144
Räntebärande skulder	14 149	13 918	13 708	13 446	13 401	13 942	14 146	13 495
Ej räntebärande skulder	935	849	833	827	881	811	839	788
Summa eget kapital och skulder	30 814	29 498	28 909	28 853	28 558	27 877	27 674	26 733

Nyckeltal

	2019	2019	2019	2019	2018	2018	2018	2018
	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1
Finansiella nyckeltal								
Avkastning på eget kapital, %	14,7	16,4	17,1	22,3	23,2	22,8	24,7	19,2
Justerad avkastning på eget kapital, %	9,8	10,3	10,2	11,8	12,4	13,2	13,8	11,7
Soliditet, %	39,2	38,2	37,9	38,8	38,3	35,9	34,7	34,8
Belåningsgrad, %**	45,9	45,6	45,7	45,5	45,7	48,6	50,5	49,5
Räntetäckningsgrad, kassaflödesbaserad, ggr	9,9	11,3	10,8	12,5	11,3	14,9	12,8	13,1
Genomsnittlig ränta, %	0,90	0,92	0,91	0,93	0,85	0,75	0,74	0,81
Genomsnittlig räntebindningstid, år	4,0	3,9	3,1	3,0	3,2	3,2	3,2	3,0
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	5,4	5,3	4,3	4,6	4,8	4,0	4,3	4,0

	2019	2019	2019	2019	2018	2018	2018	2018
	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1
Fastighetsrelaterade nyckeltal								
Överskottsgrad, %	61,6	78,2	76,9	74,0	63,7	79,2	77,0	76,0
Direktavkastning, %	5,7	5,8	5,8	5,8	5,9	6,0	6,1	6,1
Uthyrningsgrad, %	98,5	98,3	98,3	98,7	99,0	99,0	99,0	99,0
Lokalarea, kvm/1000	1 090	1 092	1 093	1 093	1 094	1 094	1 094	1 083
Hyra per kvadratmeter, kr	1 885	1 855	1 839	1 808	1 789	1 770	1 751	1 740
Investeringar inklusive fastighetsförvärv, Mkr	367	221	260	181	249	160	256	217
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, Mkr	29 037	27 980	27 749	27 480	27 288	26 213	25 935	25 178

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



Moderbolaget, Mkr

Resultaträkning i sammandrag

	Okt-dec 2019	Okt-dec 2018	Helår 2019	Helår 2018
Hysesintäkter	497	474	1 948	1 857
Övriga intäkter	102	85	203	172
Nettoomsättning	599	559	2 151	2 029
Driftkostnader	-237	-198	-609	-531
Avskrivningar i förvaltningsfastigheter	-198	-175	-728	-672
Bruttoresultat	164	186	814	826
Central administration	-13	-17	-56	-61
Resultat fastighetsförsäljningar	3	-1	11	1
Rörelseresultat	154	168	769	766
Resultat från finansiella investeringar				
Finansnetto	-36	-17	-152	-94
Resultat efter finansiella poster	118	151	617	672
Bokslutsdispositioner	-35	-59	-35	-59
Skatt på periodens resultat	-18	-20	-126	-87
Årets/periodens resultat	65	72	456	526

Balansräkning i sammandrag

	2019-12-31	2018-12-31
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	15 447	15 198
Övriga anläggningstillgångar	2 170	2 322
Summa anläggningstillgångar	17 617	17 520
Summa omsättningstillgångar	817	236
Summa tillgångar	18 434	17 756
Eget kapital	1 052	892
Obeskattade reserver	1 574	1 539
Räntebärande skulder	14 117	13 660
Icke räntebärande skulder	1 691	1 665
Summa eget kapital och skulder	18 434	17 756

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 2018, sidorna 48-50.

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport har upprättats enligt IAS 34 "Delårsrapportering". Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder överensstämmer, om ej annat anges nedan, med de redovisningsprinciper som användes vid upprättandet av den senaste årsredovisningen. Moderbolaget, Specialfastigheter Sverige AB, tillämpar RFR 2 Redovisning för juridisk person.

Fastighetsvärdering

Värderingen av fastighetsinnehav ska klassificeras enligt tre nivåer utifrån IFRS 13. Det finns olika osäkerheter i värderingen beroende på vilken nivå som används vid värderingen.

Specialfastigheter använder Nivå 3 där osäkerheten är störst då det inte finns tillräckligt med transaktioner/marknadsinformation för att använda annan nivå:

- Nivå 1 Noterade priser på aktiva marknader
- Nivå 2 Andra observerbara data än de i nivå 1
- Nivå 3 Icke-observerbara data

Ändrade redovisningsprinciper

Räntekostnader i juridisk person

Från år 2019 aktiveras inte längre räntor och andra låneutgifter i anskaffningsvärdet för tillgångar till följd av ändringar i Inkomstskattelagen. Enligt ändringsbeslut från Rådet för finansiell rapportering kostnadsförs inga aktiverade värden retroaktivt. Principändringen avser enbart juridisk person och påverkar inte koncernredovisningen.

IFRS 16 Leasing

IFRS 16 ersätter från och med 1 januari 2019 IAS 17 och tillämpades första gången

i delårsrapporteringen för perioden januari till mars. Den nya standarden innebär ökade upplysningskrav, men har mycket begränsad påverkan på de finansiella rapporterna. Koncernen har valt den förenklade övergångsmetoden och tillämpar inte standarden retroaktivt. Specialfastigheter är leasetagare till ett begränsat antal tomträttsavtal, hyresavtal samt service- och förmånsbilar som definieras som leasingkontrakt enligt IFRS 16. I resultaträkningen redovisas leasingavgifter och tomträttsavgäld som avskrivningar och räntekostnad. Redovisad leaseingskuld respektive nyttjanderättstillgång per 1 januari 2019 uppgick till 27 Mkr. Kostnadsförda leasingavtal med mindre värde eller kort löptid understiger 2 Mkr. Det nya regelverket har under året ökat avskrivningarna och räntekostnaderna med 8 Mkr vardera och minskat rörelsekostnaderna med motsvarande belopp. Tomträttsavgälder redovisas i sin helhet som finansiell kostnad. För Specialfastigheter som leasagivare får övergången till IFRS 16 ingen effekt.

Övriga standarder och tolkningar som trätt i kraft 2019 har inte haft någon inverkan på de finansiella rapporterna annat än viss tilläggsinformation. Ytterligare information om ändrade redovisningsprinciper finns i vår Årsredovisning 2018, not 1 Koncernen, sidan 82.

Händelser efter periodens utgång

Efter periodens utgång har inga väsentliga händelser inträffat.

Linköping den 19 februari 2020
Specialfastigheter Sverige AB

Åsa Hedenberg
Verkställande direktör

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.

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, centrala 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, bioljja, 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.



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

Årsredovisning 2019

23 mars 2020

Delårsrapport januari-mars

21 april 2020

Delårsrapport januari-juni

10 juli 2020

Delårsrapport januari-september

21 oktober 2020

Årsstämma

Stockholm

21 april 2020

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



SPECIALFASTIGHETER
EN SÄKER VÄRD

Specialfastigheter Sverige AB (Publ)
Organisationsnummer 556537-5945