

Q4 2021

SPECIALFASTIGHETER BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

1 JANUARI – 31 DECEMBER 2021

”Projektvolymen slår nya rekord”

Intäkter, Mkr

2 464

2 393 Mkr Q1-Q4 2020

Förvaltningsresultat, Mkr

1 592

1 541 Mkr Q1-Q4 2020

Marknadsvärde, Mkr

33 761

29 618 Mkr 2020-12-31

- **Hysesintäkterna** ökade med 1,9 % till 2 174 (2 132) Mkr
- **Förvaltningsresultatet** ökade med 3,3 % 1 592 (1 541) Mkr
- **Värdeförändringarna** på fastigheterna uppgick till 2 147 (-459) Mkr och värdeförändringarna på finansiella instrument uppgick till 32 (56) Mkr
- **Årets resultat efter skatt** uppgick till 2 999 (888) Mkr
- **Marknadsvärdet** på fastigheter ökade till 33 761 (29 618) Mkr
- **Utdelning** som beslutas på årsstämman i april 2022 föreslås uppgå till 634 (604) Mkr

Viktiga händelser från kvartalet

- Fortsatt mycket högt tryck i vår projektverksamhet
- Kraftigt höjt Nöjd Kund Index (NKI) till 73 i kundundersökning
- Första spadtaget för stor utbyggnad av anstalten Tidaholm
- Standard & Poor's bekräftar vårt höga kreditbetyg AA+

Specialfastigheter i sammandrag

	Okt-dec 2021	Okt-dec 2020	Helår 2021	Helår 2020
Intäkter från fastighetsförvaltning, Mkr	699	657	2 464	2 393
Förvaltningsresultat, Mkr	421	362	1 592	1 541
Periodens resultat, Mkr	1 763	362	2 999	888
Investeringar inklusive fastighetsförvärv, Mkr	724	353	1 996	1 044
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, Mkr	33 761	29 618	33 761	29 618
Överskottsgrad, %	68,3	63,4	72,7	72,5
Direktavkastning, %	5,9	5,7	5,7	5,9
Uthyrningsgrad, %	97,6	98,5	97,6	98,5
Belåningsgrad, %	42,2	45,5	42,2	45,5
Räntetäckningsgrad, kassaflödesbaserad, ggr	10,8	5,9	11,6	7,9
Koldioxidutsläpp, ton ¹⁾	947,1	1 064,1	2 684,3	3 262,5

Definitionerna för ovanstående nyckeltal återfinns på sid 18–19.

¹⁾ Koldioxidutsläpp för helår 2021 rapporteras med 2021 års fastighetsbestånd. Koldioxidutsläppen avser scope 1 och 2.



SPECIALFASTIGHETER
EN SÄKER VÄRD

Specialfastigheter – bäst på säkerhetsfastigheter

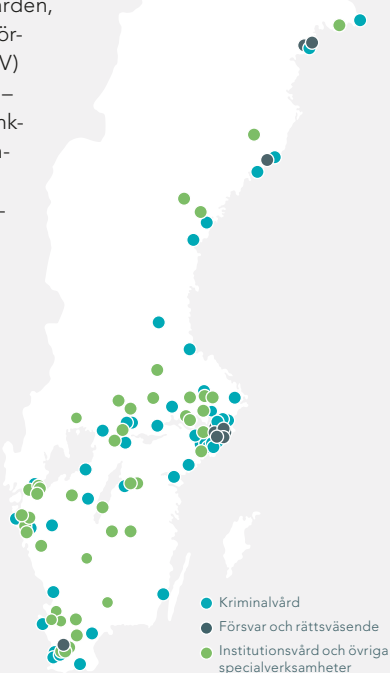
Specialfastigheter äger, förvaltar och utvecklar bland annat kriminalvårdsanstalter, ungdomshem, domstolsbyggnader och polisfastigheter. Det är speciella verksamheter som ställer höga krav, framför allt på säkerhet. Vi är en säker, trygg och aktiv fastighetsägare med fokus på långsiktiga relationer. 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 närmare 34 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 närmare 180 medarbetare och fastigheter i mer än 60 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 kontraktportfölj var drygt 10 år vid utgången av 2021, vilket innebär en fortsatt långsiktig trygghet för bolaget. Vi finansierar delar av vår verksamhet med gröna obligationer.



Vår affärsidé

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

Vår vision

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

Vårt uppdrag

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

Våra fem målområden

Skapa värde
för kund

Bäst på
säkerhet

Långsiktig
lönsamhet

Ansvar för
miljö och
klimat

Aktiv
kompetens-
försörjning

Stor ökning i marknadsvärdet och fortsatt växande projektvolym

Specialfastigheters verksamhet fortsätter växa. Förvaltningsresultatet ökade under året med 3,3 procent. Marknadsvärdet för fastigheterna har stigit med drygt 4 miljarder kronor och uppgår nu till närmare 34 miljarder. Ett intensivt arbete pågår för att avhjälpa Kriminalvårdens platsbrist, med en plan på uppemot 2 900 nya platser.

En transaktionsintensiv marknad med nedpressade yldier, en hög investeringstakt i vårt fastighetsbestånd och ökade framtida hyresintäkter ger höjda marknadsvärden på vårt fastighetsbestånd. Vid utgången av året har det bedömda fastighetsvärdet ökat med 14 procent.

Växande projektvolym

Antalet projekt i såväl projektering som produktion ökar. Vår pågående projektvolym slår nytt rekord även detta kvartal och vi fortsätter därför att rekrytera för att ytterligare förstärka vår projektorganisation.

Kriminalvården har fortsatt akut platsbrist och vi gör vad vi kan för att bidra till lösningar. Utöver att leverera det som beställts har vi stort fokus på avtalsskrivning och hyresförhandlingar, och vi utreder också möjligheter till fler platser. Nya och utökade projekt är beställda av Kriminalvården för anstalterna Helsingborg, Tidaholm, Skänninge och Hinseberg samtidigt som vi avslutat projekt vid Tillberga och Skogome. Vår projektportfölj för Kriminalvården uppgår nu till nästan 2 200 platser i typhus, cirka 700 platser i tillfälliga byggnader samt ytterligare platser i traditionella projekt.

Vi är överens med Statens institutionsstyrelse (SiS) om ett förtida frånträde från hyresavtalet för ungdomshemmet Lövsta och en försäljningsprocess av fastigheten har inletts. SiS kommer i stället att investera i lokaler vid andra platser; projektering kring uppförandet av totalt nio standardhus vid fem institutioner har inletts. Vi har under perioden avslutat projekt vid Björkbacken och Ljungbacken.

Rejält höjt NKI

För drygt ett år sedan omorganiserades vår fastighetsavdelning, med fokus på mer specialiserade roller som ökar den samlade kompetensen och ger kunderna ännu bättre service. I vår nyligen genomförda NKI-undersökning (Nöjd Kund Index) bekräftas att den nya organisationen fungerar väl, då index har höjts rejält, från 65 till 73 – en siffra som ligger långt över branschsnittet.

Fortsatt högt ratingbetyg

Standard & Poor's bekräftade i december Specialfastigheters höga ratingbetyg, AA+. Det är mycket glädjande – Specialfastigheter befinner sig i en kraftigt tillväxtfas och kreditbetyget ger oss goda förutsättningar att finansiera oss på kapitalmarknaden. Samtidigt finns tecken på dyrare upplåning framöver. Den stigande inflationen och god tillväxt i ekonomin kan innebära minskade stimulanser i penningpolitiken och därefter räntehöjningar. En högre marknadsränta samt ökad skuldsättning leder till högre framtida räntekostnader för företaget.

Grön finansiering

Vårt gröna ramverk har uppdaterats vilket möjliggör fortsatt emittering av gröna obligationer. Dessa kommer att finansiera byggnation av gröna fastigheter samt projekt för energibesparingar, förnyelsebara energiinstallationer och långsiktigt hållbar markanvändning. Exempel på utvalda projekt som uppfyller villkoren i ramverket är nya typhus för Kriminalvården samt nya standardhus och skolor för SiS. Under kvartalet emitterades en ny grön obligation med en volym på 316 Mkr nominellt med en löptid på 5,25 år.



Fokus på minskning av utsläpp i byggprocessen

Vi har återigen överträffat vårt mål för direkta växthusgasutsläpp och indirekta utsläpp från inköpt energi. Målet var en minskning med 70 procent jämfört med basåret 2012, och vi uppnådde 73 procent. Men våra stora koldioxidutsläpp återfinns inte här, utan i det som kallas scope 3 och härrör framför allt från det vi bygger. Vi jobbar därför aktivt med att hitta sätt att minska utsläppen där. I det stora ny- och ombyggnationsprojektet av Tidaholmsanstalten har till exempel ett hållbarhetsprogram tagits fram och vi genomför också ett pilotprojekt för återbruksinventering.

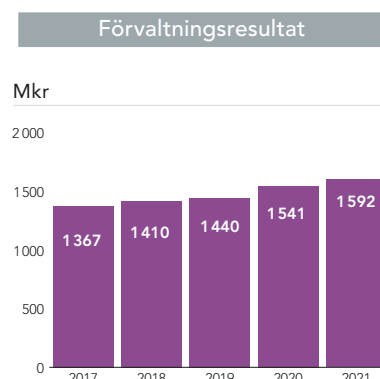
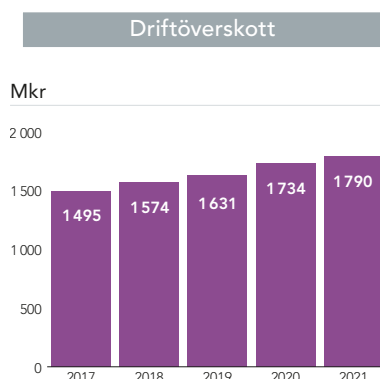
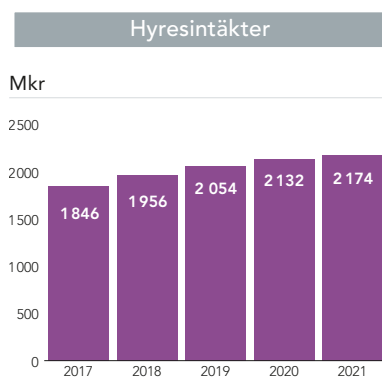
Vi går en spännande framtid tillmötes med vår stora tillväxt i affärer och projekt. Jag är medveten om att det också kan vara utmanande för medarbetarna. Men med vår samlade kunskap och vår stora förmåga att stötta varandra är jag övertygad om att vi kommer att lyckas, och jag vill härmed rikta mitt varma tack till alla medarbetare för det gångna året.

Åsa Hedenberg, vd

Rapport över totalresultat Koncernen, Mkr

	Okt-dec 2021	Okt-dec 2020	Helår 2021	Helår 2020
Hysesintäkter	551	531	2 174	2 132
Övriga intäkter	148	126	290	261
Intäkter från fastighetsförvaltning	699	657	2 464	2 393
Driftkostnader	-182	-201	-539	-520
Underhåll	-28	-29	-86	-91
Fastighetsskatt	-12	-11	-49	-48
Driftöverskott	477	416	1 790	1 734
Central administration	-18	-15	-58	-56
Finansnetto	-38	-39	-140	-137
Förvaltningsresultat	421	362	1 592	1 541
Resultat fastighetsförsäljningar realiserade	-	0	-	0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter orealiserade	1 796	98	2 147	-459
Värdeförändring finansiella instrument orealiserade	11	6	32	56
Resultat före skatt	2 228	466	3 771	1 138
Skatt	-465	-104	-772	-250
Periodens resultat	1 763	362	2 999	888
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 763	362	2 999	888
Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare, SEK	881,50	181,00	1 499,50	444,00
Övrigt totalresultat				
Periodens resultat	1 763	362	2 999	888
Summa övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	1 763	362	2 999	888
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 763	362	2 999	888

Femårsöversikt 2017–2021



Kommentarer resultaträkning

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

Intäkter från fastighetsförvaltning 2 464 (2 393) Mkr

Hysesintäkterna ökade till 2 174 (2 132) Mkr till följd av nya hyresavtal i samband med färdigställda projekt hos främst SiS på bland annat Folåsa, Stigby, Ljungaskog, Ljungbacken och Hässleholm. Färdigställandet av olika projekt för Kriminalvården – typhus på Skenäs samt tillfälliga byggnader på Asptuna, Tillberga, Rödjan, Svartsjö och Tygelsjö – har bidragit till ökade intäkter. Övriga intäkter ökade till 290 (261) Mkr, vilket huvudsakligen beror på ett förtida inlöst avtal med SiS för ungdomshemmet Lövsta.

Fastighetskostnader 674 (659) Mkr

Fastighetskostnaderna ökade med 16 (29) Mkr varav 9 Mkr är kostnader för snö- och halkbekämpning. En större organisation – en anpassning för att klara av den ökade affärsvolymen – har medfört högre omkostnader.

Driftöverskott 1 790 (1 734) Mkr

Driftöverskottet är i nivå med föregående år. Överskottsgraden är något högre, 72,7 % (72,5 %), vilket beror på nytecknade avtal samt färre kundanpassningar.

Finansiella intäkter och kostnader -140 (-137) Mkr

Värdet på placeringar i bostadsobligationer har sjunkit jämfört med föregående år, vilket har ökat de finansiella kostnaderna. Merparten av kostnadsökningen vägs upp av lägre räntekostnader på vår upplåning.

För mer information se sidan 12.

Förvaltningsresultat 1 592 (1 541) Mkr

Förvaltningsresultatet ökade med drygt 3 procent som en följd av ett något högre driftöverskott.

Värdeförändringar 2 179 (-403) Mkr

Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 2 147 (-459) Mkr och för finansiella instrument till 32 (56) Mkr. Derivatens värdeförändring är en följd av förändrade elpriser och förändrade räntenivåer. Sänkta avkastningskrav och högre framtida hyresintäkter till följd av indexjustering mot KPI bidrar positivt till den realiserade värdeförändringen på förvaltningsfastigheter.

För mer information se sidan 8.

Skatt -772 (-250) Mkr

Posten skatt består av aktuell skatt -146 (-161) Mkr och uppskjuten skatt -626 (-89) Mkr. Uppskjuten skatt har ökat till följd av högre realiserad värdeförändring.

Resultat efter skatt 2 999 (888)

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



Koncernens balansräkning, Mkr

	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	33 761	29 618
Nyttjanderättstillgångar	27	28
Övriga materiella anläggningstillgångar	5	3
Derivat	56	40
Övriga finansiella placeringar	1 344	881
Övriga långfristiga fordringar	30	3
Summa anläggningstillgångar	35 223	30 573
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar	132	433
Derivat	38	27
Övriga finansiella placeringar	202	303
Övriga fordringar	283	93
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	23
Likvida medel*	257	2
Summa omsättningstillgångar	934	881
Summa tillgångar	36 157	31 454
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Summa eget kapital	14 804	12 409
Skulder		
Långfristiga skulder		
Räntebärande skuld nyttjanderätter	27	28
Långfristiga räntebärande skulder	10 490	10 282
Derivat	61	107
Uppskjutna skatteskulder	4 263	3 637
Summa långfristiga skulder	14 841	14 054
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga räntebärande skulder	5 285	4 000
Leverantörsskulder	435	193
Skatteskuld	4	12
Derivat	2	1
Övriga skulder	131	136
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	655	649
Summa kortfristiga skulder	6 512	4 991
Summa skulder	21 353	19 045
Summa eget kapital och skulder	36 157	31 454

* På balansdagen har vi utnyttjat - (110) Mkr av koncernkontokrediterna om totalt 500 (500) Mkr.
Dessutom finns outnyttjade garanterade kreditlöften om 6 250 (4 750) Mkr.

Förändring av eget kapital, Mkr

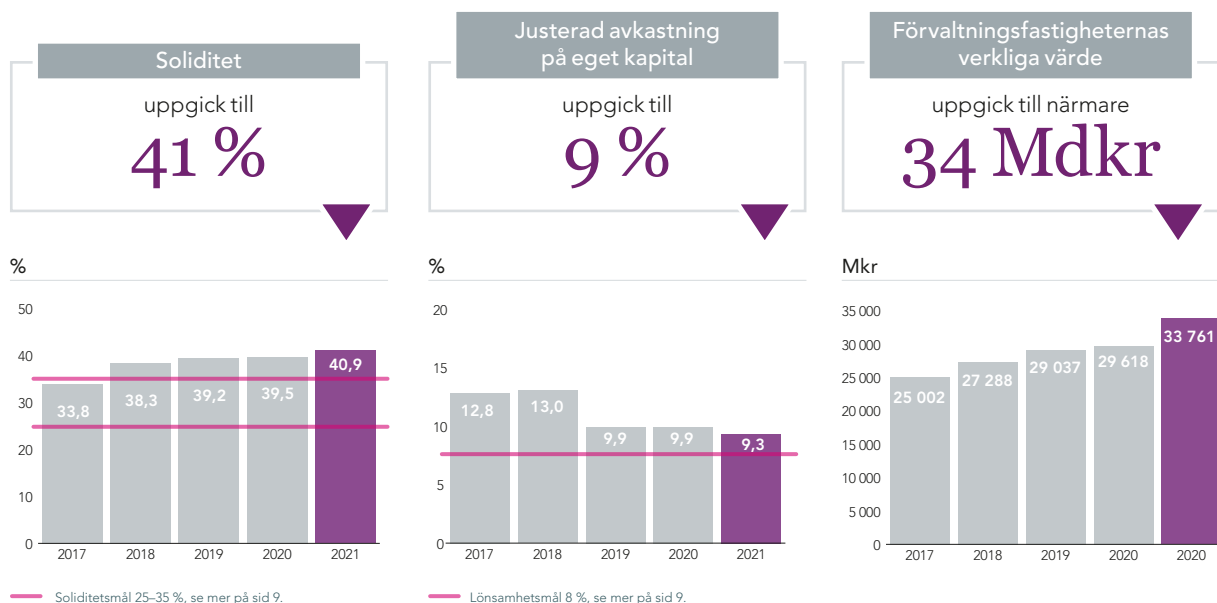
	2021-12-31	2020-12-31
Belopp vid periodens ingång	12 409	12 091
Totalresultat för perioden	2 999	888
Utdelning	-604	- 570
Belopp vid periodens utgång	14 804	12 409

Anm: Aktiekapitalet består av 2 000 000 aktier

Hänförligt till:

Moderbolagets aktieägare	14 804	12 409
Minoritetsintressen	-	-

Inga övriga säkerheter och eventalförpliktelser finns.



Kommentarer balansräkning

Utgående balans per 2020-12-31 redovisas inom parentes.

Investeringar 1 688 (1 041) Mkr

Koncernens investeringar i fastighetsprojekt uppgick under perioden till 1 688 Mkr, vilket är 647 Mkr mer än motsvarande period föregående år.

Förvärv 308 (3) Mkr

Ett markområde med byggrätt på cirka 16 000 kvm inom fastigheten Konstnären 2 i Solna förvärvades i bolagsform under andra kvartalet.

Avyttringar - (4) Mkr

Inga avyttringar har skett under perioden.

Förvaltningsfastigheternas verkliga värde 33 761 (29 618) Mkr

Vid årets utgång uppgick bedömt värde till 33 761 Mkr, vilket är en ökning med 4 143 Mkr jämfört med årsskiftet. Främsta förklaringarna till ökningen är investeringar i pågående projekt och sänkta avkastningskrav. Periodens orealiserade värdeförändring uppgår till 2 147 Mkr och förklaras främst av sänkta avkastningskrav och högre hyresintäkter till följd av indexjustering mot KPI.

Efterfrågan för vår typ av fastigheter med långa hyresavtal och säker motpart bedöms fortsatt mycket god och har föranlett sänkningar av avkastningskraven under räkenskapsåret. I fjärde kvartalet har direktavkastningskravet sänkts 0,25 procentenheter på fastigheter med återstående avtalstid över sju år. Sänkning har även skett på några fastigheter med kortare återstående avtalstid än sju år till följd av fastigheternas geografiska läge. Även kalkylräntan för kassaflöden

Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	Jan-dec 2021	Jan-dec 2020
Verkligt värde vid periodens början	29 618	29 037
+ Investeringar inkl. aktiverade ränteutgifter	1 688	1 041
+ Förvärv	308	3
- Försäljningar	-	-4
+ Orealiserad värdeförändring	2 147	-459
Verkligt värde vid periodens slut	33 761	29 618
Orealiserade värdeförändringar	2 147	-459
varav förändrad kalkylränta, direktavkastning och bedömd marknadshyra	3 048	384
varav övrig förändring driftnetto	-901	-843

under avtalstiden har sänkts med 0,25 procentenheter. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för fastighetsportföljen uppgår till 4,50 procent, vilket är en sänkning med 0,70 procentenheter jämfört med föregående år.

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 4,25 (4,75) och 4,50 (5,00) procent. Direktavkastningskravet ligger huvudsakligen mellan 3,95 (4,50) och 8,75 (9,10) procent beroende på fastigheternas geografiska läge.

Övriga finansiella placeringar 1 344 (881) Mkr

Övriga finansiella placeringar, 1 344 Mkr, består av bostadsobligationer om 1 304 (824) Mkr och deposition av likvida medel enligt CSA-avtal med 40 (57) Mkr. Totala placeringen i bostadsobligationer är 1 506 (1 127) Mkr varav 202 (303) Mkr är kortfristiga och redovisas i posten Övriga finansiella placeringar.

Räntebärande skulder 15 802 (14 311) Mkr

I posten räntebärande skulder ingår 1 573 (1 246) Mkr avseende gröna obligationer. I posten ingår även 27 (28) Mkr avseende tillkommande leasing-skuld 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	Mål 2021	Utfall 2021	Mål uppnått	Mål 2025
Kapitalstruktur Soliditet i intervallet 25–35 procent.	39 %	25–35 %	41 %	✓	25–35 %
Lönsamhet Justerad avkastning på eget kapital.	10 %	8 %	9 %	✓	8 %
Skapa värde för kund Investera minst 1 200 Mkr per år.	1 041¹	1 200	1 688²	✓	1 200
Mål som mäts på helår					
Bäst på säkerhet Bibehållet certifikat för informationssäkerhet (ISO 27001:2013).	Godkänd revision	Bibehållen certifiering	Godkänd revision	✓	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)	Minskning med 70 % (från 2012)	Minskning med 73 % (från 2012)	✓	Vetenskapsbaserade CO ₂ -mål för hela värdekedjan satta
Aktiv kompetensförsörjning Attraktivare arbetsgivare genom höjt eNPS (employee Net Promoter Score)	eNPS 5	eNPS minst 7	eNPS 10	✓	eNPS minst 11

¹ Utfallet för 2020 inkluderade underhåll, detta är exkluderat från 2021 och framåt.

² Investeringar inklusive förvärv uppgår till 1 996 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	2017	2018	2019	2020	2021
	560	555	570	604	634 ¹

Totalt utdelat/återbetalt under 5 år:
2 923 Mkr.

¹ Föreslagen utdelning beslutas på årsstämman i april 2022.

Koncernens kassaflödesanalys, Mkr

	Helår 2021	Helår 2020
Löpande verksamheten		
Driftöverskott	1 790	1 734
Central administration	-58	-56
Finansnetto	-140	-137
Återläggning kursförändring	33	-14
Återläggning avskrivningar	2	7
Betald inkomstskatt	-154	-154
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 473	1 380
Förändring av rörelsekapital		
Förändring av fordringar	83	-23
Förändring av övriga kortfristiga skulder	246	49
Summa förändring av rörelsekapital	329	26
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 802	1 406
Investeringsverksamheten		
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-308	-3
Investering i förvaltningsfastigheter	-1 688	-1 041
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	4
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-4	-1
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 000	-1 041
Finansieringsverksamheten		
Placering bostadsobligationer	-389	2
Upptagna lån	16 978	14 933
Amortering av lån	-15 532	-14 729
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare	-604	-570
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	453	-364
Periodens kassaflöde	255	1
Likvida medel vid årets början	2	1
Likvida medel vid periodens slut	257	2

Pågående projekt

Pågående större investeringsprojekt över 20 Mkr, 2021-12-31

Fastighetsnamn	Kund	Projektbeskrivning	Tillkommande yta, kvm
Ramstorp 4:10	Kriminalvården	Nybyggnation av typhus, komplementbyggnader samt infrastruktur vid anstalten Tidaholm.	25 900
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
Hall 4:15	Kriminalvården	Nybyggnation vid anstalten Hall. Förberedande arbeten har utförts, produktionen för nybyggnad pågår och ska vara färdigställd i slutet av 2022.	8 125
Östanå 6	Kriminalvården	Nybyggnation av två typhus, sysselsättningslokaler samt infrastruktur vid anstalten Skänninge.	7 560
Lövsångaren 1	Kriminalvården	Nybyggnation av två typhus samt sysselsättningslokaler och infrastruktur vid anstalten Kumla.	6 242
Skenås 1:19	Kriminalvården	Nybyggnation av två typhus, entrébyggnad samt infrastruktur inom antalten Skenås.	5 670
Kavalleristen 10	Kriminalvården	Nybyggnation av typhus, ombyggnation befintliga byggnader samt infrastruktur vid kriminalvårdsanstalten Helsingborg	4 300
Tumbo-Berga 1:5	Kriminalvården	Tillfällig kapacitetsökning vid anstalten Hällby innefattande 48 boendeplatser samt program- och sysselsättningslokaler.	2 896
Porsön 1:401	Kriminalvården	Tillfälliga nya byggnader med 52 boendeplatser vid kriminalvårdsanstalten Luleå.	2 660
Teglet 1	Kriminalvården	Tillfälliga nya byggnader med 52 boendeplatser vid kriminalvårdsanstalten Umeå.	2 660
Hinseberg 1:8	Kriminalvården	Tillfälliga nya byggnader med 44 boendeplatser vid kriminalvårdsanstalten Hinseberg.	2 250
Skogome 2:2	Kriminalvården	Nybyggnation av häkte vid anstalten Skogome.	2 250
Termostaten 1	Kriminalvården	Tillfälliga nya byggnader med 44 boendeplatser vid kriminalvårdsanstalten Ystad.	2 250
Svartsjö 1:60	Kriminalvården	Tillfällig kapacitetsökning vid anstalten Svartsjö innefattande 48 boendeplatser, program- och sysselsättningslokaler, personalomklädning samt lokaler för besök till intagna.	2 110
Kassetten 1	Kriminalvården	Tillfälliga nya byggnader med 36 boendeplatser vid kriminalvårdsanstalten Beateberg.	1 840
Modellen 1	Kriminalvården	Tillfälliga nya byggnader med 36 boendeplatser vid kriminalvårdsanstalten Nyköping.	1 840
Provaren 2	Kriminalvården	Tillfälliga nya byggnader med 36 boendeplatser vid kriminalvårdsanstalten Borås.	1 840
Högsbo 31:1	Kriminalvården	Tillfälliga nya byggnader med 36 boendeplatser vid kriminalvårdsanstalten Högsbo.	1 840
Fornlämningen 1	Kriminalvården	Tillfälliga nya byggnader med 36 boendeplatser vid kriminalvårdsanstalten Fosie.	1 840
Surpussen 1	Kriminalvården	Tillfällig kapacitetsökning vid anstalten Karlskoga innefattande 36 boendeplatser, programlokaler samt lokaler för besöksmottagning.	1 839
Läkaren 2	SiS	Nybyggnation av boendeavdelning vid LVM-hemmet Fortunagården.	1 335
Fridhem 9	SiS	Nybyggnad av skola vid Hässleholm ungdomshem. Byggnaden är färdigställd och överlämnad till kund.	1 285
Lindhov 15:3, Lindhov 15:19	Kriminalvården	Tillfällig kapacitetsökning vid anstalten Asptuna innefattande 24 boendeplatser samt program- och sysselsättningslokaler.	1 280
Bojan 2	Kriminalvården	Tillfälliga nya byggnader med 24 boendeplatser vid kriminalvårdsanstalten Haparanda.	1 250
Grytnäs 2:1	SiS	Nybyggnad av skola och sysselsättningslokaler vid Johannisberg ungdomshem.	980
Orretorp 2:2	SiS	Om- och tillbyggnad av boendeavdelningar vid Klarälvsgården ungdomshem.	969
Ljungaskog 15:28	SiS	Nybyggnation av utbildningslokaler vid Ljungaskog ungdomshem. Byggnaden är färdigställd och överlämnad till kund.	898
Prästgården 1:11	Kriminalvården	Renovering av kök vid anstalten Österåker.	0

Pågående investeringsprojekt 2021-12-31

Total investeringsvolym pågående projekt, Mkr

Beräknad

7 170 (3 366)

Varav upparbetad

27 % (51 %)

Finansförvaltning

Upplåningen till Specialfastigheter görs utan pantsättning av fastigheterna. 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 16 december 2021 betyget AA+/Stable outlook för företagets långa upplåning och A-1+ för den korta upplåningen.

Låneramen i MTN-programmet har under året utökats från 13 till 16 miljarder kronor. Inom MTN-programmet har gröna obligationer emitterats till ett nominellt belopp på 1 566 (1 250) miljoner kronor.

Den 31 december 2021 var portföljens snittränta för lån och derivat 0,74 (0,92) procent och den genomsnittliga räntebindningstiden var 3,9 (4,3) år. Kapitalbindningstiden var 4,4 (4,7) år och med hänsyn till outnyttjade kreditlöften var kapitalbindningstiden 5,2 (5,5) år. Värdeförändringar i finansiella instrument sedan årsskiftet uppgick till 32 (56) Mkr som hänförs till värdeförändring i räntederivat med 20 (8) Mkr och elterminer med 12 (48) Mkr.

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	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Deposition enligt CSA	-	-	-40	-57
Koncernkontokredit	500	500	-257	110
Garanterade kreditlöften	6 250	4 750	-	-
Företagscertifikat	5 000	5 000	2 935	2 300
MTN-program	16 000	13 000	12 171	11 255
Private Placements	956	956	646	646
Repolån	1 500	1 100	-	-
Placering	-1 500	-1 100	-1 500	-1 100
Totalt	28 706	24 206	13 955	13 154

Finansnettots sammansättning, Mkr

	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnad lån	-117,2	-126,3
Valutakursförändring på utländsk upplåning	-40,9	57,4
Värdeförändring valutaderivat	40,9	-57,4
Räntenetto derivat	-2,1	-7,7
Kursdifferens placeringar	-19,6	-2,8
Övriga ränteintäkter och kostnader	7,3	9,7
Övriga finansiella kostnader	-16,8	-15,6
Aktiverad räntekostnad projekt	8,0	5,8
Redovisat finansnetto	-140,4	-136,9
Värdeförändring finansiella instrument	31,9	56,0
Totalt finansnetto	-108,5	-80,9

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	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
2021	-	4 110	-	5 626	-	-570	-	5 056
2022	5 285	2 350	7 220	1 849	-1 026	203	6 194	2 052
2023	2 462	2 427	1 452	1 412	52	93	1 504	1 505
2024	1 978	1 977	1 978	1 977	174	174	2 152	2 151
2025	2 699	1 199	2 699	1 199	-	-	2 699	1 199
2026	1 174	374	575	374	700	-	1 275	374
2027	326	-	-	-	-	-	-	-
2028	-	-	-	-	-	-	-	-
2029	-	-	-	-	-	-	-	-
2030	200	200	200	200	-	-	200	200
2031	-	-	-	-	-	-	-	-
2032 och senare	1 651	1 645	1 651	1 645	100	100	1 751	1 745
Summa	15 775	14 282	15 775	14 282	0	0	15 775	14 282

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	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Bostadsobligationer	1 506	1 127	-	-	-	-	1 506	1 127
Totalt finansiella placeringar	1 506	1 127	-	-	-	-	1 506	1 127
Ränteswap	-	-	-36	-65	-	-	-36	-65
Räntevalutaswap	-	-	4	-27	-	-	4	-27
Elterminer	63	51	-	-	-	-	63	51
Totalt finansiella derivat	63	51	-32	-92	-	-	32	-41

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

	2021-12-31		2020-12-31	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Koncernkontokredit	-	-	110	110
Depositioner enligt CSA-avtal	-	-	-	-
Företagscertifikat	2 935	2 935	2 300	2 300
Obligationer i fast ränta	9 752	9 959	9 751	10 253
Obligationer i rörlig ränta	2 435	2 428	1 515	1 501
Finansiella skulder omräknade till balansdagens kurs				
Realränteobligationer	201	201	195	195
Obligationer i utländsk valuta	452	465	411	437
Totalt	15 775	15 988	14 282	14 796

Kvartalsöversikt

Resultaträkning, Mkr

	2021	2021	2021	2021	2020	2020	2020	2020
	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1
Kvartalsöversikt								
Intäkter från fastighetsförvaltning	699	587	587	591	657	577	601	558
Fastighetskostnader	-222	-135	-149	-168	-241	-114	-165	-140
Driftöverskott	477	453	438	423	416	463	436	419
Central administration	-18	-12	-15	-13	-15	-12	-14	-15
Finansnetto	-38	-34	-33	-35	-39	-36	-32	-30
Förvaltningsresultat	421	407	390	375	362	415	390	374
Resultat fastighetsförsäljningar realiserade	-	-	-	-	0	-	-	-
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter orealiserade	1 797	428	-87	10	98	46	-473	-130
Värdeförändringar finansiella instrument orealiserade	11	22	13	-14	6	-3	0,3	53
Resultat före skatt	2 229	856	315	371	466	458	-83	296
Skatt	-466	-235	-8	-64	-104	-97	15	-63
Resultat efter skatt	1 763	622	307	307	362	361	68	233

Balansräkning, Mkr

	2021	2021	2021	2021	2020	2020	2020	2020
	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1
Kvartalsöversikt								
Förvaltningsfastigheter	33 761	31 241	30 463	29 868	29 618	29 171	28 903	29 113
Övriga finansiella placeringar	1 344	1 068	770	912	881	1 003	1 003	639
Övriga anläggningstillgångar	118	105	83	94	74	101	129	168
Omsättningstillgångar	934	620	896	956	881	448	435	576
Summa tillgångar	36 157	33 034	32 212	31 829	31 454	30 723	30 470	30 496
Eget kapital	14 804	13 041	12 418	12 716	12 409	12 047	11 686	12 324
Uppskjutna skatteskulder	4 263	3 834	3 643	3 674	3 637	3 554	3 510	3 570
Derivat	60	68	80	94	107	96	100	97
Räntebärande skulder	15 802	15 179	15 159	14 450	14 311	14 142	14 266	13 630
Ej räntebärande skulder	1 228	912	912	895	991	884	909	875
Summa eget kapital och skulder	36 157	33 034	32 212	31 829	31 454	30 723	30 470	30 496

Nyckeltal

	2021	2021	2021	2021	2020	2020	2020	2020
	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1
Finansiella nyckeltal								
Avkastning på eget kapital, %	12,7	7,5	10,6	9,8	11,8	11,4	10,9	13,7
Justerad avkastning på eget kapital, %	9,1	10,7	11,1	9,6	9,9	10,1	9,7	9,5
Soliditet, %	40,9	39,5	38,6	40,4	39,5	39,2	38,4	40,4
Belåningsgrad, %	42,2	45,3	46,0	44,0	45,5	44,5	45,5	44,1
Räntetäckningsgrad, kassaflödesbaserad, ggr	10,8	12,8	12,4	11,5	5,9	7,9	8,2	11,7
Genomsnittlig ränta, %	0,74	0,82	0,84	0,88	0,92	1,03	1,07	1,02
Genomsnittlig räntebindningstid, år	3,9	4,0	4,2	4,6	4,3	4,6	4,7	4,4
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	5,2	5,2	5,3	5,8	5,5	5,8	6,0	5,7

	2021	2021	2021	2021	2020	2020	2020	2020
	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1
Fastighetsrelaterade nyckeltal								
Överskottsgrad, %	68,3	71,4	74,6	71,5	63,4	80,2	72,7	75,0
Direktavkastning, %	5,9	5,6	5,8	5,8	5,7	5,9	5,8	5,7
Uthyrningsgrad, %	97,6	98,3	98,3	98,5	98,5	98,5	98,5	98,5
Lokalarea, kvm/1000	1 099	1 096	1 094	1 098	1 090	1 087	1 087	1 084
Hyra per kvadratmeter, kr	1 976	1 953	1 956	1 898	1 948	1 952	1 920	1 913
Investeringar inklusive fastighetsförvärv, Mkr	724	350	682	240	353	222	263	203
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, Mkr	33 761	31 241	30 463	29 868	29 618	29 171	28 903	29 113



Moderbolaget, Mkr

Resultaträkning i sammandrag

	Okt-dec 2021	Okt-dec 2020	Helår 2021	Helår 2020
Hysesintäkter	545	504	2 148	2 024
Övriga intäkter	148	123	291	255
Nettoomsättning	693	627	2 439	2 279
Driftkostnader	-222	-230	-675	-633
Avskrivningar i förvaltningsfastigheter	-222	-196	-1 099*	-739
Bruttoresultat	249	201	665	907
Central administration	-18	-15	-58	-56
Resultat fastighetsförsäljningar	-	3	-	3
Rörelseresultat	231	189	607	854
Resultat från finansiella investeringar				
Finansnetto	41	-34	-41	-84
Resultat efter finansiella poster	272	155	566	770
Bokslutsdispositioner	-75	-73	-75	-73
Skatt på periodens resultat	-33	-20	-82	-153
Periodens resultat	164	62	409	544

* Nedskrivning av fastigheten Lejonet 11 i Luleå har skett.

Balansräkning i sammandrag

	2021-12-31	2020-12-31
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	17 726	15 694
Övriga anläggningstillgångar	1 727	2 135
Summa anläggningstillgångar	19 453	17 829
Summa omsättningstillgångar	934	884
Summa tillgångar	20 387	18 713
Eget kapital	928	1 026
Obeskattade reserver	1 754	1 646
Räntebärande skulder	15 775	14 282
Icke räntebärande skulder	1 930	1 759
Summa eget kapital och skulder	20 387	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). 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.

Bedömningar och antaganden i de finansiella rapporterna

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed krävs att det görs bedömningar och antaganden som i bokslutet påverkar redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter, samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar uppstår.

Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida

perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

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

Ändrade standarder och tolkningar som trätt i kraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2021 har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Dessa ändringar väntas inte ha en väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter på innevarande eller kommande perioder och inte heller på framtida transaktioner.

Standarder och tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee som ännu inte börjat tillämpas förväntas inte ha någon betydande påverkan på de finansiella rapporterna.

Övrigt

Under sista kvartalet 2021 har dotterbolaget Specialfastigheter Konstnären 2 AB fusionerats.

Händelser efter periodens utgång

Affärschef Cecilia Vestin har valt att avsluta sin anställning och hennes sista arbetsdag är sista april 2022. I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat efter periodens utgång.

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, %

Resultat före skatt 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

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 direkta och indirekta koldioxidutsläpp från olja, el, fjärrvärme, elvärme, biobränsle, bioolja samt biogas.

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.

Rapportens undertecknande

Verkställande direktören intygar härmed att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Linköping den 18 februari 2022

Åsa Hedenberg
Verkställande direktör

Denna rapport har ej varit föremål för revisorernas granskning.

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

11 mars 2022

Delårsrapport januari-mars

22 april 2022

Delårsrapport januari-juni

14 juli 2022

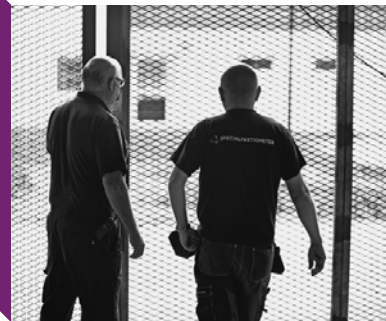
Delårsrapport januari-september

19 oktober 2022

Årsstämma

Stockholm

22 april 2022



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 Sverige AB (Publ)
Organisationsnummer 556537-5945