

Q1 2022

SPECIALFASTIGHETER DELÅRSRAPPORT

1 JANUARI – 31 MARS 2022

”Stabil verksamhet och växande projektvolym.”

Intäkter, Mkr

594

591 Mkr Q1 2021

Förvaltningsresultat, Mkr

348

375 Mkr Q1 2021

Marknadsvärde, Mkr

34 457

33 761 Mkr 2021-12-31

- **Hyresintäkterna** ökade marginellt till 594 (591) Mkr
- **Förvaltningsresultatet** minskade till 348 (375) Mkr
- **Värdeförändringarna** på fastigheterna uppgick till 57 (10) Mkr och värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 53 (-14) Mkr
- **Periodens resultat efter skatt** ökade till 363 (307) Mkr
- **Marknadsvärdet** på fastigheter ökade till 34 457 (33 761) Mkr

Viktiga händelser från kvartalet

- Rysslands invasion av Ukraina kan medföra materialbrist och prisökningar
- Allt klart för 36 nya platser på Karlskogaanstalten
- Del av kriminalvårdsanstalten Skenäs blir naturreservat

Specialfastigheter i sammandrag

	Jan-mar 2022	Jan-mar 2021	Helår 2021
Intäkter från fastighetsförvaltning, Mkr	594	591	2 464
Förvaltningsresultat, Mkr	348	375	1 592
Periodens resultat, Mkr	363	307	2 999
Investeringar inklusive fastighetsförvärv, Mkr	639	240	1 996
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, Mkr	34 457	29 868	33 761
Överskottsgrad, %	73,0	71,5	72,7
Direktavkastning, %	5,3	5,8	5,7
Uthyrningsgrad, %	96,8	98,5	97,6
Belåningsgrad, %	42,8	44,0	42,2
Räntetäckningsgrad, kassaflödesbaserad, ggr	12,9	11,5	11,6
Koldioxidutsläpp, ton ¹⁾	968,0	949,2	2 684,3

Definitionerna för ovanstående nyckeltal återfinns på sid 18–19.

¹⁾ Koldioxidutsläpp rapporteras med 2022 års fastighetsbestånd, för jan-feb 2022 och jan-feb 2021. Koldioxidutsläpp för helår 2021 rapporteras med 2021 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.

Vår vision
Säkra fastigheter
för ett tryggt
samhälle

Kunder och fastigheter från norr till söder

Vårt fastighetsinnehav har en lokalarea på cirka 1,1 miljoner kvadratmeter och ett marknadsvärde som uppgår till drygt 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 drygt 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 kontraktspportfölj 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.

Vårt uppdrag

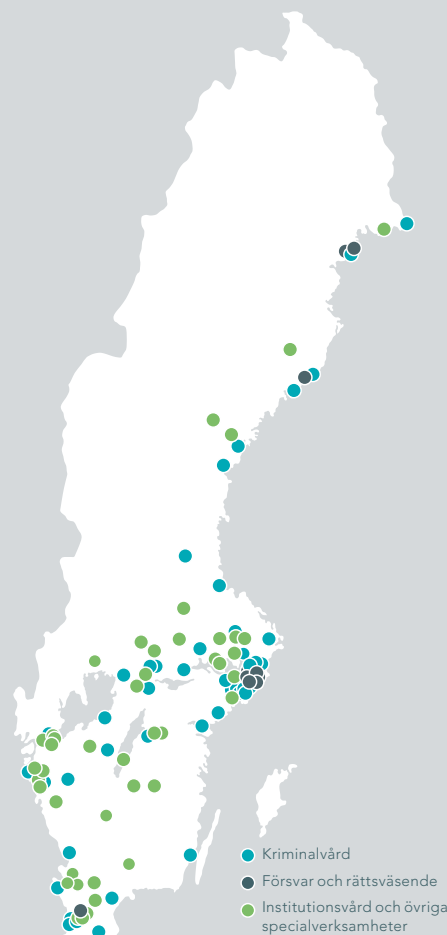
Specialfastigheter ska äga, utveckla och förvalta fastigheter av ändamålskaraktär i Sverige, med fokus på kunder med särskilda säkerhetskrav, samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Verksamheten ska bedrivas på affärsmässig grund och generera marknadsmässig avkastning genom en hyressättning som beaktar verksamhetens risk.

Vår affärsidé

Specialfastigheter äger, utvecklar och förvaltar säkerhetsfastigheter. Vi erbjuder en långsiktig och hållbar affär för kunder med särskilda säkerhetskrav.

Våra strategiska målområden

- Bäst på säkerhetsfastigheter
- Långsiktig lönsamhet
- Ansvar för miljö och klimat
- Aktiv kompetensförsörjning



Stabil verksamhet och ökad efterfrågan på säkerhetsfastigheter

Specialfastigheters verksamhet fortsätter att växa genom en stor projektvolym. Periodens resultat har förbättrats jämfört föregående år och fastigheternas marknadsvärde har stigit med cirka 700 Mkr sedan årsskiftet. Kriget i Ukraina skapar viss osäkerhet kring materialleveranser och ökade kostnader, vilket även inkluderar finansiering.

Just när vi såg ljuset i tunneln, efter två år av coronapandemi, kom Rysslands väpnade angrepp mot Ukraina. Världen går en turbulent och osäker framtid till mötes och det är svårt att förutse och överblicka alla effekter, men mina tankar går i första hand till dem som nu utsätts för ett enormt mänskligt lidande.

Ökad projektvolym men risk för materialbrist och prisökningar

På Specialfastigheter ser vi en fortsatt ökning av projekt i produktion. Som en följd av kriget i Ukraina och de sanktioner som riktats mot Ryssland har brist på vissa material och varor uppkommit, åtföljt av ibland dramatiskt stigande priser. Detta har kommit att överskugga många andra frågor som vi hanterar och det pågår ett intensivt arbete med omdisponeringar av resurser samt att finna såväl alternativa leveranskedjor som varor för att minimera effekterna av de osäkra omvärldsfaktorerna. Då läget ännu är högst osäkert går det för närvarande inte att precisera i vilken omfattning detta kommer att påverka våra projekt och våra kunder på längre sikt, eftersom många hyresavtal är baserade på produktionskostnaden.



ÅSA HEDENBERG, VD

Lokaler till Kriminalvården och Statens institutionsstyrelse

Kriminalvårdens platsbrist är fortsatt akut och vi fokuserar därför på att säkerställa utlovade inflyttningstider, men ser även över möjligheten till forcering i projekten. Arbetet med tillfälliga byggnader pågår för fullt parallellt med att vi planerar för och uppför permanenta anstaltsbyggnader, främst i form av typhus. För SiS räkning har vi flera planerade projekt för boende och skolor.

Avvaktande finansmarknad

Under kvartalet har marknadsräntorna stigit eftersom inflationen tagit fart, och som en konsekvens höjer centralbankerna sina styrräntor. Även centralbankernas köp av värdepapper minskar, vilket lett till stigande spreadar och lägre likviditet på penningmarknaden. Invasionen av Ukraina har ökat på oron ytterligare och fått till följd att placerare väljer att bygga upp likviditet istället för att placera på marknaden. Genom emittering av obligationer under kvartalet har Specialfastigheters likviditet hållits uppe. Vi har emitterat en fyraårig obligation om 300 Mkr och en femårig obligation om 500 Mkr.

Mer resurser till klimatarbetet

Med en stor projektvolym behöver vi fler resurser som fokuserar på miljöfrågorna och vi kommer därför att inrätta en ny enhet, Miljö. Specialfastigheters styrelse har också tagit beslut om en särskild klimatbudget som ska finansiera klimatinvesteringar i verksamheten och öka takten i vårt klimatarbete, särskilt i projektverksamheten.

Stabil verksamhet i en instabil värld

Vi lever just nu i en instabil värld där vi, liksom många andra, stöter på stora utmaningar. Samtidigt har vi en mycket stabil verksamhet i grunden och det ger oss goda förutsättningar att hantera det osäkra läget. Med engagerade och kunniga medarbetare och god planering är jag övertygad om att vi kommer vara ett ännu starkare Specialfastigheter i framtiden.

Åsa Hedenberg, vd

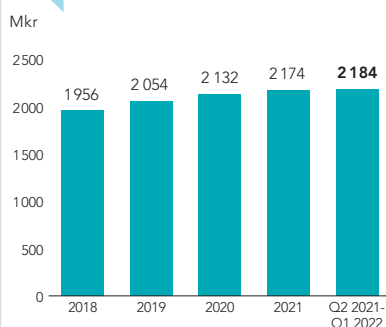
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT KONCERNEN, MKR

	Jan-mar 2022	Jan-mar 2021	Helår 2021
Hysesintäkter	550	540	2 174
Övriga intäkter	44	51	290
Intäkter från fastighetsförvaltning	594	591	2 464
Driftkostnader	-137	-139	-539
Underhåll	-11	-17	-86
Fastighetsskatt	-12	-12	-49
Driftöverskott	434	423	1 790
Central administration	-15	-13	-58
Finansnetto	-71	-35	-140
Förvaltningsresultat	348	375	1 592
Värdoförändring förvaltningsfastigheter realiserade	57	10	2 147
Värdoförändring finansiella instrument realiserade	53	-14	32
Resultat före skatt	458	371	3 771
Skatt	-95	-64	-772
Periodens resultat	363	307	2 999
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	363	307	2 999
Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare, SEK	181,50	153,50	1 499,50
Övrigt totalresultat			
Periodens resultat	363	307	2 999
Summa övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	363	307	2 999
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	363	307	2 999

Femårsöversikt 2018–2022

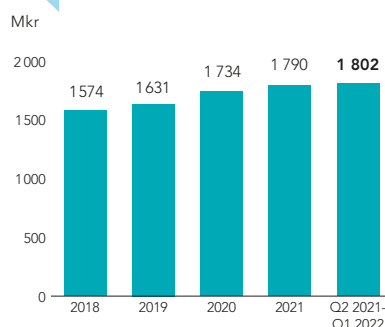
Totala hysesintäkter
ökade med

+ 0,4 %



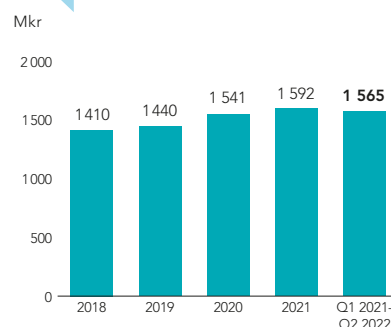
Driftöverskott
ökade med

+ 0,6 %



Förvaltningsresultatet
minskade med

- 1,7 %



KOMMENTARER RESULTATRÄKNING

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

Intäkter från fastighetsförvaltning 594 (591) Mkr

Hysesintäkterna ökade till 550 (540) Mkr till följd av nya hyresavtal och omförhandlade avtal inom främst Kriminälvården. Övriga intäkter minskade till 44 (51) Mkr, vilket huvudsakligen beror på färre kundanpassningar.

Fastighetskostnader 160 (168) Mkr

Fastighetskostnaderna minskade med 8 Mkr. Främsta förklaringen är lägre underhållshållskostnader samt färre kundanpassningar. För att hantera den stora investeringsvolymen har organisationen vuxit, vilket medfört ökade omkostnader. Kostnaden för elanvändning vid våra fastigheter har stigit med cirka 6 Mkr jämfört med föregående år, vilket vidarefaktureras kunden.

Driftöverskott 434 (423) Mkr

Driftöverskottet är högre jämfört med föregående år till följd av lägre fastighetskostnader samt något ökade intäkter. Överskottsgraden är högre 73,0 % (71,5 %), vilket beror på färre kundanpassningar samt förändrade och tillkommande avtal.

Finansiella intäkter och kostnader -71 (-35) Mkr

Värdet på placeringar i bostadsobligationer har sjunkit jämfört med föregående år. Tillsammans med en kursförlust på utlandslån har det lett till högre finansiella kostnader. Det negativa finansnettot kompenseras av positiva värdeförändringar för underliggande finansiella instrument, vilka redovisas utanför finansnettot. För mer information se sidan 12.

Förvaltningsresultat 348 (375) Mkr

Förvaltningsresultatet är lägre än föregående år på grund av det mer negativa finansnettot.

Värdeförändringar 110 (-4) Mkr

Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 57 (10) Mkr och för finansiella instrument till 53 (-14) Mkr. Periodens orealiserade värdeförändring i förvaltningsfastigheter förklaras främst av sänkta avkastningskrav och kortare återstående avtalstid. Positiva värdeförändringar i finansiella instrument är en följd av höjda elpriser, stigande marknadsräntor och valutakursförändringar.

För mer information se sidan 8.

Skatt -95 (-64) Mkr

Posten skatt består av aktuell skatt -44 (-27) Mkr och uppskjuten skatt -51 (-37) Mkr.

Resultat efter skatt 363 (307) Mkr

Årets resultat, som är högre än motsvarande period föregående år, beror på högre orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheterna och finansiella instrument.

BALANSRÄKNING

KONCERNEN, MKR

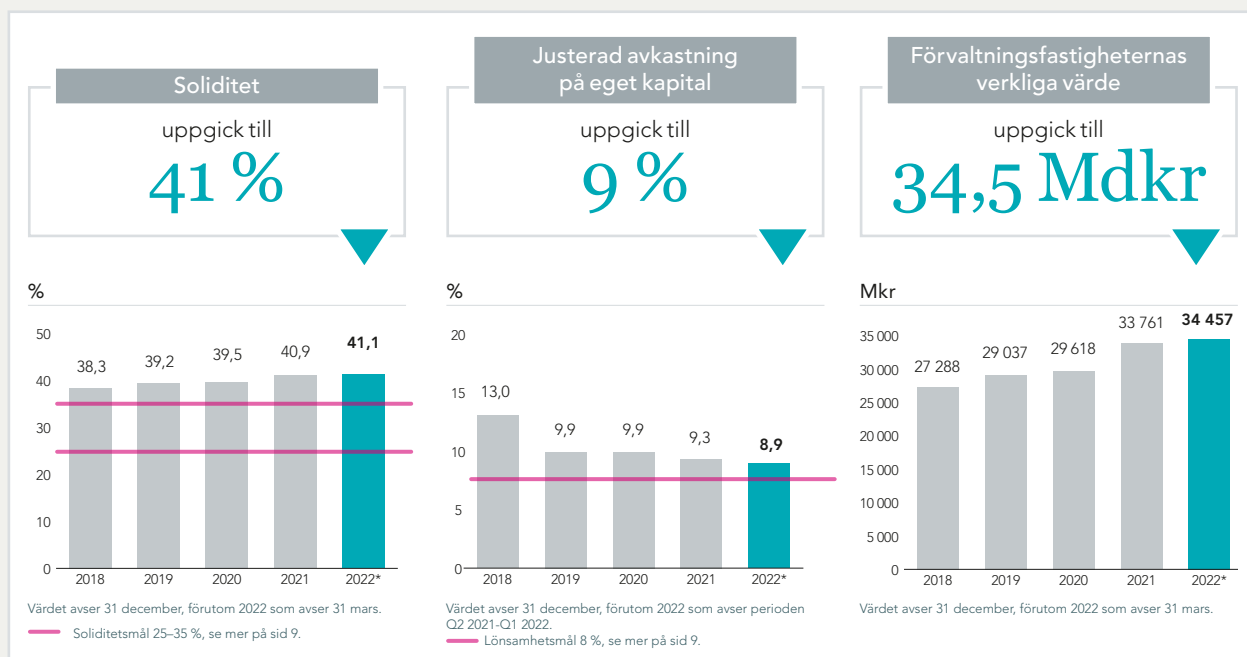
	2022-03-31	2021-03-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	34 457	29 868	33 761
Nyttjanderättstillgångar	27	28	27
Övriga materiella anläggningstillgångar	5	4	5
Derivat	109	58	56
Övriga finansiella placeringar	1 268	912	1 344
Övriga långfristiga fordringar	35	3	30
Summa anläggningstillgångar	35 901	30 873	35 223
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	117	13	132
Derivat	31	6	38
Övriga finansiella placeringar	201	302	202
Skattefordran	-	2	-
Övriga fordringar	344	115	283
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	25	22
Likvida medel*	281	493	257
Summa omsättningstillgångar	1 000	956	934
Summa tillgångar	36 901	31 829	36 157
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Summa eget kapital	15 167	12 716	14 804
Skulder			
Långfristiga skulder			
Räntebärande skuld nyttjanderätter	27	28	27
Långfristiga räntebärande skulder	11 302	11 197	10 490
Derivat	39	94	61
Uppskjutna skatteskulder	4 314	3 674	4 263
Summa långfristiga skulder	15 682	14 993	14 841
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	4 970	3 225	5 285
Leverantörsskulder	278	121	435
Skatteskuld	4	-	4
Derivat	2	0	2
Övriga skulder	135	131	131
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	663	643	655
Summa kortfristiga skulder	6 052	4 120	6 512
Summa skulder	21 734	19 113	21 353
Summa eget kapital och skulder	36 901	31 829	36 157

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

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL, MKR

	2022-03-31	2021-03-31	2021-12-31
Belopp vid periodens ingång	14 804	12 409	12 409
Totalresultat för perioden	363	307	2 999
Utdelning	-	-	-604
Belopp vid periodens utgång	15 167	12 716	14 804
<i>Anm: Aktiekapitalet består av 2 000 000 aktier</i>			
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare	15 167	12 716	14 804
Minoritetsintressen	-	-	-

Inga övriga säkerheter och eventalförpliktelser finns.



KOMMENTARER BALANSRÄKNING

Inom parentes redovisas utgående balans per 2021-12-31.

Investeringar 639 (1 688) Mkr

Koncernens investeringar i fastighetsprojekt uppgick under perioden till 639 Mkr, vilket är 399 Mkr mer än motsvarande period föregående år.

Förvärv - (308) Mkr

Inga förvärv har skett under första kvartalet.

Avyttringar - (-) Mkr

Inga avyttringar har skett under perioden.

Förvaltningsfastigheternas verkliga värde 34 457 (33 761) Mkr

Vid första kvartalets utgång uppgick bedömt värde till 34 457 Mkr, vilket är en ökning med 696 Mkr sedan årsskiftet. Främsta förklaringarna till ökningen är investeringar i pågående projekt och sänkta avkastningskrav. Periodens orealiserade värdeförändring uppgår till 57 Mkr och förklaras främst av sänkta avkastningskrav och kortare återstående avtalstid.

Efterfrågan på vår typ av fastigheter, med långa hyresavtal och säker motpart, bedöms fortsatt mycket god och har föranlett sänkningar av avkastningskravet med 0,05 respektive 0,10 procentenheter på ett antal fastigheter i Stockholmsregionen. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för fastighetsportföljen uppgår till 4,46 procent, vilket är en sänkning med 0,04 procentenheter jämfört med årsskiftet.

Det bedömda värdet på Specialfastigheters förvaltningsfastigheter har fastställts genom en intern värdering

Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	Jan-mar 2022	Jan-mar 2021
Verkligt värde vid periodens början	33 761	29 618
+ Investeringar inkl. aktiverade ränteutgifter	639	240
+ Förvärv	-	-
- Försäljningar	-	-
+ Orealiserad värdeförändring	57	10
Verkligt värde vid periodens slut	34 457	29 868
Orealiserade värdeförändringar	57	10
varav förändrad kalkylränta, direktavkastning och bedömd marknadshyra	328	300
varav övrig förändring driftnetto	-271	-290

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 (4,25) och 4,50 (4,50) procent. Direktavkastningskravet ligger huvudsakligen mellan 3,85 (3,95) och 8,75 (8,75) procent beroende på fastigheternas geografiska läge och kontraktstruktur.

Övriga finansiella placeringar

1 268 (1 344) Mkr

Övriga finansiella placeringar, 1 268 Mkr, består av bostadsobligationer om

1 262 (1 304) Mkr och deposition av likvida medel enligt CSA-avtal med 6 (40) Mkr. Totala placeringen i bostadsobligationer är 1 463 (1 506) Mkr varav 201 (202) Mkr är kortfristiga och redovisas i posten Övriga finansiella placeringar.

Räntebärande skulder

16 299 (15 802) Mkr

I räntebärande skulder ingår 27 (27) Mkr avseende tillkommande leasing-skuld enligt IFRS 16. Motsvarande post finns även upptagen på tillgångssidan som en Nyttjanderättstillgång. För mer information se sidan 17.



ÖVERGRIPANDE STRATEGISKA MÅL

Specialfastigheters vision – säkra fastigheter för ett tryggt samhälle – ligger till grund för företagets strategiska målområden och långsiktiga målstyrning.

Strategiska målområden	Övergripande strategiska mål	Utfall 2021	Utfall Q1 2022	Mål 2022	Mål 2026
Bäst på säkerhetsfastigheter	Specialfastigheter tillgodoser marknadens behov av säkerhetsfastigheter och stärker företagets position. Investera en betydande del av vinsten i säkerhetsfastigheter.	1,7 Mdkr	591 Mkr ¹	Minst 1,7 Mdkr	Minst 1,7 Mdkr
Ansvar för miljö och klimat	Specialfastigheter minskar klimatutsläppen i linje med Parisavtalet. Minska de absoluta utsläppen i scope 1 och scope 2 med 50 % till 2030 (med 2018 som basår). Nettonollutsläpp i hela värdekedjan 2045.	Minskning till 2 684 ton	Mäts en gång per år	Minskning till 2 550 ton	Minskning till 2 450 ton (Mål för minskning av utsläpp i scope 3 ska finnas.)
Aktiv kompetensförsörjning	Specialfastigheter attraherar och behåller rätt kompetens för uppdraget. Höjt eNPS* (* eNPS, employee Net Promoter Score, anger hur villiga medarbetarna är att rekommendera sin arbetsplats till en vän eller bekant).	eNPS 10	Mäts en gång per år	eNPS minst 11	eNPS minst 15
Långsiktig lönsamhet	Specialfastigheter skapar långsiktigt värde för kund och samhälle. Resultat efter skatt, efter återläggning av värdeförändringar och därtill hörande uppskjuten skatt, på 8 procent av genomsnittligt eget kapital.	9 %	9 %	8 %	8 %
	Soliditet i intervallet 25–35 procent.	41 %	41 %	25–35 %	25–35 %

¹ Investeringar inklusive underhåll uppgick till 639 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.

KASSAFLÖDESANALYS

KONCERNEN, MKR

	Jan-mar 2022	Jan-mar 2021	Helår 2021
Löpande verksamheten			
Driftöverskott	434	423	1 790
Central administration	-15	-13	-58
Finansnetto	-71	-35	-140
Återläggning kursförändring	41	2	33
Återläggning avskrivningar	0	1	2
Betald inkomstskatt	-43	-41	-154
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	346	337	1 473
Förändring av rörelsekapital			
Förändring av fordringar	-56	392	83
Förändring av övriga kortfristiga skulder	-144	-78	246
Summa förändring av rörelsekapital	-200	314	329
Kassaflöde från den löpande verksamheten	146	651	1 802
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-	-308
Investering i förvaltningsfastigheter	-639	-240	-1 688
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	-	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1	-1	-4
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-640	-241	-2 000
Finansieringsverksamheten			
Placering bostadsobligationer	-	-	-389
Upptagna lån	3 902	3 675	16 978
Amortering av lån	-3 384	-3 594	-15 532
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare	-	-	-604
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	518	81	453
Periodens kassaflöde	24	491	255
Likvida medel vid årets början	257	2	2
Likvida medel vid periodens slut	281	493	257

PÅGÅENDE INVESTERINGSPROJEKT

Pågående större investeringsprojekt, kvm, per 2022-03-31

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
Östanå 6	Kriminalvården	Nybyggnation av två typhus, sysselsättningslokaler, komplementbyggnader samt infrastruktur vid anstalten Skänninge.	8 445
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
Skenäs 1:19	Kriminalvården	Nybyggnation av två typhus, entrébyggnad, storkök samt infrastruktur inom antalten Skenäs.	6 687
Lövsångaren 1	Kriminalvården	Nybyggnation av två typhus samt sysselsättningslokaler och infrastruktur vid anstalten Kumla.	6 242
Kavalleristen 10	Kriminalvården	Nybyggnation av typhus, ombyggnation befintliga byggnader samt infrastruktur vid anstalten 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 anstalten Luleå.	2 660
Teglet 1	Kriminalvården	Tillfälliga nya byggnader med 52 boendeplatser vid anstalten Umeå.	2 660
Hinseberg 1:8	Kriminalvården	Tillfälliga nya byggnader med 44 boendeplatser vid anstalten 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 anstalten 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 anstalten Beateberg.	1 840
Modellen 1	Kriminalvården	Tillfälliga nya byggnader med 36 boendeplatser vid anstalten Nyköping.	1 840
Provaren 2	Kriminalvården	Tillfälliga nya byggnader med 36 boendeplatser vid anstalten Borås.	1 840
Högsbo 31:1	Kriminalvården	Tillfälliga nya byggnader med 36 boendeplatser vid anstalten Högsbo.	1 840
Fornlämningen 1	Kriminalvården	Tillfälliga nya byggnader med 36 boendeplatser vid anstalten Fosie.	1 840
Surpussen 1	Kriminalvården	Tillfällig kapacitetsökning vid anstalten Karlskoga innefattande 36 boendeplatser, programlokaler samt lokaler för besöksmottagning.	1 839

Pågående investeringsprojekt 2022-03-31

	Beräknad	Varav upparbetad
Total investeringsvolym pågående projekt, Mkr	7 199 (3 821)	34 % (47 %)

FINANS- FÖRVALTNING

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

Kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor's (S&P) bekräftade per den 16 december 2021 betyget AA+/Stable outlook för företagets långa upplåning och A-1+ för den korta upplåningen.

Den 31 mars 2022 var portföljens snittränta för lån och derivat 0,76 (0,88) procent och den genomsnittliga räntebindningstiden var 3,8 (4,6) år. Kapitalbindningstiden var 4,3 (4,8) år och med hänsyn till outnyttjade kreditlöften var kapitalbindningstiden 5,1 (5,8) år. Värdeförändringar i finansiella instrument sedan årsskiftet uppgick till 53 (-14) Mkr som hänförs till värdeförändring i räntederivat med 52 (11) Mkr och elterminer med 1 (-25) 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".

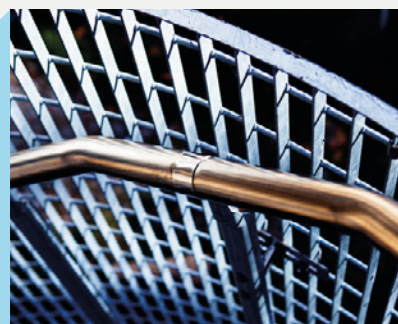
Lånefaciliteter, nominellt belopp, Mkr

	Låneram		Utnyttjat	
	2022-03-31	2021-03-31	2022-03-31	2021-03-31
Deposition enligt CSA	-	-	-6	-91
Koncernkontokredit	500	500	-281	-493
Garanterade kreditlöften	6 250	4 750	-	-
Företagscertifikat	5 000	5 000	2 620	2 525
MTN-program	16 000	13 000	12 971	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	14 450	12 742

Finansnettots sammansättning, Mkr

	2022-03-31	2021-03-31
Räntekostnad lån	-28,3	-29,5
Valutakursförändring på utländsk upplåning	-14,4	-25,0
Värdeförändring valutaderivat	14,4	25,0
Räntenetto derivat	0,3	-0,6
Kursdifferens placeringar	-43,3	-4,0
Övriga ränteintäkter och kostnader	1,9	2,1
Övriga finansiella kostnader	-4,4	-4,4
Aktiverad räntekostnad projekt	3,2	1,6
Redovisat finansnetto	-70,6	-34,8
Värdeförändring finansiella instrument	53,0	-14,0
Totalt finansnetto	-17,6	-48,8

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	
	2022-03-31	2021-03-31	2022-03-31	2021-03-31	2022-03-31	2021-03-31	2022-03-31	2021-03-31
2021	-	3 225	-	4 739	-	-545	-	4 194
2022	4 970	2 351	6 902	1 850	-1 011	203	5 891	2 053
2023	2 474	2 450	1 467	1 437	37	68	1 504	1 505
2024	1 978	1 977	1 978	1 977	174	174	2 152	2 151
2025	2 699	2 199	2 699	2 199	-	-	2 699	2 199
2026	1 474	374	874	374	700	-	1 574	374
2027	825	-	500	-	-	-	500	-
2028	-	-	-	-	-	-	-	-
2029	-	-	-	-	-	-	-	-
2030	200	200	200	200	-	-	200	200
2031	-	-	-	-	-	-	-	-
2031 och senare	1 652	1 646	1 652	1 646	100	100	1 752	1 746
Summa	16 272	14 422	16 272	14 422	0	0	16 272	14 422

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	
	2022-03-31	2021-03-31	2022-03-31	2021-03-31	2022-03-31	2021-03-31	2022-03-31	2021-03-31
Bostadsobligationer	1 463	1 123	-	-	-	-	1 463	1 123
Totalt finansiella placeringar	1 463	1 123	-	-	-	-	1 463	1 123
Ränteswap	-	-	28	-53	-	-	28	-53
Räntevalutaswap	-	-	7	-4	-	-	7	-4
Elterminer	66	26	-	-	-	-	66	26
Totalt finansiella derivat	66	26	35	-57	-	-	101	-31

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 2021, Not 1 Koncernen.

Redovisat värde per kategori

	2022-03-31		2021-03-31	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Koncernkontokredit	-	-	-	-
Depositioner enligt CSA-avtal	-	-	-	-
Företagscertifikat	2 620	2 620	2 525	2 525
Obligationer i fast ränta	10 552	10 445	9 751	10 062
Obligationer i rörlig ränta	2 433	2 427	1 514	1 501
Finansiella skulder omräknade till balansdagens kurs				
Realränteobligationer	201	204	196	196
Obligationer i utländsk valuta	466	474	436	459
Totalt	16 272	16 170	14 422	14 743

ÖVERSIKT PER KVARTAL

Resultaträkning, Mkr

	2022	2021	2021	2021	2021	2020	2020	2020
	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2
Kvartalsöversikt								
Intäkter från fastighetsförvaltning	594	699	587	587	591	657	577	601
Fastighetskostnader	-160	-222	-135	-149	-168	-241	-114	-165
Driftöverskott	434	477	453	438	423	416	463	436
Central administration	-15	-17	-12	-15	-13	-15	-12	-14
Finansnetto	-71	-38	-34	-33	-35	-39	-36	-32
Förvaltningsresultat	348	422	407	390	375	362	415	390
Resultat fastighetsförsäljningar realiserade	-	-	-	-	-	0	-	-
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter orealiserade	57	1 797	428	-87	10	98	46	-473
Värdeförändringar finansiella instrument orealiserade	53	11	22	13	-14	6	-3	0,3
Resultat före skatt	458	2 229	856	315	371	466	458	-83
Skatt	-95	-466	-235	-8	-64	-104	-97	15
Resultat efter skatt	363	1 763	622	307	307	362	361	68

Balansräkning, Mkr

	2022	2021	2021	2021	2021	2020	2020	2020
	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2
Kvartalsöversikt								
Förvaltningsfastigheter	34 457	33 761	31 241	30 463	29 868	29 618	29 171	28 903
Övriga finansiella placeringar	1 268	1 344	1 068	770	912	881	1 003	1 003
Övriga anläggningstillgångar	176	118	105	83	94	74	101	129
Omsättningstillgångar	1 000	934	620	896	956	881	448	435
Summa tillgångar	36 901	36 157	33 034	32 212	31 829	31 454	30 723	30 470
Eget kapital	15 167	14 804	13 041	12 418	12 716	12 409	12 047	11 686
Uppskjutna skatteskulder	4 314	4 263	3 834	3 643	3 674	3 637	3 554	3 510
Derivat	39	601	68	80	94	107	96	100
Räntebärande skulder	16 299	15 802	15 179	15 159	14 450	14 311	14 142	14 266
Ej räntebärande skulder	1 082	1 228	912	912	895	991	884	909
Summa eget kapital och skulder	36 901	36 157	33 034	32 212	31 829	31 454	30 723	30 470

Nyckeltal

	2022	2021	2021	2021	2021	2020	2020	2020
	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2
Finansiella nyckeltal								
Avkastning på eget kapital, %	21,9	16,3	7,5	10,6	7,5	11,8	11,4	10,9
Justerad avkastning på eget kapital, %	8,9	9,1	10,7	11,1	9,6	9,9	10,1	9,7
Soliditet, %	41,1	40,9	39,5	38,6	40,4	39,5	39,2	38,4
Belåningsgrad, %	42,8	42,2	45,3	46,0	44,0	45,5	44,5	45,5
Räntetäckningsgrad, kassaflödesbaserad, ggr	12,9	10,8	12,8	12,4	11,5	5,9	7,9	8,2
Genomsnittlig ränta, %	0,76	0,74	0,82	0,84	0,88	0,92	1,03	1,07
Genomsnittlig räntebindningstid, år	3,8	3,9	4,0	4,2	4,6	4,3	4,6	4,7
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	5,1	5,2	5,2	5,3	5,8	5,5	5,8	6,0

	2022	2021	2021	2021	2021	2020	2020	2020
	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2
Fastighetsrelaterade nyckeltal								
Överskottsgrad, %	73,0	68,3	71,4	74,6	71,5	63,4	80,2	72,7
Direktavkastning, %	5,3	5,9	5,6	5,8	5,8	5,7	5,9	5,8
Uthyrningsgrad, %	96,8	97,6	98,3	98,3	98,5	98,5	98,5	98,5
Lokalarea, kvm/1000	1 098	1 099	1 096	1 094	1 098	1 090	1 087	1 087
Hyra per kvadratmeter, kr	1 980	1 976	1 953	1 956	1 898	1 948	1 952	1 920
Investeringar inklusive fastighetsförvärv, Mkr	639	724	350	682	240	353	222	263
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, Mkr	34 457	33 761	31 241	30 463	29 868	29 618	29 171	28 903



RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING

MODERBOLAGET, MKR

Resultaträkning i sammandrag

	Jan-mar 2022	Jan-mar 2021	Helår 2021
Hysesintäkter	543	533	2 148
Övriga intäkter	45	51	291
Nettoomsättning	588	584	2 439
Driftkostnader	-161	-168	-675
Avskrivningar i förvaltningsfastigheter	-203	-192	-1 099*
Bruttoresultat	224	224	665
Central administration	-15	-13	-58
Resultat fastighetsförsäljningar	-	-	-
Rörelseresultat	209	211	607
Resultat från finansiella investeringar			
Finansnetto	-19	-49	-41
Resultat efter finansiella poster	190	162	566
Bokslutsdispositioner	-	-	-75
Skatt på periodens resultat	-40	-21	-82
Periodens resultat	150	141	409

* Nedskrivning av fastigheten Lejonet 11 i Luleå har skett.

Balansräkning i sammandrag

	2022-03-31	2021-03-31	2021-12-31
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	18 159	16 892	17 726
Övriga anläggningstillgångar	1 706	1 209	1 727
Summa anläggningstillgångar	19 865	18 101	19 453
Summa omsättningstillgångar	1 000	955	934
Summa tillgångar	20 865	19 056	20 387
Eget kapital	1 078	1 264	928
Obeskattade reserver	1 754	1 679	1 754
Räntebärande skulder	16 272	14 422	15 775
Icke räntebärande skulder	1 761	1 691	1 930
Summa eget kapital och skulder	20 865	19 056	20 387

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

ÖVRIGA UPPGIFTER

Risker

All affärsverksamhet är förenad med risker. Rätt hanterat bidrar ett balanserat risktagande till ett långsiktigt värdeskapande där både möjligheter och risker beaktas. Att identifiera, analysera, hantera och följa upp risker är därför en prioriterad fråga. 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 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 2021 avsnittet Ett balanserat risktagande.

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 utvärderas 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.

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 deri-

vatinstrument 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

Ändrade standarder och tolkningar som trätt i kraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2022 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 förväntas inte ha någon betydande påverkan på de finansiella rapporterna.

Händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

Linköping den 22 april 2022

Specialfastigheter Sverige AB

Åsa Hedenberg, verkställande direktör

Denna rapport har ej varit föremål för revisorens 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 företag kan beräkna finansiella mått på olika sätt är dessa inte alltid jämförbara. Belopp anges i Mkr.

Finansiella nyckeltal

Avkastning på eget kapital, %

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

Avkastning på totalt kapital, %

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

Belåningsgrad, %

Räntebärande 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

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, vd

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 2022

Delårsrapport januari-september

19 oktober 2022

Årsstämma

Årsstämma, i Stockholm samt digitalt

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
EN SÄKER VÄRD

Specialfastigheter Sverige AB (Publ)
Organisationsnummer 556537-5945