

Q3 2022

SPECIALFASTIGHETER DELÅRSRAPPORT

1 JANUARI – 30 SEPTEMBER 2022

”Rekordhög projektvolym och nya kunder”

Intäkter, Mkr

1 787

1 765 Mkr Q3 2021

Förvaltningsresultat, Mkr

1 014

1 171 Mkr Q3 2021

Marknadsvärde, Mkr

36 377

33 761 Mkr 2021-12-31

- **Hyresintäkterna** ökade till 1 648 (1 623) Mkr
- **Förvaltningsresultatet** minskade till 1 014 (1 171) Mkr
- **Orealiserade värdeförändringar** på fastigheterna uppgick till 105 (351) Mkr och värdeförändringarna på finansiella instrument uppgick till 120 (21) Mkr
- **Periodens resultat efter skatt** uppgick till 983 (1 236) Mkr
- **Marknadsvärdet** på fastigheterna ökade till 36 377 (33 761) Mkr

Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden januari-september 2021 och för balansposter per 31 december 2021.

Viktiga händelser från kvartalet

- Fortsatt materialbrist och prisökningar påverkar projektvolymen
- Statliga myndigheter har fått i uppdrag att vidta energibesparingsåtgärder
- Avtal tecknat med Riksarkivet för ett nytt stort riksarkiv i Härnösand
- Efter kvartalets utgång har vd meddelat att hon kommer att lämna sitt uppdrag senast i juni 2023

Specialfastigheter i sammandrag

	Juli-sept 2022	Juli-sept 2021	Jan-sept 2022	Jan-sept 2021	Helår 2021
Intäkter från fastighetsförvaltning, Mkr	589	587	1 787	1 765	2 464
Förvaltningsresultat, Mkr	357	407	1 014	1 171	1 592
Periodens resultat, Mkr	186	622	983	1 236	2 999
Investeringar inklusive fastighetsförvärv, Mkr	830	350	2 512	1 272	1 996
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, Mkr	36 377	31 241	36 377	31 241	33 761
Överskottsgrad, %	75,2	71,4	72,5	74,4	72,7
Direktavkastning, %	5,3	5,6	5,1	5,7	5,7
Uthyrningsgrad, %	97,1	98,3	97,1	98,3	97,6
Belåningsgrad, %	46,5	45,3	46,5	45,3	42,2
Räntetäckningsgrad, kassaflödesbaserad, ggr	5,6	12,8	7,0	11,9	11,6
Koldioxidutsläpp, ton ¹⁾	826	839	1 795	1 799	2 684

Definitionerna för ovanstående nyckeltal återfinns på sid 18–19.

¹⁾ Koldioxidutsläpp rapporteras med 2022 års fastighetsbestånd, mätperiod avser jan-aug respektive juni-aug.

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 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 över 36 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 200 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

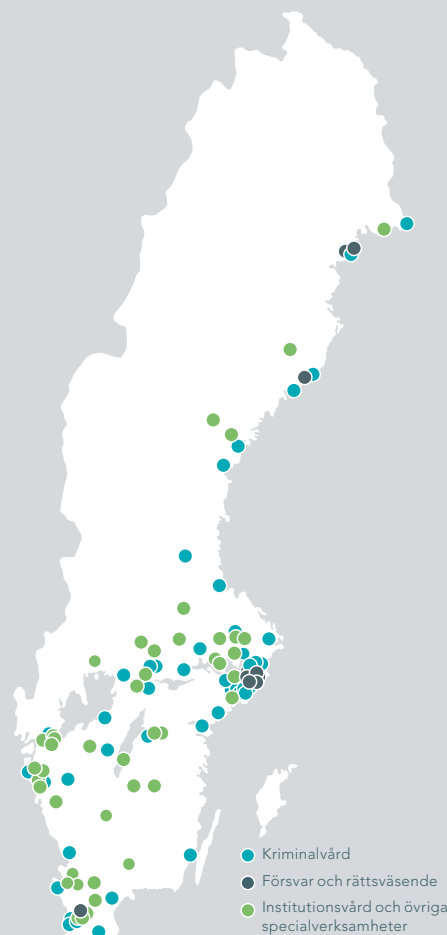
Specialfastigheter ska äga, utveckla och förvalta fastigheter av ändamålskaraktär i Sverige, med fokus på kunder med särskilda säkerhetskrav, samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Verksamheten ska bedrivas på affärsmässig grund och generera marknadsmässig avkastning genom en hyressättning som beaktar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



Ökade investeringar för att möta stor efterfrågan

Fastighetsmarknaden har fortsatt att präglas av osäkerhet. Specialfastigheter fortsätter dock att investera i oförminskad takt för att möta kundernas ökade behov av moderna säkerhetsfastigheter. Förvaltningsresultatet för årets nio första månader uppgick till 1 014 Mkr, vilket är något lägre än motsvarande period föregående år och främst förklaras av ett lägre finansnetto.

Rekordhög projektvolym och nya kunder

Även detta kvartal har präglats av den stora projektvolymen. Vid periodens utgång hade Specialfastigheter projekt i planerings- eller produktionsfasen för cirka 23 miljarder kronor, varav Kriminalvården står för den största delen. Ett första spadtag togs nyligen för anstalten Österåker, vilket är ett av de största projekten de närmaste åren. Spaden sattes även i marken för en anstalt utanför Umeå, som kommer få tre gånger så stor kapacitet. Parallellt sker också invigningar av färdigställda byggprojekt, nu senast 36 nya platser i tillfälliga byggnader i Karlskoga. Kriminalvårdens platsbrist innebär ett ökat fokus på att säkerställa utlovade inflyttningstider men också att se över möjligheten till forcering i projekten. Tillkommande utmaningar är materialbrist, det allmänt ökade kostnadsläget samt ränteläget som börjat slå igenom i projektkostnaderna.

Fastighetsutvecklingsprojekt pågår också med Statens institutionsstyrelse. Myndighetens möjligheter att framöver kunna bemanna sina institutioner för kvalitativ vård har en påverkan på lokalförsörjningsplanerna.

Utanför Härnösand tog Specialfastigheter tillsammans med Riksarkivet och Skatteverket det första spadtaget för en ny stor arkivbyggnad. Med de nya lokalerna skapas en hållbar, säker och ekonomiskt långsiktig lösning för arkivering av statliga dokument.

Fastighets- och finansmarknaderna

Hög inflation och stigande räntor har skapat osäkerhet på fastighetsmarknaden. Segmentet samhällsfastigheter bedöms emellertid stå sig förhållandevis starkt i det försämrade makroekonomiska läget.

Kapitalmarknaderna är ansträngda med lägre emitterade volymer och högre kreditspreadar än normalt. Specialfastigheter har trots detta kunnat finansiera sig med både företagscertifikat och obligationer.

Hjälp med energibesparingar

Många statliga myndigheter, som är våra kunder, har fått i uppdrag av regeringen att vidta möjliga och lämpliga energi-

besparingsåtgärder för att på kort sikt minska den statliga förvaltningens elanvändning. Vi har redan ett strukturerat och etablerat arbetssätt för att hitta och genomföra energioptimeringar i förvaltningen och kan vara behjälpliga i att finna de åtgärder som kan ge resultat utifrån det tidskänsliga mål som regeringen satt upp. Parallellt fortsätter vi det långsiktiga arbete vi redan gör med att sänka energianvändning genom att både bygga energieffektiva byggnader och att effektivisera vårt befintliga fastighetsbestånd.

Stärkta resurser för klimatarbetet

Med den stora projektvolymen följer också ett stort ansvar för miljö och klimat. Specialfastigheters största utsläpp av växthusgaser kommer från materialanvändning. Vi fortsätter att utveckla vårt återbruksarbete och arbetar med att få till en bättre systematik. Vi har också stärkt organisationen resurs- och kompetensmässigt genom att upprätta en helt ny miljöenhet.

Efter snart nio fantastiskt spännande år som vd meddelade jag den 12 oktober att jag vill lämna Specialfastigheter i juni 2023. Vi har en enorm tillväxt under lång tid framöver, och mitt arbete och engagemang som vd fortsätter till dess jag kan överlämna detta spännande uppdrag till en ny vd.

Åsa Hedenberg, vd



ÅSA HEDENBERG, VD

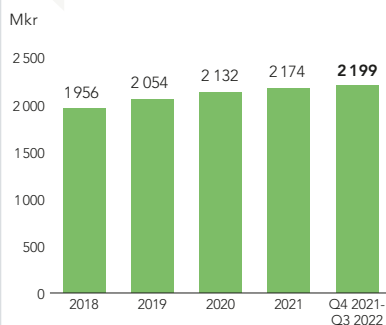
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT KONCERNEN, MKR

	Juli-sept 2022	Juli-sept 2021	Jan-sept 2022	Jan-sept 2021	Helår 2021
Hysesintäkter	542	539	1 648	1 623	2 174
Övriga intäkter	47	48	139	142	290
Intäkter från fastighetsförvaltning	589	587	1 787	1 765	2 464
Driftkostnader	-118	-105	-383	-357	-539
Underhåll	-15	-17	-43	-58	-86
Fastighetsskatt	-12	-12	-37	-37	-49
Driftöverskott	444	453	1 324	1 313	1 790
Central administration	-15	-12	-49	-40	-58
Finansnetto	-72	-34	-261	-102	-140
Förvaltningsresultat	357	407	1 014	1 171	1 592
Värdeförändring förvaltningsfastigheter orealiserade	-112	428	105	351	2 147
Värdeförändring finansiella instrument orealiserade	-10	22	120	21	32
Resultat före skatt	235	857	1 239	1 543	3 771
Skatt	-48	-235	-256	-307	-772
Periodens resultat	187	622	983	1 236	2 999
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	187	622	983	1 236	2 999
Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare, SEK	93,50	311,00	491,50	618,00	1 499,50
Övrigt totalresultat					
Periodens resultat	187	622	983	1 236	2 999
Summa övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	187	622	983	1 236	2 999
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	187	622	983	1 236	2 999

Femårsöversikt 2018–2022

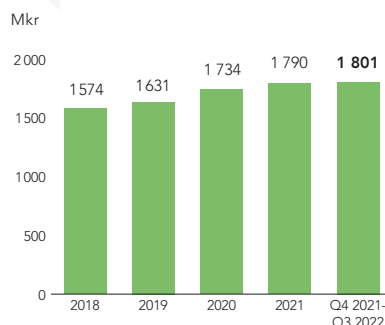
Totala hyresintäkter
ökade med

+ 1,2 %



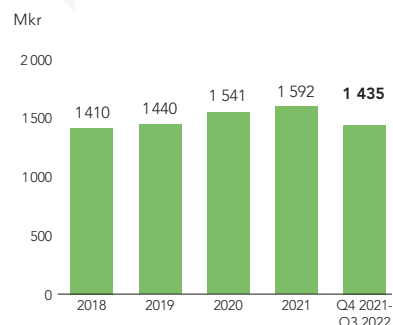
Driftöverskott
ökade med

+ 0,6 %



Förvaltningsresultatet
minskade med

- 9,9 %



KOMMENTARER RESULTATRÄKNING

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

Intäkter från fastighetsförvaltning 1 787 (1 765) Mkr

Hysesintäkterna ökade till 1 648 (1 623) Mkr till följd av nya och omförhandlade hyresavtal med främst Kriminalvården samt justeringar i hyresnivåer utifrån slutregleringar av hyresgrundande investeringar. Övriga intäkter minskade till 139 (142) Mkr, vilket huvudsakligen beror på färre kundanpassningar.

Fastighetskostnader 463 (452) Mkr

Fastighetskostnaderna ökade med 11 Mkr. Främsta förklaringen är högre elkostnader jämfört med motsvarande period föregående år. Kostnaden för elanvändning vid våra fastigheter har stigit med 30 Mkr jämfört med föregående år, vilket till stor del vidarefaktureras till kund.

Driftöverskott 1 324 (1 313) Mkr

Driftöverskottet är i princip på samma nivå och överskottsgraden på 72,5 (74,4) är något lägre än motsvarande period föregående år, vilket främst beror på högre mediakostnader.

Finansiella intäkter och kostnader -261 (-102) Mkr

De finansiella kostnaderna har ökat, dels då värdet på placeringar i bostadsobligationer har sjunkit och dels till följd av högre räntekostnader på lån jämfört med motsvarande period föregående år. Det negativa finansnettot kompenseras delvis av positiva värdeförändringar för räntederivat med 76 Mkr, vilket redovisas efter finansnetto i posten Värdeförändring finansiella instrument realiserade.

För mer information se sidan 12.

Förvaltningsresultat 1 014 (1 171) Mkr

Förvaltningsresultatet är lägre än föregående år främst till följd av ökade finansiella kostnader.

Värdeförändringar 225 (372) Mkr

Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 105 (351) Mkr och för finansiella instrument till 120 (21) Mkr. Periodens orealiserade värdeförändring i förvaltningsfastigheter förklaras främst av nya och omförhandlade avtal. Positiva värdeförändringar i finansiella instrument är en följd av höjda elpriser, stigande marknadsräntor och valutakursförändringar.

För mer information se sidan 8.

Skatt -256 (-307) Mkr

Posten skatt består av aktuell skatt -92 (-109) Mkr och uppskjuten skatt -164 (-198) Mkr.

Resultat efter skatt 983 (1 236) Mkr

Periodens resultat minskade jämfört med motsvarande period föregående år till följd av högre finansiella kostnader och lägre orealiserade värdeförändringar på fastigheterna.

BALANSRÄKNING

KONCERNEN, MKR

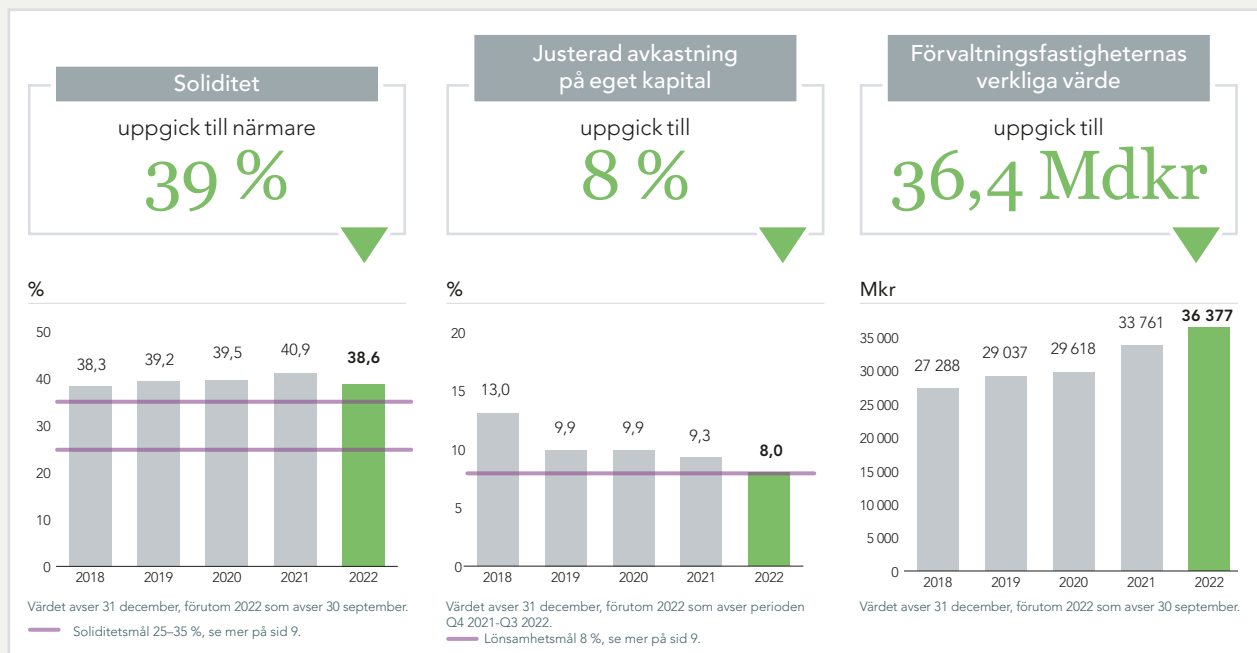
	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	36 377	31 241	33 761
Nyttjanderättstillgångar	27	28	27
Övriga materiella anläggningstillgångar	19	6	5
Derivat	270	68	56
Övriga finansiella placeringar	1 627	1 068	1 344
Övriga långfristiga fordringar	44	3	30
Summa anläggningstillgångar	38 364	32 414	35 223
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	10	118	132
Derivat	78	8	38
Övriga finansiella placeringar	198	251	202
Skattefordran	36	-	-
Övriga fordringar	490	210	283
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44	31	22
Likvida medel*	31	2	257
Summa omsättningstillgångar	887	620	934
Summa tillgångar	39 251	33 034	36 157
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Summa eget kapital	15 153	13 041	14 804
Skulder			
Långfristiga skulder			
Räntebärande skuld nyttjanderätter	27	28	27
Övriga långfristiga räntebärande skulder	13 833	10 166	10 490
Derivat	70	67	61
Uppskjutna skatteskulder	4 426	3 834	4 263
Summa långfristiga skulder	18 356	14 095	14 841
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	4 700	4 985	5 285
Leverantörsskulder	182	117	435
Skatteskuld	-	0	4
Derivat	4	1	2
Övriga skulder	147	141	131
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	709	654	655
Summa kortfristiga skulder	5 742	5 898	6 512
Summa skulder	24 098	19 993	21 353
Summa eget kapital och skulder	39 251	33 034	36 157

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

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL, MKR

	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
Belopp vid periodens ingång	14 804	12 409	12 409
Totalresultat för perioden	983	1 236	2 999
Utdelning	-634	-604	-604
Belopp vid periodens utgång	15 153	13 041	14 804
<i>Anm: Aktiekapitalet består av 2 000 000 aktier</i>			
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare	15 153	13 041	14 804
Minoritetsintressen	-	-	-

Inga övriga säkerheter och eventalförpliktelser finns.



KOMMENTARER BALANSRÄKNING

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

Investeringar 2 499 (1 688) Mkr

Koncernens investeringar i fastighetsprojekt uppgick under perioden till 2 499 Mkr, vilket är 1 535 Mkr mer än motsvarande period föregående år.

Förvärv 13 (308) Mkr

Ett markområde på 35 560 kvm inom del av fastigheterna Härnösand Saltvik 2:35 och Bondsjö 17:1 förvärvades under andra kvartalet.

Avyttringar -1 (-) Mkr

Fastigheten Hemselegården Vindeln Slaktaren 1 avyttrades under andra kvartalet.

Förvaltningsfastigheternas verkliga värde 36 377 (33 761) Mkr

Vid tredje kvartalets utgång uppgick bedömt värde till 36 377 Mkr, vilket är en ökning med 2 616 Mkr sedan årsskiftet. Främsta förklaringarna till ökningen är investeringar i pågående projekt samt nya och omförhandlade hyresavtal. Periodens orealiserade värdeförändring uppgick till 105 Mkr och förklaras främst av nya och omförhandlade hyresavtal. Det korta inflationsantagandet har justerats upp från 5,50 procent i andra kvartalet till 7,50 procent till följd av nuvarande höga inflationstakt, medan det långa inflationsantagandet lämnas oförändrat på 2,00 procent.

Till följd av en avvaktande transaktionsmarknad och snabb ränteuppgång har direktavkastningskravet justerats upp 0,10 procentenheter i tredje kvartalet. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för fastighetsportföljen uppgår till 4,60

Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr

	Jan-sept 2022	Jan-sept 2021
Verkligt värde vid periodens början	33 761	29 618
+ Investeringar inkl. aktiverade ränteutgifter	2 499	964
+ Förvärv	13	308
- Försäljningar	-1	-
+ Orealiserad värdeförändring	105	351
Verkligt värde vid periodens slut	36 377	31 241
Orealiserade värdeförändringar	105	351
varav förändrad kalkylränta, direktavkastning och bedömd marknadshyra	-783	1 751
varav övrig förändring driftnetto	888	-1 400

procent, vilket är en ökning med 0,10 procentenheter jämfört med årsskiftet.

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 4,85 (4,25) och 5,10 (4,50) procent. Direktavkastningskravet ligger huvudsakligen mellan 3,85 (3,95) och 9,00 (8,75) procent beroende på fastigheternas geografiska läge och kontraktstruktur.

Övriga finansiella placeringar 1 627 (1 344) Mkr

Övriga finansiella placeringar består av bostadsobligationer om 1 627 (1 304) Mkr och deposition av likvida medel enligt CSA-avtal med - (40) Mkr. Totala placeringen i bostadsobligationer uppgår till 1 825 (1 506) Mkr varav 198 (202) Mkr är kortfristiga.

Räntebärande skulder 18 560 (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 Nyttjanderättstillgång. I räntebärande skulder ingår även 141 (-) Mkr i erhållen deposition av likvida medel enligt CSA-avtal.

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 Q3 2022	Mål 2022	Mål 2026
Bäst på säkerhetsfastigheter	Specialfastigheter tillgodoser marknadens behov av säkerhetsfastigheter och stärker företagets position. Investerar en betydande del av vinsten i säkerhetsfastigheter.	1,7 Mdkr	2 305 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 %	8 %	8 %	8 %
	Soliditet i intervallet 25–35 procent.	41 %	39 %	25–35 %	25–35 %

¹ Avser perioden jan-sept 2022. Investeringar inklusive underhåll uppgick till 2 499 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

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

KASSAFLÖDESANALYS

KONCERNEN, MKR

	Jan-sept 2022	Jan-sept 2021	Helår 2021
Löpande verksamheten			
Driftöverskott	1 324	1 313	1 790
Central administration	-49	-40	-58
Finansnetto	-261	-102	-140
Återläggning kursförändring	124	5	33
Återläggning avskrivningar	2	1	2
Betald inkomstskatt	-133	-121	-154
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 007	1 056	1 473
Förändring av rörelsekapital			
Förändring av fordringar	-122	187	83
Förändring av övriga kortfristiga skulder	-181	-62	246
Summa förändring av rörelsekapital	-303	125	329
Kassaflöde från den löpande verksamheten	704	1 181	1 802
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-13	-308	-308
Investering i förvaltningsfastigheter	-2 499	-964	-1 688
Avyttring av förvaltningsfastigheter	1	-	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-17	-4	-4
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 528	-1 276	-2 000
Finansieringsverksamheten			
Placering bostadsobligationer	-546	-301	-389
Upptagna lån	14 227	12 303	16 978
Amortering av lån	-11 449	-11 303	-15 532
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare	-634	-604	-604
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 598	95	453
Periodens kassaflöde	-226	0	255
Likvida medel vid årets början	257	2	2
Likvida medel vid periodens slut	31	2	257

PÅGÅENDE INVESTERINGSPROJEKT

Pågående större investeringsprojekt, kvm, per 2022-09-30

Fastighetsnamn	Kund	Projektbeskrivning	Tillkommande yta, kvm
Ramstorp 4:10	Kriminalvården	Nybyggnation av typhus, komplementbyggnader samt infrastruktur vid anstalten Tidaholm.	25 900
Prästgården 1:11	Kriminalvården	Nybyggnation av typhus, komplementbyggnader samt infrastruktur vid anstalten Österåker.	19 400
Eneryda 1	Polisen	Nybyggnation av polishus i Malmö.	15 450
Marieholm 1:8	Kriminalvården	Nybyggnation av fyra typhus, entrébyggnad samt infrastruktur vid anstalten Rödjan.	10 400
Annestorp 4:74	Kriminalvården	Nybyggnation av huvudbyggnad samt boendeavdelning med 77 platser vid anstalten Sagsjön.	8 500
Sörbyn 9:2	Kriminalvården	Nybyggnation av typhus, komplementbyggnader samt infrastruktur vid anstalten Sörbyn.	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. Produktionen för nybyggnad pågår och ska vara färdigställd i slutet av 2022.	8 041
Skogome 2:2	Kriminalvården	Nybyggnation av typhus, administrationsbyggnad, komplementbyggnader samt infrastruktur vid anstalten Skogome.	8 000
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.	2 908
Orretorp 2:2	SiS	Nybyggnation av boende och skola vid Klarälvsgården ungdomshem.	2 715
Långanäs 1:1	SiS	Nybyggnation av boende och skola vid Långanäs ungdomshem.	2 715
Nereby 1:1	SiS	Nybyggnation av boende och skola vid Nereby ungdomshem.	2 715
Fagared 3:1	SiS	Nybyggnation av boende och skola vid Fagared ungdomshem.	2 715
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
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

Pågående investeringsprojekt 2022-09-30

Total beslutad investeringsvolym pågående projekt, 9 318 (5 736) Mkr. Från produktionsstart är 3 956 Mkr, 42 %, upparbetat per 2022-09-30.

FINANS- FÖRVALTNING

Upplåningen till Specialfastigheter görs utan pantsättning av fastigheterna. Företagets låneavtal innehåller en ägar-klausul, som innebär att långivare har rätt att förtidsinlösa lån om statens ägarandel skulle understiga 100 procent.

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.

Under kvartalet har vi för första gång- en emitterat på den norska markna- den med 750 miljoner norska kronor.

Den 30 september 2022 var portföljens snittränta för lån och derivat 1,46 (0,82) procent och den genomsnittliga ränte- bindningstiden var 4,4 (4,0) år. Kapital- bindningstiden var 5,1 (4,4) år och med hänsyn till outnyttjade kreditlöften var kapitalbindningstiden 5,7 (5,2) år. Vär- deförändringar i finansiella instrument sedan årsskiftet uppgick till 120 (21) Mkr som hänförs till värdeförändring i ränte- och valutaderivat med 76 (15) Mkr och elterminer med 44 (6) Mkr.

Placering har gjorts i tio (sju) säker- ställda bostadsobligationer med AAA-rating på mellanlång löptid. För att minska ränterisken i placeringarna har räntederivat ingåtts. Instrumenten marknadsvärderas på balansdagen där värdeförändringen för obliga- tionerna redovisas över finansnettot och värdeförändringen för derivaten i posten "Värdeförändringar finansiella instrument orealiserade".

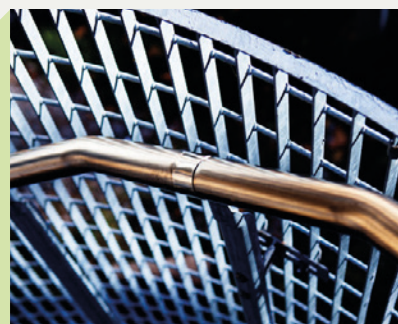
Lånefaciliteter, nominellt belopp, Mkr

	Låneram		Utnyttjat	
	2022-09-30	2021-09-30	2022-09-30	2021-09-30
Deposition enligt CSA	-	-	141	-52
Koncernkontokredit	500	500	-31	15
Garanterade kreditlöften	6 250	4 750	-	-
Företagscertifikat	5 000	5 000	2 375	2 935
MTN-program	20 000	16 000	15 221	11 555
Private Placements	956	956	646	646
Repolån	2 000	1 250	-	-
Placering	-2 000	-1 250	-2 000	-1 250
Totalt	32 706	27 206	16 352	13 849

Finansnettots sammansättning, Mkr

	2022-09-30	2021-09-30
Räntekostnad lån	-147	-88
Valutakursförändring på utländsk upplåning	-122	-29
Värdeförändring valutaderivat	122	29
Räntenetto derivat	0	-2
Kursdifferens placeringar	-125	-12
Övriga ränteintäkter och kostnader	7	6
Övriga finansiella kostnader	-17	-12
Aktiverad räntekostnad projekt	21	6
Redovisat finansnetto	-261	-102
Värdeförändring finansiella instrument	120	21
Totalt finansnetto	-141	-81

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	
	2022-09-30	2021-09-30	2022-09-30	2021-09-30	2022-09-30	2021-09-30	2022-09-30	2021-09-30
2021	-	3 135	-	4 961	-	-840	-	4 121
2022	3 011	2 350	4 940	1 849	-708	203	4 232	2 052
2023	2 558	2 466	1 553	1 441	-49	63	1 504	1 504
2024	1 978	1 977	1 978	1 977	174	174	2 152	2 151
2025	2 699	2 699	2 699	2 699	-	-	2 699	2 699
2026	2 148	675	1 548	375	700	300	2 248	675
2027	3 074	-	2 750	-	581	-	3 331	-
2028	-	-	-	-	-	-	-	-
2029	798	-	798	-	-798	-	-	-
2030	200	200	200	200	-	-	200	200
2031	-	-	-	-	-	-	-	-
2032 och senare	2 067	1 649	2 067	1 649	100	100	2 167	1 749
Summa	18 533	15 151	18 533	15 151	0	0	18 533	15 151

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	
	2022-09-30	2021-09-30	2022-09-30	2021-09-30	2022-09-30	2021-09-30	2022-09-30	2021-09-30
Bostadsobligationer	1 825	1 267	-	-	-	-	1 825	1 130
Totalt finansiella placeringar	1 825	1 267	-	-	-	-	1 825	1 130
Ränteswap	-	-	60	-45	-	-	60	-45
Räntevalutaswap	-	-	107	-3	-	-	107	-3
Elterminer	107	57	-	-	-	-	107	57
Totalt finansiella derivat	107	57	167	-48	-	-	274	9

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

	2022-09-30		2021-09-30	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Koncernkontokredit	-	-	15	15
Depositioner enligt CSA-avtal	141	141	-	-
Företagscertifikat	2 370	2 366	2 935	2 935
Obligationer i fast ränta	12 526	12 003	9 751	9 997
Obligationer i rörlig ränta	1 929	1 926	1 811	1 801
Finansiella skulder omräknade till balansdagens kurs				
Realränteobligationer	217	217	199	199
Obligationer i utländsk valuta	1 350	1 339	440	457
Totalt	18 533	17 992	15 151	15 404

ÖVERSIKT PER KVARTAL

Resultaträkning, Mkr

	2022	2022	2022	2021	2021	2021	2021	2020
	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4
Kvartalsöversikt								
Intäkter från fastighetsförvaltning	589	604	594	699	587	587	591	657
Fastighetskostnader	-145	-156	-160	-222	-135	-149	-168	-241
Driftöverskott	444	446	434	477	453	438	423	416
Central administration	-15	-19	-15	-17	-12	-15	-13	-15
Finansnetto	-72	-118	-71	-38	-34	-33	-35	-39
Förvaltningsresultat	357	309	348	422	407	390	375	362
Resultat fastighetsförsäljningar realiserade	-	-	-	-	-	-	-	0
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter orealiserade	-112	160	57	1 797	428	-87	10	98
Värdeförändringar finansiella instrument orealiserade	-10	77	53	11	22	13	-14	6
Resultat före skatt	235	546	458	2 229	856	315	371	466
Skatt	-48	-113	-95	-466	-235	-8	-64	-104
Resultat efter skatt	187	433	363	1 763	622	307	307	362

Balansräkning, Mkr

	2022	2022	2022	2021	2021	2021	2021	2020
	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4
Kvartalsöversikt								
Förvaltningsfastigheter	36 377	35 659	34 457	33 761	31 241	30 463	29 868	29 618
Övriga finansiella placeringar	1 627	1 735	1 268	1 344	1 068	770	912	881
Övriga anläggningstillgångar	360	269	176	118	105	83	94	74
Omsättningstillgångar	887	675	1 000	934	620	896	956	881
Summa tillgångar	39 251	38 338	36 901	36 157	33 034	32 212	31 829	31 454
Eget kapital	15 152	14 966	15 167	14 804	13 041	12 418	12 716	12 409
Uppskjutna skatteskulder	4 427	4 396	4 314	4 263	3 834	3 643	3 674	3 637
Derivat	70	22	39	601	68	80	94	107
Räntebärande skulder	18 560	17 939	16 299	15 802	15 179	15 159	14 450	14 311
Ej räntebärande skulder	1 042	1 015	1 082	1 228	912	912	895	991
Summa eget kapital och skulder	39 251	38 338	36 901	36 157	33 034	32 212	31 829	31 454

Nyckeltal

	2022	2022	2022	2021	2021	2021	2021	2020
	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4
Finansiella nyckeltal								
Avkastning på eget kapital, % *	19,5	23,2	21,9	22,0	7,7	11,1	7,5	7,3
Justerad avkastning på eget kapital, % *	8,0	8,1	8,9	9,3	10,9	11,5	9,6	9,9
Soliditet, %	38,6	39,0	41,1	40,9	39,5	38,6	40,4	39,5
Belåningsgrad, %	46,5	45,4	42,8	42,2	45,3	46,0	44,0	45,5
Räntetäckningsgrad, kassaflödesbaserad, ggr	5,6	6,4	12,9	10,8	12,8	12,4	11,5	5,9
Genomsnittlig ränta, %	1,46	1,14	0,74	0,74	0,82	0,84	0,88	0,92
Genomsnittlig räntebindningstid, år	4,4	4,0	3,9	3,9	4,0	4,2	4,6	4,3
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	5,7	5,0	5,1	5,2	5,2	5,3	5,8	5,5

* Nyckeltalen är omräknade bakåt. Avkastningen ställs i relation till genomsnittligt eget kapital för innevarande period och motsvarande period föregående år.

	2022	2022	2022	2021	2021	2021	2021	2020
	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4
Fastighetsrelaterade nyckeltal								
Överskottsgrad, %	75,2	74,0	73,0	68,3	71,4	74,6	71,5	63,4
Direktavkastning, %	5,3	5,2	5,3	5,9	5,6	5,8	5,8	5,7
Uthyrningsgrad, %	97,1	96,9	96,8	97,6	98,3	98,3	98,5	98,5
Lokalarea, kvm/1000	1 108	1 108	1 098	1 099	1 096	1 094	1 098	1 090
Hyra per kvadratmeter, kr	1 997	1 995	1 980	1 976	1 953	1 956	1 898	1 948
Investeringar inklusive fastighetsförvärv, Mkr	830	1 043	639	724	350	682	240	353
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, Mkr	36 377	35 659	34 457	33 761	31 241	30 463	29 868	29 618



RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING

MODERBOLAGET, MKR

Resultaträkning i sammandrag

	Juli-sept 2022	Juli-sept 2021	Jan-sept 2022	Jan-sept 2021	Helår 2021
Hysesintäkter	535	532	1 628	1 603	2 148
Övriga intäkter	48	49	140	143	291
Nettoomsättning	583	581	1 768	1 746	2 439
Driftkostnader	-147	-135	-465	-453	-675
Avskrivningar i förvaltningsfastigheter	-205	-201	-611	-877 ¹	-1 099 ¹
Bruttoresultat	231	245	692	416	665
Central administration	-15	-12	-49	-40	-58
Resultat fastighetsförsäljningar	-	-	1	-	-
Rörelseresultat	216	233	644	376	607
Resultat från finansiella investeringar					
Finansnetto	-92	-12	-158	-82	-41
Resultat efter finansiella poster	124	221	486	294	566
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-75
Skatt på periodens resultat	-26	-46	-101	-49	-82
Periodens resultat	98	175	385	245	409

¹ Nedskrivning av fastigheten Lejonet 11 i Luleå har skett.

Balansräkning i sammandrag

	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	19 606	16 921	17 726
Övriga anläggningstillgångar	2 240	1 681	1 727
Summa anläggningstillgångar	21 846	18 602	19 453
Summa omsättningstillgångar	850	620	934
Summa tillgångar	22 696	19 222	20 387
Eget kapital	679	763	928
Obeskattade reserver	1 754	1 679	1 754
Räntebärande skulder	18 533	15 151	15 775
Icke räntebärande skulder	1 730	1 629	1 930
Summa eget kapital och skulder	22 696	19 222	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 affärsplanearbete. 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

Åsa Hedenberg har meddelat styrelsen att hon lämnar sitt uppdrag som vd i bolaget senast i juni 2023.

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 procent 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.

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 dag som framgår av min elektroniska signatur

Åsa Hedenberg
Verkställande direktör

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

Bokslutskommuniké 14 februari 2023

Årsstämma

Årsstämma i Stockholm 21 april 2023

REVISORS GRANSKNINGSRAPPORT

Till styrelsen i Specialfastigheter Sverige AB (Publ)
Organisationsnummer 556537-5945

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Specialfastigheter Sverige AB per 30 september 2022 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur
Öhrlings PricewaterhouseCoopers

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Adresser

Specialfastigheter Sverige AB

Organisationsnummer:
556537-5945

Linköping huvudkontor (säte)

Box 632, 581 07 Linköping
Besöksadress:
Gamla Tanneforsvägen 92, 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