

Q4 2022

SPECIALFASTIGHETER BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

1 JANUARI – 31 DECEMBER 2022

”Rekordstor investeringsvolym och fortsatt stark efterfrågan från kunderna”

Intäkter, Mkr

2 456

2 464 Mkr Q1-Q4 2021

Förvaltningsresultat, Mkr

1 341

1 592 Mkr Q1-Q4 2021

Marknadsvärde, Mkr

36 210

33 761 Mkr 2021-12-31

- **Hysesintäkterna** ökade med 1 % till 2 205 (2 174) Mkr
- **Förvaltningsresultatet** minskade med 16 % till 1 341 (1 592) Mkr
- **Orealiserade värdeförändringar** på fastigheterna uppgick till -1 723 (2 147) Mkr och värdeförändringarna på finansiella instrument uppgick till 210 (32) Mkr
- **Årets resultat efter skatt** uppgick till -143 (2 999) Mkr
- **Marknadsvärdet** på fastigheterna ökade till 36 210 (33 761) Mkr
- **Utdelning** som beslutas på årsstämman i april 2023 föreslås uppgå till 0 (634) Mkr

Viktiga händelser från kvartalet

- Specialfastigheter tilldelat kontrakt för ny storanstalt i Trelleborg
- Hyresavtal för Kriminalvården godkända av regeringen vid nio orter
- Standard & Poor's bekräftar vårt höga kreditbetyg AA+

Specialfastigheter i sammandrag

	Okt-dec 2022	Okt-dec 2021	Helår 2022	Helår 2021
Intäkter från fastighetsförvaltning, Mkr	669	699	2 456	2 464
Förvaltningsresultat, Mkr	328	421	1 341	1 592
Årets/periodens resultat, Mkr	-1 125	1 763	-143	2 999
Investeringar inklusive fastighetsförvärv, Mkr	1 661	724	4 173	1 996
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, Mkr	36 210	33 761	36 210	33 761
Överskottsgrad, %	60,9	68,3	70,5	72,7
Direktavkastning, %	4,9	5,9	4,9	5,7
Uthyrningsgrad, %	97,5	97,6	97,5	97,6
Belåningsgrad, %	50,2	42,2	50,2	42,2
Räntetäckningsgrad, kassaflödesbaserad, ggr	4,1	10,8	5,9	11,6
Koldioxidutsläpp, ton ¹⁾	1 075,8	947,1	2 499,0	2 684,3

Definitionerna för ovanstående nyckeltal återfinns på sid 18–19.

¹⁾ Koldioxidutsläpp rapporteras med 2022 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 175 fastigheter fördelade på 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 10,5 år vid utgången av 2022, vilket innebär en fortsatt långsiktig trygghet för bolaget. Vi finansierar delar av vår verksamhet med gröna obligationer.

Vårt uppdrag

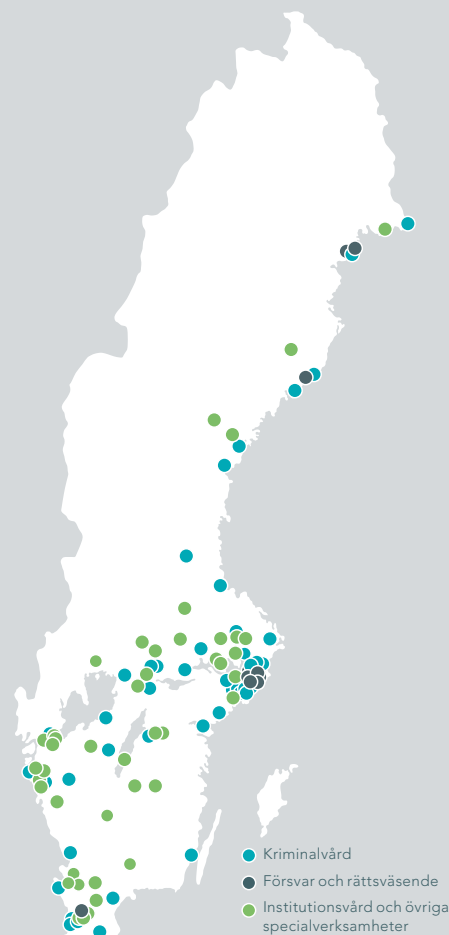
Specialfastigheter ska äga, utveckla och förvalta fastigheter av ändamålskaraktär i Sverige, med fokus på kunder med särskilda säkerhetskrav, samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Verksamheten ska bedrivas på affärsmässig grund och generera marknadsmässig avkastning genom en hyressättning som beaktar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



Ett år med rekordstor investeringsvolym

Den stora tillväxten för Specialfastigheter fortsätter med en stark efterfrågan från våra kunder. Förvaltningsresultatet för 2022 uppgick till 1 341 Mkr, vilket är lägre än föregående år och främst förklaras av högre fastighetskostnader samt ett lägre finansnetto.

Tillväxtresa och ökat kostnadsläge

Året präglades av en stark tillväxt för att möta våra kunders behov och efterfrågan. Resultatet summeras av stabila hyresintäkter, men också ökade kostnader som följd av en större organisation för att möta denna satsning. Av den anledningen nådde vi inte ägarens mål om en justerad avkastning på eget kapital på 8 procent. Årets resultat belastas av högre finansiella kostnader samt en negativ realiserad värdeförändring på förvaltningsfastigheter som en effekt av marknadsläget med högre avkastningskrav. Vi utmanas fortsatt av ett ökat kostnadsläge där exempelvis byggkostnadsindex har stigit med närmare 15 procent på ett år.

Fortsatt stor projektvolym och ny anstalt

Vid årets utgång hade Specialfastigheter projekt i planerings- eller produktionsfasen för cirka 30 miljarder kronor, varav cirka 25 miljarder kronor för Kriminalvården. I december kom beskedet att vi tilldelats kontraktet vid hyresvårdsupphandlingen för en helt ny kriminalvårdsanläggning som ska uppföras i Trelleborg, en investering på drygt fyra miljarder kronor. Anläggningen ska inrymma anstalt med 300 platser och häkte med 150 platser. Planerat färdigställande är 2028/29. Kriminalvården har stor platsbrist och vi är därför glada över att vi under fjärde kvartalet färdigställt drygt hundra ytterligare platser i tillfälliga byggnader vid anstalterna Fosie, Borås och Haparanda.

Bibehållen hög kreditrating

Högre marknadsräntor har inneburit att upplåningskostnaden stigit, men medan många andra fastighetsbolag har det tufft står Specialfastigheter stadigt. Standard & Poor's bekräftade i december Specialfastigheters höga kreditrating, AA+, vilket ger oss goda förutsättningar för fortsatt finansiering på kapitalmarknaden, något som är särskilt viktigt i och med den kraftiga tillväxtfas som företaget befinner sig i. Under perioden har vi bland annat emitterat en grön obligation på 814 Mkr.

Förslag på pausad utdelning

Den stora projektvolymen påverkar vårt resultat positivt på lång sikt men kräver stort investeringskapital initialt. I dialog

med ägaren föreslår därför styrelsen att ingen utdelning utgår för verksamhetsåret 2022.

Klimatriskanalyser och klimatanpassningsåtgärder

Som fastighetsägare ansvarar vi för att skydda vår egendom, bygga rätt från början och anpassa vår verksamhet för ett förändrat klimat. Vi har under året genomfört en klimatriskanalys av vårt fastighetsbestånd i syfte att identifiera klimatrisker och vidta anpassningsåtgärder.

Fokus på rekrytering

I vår växande organisation läggs mycket tid på rekrytering. För vissa tjänster är det lätt att hitta kvalificerade sökande medan det för andra är svårt att få tag i rätt kompetens. Vi är glada för den stora tillväxten i företaget, särskilt i en tid då en lågkonjunktur ser ut att stå för dörren. Samtidigt är vi ödmjuka inför det faktum att tillväxten skapar stora utmaningar och dem arbetar vi med varje dag tillsammans med våra medarbetare.

Åsa Hedenberg, vd



ÅSA HEDENBERG, VD

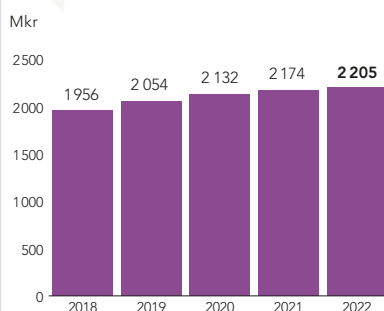
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT KONCERNEN, MKR

	Okt-dec 2022	Okt-dec 2021	Helår 2022	Helår 2021
Hysesintäkter	557	551	2 205	2 174
Övriga intäkter	112	148	251	290
Intäkter från fastighetsförvaltning	669	699	2 456	2 464
Driftkostnader	-215	-182	-599	-539
Underhåll	-30	-28	-73	-86
Fastighetsskatt	-17	-12	-53	-49
Driftöverskott	407	477	1 731	1 790
Central administration	-23	-18	-72	-58
Finansnetto	-56	-38	-318	-140
Förvaltningsresultat	328	421	1 341	1 592
Resultat fastighetsförsäljningar realiserade	0	-	0	-
Värdoförändring förvaltningsfastigheter orealiserade	-1 828	1 796	-1 723	2 147
Värdoförändring finansiella instrument orealiserade	90	11	210	32
Resultat före skatt	-1 410	2 228	-172	3 771
Skatt	285	-465	29	-772
Periodens resultat	-1 125	1 763	-143	2 999
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	-1 125	1 763	-143	2 999
Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare, SEK	-562,50	811,50	-71,50	1 499,50
Övrigt totalresultat				
Periodens resultat	-1 125	1 763	-143	2 999
Summa övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	-1 125	1 763	-143	2 999
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	-1 125	1 763	-143	2 999

Femårsöversikt 2018–2022

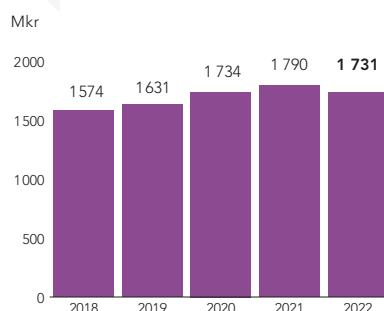
Totala hysesintäkter
ökade med

+ 1 %



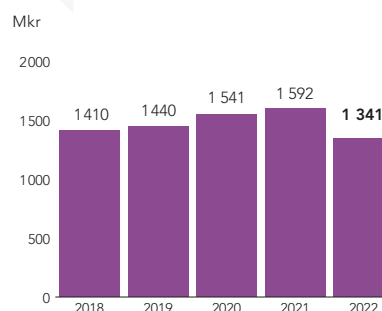
Driftöverskott
minskade med

- 3 %



Förvaltningsresultatet
minskade med

- 16 %



KOMMENTARER RESULTATRÄKNING

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

Intäkter från fastighetsförvaltning 2 456 (2 464) Mkr

Hysesintäkterna ökade till 2 205 (2 174) Mkr till följd av nya och omförhandlade hyresavtal med främst Kriminalvården samt justeringar i hyresnivåer utifrån slutregleringar av hyresgrundande investeringar. Övriga intäkter minskade till 251 (290) Mkr, vilket huvudsakligen beror på ett förtida inlöst avtal under 2021.

Fastighetskostnader -725 (-674) Mkr

Fastighetskostnaderna ökade med 51 (16) Mkr vilket förklaras av högre driftkostnader. Driftkostnaderna har ökat till följd av en växande fastighetsportfölj samt större organisation där en anpassning för att klara av den ökade affärsvolymen har medfört högre omkostnader. Även energipriserna har stigit.

Driftöverskott 1 731 (1 790) Mkr

Driftöverskottet är lägre än motsvarande period föregående år, med en överskottsgrad på 70 % (73 %).

Finansiella intäkter och kostnader -318 (-140) Mkr

Höjda räntenivåer, sjunkande värde på placeringar i bostadsobligationer samt ökad skuldsättning har medfört högre finansiella kostnader. Det negativa finansnettot kompenseras delvis av positiva värdeförändringar för räntederivat med 109 Mkr, vilket redovisas efter finansnetto i posten Värdeförändring finansiella instrument realiserade.

För mer information se sidan 12.

Förvaltningsresultat 1 341 (1 592) Mkr

Förvaltningsresultatet är lägre än föregående år framför allt till följd av högre finansiella kostnader.

Värdeförändringar -1 513 (2 179) Mkr

Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till -1 723 (2 147) Mkr och för finansiella instrument till 210 (32) Mkr, varav elderivat står för 101 Mkr. Periodens realiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter förklaras främst av högre avkastningskrav medan de finansiella instrumentens värdeförändring är en följd av förändrade elpriser och förändrade räntenivåer.

För mer information se sidan 8.

Skatt 29 (-772) Mkr

Posten skatt består av aktuell skatt -121 (-146) Mkr och uppskjuten positiv skatt 150 (-626) Mkr.

Resultat efter skatt -143 (2 999) Mkr

Årets resultat är lägre än föregående år, vilket främst beror på negativ realiserad värdeförändring på förvaltningsfastigheterna.

BALANSRÄKNING

KONCERNEN, MKR

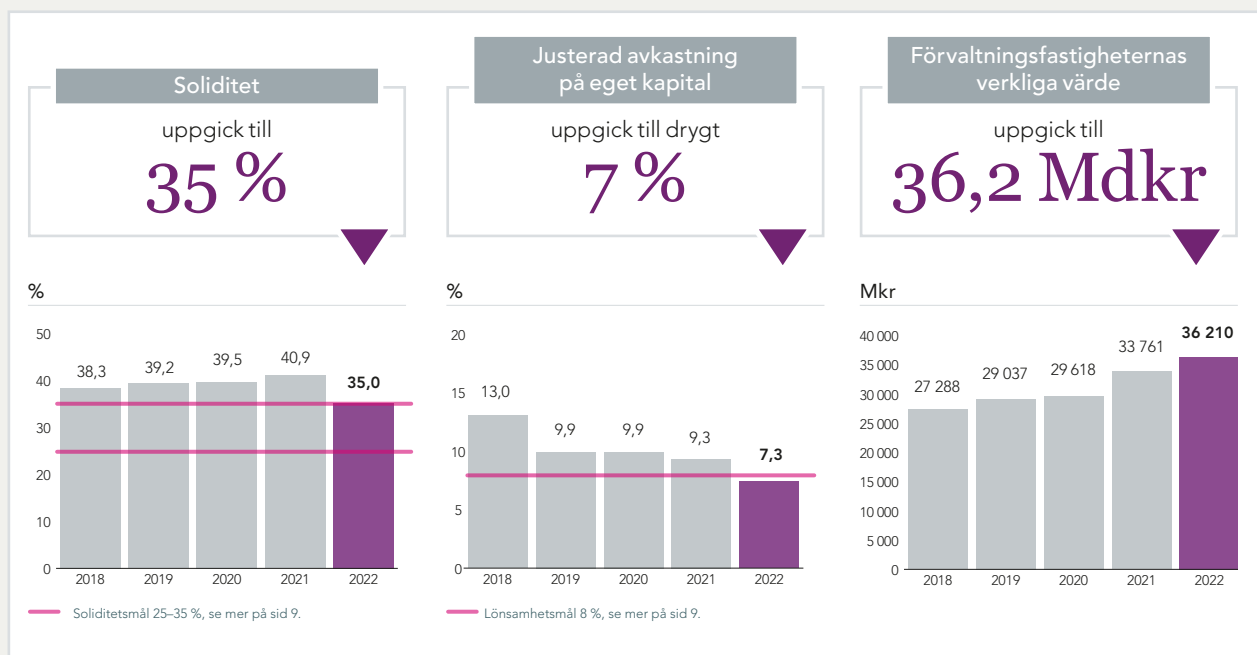
	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	36 210	33 761
Nyttjanderättstillgångar	35	27
Övriga materiella anläggningstillgångar	13	5
Derivat	192	56
Övriga finansiella placeringar	2 125	1 344
Övriga långfristiga fordringar	48	30
Summa anläggningstillgångar	38 623	35 223
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar	75	132
Derivat	178	38
Övriga finansiella placeringar	295	202
Skattefordran	35	-
Övriga fordringar	491	283
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42	22
Likvida medel*	384	257
Summa omsättningstillgångar	1 500	934
Summa tillgångar	40 123	36 157
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Summa eget kapital	14 027	14 804
Skulder		
Långfristiga skulder		
Räntebärande skuld nyttjanderätter	35	27
Övriga långfristiga räntebärande skulder	15 368	10 490
Derivat	30	61
Uppskjutna skatteskulder	4 113	4 263
Summa långfristiga skulder	19 546	14 841
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga räntebärande skulder	4 940	5 285
Leverantörsskulder	692	435
Skatteskuld	-	4
Derivat	8	2
Övriga skulder	99	131
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	811	655
Summa kortfristiga skulder	6 550	6 512
Summa skulder	26 096	21 353
Summa eget kapital och skulder	40 123	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

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid periodens ingång	14 804	12 409
Totalresultat för perioden	-143	2 999
Utdelning	-634	-604
Belopp vid periodens utgång	14 027	14 804
<i>Anm: Aktiekapitalet består av 2 000 000 aktier</i>		
Hänförligt till:		
Moderbolagets aktieägare	14 027	14 804
Minoritetsintressen	-	-

Inga övriga säkerheter och eventalförpliktelser finns.



KOMMENTARER BALANSRÄKNING

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

Investeringar 4 157 (1 688) Mkr

Koncernens investeringar i fastighetsprojekt uppgick under perioden till 4 157 Mkr, vilket är 2 469 Mkr mer än motsvarande period föregående år.

Förvärv 16 (308) Mkr

Ett markområde på 35 560 kvm inom del av fastigheterna Härnösand Saltvik 2:35 och Bondsjö 17:1 förvärvades under andra kvartalet. Under fjärde kvartalet har ett markområde på cirka 9 000 kvm överförts till fastigheten Göteborg Skogome 2:2 genom fastighetsreglering.

Avyttringar -1 (-) Mkr

Fastigheten Hemselegården Vindeln Slaktaren 1 avyttrades under andra kvartalet.

Förvaltningsfastigheternas verkliga värde 36 210 (33 761) Mkr

Vid årets utgång uppgick bedömt värde till 36 210 Mkr, vilket är en ökning med 2 449 Mkr sedan förra årsskiftet. Främsta förklaringen till ökningen är investeringar i pågående projekt. Periodens orealiserade värdeförändring uppgår, trots högre hyresintäkter till följd av indexjustering mot KPI, till -1 723 Mkr och förklaras av högre bedömda avkastningskrav.

Till följd av en avvaktande transaktionsmarknad och snabb ränteuppgång har direktavkastningskravet justerats upp med mellan 0,40 och 0,50 procentenheter under fjärde kvartalet. Även kalkylräntan för kassaflöden under avtalstiden har höjts med 0,25 procentenheter. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för fastighets-

Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr

	Jan-dec 2022	Jan-dec 2021
Verkligt värde vid periodens början	33 761	29 618
+ Investeringar inkl. aktiverade ränteutgifter	4 157	1 688
+ Förvärv	16	308
- Försäljningar	-1	-
+ Orealiserad värdeförändring	-1 723	2 147
Verkligt värde vid periodens slut	36 210	33 761
Orealiserade värdeförändringar	-1 723	2 147
varav förändrad kalkylränta, direktavkastning och bedömd marknadshyra	-2 726	3 048
varav övrig förändring driftnetto	1 003	-901

portföljen uppgår till 5,10 procent, vilket är en ökning med 0,60 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 5,10 (4,25) och 5,35 (4,50) procent. Direktavkastningskravet ligger huvudsakligen mellan 4,35 (3,95) och 9,35 (8,75) procent beroende på fastigheternas geografiska läge.

Övriga finansiella placeringar

2 125 (1 344) Mkr

Övriga finansiella placeringar, 2 125 Mkr, består av bostadsobligationer om 2 125 (1 304) Mkr och deposition av likvida medel enligt CSA-avtal med - (40) Mkr. Totala placeringen i bostadsobligationer är 2 419 (1 506) Mkr varav 295 (202) Mkr är kortfristiga och redovisas i posten Övriga finansiella placeringar.

Räntebärande skulder

20 343 (15 802) Mkr

I posten räntebärande skulder ingår 1 886 (1 573) Mkr avseende gröna obligationer. I posten ingår även 35 (27) Mkr avseende tillkommande leasingskuld enligt IFRS 16. Motsvarande post finns även upptagen på tillgångssidan som en Nyttjanderättstillgång. I räntebärande skulder ingår även 130 (-) 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	Mål 2022	Utfall 2022	Mål uppnått	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	Minst 1,7 Mdkr	3 894 Mkr ¹	✓	Minst 1,7 Mdkr (ändrat till minst 3 Mdkr i dec 2022)
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	Minskning till 2 550 ton	Minskning till 2 499 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	eNPS minst 11	eNPS 3	✗	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 %	7 %	✗	8 %
	Soliditet i intervallet 25–35 procent.	41 %	25–35 %	35 %	✓	25–35 %

¹ Investeringar inklusive underhåll uppgick till 4 173 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	2018	2019	2020	2021	2022
	555	570	604	634	0 ¹

Totalt utdelat under 5 år: 2 363 Mkr.

¹ Föreslagen utdelning beslutas på årsstämman i april 2023.

KASSAFLÖDESANALYS

KONCERNEN, MKR

	Helår 2022	Helår 2021
Löpande verksamheten		
Driftöverskott	1 731	1 790
Central administration	-72	-58
Finansnetto	-318	-140
Återläggning kursförändring	99	33
Återläggning avskrivningar	5	2
Betald inkomstskatt	-160	-154
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 285	1 473
Förändring av rörelsekapital		
Förändring av fordringar	-190	83
Förändring av övriga kortfristiga skulder	381	246
Summa förändring av rörelsekapital	191	329
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 476	1 802
Investeringsverksamheten		
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-16	-308
Investering i förvaltningsfastigheter	- 4 157	- 1 688
Avyttring av förvaltningsfastigheter	1	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-14	-4
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 186	-2 000
Finansieringsverksamheten		
Placering bostadsobligationer	-1 219	-389
Upptagna lån	23 096	16 978
Amortering av lån	-18 406	-15 532
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare	-634	-604
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 837	453
Periodens kassaflöde	127	255
Likvida medel vid årets början	257	2
Likvida medel vid periodens slut	384	257

PÅGÅENDE INVESTERINGSPROJEKT

Pågående större investeringsprojekt, kvm, per 2022-12-31

Fastighetsnamn	Kund	Projektbeskrivning	Tillkommande yta, kvm
Skogome 2:2	Kriminalvården	Nybyggnation av typhus, administrationsbyggnad, komplementbyggnader samt infrastruktur vid anstalten Skogome.	30 000
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.	20 934
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
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
Skenäs 1:19	Kriminalvården	Nybyggnation av två typhus, entrébyggnad, storkök, sysselsättning samt infrastruktur inom anstalten Skenäs.	8 044
Hall 4:15	Kriminalvården	Nybyggnation vid anstalten Hall. Produktionen för nybyggnad färdigställd i slutet av 2022.	8 041
Lövsångaren 1	Kriminalvården	Nybyggnation av två typhus samt sysselsättningslokaler och infrastruktur vid anstalten Kumla.	7 182
Sörbyn 9:2	Kriminalvården	Nybyggnation av typhus, komplementbyggnader samt infrastruktur vid anstalten Sörbyn.	5 720
Skogome 2:2	Rättsmedicinalverket	Nybyggnation av Rättsmedicinalverkets undersökningsenhet.	5 010
Tumbo-Berga 1:5	Kriminalvården	Tillfällig kapacitetsökning vid anstalten Hällby innefattande 48 boendeplatser samt program- och sysselsättningslokaler.	3 065
Kavalleristen 10	Kriminalvården	Nybyggnation av typhus, ombyggnation befintliga byggnader samt infrastruktur vid anstalten Helsingborg.	2 786
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 2022-12-31

Total beslutad investeringsvolym pågående projekt, 10 496 (7 170) Mkr. Från produktionsstart är 5 457 Mkr, 52 %, upparbetat per 2022-12-31.

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 19 december 2022 betyget AA+/Stable outlook för företagets långa upplåning och A-1+ för den korta upplåningen.

Under fjärde kvartalet har vi bland annat emitterat 274 miljoner norska kronor på den norska marknaden samt 10 miljoner euro på den tyska marknaden.

Den 31 december 2022 var portföljens snittränta för lån och derivat 1,88 (0,74) procent och den genomsnittliga räntebindningstiden var 4,2 (3,9) år. Kapitalbindningstiden var 5,2 (4,4) år och med hänsyn till outnyttjade kreditlöften var kapitalbindningstiden 5,8 (5,2) år. Värdeförändringar i finansiella instrument sedan årsskiftet uppgick till 210 (32) Mkr som hänförs till värdeförändring i ränte- och valutaderivat med 109 (20) Mkr och elterminer med 101 (12) Mkr.

Placering har gjorts i elva (åtta) säkerställda bostadsobligationer med AAA-rating på mellanlång löptid. För att minska ränterisken i placeringarna har räntederivat ingåtts. Instrumenten marknadsvärderas på balansdagen där värdeförändringen för obligationerna redovisas över finansnettot och värdeförändringen för derivaten i posten "Värdeförändringar finansiella instrument orealiserade".

Lånefaciliteter, nominellt belopp, Mkr

	Låneram		Utnyttjat	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Deposition enligt CSA	-	-	130	-40
Koncernkontokredit	500	500	-384	-257
Garanterade kreditlöften	6 250	6 250	-	-
Företagscertifikat	5 000	5 000	2 425	2 935
MTN-program	20 000	16 000	17 013	12 171
Private Placements	956	956	646	646
Repolån	2 650	1 500	-	-
Placering	-2 650	-1 500	-2 650	-1 500
Totalt	32 706	28 706	17 180	13 955

Finansnettots sammansättning, Mkr

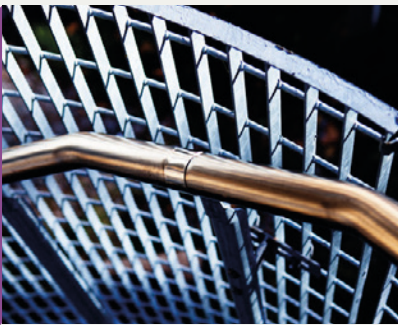
	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnad lån	-238	-117
Valutakursförändring på utländsk upplåning	-90	-41
Värdeförändring valutaderivat	90	41
Räntenetto derivat	0	-2
Kursdifferens placeringar	-107	-19
Övriga ränteintäkter och kostnader	13	7
Övriga finansiella kostnader	-23	-17
Aktiverad räntekostnad projekt	37	8
Redovisat finansnetto	-318	-140
Värdeförändring finansiella instrument	210	32
Totalt finansnetto	-108	-108

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	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
2022	-	5 285	-	7 220	-	-1 026	-	6 194
2023	5 070	2 462	7 044	1 452	-1 048	52	5 996	1 504
2024	1 979	1 978	1 978	1 978	174	174	2 152	2 152
2025	2 699	2 699	2 699	2 699	-	-	2 699	2 699
2026	2 150	1 174	1 550	575	700	700	2 250	1 275
2027	5 049	326	3 676	-	1 161	-	4 837	-
2028	-	-	-	-	-	-	-	-
2029	796	-	796	-	-796	-	-	-
2030	200	200	200	200	-	-	200	200
2031	291	-	291	-	-291	-	-	-
2032	-	-	-	-	-	-	-	-
2033 och senare	2 074	1 651	2 074	1 651	100	100	2 174	1 751
Summa	20 308	15 775	20 308	15 775	0	0	20 308	15 775

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	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Bostadsobligationer	2 419	1 506	-	-	-	-	2 419	1 506
Totalt finansiella placeringar	2 419	1 506	-	-	-	-	2 419	1 506
Ränteswap	-	-	91	-36	-	-	91	-36
Räntevalutaswap	-	-	76	4	-	-	76	4
Elterminer	164	63	-	-	-	-	164	63
Totalt finansiella derivat	164	63	167	-32	-	-	331	32

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

	2022-12-31		2021-12-31	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Koncernkontokredit	-	-	-	-
Depositioner enligt CSA-avtal	130	130	-	-
Företagscertifikat	2 415	2 410	2 935	2 935
Obligationer i fast ränta	12 842	12 310	9 752	9 959
Obligationer i rörlig ränta	2 977	2 996	2 435	2 428
Finansiella skulder omräknade till balansdagens kurs				
Realränteobligationer	225	225	201	201
Obligationer i utländsk valuta	1 719	1 709	452	465
Totalt	20 308	19 780	15 775	15 988

ÖVERSIKT PER KVARTAL

Resultaträkning, Mkr

	2022	2022	2022	2022	2021	2021	2021	2021
	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1
Kvartalsöversikt								
Intäkter från fastighetsförvaltning	669	589	604	594	699	587	587	591
Fastighetskostnader	-262	-145	-156	-160	-222	-135	-149	-168
Driftöverskott	407	444	446	434	477	453	438	423
Central administration	-23	-15	-19	-15	-17	-12	-15	-13
Finansnetto	-56	-72	-118	-71	-38	-34	-33	-35
Förvaltningsresultat	328	357	309	348	421	407	390	375
Resultat fastighetsförsäljningar realiserade	0	-	-	-	-	-	-	-
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter orealiserade	-1 828	-112	160	57	1 797	428	-87	10
Värdeförändringar finansiella instrument orealiserade	90	-10	77	53	11	22	13	-14
Resultat före skatt	1 410	235	546	458	2 229	856	315	371
Skatt	285	-48	-113	-95	-466	-235	-8	-64
Resultat efter skatt	-1 125	187	433	363	1 763	622	307	307

Balansräkning, Mkr

	2022	2022	2022	2022	2021	2021	2021	2021
	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1
Kvartalsöversikt								
Förvaltningsfastigheter	36 210	36 377	35 659	34 457	33 761	31 241	30 463	29 868
Övriga finansiella placeringar	2 125	1 627	1 735	1 268	1 344	1 068	770	912
Övriga anläggningstillgångar	288	360	269	176	118	105	83	94
Omsättningstillgångar	1 500	887	675	1 000	934	620	896	956
Summa tillgångar	40 123	39 251	38 338	36 901	36 157	33 034	32 212	31 829
Eget kapital	14 027	15 152	14 966	15 167	14 804	13 041	12 418	12 716
Uppskjutna skatteskulder	4 113	4 427	4 396	4 314	4 263	3 834	3 643	3 674
Derivat	30	70	22	39	61	68	80	94
Räntebärande skulder	20 343	18 560	17 939	16 299	15 802	15 179	15 159	14 450
Ej räntebärande skulder	1 610	1 042	1 015	1 082	1 228	912	912	895
Summa eget kapital och skulder	40 123	39 251	38 338	36 901	36 157	33 034	32 212	31 829

Nyckeltal

	2022	2022	2022	2022	2021	2021	2021	2021
	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1
Finansiella nyckeltal								
Avkastning på eget kapital, % *	-7,7	19,5	23,2	21,9	22,0	7,7	11,1	7,5
Justerad avkastning på eget kapital, % *	7,3	8,0	8,1	8,9	9,3	10,9	11,5	9,6
Soliditet, %	35,0	38,6	39,0	41,1	40,9	39,5	38,6	40,4
Belåningsgrad, %	50,3	46,5	45,4	42,8	42,2	45,3	46,0	44,0
Räntetäckningsgrad, kassaflödesbaserad, ggr	4,1	5,6	6,4	12,9	10,8	12,8	12,4	11,5
Genomsnittlig ränta, %	1,88	1,46	1,14	0,74	0,74	0,82	0,84	0,88
Genomsnittlig räntebindningstid, år	4,2	4,4	4,0	3,9	3,9	4,0	4,2	4,6
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	5,8	5,7	5,0	5,1	5,2	5,2	5,3	5,8

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

	2022	2022	2022	2022	2021	2021	2021	2021
	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1
Fastighetsrelaterade nyckeltal								
Överskottsgrad, %	60,9	75,2	74,0	73,0	68,3	71,4	74,6	71,5
Direktavkastning, %	4,9	5,3	5,2	5,3	5,9	5,6	5,8	5,8
Uthyrningsgrad, %	97,5	97,1	96,9	96,8	97,6	98,3	98,3	98,5
Lokalarea, kvm/1000	1 102	1 108	1 108	1 098	1 099	1 096	1 094	1 098
Hyra per kvadratmeter, kr	1 999	1 997	1 995	1 980	1 976	1 953	1 956	1 898
Investeringar inklusive fastighetsförvärv, Mkr	1 661	830	1 043	639	724	350	682	240
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, Mkr	36 210	36 377	35 659	34 457	33 761	31 241	30 463	29 868



RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING

MODERBOLAGET, MKR

Resultaträkning i sammandrag

	Okt-dec 2022	Okt-dec 2021	Helår 2022	Helår 2021
Hysesintäkter	550	545	2 178	2 148
Övriga intäkter	112	148	252	291
Nettoomsättning	662	693	2 430	2 439
Driftkostnader	-262	-222	-727	-675
Avskrivningar i förvaltningsfastigheter	-202	-222	-813	-1 099*
Bruttoresultat	198	249	890	665
Central administration	-23	-18	-72	-58
Resultat fastighetsförsäljningar	-	-	1	-
Rörelseresultat	175	231	819	607
Resultat från finansiella investeringar				
Finansnetto	21	41	-137	-41
Resultat efter finansiella poster	196	272	682	566
Bokslutsdispositioner	9	-75	9	-75
Skatt på periodens resultat	-48	-33	-149	-82
Periodens resultat	157	164	542	409

* Nedskrivning av fastigheten Lejonet 11 i Luleå har skett.

Balansräkning i sammandrag

	2022-12-31	2021-12-31
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	21 047*	17 726*
Övriga anläggningstillgångar	2 651	1 727
Summa anläggningstillgångar	23 698	19 453
Summa omsättningstillgångar	1 502	934
Summa tillgångar	25 200	20 387
Eget kapital	835	928
Obeskattade reserver	1 745	1 754
Räntebärande skulder	20 308	15 775
Icke räntebärande skulder	2 312	1 930
Summa eget kapital och skulder	25 200	20 387

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

* Varav 429 (307) Mkr är upparbetade kostnader avseende tecknade projekteringsgarantier.

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. Under året har bolagets avskrivningsprinciper för nya aktiveringar ändrats. Rent skattemässiga avskrivningar tillämpas istället för bokförings- och skattemässiga avskrivningar. Ingen retroaktiv förändring av avskrivningsprincip har gjorts.

Övrigt

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

Händelser efter periodens utgång

Den avtalsspärr som fanns vid tilldelningen av hyresavtalet för den nya anstalten i Trelleborg löpte ut den 2 januari 2023 och avtal kan därför tecknas.

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 14 februari 2023

Åsa Hedenberg
Verkställande direktör

Denna rapport har ej varit föremål för revisorernas granskning.

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

Årsredovisning	13 mars 2023
Delårsrapport januari-mars	21 april 2023
Delårsrapport januari-juni	13 juli 2023
Delårsrapport januari-september	20 oktober 2023

Årsstämma

Årsstämma i Stockholm	21 april 2023
-----------------------	---------------

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:
Traktörvägen 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)