

SPECIALFASTIGHETER
DELÅRSRAPPORT
JANUARI – MARS 2025

Q1 2025



SPECIALFASTIGHETER
EN SÄKER VÄRD

Delårsrapport januari-mars 2025

Väsentliga händelser från kvartalet

- Under första kvartalet tecknades ett fastighets-överlåtelseavtal med Fortifikationsverket avse-ende försäljning av sju fastigheter till ett värde om 8,2 miljarder kronor med en uthyrningsbar area om cirka 180 000 kvm.
- En boendebyggnad med 16 platser samt en skola, totalt 2 700 kvm för kunden Statens institutionsstyrelses verksamhet i Långanäs, har lämnats över för drift och förvaltning till vår fastighetsorganisation. Kunden har även tillträtt en motsvarande skolbyggnad i Sundbo utanför Fagersta.

Januari–mars 2025

- **Totala intäkter** ökade med 17 % till 943 (805) Mkr
- **Förvaltningsresultatet** ökade med 26 % till 488 (387) Mkr
- **Orealiserade värdeförändringar på fastigheterna** uppgick till -35 (-163) Mkr och värdeförändringarna på finansiella instrument uppgick till -157 (-73) Mkr
- **Periodens resultat efter skatt** uppgick till 245 (114) Mkr
- **Bedömt marknadsvärde förvaltningsfastigheter** minskade till 44 581 (51 915) Mkr
- **Bedömt marknadsvärde inklusive fastigheter till försäljning** ökade till 52 810 (52 050) Mkr

Intäkter, Mkr

943

805 Mkr Q1 2024

Överskottsgrad, %

69,0

67,6 % Q1 2024

Marknadsvärde, Mkr

44 581

51 915 Mkr 2024-12-31

Specialfastigheter i sammandrag

	Jan-mar 2025	Jan-mar 2024	Apr 2024-mar 2025	Helår 2024
Totala intäkter, Mkr	943	805	3 640	3 502
Förvaltningsresultat, Mkr	488	387	1 815	1 713
Periodens resultat, Mkr	245	114	4 953	4 822
Investeringar inklusive fastighetsförvärv, Mkr	9301	1 108	930	5 824
Bedömt marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	44 581	42 685	44 581	51 915
Överskottsgrad, %	69,0	67,6	69,0	68,9
Direktavkastning, %	5,3	5,4	5,3	5,1
Uthyrningsgrad, %	97,4	97,9	97,4	98,1
Belåningsgrad, %	49,9	53,6	49,9	50,0
Räntetäckningsgrad, kassaflödesbaserad, ggr	2,8	3,0	2,8	2,7
Andel gröna obligationer, %	15,2	13,2	15,2	15,4

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år förutom i avsnitt som beskriver balansräkning och finansiering där jämförelserna avser utgången av föregående år. Avrundade siffror i finansiella rapporter, tabeller och diagram kan medföra att totalbeloppet inte summerar. För förklaringar till nyckeltal, se Definitioner på sidan 17.

Vd har ordet

Under första kvartalet tecknade vi ett stort fastighetsöverlåtelseavtal med Fortifikationsverket avseende försäljning av sju fastigheter, till ett värde om 8,2 miljarder kronor med en uthyrningsbar area om cirka 180 000 kvm. Överlåtelsen är villkorad av köparen av medgivande från regeringen och preliminär tid för frånträde är hösten 2025. Då behovet av säkerhetsfastigheter är stort ger denna affär oss möjligheten att utveckla och investera i vår fastighetsportfölj.

I takt med att vi färdigställer byggnader i våra projekt ökar vi även vårt driftöverskott. Våra totala intäkter ökade med 17 % jämfört med föregående år till 943 (805) Mkr. Därtill förbättrar vi vår överskottsgrad till 69,0 % (67,4).

Under perioden har vi bland annat omförhandlat ett hyresavtal för anstalten Haparanda med en kontrakterad area om drygt 4 000 kvm och en årshyra om 12,3 Mkr. Kriminalvårdens uppdaterade kapacitetsrapport visar på ett ökat behov av ytterligare några tusen platser från tidigare rapport.

Projekt i olika skeden

Vår beslutade projektvolym uppgår till 32 miljarder kronor där flertalet av våra projekt är i produktion och under färdigställande samtidigt som vi i andra projekt är i tidiga skeden och arbetar med projektering. En boendebyggnad med 16 platser samt en skola, totalt 2 700 kvm för kunden Statens institutionsstyrelses verksamhet i Långanäs, har lämnats över för drift och förvaltning till vår fastighetsorganisation. Kunden har även tillträtt en motsvarande skolbyggnad i Sundbo utanför Fagersta.

Vid periodens utgång uppgick fastigheternas marknadsvärde till 44,6 (51,9) Mdkr. Minskningen hänförs till de sju fastigheter som är klassificerade som tillgång till försäljning i samband med överlåtelseavtalet med Fortifikationsverket.

Fördubbling av platser och area

Under april var jag med vid invigningen av flera nya byggnader på Tidaholmsanstalten. Det är ett av våra största investeringsprojekt där vi mer än fördubblar arean och platskapaciteten

över tid. Det är väldigt intressant att besöka våra projekt och se det värdefulla arbete som teamet på Specialfastigheter utför i gott samarbete med vår hyresgäst, entreprenör och våra samarbetspartners.

Omvärd i förändring

Under den senaste tiden har det varit mycket oroligt på de finansiella marknaderna. Vi följer detta noggrant då följdverkningarna kan påverka bolaget negativt på sikt, men bedömningen i dagsläget är ändå att Specialfastigheter står starkt med en hög rating och en god kapitalplanering.

Vi fortsätter arbeta aktivt med hållbarhet för att skapa större värde i vår affär och för att vi ska nå våra mål och vi bevakar samtidigt utvecklingen och förändringar av EU-lagstiftningen.

Alexandra Laurén

Vd, Specialfastigheter Sverige AB

Alexandra Laurén, vd

Marknadsledande inom säkra fastigheter

Kort om oss

- Vi äger, förvaltar och utvecklar ett stort antal av landets säkerhetsfastigheter.
- I fastighetsportföljen ingår bland annat kriminalvårdsanstalter, ungdomshem, domstolsbyggnader och polishus.
- Verksamheten kännetecknas av stabila kunder och långa hyresavtal.
- Vi har stark lokal närvaro i de drygt 60 kommuner där vi verkar och hög driftsäkerhet dygnets alla timmar.
- Med en aktiv fastighets- och projektutveckling är vi en av Sveriges största byggherrar.
- Vi har säker hantering av skyddsvärda tillgångar och våra säkerhetsgodkända medarbetare kompetensutvecklas kontinuerligt.



Vår affärsidé

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



Vår vision

Säkra fastigheter för ett tryggare samhälle.

Vår strategi

Vi har tre strategiska mål, att vara:

Lönsamma

Marknadsmässig avkastning

> 5 %

Avkastning på justerat operativt kapital

Föredömliga

Klimatresa, byggherre, arbetsgivare

0

Nettonoll klimatutsläpp 2045

Säkra

Marknadsledande inom säkra fastigheter

#1

Marknadsposition säkerhetsfastigheter

Fastighetsinnehav

Specialfastigheter erbjuder specialanpassade lokaler för hyresgäster med skyddsvärd verksamhet och särskilda säkerhetskrav. Bolagets fastighetsportfölj värderades vid kvartalets utgång till 44,6 miljarder kronor. Den uthyrningsbara arean uppgår till cirka 1,2 miljoner kvm.

Fastigheterna finns spridda över landet, från Trelleborg i söder till Haparanda i norr, och driftas och förvaltas av en fastighetsorganisationen uppdelad i fem fastighetsområden (FO). Uthyrningsgraden uppgår till 97,4 procent och den genomsnittliga återstående kontraktslängden är 12,7 år.

Fastigheter i mer än

60

kommuner

Uthyrningsbar area

1,2

miljoner kvadratmeter

Återstående kontraktstid

12,7

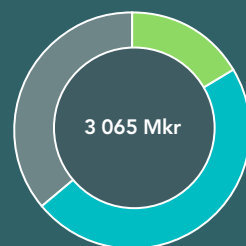
år i genomsnitt

Äger och förvaltar

176

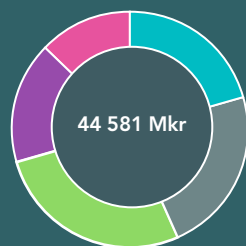
olika fastigheter

Kontrakterad hyra per affärsområde



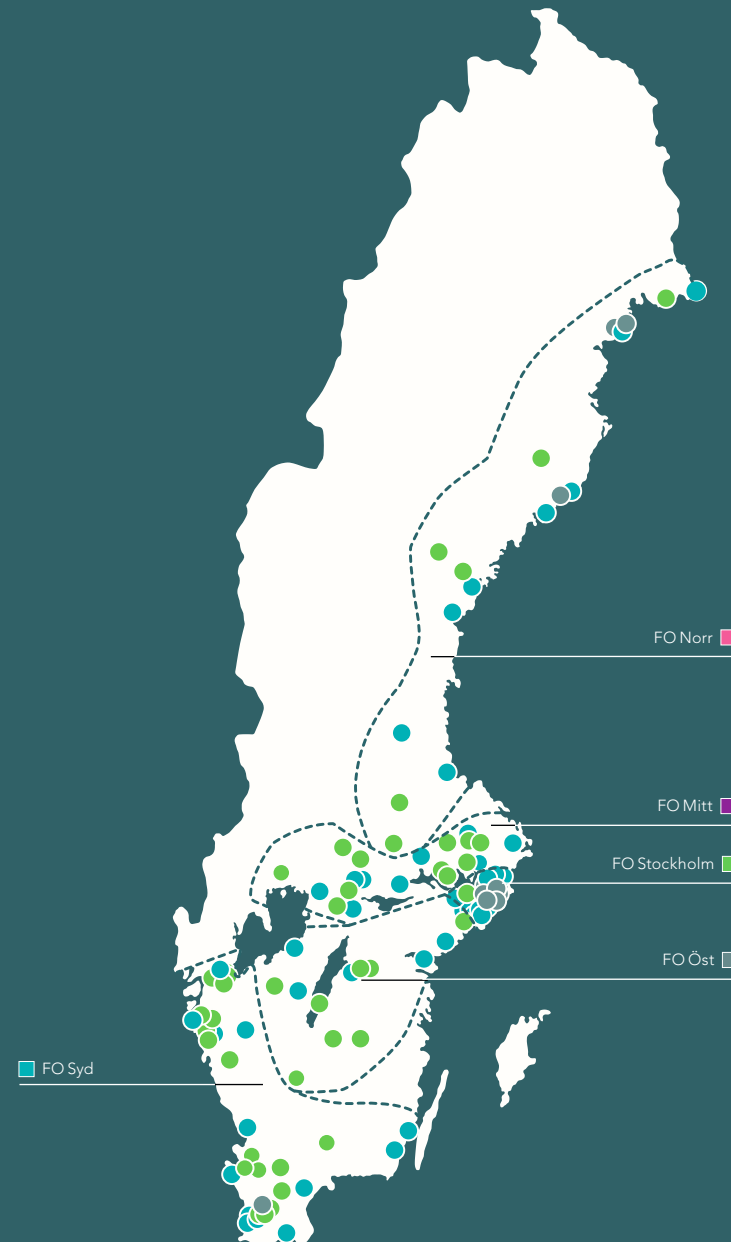
- Försvär och rättsväsende, 1 105 Mkr
- Kriminalvård, 1 456 Mkr
- Institutionsvård och övriga specialverksamheter, 504 Mkr

Fastighetsvärde per fastighetsområde (FO)



- FO Syd, 9 184 Mkr
- FO Öst, 10 211 Mkr
- FO Stockholm, 12 113 Mkr
- FO Mitt, 7 433 Mkr
- FO Norr, 5 640 Mkr

Fastighetsinnehav



Beslutade investeringsprojekt

Genom projektutveckling kan Specialfastigheter utveckla och tillhandahålla effektiva och ändamålsenliga lokaler till kunderna samt generera långsiktig tillväxt av bolagets hyresintäkter. Projektutvecklingen bidrar starkt till att fastighetsportföljens värde ökar.

Specialfastigheter har ett större antal projekt avseende ny-, om- och tillbyggnad i planerings och produktionsfas där beslutad investeringsvolym uppgick till cirka 32 Mdkr vid periodens slut. Dessa investeringsprojekt befinner sig i olika faser, allt från tidigt skede och under planering till projekteringsfas som kommer att gå in i produktionsfas under nästa och kommande år eller i produktionsfas. Investeringar i projekt uppgick under perioden till 0,9 (1,1) Mdkr.

Under årets första kvartal har hyresgrundande projekt färdigställts vid Statens institutionsstyrelses ungdomshem Långanäs och Sundbo. Nybyggnadsprojekt har påbörjats vid kriminalvårdsanstalterna Umeå och Ystad.

Innan större investeringar görs i ett projekt ingås projekterings- eller hyresavtal med hyresgäst för att reducera risk.

Centralarkivet i Härnösand – ett av våra pågående projekt

Status: Produktion
Beräknat färdigställande: 2025
Area: 30 600 kvm
Hyresgäst: Riksarkivet

Centralarkivets lokaler är utformade för att göra arkiven tillgängliga och säkra över lång tid. Huskroppen på drygt 30 000 kvadratmeter LOA kommer att bestå av två sammanbyggda byggnader, med arkivdel i betong och administrationsdel i trä. När byggnaden står klar kommer den att vara norra Europas största arkiv.



Beslutade större investeringsprojekt

Projektnamn	Ort	Kund	Tillkommande area, kvm	Status	Beräknat projektavslut
KV Trelleborg	Trelleborg	Kriminalvården	53 500	Projektering	Q2 2031 ¹
KV Kalmar Syd	Kalmar	Kriminalvården	36 000	Projektering	Q2 2030 ¹
Centralarkivet	Härnösand	Riksarkivet	30 600	Produktion	Q4 2025
KV Skogome	Göteborg	Kriminalvården	30 000	Produktion	Q2 2028 ¹
KV Österåker	Österåker	Kriminalvården	24 400	Projektering/Produktion	Q2 2027 ¹
Nytt polishus Borås	Borås	Polismyndigheten	17 600	Projektering	Q2 2028
Nytt polishus Malmö	Malmö	Polismyndigheten	15 500	Produktion	Q2 2026
KV Mariestad	Mariestad	Kriminalvården	14 900	Projektering/Produktion	Q2 2027
KV Tidaholm	Tidaholm	Kriminalvården	14 700	Projektering/Produktion	Q2 2027 ¹
KV Halmstad	Halmstad	Kriminalvården	12 600	Produktion	Q2 2026
KV Häkte Borås	Borås	Kriminalvården	9 800	Produktion	Q1 2026
KV Ystad	Ystad	Kriminalvården	6 700	Projektering	Q1 2026
KV Umeå	Umeå	Kriminalvården	5 025	Projektering	Q1 2026
KV Skenäs	Norrköping	Kriminalvården	4 700	Projektering/Produktion	Q3 2026 ¹
KV Sörbyn	Umeå	Kriminalvården	4 300	Projektering/Produktion	Q4 2026 ¹
KV Rödjan	Mariestad	Kriminalvården	3 200	Projektering/Produktion	Q2 2026 ¹

¹ Etappvis inflyttning under produktionstiden

Hållbart värdeskapande

Hållbarhet är en central del av Specialfastigheters affärsstrategi. Det syftar både till att stärka affären och skapa långsiktigt värde men också att ta ansvar där Specialfastigheter har stor påverkan. Det övergripande, långsiktiga målet är att Specialfastigheter ska ha nettonoll klimatutsläpp i värdekedjan.

Med Specialfastigheters fastighetsbestånd och betydande tillväxtvolymer har vi ett stort ansvar för att jobba aktivt med klimatomställningen och säkra en långsiktig hållbar verksamhet för oss och våra hyresgäster. Klimatomställningen innebär både att minska utsläppen från företagets verksamhet och att anpassa fastigheterna till ett förändrat klimat.

Påverkan på klimatet är störst i byggprojekten, där majoriteten av utsläppen härrör från produktion av betong och stål. I vår egen verksamhet är det utsläpp från inköpt energi, framför allt fjärrvärme, som har störst klimatpåverkan.

Genom att energieffektivisera befintligt fastighetsbestånd och se till att nya byggnader uppfyller högt ställda energikrav minskar klimatpåverkan från energianvändning. I samverkan med kunder och entreprenörer kan klimatpåverkan från material minskas genom exempelvis materialval och hur byggnaderna är utformade, dimensionerade och används.

Alla nya byggnader ska uppfylla kraven i Miljöbyggnad Silver och större projekt ska också ha en klimatbudget. Det ska även göras naturvärdesinventeringar för att få en nulägesbild av den biologiska mångfalden på fastigheterna.

Aktuell hållbarhetsrapportering

- Stora delar av Tidaholmsanstaltens ombyggnation invigdes nyligen, omfattande bland annat boendehus, administrationsbyggnad och omlastningscentral som alla uppnår hållbarhetskrav motsvarande Miljöbyggnad Guld. Flera av byggnaderna är finansierade med gröna obligationer. På fastigheten finns en färdigställd solcellsanläggning som förser byggnaderna med el.
- Målsättningen under projektet har varit att ersätta eller förstärka den biologiska mångfalden vid fastigheten. Bland de åtgärder som vidtagits finns skapandet av fler grönytor och planteringar, mindre andel hårdgjord mark samt insatser för att trygga goda livsförutsättningar för groddamnen på området.



Koncernens resultaträkning

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	Jan-mar 2025	Jan-mar 2024	Helår 2024
Hysesintäkter	828	740	3 042
Övriga intäkter	115	65	460
Totala intäkter	943	805	3 502
Driftkostnader	-238	-199	-923
Underhåll	-16	-19	-112
Fastighetsskatt	-14	-13	-55
Fastighetskostnader	-268	-231	-1 090
Driftöverskott	675	574	2 412
Central administration	-38	-27	-121
Finansnetto	-148	-160	-578
Förvaltningsresultat	488	387	1 713
Resultat fastighetsförsäljningar	-2	0	0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter realiserade	-35	-163	4 486
Värdeförändring finansiella instrument realiserade	-157	-73	-117
Resultat före skatt	295	151	6 082
Skatt	-50	-37	-1 260
Periodens resultat	245	114	4 822
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	245	114	4 822
Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare, SEK	122,50	57,00	2 411,00
Övrigt totalresultat			
Periodens resultat	245	114	4 822
Summa totalresultat för perioden	245	114	4 822
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	245	114	4 822

Kommentarer resultaträkning

Totala intäkter 943 (805) Mkr

Hysesintäkterna ökade med 12 procent till 828 (740) Mkr, vilket främst är hänförligt till färdigställda projekt för Kriminalvården. Övriga intäkter ökade till 115 (65) Mkr förklarar av högre volym avseende kundanpassningar.

Fastighetskostnader –268 (–231) Mkr

Fastighetskostnaderna ökade med 37 Mkr, vilket förklaras av en högre volym kundanpassningar och en växande fastighetsportfölj.

Driftöverskott 675 (574) Mkr

Ökade hyresintäkter bidrar till ett högre driftöverskott. Driftöverskottet ökade med 18 procent och överskottsgraden ökade till 69,0 (67,6) procent.

Finansnetto –148 (–160) Mkr

Förändringen i finansnettot är hänförlig till lägre snittränta, lägre räntenivåer på rörliga lån och certifikat samt högre räntintäkter på nyupptagna bostadsobligationer. För mer information se sidan 12.

Förvaltningsresultat 488 (387) Mkr

Förvaltningsresultatet har ökat med 26 procent jämfört med föregående år. Ökningen är framför allt hänförlig till ett högre driftöverskott och ett förbättrat finansnetto.

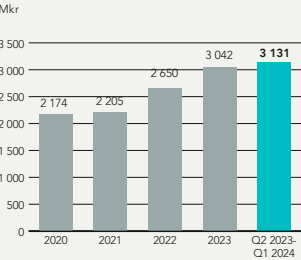
Värdeförändringar 295 (151) Mkr

Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till –35 (–163) Mkr och för finansiella instrument till –157 (–73) Mkr. Periodens realiserade värdeförändring i förvaltningsfastigheter förklaras främst av nya och omförhandlade avtal samt justerade kostnadsschabloner och marknadshyror. Värdeförändringar i finansiella instrument är en följd av främst lägre elpriser och lägre marknadsräntor. För mer information se sidan 10 och 12.

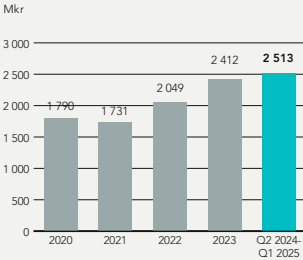
Periodens resultat 245 (114) Mkr

Periodens resultat ökar vilket huvudsakligen är hänförligt till ett högre förvaltningsresultat samt lägre effekt av realiserade värdeförändringar på finansiella instrument. Posten skatt består av aktuell skatt –51 (–38) Mkr och uppskjuten skatt 1 (1) Mkr.

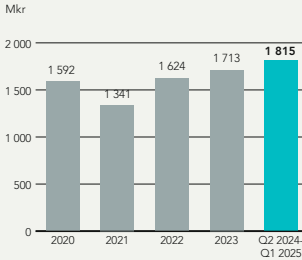
Hyresintäkter



Driftöverskott



Förvaltningsresultat



Koncernens balansräkning och förändringar av eget kapital

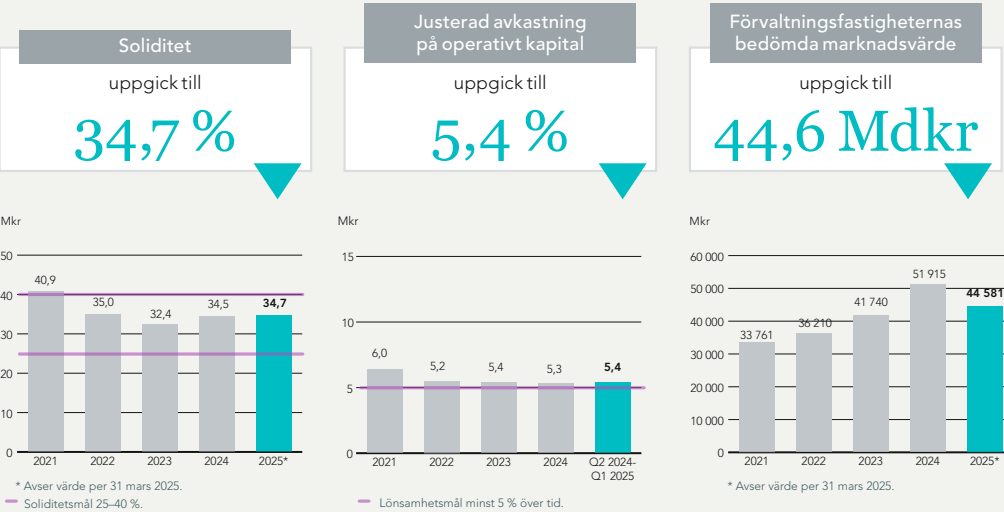
Koncernens balansräkning

Mkr	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	44 581	42 685	51 915
Nyttjanderättstillgångar	46	33	42
Övriga materiella anläggningstillgångar	26	32	26
Derivat	20	112	94
Övriga finansiella placeringar	3 661	2 663	3 656
Övriga långfristiga fordringar	636	174	436
Summa anläggningstillgångar	48 970	45 699	56 169
Kortfristiga fordringar	716	1 147	920
Derivat	26	34	17
Likvida medel ¹	4	42	293
Tillgångar som innehas för försäljning	8 229	-	135
Summa omsättningstillgångar	8 975	1 223	1 365
Summa tillgångar	57 944	46 922	57 534
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Summa eget kapital	20 114	15 161	19 869
Långfristiga räntebärande skulder	26 519	20 478	25 889
Derivat	373	205	247
Uppskjutna skatteskulder	5 434	4 257	5 436
Summa långfristiga skulder	32 326	24 940	31 572
Kortfristiga räntebärande skulder	3 743	5 315	3 896
Derivat	19	3	2
Övriga kortfristiga skulder	1 741	1 503	2 195
Summa kortfristiga skulder	5 503	6 821	6 093
Summa skulder	37 830	31 761	37 665
Summa eget kapital och skulder	57 944	46 922	57 534

¹ På balansdagen har vi utnyttjat - (-) Mkr av koncernkontokrediten om totalt 500 (500) Mkr. Dessutom outnyttjade garanterade kreditlöften om 8 250 (8 250) Mkr.

Koncernens förändringar av eget kapital

Mkr	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
Belopp vid periodens ingång	19 869	15 047	15 047
Totalresultat för perioden	245	114	4 822
Utdelning	-	-	-
Belopp vid periodens utgång	20 114	15 161	19 869
Aktiekapitalet består av 2 000 000 aktier			
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare	20 114	15 161	19 869
Minoritetsintressen	-	-	-



Kommentarer balansräkning

Kommentarer balansräkning

Förvaltningsfastigheter 44 581 (51 915) Mkr

Vid periodens utgång uppgick bedömt värde till 44 581 Mkr, vilket är en minskning med 7 334 Mdkr sedan årsskiftet. Minskningen hänförs till sju fastigheter som är klassificerade som tillgång till försäljning i samband med tecknande av överlåtelseavtal med Fortifikationsverket om 8,3 Mdkr. Effekten dämpas av investeringar i ny-, om- och tillbyggnadsprojekt.

Investeringar 904 (5 818) Mkr

Koncernens investeringar i fastighetsprojekt uppgick under perioden till 904 Mkr, vilket är en minskning med 204 Mkr jämfört med samma period föregående år.

Förvärv 26 (6) Mkr

Mindre markområde i Göteborg har förvärvats under perioden.

Avyttringar – (–) Mkr

Inga avyttringar av förvaltningsfastigheter har skett under perioden.

Orealiserade värdeförändringar -35 (4 486) Mkr

Periodens orealiserade värdeförändring i förvaltningsfastigheter förklaras främst av nya och omförhandlade avtal samt justerade kostnadsschabloner och marknadshyror. I slutet av förra året såg fastighetsmarknaden en gradvis återhämtning drivet av lägre räntor och sänkt inflation. Under årets första kvartal har transaktionsvolymerna fotsatt visa successiv återhämtning. I genomförda transaktioner har inga evidens noterats som motiverar justerade avkastningskrav för Specialfastigheters bestånd. Den genomsnittliga direktavkastningen på fastighetsportföljen är oförändrad från årsskiftet och uppgår till 5,40 (5,40) procent. Kalkylräntan för kassaflöden under kontraktperioden samt kort och långt inflationsantagande lämnas oförändrad.

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 5,00 (5,00) och 5,25 (5,25) procent. Direktavkastningskravet ligger huvudsakligen mellan 4,65 (4,65) och 9,50 (9,50) procent beroende på fastigheternas läge, standard och kontraktstruktur.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	2025-03-31	2024-12-31
Bedömt marknadsvärde vid periodens början	51 915	41 740
– Omklassificering tillgångar som innehavs för försäljning	-8 229	-135
+ Investeringar inkl. aktiverade ränteutgifter	904	5 818
+ Förvärv	26	6
– Försäljningar	-	-
+ Orealiserad värdeförändring	-35	4 486
Bedömt marknadsvärde vid periodens slut	44 581	51 915
Orealiserad värdeförändring	-35	4 486
varav marknadsfaktorer	0	1 127
varav förvaltning och projekt	-35	3 359

Övriga finansiella placeringar 3 661 (3 656) Mkr

Övriga finansiella placeringar består i huvudsak av bostadsobligationer om 3 447 (3 442) Mkr och depositioner av likvida medel enligt CSA-avtal med 213 (213). Totala placeringar i bostadsobligationer är 3 447 (3 442) Mkr varav inga är kortfristiga.

Tillgångar som innehas för försäljning 8 229 (135) Mkr

Frånträde har skett av 7 000 kvm avseende fastigheten Kristianstad Vä 147:3. Överlåtelseavtal har tecknats med Fortifikationsverket avseende försäljning av sju fastigheter till ett värde av 8,2 Mdkr och en uthyrningsbar yta om cirka 180 000 kvm.

Räntebärande skulder 30 263 (29 785) Mkr

Koncernens långfristiga räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 26 519 (25 889) Mkr. Kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 3 743 (3 896) Mkr. I posten räntebärande skulder ingår 4 010 (4 010) Mkr gröna obligationer. I posten ingår också 46 (42) Mkr avseende tillkommande leasingsskuld enligt IFRS 16. Motsvarande post finns även upptagen på tillgångssidan som en Nyttjanderättstillgång.

Koncernens kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys

Mkr	Jan-mars 2025	Jan-mars 2024	Helår 2024
Löpande verksamheten			
Resultat före skatt	295	151	5 358
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet	194	259	-3 680
Betald inkomstskatt	- 34	-42	-90
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	455	368	1 588
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Förändring av fordringar	-13	59	-269
Förändring av övriga kortfristiga skulder	-454	-488	203
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-12	-61	1 522
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-26	-	-6
Investering i förvaltningsfastigheter	-904	-1 108	-5 818
Avyttring av förvaltningsfastigheter	133	15	15
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2	-13	-15
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-799	-1 106	-5 824

Mkr	Jan-mars 2025	Jan-mars 2024	Helår 2024
Finansieringsverksamheten			
Bostadsobligationer, placerade	-	-	-829
Bostadsobligationer, förfallna	-	-	309
Upptagna lån	3 785	4 904	20 856
Amortering av lån	-3 263	-4 040	-16 086
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare	-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	522	864	4 250
Periodens kassaflöde	-289	-303	-52
Likvida medel vid årets början	293	345	345
Likvida medel vid periodens slut	4	42	293
Räntor			
Erhållna räntor	18	11	61
Erlagda räntor	-216	-193	-836

Kassaflöde från den löpande verksamheten -12 (-61) Mkr

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten före investeringar uppgick under året till -12 (-61) Mkr. Ingen utdelning har lämnats.

Kassaflöde från investeringsverksamheten -799 (-1 106) Mkr

Förändringen om 307 Mkr förklaras främst av minskad investering och ökad försäljning. Kassaflödespåverkan av investeringar i förvaltningsfastigheter uppgick till -904 Mkr (-1 108).

Kassaflöde från finansieringsverksamheten 522 (864) Mkr

Upptagna lån har ökat under perioden och bolaget har valt att behålla en likviditetsbuffert som kan nyttjas på liknade sätt som ett kreditlöfte. Inga förändring av bostadsobligationer har påverkat kassaflödet under perioden. Posten bostadsobligationer, placerade utgör en del av den långsiktiga finansieringen.

Finansförvaltning

Räntebärande skulder

Specialfastigheters upplåning omfattar främst obligationer och företagscertifikat. Till dessa finns ytterligare bindande kreditlöften som backup-faciliteter om totalt 8 250 (8 250) Mkr, varav inga är nyttjade vid periodens utgång.

Koncernens långfristiga räntebärande skulder utgörs av obligationslån och uppgick vid periodens utgång till 26 519 (25 889) Mkr. Kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 3 743 (3 896) Mkr och består av obligationslån om 2 496 (2 700) Mkr samt företagscertifikat om 1 247 (1 196) Mkr.

Företagets låneavtal innehåller en ägarklausul, som innebär att långgivare har rätt att förtidsinlösa lån om statens ägarandel skulle understiga 100 procent. Bolagets upplåning är icke säkerställd.

Den 31 mars 2025 uppgick portföljens snittränta för lån och derivat till 2,73 (2,87) procent och den genom snittliga räntebindningstiden var 3,3 (3,6) år. Kapitalbindningstiden var 4,6 (4,9) år och med hänsyn till outnyttjade kreditlöften var kapitalbindningstiden 5,1 (5,4) år.

Värdeförändringar i finansiella instrument sedan årsskiftet uppgick till -157 (-73) Mkr som hänförs till värdeförändring i ränte- och valutaderivat med -65 (-59) Mkr och elterminer med -92 (-14) Mkr.

Grön finansiering

Under kvartalet har ingen grön obligation emitterats. Totalt uppgår volymen utestående gröna obligationer per den 31 mars 2025 till 4 010 Mkr, vilket motsvarar 15,2 procent av Specialfastigheters totala nettolåneskuld.

Rating

Kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor's (S&P) bekräftade per den 19 december 2024 betyget AA+/Stable outlook för företagets långa upplåning och A-1+ för den korta upplåningen.

Likvida medel och placeringar

Likvida medel utgörs av kassa- och bankmedel samt placeringar i säkerställda bostadsobligationer. Dessa klassas som likvida. Placering har gjorts i femton (femton) säkerställda bostadsobligationer med AAA-rating på mellanlång löptid och uppgår till 3 445 (3 442) Mkr. För att minska ränterisken i placeringarna har räntederivat ingåtts. Instrumenten marknadsvärderas på balansdagen där värdeförändringen för obligationerna redovisas över finansnetto och värdeförändringen för derivaten i posten "Värdeförändringar finansiella instrument orealiserade".

Lånefaciliteter, nominellt belopp

	Låneram, Mkr		Utnyttjat, Mkr	
	2025-03-31	2024-12-31	2025-03-31	2024-12-31
Deposition enligt CSA	–	–	–	–
Koncernkontokredit	500	500	-4	-293
Garanterade kreditlöften	8 250	8 250	-	-
Företagscertifikat	5 000	5 000	1 250	1 200
MTN-program	35 000	35 000	28 478	28 428
Private Placements	500	500	190	190
Repolån	3 500	3 500	-	-
Placeringar	-3 500	-3 500	-3 500	-3 500
Summa	49 250	49 250	26 414	26 025

Finansiella intäkter och kostnader

Finansnettot sammansättning	Mkr		% av snittsskuld	
	2025-03-31	2024-03-31	2025-03-31	2024-03-31
Räntekostnad lån	-228	-181	-4,06	-3,62
Valutakursförändring utlandsupplåning	51	19	0,91	0,39
Värdeförändring valutaderivat	-51	-19	-0,91	-0,39
Räntenetto derivat	14	-10	0,25	-0,21
Kursförändring placeringar	5	-17	0,09	-0,33
Övriga ränteintäkter och kostnader	17	10	0,29	0,2
Övriga finansiella kostnader	-4	-6	-0,07	-0,12
Aktiverad räntekostnad projekt	48	44	0,86	0,87
Redovisat finansnetto	-148	-160	-2,64	-3,21
Orealiserad värdeförändring räntederivat	-65	-59	-1,16	-1,18
Orealiserad värdeförändring elterminer	-92	-14	-1,64	-0,28
Totalt finansnetto	-305	-233	-5,44	-4,67

Finansförvaltning

Förfallostruktur för räntebindning och kapitalbindning, Mkr

	Kapitalbindning, lån		Räntebindning, lån		Räntebindning, derivat		Räntebindning, summa	
	2025-03-31	2024-12-31	2025-03-31	2024-12-31	2025-03-31	2024-12-31	2025-03-31	2024-12-31
2025	3 247	3 896	9 945	9 846	-1 311	-1 260	8 634	8 586
2026	3 688	3 264	2 588	2 164	700	700	3 288	2 864
2027	5 365	5 373	3 672	3 679	1 358	1 351	5 030	5 030
2028	5 626	5 626	4 126	4 126	635	635	4 761	4 761
2029	5 917	5 932	4 262	4 276	95	81	4 357	4 357
2030	950	200	200	200	-	-	200	200
2031	3 327	3 357	3 327	3 357	-1 577	-1 607	1 750	1 750
2032	-	-	-	-	-	-	-	-
2033	-	-	-	-	-	-	-	-
2034 och senare	2 097	2 096	2 097	2 096	100	100	2 197	2 196
Summa	30 217	29 744	30 217	29 744	0	0	30 217	29 744

Räntebärande skuld och genomsnittlig ränta
Mkr



Redovisat värde per kategori

	2025-03-31		2024-12-31	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Koncernkontokredit	-	-	-	-
Depositioner enligt CSA-avtal	-	-	-	-
Företagscertifikat	1 247	1 243	1 196	1 192
Obligationer i fast ränta	19 204	19 174	19 902	19 984
Obligationer i rörlig ränta	6 698	6 774	5 949	6 041
Finansiella skulder omräknade till balansdagens kurs				
Realränteb obligationer	247	247	246	246
Obligationer i utländsk valuta	2 400	2 415	2 451	2 469
Totalt	29 796	29 853	29 744	29 932

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	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Bostadsobligationer	3 445	3 442	-	-	-	-	3 445	3 442
Totalt finansiella placeringar	3 445	3 442	-	-	-	-	3 445	3 442
Ränteswap	-	-	-131	-77	-	-	-131	-77
Räntevalutaswap	-	-	-188	-126	-	-	-188	-126
Elterminer	-27	65	-	-	-	-	-27	65
Totalt finansiella derivat	-27	65	-319	-203	-	-	-346	-138

Nivå 2 av verkligt värde värderas utifrån diskontering av framtida kassaflöden som är baserad på observerbara data avseende ränte- och valuta-swappar. För ytterligare förklaring se Årsredovisning 2024, Not 1 Koncernen.

Översikt per kvartal

Resultaträkning, Mkr

Mkr	2025		2024				2023	
	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2
Intäkter från fastighetsförvaltning	943	1 014	868	815	805	857	764	758
Driftöverskott	675	598	647	593	574	468	570	538
Förvaltningsresultat	488	354	537	435	387	411	430	401
Resultat fastighetsförsäljningar realiserade	-2	0	-	0	0	-	-	-
Värdeförändring förvaltningsfastigheter orealiserade	-35	3 758	689	202	-163	-142	646	-538
Värdeförändr. finansiella instrument orealiserade	-157	117	-150	-11	-73	24	-61	-4
Resultat efter skatt	245	3 360	851	496	114	228	748	-114

Balansräkning, Mkr

Mkr	2025		2024				2023	
	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2
Förvaltningsfastigheter	44 581	51 915	46 422	44 202	42 685	41 755	39 810	37 901
Övriga finansiella placeringar	3 661	3 656	3 116	2 688	2 663	2 649	2 259	2 128
Övriga anläggningstillgångar	727	598	521	524	351	332	309	256
Omsättningstillgångar	8 975	1 364	1 660	1 161	1 223	1 636	2 213	1 419
Summa tillgångar	57 944	57 534	51 719	48 575	46 922	46 372	44 591	41 704
Eget kapital	20 114	19 869	16 508	15 657	15 161	15 047	14 819	14 071
Räntebärande skulder	5 434	5 436	4 533	4 362	4 257	4 259	4 194	3 960
Derivat	373	247	360	201	206	156	112	115
Övriga skulder	30 263	29 785	28 780	26 997	25 792	24 911	24 091	22 226
Summa skulder	1 760	2 196	1 538	1 358	1 506	1 999	1 375	1 332
Summa skulder och eget kapital	57 944	57 534	51 719	48 575	46 922	46 372	44 591	41 704

Finansiella nyckeltal

	2025		2024				2023	
	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2
Avkastning på justerat operativt kapital, %	5,4	5,3	5,3	5,3	5,5	5,4	5,4	5,2
Soliditet, %	34,7	34,5	31,9	32,2	32,3	32,4	33,2	33,7
Belåningsgrad, %	49,9	50,0	53,9	54,7	53,6	52,4	51,5	51,4
Räntetäckningsgrad kassaflödesbaserad, ggr	2,8	2,7	2,6	2,8	3,0	3,2	3,6	6,9
Genomsnittlig ränta, %	2,7	2,9	3,1	3,0	2,9	2,9	2,9	2,3
Genomsnittlig räntebindningstid, år	3,3	3,6	3,5	3,4	3,4	3,7	3,7	3,9
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	5,1	5,4	5,2	5,2	5,3	5,7	5,9	5,6

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2025		2024				2023	
	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2
Överskottsgrad, %	69,0	68,9	68,3	68,1	67,6	66,9	69,2	68,9
Direktavkastning, %	5,3	5,1	5,3	5,5	5,4	5,3	5,3	5,2
Uthyrningsgrad, %	97,4	98,1	98,0	98,0	97,9	97,3	97,2	97,3
Lokalarea, kvm/1 000	1 184	1 184	1 163	1 155	1 121	1 123	1 131	1 121
Hyra per kvadratmeter, kr	2 660	2 570	2 524	2 452	2 431	2 359	2 267	2 160
Investeringar inklusive fastighetsförvärv, Mkr	930	1 869	1 531	1 316	1 108	2 087	1 263	1 482
Bedömt marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	44 581	51 915	46 422	44 202	42 685	41 740	39 810	37 901

Moderbolagets resultat- och balansräkning

Resultaträkning i sammandrag

Mkr	Jan-mar 2025	Jan-mar 2024	Helår 2024
Fastighetsintäkter	935	797	3 608
Fastighetskostnader	-268	-231	-1 238
Driftöverskott	667	566	2 370
Centrala administrationskostnader	-38	-27	-122
Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i förvaltningsfast.	-263	-214	-1 055
Resultat före finansiella poster	366	325	1 193
Resultat fastighetsförsäljningar	-21	0	0
Ränteintäkter	75	32	172
Räntekostnader	-269	-233	-924
Värdeförändring finansiella instrument	-157	-73	-117
Bokslutsdispositioner	-	-	-140
Resultat före skatt	-6	51	184
Skatt	-8	-16	-45
Periodens resultat	-14	35	139

Balansräkning i sammandrag

Mkr	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
Förvaltningsfastigheter	30 922	26 640	30 358
Övriga anläggningstillgångar	4 799	3 455	4 673
Summa anläggningstillgångar	35 721	30 095	35 031
Summa omsättningstillgångar	733	1 223	1 233
Summa tillgångar	36 454	31 318	36 264
Eget kapital	1 485	1 395	1 499
Obeskattade reserver	1 978	1 837	1 978
Räntebärande skulder	30 317	25 760	29 743
Icke räntebärande skulder	2 674	2 326	3 044
Summa eget kapital och skulder	36 454	31 318	36 264

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. Det företagsövergripande riskerna följs upp löpande men också vid en

särskild genomgång en per år. 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 2024 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.

Tillämpade 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 hållbarhet och finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder överensstämmer, om ej annat anges

nedan, med de redovisningsprinciper som användes vid upprättandet av den senaste årsredovisningen.

De generella principerna för värdering av finansiella instrument är att finansiella placeringstillgångar och samtliga derivatinstrument ska värderas till verkligt värde medan övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde.

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 2025 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.

Utdelningspolicy

Specialfastigheters utdelningspolicy är att till ägaren dela ut 30 till 70 procent av årets resultat efter skatt efter återläggning av värdeförändringar och därtill hörande uppskjuten skatt. De årliga utdelningsbesluten ska beakta bolagets strategi, finansiella ställning och investeringsbehov.

Händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

Linköping den 28 april 2025
Specialfastigheter Sverige AB

Alexandra Laurén,
verkställande direktör

Denna rapport har ej varit föremål för revisorernas granskning.

Definitioner

Specialfastigheter presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporter och årsredovisning som inte definieras enligt IFRS. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets resultat och finansiella ställning. Eftersom företag kan beräkna finansiella mått på olika sätt är dessa inte alltid jämförbara. Belopp anges i Mkr.

Finansiella nyckeltal

Andel gröna obligationer, %

Redovisat värde gröna obligationer dividerat med nettolåneskuld.

Avkastning på justerat operativt kapital, %

Periodens resultat före skatt (rullande tolv) exklusive orealiserade värdeförändringar finansiella instrument och förvaltningsfastigheter samt finansnetto i relation till genomsnittligt operativt kapital. Avkastning på operativt kapital visar på ett företags lönsamhet oberoende av finansiella tillgångar och oberoende av finansiering.

Belåningsgrad, %

Räntebärande nettolåneskuld i relation till förvaltningsfastigheternas verkliga värde (inklusive tillgångar som innehas för försäljning) vid periodens slut. Belåningsgrad används för att belysa den finansiella risken.

Direktavkastning, %

Driftöverskott (rullande tolv) dividerat med förvaltningsfastigheternas genomsnittliga verkliga värde (inklusive tillgångar som innehas för försäljning). 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 räntereglerings-tidpunkt för räntebärande skulder, derivat och likvida medel inklusive räntebärande likvida placeringar. Genomsnittlig räntebindningstid används för att belysa ränterisk.

Gröna obligationer

Obligationer avsedda att finansiera miljömässigt hållbara projekt. Vårt ramverk bygger på Green Bond Principles.

Hyra per kvadratmeter, kr

Årshyra dividerat med uthyrningsbar lokalarea i kvadratmeter vid periodens utgång, genomsnitt av de fyra senaste kvartalen.

Justerad avkastning på eget kapital, %

Periodens resultat efter skatt (rullande tolv) efter återläggning av värdeförändringar finansiella instrument och förvaltningsfastigheter, 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.

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.

Kontrakterad hyra

Kontrakterade hyresintäkter som löper per balansdagen.

LOA, kvm

Beräknad uthyrningsbar lokalarea i kvadratmeter.

Nettolåneskuld

Bruttolåneskuld är bolagets totala långa och kortfristiga låneskuld inklusive leasingsskuld. Netto-låneskuld är bruttolåneskuld efter justering för leasingsskuld, likvida medel, samt kort- och långfristig fordran avseende bostadsobligationer. Avsättningar till pensioner eller liknande ingår inte.

Operativt kapital

Eget kapital plus nettolåneskuld.

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.

Nyckeltalsberäkningar

Specialfastigheter Sverige AB presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporter och årsredovisning som inte definieras enligt IFRS. Bolaget har bedömt att dessa mått ger en kompletterande värdefull information till investerare, bolagets ledning samt ägare då de möjliggör fördjupad analys av bolagets resultat. Eftersom alla bolag inte beräknar de finansiella måtten på samma sätt är dessa mått inte alltid jämförbara med andra bolags.

Räntetäckningsgrad, kasseflödesbaserad, ggr (tabell Specialfastigheter i sammandrag)	Jan-mar 2025	Jan-mar 2024	Helår 2024	Helår 2023
Driftöverskott	2 513	2 151	2 412	2 049
minus kostnader för central administration	-132	-103	-121	-96
Rörelseresultat	2 381	2 048	2 291	1 953
plus Finansiella intäkter (kassaflödespåverkande)				
Totala finansiella intäkter	205	263	162	335
avgår Kursvinst bostadsobligationer	-55	-110	-50	-133
avgår Kursvinst utlandslån	-82	-109	-51	-162
avgår Positiv värdeförändring finansiella derivat utlandslån	-	-	-	-
	2 448	2 092	2 352	1 993
dividerat med finansiella kostnader (kassaflödespåverkande)				
Totala finansiella kostnader	771	682	739	663
avgår Negativ värdeförändring finansiella derivat utlandslån	-82	-109	-51	-162
avgår Kursförlust bostadsobligationer	-17	-16	-	-
avgår Kursförlust utlandslån	-	-	-	-
avgår Aktiverad räntekostnad projekt	195	150	179	128
dividerat med finansiella kostnader (kassaflödespåverkande)	866	707	868	629
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	3,0	2,7	3,2

Belåningsgrad, % (tabell Specialfastigheter i sammandrag)	Jan-mar 2025	Jan-mar 2024	Helår 2024	Helår 2023
Långsiktiga räntebärande skulder	26 098	20 478	25 889	20 593
Kortfristiga räntebärande skulder	3 743	5 315	3 896	4 318
Summa räntebärande skulder (bruttolåneskuld)	29 841	25 793	29 785	24 911
Avgår Leasingskuld	-46	-33	-42	-33
Avgår Likvida medel	-4	-42	-293	-346
avgår Kortfristiga lånefordringar Bostadsobligationer	-	-298	-	-295
avgår Långfristiga lånefordringar Bostadsobligationer	-3 447	-2 557	-3 442	-2 350
Summa nettolåneskuld	26 344	22 863	26 007	21 887
Bedömt marknadsvärde förvaltningsfastigheter*	52 810	42 685	52 050	41 755
Nettolåneskuld i förhållande till förvaltningsfastigheter	49,9 %	53,6 %	50,0 %	52,4 %

* Inkluderar fastigheter som innehas för försäljning

Räntetäckningsgrad, kasseflödesbaserad, ggr (tabell Specialfastigheter i sammandrag)	Jan-mar 2025	Jan-mar 2024	Helår 2024	Helår 2023
Driftöverskott	2 513	2 151	2 412	2 049
minus kostnader för central administration	-132	-103	-121	-96
Rörelseresultat	2 381	2 048	2 291	1 953
plus Finansiella intäkter (kassaflödespåverkande)				
Totala finansiella intäkter	205	263	162	335
avgår Kursvinst bostadsobligationer	-55	-110	-50	-133
avgår Kursvinst utlandslån	-82	-109	-51	-162
avgår Positiv värdeförändring finansiella derivat utlandslån	-	-	-	-
	2 448	2 092	2 352	1 993
dividerat med finansiella kostnader (kassaflödespåverkande)				
Totala finansiella kostnader	771	682	739	663
avgår Negativ värdeförändring finansiella derivat utlandslån	-82	-109	-51	-162
avgår Kursförlust bostadsobligationer	-17	-16	-	-
avgår Kursförlust utlandslån	-	-	-	-
avgår Aktiverad räntekostnad projekt	195	150	179	128
dividerat med finansiella kostnader (kassaflödespåverkande)	866	707	868	629
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	3,0	2,7	3,2

Nyckeltalsberäkningar

Räntetäckningsgrad, kassaflödesbaserad, ggr, per kvartal	2025		2024				2023	
	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2
Driftöverskott (rullande tolv)	2 513	2 412	2 283	2 206	2 151	2 049	1 988	1 861
minuskostnader för central adm. (rullande tolv)	-132	-121	-120	-117	-103	-96	-86	-80
Rörelseresultat (rullande tolv)	2 381	2 291	2 163	2 089	2 048	1 953	1 902	1 782
plus Finansiella intäkter (kassaflödespåverkande)								
Totala finansiella intäkter (rullande tolv)	205	162	459	268	263	335	38	161
avgår Kursvinst bostadsobligationer	-55	-50	-217	-145	-110	-133	-8	-7
avgår Kursvinst utlandslån	-82	-51	-189	-73	-109	-162	-27	-88
avgår Positiv värdeförändr. fin. derivat utlandslån	-	-	-	-3	-	-	33	-38
	2 448	2 352	2 216	2 135	2 092	1 993	1 938	1 810
dividerat med finansiella kostnader (kassaflödespåv.)								
Totala finansiella kostnader (rullande tolv)	771	739	851	693	682	663	400	297
avgår Negativ värdeförändr. fin. derivat utlandslån	-82	-51	-189	-73	-109	-162	-27	-87
avgår Kursförlust bostadsobligationer	-17	-	-	-15	-16	-	24	-
avgår Kursförlust utlandslån	-	-	-	-3	-	-	33	-
avgår Aktiverad räntekostnad projekt	195	179	179	167	150	128	110	53
	866	868	841	769	707	629	540	263
dividerat med finansiella kostnader (kassaflödespåv.)								
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,7	2,6	2,8	3,0	3,2	3,6	6,9

Belåningsgrad, %, per kvartal	2025		2024				2023	
	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2
Långfristiga räntebärande skulder	26 098	25 889	24 135	21 409	20 478	20 593	20 069	17 720
Kortfristiga räntebärande skulder	3 743	3 896	4 645	5 588	5 315	4 318	4 021	4 506
Summa räntebärande skulder (bruttolåneskuld)	29 841	29 785	28 780	26 997	25 793	24 911	24 091	22 226
avgår Leasingskuld	-46	-42	-43	-36	-33	-33	-33	-33
avgår Likvida medel	-4	-293	-728	-205	-42	-346	-791	-4
avgår Kortfristiga lånefordringar Bostadsobl.	-	-	-	-	-298	-295	-492	-588
avgår Långfristiga lånefordringar Bostadsobl.	-3 447	-3 442	-2 974	-2 582	-2 557	-2 350	-2 258	-2 127
Nettolåneskuld	26 344	26 007	25 036	24 175	22 863	21 887	20 517	19 474
Förvaltningsfastigheter (marknadsvärde)*	52 810	52 050	46 422	44 202	42 685	41 755	39 810	37 901
Belåningsgrad, %	49,9	50,0	53,9	54,7	53,6	52,4	51,5	51,4

* Inkluderar fastigheter som innehas för försäljning

Avkastning på justerat operativt kapital, %, per kvartal	2025		2024				2023	
	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2
Resultat efter skatt (rullande tolv)	6 226	6 081	2 146	2 085	1 317	1 296	-408	-1 188
återläggning av orealiserade värdeförändringar fastighet (rullande tolv)	-4 613	-4 486	-585	-542	197	188	1 874	2 631
återläggning av orealiserade värdeförändringar finansiella instrument (rullande tolv)	201	117	209	120	114	141	75	23
återläggning av finansnetto	566	578	393	426	419	328	361	314
Summa resultat före skatt	2 380	2 290	2 163	2 088	2 048	1 953	1 902	1 780
Nettolåneskuld: Genomsnittliga värden								
Bruttolåneskuld (Obligationslån, Företagscertifikat samt Leasingskuld)	29 841	29 785	28 780	26 997	25 793	24 911	24 091	22 226
avgår Leasingskuld	-46	-42	-43	-36	-33	-33	-33	-33
avgår Likvida medel	-4	-293	-728	-205	-42	-346	-791	-4
avgår Kortfristiga lånefordr. Bostadsobligationer	-	-	-	-	-298	-295	-492	-588
avgår Bostadsobligationer	-3 447	-3 442	-2 974	-2 582	-2 557	-2 350	-2 258	-2 127
Summa Nettolåneskuld	26 344	26 007	25 036	24 175	22 863	21 887	20 517	19 474
Eget kapital genomsnitt (IB+UB)/2 motsv. period	17 638	17 458	15 663	14 863	14 673	14 538	14 986	14 519
Summa operativt kapital	43 982	43 465	40 699	39 038	37 536	36 425	35 503	33 993
dividerat med genomsnittligt operativt kapital (eget kapital och nettolåneskuld)								
Justerad avkastning på operativt kapital	5,4	5,3	5,3	5,3	5,5	5,4	5,4	5,2

Rapporttillfällen och årsstämma

Årsstämma

28 april 2025, i Stockholm samt digitalt

Rapporttillfällen

Delårsrapport januari–juni 2025
17 juli 2025

Delårsrapport januari–september 2025
21 oktober 2025

Kontaktpersoner

Alexandra Laurén, vd

Telefon: 010-788 62 00

E-post: alexandra.lauren@specialfastigheter.se

Eva Bång, CFO

Telefon: 010-788 62 00

E-post: eva.bang@specialfastigheter.se

Adresser

Specialfastigheter Sverige Aktiebolag (Publ)

Organisationsnummer: 556537-5945

Huvudkontor Linköping

Box 632, 581 07 Linköping

Besöksadress:

Gamla Tanneforsvägen 92,
Linköping

Telefon: 010-788 62 00

Huvudkontor Stockholm

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:

Åldermansgatan 13, Lund

Telefon: 010-788 62 00

Sundsvall

Box 37, 851 02 Sundsvall

Besöksadress: Sjögatan 15

852 34 Sundsvall

Telefon: 010-788 62 00

info@specialfastigheter.se

www.specialfastigheter.se

www.linkedin.com/company/

specialfastigheter-sverige-ab

Örebro

Besöksadress:

Trädgårdsgatan 14

702 12 Örebro

Telefon: 010-788 62 00



SPECIALFASTIGHETER
EN SÄKER VÄRD