

En säker värd

Års- och hållbarhetsredovisning 2024

Innehåll

Om Specialfastigheter

Strategi	2
Mål och utfall	3
Året i siffror	4
Väsentliga händelser under året	5
Vd har ordet	6

Omvärlden

Omvärld och marknad	9
---------------------	---

Erbjudandet

Ett fastighetserbjudande med fokus på säkerhet	12
En stark position inom säkerhetsfastigheter	13
Case: Utveckling av befintligt bestånd	14

Fastigheterna

Fastighetsinnehav	16
Några av våra säkerhetsfastigheter	17
Effektiv och hållbar förvaltning	19
Ökat fastighetsvärde genom projektutveckling	21
Case: Två anstalter i Mariestad	24

Hållbarhet

Hållbara fastigheter	26
Case: Hållbarhetschef	28
Resan mot nettonoll	29
Fördömlig byggherre	32
Engagerade och motiverade medarbetare	34

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelse	36
Finansförvaltning	37
Ett balanserat risktagande	38

Bolagsstyrning

Ordförande har ordet	43
Bolagsstyrningsrapport	44
Styrelse	48
Ledning	50

Finansiella rapporter och noter

Koncernen flerårsöversikt	54
Koncernen resultaträkning	55
Koncernen rapport över totalresultat	55
Koncernen balansräkning	56
Koncernen förändringar av eget kapital	58
Koncernen kassaflödesanalys	59
Moderbolaget resultaträkning	78
Moderbolaget rapport över totalresultat	78
Moderbolaget balansräkning	79
Moderbolaget förändringar av eget kapital	80
Moderbolaget kassaflödesanalys	80
Styrelsens intygande	86
Revisionsberättelse	87

Hållbarhetsredovisning

Hållbarhetsredovisning	92
Hållbarhetsnoter	94
Taxonomirapportering	105
Bestyrkanderapport	112

Övrigt

Fastighetsbestånd	114
Definitioner	116
Nyckeltalsberäkningar	118

I Års- och hållbarhetsredovisning 2024 integreras ekonomisk, hållbarhets- och bolagsstyrningsinformation för att ge en heltäckande beskrivning av Specialfastigheters verksamhet. Lagstadgad årsredovisning innefattar innehållsförteckningen samt sidorna 36–86. Lagstadgad hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns i denna årsredovisning på sidorna 1, 13, 26–34, 92–104, 111.

Hållbarhetsredovisningen avges för koncern och moderföretag och omfattning framgår av innehållsförteckning enligt 106–110.
Specialfastigheter Sverige Aktieföretag (Publ) Organisationsnummer 556537-5945

Marknadsledande inom säkra fastigheter

Specialfastigheter äger, förvaltar och utvecklar säkerhetsfastigheter. I fastighetsportföljen ingår bland annat kriminalvårdsanstalter, ungdomshem, domstolsbyggnader och polishus. Med vår säkerhetskompetens och utvecklade koncept är vi specialister på att möta kundernas särskilda säkerhetskrav.

Vi har en stark lokal närvaro på de orter vi verkar. Med en hög driftsäkerhet dygnets alla timmar och en kontinuerlig utveckling av fastighetsportföljen bidrar vi till att våra kunder tryggt kan bedriva sin verksamhet.

Som en viktig samhällsaktör har vi ambitionen att vara föredömliga inom hållbarhet, och med en växande projektportfölj har vi ett stort ansvar att minimera vårt klimatavtryck och vara en ansvarsfull byggherre.

Våra säkerhetsfastigheter bidrar till ett tryggare samhälle.

Antal anställda

298

Fastigheter i mer än

60

kommuner

Äger och förvaltar, antal fastigheter

176

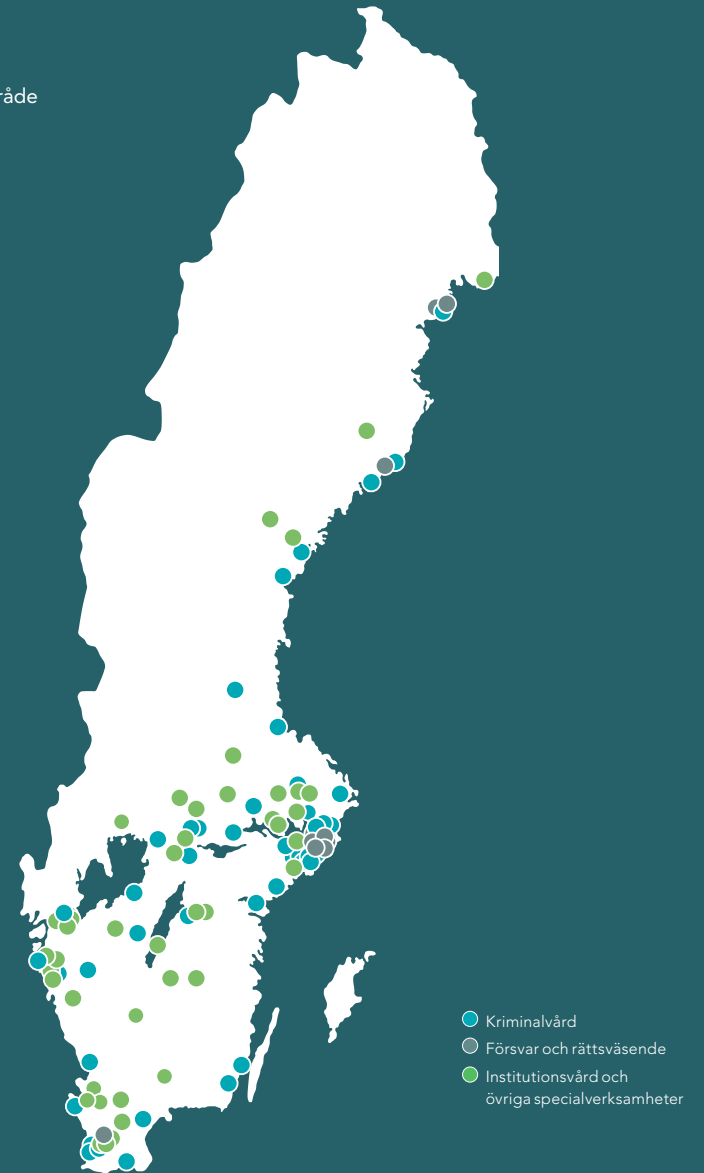
olika fastigheter

Marknadsvärde

51,9

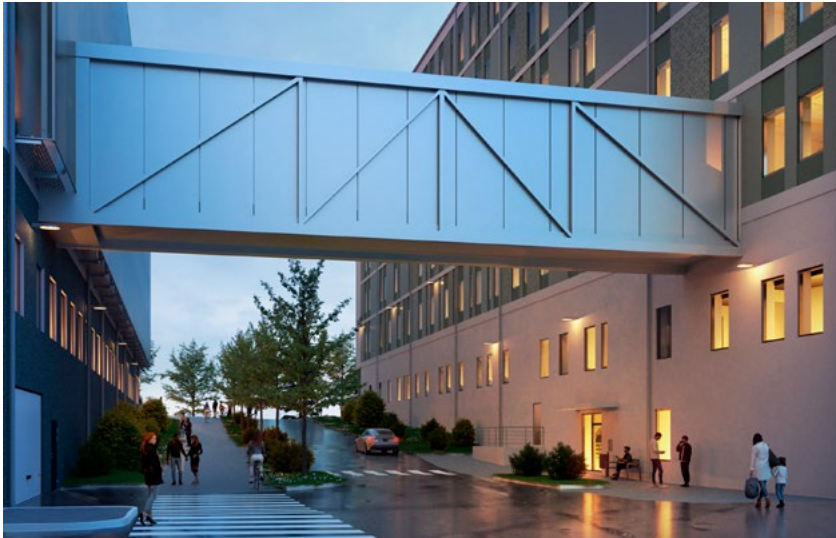
miljarder kronor

Fastigheter per affärsområde



Strategi

Specialfastigheters strategi visar hur vi skapar värde både för våra kunder och vår verksamhet genom en tydlig riktning och medvetna val. Den speglar vilka vi är, vilka vi vill vara och hur vi skapar en konkurrenskraftig position. Strategin skapar förutsättningar för utveckling, samarbete och framgång med en tydlig ambition om långsiktigt värdeskapande.



Vår ambition

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

Vår arena

Vi möter kundernas behov av säkra fastigheter.

Kundbehov

- Trygg och långsiktig fastighetsägare
- Särskilda säkerhetskrav/höga sekretesskrav
- Nationellt skyddsvärd verksamhet

Fastighetstyper

- Anstalter och institution
- Lager och arkiv
- Ledning och övervakning
- Lätt industri
- Säkra kontor

Värdekedja

- Projektutveckling
- Uthyrning och transaktioner
- Fastighetsförvaltning

Geografi

- Utvalda tillväxtorter

Våra framgångsfaktorer

För att lyckas med vår ambition på vår valda arena krävs:

Kapital

- Stabil finansiering
- Låg risk

Kompetens

- Drift
- Säkerhet

Kultur

- Ansvarstagande
- Utvecklande
- Affärsmässiga

Vår affärsidé

Långsiktig ägare som utvecklar och förvaltar hållbara säkerhetsfastigheter.

Vår vision

Säkra fastigheter för ett tryggare samhälle.

Mål och utfall

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

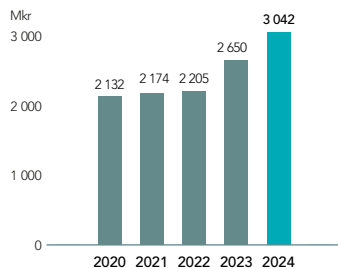


Strategiska mål	Övergripande mål	Mål 2024	Utfall 2024	
Lönsamma Långsiktig lönsamhet	Affärsmässigt driven verksamhet och marknadsmässig avkastning <ul style="list-style-type: none"> Avkastning på justerat operativt kapital. 	Minst 5 % över tid	5,3 %	✓
	<ul style="list-style-type: none"> Soliditet. 	25–40 %	34,5 %	✓
Fördömliga Fördöme inom hållbarhet	Minskade klimatutsläpp i linje med Parisavtalet och nå nettonollutsläpp 2045 <ul style="list-style-type: none"> Absoluta koldioxidutsläpp i scope 1 och scope 2. 	Inte överstiga 2 580 ton CO ₂ e	2 833 ton CO ₂ e	✗
	Bibehålla en god arbetsmiljö <ul style="list-style-type: none"> MMI (Motiverad Medarbetarindex). 	Minst 4,0	MMI 4,1	✓
	Upprätthålla nolltolerans mot mutor och korruption <ul style="list-style-type: none"> Korruptionsfall. 	Noll	Noll kända fall av korruption	✓
Säkra Marknadsledande inom säkerhetsfastigheter	En god och etablerad säkerhetskultur <ul style="list-style-type: none"> Säkerhetsindex¹. 	Högre än 4,5	4,5	✓

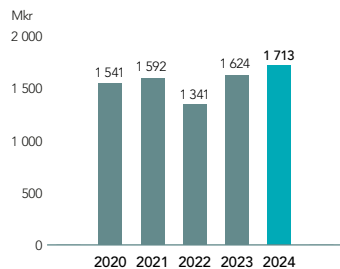
¹ Säkerhetsindexet är framtaget av Specialfastigheter internt.

Året i siffror

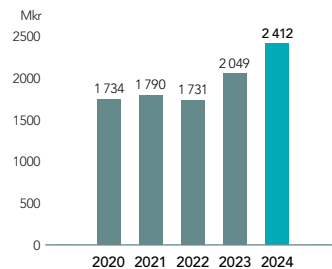
Hysesintäkter



Förvaltningsresultat



Driftöverskott



Överskottsgrad
procent

68,9

Återstående kontraktstid
antal år

13,4

Uthyrbar area
miljoner kvadratmeter

1,2

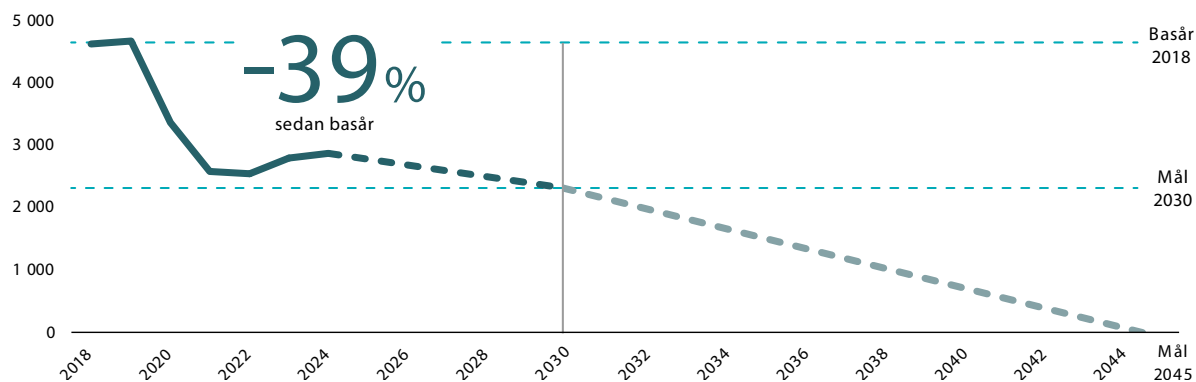
Beslutad investeringsvolym
miljarder kronor

>32

Femårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Totala intäkter, Mkr	3 502	3 063	2 456	2 464	2 393
Förvaltningsresultat, Mkr	1 713	1 624	1 341	1 592	1 541
Resultat före skatt, Mkr	6 082	1 296	-172	3 771	1 138
Årets resultat efter skatt, Mkr	4 822	1 020	-143	2 999	888
Avkastning på justerat operativt kapital	5,3	5,4	5,2	6,0	6,6
Direktavkastning, %	5,1	5,3	4,9	5,7	5,9
Hysesintäkter, kr/kvm	2 570	2 359	1 999	1 976	1 953
Uthyrningsgrad, %	98,1	97,3	97,5	97,6	98,5
Överskottsgrad, %	68,9	66,9	70,5	72,7	72,5
Lokalarea, tusental kvm	1 184	1 158	1 102	1 099	1 093
Investeringar inklusive fastighetsförvärv, Mkr	5 824	5 733	4 173	1 996	1 044
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	51 915	41 740	36 210	33 761	29 618
Belåningsgrad, %	50,0	52,4	48,4	42,2	45,5
Soliditet, %	34,5	32,4	35,0	40,9	39,5
Andel gröna obligationer, %	15,4	13,9	10,8	11,2	9,5

Koldioxidutsläpp i egen verksamhet (scope 1 och 2), ton CO₂e



Väsentliga händelser under året



Uppdaterat ramverk för gröna obligationer

I samband med det uppdaterade ramverket emitterade Specialfastigheter i november två gröna obligationer om totalt 1,75 miljarder kronor. Obligationerna används för att finansiera en ny byggnad för Riksarkivet utanför Härnösand och en utbyggnad av anstalten Tidaholm för Kriminalvården. Båda projekten utförs i enlighet med den miljöprestanda som anges i det gröna ramverket, vilket bland annat innebär att de ska byggas i enlighet med minst Miljöbyggnad Silver eller motsvarande och uppfylla energikraven i EU:s taxonomi.

24



16

Stärkt organisation och höjt eNPS

Specialfastigheter har under året anpassat och stärkt verksamheten med hjälp av organisationsförändringar och nyrekryteringar. Ledningsgruppen har förstärkts genom rekrytering av COO, hållbarhetschef och ny chef Projektutveckling. En medarbetarundersökning som genomfördes under hösten visar på goda resultat, bland annat en höjning av eNPS (employee Net Promoter Score) från 16 (2023) till 24 (2024).



Regeringen har godkänt Polisens hyresavtal med Specialfastigheter för Borås polishus. Bygget slutförs 2028. (Bilden är en visualisering från AG arkitekter).

Många färdigställda projekt och nya hyresavtal

Efterfrågan på säkerhetsfastigheter från Specialfastigheters kunder fortsätter vara stark. Ett axplock av färdigställda ny-, om- och tillbyggnadsprojekt samt nytecknade hyresavtal under året:

- I mars invigdes Berga häkte i Helsingborg och kvinnoanstalten Sagsjön utanför Göteborg – båda med 25-åriga hyresavtal och ett tillskott på runt hundra boendeplatser vardera. Vid anstalterna Rödjan, Skogome, Kumla och Sörbyn har nya sysselsättningshus samt nya boendebyggnader med totalt 256 boenderum färdigställts åt Kriminalvården och överlämnats till vår fastighetsorganisation.
- Större hyresavtal har tecknats för en ny anstalt i Mariestad, för ytterligare utbyggnad av anstalterna Tidaholm och Rödjan samt för nya häkten i Borås respektive Halmstad.
- Ett projekt med säkerhetshöjande åtgärder för Statens institutionsstyrelses ungdomshem Tysslinge och Johannisberg färdigställdes under våren. Lokaler i form av en ny skola i Nereby utanför Kungälv samt nya byggnader för boende och kök vid Fortunagården i Värnamo har färdigställts åt kunden och lämnats över till vår drift och förvaltning.



Ett av många byggprojekt som färdigställdes under året var nya boendehus vid anstalten Rödjan – läs mer på sidan 24.

Stora projekt i nya faser

Under året har flera av Specialfastigheters större byggprojekt gått in i produktionsfasen. För de kommande storanstalterna i Kalmar och Trelleborg är nu arbetet med programhandlingar i full gång. Båda anstalterna kommer att vara i säkerhetsklass 2 och bedöms tillföra mer än tusen nya häktes- och anstaltsplatser till Kriminalvården när de står klara.

Gällande det kommande nya polishuset i Borås har regeringen godkänt Polisens hyresavtal med Specialfastigheter. Projektet omfattar ca 17 600 kvm uthyrbar area och beräknas stå klart 2028. Polishuset kommer byggas bredvid det nya häktet som är under uppförande.

Det nya centralarkivet utanför Härnösand, där Riksarkivet och Skatteverket ska bedriva verksamhet, tar nu form. Byggnationen av det mer än 30 000 kvadratmeter stora arkivet pågår för fullt och i slutet av 2025 ska det stå klart. Det kommer då att vara norra Europas största arkiv, med fokus på både tillgänglighet och säkerhet.

Ett bolag i tillväxt

Året som gått har präglats av en stark efterfrågan på marknaden och att vår projektportfölj är fortsatt stor samtidigt som vi färdigställt ett flertal projekt. Det är med glädje jag blickar tillbaka på 2024 och jag är stolt och tacksam över den förändringsresa vi gör tillsammans i bolaget och det goda samarbete vi har med våra kunder. Vi arbetar ständigt med att utveckla vår organisation, kompetens och arbetsätt och det är en lite större omställning som krävs för att möta vår kommande tillväxt.

Vi går mot att vara en utvecklings- och tillväxtorienterad aktör inom säkerhetsfastigheter, där vi fokuserar på att förvalta en växande portfölj av fastigheter samtidigt som vi utvecklar nya genom att investera i nybyggnadsprojekt. Parallellt med detta så anpassar vi fastigheter efter kundernas ökade och förändrade behov och investerar i hållbarhetsåtgärder för att säkerställa det långsiktiga fastighetsvärdet.

Specialfastigheters affärsidé är att äga, utveckla och förvalta fastigheter för kunder med höga säkerhetskrav. Vi erbjuder lokaler för hyresgäster som exempelvis Kriminalvården, Polismyndigheten, Domstolsverket, Statens institutionsstyrelse och Försvarsmakten. Vår verksamhet påverkas i stor grad av våra kunders ökade och förändrade behov, som i mångt och mycket drivs av samhälls- och omvärldsutvecklingen.

Stor projektportfölj

Specialfastigheters projektportfölj är fortsatt stor med betydande investeringar i ny- och ombyggnation. Vi har under året båda färdigställt och startat nya projekt. Bland de största investeringarna finns två anstalter till Kriminalvården, Kalmar och Trelleborg, i planerings- och projekteringsfasen. Vid årets slut har Specialfastigheter en beslutad projektportfölj om 32 miljarder kronor som är i olika skeden av färdigställande. Genom projektutveckling kan vi utveckla och tillhandahålla effektiva och ändamålsenliga lokaler till våra kunder samt generera långsiktig tillväxt i bolagets hyresintäkter. Projektutvecklingen bidrar starkt till att vår fastighetsportföljs värde nu uppgår till närmare 52 miljarder kronor, en ökning med drygt 10 miljarder kronor under året.

Alexandra Laurén, vd

Vi är en långsiktig aktör som avser att förvalta och utveckla våra fastigheter under lång tid framåt. Bolaget har fortsatt god tillväxt i hyresintäkter och driftöverskott, vilka ökat med 15 respektive 18 procent i jämförelse med föregående år. Detta är främst drivet av färdigställande av nya lokaler som våra kunder tillträtt och bidrar starkt till att förvaltningsresultatet ökar från 1 624 till 1 713 miljoner kronor, trots något högre administrationskostnader och ökade räntekostnader.

Bibehållen och stärkt kompetens för ökad kundnytta

En av bolagets styrkor är att vi driftar och förvaltar våra fastigheter själva. Genom att ha kontroll över hela processen – från planering och byggnation till förvaltning – kan vi säkerställa både kvalitet och kostnadseffektivitet, samtidigt som vi hjälper våra kunder att effektivisera användningen av sina lokaler.

Vi har under året förstärkt med flera kompetenser inom många områden, allra mest inom projektutveckling. Parallellt med den snabba expansionen ökar trivseln bland medarbetarna enligt den medarbetarundersökning som gjorts under året. Den visar även på ett högt engagemang. Specialfastigheter har förhållandevis låg personalomsättning och bolaget har en stark företagskultur där man känner stolthet över att vara en del av företaget och medarbetarna visar på en imponerande förändringsvilja. Detta ser jag som ett kvitto på att vi är på rätt väg i vårt arbete med att förändra och utveckla företaget.

Klimatfokus i vår strategi

Många stora fastighetsprojekt innebär ett avsevärt klimatavtryck, och med det följer ett ansvar och även en stor möjlighet att minska utsläppen genom att vara pådrivare i branschen. Vi vill säkerställa ett effektivt, hållbart fastighetsbestånd och integrera hållbarhet i hela livscykeln. Det kommer bidra till långsiktigt värde

för både oss och våra kunder. Ett viktigt initiativ är att kravställa och följa upp våra projekt via klimatbudgetar och klimatkalkyler. Då kan vi kartlägga och reducera utsläpp i varje fas – från planering till färdigställande. Vi har också lanserat ett nytt ramverk för gröna obligationer, som kan ligga till grund för finansiering av projekt med höga hållbarhetsmål. Under 2024 emitterade vi 1,75 miljarder kronor i gröna obligationer. Genom att kombinera innovativa lösningar, effektiv resursanvändning och nära samarbete med våra kunder och leverantörer skapar vi långsiktigt hållbara och klimatsmarta fastigheter som möter samhällets behov.

Specialfastigheter är sedan 2016 medlemmar i UN Global Compact och fortsätter att stå bakom de tio principerna. I den här rapporten redovisar vi vårt arbete i enlighet med dem (Communication on Progress).

Säkerhetsarbetet

– en central del av vårt erbjudande

Specialfastigheters breda och djupa säkerhetskompetens innebär att vi kan erbjuda fastigheter som uppfyller de höga krav våra kunder ställer.

Specialfastigheter har en ambition att vara en föredömlig arbetsgivare och byggherre. Alla som arbetar i våra projekt och fastigheter ska arbeta säkert och kunna återvända hem oskadda efter dagens slut. Under 2024 har vi stärkt säkerhetsarbetet genom nyrekryteringar inom säkerhetsområdet, intensifierad leverantörsuppföljning och utbildningsinsatser för medarbetare och samarbetspartners, med fokus på att höja kompetensen inom säkerhetskritiska områden.

Framtidsanpassning med nya strategin

När man blickar framåt ser utsikterna för Specialfastigheter stabila ut, med fortsatt stor efterfrågan inom säkerhetsfastigheter. Samtidigt ger en stärkt obliga-



“Medarbetarna känner en stolthet över att vara en del av Specialfastigheter och visar en imponerande förändringsvilja.”

tionsmarknad med lägre räntor oss goda möjligheter till effektivare finansiering. För att möta den höga tillväxten i bolaget på ett effektivt och säkert sätt antog vi under året en ny strategi. Där fokuserar vi på tre mål: att uppnå minst 5 procents avkastning på operativt kapital, att nå nettonollutsläpp i verksamheten över tid och att bibehålla och stärka bolagets position som den ledande aktören inom säkerhetsfastigheter i Sverige. Strategin är utformad för att kombinera ekonomisk lönsamhet med hållbarhet och samhällsnytta.

Avslutningsvis vill jag tacka alla medarbetare, kunder, leverantörer och samarbetspartners. Det är vårt gemensamma engagemang, samarbete och förtroende som gör att vi lyckas tillsammans och jag ser fram emot att fortsätta detta arbete med er under 2025.

Alexandra Laurén

Vd, Specialfastigheter Sverige AB



Omvärlden

Omvärld och marknad

Under 2024 har behovet av säkerhetsfastigheter fortsatt att öka, drivet av en orolig omvärld och politiska initiativ. Säkerhetsfrågor har blivit alltmer centrala i både förvaltning och projektutveckling, där särskilda krav på anpassning spelar en avgörande roll för att möta kundernas behov. Trots utmanande makroekonomiska förutsättningar de senaste åren har investeringar i säkerhetsfastigheter förblivit stabila och långsiktiga.

Försiktig återhämtning

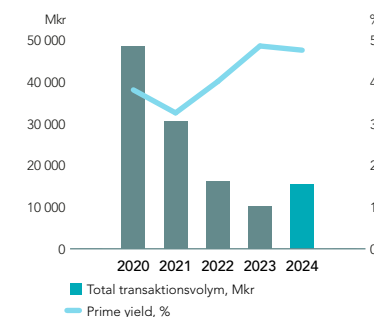
Den svenska ekonomin har under 2024 börjat återhämta sig från lågkonjunkturen, i linje med den fortsatta stabilisering som många ekonomiska bedömare förutspått. BNP ökade med omkring 0,6 procent, vilket markerar en positiv förändring. Den ekonomiska vändningen drivs av flera faktorer: inflationen har gradvis minskat till nära målet om 2 procent, och styrräntan har sänkts till 2,25 procent (januari 2025) för att stimulera ekonomisk aktivitet. Arbetslösheten har dock ökat något från redan höga nivåer, medan bostadskostnaderna fortsatt är betydande. Trots detta har hushållens konsumtion stabiliserats.

Fastighetsmarknaden har normaliserats

Under 2024 har fastighetsmarknaden präglats av en gradvis stabilisering efter flera år av ekonomisk oro. Transaktionsvolymerna har varit låga då köpare och säljare stått långt ifrån varandra, men det finns tecken på ökade volymer framåt, inte minst då finansieringskostnaderna förväntas sjunka. Obligationsmarknaden har också visat tecken på återhämtning, där utländska investerare återvänt till den svenska marknaden, vilket ytterligare indikerar en förbättrad finansieringssituation. Det har underlättat för större aktörer att genomföra nya projekt och förvärv.

Kontorssegmentet återhämtar sig delvis, särskilt i centrala lägen, medan industrilokaler står inför ökad efterfrågan på grund av en återindustrialisering. Demografiska förändringar, som minskad befolkningstillväxt på grund av lägre födelsetal och en striktare migrationspolitik, samt en åldrande befolkning, omformar marknaden långsiktigt.

Transaktionsvolym och prime yield för samhällsfastigheter



Källa: CBRE Sweden AB

Samhällsfastigheter attraktiva investeringsobjekt ...

Samhällsfastigheter har fortsatt att vara attraktiva investeringsobjekt och utgjorde under 2024 cirka 11 procent av den totala transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden. Segmentet påverkas av Sveriges samhällsutveckling, inte minst den demografiska utvecklingen. Statens, regionernas och kommunernas behov av ändamålsenliga fastigheter och långsiktigt hållbara lösningar skapar också nya möjligheter för investeringar. Trots den nedgång som noterats i byggande under lågkonjunkturen har nybyggnationen av samhällsfastigheter i Sverige fortsatt i hög takt. Offentliga eller offentligt finansierade hyresgäster med långa hyresavtal bidrar till attraktiviteten i detta segment.

... inte minst säkerhetsfastigheter

Det oroliga geopolitiska läget och den ökande brottsligheten har bidragit till ett växande behov av säkerhetsanpassade samhällsfastigheter. Tidöavtalet har drivit fram reformer som lett till en historisk expansion för säkerhetsfastigheter, där behovet av fler häktes- och anstaltsplatser ställer krav på omfattande ny- och ombyggnation. Efterfrågan drivs också av behovet av säkra och anpassade lösningar för rättsvårdande myndigheter som Polisen och Kriminalvården, samt andra offentliga verksamheter med särskilda krav på fastigheternas säkerhet.

Långsiktiga specialistaktörer dominerar

Marknaden för säkerhetsfastigheter kännetecknas av särskilda krav på säkerhet, hållbarhet och långa hyresavtal med statliga hyresgäster. Det finns ett antal större aktörer på marknaden. Några av dessa

har pensionsfonder bakom sig och några är börsnoterade. Samtidigt finns det också mindre aktörer som kompletterar marknaden.

Specialfastigheter har etablerat sig som en ledande aktör inom säkerhetsfastigheter. Genom sitt fokus på säkerhet levererar bolaget specialanpassade lösningar som möter samhällets behov av hållbara och säkra fastigheter, i en tid då behoven förändrats.

”Samhällsbehov och förbättrade ekonomiska förutsättningar stärker framtidsutsikterna för säkerhetsfastigheter som en långsiktig och stabil investering.”

Starka framtidsutsikter för säkerhetsfastigheter

Enligt ekonomiska bedömare förväntas den svenska ekonomin påbörja en återhämtning under 2025, med gradvis ökad tillväxt och sjunkande inflation nära Riksbankens mål. Detta skapar en mer gynnsam miljö för investeringar och konsumtion. Marknaden för säkerhetsfastigheter väntas fortsätta expandera, drivet av politiska reformer och ökade behov från Kriminalvården. Samtidigt blir hållbarhet och energieffektivisering centrala för framtida investeringar, med en återhämtad obligationsmarknad som förbättrar finansieringsmöjligheterna. Denna kombination av samhällsbehov och förbättrade ekonomiska förutsättningar stärker framtidsutsikterna för säkerhetsfastigheter som en långsiktig och stabil investering.



Utbyggnaden av anstalten i Skänninge som stod klar 2023 är ett exempel på fastighetsutveckling för att möta samhällets behov av hållbara och säkra fastigheter.

Antal nya häktesplatser

3 300

fram till 2033

Källa: Kriminalvårdens kapacitetsrapport 2024–2033

Antal nya fängelseplatser

12 300

fram till 2033

Källa: Kriminalvårdens kapacitetsrapport 2024–2033



Erbjudandet

Ett fastighetserbjudande med fokus på säkerhet

Specialfastigheter erbjuder säkra fastigheter för ett tryggare samhälle. Under mer än 25 år har företaget byggt upp en unik portfölj med säkerhetsfastigheter. Vi äger, förvaltar och utvecklar många av Sveriges säkraste byggnader. Specialfastigheter erbjuder specialanpassade lokaler för hyresgäster med skyddsvärd verksamhet och särskilda säkerhetskrav. Tillsammans med våra kunder tar vi fram hållbara lösningar.

Långsiktig och stabil fastighetsägare

Med Specialfastigheter får kunderna en långsiktig och stabil hyresvärd med svenska staten som ägare. Specialfastigheter arbetar aktivt både för att verksamheten ska vara hållbar ur ett miljömässigt och socialt perspektiv och att fastighetsbeståndet ska klara höga klimat- och miljömål.

Egen drift och förvaltning

Specialfastigheters drift och förvaltning ska ge kunderna bästa möjliga förutsättningar att bedriva sina samhällsviktiga verksamheter. Utgångspunkten är hög driftsäkerhet, där flera av fastigheterna kräver driftsäkerhet dygnet runt och ska fungera vid höjd beredskap och kris. Det ställer höga krav på robusta driftsystem, god planering och noggranna medarbetare. För att uppnå det förvaltar Specialfastigheter fastigheterna med egen personal.

Aktiv fastighetsutveckling

För att möta kunders behov bedriver Specialfastigheter aktiv fastighets- och projektutveckling och lägger redan i planeringsskedet grunden för att en fastighet ska vara säker, hållbar och effektiv.

Oavsett om vi bygger om, bygger till eller bygger nytt, tar Specialfastigheter fram lösningar och färdigställer projekten utifrån kundernas behov. Som en av Sveriges största byggherrar har vi gedigen erfarenhet av komplexa projekt med höga säkerhetskrav. Vi har stort fokus på vårt byggherreansvar och ställer höga krav på våra leverantörer.

Bred och djup säkerhetskompetens

Specialfastigheter besitter stor kunskap och praktisk och lång erfarenhet kring såväl kundernas krav och förväntningar som gällande lagar och regler. Skydd av både våra och våra kunders informationstillgångar är kritiskt. Därför har Specialfastigheters verksamhet certifierats enligt ISO/IEC 27001 ledningssystem för informationssäkerhet. Specialfastigheter har dessutom säkerhetsgodkända medarbetare som kontinuerligt utbildas inom säkerhet, och vi främjar en positiv säkerhetskultur.

En positiv säkerhetskultur

Specialfastigheter präglas av en kultur där vi tar ansvar, ständigt utvecklar oss och är professionella i vårt förhållningssätt – inte minst kring säkerhet. Vi främjar en god säkerhetskultur, för att hålla det höga fokus som behövs som hyresvärd för olika samhällskritiska verksamheter.

En stark position inom säkerhetsfastigheter

Stabila kunder med långa hyresavtal, en god finansiell ställning och därmed ett högt kreditbetyg – med Specialfastigheters väl förvaltade fastighetsbestånd och unika position inom säkerhetsfastigheter är företaget attraktivt för investerare.

Stabila och långsiktiga kunder

Samtliga kunder är myndigheter med viktiga samhällsfunktioner. De utgör en stabil kundbas med låg kreditrisk som ger säkra kassaflöden.

Långa hyresavtal

Specialfastigheters hyreskontrakt är tecknade med offentliga hyresgäster och med långa avtal som vid nyproduktion kan löpa upp till 25 år. Tack vare den stora volymen av nybyggnadsprojekt ökar den genomsnittliga återstående löptiden i hyresportföljen och uppgick vid årets slut till 13,4 år.

Låg vakansgrad

Det är en fortsatt god och växande efterfrågan på företagets lokaler. Specialfastigheter utvecklar fastighetsbeståndet till ändamålsenliga och effektiva lokaler och investeringsprojekt genomförs först efter att avtal har slutits med kund. De långa hyresavtalen och det kontinuerliga arbetet att utveckla kundens lokaler gör att vakansrisken är låg.

Stabil ägare

Som ett av svenska statens helägda bolag har Specialfastigheter en långsiktig och stabil ägare. Företaget förvaltas av Regeringskansliet som bedriver en aktiv bolagsstyrning.

Högst kreditbetyg av alla svenska fastighetsbolag

Specialfastigheter har sedan 2005 haft kreditbetyg AA+ med stable outlook på lång sikt och A-1+ på kort sikt, samt kreditbetyget K-1 enligt Standard & Poor's nordiska regionala skala för kortfristig upplåning. Företaget fick denna rating bekräftad i december 2024. Att Specialfastigheter har högst kreditbetyg av alla svenska fastighetsbolag bygger på företagets unika position som hyresvärd inom säkerhetsfastigheter, en låg affärsriskprofil med mycket stabila och förutsägbara kassaflöden baserade på långsiktiga hyresavtal med statliga myndigheter, en stark likviditetsposition och att företaget har svenska staten som ägare.

Kreditbetyg sedan 2005

AA+

enligt S&P, bekräftat per den 19 december 2024

Stabil soliditet

Bolagets mål för soliditeten uttrycks som ett intervall på 25–40 procent. Utfallet per sista december blev 34,5 procent. Trots den högre skuldsättningen som är driven av den höga investeringsvolymen har belå-



ningsgraden minskat då fastigheternas värde har ökat. Belåningsgraden per sista december var 50,0 procent.

Grönare upplåning

Under hösten har Specialfastigheter uppdaterat sitt ramverk för gröna obligationer. Det innehåller bland annat krav på energiprestanda utifrån EU:s taxonomi, klimatriskanalys och att byggnaderna ska vara byggda

i enlighet med certifieringssystemet Miljöbyggnad, minst nivå Silver, eller motsvarande. Den kontinuerliga utvecklingen med fokus på hållbarhet gör att det finns goda förutsättningar för fortsatt grön finansiering. I samband med uppdateringen emitterades två gröna obligationer om totalt 1,75 miljarder kronor. Av bolagets totala skuld ökar den gröna finansieringen till 15,4 procent.



Mer än tusen nya boendeplatser tillskapade i befintligt bestånd

Produktionstakten är fortsatt hög inom Specialfastigheter och även under 2024 har en mängd olika ny-, om- och tillbyggnadsprojekt pågått runt om i landet. Men det går att skapa nya boendeplatser för kunden Kriminalvården även på andra sätt, något Specialfastigheters förvaltningspersonal visat under året.

Kriminalvårdens stora behov av platser har gjort att Specialfastigheter som fastighetsägare sökt nya vägar att snabbt och kostnadseffektivt skapa fler platser, parallellt med dem som byggs, och på så vis öka värdet i portföljen ytterligare. Redan i slutet av 2023 startades ett samarbete med Kriminalvården i syfte att snabbt skapa nya platser på befintliga häkten och anstalter, ett projekt som nu givit gott resultat.

Inventering av lokaler och tekniska installationer

Satsningen har berört i stort sett samtliga av Specialfastigheters häkten och kriminalvårdsanstalter, och bland annat inneburit omställningar av befintliga boendrum men även konvertering av besöksrum. Fastighetsavdelningens medarbetare har inventerat lokaler och tekniska installationer för att kartlägga var man med rimliga medel kan förtäta och iordningställa för två fasta boendeplatser per rum, det vill säga det som i dagligt tal kallas "dubbelbeläggning". Stort vikt har lagts vid att säkerställa att exempelvis ventilation, brandskydd och avlopp är anpassat för ett större antal boende.

I de boendrum som dubbelbelagts har Kriminalvården inrett med möbler från sin egen produktion, det har handlat om sådant som sängar och nattduksbord. I och med att man i många rum gått från

en till två boende har det bland annat behövt göras justeringar kring den personliga integriteten men också fler förvaringshyllor, mer belysning och fler tv-apparater vilket bland annat krävt anpassning av ventilation och elinstallationer. Det utgår tilläggshyra till Specialfastigheter som kompensation för ökade drift- och underhållskostnader.

– Jag tror faktiskt inte att det är en enda av kriminalvårdsanstalterna i vårt bestånd som inte har dubbelbelagda platser just nu, säger fastighetschef Michaela Sköld. De här mer än tusen tillskapade platserna är i stort sett en ren förvaltningsprodukt och vår personal har gjort ett imponerande jobb i att inventera och därefter förbereda platser för att tillmötesgå kundens behov.



Michaela Sköld,
fastighetschef



Fastigheterna

Fastighetsinnehav

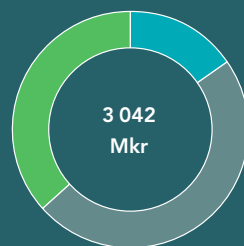
Specialfastigheters fastighetsportfölj värderades vid årsskiftet till 51,9 miljarder kronor. Den uthyrningsbara arean har sedan föregående år ökat med drygt 25 000 kvm och uppgår nu till cirka 1,2 miljoner kvm. Bolagets kunder och deras verksamheter utgör viktiga samhällsfunktioner.

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 98,1 procent och den genomsnittliga återstående kontraktslängden är 13,4 år.

De tio kommuner i Sverige där Specialfastigheter har störst fastighetsinnehav

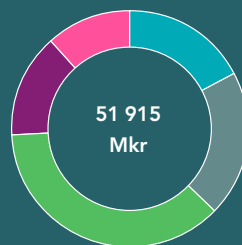
Kommun	Summa av ägd LOA (m ²)	Antal fastigheter per kommun
Stockholm	332 692	6
Kumla	54 499	2
Södertälje	48 349	13
Lund	36 725	6
Solna	34 967	2
Göteborg	33 615	4
Umeå	33 114	3
Luleå	32 044	4
Kramfors	30 936	3
Linköping	26 061	2

Hysesintäkter per affärsområde

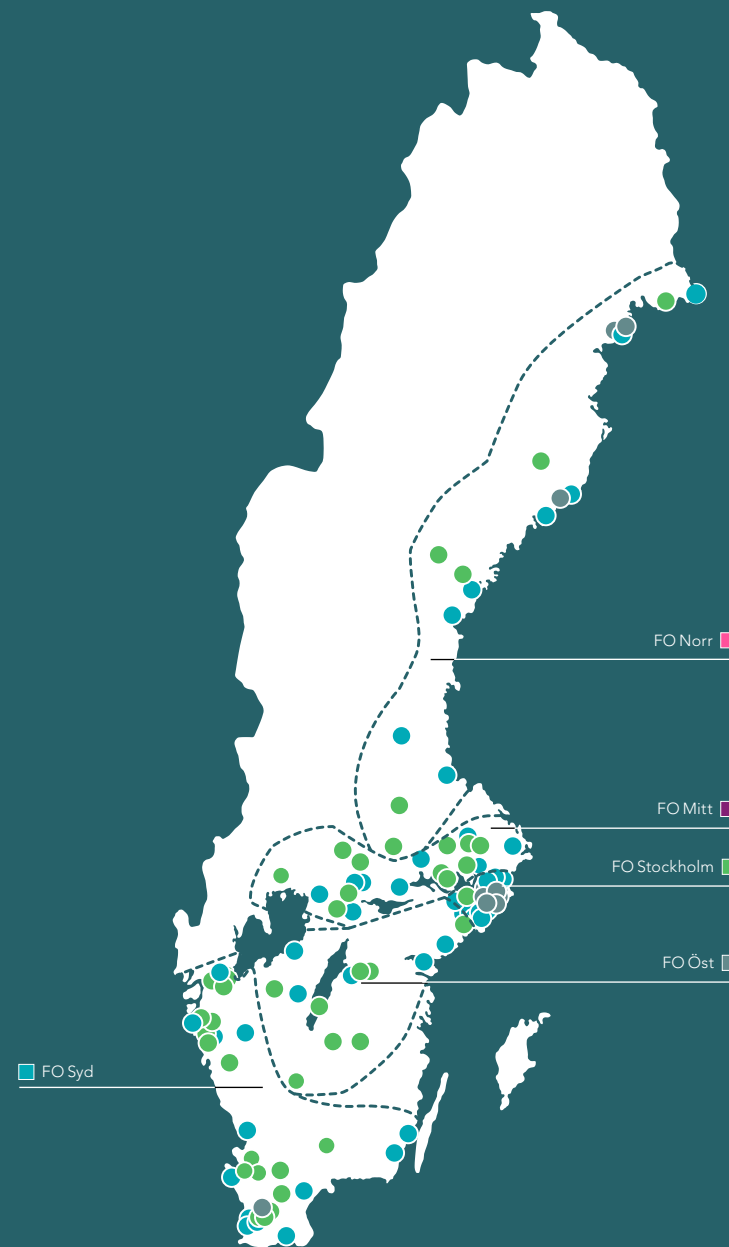


- Institutionsvård och övriga specialverksamheter, 473 Mkr
- Kriminalvård, 1 462 Mkr
- Försvaret och rättsväsende, 1 107 Mkr

Fastighetsvärde per fastighetsområde (FO)



- FO Syd, 8 837 Mkr
- FO Öst, 10 285 Mkr
- FO Stockholm, 19 611 Mkr
- FO Mitt, 7 225 Mkr
- FO Norr, 5 957 Mkr



Några av våra säkerhetsfastigheter

Kriminalvårdsanstalter och ungdomshem, tingshus och polishus – Specialfastigheter äger och förvaltar fastigheter med hög säkerhet runt om i landet. Här presenteras ett urval av fastighetsbeståndet.

Tingsrätten – ett landmärke i Lund

Nyskapande arkitektur och funktionella lösningar gör tingsrätten till en av Sveriges modernaste domstolar och ett viktigt landmärke i Lund. Byggnaden stod klar 2018 och är disponerad på sju plan varav ett under mark. En domstol är en offentlig institution som ska vara öppen och inbjudande, samtidigt som den ska ingjuta respekt och kännas trygg och säker. Tingsrättens verksamhet ställer höga krav, exempelvis vad gäller öppenhet och ljusinsläpp kontra sekretess och skalskydd. Byggnaden är gjord i hållbara material som är slitstarka, åldras vackert och ger byggnaden pondus och tyngd. Lunds tingsrätt är certifierad enligt Miljöbyggnad Guld.



Byggsystem och konceptlösningar

För att öka effektiviteten och möjligheten till återupprepnings-effekter på större volym anpassar Specialfastigheter sin produktionsstrategi mot att erbjuda mer flexibla säkerhetskoncept och byggsystem. Inom ramen för den nya produktstrategin sker en projektspecifik vidareutveckling av de generellt utformade typ- och standardhusen som planeras att byggas kommande år, där byggnaderna optimeras utifrån ställda krav och mål. Lösningar, eller delar av lösningar, från typhusen kan sedan användas i andra projekt än bara typhus.

En anpassning av koncepten sker för att kunna hantera behovet av en ökad variation, större flexibilitet och lokala förutsättningar över tid. Produktstrategin innebär en utveckling av byggsystem och konceptlösningar som kan fungera i en större del av fastighetsbeståndet och där behovet av standardiserade lösningar finns och där störst upprepningseffekter kan uppnås. Att tillåta och hantera en ökad variation och en större flexibilitet innebär att Specialfastigheter fortsatt kan fokusera på att förkorta den totala ledtiden i byggprocessen men på ett större antal projekt genom gemensamma arbetssätt och standarder. Framgångsfaktorerna i förflyttningen är ett fortsatt gott samarbete med både kunder och leverantörer för att nå våra mål för en optimerad tid, kostnad, kvalitet, och klimat – och inte minst en nöjd kund.

Ett nytt polishus i Malmö

I Vintrie i sydvästra Malmö uppför Specialfastigheter ett polishus som kommer att ha en lokalarea om cirka 15 500 kvadratmeter när det står klart 2026.

Huset ska bland annat inrymma kontor, omklädningsrum och träningsytor. Tanken är att polishuset ska bli hemvist för två av de totalt fyra lokalpolisområden som kommer att finnas i staden efter den omorganisation som polisområde Malmö genomförde 2024, och 480 polismedarbetare kommer att utgå från huset. Specialfastigheter hyr ut lokalerna till Polisen med ett 15-årigt hyresavtal. Polishuset byggs i enlighet med certifieringssystemet Miljöbyggnad nivå Guld, vilket bland annat innebär god energiprestanda, kontrollerade och godkända material samt förutsättningar för god dagsljusstillgång, termiskt klimat, ljudmiljö och luftkvalitet.



Ungdomshem som kräver högre säkerhetsnivå

Statens institutionsstyrelse (SiS) bedriver individuellt anpassad tvångsvård och verkställer sluten ungdomsvård. Specialfastigheter är ägare till ett 30-tal fastigheter där SiS bedriver sin verksamhet. Drygt 20 av dessa är ungdomshem. Vid flera av dem har Specialfastigheter de senaste åren uppfört nya boendeavdelningar och när platskapaciteten ökar uppstår också behov av fler skolplatser. I samarbete med

SiS har det därför tagits fram och byggts flera standardskolor – typhus för skolverksamhet som enkelt kan uppföras på många platser. Grövre kriminalitet hos de intagna och ökad risk för rymningar har lett till större behov av skalskydd och andra säkerhetsåtgärder på SiS-hemmen. Institutioner med den högsta säkerheten är utrustade både tekniskt och fysiskt för att SiS ska kunna bedriva sin verksamhet på ett säkert sätt.

Effektiv och hållbar förvaltning

De senaste åren har Specialfastigheters verksamhet präglats av stora investeringar men förvaltningen har alltid varit, och fortsätter att vara, en kärnverksamhet i bolaget. För att säkerställa ett energieffektivt fastighetsbestånd och en fastighetsportfölj som möter framtida krav arbetar företaget aktivt och målmedvetet med åtgärder för att minska utsläpp och säkerställa fastigheternas värde på lång sikt.

Stabil drift med fokus på säkerhet och kvalitet

Sedan starten 1997 har Specialfastigheters verksamhet i stor utsträckning fokuserat på att förvalta de fastigheter som företaget äger.

Specialfastigheters fastigheter rymmer viktiga samhällsfunktioner och därför är hög driftsäkerhet dygnet runt en grundläggande förutsättning. För att möta dessa krav har företaget egen personal med gedigen kunskap om både fastigheterna och de tekniska installationerna, samt kundernas specifika behov. En enhetlig struktur finns för tillsyn, skötsel och systematiskt brandskyddsarbete (SBA) i samtliga fastigheter, vilket bidrar till ökad effektivitet, säkerhet och kvalitet.

Efterfrågan på säkerhetsfastigheter – både fler och anpassade lokaler – ökade markant 2022, främst driven av Kriminalvården, och har under åren därefter växt ytterligare. Den kraftiga projekttillväxten har krävt en omställning av företaget och lett till strukturella åtgärder, till exempel effektivisering av arbetsprocesser samt säkerställande av rätt kompetens och bemanning, inte minst på fastighetsavdelningen. Samtidigt pågår ett arbete med att optimera driften av fastigheterna genom att bland annat följa upp, kvalitetssäkra och göra arbetssätten mer enhetliga mellan olika fastighetsområden.

Kostnadsfokus och energieffektivisering

El, värme och vatten står för huvuddelen av driftkostnaderna och samarbetet med kunderna för att energieffektivisera och driftoptimera är centralt för att hålla nere kostnadsbasen. Målet för 2024 har varit att hålla el-, värme-, kyla- och vattenanvändningen på samma nivå som föregående år, eller att minska den.

Specialfastigheter arbetar systematiskt med att minska energianvändningen. Energieffektiviseringsåtgärder och energioptimering är avgörande för att minska koldioxidutsläppen, liksom utfasning av fossila bränslen, framför allt hos fjärrvärmelieferantörerna. Fastighetsautomation, som bland annat styr ventilation och uppvärmning, är avgörande för att upprätthålla en god komfort, minska koldioxidutsläppen och förbättra driftsekonomin i byggnaderna. I Specialfastigheters strategi för fastighetsautomation ingår att skapa goda förutsättningar för att effektivt styra, övervaka och följa upp bland annat energianvändning och koldioxidutsläpp. Genom driftsäker digital teknik som hanterar klimatsystemen, möjliggörs både optimering och energieffektiv drift. Genom fastighetsautomation kan mycket av arbetet hanteras på distans, vilket sparar både tid och transporter samt förbättrar driftsäkerheten.



Underhåll tryggar fastighetsvärdet

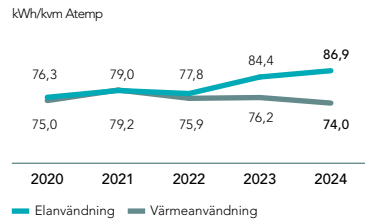
Målet för Specialfastigheters drift och förvaltning är att ge kunderna bästa möjliga förutsättningar att bedriva sina samhällsviktiga verksamheter samtidigt som fastigheterna bibehåller eller ökar sitt värde. Specialfastigheter behöver, som fastighetsägare, skapa förutsättningar för ett effektivt, hållbart och långsiktigt fastighetsägande. Därför är det avgörande att underhålla och utveckla fastigheterna. Specialfastigheter har ett stort fokus på underhåll, som ofta sker i samband med anpassningar för kundens specifika behov eller större utvecklingsprojekt. En noggrant genomförd planering av underhållet är en nyckel för att minimera störningar i kundernas verksamheter, och därför samordnas ofta olika åtgärder inom samma fastighet.

Drift- och förvaltningskompetens viktig förutsättning i projektutvecklingen

För att det framtida fastighetsbeståndet ska kunna förvaltas på ett hållbart och effektivt sätt involveras fastighetsavdelningen i ett tidigt skede av projektutvecklingen. På så sätt tas erfarenheter från drift och förvaltning med redan från början. Det är också viktigt att förvaltningen har inarbetade processer för garanti- och ansvarstider när de nya byggnaderna lämnar projektfasen och går över till förvaltningen.

Effektiv och hållbar förvaltning i siffror

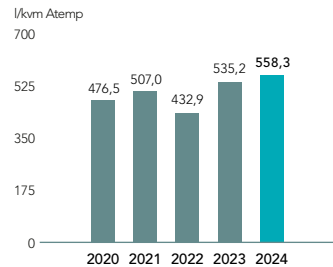
El- och värmeanvändning¹



Kommentar till el- och värmeanvändning

Användningen av el har ökat med 3,0 procent jämfört med föregående år, vilket beror på ökad mätvärdesinsamling och elanvändning i projekt. Under 2024 har Specialfastigheter prioriterat kvalitetshöjande åtgärder inom insamling av statistik, från i huvudsak manuella mätaravläsningar till insamling av data direkt från leverantör. Användning av värme har minskat med 3,0 procent, delvis beroende på att andelen nya byggnader med bättre miljöprestanda har ökat i beståndet.

Vattenanvändning¹

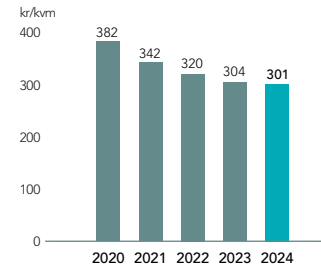


Kommentar till vattenanvändning

Användningen av vatten har ökat med 4,3 procent, främst till följd av ökad projektvolym samt dubbelbeläggning på många anstalter.

¹ I samband med arbetet att kvalitetssäkra statistiken har Specialfastigheter också skapat tydligare definitioner och avgränsningar. Det har inneburit att den media kunderna köpt in exkluderats, jämfört med föregående års redovisning.

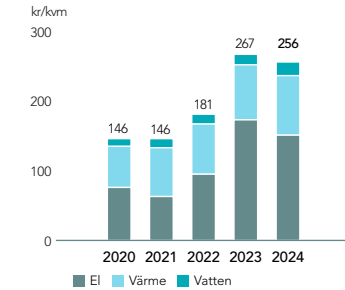
Underhållskostnader



Kommentar till underhållskostnader

Under de senaste åren har en stor satsning gjorts för att öka standarden i fastigheterna. Den höga underhållstakten fortsätter och mycket av åtgärderna kommer att utföras samtidigt som våra pågående investeringsprojekt.

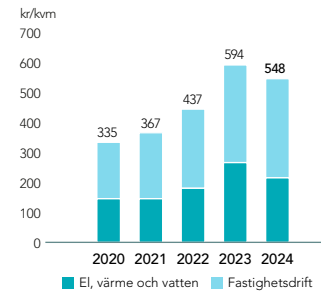
Mediakostnader



Kommentar till mediakostnader

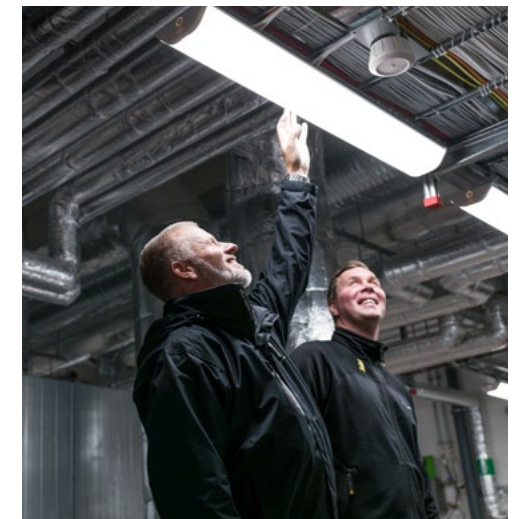
Mediakostnaderna har ökat de senaste åren till följd av ökad elanvändning drivet av bland annat högre energipriser. Minskning mot 2023 förklaras framför allt av jämförelsevis lägre energipriser.

Driftkostnader



Kommentar till driftkostnader

Driftkostnaderna fortsätter stiga till följd av ökad förbrukning och en växande fastighetsportfölj. I takt med att den uthyrningsbara arean från färdigställda projekt ökat under året sjunker dock driftkostnaderna i förhållande till antal kvm.



Ökat fastighetsvärde genom projektutveckling

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 ökat under året.

Aktiv fastighets- och projektutveckling

Specialfastigheter har ett fastighetsbestånd nischat mot säkerhetsfastigheter. Bolaget arbetar aktivt med att skapa ytterligare värde genom att kontinuerligt identifiera utvecklingsmöjligheter som finns i fastighetsportföljen. Sedan några år tillbaka pågår en stor förtätning av befintligt bestånd där Specialfastigheter både bygger om och till samt uppför nya byggnader. Specialfastigheter förvärvar också mark för att uppföra helt ny byggnation, såsom våra projekt i Trelleborg och Kalmar.

Utvecklingen av fastigheterna görs i nära samarbete med kunderna. I ett tidigt skede identifierar vi tillsammans de behov som styr hur lokalerna ska se ut samt vilka funktioner de ska fylla. Specialfastigheter har en egen organisation med kompetens och erfarenhet inom bland annat fastighets- och projektutveckling, säkerhet, teknik och hållbarhet. Som marknadsledande på säkerhetsfastigheter använder företaget sin samlade säkerhetskompetens för att skapa säkra byggnader ur ett person-, informations-, drift- och fysiskt perspektiv.

Specialfastigheter är en långsiktig ägare och en viktig aspekt är därför kommande drift och förvaltning

av fastigheterna. I projektutvecklingen nyttjas denna kompetens till att utforma byggnader som är säkra, hållbara och effektiva att förvalta. All ny- och större ombyggnation byggs enligt Miljöbyggnad Silver och en klimatbudget ska upprättas på projekt över 40 Mkr eller 100 kvm BTA.

Färdigställda projekt

Under året har Specialfastigheter färdigställt flera byggprojekt som skapar värde till vår fastighetsportfölj och lokaler till våra kunder, varav den största delen till Kriminalvården. I mars invigdes Berga häkte i Helsingborg, utformad enligt en av företagets typhusmodeller och med plats för 96 intagna. Vid kvinnoanstalten Sagsjön i Mölndal färdigställdes två byggnader; en huvudbyggnad innehållande boendeavdelningar med 52 platser i säkerhetsklass 2, sysselsättning, administration och storkök och en byggnad med 41 platser för boende i säkerhetsklass 3. För både Berga och Sagsjön har 25-åriga hyresavtal tecknats. Nya byggnader för boende, sysselsättning och administration vid anstalten Rödjan (läs mer på sidan 24), Kumla, Skogome och Sörbyn har också färdigställts och överlämnats till Specialfastigheters fastighetsorganisation.



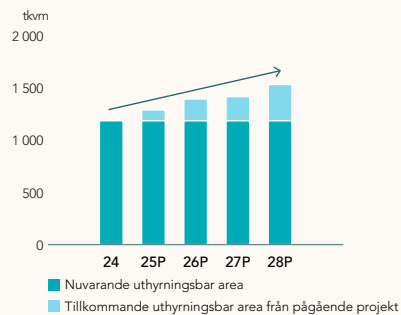
Pågående större investeringsprojekt per 2024-12-31

Projektnamn	Ort	Kund	Area, kvm ¹	Status	Beräknat projektavslut
KV Trelleborg	Trelleborg	Kriminalvården	53 500	Projektering	Q2 2031 ²
KV Tidaholm	Tidaholm	Kriminalvården	38 500	Projektering/Produktion	Q4 2030 ²
KV Kalmar Syd	Kalmar	Kriminalvården	36 000	Projektering	Q2 2030 ²
KV Skogome	Göteborg	Kriminalvården	34 000	Produktion	Q4 2028 ²
Centralarkivet	Härnösand	Riksarkivet	30 600	Produktion	Q4 2025
KV Österåker	Österåker	Kriminalvården	24 400	Projektering/Produktion	Q2 2027 ²
KV Rödjan	Mariestad	Kriminalvården	22 800	Projektering/Produktion	Q2 2026 ²
Nytt polishus Borås	Borås	Polismyndigheten	17 600	Projektering	Q1 2028
Nytt polishus Malmö	Malmö	Polismyndigheten	15 500	Produktion	Q2 2026
KV Skenäs	Norrköping	Kriminalvården	15 300	Projektering/Produktion	Q3 2026 ²
KV Mariestad	Mariestad	Kriminalvården	14 900	Projektering/Produktion	Q2 2027
KV Halmstad	Halmstad	Kriminalvården	12 600	Produktion	Q2 2026
KV Häkte Borås	Borås	Kriminalvården	11 300	Produktion	Q1 2026
KV Sörbyn	Umeå	Kriminalvården	10 700	Projektering/Produktion	Q3 2026 ²

¹ Area inkluderar inte renovering

² Etappvis inflyttning under produktionstiden

Beräknad tillkommande uthyrningsbar area



Inom befintligt bestånd har Specialfastigheter tillsammans med Kriminalvården arbetat med att tillskapa platser genom förtätning där två fasta boendeplatser per rum har införts på flera anstalter. Sedan årsskiftet har närmare tusen sådana nya anstaltsplatser tillkommit. Det utgår tilläggshyra till Specialfastigheter som kompensation för ökade drift- och underhållskostnader. Läs mer om förtätningen på sidan 14.

Inom Specialfastigheters fastighetsbestånd för institutioner har en ny skola i Nereby utanför Kungälv samt nya byggnader för boende och kök vid Fortunagården i Värnamo färdigställts. Projekt med säkerhetshöjande åtgärder för ungdomshemmen Tysslinge och Johannisberg har färdigställts.

Nystartade och pågående projekt

Specialfastigheter hade vid årets utgång en beslutad investeringsvolym om 32 miljarder kronor. Företaget har flera miljardprojekt i produktion som kommer att pågå under flera år framöver, bland annat anstaltsprojekt i Tidaholm, Skogome, Österåker, Rödjan, Mariestad och Sörbyn. Produktion pågår även av polishus i Malmö och Härryda samt av en arkivbyggnad i Härnösand för Riksarkivet. Under året har produktion av ett nytt häkte i Halmstad startats.

Förvärv

Inga genomförda förvärv gjordes under året.

Avyttringar

Under första kvartalet avyttrades fastigheten Trosa Lövsta 1:33, om ca 9 000 kvm och under fjärde kvartalet

har avtal undertecknats för försäljning av 7 000 kvm avseende fastigheten Kristianstad Vä 147:3 med frånträde under första kvartalet 2025. Fastigheten är klassificerad som en omsättningstillgång.

Fastigheter för närmare 52 miljarder

Vid årets utgång uppgick bedömt värde till 51 915 Mkr, vilket är en ökning med 10,2 Mdkr sedan årsskiftet. Värdeutväxten beror främst på gjorda investeringar om 5 824 Mkr (5 522). Periodens realiserade värdeförändring uppgick till 4 486 (–188) miljoner kronor och förklaras främst av nya och omförhandlade avtal samt sänkta avkastningskrav och indexjustering mot KPI. Kalkylräntan för kassaflöden under kontraktperioden är oförändrad. Det bedömda värdet på Specialfastigheters förvaltningsfastigheter har fastställts genom en intern värdering baserad på faktiska data avseende hyror och driftkostnader. För att kvalitetssäkra den interna värderingen har den stämts av mot en extern värdering av 22 (12) objekt, motsvarande 72 (56) procent av det totala värdet per den 31 december 2024. Den genomsnittliga återstående löptiden i hyresportföljen är 13,4 (10,5) år. Vakansgraden är låg och uppgick vid utgången av 2024 till 1,9 (2,7) procent.

Ett urval av pågående projekt



Storanstalt i Trelleborg

Status: Projektering
 Beräknat färdigställande: 2031
 Area: 53 500 kvm
 Hyresgäst: Kriminalvården

Anstalten kommer att vara i säkerhetsklass 2 och bedöms tillföra mer än 1 000 nya häktes- och anstaltsplatser till Kriminalvården när den står klar. För att undvika att anläggningen uppfattas som en stor institution har man valt att designa byggnaderna småskaligt och använda naturliga, hållbara material.



Centralarkivet i Härnösand

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

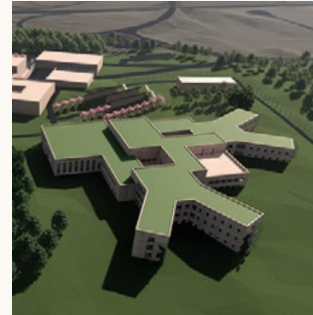
Centralarkivets lokaler är utformade för att göra arkiven tillgängliga och säkra över lång tid. Huskroppen på drygt 30 000 kvadratmeter LOA kommer att bestå av två sammanbyggda byggnader, med arkivdel i betong och administrationsdel i trä. När byggnaden står klar kommer den att vara norra Europas största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



Polishuset i Malmö

Status: Produktion
 Beräknat färdigställande: 2026
 Area: 15 500 kvm
 Hyresgäst: Polisen

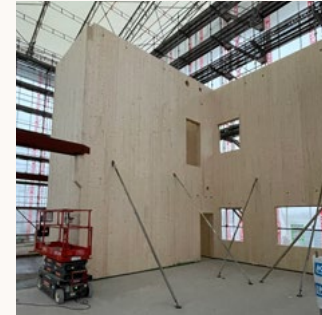
Specialfastigheter bygger ett nytt hus för Polismyndigheten i Vintrieområdet i Malmö, med plats för omkring 480 medarbetare. Ambitionen är att uppföra ett polishus med ändamålsenliga lokaler som uppfyller höga krav inom både säkerhet och hållbarhet.



Storanstalt i Kalmar

Status: Projektering
 Beräknat färdigställande: 2030
 Area: 36 000 kvm
 Hyresgäst: Kriminalvården

I maj 2023 tilldelades Specialfastigheter uppdraget att uppföra en ny kriminalvårdsanstalt i Kalmar, vilket kommer bli en av de största investeringarna i fastighetsportföljen. Nybyggnationen sker i etapper och verksamheterna kommer att öppna efter hand. När anstalten är färdig kommer det att finnas plats för cirka 430 intagna.



Tidaholmsanstalten

Status: Projektering/produktion
 Beräknat färdigställande: 2030
 Area: 38 500 kvm
 Hyresgäst: Kriminalvården

I slutet av 2021 togs det första spadtaget för utbyggnaden av klass 1-anstalten Tidaholm, som ska växa till mer än dubbla storleken – från dagens 180 platser till ca 450. Under pågående projekt ska 19 av anstaltens befintliga byggnader rivas och 21 nya byggnader tillkommer. Flertalet byggnader uppnår motsvarande certifieringen Miljöbyggnad Guld.



Skogomeanstalten

Status: Produktion
 Beräknat färdigställande: 2028
 Area: 34 000 kvm
 Hyresgäst: Kriminalvården

På Skogomeanstalten pågår nybyggnation av boendehus, administrationsbyggnad, komplementbyggnader och infrastruktur. Från tidigare 202 platser kommer anstalten, när den står klar, kunna ta emot 730 intagna om rummen är dubbelbelagda.

Specialfastigheters 14 största kunder

Specialfastigheters kunder bedriver samhällsviktig verksamhet och har särskilda säkerhetskrav på fastigheterna.





Två anstalter på samma fastighet

Strax utanför Mariestad pågår nu ett av Specialfastigheters många stora fastighetsutvecklingsprojekt. Här tar två anstalter form bredvid varandra. Den ena, Rödjan, har anor sedan 1920-talet medan den andra, anstalten Mariestad, är helt ny.

När Rödjan öppnades var den en av landets första öppna anstalter och det första "jordbruksfängelset", där de intagna skulle sysselsättas med lantbruksrelaterade uppgifter. Rödjan är fortfarande en av tre jordbruksanstalter i Sverige – de övriga två är Sörbyn och Svartsjö – och i samband med den stora om- och utbyggnad som pågår har bland annat en ladugård uppförts. I och med ladugården har Kriminalvården kunnat starta en utbildning där klienterna kan bli färdiga djurskötare, och det pågår även mjölkproduktion på anstalten.

Totalt 260 nya platser på Rödjan

Ombyggnationen inleddes 2018 och när flertalet av de nya lokalerna invigdes i november 2024 hade fyra boendehus, en administrationsbyggnad, ett lärcenter, två industribyggnader samt den nämnda ladugården uppförts. Totalt omfattar byggprojektet på Rödjan 260 nya boendeplatser, fördelat på de 212 platser som ursprungligen beställts och ytterligare platser som tillkommit via dubbelbeläggning. Därmed har Rödjan blivit landets största öppna anstalt. Nu fortsätter arbetet med att avsluta projektet och planen är att överlämna samtliga byggnader vid Rödjan utom en till Kriminalvården under andra kvartalet 2025.

Projektledaren Henrik Gustavsson understryker vikten av att ha en tydlig plan och gemensam bild, från entreprenör till hyresgäst, i projektet från start:

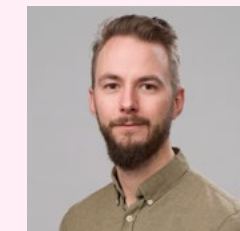
– God kommunikation är en grundpelare i byggprojekt. Hyresgästens önskemål är viktiga, men som

fastighetsägare behöver vi också tillgodose våra egna behov så att beståndet blir lätt att förvalta över tid.

Synergieffekter med samma projektorganisation

Parallellt med Rödjanbyggnationen pågår sedan en tid ytterligare ett anstaltsprojekt på samma fastighet: anstalten Mariestad. Här ska säkerhetsklassen vara högre och tre boendehus, en administrationsbyggnad, en sysselsättningsbyggnad och en industribyggnad uppföras. Cirka 144 klienter kommer få plats på den nya anstalten, överlämning till hyresgäst är planerad till mitten av 2027.

I stort sett samma projektorganisation, både från Specialfastigheters och entreprenörens sida, arbetar med båda byggprojekten vilket leder till goda synergieffekter i form av etablerat samarbete och samsyn kring frågor som tidplan och inköp. När även den nya anstalten står klar 2027 kommer Specialfastigheter ha lämnat över cirka 38 000 kvm LOA till drift och förvaltning och vidare till hyresgästen Kriminalvården i Mariestad.



Henrik Gustavsson,
Projektledare

Rödjan

Öppen kriminalvårdsanstalt i säkerhetsklass 3
Hyresgäst: Kriminalvården
Färdigställt: Q2 2026
Area: 22 800 kvadratmeter
Antal nya boendeplatser efter ombyggnad: 260
Miljöfakta: Typhusbyggnationen är certifierbar enligt lägst Miljöbyggnad Silver. Naturvärdesinventeringen har lett till åtgärder för svalor med fågelholkar och sandbädd.

Mariestad

Sluten kriminalvårdsanstalt i säkerhetsklass 2
Hyresgäst: Kriminalvården
Färdigställt: Q2 2027
Area: 14 900 kvadratmeter
Antal boendeplatser efter nybyggnad: 144
Miljöfakta: Typhusbyggnationen är certifierbar enligt lägst Miljöbyggnad Silver. Naturvärdesinventeringen har lett till att ticka samt lummer/vågig sidenmossa flyttas ut ur området.



Hållbarhet

Hållbara fastigheter

Specialfastigheters verksamhet påverkar, och påverkas av, en rad hållbarhetsområden under fastighetens livscykel, från projektering och produktion till förvaltning, ombyggnad och rivning.



Väsentliga hållbarhetsområden

Bygg- och fastighetsbranschen står för omkring 20 procent av Sveriges utsläpp av växthusgaser, 34 procent av energianvändningen och 40 procent av avfallet (källa: Boverket), vilket gör klimat, energi och material till prioriterade hållbarhetsområden. Verksamheten tar också mark i anspråk, vilket påverkar naturmiljöer. Även andra hållbarhetsaspekter som arbetsmiljö, mänskliga rättigheter i leverantörskedjan och antikorrupktion utgör Specialfastigheters väsentliga hållbarhetsområden. Bolaget arbetar aktivt med samtliga, men eftersom klimat är det område där bolaget har störst påverkan ligger det i fokus.

En hållbar affär

Specialfastigheter arbetar aktivt med att minska negativ och öka positiv påverkan, såväl i den egna verksamheten som i andra delar av värdekedjan. Genom att fokusera på de områden där bolaget har störst påverkan, som tillhör kärnan i affären och kunderbjudandet och som är mest kostnadseffektivt, skapas de bästa förutsättningarna för att skala upp hållbarhetslösningar för störst resultat och mest lönsamhet. Utgångspunkten för hållbarhetsarbetet är den gemensamma affärsplanen med verksamhetsmålen lönsamma, hållbara och marknadsledande.

Specialfastigheter ställer sig bakom FN:s globala utvecklingsmål, Agenda 2030 och bidrar särskilt till de delmål som är i linje med våra väsentliga hållbarhetsområden. Sedan 2016 är Specialfastigheter medlem i UN Global Compact och arbetar efter de tio principerna.

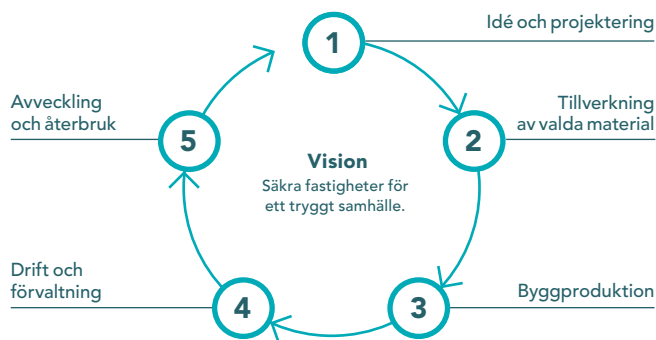
Våra väsentliga hållbarhetsområden

Klimat och energi			
Material och avfall			
Biologisk mångfald			
Vatten			
Arbetsmiljö			
Mänskliga rättigheter			
Antikorrupktion			

Inflytande i värdekedjan

Genom att bli en tydligare kravställare och fördjupa samverkan med leverantörer och kunder kan Specialfastigheter minska negativ påverkan i leverantörskedjan. Många av bolagets leverantörer har värdefull kunskap och erfarenhet kring processer, lösningar och material som bidrar till en hållbar livscykel för fastigheten.

Som en del i arbetet med tillbörlig aktsamhet och ansvarsfull leverantörskedja angående såväl miljö som mänskliga rättigheter är det viktigt för Specialfastigheter med strategiska samarbeten och dialoger med intressenter, både uppströms och nedströms i värdekedjan. En stor utmaning ligger i att öka inflytandet längre ned i leverantörskedjan. Här är samverkan med leverantörerna av avgörande betydelse.



Hållbarhet och inflytande i värdekedjan

<p>1 Idé och projektering Här definieras krav på design, funktionalitet och byggmaterial.</p>	<p>Viktigaste hållbarhetsfrågorna</p> <ul style="list-style-type: none"> • Växthusgasutsläpp • Energianvändning • Biologisk mångfald • Material och kemikalier • Arbetsmiljö • Vatten 	<p>Så kan vi påverka Samverkan med kunder och leverantörer och kravställan i tidiga skeden för att kunna påverka. Val av material.</p> <p>● Grad av inflytande: Hög.</p>
<p>2 Tillverkning av material Utvinning av råvaror, transporter, förädling och tillverkning i leverantörskedjan.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Växthusgasutsläpp från utvinning och produktion • Resursanvändning • Biologisk mångfald vid utvinning av råvaror • Mänskliga rättigheter • Arbetsmiljö • Vatten 	<p>Krav och uppföljning i leverantörskedjan. Val av material och leverantör.</p> <p>○ Grad av inflytande: Låg.</p>
<p>3 Byggproduktion Transporter till bygget, etablering, byggnation och avfall.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Växthusgasutsläpp från transporter och etablering • Avfall och återbruk av material • Biologisk mångfald • Mänskliga rättigheter • Arbetsmiljö • Antikorruption 	<p>Projektspecifika hållbarhetsmål och samverkan med aktörer genom hela byggskedet. Krav och uppföljning i leverantörskedjan.</p> <p>◐ Grad av inflytande: Medel.</p>
<p>4 Drift och förvaltning Användning, underhåll, ombyggnationer och drift av fastigheten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Växthusgasutsläpp från energianvändning och ombyggnationer • Energioptimering • Avfall och återbruk av material • Biologisk mångfald • Arbetsmiljö 	<p>Samverkan med kunder kring gröna handlingsplaner och mediadialog. Krav och uppföljning i leverantörskedjan.</p> <p>● Grad av inflytande: Hög.</p>
<p>5 Avveckling och återbruk Demontering, rivning och transport av byggnadsdelar till återbruk, återvinning eller deponi.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Växthusgasutsläpp från transporter och restproduktshantering • Avfall och återbruk av material • Miljö- och hälsofarliga material • Mänskliga rättigheter 	<p>Krav på återbruk och demontering.</p> <p>◐ Grad av inflytande: Medel.</p>

Vi har möjlighet att göra stor skillnad och att vara ett föredöme

Emilia Hagberg tillträdde som Specialfastigheters hållbarhetschef i oktober 2024. Med en lång erfarenhet av hållbarhetsarbete, ofta i kombination med stadsutvecklings-, exploaterings- och fastighetsfrågor, ser hon fram emot att bidra till Specialfastigheters utveckling inom hållbarhetsområdet.

Vad lockade dig att börja som hållbarhetschef på Specialfastigheter?

– Jag har arbetat i 25 år med hållbarhet och samhällsplanering på olika sätt, i såväl näringslivet och i kommun som på nationell nivå. Någon sa att "först formar vi byggnaderna, sen formar de oss". Det är därför den här branschen är så intressant. Specialfastigheter är just nu i en utvecklingsfas med en stor investeringsportfölj och har högt ställda hållbarhetsmål. Genom att lyfta hållbarhetschefen till ledningsgruppen tillförs en strategisk nivå i bolaget. Vem vill inte vara med på den resan?

Vilka är Specialfastigheters största hållbarhetsutmaningar?

– Bygg- och fastighetsbranschen sticker ut som en av de branscher som står för absolut högst andel klimatutsläpp. Utsläppen från material är den största utmaningen. Vi löser inte detta i en handvändning men vi har möjlighet att göra stor skillnad och att vara ett föredöme.

Som markägare kan vi arbeta aktivt för att bidra till den biologiska mångfalden, som hotas inte minst av klimatförändringarna.

– Risk för olyckor på byggarbetsplatser är förknippat med vår bransch liksom arbetslivskriminalitet och det måste vi som byggherre ständigt jobba med. Strålkastarljuset har också börjat riktas mot bolags ansvar för en hållbar leverantörskedja och det ligger därmed också i vårt fokus.

Hur ser du på hållbarhet och lönsamhet?

– Om vi kan kombinera hållbarhetslösningar med minskade kostnader så är det lönsamt för både oss och våra kunder.

Effektivare materialanvändning och energieffektivisering är två bra exempel. Nu implementerar EU, och därmed Sverige, snabbt nya regler om energieffektivisering. Om vi har god framförhållning kan vi genomföra detta på ett kostnadseffektivt sätt, säkra värdet på våra fastigheter och på så vis vara redo för när kundernas krav och förväntningar skärps.

Det tredje exemplet är hur våra mest energieffektiva och gröna projekt kan finansieras genom gröna obligationer och därmed ge oss bättre lånevillkor.

"Om vi kan kombinera hållbarhetslösningar med minskade kostnader så är det lönsamt för både oss och våra kunder."

Resan mot nettonoll

Med en stor projektvolym är det särskilt viktigt att fokusera på åtgärder som är kostnadseffektiva och som ger stora koldioxidbesparingar. Hållbart byggande är grundläggande för att nå bolagets övergripande mål om nettonollutsläpp till 2045.

Växthusgasutsläppen från materialtillverkning och byggnation samt energianvändningen under fastighetens drift är betydande. Val av design, material, energislag och energieffektivitet, såväl hos leverantörer som i projekt och i bolagets fastigheter, har effekt på växthusgasutsläppen.

Specialfastigheter har en direkt påverkan på klimatet genom utsläpp av växthusgaser från energikällor som bolaget kontrollerar och för dialog med energiproducenter kring energins klimatpåverkan och diskuterar energisparande åtgärder med kunderna. Specialfastigheter har även en indirekt

påverkan genom utsläpp som sker i leverantörskedjan, främst kopplat till byggprojekt.

För att styra klimatarbetet mot minskade koldioxidutsläpp i nybyggnationsprojekt görs klimatkalkyl och klimatbudget för alla projekt över 40 Mkr. Specialfastigheter ställer också tydliga miljökrav i samband med upphandling och framtagning av avtal för att skapa incitament för åtgärder som minskar leverantörernas klimatavtryck. Specialfastigheter håller på att arbeta fram en färdplan för klimatet med mål och åtgärder som successivt kommer att implementeras i verksamheten.

Mål 2030

Växthusgasutsläpp från Scope 1 och 2 halverade¹

Växthusgasutsläpp från byggnation halverade¹ per byggd kvm BTA

50 %

Inköpt energi till 100 procent fossilfri

100 %

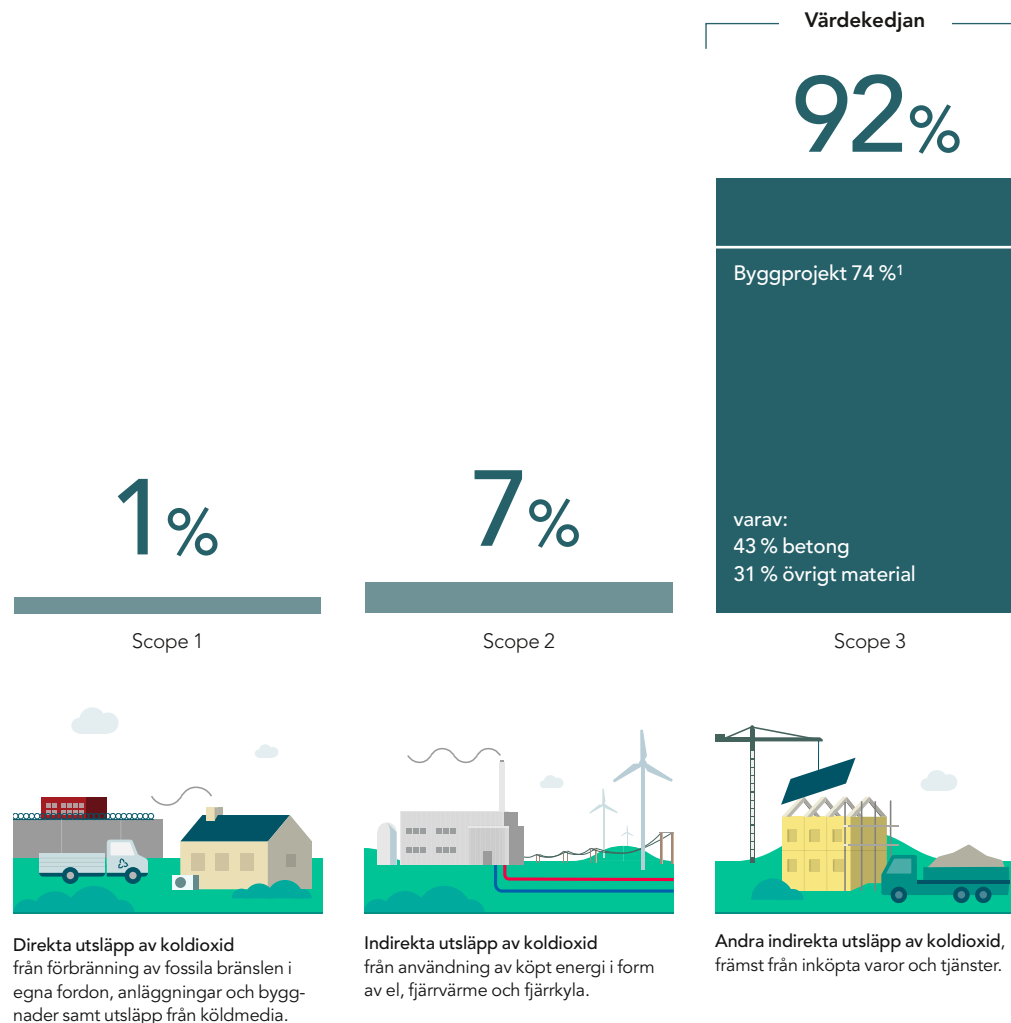
Mål 2045

Nettonollutsläpp i hela värdekedjan

0 %

¹ Jämfört med basår 2018.

Fördelning utsläpp av växthusgaser



¹ Baserat på en analys av Specialfastigheters totala utsläpp av växthusgaser som utfördes av konsultbolaget Tricorona under 2020.

Hållbart byggande

Specialfastigheters beräkningar visar att vid byggnation utgör material merparten av klimatpåverkan och att det är betong och stål som står för de stora utsläppen. Bolagets projektvolym har ökat markant de senaste åren, både vad gäller om- och nybyggnationer. Byggnationen ska göras effektivt och kundernas behov av hög säkerhet, robusthet och specifika materialval gör det ibland mer utmanande att hitta byggnadslösningar med lågt klimatavtryck. Det kräver att Specialfastigheter utvecklar nya lösningar tillsammans med kunder och leverantörer för att lyckas.

Minskad klimatpåverkan under hela livscykeln

Specialfastigheter arbetar strukturerat och målmedvetet för att minska den negativa hållbarhetspåverkan under byggnadens hela livscykel, både i projektutveckling och förvaltning av fastigheter. För att kunna minska krävs klimatsmarta konstruktions- och materialval redan i ett tidigt skede av projekten. Stora klimatförbättringar kan göras genom att påverka konstruktion och materialval, men också genom att optimera energilösningar eller genom att nyttja befintliga lokaler mer effektivt istället för att bygga nytt. Tillsammans med arkitekter, konstruktörer, projektörer och entreprenörer undersöks möjligheter att bygga mer yteffektivt, optimera konstruktioner, använda rätt material på rätt plats, måttbeställa material och använda återbrukat material.

Specialfastigheter för dialog med externa intressenter och deltar exempelvis i det Vinnovafinansierade forskningsprojektet Biolnnovation som undersöker förutsättningarna för säkerhetsfastigheter i trä.

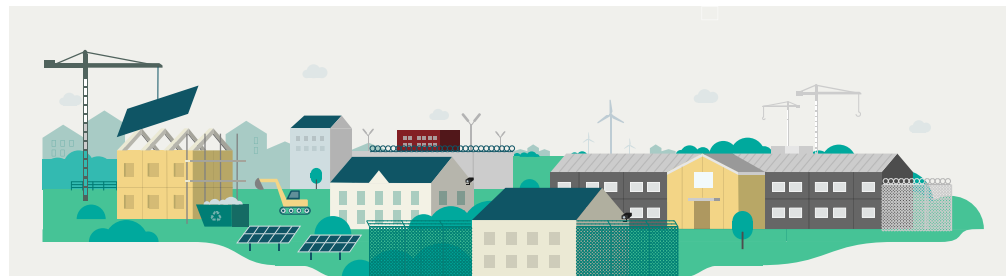
Klimatfond som katalysator

Specialfastigheter investerar i hållbarhetsinitiativ genom den klimatfond som framför allt finns till för projekt som inte hade tydliga klimatkriterier i tidigt skede, och därmed har svårare att nå klimatmålen. Klimatfonden initierades 2022 och har fungerat som en katalysator för klimatminskande åtgärder i projekt. Fram till 31 december 2024 har 39 Mkr beviljats ur fonden.

Uppskattningsvis har beviljade medel bidragit till en total besparing av cirka 5 626 ton CO₂e och den genomsnittliga kostnaden för att spara ett ton CO₂e är cirka 4 680 kr. Exempel på material med lägre klimatpåverkan som beviljats medel är utbyte av stålstomme till trästomme, håldäck i klimatförbättrad betong, klimatförbättrad asfalt, ventilationskanaler i återvunnet stål och klimatförbättrad gips.

Klimatberäkning av ombyggnads- och renoveringsprojekt

Att beräkna klimatpåverkan för ombyggnads- och renoveringsprojekt är mer utmanande än för nybyggnation då de är svårare att jämföra med varandra och information om typ och mängd av material ofta är bristfällig. Specialfastigheter har under året vidareutvecklat ett beräkningsverktyg ursprungligen framtaget av Göteborgs stad och genomfört ett pilotprojekt. Verktöget finns nu tillgängligt att använda.



Exempel på klimatåtgärder i pågående projekt

- I Södertälje planerade arkitekten olika funktioner i byggnaden med hänsyn till säkerhetskrav och andra drivande faktorer, exempelvis vibrationer, tunga laster etc så att så stor del som möjligt av byggnaden kan uppföras med lättare stomme.
- I Kalmar har man effektiviserat byggnadernas placering för att reducera behovet av kulvertar, vilket inneburit cirka 2,4 ton CO₂e reducerad klimatpåverkan per insparad meter kulvert samt cirka 2,5 ton CO₂e minskad klimatpåverkan per insparad meter mur.
- I Kalmar har man ytoptimerat byggnaderna så att funktionerna kan få plats på mindre yta än originalbeställningen, med fokus på klimatoptimering. Det leder både till en klimatbesparing och en kostnadsbesparing, då cirka 7 300 ton CO₂e sparats in genom att ytoptimera originalbeställningen på en anstaltsnivå.
- I Tidaholm har man kunnat utforma den bärande takkonstruktionen till större del i trä istället för stål till samma uppskattade produktionskostnad. Klimatpåverkan har här minskats med cirka 26 ton CO₂e.
- Många entreprenörer använder steg 1 eller 2 klimatförbättrad betong som standard utan att det behöver vara en fördyrande åtgärd. Steg 1 innebär i princip en klimatförbättring om cirka 10 procent av betongprodukten jämfört med traditionell betong. För ett typhus B betyder det en klimatförbättring på cirka 70 ton CO₂e eller runt 4,5 procent minskad klimatpåverkan från hela byggnaden.
- I Tidaholm har man kunnat använda klimatförbättrad stenull i yttertakselement utan extra kostnad. Minskad klimatpåverkan har blivit cirka 14 ton CO₂e.



Störst utsläpp sker i byggprocessen – det är därför viktigt att göra klimatsmarta konstruktions- och materialval redan i ett tidigt skede.

Miljöbyggnad

All nybyggnation och ombyggnation skall göras i enlighet med Miljöbyggnad 4.0, minst nivå Silver. Utöver Silver på byggnadsnivå ska ett antal indikatorer uppnå Guldnivå, såsom energianvändning, klimatpåverkan, utfasning av farliga ämnen, klimatrisker och ekosystemtjänster.

Genom att bygga enligt kraven för Miljöbyggnad kan Specialfastigheter tillhandahålla byggnader med god energiprestanda, kontrollerade och godkända material, förutsättningar för ett gott termiskt klimat samt god ljudmiljö och luftkvalitet – helt enkelt byggnader som är bra att vistas i och bra för miljön. Specialfastigheter vidtar åtgärder för att förebygga, hindra och motverka att skada eller andra olägenheter för miljö eller hälsa uppstår med stöd av miljöledningssystemet ISO 14001.

Medvetna materialval

Cirka 10 procent av hälsofarliga kemiska produkter (exklusive cement) och cirka 6 procent av miljöfarliga kemiska produkter i Sverige härrör från bygg- och fastighetsbranschen (källa: Boverket). Ämnena kan påverka både de som vistas i byggnaderna och den yttre miljön genom till exempel utsläpp från byggmaterialen. För att säkerställa att Specialfastigheter skapar så sunda boende- och arbetsmiljöer som möjligt används en digital miljödatas, i vilken ingående material registreras och klassificeras. Materialbedömningarna baseras på kemiska egenskaper och delas in i ett betygssystem.

Återbruk och minskat avfall

För att minska mängden avfall har Specialfastigheter krav på max 5 procent blandavfall, max 15 procent brännbart avfall och max 5 procent av avfallet till

deponi i projekten. Arbetet med att minska avfallsmängden i projekt inkluderar bland annat måttbeställning av material och återbruk av material. Återbruk av material är ett viktigt utvecklingsområde för att minska avfall, klimatpåverkan och resursåtgång. Under året har det tagits ytterligare steg mot ett mer systematiskt arbete med återbruk. Det har dock visat sig vara utmanande. Det beror bland annat på att återbruksmarknaden fortfarande är omogen.

Biologisk mångfald

Den biologiska mångfalden i världen är hotad och den är tätt sammankopplad med klimatförändringarna. Som stor mark- och skogsägare beaktar därför Specialfastigheter biologisk mångfald när mark för ny- och ombyggnation exploateras och vid förvaltning av företagets fastigheter. Specialfastigheter arbetar med naturvärdesinventeringar på de fastigheter som bedömts som relevanta, 57 stycken, cityfastigheter och fastigheter utan naturmark undantagna. Alla dessa är nu naturvärdesinventerade och det finns naturvårdsplaner för 53 stycken.

Naturvårdsplanerna ger företaget förutsättningar att bevara och stärka den biologiska mångfalden vid fastigheterna. Under 2024 har Specialfastigheter använt det svenskutvecklade mätverktyget CLIMB i ett pilotprojekt på fastigheten Hall för att utreda hur och om verktyget kan tillämpas inom Specialfastigheters verksamhet. Verktyget används för att beräkna och ta fram nyckeltal för positiv och negativ påverkan på biologisk mångfald, i första hand i samband med förändrad markanvändning. Pilotprojektet visar att CLIMB är användbart inom företagets verksamhet när det tillämpas i rätt byggsleden, och verktyget väntas därmed användas i större utsträckning inom byggprojekten framöver.

Föredömlig byggherre

Som byggherre har Specialfastigheter bland annat ansvar för att tillse att alla bygg-, rivnings- och markåtgärder genomförs enligt gällande föreskrifter, samt ett övergripande ansvar för att arbetsmiljön i både byggskedet och bruksskedet blir bra.

Att vara en föredömlig byggherre innebär för Specialfastigheter att jobba för att minska skaderisken på byggarbetsplatserna och verka för att säkra upp våra leverantörskedjor.

Arbetsmiljö

Bygg- och fastighetsbranschen är en olycksdrabbad bransch. Det beror delvis på att flera arbetsmoment bedrivs parallellt i projekt, av olika entreprenörer, vilket ställer stora krav på samordning. Dessutom är det ofta ett stort antal personer som arbetar samtidigt, arbetsstyrkan byts kontinuerligt ut och riskbilden kan ändras från dag till dag. De största arbetsmiljöriskerna inkluderar fall från höjd, belastningsskador och olyckor vid användning av olika slags maskiner, sprängningar samt användning av hälsofarliga ämnen.

Specialfastigheter är med i Håll nollan, en medlemsförening där organisationer från hela kedjan i bygg- och anläggningsprojekt samverkar för att minska antalet olyckor i branschen. Som medlem delar Specialfastigheter visionen om att alla som arbetar på bygg- och anläggningsarbetsplatser ska komma hem oskadda efter varje arbetsdag. Företaget bedriver ett proaktivt systematiskt arbetsmiljöarbete och följer regelbundet upp arbetsmiljön i projekt genom bland annat arbetsmiljöronder.

Arbetslivskriminalitet

När företag eller organisationer medvetet bryter mot lagar och regler i arbetslivet kallas det för arbetslivskriminalitet. Det kan vara att de bryter mot regler om arbetsmiljö, tar del av bidrag som de inte har rätt till, inte betalar skatter och avgifter eller låter människor arbeta som inte har arbetstillstånd i Sverige¹. Det kommer regelbundet rapporter om den ekonomiska brottsligheten och illegal arbetskraft inom byggbranschen. Specialfastigheter arbetar aktivt mot att människor utnyttjas, att företag inte kan konkurrera på lika villkor och att skattepengar går till företag som inte har rätt till dem. Specialfastigheter gör specifika kontroller av samtliga avtalsleverantörer vad gäller ekonomi och bolagsstruktur samt om det finns några domar kopplade till företaget eller personer i ledningen på företaget.

Under 2024 har ett internt projekt genomförts i syfte att få på plats ett mer systematiskt arbete mot arbetslivskriminalitet. Erfarenhetsutbyte har skett med ramavtalsentreprenörer och andra fastighetsbolag samt med aktörer specialiserade på kontroller av arbetslivskriminalitet i byggbranschen. Kommande år kommer arbetet mot arbetslivskriminalitet att intensifieras, bland annat genom ökad kompetens kring riskerna, tydligare krav på leverantörer och underleverantörer, utökade kontroller och uppföljning, själva



¹ Källa: <https://www.av.se/arbetsmiljoarbete-och-inspektioner/arbetslivskriminalitet>



och genom tredje part, samt genom utbildning och information ute på byggarbetsplatser och samarbete i branschen.

Mänskliga rättigheter

Det finns risker för kränkningar av de mänskliga rättigheterna i bygg- och fastighetssektorn, både kopplat till komplexa och globala leverantörskedjor för bygg- och anläggningsmaterial och till byggarbetsplatserna här i Sverige där det kan vara svårt att kontrollera att rättigheter respekteras. Specialfastigheters ansvarskod för leverantörer inkluderar tydliga krav kopplade till bland annat kollektivavtal, diskriminering, fackföreningsfrihet, barnarbete och tvångsarbete. Ansvarskoden har under 2024 främst följts upp genom leverantördialoger.

Grunden till säkerhet läggs redan i byggstadiet

Den största utmaningen i att bygga säkerhetsfastigheter är komplexiteten i att få alla säkerhetsområden att fungera tillsammans i fastigheterna, och samtidigt försöka ligga steget före den som vill utnyttja eventuella säkerhetsbrister. Dessutom sker i många fall byggnation parallellt med pågående verksamhet i fastigheten. Redan i byggstadiet läggs grunden för att en fastighet ska vara säker, vilket gör att alla involverade i byggprojektet behöver förstå vikten av att följa de planer och instruktioner som finns. Konsulter och entreprenörer som ska arbeta i Specialfastigheters projekt behöver genomgå olika säkerhetsbedömningar innan de engageras, och de utbildas i relevanta rutiner inom säkerhetsområdet. Medvetenhet, intresse och engagemang kring

säkerhetsfrågorna är andra prioriterade områden för Specialfastigheter, liksom behovet av skyddsåtgärder för att minimera risker.

Antikorruptionsarbetet intensifieras

Att förebygga och motverka korruption i alla dess former är avgörande för förtroendet för Specialfastigheter hos kunder, leverantörer och andra intressenter. Specialfastigheter har ett flertal styrdokument för att hantera korruptionsrisker, bland annat en uppförandekod för medarbetare. Av uppförandekoden framgår att bolaget ska följa principerna i FN Global Compact, Agenda 2030, FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter, ILO:s kärnkonventioner och OECD:s riktlinjer för multinationella företag. Eventuella misstankar om oegentligheter kan rapporteras i Specialfastigheters incidentrapporteringssystem eller i den externt tillgängliga visselblåsarfunktionen. Med anledning av den ökade projektvolymen har Specialfastigheter växlat upp antikorruptionsarbetet. Den riskanalys som påbörjades under slutet av 2023, och som slutfördes under 2024, har gett bra underlag att arbeta vidare med för att förbättra det förebyggande arbetet samt förtydliga interna styrande dokument och processer. Väsentliga avvikelser, kritiska händelser och frågeställningar kopplade till hållbarhetsarbete och uppförandekod rapporteras till styrelsen när sådana inträffar. Under året har inga sådana väsentliga avvikelser, kritiska händelser eller frågeställningar rapporterats till styrelsen.

Strategiska inköp viktig del i hållbarhetsarbetet

En förutsättning för en effektiv, kvalitativ och hållbar leverans av den stora projektvolymen är att ha ett välplanerat och förankrat strategiskt inköpsarbete. Specialfastigheter har en inköpsenhet som ansvarar för strategiskt inköpsarbete och som stöttar verksam-

heterna med upphandling och tecknande av avtal. Med upphandlade leverantörer inom olika inköpskategorier utarbetar företaget en leverantörstruktur för varje kategori. Det skapar effektiva samarbeten med erfarenhetsåterföring och kompetensutveckling mellan parterna vilket leder till ökad kontinuitet och kvalitet i leveranserna. Det skapar också goda förutsättningar för att på ett effektivt sätt arbeta med hållbarhet i leverantörskedjan. För att minimera leverantörsrelaterade risker förs en löpande dialog med leverantörerna i första led. Specialfastigheter kontrollerar, ställer krav på och följer upp leverantörerna genom en dokumenterad inköpsprocess. Utöver generella och produkt-specifika krav gällande ekonomi, miljö, arbetsmiljö och säkerhet som ställs vid tecknande av avtal, är undertecknandet av Specialfastigheters ansvarskod obligatoriskt för tecknade avtal.

Fakta om leverantörskedjan

- Störst inköpsvolym (mätt i kronor) inom byggentreprenader, specialistkompetenser och energi.
- Cirka 1 052 leverantörer 2024 (1 170 leverantörer 2023, 950 leverantörer 2021, 1 600 leverantörer 2013, 2 000 leverantörer 2008).
- Totalt inköpsvärde 2024: 6 674 Mkr (6 959 Mkr 2023).
- Majoriteten av leverantörerna har svensk hemvist.
- Cirka 90 procent av vårt köpvärde omfattas av vår ansvarskod för leverantörer.

Engagerade och motiverade medarbetare

Specialfastigheter är mitt uppe i en förändringsresa. Det påverkar hela företaget och ställer nya och förändrade krav på kompetenser, bemanning, arbetsätt och rutiner.

Medarbetarna de främsta ambassadörerna

Företagets geografiska spridning med fastigheter i över 60 kommuner ställer krav på kompetens, gott ledarskap, en tydlig gemensam målbild och engagerade medarbetare med tydligt ansvar och mandat. Samtidigt innebär geografin att ett omfattande arbete läggs på att sprida kunskap genom förankring av arbetsätt, värderingar och goda exempel. För att introducera alla nyanställda så att de förstår helheten i företaget och får goda förutsättningar att lyckas i sin roll har vi ett gediget introduktionsprogram. Företagets fokus på säkerhet liksom det långsiktiga och strategiska hållbarhetsarbetet är något som tilltalar såväl befintliga som blivande medarbetare.

Stor tillväxt kräver mer resurser

Specialfastigheter utvecklar ständigt verksamheten och befintligt fastighetsbestånd. Med en stor investeringsvolym krävs ytterligare resurser och stärkt kompetens inom flera områden. Företaget har växt från 258 till 298 medarbetare och under året har det totalt sett börjat 63 nya personer. Detta kräver en stor insats i form av rekryteringar.

För att uppnå våra mål krävs också ett väl fungerande ledarskap. Samtliga ledare genomgår skräddarsydda program kombinerade med personlig utveckling. Specialfastigheter satsar mycket på kompetensutveckling och lärande i organisationen. Det är också viktigt att ha rätt medarbetare på rätt plats

– personer som bidrar med sin kompetens samtidigt som de har möjlighet att utvecklas tillsammans med företaget. För att attrahera rätt kompetens ser vi mångfald och likabehandling som prioriterade områden som skapar likvärdiga villkor för alla medarbetare i fråga om arbete, anställnings- och arbetsvillkor samt utvecklingsmöjligheter i företaget.

Attraktiv arbetsgivare

Den stora investeringsvolymen har lett till nya karriärmöjligheter och intressanta uppdrag. En årlig medarbetarundersökning görs för att utifrån olika perspektiv titta närmare på hur medarbetarna upplever sitt arbete samt för att kunna kartlägga Specialfastigheters attraktivitet som arbetsgivare. I denna ingår frågor om arbetsglädje, ledarskap, samarbete och hälsa. Resultatet från den årliga medarbetarundersökningen följs upp i affärsplanen. Ett av målen var att höja MMI (Motiverad Medarbetar Index) vilket uppnåddes då nyckeltalet i år ökade från 4,0 till 4,1. Vi har även mätt eNPS (employee Net Promoter Score) som visar hur attraktivt företaget är som arbetsgivare. I årets undersökning ökade eNPS från 16 till 24, vilket är ett bra värde som företaget är stolta över. Denna undersökning bekräftar att arbetet med att motivera och engagera medarbetarna givit resultat.

Bygg- och fastighetsbranschen har en relativt sett hög andel skador och olycksfall, och som ett ansvarsfullt företag inom branschen tas arbetsmiljön på stort

allvar. Läs mer om arbetsmiljö och risker på sidan 101. Samtliga medarbetare erbjuds en omfattande sjukvårdsförsäkring och ett förmånspaket där bland annat friskvårdsbidrag ingår. Företaget genomför regelbundet arbetsmiljöronder, har utvecklingsamtal och en arbetsmiljökommitté som ser till att kontinuerliga dialoger och förbättringar görs. Under 2024 har, som nämnts på sidan 32, extra fokus legat inom området arbetsmiljö med fokus på byggherreansvaret där vi bland annat har tagit fram nya processer och en digital utbildning, läs mer om detta på sidan 101.

Medarbetares hälsa har under många år varit ett prioriterat område och Specialfastigheter har länge haft en relativt låg sjukfrånvaro, 1,73 (2,09) procent, vilket bland annat beror på det proaktiva arbetet med hälsofrämjande åtgärder. Det är glädjande att området hälsa och balans i årets medarbetarundersökning förbättrats något (från 3,6 till 3,7) men det är fortfarande något som företaget behöver arbeta vidare med.

Medarbetarfakta

- Andelen kvinnliga chefer har ökat i år och uppgår till 49 (47) procent. I styrelsen var 58 (50) procent kvinnor, i ledningen 90 (86) procent och totalt var 36,6 (34,5) procent kvinnor i företaget vid årets slut.
- Personalomsättningen uppgick till 7,9 (12,0) procent.
- Specialfastigheter har 298 (258) medarbetare fördelade på sex lokalkontor i Linköping, Stockholm, Sundsvall, Örebro, Göteborg och Lund.
- Den geografiska spridningen är stor. Fastigheterna finns i mer än 60 kommuner och företagens drifttekniker arbetar dagligen vid dessa.
- Mätetalet eNPS (employee Net Promoter Score) har under 2024 ökat till 24 (16).





Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Specialfastigheter Sverige Aktieföretag, organisationsnummer 556537-5945, får härmed avge årsredovisning för koncernen och moderföretag 2024.

Moderbolaget heter Specialfastigheter Sverige Aktieföretag (556537-5945) med säte i Linköping. Specialfastigheter tillämpar delat huvudkontor och kontoren är belägna i Linköping med besöksadress: Gamla Tanneforsvägen 92, 582 54 Linköping och i Stockholm med besöksadress: Torsgatan 21, 102 32 Stockholm.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den 13 mars 2025 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 28 april 2025.

Verksamhet och 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.

Marknad och marknadsutveckling

Efterfrågan på säkerhetsfastigheter är hög och drivs till stora delar av samhällsutvecklingen där hela rättskedjan fått ökade resurser för att klara den ökade kriminaliteten. Specialfastigheters kunder, som Kriminalvården och Statens institutionsstyrelse (SiS), har ett omfattande platsbehov vilket leder till stor efterfrågan på ny, om- och tillbyggnationer runtom i landet. Även andra kundgrupper, som exempelvis Polisen, efterfrågar säkerhetsfastigheter.

Verksamheten under året

Hyresintäkterna uppgick till 3 042 Mkr (2 650) och ökar främst tack vare färdigställande av flertalet projekt under året. Förvaltningsresultat uppgick till 1 713 Mkr (1 624). Målet för soliditeten är att ligga på 25–40 procent och uppgick i år till 34,5 procent. Avkastning på justerat operativt kapital uppgick till 5,3 procent och vi nådde därmed ägarens mål på minst 5,0 procent över tid. Specialfastigheter har ett större antal projekt avseende ny-, om- och tillbyggnad i planerings- och produktionsfas där beslutad investeringsvolym uppgick till cirka 32 Mdkr vid slutet av året. Investerad volym under 2024 uppgick till 5 818 Mkr (5 522). Under året har ett flertal projekt färdigställts, bland annat häktet i Berga (Helsingborg), kvinnoanstalten Sagsjön samt anstalterna Rödjan, Kumla, Skogome, Sörbyn och Tidaholm för Kriminalvården, samt nya byggnader för skola, boende och kök som har överlämnats till Statens institutionsstyrelse. Avseende tillkommande projekt har regeringen godkänt Polisens hyresavtal för polis-huset i Borås samt Kriminalvårdens hyresavtal gällande kapacitetsökningar vid ett antal anstalter, bland dem Skogome, Österåker och Sörbyn samt nya och omförhandlade hyresavtal för bland annat anstalterna Saltvik och Kumla samt för häktet i Huddinge. Under 2024 har Specialfastigheters ledningsgrupp förstärkts med COO, chef Projektutveckling och Hållbarhetschef. I samband med uppdatering av bolagets gröna ramverk emitterades två gröna obligationer om totalt 1,75 miljarder kronor. För mer information om verksamheten under året, se sidorna 55 och 56.

Fastighetsbeståndet

Specialfastigheter äger och förvaltar ett fastighetsbestånd omfattande 176 (177) fastigheter fördelade på 104 (103) förvaltningsenheter. Fastighetsbeståndet har en lokalarea på cirka 1,2 miljoner kvadratmeter. Fastigheterna finns i drygt 60 kommuner över landet. Den genomsnittliga återstående löptiden i hyresportföljen är 13,4 (10,5) år.

Väsentliga händelser efter balansdagen

För uppdatering gällande händelser efter balansdagen avseende Serneke Sverige AB:s konkurs samt avyttring av sju fastigheter till Fortifikationsverket där köpeskillingen uppgår till 8 230 MSEK, se not 23, Koncernen, och not 26, Moderbolaget.

Fastighetsvärdering

Marknadsvärdet på Specialfastigheters förvaltningsfastigheter har ökat under året och uppgick vid årsskiftet till 51 915 (41 740) miljoner kronor. Värde-tillväxten beror främst på gjorda investeringar om 5 818 Mkr (5 522). Periodens redovisade realiserade värdeförändring uppgick till 4 486 (–188) miljoner kronor. Det bedömda värdet har fastställts genom en intern värdering baserad på faktiska data avseende hyror och driftkostnader. Information om kalkylräntor, direktavkastningskrav och aktuella marknadshyror har stämts av med extern värderare. För att kvalitetssäkra den interna värderingen har den jämförts med en extern värdering av 22 (12) objekt, motsvarande 72 (56) procent av det totala värdet per den 31 december 2024. Skillnaden mellan extern och intern värdering uppgår till 0,6 (0,3) procent, där Specialfastigheters värdering är lägre än den externa.

Finansiering

Information om Specialfastigheters finansiering återfinns i kommande avsnitt Finansförvaltning. För resultat känslighetsanalys, se sidan 41.

Hållbarhetsrapport

Specialfastigheter utvecklar och förvaltar fastigheter som ska vara hållbara ur ett miljömässigt, socialt och ekonomiskt perspektiv och företaget ska vara ett föredöme inom hållbarhet. Specialfastigheter skapar säkra och hållbara värden för kunder, finansiärer, ägare, leverantörer, medarbetare och samhälle och företaget är medvetet om att fastigheterna och verksamheten påverkar samhälle och klimat. Lagstadgad hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns i denna årsredovisning på sidorna 1, 13, 26–34, 92–104, 111.

Hållbarhetsredovisningen avges för koncern och moderföretag och omfattning framgår av innehållsförteckning enligt GRI på sidorna 106–110.

Rapportering enligt CSRD och taxonomiredo-visning

CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) och tillhörande rapporteringsstandarder ESRS (European Sustainability Reporting Standards) kommer att få stor inverkan på företagets års- och hållbarhetsredovisning. Specialfastigheter omfattas av CSRD från och med räkenskapsåret 2025. Företaget har påbörjat anpassningen till det nya regelverket, bland annat genom att genomföra en dubbel väsentlighetsanalys.

Specialfastigheter omfattas av EU:s taxonomiförordning från och med räkenskapsåret 2025 men har valt att redan i denna redovisning rapportera hur företaget omfattas av den, se sidan 105.

Medarbetare

Med en stor och växande projektvolym följer ett behov av att säkerställa resurssättning så att företaget har kompetens och kapacitet att utföra sitt uppdrag. Specialfastigheter arbetar aktivt med kompetensförsörjning och att vara en attraktiv arbetsgivare. Särskilda uppgifter om anställda, löner och ersättningar lämnas i not 7.

Framtiden

Specialfastigheter befinner sig i en kraftig tillväxtfas och den bedöms fortsätta under flera år. Det sker nyetableringar på nya och befintliga orter där företaget har verksamhet. I tillväxten fortsätter företaget aktivt arbeta med att säkerställa avkastnings- och soliditetsmål, hållbarhetsmål och leverera god kvalitet till kunderna.

Utdelning och vinstdisposition

För att bibehålla en fortsatt finansiell kapacitet och möta de krav som verksamhetens art, omfattning, investeringsbehov och risk ställer på koncernens och moderbolagets egna kapital föreslår styrelsen stämman att ingen utdelning lämnas för 2024.

Till förfogande stående vinstmedel om 1 257 626 726 kr överföres i ny räkning. Se sidan 58 Koncernen, Förändringar av eget kapital.

Fritt eget kapital i moderbolaget är:

Balanserat resultat	1 118 345 747 kr
Årets resultat	139 280 979 kr
Summa	1 257 626 726 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Till aktieägaren utdelas	0 kr
I ny räkning balanseras	1 257 626 726 kr
Summa	1 257 626 726 kr

Finansförvaltning

Växande fastighetsbolag med hög kreditrating

Specialfastigheter är ett bolag inom fastighetsbranschen med en stabil finansiell ställning och låg kreditrisk. Företaget följer den marknadsekonomiska utvecklingen noga för att trygga sin position inför framtiden.

Specialfastigheter ägs av svenska staten och finansierar verksamheten genom upplåning på främst den svenska kapitalmarknaden med obligations- och certifikatprogram. Upplåningen görs utan pantsättning av fastigheterna. Låneavtalen innehåller en ägarklausul som stärker långivarnas ställning genom rätt till förtidsinlösen av lån om statens ägarandel skulle understiga 100 procent.

Specialfastigheters finansverksamhet

Utvecklingen på de finansiella marknaderna har stor betydelse för företags upplåningskostnader. Den finansiella hanteringen ska återspegla och stödja affärsverksamhetens mål. Specialfastigheters finansiella risker ska begränsas, samtidigt som en aktiv finansförvaltning ska eftersträva att säkerställa tillgång till erforderlig finansiering till rimlig kostnad. Detta uppnås genom att riskerna identifieras och hanteras inom givna ramar. Finansieringsrisken minskas genom att sprida kapitalbindningen på olika år och genom kreditlöften samt placeringar i bostadsobligationer, som täcker de närmaste årens förfall av certifikat och obligationer. Volymen för outnyttjade kreditlöften och kontokrediter per sista december uppgick till sammanlagt 8 750 Mkr.

Certifikat- och obligationsprogram

Specialfastigheter har sedan 1999 ett företagscertifikatprogram på den svenska marknaden med en ram

på 5 miljarder kronor. Per den 31 december 2024 var programmet utnyttjat med 1,2 miljarder kronor.

Bolaget emitterar obligationer utgivna i svenska kronor på den svenska kapitalmarknaden eller euro under ett MTN-program med en löptid om ett år eller längre. Programmet har en total ram om 35 miljarder kronor eller motsvarande värde i euro. Vid årsskiftet var 28 miljarder kronor utnyttjat.

Året som gått

Under 2024 har de räntebärande skulderna ökat med 4,9 miljarder kronor, på grund av ökad investeringsvolym. Kapitalbindningstiden var vid årsskiftet 5,4 (5,7) år med hänsyn till outnyttjade kreditlöften och räntebindningstiden var 3,6 (3,7) år. Emissionsvolymen på företagsobligationer har ökat medan volymen på företagscertifikat har minskat.

Specialfastigheter har under året placerat 3 500 Mkr i svenska säkerställda bostadsobligationer och använt dessa vid behov som säkerhet för banklån på repomarknaden. Genom tillgång till flera faciliteter ges möjlighet att välja att utnyttja de som vid varje tidpunkt är mest fördelaktiga.

Bolaget har emitterat femton obligationer under året varav två gröna obligationer. Under hösten har Specialfastigheter uppdaterat sitt gröna ramverk och därmed möjliggörs fortsatt emittering av gröna obligationer. I november emitterade Specialfastigheter två gröna obligationer på 1 750 Mkr för att finansiera en ny byggnad för Riksarkivet utanför Härnösand samt en utbyggnad av anstalten Tidaholm för Kriminalvården.

Det ena obligationslånet har en volym på 750 Mkr med en löptid på fem år och en fast årlig ränta om 2,743 procent och den andra obligationen har en

volym om 1 miljard kronor med en löptid på sju år och en ränta om 2,91 procent

Under året har andelen obligationer ökat genom emissioner av företagsobligationer med löptid på omkring fem år medan andelen företagscertifikat som har en löptid på tre månader minskat. Detta medför att kapitalbindningstiden är något lägre jämfört med tidigare år. Räntebindningstiden är oförändrad jämfört med tidigare år.

Redovisat finansnetto uppgick till –578 (–328) Mkr. Värdeförändringar i derivatinstrument samt kursförändringar i placeringarna uppgick till –117 (–140) Mkr.

Utsikter för 2025

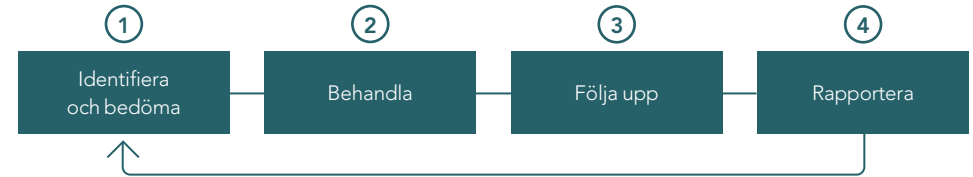
Specialfastigheters externa skuldfinansiering bedöms öka de kommande åren som en följd av planerad ökad projektvolym. Största delen kommer att ske genom emission av företagsobligationer på svensk och utländsk kapitalmarknad. Ambitionen är att öka volymen av gröna obligationer. Under pågående projekt aktiveras räntekostnaden till investeringen, men genom en ökad skuld och ökad genomsnittsränta kommer det redovisade finansnettot sannolikt att stiga de kommande åren.

Ett balanserat risktagande

All affärsverksamhet är förenad med risker och kan påverka bolagets verksamhet, kostnader och resultat. Ett balanserat risktagande bidrar till ett långsiktigt värdeskapande där både möjligheter och risker beaktas. Att identifiera, analysera, hantera och följa upp risker är därför en prioriterad fråga och hanteras löpande i verksamheten.

Område	Risk	Riskenivå	Förändring
Operativa risker	1. Förlust av konfidentiell information	Medel	↘
	2. Medarbetares arbetsmiljö och hälsa	Låg	↘
	3. Otillräcklig beredskap i händelse av kris/allvarliga störningar	Medel	Ny
	4. Otillräcklig energiprestanda	Medel	Ny
Strategiska risker	5. Ej tillräcklig och/eller ej säker digital transformation	Medel	→
	6. Ifrågasättande av vår trovärdighet	Medel	↘
	7. Kompetens- och bemanningsbrist	Låg	↘
	8. Värdeförändring fastigheter	Medel	→
	9. Påverkan på klimatet	Medel	→
	10. Otillräcklig anpassning av verksamhet till effekter av klimatförändringar	Medel	Ny
	11. Utebliven önskad projektleverans	Medel	↘
	12. Missförhållanden i leverantörskedjan gällande arbetstagares villkor och arbetsmiljö, antikorruption, miljö eller kvalitet	Medel	↘
	13. Politisk risk – politiska beslut ändrar verksamhetens förutsättningar	Medel	→
Finansiella risker	14. Finansieringsrisk	Medel	→
	15. Ränterisk	Låg	↘
	16. Kredit- och motpartsrisk	Låg	→
Efterlevnadsrisker	17. Brister i fastighetsägaransvaret	Medel	→

Process för hantering av risker



En systematisk och effektiv riskhantering kan skapa nya affärsmöjligheter för företaget. Men det finns också risker som, om de inte hanteras korrekt, kan äventyra kreditvärdighet, trovärdighet och konkurrensförmåga samt få negativa konsekvenser för företagets intressenter och omvärld.

Systematiska riskanalyser genomförs i alla kritiska processer med ledning av den internationella standarden för riskarbete ISO 31000:2018. De företagsövergripande riskerna fastställs med utgångspunkt från företagets övergripande uppdrag, mål och affär men också från de lång- och kortsiktiga utvecklingsmål som fastställs i affärsplanen. I den företagsövergripande riskanalysen analyseras risker såväl utifrån de konsekvenser de kan få för Specialfastigheter som de konsekvenser riskerna kan ge upphov till för våra intressenter och omvärlden i övrigt. Den företagsövergripande riskanalysen inklusive mitigerande åtgärder, tillsammans med övriga riskanalyser i företaget, ligger också till grund för årliga handlingsplaner för internkontroll och verksamhetsrevisioner. Riskerna är inte statiska utan föränderliga. I års- och hållbarhetsredovisningen redovisas de risker som för närvarande bedöms vara av störst betydelse för våra intressenter.

För varje identifierad risk görs en bedömning av riskens sannolikhet och konsekvens som sedan vägs samman till ett samlat riskvärde. Vid behov tas mitigerande åtgärder fram. De företagsövergripande riskerna kategoriseras utifrån fyra riskområden (affärsrelaterade, finansiella, operativa respektive

efterlevnad) samt även utifrån ett antal prioriterade underkategorier, bland annat säkerhet, miljö och arbetsmiljö. Styrelsen följer årligen upp arbetet med de viktigaste riskerna liksom internkontrollplanen. Styrelsen följer också upp incidenthanteringen samt eventuella pågående tvister. För större projekt görs särskilda riskanalyser.

Förändringar i risker 2024

Specialfastigheter redovisar totalt 17 företagsövergripande risker. Fokus i ledningens riskarbete är, liksom föregående år, den kraftigt ökande projektvolymen. Specialfastigheter behöver säkerställa att organisationen kan leverera enligt ingångna och kommande avtal. Flera av riskerna som identifierats är därför kopplade till dessa leveranser. Det handlar bland annat om risker kring finansiering, kompetens och bemanning, säkerhet, hållbarhet samt risker kopplade till företagets leverantörer.

Specialfastigheter redovisar tre nya risker. Två risker ersätter tidigare risk *Ekonomisk skada till följd av klimatförändringar: Otillräcklig anpassning av verksamhet till effekter av klimatförändringar* respektive *Otillräcklig energiprestanda*. Mot bakgrund av bland annat ökade globala och nationella säkerhetshot och den ökade digitaliseringen i samhället redovisar vi även en krisberedskapsrisk: *Otillräcklig beredskap i händelse av kris/allvarliga störningar*.

Operativa risker

Detta är risker som påverkar arbetet i vår löpande verksamhet.

Risk	Hantering, kontrollmoment	Riskenivå
1 Förlust av konfidentiell information	För att skydda våra och våra kunders informationstillgångar arbetar vi utifrån ett certifierat ledningssystem för informationssäkerhet enligt ISO/IEC 27001:2022. Utbildning inom informationssäkerhet är obligatorisk för all personal. Vi analyserar och bedömer hot och sårbarheter och tar löpande fram skyddsåtgärder för IT-miljön. Vi arbetar förebyggande för att minska risken för insiderbrott bland annat genom noggranna rekryteringar, rutiner för säkerhetsgodkännande av medarbetare och ständigt förbättringsarbete.	 Medel
2 Medarbetares arbetsmiljö och hälsa	Vi är en ansvarstagande arbetsgivare som arbetar systematiskt och proaktivt med arbetsmiljö och hälsa med vägledning av ISO 45001:2023. Bland annat genomför vi riskanalyser och kontinuerliga utbildningsinsatser för olika medarbetare. Vi eftersträvar ett öppet arbetsklimat där våra värderingar genomsyrar arbetet. Vi verkar ofta i riskmiljöer och arbetar därför förebyggande mot hot och våld, i många frågor också i samverkan med kund.	 Låg
3 Otillräcklig beredskap i händelse av kris/allvarliga störningar	Riskanalyser genomförs för att identifiera kritiska tillgångar i både kärn- och stödverksamhet. Planering för att säkerställa redundans, alternativa arbetssätt eller andra förebyggande eller korrigerande åtgärder tas fram utifrån krav och förutsättningar i berörda verksamheter med ledning av vår bolagsövergripande riktlinje för kontinuitetsplanering. Vi kompletterar och ökar bemanningen inom krisledningsorganisationen samt säkerställer utbildning och övningar.	 Medel
4 Otillräcklig energiprestanda	Ett arbete pågår med att ta fram nya och utvecklade energimål med handlingsplaner som korrelerar med nya EU-direktiv inom områdena energieffektivitet och energiprestanda. Arbetet är också påbörjat med en analys och aktivitetsplan för energieffektivisering av befintliga byggnader. En kvalitetssäkrad mediauppföljning i GreenView-systemet ger oss en förbättrad mätning av energiförbrukning i våra fastigheter.	 Medel

Strategiska risker

Strategiska risker härrör från händelser i vår omvärld, hos våra kunder och leverantörer som påverkar fastighetsmarknaden samt bolaget och dess verksamhet.

Risk	Hantering, kontrollmoment	Riskenivå
5 Ej tillräcklig och/eller ej säker digital transformation	Digitaliseringen stärker vår säkra och hållbara affär genom bland annat förbättrad kundservice, produktutveckling och optimering av våra resurser. IT-säkerheten är alltid en viktig parameter i arbetet. Vi har en digitaliseringsstrategi som är kopplad till vår övergripande bolagsstrategi. Strategin innehåller också flera aktiviteter för att säkerställa att vi är och förblir en attraktiv arbetsgivare.	 Medel
6 Ifrågasättande av vår trovärdighet	Fastighetsbranschen är en riskbransch med stora investeringar och komplexa affärer med många inblandade. Vår värdegrund och uppförandekod vägleder oss i arbetet. Vi arbetar aktivt med utveckling av medarbetarskapet. Vi har styrande dokument med livscykelhantering och en ansvarskod för leverantörer. Inköpen görs i vårt inköpsystem och vi följer lagen om offentlig upphandling. Vi har en handlingsplan för antikorrupktion och genomför utbildningar baserad på denna. Ett visselblåsarsystem och ett incidentrapporteringsystem fångar upp avvikelser. Vi har riktlinjer för att möta insider- och infiltrationshot. Vi har en lagbevakning för att säkerställa att nya eller omarbetade regelverk för fastighetsägare och byggherrar omhändertas i våra interna processer.	 Medel
7 Kompetens- och bemanningsbrist	Resursdimensionering är en prioriterad fråga i vårt växande bolag. Kompetens och bemanning säkerställs genom utveckling av våra arbetssätt för att rekrytera, introducera, utveckla, engagera och behålla medarbetare. I det arbetet inkluderas också externa resurser. För kritiska resurser har vi en successionsplanering. Vi utvecklar företagskulturen inom ramen för vår värdegrund och våra kärnvärden. För att stärka vår attraktivitet som arbetsgivare arbetar vi med employer branding. Strategiska samarbeten med entreprenörer och leverantörer ger oss möjligheter att utveckla och ta tillvara gemensam kompetens. Vi bedriver en aktiv omvärldsbevakning för att bland annat kunna följa trender på arbetsmarknaden.	 Låg
8 Värdeförändringar fastigheter	Specialfastigheters fastighetsportfölj består av samhällskritiska fastigheter där myndigheter är de primära kunderna. Hyresavtalen har långa löptider vilket ger stabila kassaflöden och liten vakansrisk. Portföljen är spridd över hela Sverige och är koncentrerad främst till orter med befolkningstillväxt och ekonomisk tillväxt. Styrelsen har antagit en värderingspolicy som styr Specialfastigheters värderingsarbete. Marknadsanalyser och bedömning av fastighetsportföljens värde sker löpande. Portföljens marknadsvärderas varje kvartal. Marknadsvärden fastställs med hjälp av externt erhållna värderingar och bolagets interna kalkylmodell.	 Medel
9 Påverkan på klimatet	Bolaget har vetenskapsbaserade utsläppsmål för Scope 1–2. Arbetet med målen sker inom ramen för vår process för affärs- och verksamhetsplanering med ledning av vårt ISO-certifierade miljöledningssystem. Klimatkalkyler tas fram utifrån framtagna basvärden och en klimatbudget fastställs för alla projekt över 40 Mkr. Vi ställer tydliga miljökrav i samband med upphandling och framtagning av avtal samtidigt som vi vill skapa incitament för åtgärder som minskar våra leverantörers klimatavtryck. En färdplan för klimatet med mål och åtgärder är under utarbetande, vilken i successivt kommer att implementera i verksamheten. Vi arbetar med naturvärdesinventeringar och naturvårdsplaner. Materialval görs utifrån miljö- och hälsofärlighet och material som ingår i en byggnad dokumenteras i en miljödatabas.	 Medel

Strategiska risker, forts.

Risk	Hantering, kontrollmoment	Riskenivå
10 Otillräcklig anpassning av verksamhet till effekter av klimatförändringar	Vi har identifierat klimatrelaterade risker och möjligheter i hela fastighetsbeståndet samt genomfört klimatriskanalyser av våra prioriterade fastigheter och dess finansiella påverkan. Klimatriskanalyserna används som underlag bland annat för våra sårbarhets- och kostnads-/nyttoanalyser. Klimatanpassningsåtgärder planeras och genomförs inom fastighetsorganisationen. Vi ser också över möjligheterna att finansiellt beräkna och hantera kostnader som kan uppstå om klimatskatter införs. Analys av klimatrisker kommer framöver att ingå som en del i våra investeringsbeslut.	Medel
11 Utebliven önskad projektleverans	Vi arbetar systematiskt utifrån vår projektprocess som vi också kontinuerligt utvecklar. Riskbedömningar sker i alla större projekt. Projektgenomgångar inom ramen för en tydlig mötesstruktur säkrar god styrning och uppföljning av projekten samt en god förankring av arbetet med beställaren. En aktiv kostnadsstyrning i projekten begränsar produktionskostnadsrisken i förhållande till entreprenören och avtalsmässigt i förhållande till hyresgästen. Vi tydliggör arbetssätt och stärker resurser i vårt arbete med fel och service under garanti- och ansvarstid (eftermärknaden).	Medel
12 Missförhållanden i leverantörskedjan gällande arbetstagares villkor och arbetsmiljö, antikorrupcion, miljö eller kvalitet.	Mänskliga rättigheter och antikorrupcion är väsentliga hållbarhetsområden i bolaget. Bolaget har en intern uppförandekod och en ansvarskod för leverantörer samt riktlinjer och processer för inköp. Vidareutveckling av arbetet med uppföljning av ansvarskoden har påbörjats. Vi har även en visselblåsarfunktion såväl för internt bruk som för leverantörer och externa intressenter. Vi för dialoger med våra avtalsleverantörer och ställer krav i upphandlingar. Vid behov utvecklar vi kravställningar och kontrollfunktioner samt eventuella sanktioner vid överträdelse. Ett nytt IT-stöd och uppdaterade processer säkerställer att krav i inköpsarbetet hanteras på samma sätt inom hela bolaget. En funktion för byggherreansvar där vi samlar frågor om kravställningar, kontroll och uppföljning är under uppbyggnad. Vi har också påbörjat arbetet med att utveckla systematiska arbetssätt kring tillbörlig aktsamhet.	Medel
13 Politisk risk – politiska beslut ändrar verksamhetens förutsättningar	Företaget utför löpande omvärldsbevakning och analys för att uppdatera vår bild av risker och möjligheter. Vi för även kontinuerlig dialog med ägare, hyresgäster och övriga intressenter för att få deras bild av hur politiken och förändrade lagar och regler påverkar oss. Vi har en process och roller för lagbevakning som säkerställer att vi på ett systematiskt sätt omhändertar nya och ändrade lagar, förordningar och föreskrifter som vi är skyldiga att beakta.	Medel

Finansiella risker

Genom sin verksamhet är bolaget exponerat för olika slags finansiella risker via exempelvis fluktuationer i resultat och kassaflöde till följd av förändringar i räntor, finansiering, kredit- och motpartsrisk, marknadsvärdering, elpriser och risker i redovisning, skatter och avgifter.

Vår finanspolicy för hantering av finansiella risker har fastställts av styrelsen och bildar ett ramverk av riktlinjer och regler i form av riskmandat och limiter för finansverksamheten. Den övergripande målsättningen är att tillhandahålla en kostnadseffektiv finansiering till låg risk.

Risk	Hantering, kontrollmoment	Riskenivå
14 Finansieringsrisk	Specialfastigheter har en diversifierad finansiering, en god spridning av låneförfall och en lång kapitalbindning. Huvuddelen av finansieringen sker på den svenska kapitalmarknaden. Vi arbetar aktivt med grön finansiering för ett hållbart fastighetsbestånd. Bolaget följer finanspolicyen vars syfte är att tydliggöra bolagets riskbegränsningar och ansvarsfördelning. Vår rating, AA+, säkerställer god tillgång till finansiering.	Medel
15 Ränterisk	Specialfastigheter hanterar ränterisken bland annat genom att emittera obligationer med fast ränta eller förlänga rörliga lån med hjälp av räntederivat på olika löptider. Andelen ränteförfall inom 12 månader begränsas till att utgöra maximalt 70 procent av låneportföljen netto. Den genomsnittliga räntebindningstiden ska vara minst 1 år och lång upplåning, överstigande 12 år, begränsas till maximalt 20 procent av bruttoskulden. För att reducera risken för kursförlust på köpt bostadsobligation har bolaget etablerat en begränsad placeringsvolym.	Låg
16 Kredit- och motpartsrisk	Specialfastigheter gör finansiella transaktioner med motparter med hög kreditrating. Derivat görs endast med bankmotparter med minst BBB+. Placering av överskottslikviditet görs endast i bostadsobligationer.	Låg

Efterlevnadsrisker

Efterlevnadsrisker handlar om hur vi efterlever författningar och andra regelverk och följer förslag till förändringar av dessa, bland annat sådana som rör vårt fastighets- och byggherreansvar, exempelvis lagen om skydd mot olyckor, miljöbalken och plan- och bygglagen.

Risk	Hantering, kontrollmoment	Riskenivå
17 Brist i fastighets- ägaransvaret	Vi har utvecklat våra IT-stöd för driftplanering bland annat för att säkerställa att alla lagstadgade kontroller och regler kan följas upp effektivt, samt att vi lever upp till fastighetsägaransvaret i övrigt. Vi utreder behovet av åtgärder för att fastighetsägaransvaret ska vara uppfyllt när vi planerar förändrad användning av våra lokaler.	Medel

Känslighetsanalys

I ett riskanalysarbete är det viktigt att göra känslighetsanalyser utifrån olika scenarier för att se vad som är mest resultatpåverkande i de fall de inträffar. I vår känslighetsanalys kan vi konstatera att kalkylräntan och direktavkastningen i fastighetsvärderingen slår mest på vårt resultat.

Variabel	Förändring	Resultatpåverkan på årsbasis, Mkr	
		2024	2023
Hysesintäkter	+/- 1 %	24,3	22,3
Fastighetsdrift och media exklusive el	+/- 1 %	8,3	7,2
Underhållskostnader ¹	+/- 1 %	3,6	3,4
Ränta	+/- 1 %-enhet	71,4	58,6
Marknadsräntor, derivatinstrument ²	+/- 1 %-enhet	11,5	37,5
Kursförändring på köpt bostadsobligation ³	+/- 1 %-enhet	97,2	87,1
Kalkylränta ⁴	+ 0,5 %-enhet	-1 335	-412
Kalkylränta ⁴	- 0,5 %-enhet	1 437	425
Direktavkastning ⁴	+ 0,5 %-enhet	-2 515	-990
Direktavkastning ⁴	- 0,5 %-enhet	3 172	1 106

¹ Inkluderar aktiverat underhåll enligt IFRS

² Resultatpåverkan avser värdeförändring derivatinstrument

³ Resultatpåverkan avser momentell förändring på placerade bostadsobligationer per 2024-12-31 med en nominell volym på 3 500 Mkr

⁴ Resultatpåverkan avser värdeförändring förvaltningsfastigheter. Förändringsprocenten har justerats uppåt från 0,25 procent till 0,5 procent för år 2024, utifrån en mer volatil fastighetsmarknad under de senaste åren samt en tydligare jämförelse inom fastighetssektorn.





Bolagsstyrning

Ordförande har ordet

Tillväxt och stabilitet

I en osäker och turbulent omvärld har efterfrågan på robusta säkerhetsfastigheter fortsatt att vara hög. Specialfastigheters vision – säkra fastigheter för ett tryggare samhälle – är alltså mycket relevant.



Specialfastigheter har med sin unika säkerhetskompetens mött kundernas växande och förändrade lokalbehov genom en kraftig utveckling av fastighetsportföljen och stärkt sin position som marknadsledande inom segmentet säkerhetsfastigheter. Det strategiarbete som genomförts under året kommer att stötta bolaget i att hålla kursen mot en långsiktig och stabil utveckling.

Hållbar och effektiv finansiering

Tillväxten kräver kapital. En av styrelsens viktigaste uppgifter under det gångna året har varit att säkerställa att förutsättningarna finns för en stabil och effektiv finansiering av bolaget. Historiskt har Specialfastigheter alltid haft en mycket hög kreditvärdighet som en följd av en begränsad risk i verksamheten. Fortsatt låga finansieringskostnader är viktigt för bibehållen lönsamhet, inte minst då lånevolymer är betydande och växande. Det är därför glädjande att bolaget är attraktivt på kapitalmarknaden och med ett bibehållt högt kreditbetyg har Specialfastigheter fortsatt finansiera verksamheten med både företagscertifikat och obligationer.

Specialfastigheter ska vara föredömligt inom hållbarhet. Med en omfattande investeringsportfölj i byggprojekt – i en bransch som står för en stor andel av klimatutsläppen – är det en stor utmaning att

minska utsläppen av växthusgaser. I bolaget pågår många initiativ och samarbeten kring detta, bland annat klimatkalkyler och -uppföljning i projekten för att minimera de miljömässiga konsekvenserna. Allra bäst blir det när hållbarhetslösningarna samtidigt leder till kostnadseffektiviseringar och fastigheterna möjliggörs för grön finansiering.

Styrelsen följer också aktivt upp Specialfastigheters förberedande arbete inför kommande CSRD-rapportering genom att bland annat säkerställa att hållbarhet integreras i företagets strategi, att regler efterlevs och att ESG-risker och möjligheter beaktas. CSRD kommer på sikt att stärka bolagets konkurrenskraft och förtroende bland intressenter.

Förutsättningar för fortsatt värdeskapande

Specialfastigheter är ett bolag i förändring. Kompetens, resurser, organisation och arbetssätt omprövas och utvecklas. Antalet anställda har även under detta år ökat och att få medarbetarna med på resan är avgörande för företagets framgång. Specialfastigheters årliga medarbetarenkät visar höga och förbättrade resultat i engagemang, motivation och stolthet, och goda förutsättningar finns därför för ett fortsatt framgångsrikt och värdeskapande arbete där både medarbetare och ägare är nöjda. Bolagsstyrningen utgår från statens ägarpolicy och Svensk kod för bolagsstyrning.

“Goda förutsättningar finns för ett fortsatt framgångsrikt och värdeskapande arbete där både medarbetare och ägare är nöjda.”

I syfte att utvärdera och utveckla arbetsformer och effektivitet görs en årlig styrelseutvärdering. Årets styrelseutvärdering visar på ett mycket väl fungerande styrelsearbete med kompetenta ledamöter med stort engagemang.

Eva Landén,
styrelseordförande

Bolagsstyrningsrapport

Specialfastigheter Sverige AB (Specialfastigheter) är ett svenskt publikt aktiebolag som ägs till 100 procent av den svenska staten. Ägarens styrning av Specialfastigheter sker via bolagsstämman och styrelsen i enlighet med aktiebolagslagen, bolagsordningen (finns i sin helhet på Specialfastigheters hemsida) och Statens ägarpolicy och principer för bolag med statligt ägande (Ägarpolicy) samt andra riktlinjer som regeringen beslutar (www.regeringen.se).

I enlighet med Ägarpolicyn följer Specialfastigheter Svensk kod för bolagsstyrning, Kodens (www.bolagsstyrning.se), och Kodens princip "följa eller förklara". Specialfastigheter har följande avvikelser från Kodens:

- Ägarens riktlinjer innebär att de kodregler som berör beredningen av beslut om nominering av styrelseledamöter och revisorer ersätts med en särskild process för de statligt ägda bolagen.
- Styrelseledamöters oberoende i förhållande till staten som större ägare redovisas enbart i relevanta börsnoterade bolag.
- Enligt Kodens kan vd ingå i styrelsen men får inte vara dess ordförande. Regeringen anser att det är viktigt att särskilja styrelsens och vds roller och därför ska inte vd vara ledamot i styrelsen.
- Specialfastigheter har ingen internrevisionsfunktion oberoende från ledningen enligt Kodens 7.3. De behov av revision som styrelsen identifierar upphandlas av extern oberoende revisor.

Det främsta skälet för dessa avvikelser mot Kodens är att Specialfastigheter endast har en ägare medan Kodens huvudsakligen riktas mot noterade bolag med ett spritt ägande.

- I Kodens 1.1 finns reglering om hur publicering av information om aktieägares initiativ rätt ska ske. Syftet med regeln är att ge aktieägarna möjlighet att i god tid förbereda sig inför årsstämman och få ärende upptaget i kallelsen till årsstämman. I statligt helägda bolag saknas skäl att tillämpa regeln och publiceringen av information om aktieägares initiativ rätt sker därför inte.

Bolagsstämma

Specialfastigheters högsta beslutande organ är bolagsstämman. På årsstämman, som hålls inom fyra månader från räkenskapsårets utgång, behandlas bolagets utveckling och beslut fattas i ett antal centrala ärenden som exempelvis val av styrelse och revisorer, fastställande av bolagets balans- och resultaträkningar, beslut om disposition av vinstmedel, fastställande av hållbarhetsredovisningen samt ansvarsfrihet för styrelseledamöter och vd. Styrelsen ansvarar för att kalla till bolagsstämma.

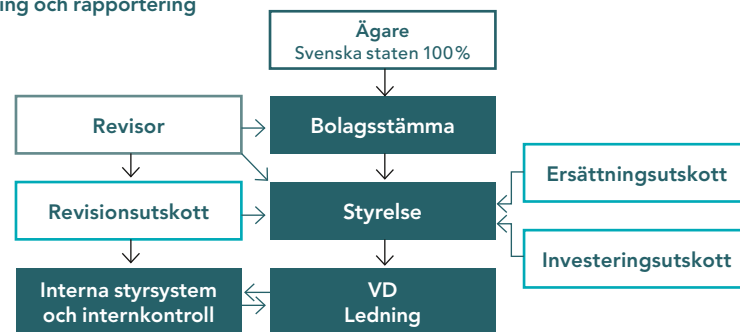
Årsstämman 2024 hölls den 18 april. Närvarande var vd, styrelseordförande, styrelseledamöter, kansliråd Henrik Vesterberg från Regeringskansliet, revisor samt medarbetare på Specialfastigheter. En extra bolagsstämma hölls den 31 maj 2024 för val av revisor. Närvarande var vd, styrelseordförande, kansliråd Henrik Vesterberg, revisor samt medarbetare på Specialfastigheter.

Årsstämma 2025 kommer att hållas den 28 april.

Styrelsenomineringsprocess

För helägda statliga bolag ersätter följande principer Kodens regler, som berör beredningen av beslut om tillsättning av styrelseledamöter och revisorer:

Bolagsstyrning och rapportering



- Enhetliga och gemensamma principer tillämpas för en strukturerad styrelsenomineringsprocess i enlighet med Statens ägarpolicy och principer för bolag med statligt ägande.
- Nomineringsprocessen koordineras av avdelningen för bolag med statligt ägande inom Finansdepartementet. En arbetsgrupp analyserar kompetensbehov utifrån verksamhet, situation och framtida utmaningar, samt utifrån styrelsens sammansättning. Därefter fastställs eventuella rekryteringsbehov och rekryteringsarbetet inleds.
- Urvalet av ledamöter görs utifrån en bred rekryteringsbas och ägarens förväntan på mångfald i styrelser beaktas.
- När processen avslutats offentliggörs gjorda nomineringar i enlighet med Kodens.

Styrelsens sammansättning

Ägarens utgångspunkt för varje nominering av en styrelseledamot ska vara kompetensbehovet i styrelsen utifrån det som är relevant för bolaget. Styrelseledamoten ska fortlöpande tillägna sig den kunskap om bolaget som erfordras för uppdraget. Specialfastigheters styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst tio ledamöter valda av bolagsstämman. De anställdas organisationer har rätt att utse totalt två ordinarie ledamöter och två suppleanter. Styrelsens ledamöter väljs för ett år i sänder.

Specialfastigheters styrelse bestod under 2024 av åtta ledamöter valda av bolagsstämman samt två ordinarie ledamöter och två suppleanter utsedda av arbetstagarorganisationerna. På årsstämman valdes en ny ledamot, Siv Malmgren, som ordinarie styrelseledamot. Eva Landén omvaldes som styrelseordförande.

Styrelsens arbete

Styrelsen ansvarar för att bolaget sköts enligt de ramar lagstiftningen ger och i enlighet med ägarens intressen. Bolagsstyrningen har ett samhällsperspektiv och säkerställer bolagets värdeskapande förmåga på lång sikt.

Styrelsen är ytterst ansvarig för bolagets organisation och förvaltning. De viktigaste styrande dokumenten är:

- Bolagsordning
- Protokoll från bolagsstämma
- Ägarpolicy, och andra riktlinjer
- Arbetsordning för styrelsen, inklusive instruktion för arbetsfördelningen mellan styrelse och vd, instruktion för ekonomisk rapportering och policyer antagna av styrelsen.

Under 2024 har styrelsen haft ett konstituerande möte och åtta ordinarie styrelsemöten samt sex extra möten. Styrelseledamöternas närvaro under 2024 presenteras i tabellen på denna sida.

Arbetsordning för styrelsen fastställs årligen vid konstituerande styrelsesammanträdet som följer efter årsstämman. Den reglerar bland annat delegering inom bolaget, styrelsens mötesordning, jäv, rapporteringsinstruktion samt arbetet i styrelsens utskott. Arbetet i styrelsen inriktas mot strategiska frågor som verksamhetsinriktning, marknad, finansiering och ekonomi, större investeringar, risker, medarbetare och ledarskap, intern kontroll och effektivitet, samt hållbarhet. Styrelsen har fastställt policyer, strategi och affärsplan inklusive budget. När bolaget står inför särskilt viktiga avgöranden ska styrelsen genom styrelseordföranden skriftligen samordna sin syn med företrädare för ägaren inför styrelsebeslut.

Revisions- och finansutskott

I revisions- och finansutskottet ingår minst tre av styrelsen utsedda ledamöter varav en är utskottets

ordförande. Från bolaget deltar CFO samt vid behov vd och representanter från bolaget. De huvudsakliga uppgifterna enligt beslutad arbetsordning är att övervaka bolagets finansiella rapportering, bereda kvartalsrapporter för beslut i styrelsen, övervaka effektiviteten i bolagets interna kontroll och riskhantering med avseende på den finansiella rapporteringen inklusive hållbarhetsrapporteringen, övervaka bolagets arbete med kapitalstruktur och andra finansieringsfrågor inklusive hanteringen av finansiella risker samt tillsammans med företagsledningen bereda finansieringsfrågor, finansstrategi och policyer för beslut i styrelsen.

Utskottet ska protokollföra sina möten och protokollen ska delges styrelsen. Under 2024 har utskottet haft fem ordinarie möten och tio extra möten.

Ersättningsutskott

Ersättningsutskottet består av styrelseordförande och ytterligare minst två särskilt utsedda ledamöter. Ersättningsutskottets huvudsakliga uppgifter är att bereda frågor om löne- och anställningsvillkor för vd och andra ledande befattningshavare. Ersättningsutskottet ska även följa och utvärdera tillämpningen av riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare inför årsstämmans beslut. Mötena ska protokollföras och protokollen ska delges styrelsen. Utskottet har under 2024 haft fem ordinarie möten.

Investeringsutskott

Styrelsen har utsett ett oberoende investeringsutskott där det ingår minst tre av styrelsen utsedda ledamöter varav en är utskottets ordförande. Vd är närvarande och föredragande vid utskottets möten och bolagets CFO, chef Marknad och Affär samt chef Projektutveckling deltar. Investeringsutskottets huvudsakliga uppgifter, enligt beslutad arbetsordning, är att bereda och analysera större investeringsärenden och avyttringar eller förvärv av fastigheter. Utskottet ska

Styrelsens sammansättning och mötesnärvaro under 2024

	Invald år	Styrelse- och utskottsarvode, Tkr	Styrelsemöte	Ersättningsutskott	Revisions- och finansutskott	Investeringsutskott
Eva Landén, ordf ¹	2014	359	15/15	5/5	15/15	
Peter Blomqvist	2021		15/15	5/5	15/15	
Britta Dalunde	2023	184	14/15		15/15	
Charlotte Hybinette ²	2022	15	1/1	1/1		1/1
Mikael Lundström	2013	192	13/15	5/5		8/9
Siv Malmgren ³	2024	123	10/10	2/2		
Lotta Niland	2023	178	15/15			9/9
Pierre Olofsson ⁴	2019	193	12/15			9/9
Åsa Wirén ⁵	2018	186	15/15		15/15	
Tomas Edström ⁶	2013		15/15			
Erik Ydreborg ⁷	2016		5/5			
Kajsa Marsk Rives ⁸	2019		13/15			
Annica Blomqvist ⁹	2024		10/10			
Roger Törngren ¹⁰	2011		9/15			

¹ Ordförande i styrelsen, ordförande i ersättningsutskottet

² Utträde ur styrelsen i februari 2024

³ Invald vid bolagsstämma 2024

⁴ Ordförande i investeringsutskottet

⁵ Ordförande i revisions- och finansutskottet

⁶ Arbetstagarrepresentant

⁷ Arbetstagarrepresentant, utträde ur styrelsen vid bolagsstämma 2024

⁸ Arbetstagarrepresentant, invald vid bolagsstämma 2024, utträde ur styrelsen januari 2025

⁹ Supplement för arbetstagarrepresentant från bolagsstämma 2024 till och med januari 2025, arbetstagarrepresentant från och med februari 2025

¹⁰ Supplement för arbetstagarrepresentant

även hålla sig informerat om större pågående projekt i idé- eller planeringsstadiet, bistå företagsledningen i utvecklingen av beslutsunderlag och löpande uppföljning av större projekt, samt bereda och analysera slutredovisning avseende större investeringar. Mötena ska protokollföras och protokollen delges styrelsen. Utskottet har under 2024 haft åtta ordinarie möten och ett extra möte.

Ersättning till ledande befattningshavare

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare har beslutats av årsstämman. Riktlinjerna är förenliga med de av regeringen beslutade principerna för ersättning och andra anställningsvillkor för ledande

befattningshavare i bolag med statligt ägande samt Kodan. Löner och övriga förmåner till medarbetare i ledande ställning ska vara konkurrenskraftiga och rimliga. Ersättningen ska inte vara löneledande. Detta säkerställs genom jämförelser med andra relevanta bolag. Lönerna ska präglas av måttfullhet, rimlighet och vara väl avvägda samt bidra till en god etik och företagskultur och spegla det ansvar som arbetet medför. Inom Specialfastigheter förekommer inte rörliga ersättningar eller någon form av incitamentsprogram. Vd har en premiebestämd pension. Pensionsvillkor för ledande befattningshavare följer ITP-plan, anställda efter 2013 har en premiebestämd pension. Förutbetalda löner och ersättningar, se not 7 Koncernen.

Styrelsens ersättning

Ersättning till styrelseledamöterna beslutades på bolagsstämman 2024. Uppgifter om styrelsens ersättning finns i årsredovisningen, not 7 Koncernen.

Styrelsens utvärdering av eget arbete

Styrelsens arbete blir årligen föremål för utvärdering. 2024 års arbete utvärderas genom en webbaserad enkät. I utvärderingen görs även en mätning av hur den interna kontrollen upplevs fungera i bolaget. Resultatet av utvärderingen sammanställs och diskuteras och återrapporteras till styrelse och ägare.

Verkställande direktören

Vd ska se till att styrelsen får rapport om utvecklingen av Specialfastigheters verksamhet gällande exempelvis utvecklingen av bolagets resultat, ställning och likviditet, information om de större projektens status, effektiviteten i den interna kontrollen samt viktiga händelser. Rapporteringen ska vara av sådan beskaffenhet att styrelsen kan göra en välgrundad bedömning. Vd är inte ledamot i styrelsen. Vd bereder bolagets övergripande strategi och verksamhetsmål för beslut i styrelsen.

Revisorer

Val av revisorer beslutas av ägaren på årsstämman. Styrelsen lämnar förslag på revisorsval till stämman baserat på en rekommendation från styrelsens revisions- och finansutskott.

Förslag till tillsättning av revisorer tas fram i enlighet med reglerna i EU:s revisorsförordning och offentliggörs enligt Kodens riktlinjer.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB omvaldes interimistiskt till revisor vid årsstämman 2024 och valdes till revisor vid extra bolagsstämma. Till huvudsvarig revisor utsågs Helena Ehrenborg. Valet skedde för perioden fram till nästkommande årsstämma. Presentation av revisor, se sidan 49.

Revisorerna genomför årligen en granskning av den interna kontrollen. Översiktlig granskning av Specialfastigheters hållbarhetsredovisning utförs enligt uppdrag av bolagets valda revisor, som bestyrker redovisningen. Vidare sker översiktlig granskning av koncernens delårsrapport Q3 av bolagets revisor.

För information om revisorernas ersättning, se not 5 Koncernen.

Beskrivning av intern kontroll och riskhantering avseende den finansiella rapporteringen

Denna beskrivning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Koden, beskrivningen är därmed avgränsad till hur den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen är organiserad. Styrelsens redogörelse för den interna styrningen och kontrollen baseras på ramverket COSO (The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission). Ramverkets principer ska ge ett stöd åt verksamheten att uppnå finansiella mål genom att på ett strukturerat sätt följa upp bolagets riskexponering.

Vidare har intern kontroll som mål att säkerställa att både den interna och externa finansiella rapporteringen är tillförlitlig och bereds i linje med gällande lagstiftning, redovisningsregler och andra riktlinjer för statliga bolag.

Styrelsen gör bedömningen att Specialfastigheter har en genomarbetad ekonomisk och finansiell styrning samt god intern kontroll.

Kontrollmiljön

Under året har revisions- och finansutskottet följt upp och övervakat den finansiella rapporteringen och effektiviteten i bolagets interna kontroll och riskhantering. Grunden för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen är den kontrollmiljö som utgörs av kultur, organisation, beslutsvägar, befogenheter och ansvar, som dokumenteras och kommuniceras i styrande dokument såsom bolagspolicyer, riktlinjer och instruktioner.

Specialfastigheters arbete med intern kontroll syftar till att identifiera, värdera och minimera risker i verksamheten. Inom Specialfastigheter finns tydliga processer för uppföljning av intern kontroll där roller och ansvar definieras, nyckelkontroller och rapportering tydliggörs.

Ledningssystemet är en viktig del i kontrollmiljön och syftar till att arbetet utgår ifrån uppdrag och affärsmodell. Systemet styr arbetssätt genom tydliga processer och styrande dokument som är länkade till respektive process. Specialfastigheters ledningssystem certifierades för informationssäkerhet enligt den nya standarden ISO/IEC 27001:2022 under året. Specialfastigheter är också certifierat inom miljö enligt ISO 14001 och en förnyelserevision genomfördes under februari.

Inom den interna kontrollen sker varje år ett antal interna verksamhetsrevisioner av ledningssystemet. Dessa är inte fristående interrevision enligt Koden, utan revisioner som följer kraven enligt ISO. Specialfastigheter har ett visselblåsarsystem för att skapa möjlighet att påtala oegentligheter anonymt.

Riskbedömning

Bedömning av risker för felaktigheter i den finansiella rapporteringen görs av styrelsen, ledningen och av de externa revisorerna. I riskanalysen gäller det att identifiera processer där risk för väsentliga fel i den finansiella rapporteringen är som störst. Specialfastigheters risker finns beskrivna på sidan 38. Riskanalysverktyget hjälper till att på ett systematiskt sätt kontinuerligt identifiera, analysera, värdera och följa upp risker på alla nivåer. Riskanalyserna granskas och analyseras och ledningen bedömer riskerna utifrån bolagsperspektiv.

Kontrollaktiviteter

De aktiviteter som utformas utifrån riskanalysen syftar till att hantera de väsentliga risker som identifierats för att eliminera och begränsa förekomsten eller effekterna av dessa risker. Styrelsen och ledningen infor-

meras om efterlevnaden av processer och styrande dokument samt effektiviteten i kontrollstrukturerna. I ledningssystemet finns processerna som visar hur Specialfastigheter ska arbeta och vilka kontroller som ska utföras. I datasystemen utformas IT-kontroller som stödjer processerna och den interna kontrollen.

Genom analyser och avstämningar av den interna redovisningen säkerställs att den finansiella rapporteringen avseende bolagets intäkter och kostnader följer interna riktlinjer och instruktioner. Kontrollaktiviteter genomförs också i de processer som anges i internkontrollplanen. Syftet är att utveckla processerna och förebygga samt upptäcka och korrigera eventuella fel och avvikelser. Kontrollaktiviteterna är av både manuell och automatiserad karaktär och inkluderar bland annat attestrutiner, kontrollavstämningar, processefterlevnad samt resultatuppföljning.

Information och kommunikation

Styrelsen erhåller regelbundet rapportering av finansiell information från bolaget. Specialfastigheter tillämpar de riktlinjer för extern rapportering som finns i Ägarpolicyen. Rapportering enligt GRI Standards hjälper bolaget att tydligt kommunicera hållbarhet.

Bolagets styrande dokument avseende den finansiella rapporteringen uppdateras löpande och görs tillgängliga och kända för medarbetarna via bolagets interna informations- och kommunikationsvägar.

Uppföljning och förbättring

Finansiell rapportering sker enligt en fastställd rapporteringsstruktur. Uppföljning av verksamhetens mål och identifierade risker sker kontinuerligt och på olika nivåer i bolaget. I affärsplan och bokslutsprocessen genomför ledningen regelbundet avstämningar och uppföljningar av verksamheten.

Budgeten beslutas varje år av styrelsen som erhåller ekonomiska rapporter och avstämningar från ledningen minst en gång per kvartal.

Bolagets externa revisorer rapporterar sina iakttagelser från granskningar och sin bedömning av den interna kontrollen till revisions- och finansutskott, samt till styrelsen vid ordinarie höstmöte, slutrevision och därutöver vid behov. Detta sker både med och utan ledningens närvaro. Uppföljning av avslutade investeringsprojekt presenteras löpande för styrelsen under året. Bolagets externa revisorer rapporterar löpande till

ledningen resultatet av de granskningar som genomförs, de åtgärder som ska vidtas och statusen avseende dessa. Vid behov anlitar Specialfastigheter externa konsulter för att genomlysna och följa upp områden i syfte att upptäcka möjligheter till förbättringar, eventuella felaktigheter och/eller oegentligheter. Resultatet av de granskningar, uppföljningar och riskanalyser som genomförs rapporteras till vd och ledningen.

Internrevision

Specialfastigheter har ingen internrevisionsfunktion oberoende från ledningen enligt Koden 7.3. Beslutet om internrevision omprövas årligen av styrelsen. Styrelsen bedömer att den uppföljning som redovisas av vd, interncontroller och interna revisioner i ledningssystemet i kombination med de externa revisorernas granskning är tillräcklig för att säkerställa

att den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen är effektiv och inte innehåller några väsentliga fel.

December

- Beslut om budget och affärsplan 2025–2027
- Preliminär kapitalstruktur och utdelning 2025
- Förslag till val av externa revisorer
- Beslut om investeringar
- Genomgång av risker och riskhantering
- Behov av oberoende internrevision

Oktober

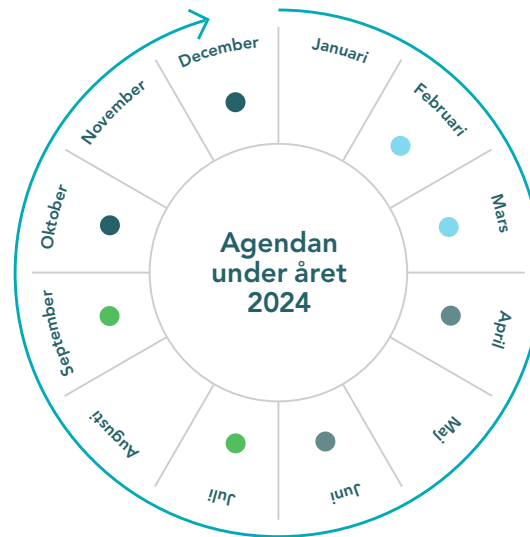
- Revisorernas rapport om intern kontroll och förvaltning
- Fastställande av delårsbokslut och rapport för kvartal 3
- Beslut om investeringar
- Utvärdering styrelse, vd och intern kontroll

September

- Uppföljning av affärsplan 2024
- Uppföljning av interkontrollplan 2024
- Beslut om investering
- Beslut om styrelse- och utskottsmöten samt årsstämma 2025
- Strategi och affärsplan 2025

Juli

- Fastställande av delårsbokslut och -rapport för kvartal 2
- Beslut om investering



Februari

- Revisorernas rapportering av årsbokslut
- Beslut om bokslutsrapport för 2023 inklusive utdelningsförslag
- Beslut att avstå koncernbidrag och aktieägartillskott
- Internkontrollplan 2024
- Beslut om investeringar
- Beslut om årsplanen för 2024

Mars

- Beslut om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare
- Beslut om kallelse till årsstämma 2024 avseende verksamhetsåret 2023
- Beslut om års- och hållbarhetsredovisning 2023
- Beslut om investeringar

April

- Fastställande av delårsbokslut och -rapport för kvartal 1
- Beslut om investeringar
- Konstituerande av styrelsen och fastställande av styrelsens arbetsordning inklusive vd-instruktion och ekonomisk rapportering, arbetsordning för ersättningsutskott, arbetsordning för revision- och finansutskott samt godkännande av delegeringsordning
- Fastställande av företagsövergripande policyer, ansvarskod samt uppförandekod

Juni

- Beslut om investeringar
- Strategiarbete

Styrelse¹



Eva Landén

Styrelseordförande
Vice Vd Corem Property
Group AB
Invald 2014

Övriga styrelseuppdrag

Inga

Tidigare yrkeserfarenhet

Vd Corem Property Group
AB, CFO Corem Property
Group AB, CFO Bonnier
Cityfastigheter, Auktoriserad
revisor PwC

Utbildning

Civilekonom, Uppsala
universitet

Födelseår

1965



Britta Dalunde

Egen verksamhet
Invald 2023

Övriga styrelseuppdrag

Ledamot i Arlandabanan
Infrastructure AB, Arelion
Holding AB, Tyréns Group AB,
Walraven Group BV

Tidigare yrkeserfarenhet

CFO i bland annat SJ AB, Atea AB
och Carl Bro AB/Grontmij AB.
Styrelseledamot i bland annat
Projektengagemang AB (publ),
Knightec AB, ForSea AB,
Global Ports Investments PLC,
HANZA Group AB (publ), Boule
Diagnostics AB (publ).

Utbildning

Executive MBA with Strategic
Planning specialism, Edinburgh
Business School

Födelseår

1958



Mikael Lundström

Vd, Svefa AB
Invald 2013

Övriga styrelseuppdrag

Ordförande Värderingsdata
AB och Set Up AB

Tidigare yrkeserfarenhet

Vd Akademiska Hus AB,
vice vd Jones Lang LaSalle
AB, marknadsområdeschef
Skandia Fastigheter AB,
förvaltningschef NCC
Fastigheter AB

Utbildning

Civilingenjör, KTH

Födelseår

1961



Siv Malmgren

Styrelseuppdrag i
fastighetsbranschen
Invald 2024

Övriga styrelseuppdrag

Styrelseordförande
i AB Borudan Ett,
styrelseordförande i Gatun
Arkitekter AB och ledamot i
Rikshem AB

Tidigare yrkeserfarenhet

Vd John Mattson
Fastighetsföretagen AB,
Styrelseledamot Willhem AB,
Fastighetsägarna Stockholm,
Fastighetsägarna Sverige och
Handelsbanken, Regionbank
Stockholm

Utbildning

Fil kand i Beteendevetenskap
och Executive MBA,
Stockholms universitet

Födelseår

1959



Lotta Niland

Chef Affärsutveckling
Projekt, Rikshem AB
Invald 2023

Övriga styrelseuppdrag

Inga

Tidigare yrkeserfarenhet

Chef Projektutveckling,
regionchef och
affärschef Besqab AB,
styrelseledamot Wallin
Bostad, styrelseledamot Raw
Property, ledande roller inom
Sweco, JM och Ramböll

Utbildning

Civilingenjör, KTH

Födelseår

1969



Pierre Olofsson

Grundare/partner på Spira
företagsutveckling
Invald 2019

Övriga styrelseuppdrag

Ledamot i COWI och
styrelseordförande i Envix
Nord AB styrelseordförande
i Skånefrö AB

Tidigare yrkeserfarenhet

Skanskas koncernledning,
med ansvar för de nordiska
byggheterna, vd för
Skanska Sverige AB

Utbildning

Civilingenjör, LTH

Födelseår

1966



Åsa Wirén

Egen verksamhet
Invald 2018

Övriga styrelseuppdrag

Ledamot i View Group AS

Tidigare yrkeserfarenhet

CFO Scandic Hotels Group, CFO
Bonnier Group, CFO/ekonomi-
och finansdirektör SkiStar AB,
partner och auktoriserad revisor
KPMG

Utbildning

Civilekonom, Uppsala universitet

Födelseår

1968

¹ Ägarens representant i styrelsen, Peter Blomqvist, avgick i februari 2025. Ny ägarrepresentant väljs vid årsstämman i april.

Styrelse forts.

Arbetstagarrepresentanter



Tomas Edström

Arbetstagarrepresentant
Utsedd 2013

Övriga styrelseuppdrag
Ledamot Manomet Rock AB

Tidigare yrkeslivserfarenhet
Driftchef AB Tierpsbyggen,
förvaltare Sundsvalls kommun

Utbildning
Maskiningenjör

Födelseår
1964



Annica Blomqvist

Arbetstagarrepresentant,
Utsedd 2024

Övriga styrelseuppdrag
Inga

Tidigare yrkeserfarenhet
Projektledare bygg
Specialfastigheter, Senior
Scientist Astra Zeneca

Utbildning
Fastighetsförvaltare 2,5 år,
Newton Yrkeshögskola

Födelseår
1973



Martin Siljehult

Arbetstagarrepresentant¹
suppleant
Utsedd 2024

Övriga styrelseuppdrag
Inga

Tidigare yrkeserfarenhet
Projektledare energiprojekt
Schneider Electric, Teknikkonsult
Picon, Teknikkonsult Carl Bro AB

Utbildning
Magisterexamen Energi- och
Miljöteknik, Karlstads universitet

Födelseår
1977



Roger Törngren

Arbetstagarrepresentant,
suppleant
Utsedd 2011

Övriga styrelseuppdrag
Inga

Tidigare yrkeserfarenhet
Förvaltningsingenjör
Specialfastigheter,
drifttekniker Vasakronan,
projektprogrammerare styr
och regler, TASAB

Utbildning
Styr och regler/Driftteknik/
Kvalificerad fastighetsförvaltning

Födelseår
1965

Revisor



Helena Ehrenborg

Huvudansvarig revisor,
Öhrlings Pricewaterhouse
Coopers AB

**Övriga väsentliga
revisionsuppdrag**
Akademiska Hus AB,
Willhem AB,
Alecta Fastigheter AB,
Bonnier Fastigheter AB.

Födelseår
1965

¹ Ersatte Kajsa Marsk Rives i januari 2025.

Ledning



Alexandra Laurén

Vd

Tidigare yrkeserfarenhet

Affärsenhetschef för Bonava Sverige AB, vice vd Skanska Sverige AB

Styrelseuppdrag

Inga

Utbildning

Högskoleingenjör, Mälardalens högskola

Födelseår

1975

Anställd sedan

2023



Masoomah Antonsson

CIO

Tidigare yrkeserfarenhet

Konsult Ibitec, konsult Invid, konsult Qurius

Utbildning

Systemvetare, Örebro universitet

Födelseår

1975

Anställd sedan

2008



Christina Burlin

HR-chef

Tidigare yrkeserfarenhet

Personaldirektör Sjöfartsverket, personalchef Koncernen Östgöta Correspondenten, personalchef SAAB Civila Flygplan

Utbildning

Fil. kand. Linjen för personal- och arbetslivsfrågor, Lunds universitet

Födelseår

1962

Anställd sedan

2012



Eva Bång

CFO

Tidigare yrkeserfarenhet

CFO Intea fastigheter AB, global CFO Ingka Centres (Ikea) i Nederländerna, CFO och vice vd Hemsö AB, Finance Director Unibail-Rodamco Nordic, CFO GE Capital Equipment Finance

Utbildning

Magisterexamen i företagsekonomi, Uppsala universitet

Födelseår

1968

Anställd sedan

2024 (interim CFO sedan november 2023)



Susanne Essehorn

Chef Marknad och Affär

Tidigare yrkeserfarenhet

Fastighetschef Revelop, senior konsult Essehorn Fastighetsrådgivning AB, fastighetschef/regionchef Klöver AB, fastighetschef AB Sagax, vd Söderport Fastigheter AB, fastighetschef GE Capital Real Estate, fastighetschef Fastighets AB Tornet, förvaltningschef Hufvudstaden AB

Utbildning

Civilekonom, Stockholms universitet

Födelseår

1964

Anställd sedan

2022

Ledning forts.


Emilia Hagberg

Hållbarhetschef

Tidigare yrkeserfarenhet

Vice president Sustainability Development, tf chef Public Affairs, Skanska, Seniorkonsult och partner, New Republic, Stabschef, Miljö- och energidepartementet, Gruppledare, Miljöpartiet de Gröna

Utbildning

Magisterexamen i geovetenskap, Stockholms universitet

Födelseår

1976

Anställd sedan

2024


Hanna Janson

Kommunikationschef

Tidigare yrkeserfarenhet

Kommunikationsansvarig Akademiska Hus AB region Stockholm, vikarierande kommunikationschef Akademiska Hus AB, konsult JKL AB Göteborg respektive Stockholm

Utbildning

Civilekonom, HHS

Födelseår

1975

Anställd sedan

2015


Claes Magnusson

Chef Projektutveckling

Tidigare yrkeserfarenhet

Utvecklingsdirektör Stockholms Stadshus AB, vd SISAB, projektdirektör Locum AB, avdelningschef NCC Construction Sverige AB

Utbildning

Civilingenjör, KTH

Födelseår

1968

Anställd sedan

2025


Martin Nielsen

COO

Tidigare yrkeserfarenhet

Chef Produktionsstöd Peab Anläggning, Koncerninköpschef Peab AB, Inköpschef Imtech Nordic, Inköpschef Skanska NPU

Utbildning

Economie Magister med Technology management, Lunds universitet/LTH

Födelseår

1975

Anställd sedan

2024


Michaela Sköld

Fastighetschef

Tidigare yrkeserfarenhet

Förvaltningsstödschef Fortifikationsverket, fastighetsförvaltare Swedavia AB, fastighetsförvaltare Akademiska Hus AB, trainee Uppsalahem AB

Utbildning

Civilingenjör, Lantmäteri KTH

Födelseår

1980

Anställd sedan

2019

Innehåll

Finansiella rapporter och noter					
Koncernen flerårsöversikt	54	NOT 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	71	NOT 15 Finansiella anläggningstillgångar	84
Koncernen resultaträkning	55	NOT 20 Finansiella risker och finanspolicy	72	NOT 16 Kortfristiga placeringar	84
Koncernen rapport över totalresultat	55	NOT 21 Närstående	77	NOT 17 Kortfristiga fordringar	85
Koncernen balansräkning	56	NOT 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	77	NOT 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	85
Koncernen förändringar av eget kapital	58	NOT 23 Händelser efter periodens utgång	77	NOT 19 Likvida medel	85
Koncernen kassaflödesanalys	59	Moderbolaget resultaträkning	78	NOT 20 Obeskattade reserver	85
NOT 1 Koncernens redovisningsprinciper	60	Moderbolaget rapport över totalresultat	78	NOT 21 Räntebärande skulder	85
NOT 2 Övriga intäkter	63	Moderbolaget balansräkning	79	NOT 22 Övriga skulder	85
NOT 3 Fastighetskostnader	63	Moderbolaget förändringar av eget kapital	80	NOT 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	85
NOT 4 Central administration	63	Moderbolaget kassaflödesanalys	80	NOT 24 Närstående	85
NOT 5 Ersättning till revisorer	63	NOT 1 Moderbolagets redovisningsprinciper	81	NOT 25 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	85
NOT 6 Finansiella intäkter och kostnader	64	NOT 2 Övriga intäkter	82	NOT 26 Händelser efter balansdagen	85
NOT 7 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse	65	NOT 3 Driftkostnader	82	Styrelsens intygande	86
NOT 8 Resultat fastighetsförsäljningar, realiserade	67	NOT 4 Central administration	82	Revisionsberättelse	87
NOT 9 Förvaltningsfastigheter	67	NOT 5 Ersättning till revisorer	82	Hållbarhetsredovisning	
NOT 10 Skatter	68	NOT 6 Resultat fastighetsförsäljningar	82	Hållbarhetsredovisning	92
NOT 11 Nyttjanderätter	69	NOT 7 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse	82	Hållbarhetsnoter	94
NOT 12 Övriga materiella anläggningstillgångar	69	NOT 8 Finansnetto	82	Taxonomirapportering	105
NOT 13 Finansiella placeringar	69	NOT 9 Bokslutsdispositioner	82	Bestyrkanderapport	112
NOT 14 Övriga fordringar	70	NOT 10 Skatter	82	Övrigt	
NOT 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	70	NOT 11 Vinstdisposition och utdelning	83	Fastighetsbestånd	114
NOT 16 Likvida medel	70	NOT 12 Byggnader, byggnadsinventarier, mark, markanläggningar, markinventarier	83	Definitioner	116
NOT 17 Räntebärande skulder	70	NOT 13 Pågående nyanläggningar	84	Nyckeltalsberäkningar	118
NOT 18 Övriga skulder	71	NOT 14 Maskiner och inventarier	84		

A photograph of two women in an office environment. The woman on the right, with long brown hair and wearing a light blue striped button-down shirt, is smiling and looking towards the other woman. The woman on the left, with short white hair and wearing a green sweater, is seen from the back, looking at some papers on a desk. The background is a blurred office space with vertical wooden slats.

Finansiella rapporter och noter

Koncernen flerårsöversikt

Koncernens ekonomiska utveckling i sammandrag. För definitioner av nyckeltal, se sidan 116.

Fastighetsrelaterade	2024	2023	2022	2021	2020
Totala intäkter, Mkr	3 502	3 063	2 456	2 464	2 393
Förvaltningsresultat, Mkr	1 713	1 624	1 341	1 592	1 541
Uthyrningsgrad, %	98,1	97,3	97,5	97,6	98,5
Investeringar inklusive fastighetsförvärv, Mkr	5 824	5 733	4 173	1 996	1 044
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	51 915	41 740	36 210	33 761	29 618
Lokalarea, tusental kvm	1 184	1 158	1 102	1 099	1 090
Direktavkastning, %	5,1	5,3	4,9	5,7	5,9
Balansomslutning, Mkr	57 534	46 372	40 123	36 157	31 454
Eget kapital, Mkr	19 869	15 047	14 027	14 804	12 409
Förvaltningsrelaterade					
Hysesintäkter, kr/kvm	2 570	2 359	1 999	1 976	1 953
Fastighetsdrift kr/kvm ¹	548	501	360	344	335
Underhållskostnader kr/kvm ¹	301	304	320	342	382
Driftöverskott kr/kvm	2 038	1 825	1 571	1 627	1 588
Administrationskostnader kr/kvm	102	86	65	52	51
Finansiellt relaterade					
Resultat före skatt, Mkr	6 082	1 296	-172	3 771	1 138
Årets resultat, Mkr	4 822	1 020	-143	2 999	888
Kassaflöde före investeringar, Mkr	1 522	1 412	1 476	1 802	1 406
Överskottsgrad, %	68,9	66,9	70,5	72,7	72,5
Räntetäckningsgrad kassaflödesbaserad, ggr	2,7	3,2	6,1	11,6	7,6
Justerad avkastning på eget kapital, %	7,8	8,8	7,3	9,3	9,9
Avkastning på justerat operativt kapital	5,3	5,4	5,2	6,0	6,6
Belåningsgrad, %	50,0	52,4	48,4	42,2	45,5
Soliditet, %	34,5	32,4	35,0	40,9	39,5
Utdelning, Mkr ²	0	0	0	634	604

¹ Varav aktiverat i balansräkningen för 2020 299 kr/kvm, 2021 297 kr/kvm, 2022 253 kr/kvm, 2023 218 kr/kvm och för 2024 244 kr/kvm.

² Föreslagen utdelning beslutas på årsstämman i april 2025.

Koncernen resultaträkning

Mkr	Not	Helår 2024	Helår 2023
Hysesintäkter	9, 20	3 042	2 650
Övriga intäkter	2	460	413
Intäkter från fastighetsförvaltning		3 502	3 063
Driftkostnader	3	-923	-864
Underhåll		-112	-97
Fastighetsskatt		-55	-53
Driftöverskott		2 412	2 049
Central administration	4, 5	-121	-97
Finansnetto	6	-578	-328
Förvaltningsresultat	7	1 713	1 624
Resultat fastighetsförsäljningar realiserade	8	0	-
Värdeförändring förvaltningsfastigheter realiserade	9, 20	4 486	-188
Värdeförändring finansiella instrument realiserade	6	-117	-140
Resultat före skatt		6 082	1 296
Skatt	10	-1 260	-276
Årets resultat		4 822	1 020
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare		4 822	1 020

Koncernen rapport över totalresultat

Mkr	Helår 2024	Helår 2023
Årets resultat	4 822	1 020
Summa totalresultat för året	4 822	1 020
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	4 822	1 020

Kommentarer resultaträkning

Totala intäkter 3 502 (3 063) Mkr

Hysesintäkterna ökade med 14,7 procent till 3 042 (2 650) Mkr, vilket främst är hänförligt till färdigställda projekt med Kriminalvården och högre hyresnivå till följd av indexjustering mot KPI. Övriga intäkter ökade till 460 (413) Mkr förklarar av högre volym avseende kundanpassningar.

Fastighetskostnader -1 090 (-1 014) Mkr

Fastighetskostnaderna ökade med 76 Mkr, vilket förklaras av en högre volym kundanpassningar och en växande fastighetsportfölj.

Driftöverskott 2 412 (2 049) Mkr

Ökade hyresintäkter bidrar till ett högre driftöverskott. Driftöverskottet ökade med 17,7 procent och överskottsgraden ökade till 68,9 (66,9) procent.

Finansnetto -578 (-328) Mkr

Förändringen i finansnettot är hänförlig till en större räntebärande skuld och högre genomsnittlig ränta under året. För mer information se sidan 72.

Förvaltningsresultat 1 713 (1 624) Mkr

Förvaltningsresultatet är högre än föregående år till följd av ett förbättrat driftöverskott, men dämpas av ett ökat finansnetto och något högre administrationskostnader.

Värdeförändringar 4 369 (-328) Mkr

Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 4 486 (-188) Mkr och för finansiella instrument till -117 (-140) Mkr. Periodens realiserade värdeförändring i förvaltningsfastigheter förklaras främst av nya och omförhandlade hyresavtal hänförliga till färdigställda projekt samt sänkta avkastningskrav och årlig indexjustering av hyresintäkter. Värdeförändringar i finansiella instrument är en följd av lägre elpriser och lägre marknadsräntor. För mer information se not 9 och not 20.

Årets resultat 4 822 (1 020) Mkr

Årets resultat ökar vilket huvudsakligen är hänförligt till positiva realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheterna. Posten skatt består av aktuell skatt -83 (-131) Mkr och uppskjuten skatt -1 177 (-145) Mkr. Förändringen av uppskjuten skatt är främst hänförlig till realiserad värdeförändring.

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

Koncernen balansräkning

Mkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	9	51 915	41 740
Nyttjanderätter	11	42	33
Övriga materiella anläggningstillgångar	12	26	22
Derivat	13, 20	94	138
Övriga finansiella placeringar	13	3 656	2 649
Övriga långfristiga fordringar	14	436	139
Summa anläggningstillgångar		56 169	44 721
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		341	89
Derivat	13	17	55
Övriga finansiella placeringar	13	–	296
Skattefordran	10	33	26
Övriga fordringar	14	465	768
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	80	57
Likvida medel ¹	16	293	345
Tillgångar som innehas för försäljning	9	135	15
Summa omsättningstillgångar		1 364	1 651
Summa tillgångar		57 534	46 372

Mkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		200	200
Övrigt tillskjutet kapital		616	616
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		19 053	14 231
Summa eget kapital		19 869	15 047
Skulder			
Långfristiga skulder			
Räntebärande skuld nyttjanderätter	11	42	33
Övriga långfristiga räntebärande skulder	17, 20	25 847	20 560
Derivat		247	156
Uppskjutna skatteskulder	10	5 436	4 259
Summa långfristiga skulder		31 572	25 008
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	17, 20	3 896	4 318
Leverantörsskulder		955	906
Derivat		2	8
Övriga skulder	18	30	15
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 209	1 070
Summa kortfristiga skulder		6 092	6 317
Summa skulder		37 664	31 325
Summa eget kapital och skulder		57 534	46 372

¹ På balansdagen har vi utnyttjat – (-) Mkr av koncernkontokrediterna om totalt 500 (500) Mkr. Dessutom outnyttjade garanterade kreditlöften om 8 250 (7 250) Mkr.

Kommentarer balansräkning

Förvaltningsfastigheter 51 915 (41 740) Mkr

Vid periodens utgång uppgick bedömt värde till 51 915 Mkr, vilket är en ökning med 10 175 Mkr sedan årsskiftet. Främsta förklaringen till ökningen är investeringar i ny-, om- och tillbyggnadsprojekt om 5 818 Mkr och realiserade värdeförändring om 4 486 Mkr.

Investeringar 5 818 (5 522) Mkr

Koncernens investeringar i fastighetsprojekt uppgick under perioden till 5 818 Mkr, vilket är en ökning med 296 Mkr jämfört med föregående år.

Förvärv 6 (211) Mkr

Mindre markområden i Borås och Luleå har förvärvats under perioden.

Avyttringar – (–) Mkr

Inga avyttringar av förvaltningsfastigheter har skett under perioden.

Orealiserade värdeförändringar 4 486 (–188) Mkr

Periodens realiserade värdeförändring i förvaltningsfastigheter förklaras främst av nya och omförhandlade hyresavtal hänförliga till färdigställda projekt samt sänkta avkastningskrav och årlig indexjustering av hyresintäkter. Under året har fastighetsmarknaden sett en gradvis återhämtning drivet av ett lägre ränteläge och sänkt inflation. Den genomsnittliga direktavkastningen på fastighetsportföljen har justerats nedåt med 0,3 procentenheter och uppgår vid årsskiftet till 5,40 (5,70) procent, varav 0,1 procentenheter förklaras av det rådande marknadsläget och resterande 0,2 procentenheter hänförs till förändrad kontraktsstruktur vid nybyggnation. Kalkylräntan för kassaflöden under kontraktsperioden lämnas oförändrad. Kort inflationsantagande justeras ner till 1,0 procent och det långa inflationsantagandet lämnas oförändrat på 2,0 procent. 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. För att kvalitetssäkra den interna värderingen har den jämförts med en extern värdering av 22 (12) objekt, motsvarande 72 (56) procent av det totala värdet per den 31 december 2024. Med hänsyn till de säkra hyresintäkterna är bedömd kalkylränta under kontraktsperioden huvudsakligen mellan 5,00 (5,00) och 5,25 (5,25) procent. Direktavkastningskravet ligger huvudsakligen mellan 4,65 (4,85) och 9,50 (9,75) procent beroende på fastigheternas läge, standard och kontraktsstruktur.

Övriga finansiella placeringar 3 656 (2 649) Mkr

Övriga finansiella placeringar består i huvudsak av bostadsobligationer om 3 442 (2 576) Mkr och depositioner av likvida medel enligt CSA-avtal med 213 (72). Totala placeringar i bostadsobligationer är 3 442 (2 576) Mkr varav 0 (296) Mkr är kortfristiga och redovisas i posten Övriga finansiella placeringar.

Tillgångar som innehas för försäljning 135 (15) Mkr

Frånträde har skett under första kvartalet av ca 9 000 kvm avseende fastigheten Trosa Lövsta 1:33. Under fjärde kvartalet har avtal undertecknats för försäljning av 7 000 kvm avseende fastigheten Kristianstad VÄ 147:3 med frånträde under första kvartalet 2025.

Räntebärande skulder 29 785 (24 911) Mkr

Koncernens långfristiga räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 25 889 (20 593) Mkr. Kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 3 896 (4 318) Mkr. I posten räntebärande skulder ingår 4 010 (3 047) Mkr avseende gröna obligationer. I posten ingår också 42 (33) Mkr avseende tillkommande leasingkuld enligt IFRS 16. Motsvarande post finns även upptagen på tillgångssidan som en Nyttjanderättstillgång.

Inom parentes redovisas utgående balans per 2023-12-31.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	2024	2023
Verkligt värde vid periodens början	41 740	36 210
– Omklassificering tillgångar som innehavs för försäljning	–135	–15
+ Investeringar inkl. aktiverade ränteutgifter	5 818	5 522
+ Förvärv	6	211
– Försäljningar	–	–
+ Orealiserad värdeförändring	4 486	–188
Verkligt värde vid periodens slut	51 915	41 740
Orealiserade värdeförändringar	4 486	–188
varav förändrad kalkylränta och direktavkastning	1 127	–2 177
varav övrig förändring av driftnetto och investeringar	3 359	1 989

Koncernen förändringar av eget kapital

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
Ingående balans 1 januari 2024	200	616	14 231	15 047
Årets resultat	–	–	4 822	4 822
Utdelning	–	–	–	–
Utgående balans 31 december 2024	200	616	19 053	19 869

Anm: Aktiekapitalet består av 2 000 000 aktier

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
Ingående balans 1 januari 2023	200	616	13 211	14 027
Årets resultat	–	–	1 020	1 020
Utdelning	–	–	–	–
Utgående balans 31 december 2023	200	616	14 231	15 047

Anm: Aktiekapitalet består av 2 000 000 aktier

Eget kapital

Kapitalhantering

Styrelsens finansiella målsättning med koncernen är att ha en god kapitalstruktur med finansiell stabilitet och därigenom bibehålla kapitalmarknadens förtroende, samt utgöra en grund för fortsatt utveckling av affärsverksamheten. Målet för soliditeten är 25–40 procent och anpassningen till detta mål utgör en del av den strategiska planeringen.

Styrelsens ambition är att bibehålla en balans mellan hög avkastning och fördelarna som ett högt eget kapital erbjuder, vilket skapar långsiktigt värde för kund och samhälle. Koncernens mål för långsiktig lönsamheten är att avkastningen på justerat operativt kapital ska över tid uppgå till minst 5,0 procent. Lönsamhetsmålet visar på företagets lönsamhet oberoende av finansiella tillgångar och oberoende av finansiering.

År 2024 var avkastning på justerat operativt kapital 5,3 (5,4) procent. Specialfastigheters utdelningspolicy är att till ägaren dela ut mellan 30–70 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. Under de senaste fem åren har utdelningen i genomsnitt uppgått till 1,8 (2,8) procent av koncernens egna kapital. Koncernen ska lämna extra utdelning när kapitalstrukturen och verksamhetens finansieringsbehov möjliggör detta.

Under året har ingen förändring skett i koncernens kapitalhantering. Varken moderbolaget eller något av dotterbolagen står under externa kapitalkrav.

Aktiekapital

Aktiekapitalet är fördelat på 2 000 000 aktier med ett kvotvärde om 100 kronor och med en (1) röst per aktie vilket gäller såväl ingående som utgående antal aktier vid ovanstående rapportperioder.

Vinstdisposition

Styrelsen föreslår att årsstämman för 2025 i Specialfastigheter Sverige AB beslutar att 0 Mkr, eller 0 kr per aktie, utdelas till ägaren. Den föreslagna utdelningen utgör 0 procent av moderbolagets egna kapital och 0 procent av koncernens egna kapital. Se vidare not 11, Moderbolaget.

Bolagets innehav av finansiella instrument har värderats till verkligt värde enligt 4 kap 14a § årsredovisningslagen. Detta har inneburit att det egna kapitalet har minskat med 168 Mkr exklusive uppskjuten skatt, vilket utgör cirka 11,2 procent av moderbolagets egna kapital exklusive uppskjuten skatt. Den föreslagna utdelningen till aktieägaren föreslås uppgå till 0 kr.

Koncernen kassaflödesanalys

Mkr	Not	Helår 2024	Helår 2023
Löpande verksamheten			
Driftöverskott		2 412	2 049
Central administration		-121	-97
Finansnetto		-578	-328
Återläggning kursförändring		-45	-91
Återläggning avskrivningar		10	6
Betald inkomstskatt		-90	-120
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 588	1 419
Förändring av rörelsekapital			
Förändring av fordringar		-269	-396
Förändring av övriga kortfristiga skulder		203	389
Summa förändring av rörelsekapital		-66	-7
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 522	1 412
Investeringsverksamheten			
	9		
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-6	-211
Investering i förvaltningsfastigheter		-5 818	-5 522
Avyttring av förvaltningsfastigheter		15	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-15	-16
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-5 824	-5 749
Finansieringsverksamheten			
	20		
Placering bostadsobligationer, placerade		-829	-627
Placering bostadsobligationer, förfallna		309	308
Upptagna lån		20 856	20 958
Amortering av lån		-16 086	-16 341
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare		-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		4 250	4 298
Periodens kassaflöde		-52	-39
Likvida medel vid årets början		345	384
Likvida medel vid periodens slut		293	345
Räntor			
Erhållna räntor		61	40
Erlagda räntor		-836	-629

Kassaflöde

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten före investeringar uppgick under året till 1 522 (1 412) Mkr. Kassaflödet har använts för utdelning med - (-) Mkr.

Upptagna lån efter amortering utgör 4 770 (4 617) Mkr

Förändring av bostadsobligationer har påverkat kassaflödet negativt med -520 (-319) Mkr. Posten placering bostadsobligationer avser en ren placering av likvida medel och utgör en del av den långsiktiga placeringen där bolaget valt att behålla likviditet istället för att amortera och utgör en likviditetsbuffert som kan nyttjas på liknade sätt som kreditlöfte.

NOT 1 | Koncernens redovisningsprinciper

Allmän information

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, IFRS Redovisningsstandard utgivna av International Accounting Standards Board (IASB), samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee sådana de antagits av EU. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för hållbarhet och finansiell rapporterings RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner).

Koncernens sex aktiebolag har säte i Linköping (Sverige). Moderbolaget heter Specialfastigheter Sverige Aktiebolag (556537-5945). Vi tillämpar delat huvudkontor och kontoren är belägna i Linköping med besöksadress: Gamla Tanneforsvägen 92, 581 07 Linköping och i Stockholm med besöksadress: Torsgatan 21, 102 32 Stockholm. Bolagen i koncernen äger och förvaltar fast egendom och bedriver byggadministration, samt äger och förvaltar lös egendom samt bedriver därmed förenlig verksamhet. Se även not 15, Moderbolaget.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den 13 mars 2025 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 28 april 2025.

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättandet av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom derivatinstrument, bostadsobligationer och förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde.

Anläggningstillgångar som innehas för försäljning redovisas till det lägsta av det tidigare redovisade värdet och det verkliga värdet efter avdrag för försäljningskostnader.

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Specialfastigheter Sverige AB är endast verksam på den svenska marknaden. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste miljontals kronor.

Uppskattningar och bedömningar i de finansiella rapporterna

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed krävs att det görs uppskattningar och bedömningar som i bokslutet påverkar redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa uppskattningar och bedömningar 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.

Uppskattningar och bedömningar ses över regelbundet. Ändringar av antaganden redovisas i den period ändringen görs om ändringar av bedömningar endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringar av antaganden påverkar både aktuell period och framtida perioder.

Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i påföljande års finansiella rapporter beskrivs närmare i not 9 Förvaltningsfastigheter.

Enligt IFRS 3 kan bolagsförvärv klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Bolagsförvärv vars primära syfte är att förvärva bolagets fastighet och där bolagets eventuella förvaltningsorga-

nisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras som tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet, utan eventuell rabatt minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värdeförändringarna kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering.

Koncernen utvärderar varje förvärv för att avgöra om det är ett tillgångs- eller rörelseförvärv.

Tillämpade redovisningsprinciper

De nedan angivna redovisningsprinciperna har, med de undantag som närmare beskrivs, tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterföretag.

Ändrade redovisningsprinciper

Specialfastigheter använder sig av samma redovisningsprinciper såsom beskrivits i årsredovisningen 2023. Inga nya eller omarbetade standarder, tolkningar och förbättringar som antagits av EU och som ska tillämpas från och med den 1 januari 2024 bedöms ha någon väsentlig påverkan på Specialfastigheters finansiella rapporter på innevarande, kommande perioder och inte heller på kommande transaktioner.

Standarder och tolkningsuttalande från IFRS Interpretations Committee förväntas inte ha någon betydande påverkan på de finansiella rapporterna.

Kommande standarder/rekommendationer

Den 1 januari 2027 träder IFRS 18 Upplysningar i finansiella rapporter i kraft och ersätter IAS 1 Utformning av finansiella rapporter. Specialfastigheter påverkas

främst genom förändrad presentation av rapport över totalresultat.

Inga övriga kommande standarder eller rekommendationer bedöms ha en väsentlig påverkan på bolagets redovisning.

Koncernredovisning

Koncernens balans- och resultaträkning omfattar alla bolag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt har bestämmande inflytande. Alla bolag i koncernen är helägda. Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Det koncernmässiga anskaffningsvärdet fastställs genom en förvärsanalys i anslutning till förvärvet. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna, dels det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventualförpliktelser. Konsolidering av dotterföretags finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten till det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och realiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

Segmentrapportering

Verksamheten i bolaget rapporteras internt och externt som ett enda segment.

Intäkter

Intäkter från kontrakt med kunder

Specialfastigheters hyresavtal omfattar endast hyra, operationell leasing. Ersättningar för de åtaganden

Forts. Not 1 | Koncernens redovisningsprinciper

som bolaget ikläder sig i hyresavtalen såsom att förse lokalerna med till exempel värme, kyla, snöskottning och sophämtning är en integrerad del av hyran. I de fastigheter bolaget äger kan hyresgästen inte påverka valet av leverantör, frekvens eller ha annan påverkan på utförande. Därutöver faller delar av dessa åtaganden in i ett fastighetsågaransvar.

Intäktsredovisning

Hyresintäkter, arrendeintäkter och parkeringsintäkter aviseras i förskott och periodisering av hyror sker så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Intäktsredovisning sker vanligtvis linjärt över hyresavtalets löptid, utom i undantagsfall, då en annan metod bättre återspeglar hur ekonomiska fördelar tillfaller koncernen. Ränteintäkter intäktsredovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden. Utdelningsintäkter redovisas när rätten att erhålla betalning har fastställts.

Intäkter från fastighetsförsäljningar

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på avtalsdagen om inte kontroll övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande kontroll och engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel, placeringar, fordringar, räntekostnader på lån, omräkning av valutalån samt orealiserade och realiserade vinster och förluster på derivatinstrument som används inom den finansiella verksamheten, samt bostadsobligationer.

Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektiv-

räntemetoden. Ränteintäkt på köpt bostadsobligation redovisas i den period som utdelningen sker.

Ränteintäkter respektive räntekostnader inkluderar periodiserade belopp av transaktionskostnader och skillnader mellan det ursprungligen redovisade värdet av fordran respektive skuld och det belopp som regleras vid förfall.

Lånekostnader belastar resultatet i den period till vilken de hänför sig utom till den del de ingår i en tillgångs anskaffningsvärde. En tillgång för vilken ränta kan inräknas i anskaffningsvärdet är en tillgång som med nödvändighet tar betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning. För ytterligare information se under rubrik Andra finansiella skulder.

Realiserade och orealiserade värdeförändringar

Derivatinstrument och bolagets fastigheter värderas till verkligt värde.

Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas. Övriga upplysningar angående uppskjuten skatt finns i not 10, Koncernen.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter och/eller värdestegring. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde och förändringar av verkligt värde redovisas i resultaträkningen under rubriken värdeförändringar förvaltningsfastigheter orealiserade. Verkligt värde för samtliga förvaltningsfastigheter har fastställts genom en intern värderingsmodell som finns beskriven i not 9, Koncernen.

Nyttjanderätter

Specialfastigheter är leasingtagare till ett begränsat antal tomträttsavtal, hyresavtal, service- och förmånsbilar som definieras som leasingkontrakt enligt IFRS 16. I resultaträkningen redovisas leasingavgifter och tomträttsavgäld som avskrivningar och räntekostnader. Leasingavtal med mindre värde eller kort löptid kostnadsförs linjärt över leasingperioden. Tomträttsavgälder redovisas i sin helhet som finansiell kostnad.

För ytterligare information se not 11, Koncernen.

Materiella anläggningstillgångar

Maskiner och inventarier redovisas till anskaffningsvärdet efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt kostnader direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen.

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort ur balansräkningen vid utrangering eller avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången. Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering av en tillgång redovisas som övrig rörelseintäkt/ kostnad.

Avskrivningsprinciper

I juridisk person skrivs byggnadernas anskaffningsvärden av genom linjära värdeminskningsavdrag. Avskrivningsmetoder och nyttjandeperioder och nedskrivningsbehov omprövas vid varje årsbokslut. Avskrivningar och nedskrivningar belastar periodens resultat.

Nedskrivningar

De redovisade värdena för koncernens tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. IAS 36 tillämpas för prövning av nedskrivningsbehov för andra tillgångar än finansiella tillgångar vilka prövas enligt IFRS 9. Tillgångar för försäljning och avyttringsgrupper som redovisas enligt IFRS 5 och förvaltningsfastigheter redovisade till verkligt värde enligt IAS 40 och uppskjutna skattefordringar. För undantagna tillgångar enligt ovan prövas det redovisade värdet enligt respektive standard.

Återföring av nedskrivningar

En nedskrivning reverseras om det både finns indikation på att nedskrivningsbehovet inte längre föreligger och det har skett en förändring i de antaganden som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet.

Nedskrivningsprövning för materiella tillgångar

Om indikation på nedskrivningsbehov finns, beräknas enligt IAS 36 tillgångens återvinningsvärde. Om det inte går att fastställa väsentligen oberoende kassaflöden till en enskild tillgång ska tillgångarna vid prövning av nedskrivningsbehov grupperas till den lägsta nivå där det går att identifiera väsentligen oberoende kassaflöden – en så kallad kassagenererande enhet. En nedskrivning redovisas när en tillgångs- eller kassagenererande enhets (grupp av enheters) redovisade värde understiger återvinningsvärdet. En nedskrivning belastar resultaträkningen.

Forts. Not 1 | Koncernens redovisningsprinciper

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången.

Finansiella instrument

Klassificering av finansiella tillgångar är skuldinstrument som baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden.

Instrumenten klassificeras till upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde via övrigt totalresultat, eller verkligt värde via resultatet.

Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Kund- och leasingfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden.

Verkligt värde via resultatet är skuldinstrument som inte är värderade till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella instrument i denna kategori redovisas initialt till verkligt värde. Förändringar i verkligt värde redovisas i resultatet.

Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde, med undantag av bostadsobligationer som klassificeras till verkligt värde via resultatet.

Egetkapitalinstrument klassificeras till verkligt värde via resultatet med undantaget om de inte hålls för handel, då ett oåterkalleligt val kan göras att klassificera dem till verkligt värde via övrigt totalresultat utan efterföljande omklassificering till resultatet. Koncernen klassificerar egetkapitalinstrument till verkligt värde via resultatet. Derivat klassificeras till verkligt värde via resultatet. Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning.

Finansiella tillgångar och skulder kvittas eller bokas bort enbart vid insolvens eller vid betalningsinställelse av endera part.

Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 20, Koncernen.

Klassificering och värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Derivat klassificeras till verkligt värde via resultatet. Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning.

Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 20.

Andra finansiella skulder

Lånefinansiering

All lånefinansiering redovisas initialt till anskaffningsvärde, netto efter transaktionskostnader. Upplåningen därefter redovisas till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållt belopp och återbetalningsbeloppet redovisas i finansnettot fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden. Lånefinansiering i utländsk valuta omräknas till balansdagens kurs och effekterna redovisas över finansnettot.

Koncernen aktiverar ränteutgifter hänförliga till förvaltningsfastigheter under uppförande. Aktiverade ränteutgifter påverkar finansnettot positivt och marknadsvärdesförändringarna negativt med samma belopp. Ränteutgifterna aktiveras varje månad med en räntesats som motsvarar snitträntan på sex månaders Stibor plus ett påslag.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar, förutom de som klassificeras till verkligt värde via resultatet eller

egetkapitalinstrument som värderas till verkligt värde via övrigt totalresultat, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektivt, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser. Den förenklade modellen tillämpas för kundfordringar, avtalstillgångar och hyresfordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid.

För övriga poster som omfattas av förväntade kreditförluster tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier. Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället redovisas en förlustreserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2). För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För kreditförsämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av ränteutgifterna på tillgångens redovisade värde, netto av förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i föregående stadier.

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på och skrivs ned enligt en ratingbaserad metod genom extern kreditrating. Förväntade kreditförluster värderas till produkten av sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang. För kreditförsämrade tillgångar och

fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier.

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, dvs netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

Likvida medel

Likvida medel utgörs av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. Kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader ingår också i likvida medel. Checkräkningskredit redovisas i balansräkningen som långfristig skuld.

Tillgångar som innehas för försäljning

Fastigheter där avtal tecknats eller beslut finns för försäljning, men frånträde sker nästkommande år klassificeras enligt IFRS 5 som Omsättningstillgång och rubriceras Tillgångar som innehas för försäljning.

Derivat

Koncernens derivatinstrument har anskaffats för att säkra risker för ränte- och valutakurs exponeringar. Derivat redovisas initialt till anskaffningsvärde på affärsdagen innebärande att transaktionskostnader belastar periodens resultat. Efter den initiala redovisningen värderas derivatinstrument till verkligt värde.

Räntederivat utgör en finansiell tillgång eller skuld som värderas till verkligt värde med värdeförändringar via resultatet. Vid användning av räntederivat kan det uppstå en värdeförändring beroende på förändringar av marknadsräntan och tidsfaktorn. Initialt redovisas räntederivat till anskaffningsvärde i balansräkningen och värderas därefter till verkligt värde med värdeförändringar i resultatet.

Forts. Not 1 | Koncernens redovisningsprinciper

Valutakurssäkring görs med hjälp av valutaderivat (valutaswapavtal i kombination med ränteswapavtal). Derivatet värderas till verkligt värde till balansdagens valuta- och räntekurs och möter valutaeffekterna från omräkningen av lånen till balansdagens kurs.

För att fastställa verkligt värde för både ränte- och valutaderivat används marknadsnoteringar på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, innebärande att verkligt värde har fastställts enligt nivå 1 och nivå 2. Omräkning till svenska kronor görs till noterad kurs på bokslutsdagen. Ränteswappar värderas genom att framtida kassaflöden diskonteras till nuvärde. Vid finansiering i utländsk valuta säkras samtliga framtida betalningsflöden så ingen valutarisk kvarstår. Orealiserade värdeförändringar redovisas utanför finansnettot, medan värdeförändring på valutadelen kopplade till valutalån redovisas i finansnettot.

Derivatinstrument används för säkring av prognostiserad elkostnad och redovisas till verkligt värde över resultaträkningen. Verkligt värde på elderivatet baseras på marknadsvärdet på balansdagen utifrån Nasdaq. Specialfastigheter vidarefakturerar huvuddelen av elkostnaden till hyresgästerna.

Ingen säkringsredovisning tillämpas i koncernen.

Leverantörsskulder och övriga skulder

Leverantörsskulder och andra skulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Ersättningar till anställda

Pensionsplaner

Samtlig personal är anställd i moderbolaget. Pensionsplanerna omfattar i huvudsak ålderspension, sjukpension och familjepension i form av alternativ ITP. Åtaganden för ålderspension för tjänstemän tryggas

genom en försäkring i Alecta. Enligt ett uttalande från Rådet för hållbarhet och finansiell rapporteringsrekommendation RFR 1, UFR 10, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. Då bolaget inte haft tillgång till information som gjort det möjligt att redovisa pensionsplanen som förmånsbestämd har även denna redovisats som avgiftsbestämd. Förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i resultaträkningen när de uppstår.

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar till anställda beräknas utan diskontering och redovisas som kostnad när de relaterade tjänsterna erhålls.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller alternativt avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Som likvida medel klassificeras banktillgodohavanden.

Avrundning

Beloppen i föreliggande årsredovisning presenteras i Mkr utan decimaler. I de fall beloppen är mindre än 1 Mkr och är avrundat nedåt, presenteras detta med en nolla (0). I de fall utfallet faktiskt är noll presenteras detta med ett streck.

NOT 2 | Övriga intäkter

	2024	2023
Utfakturerade energi- och bränslekostnader	160	202
Utfakturerade tjänster	298	207
Övrigt	2	4
Summa	460	413

Se not 1, IFRS 15, Intäkter från kontrakt med kunder.

NOT 3 | Fastighetskostnader

	2024	2023
Energi, bränsle och vatten	256	301
Fastighetsdrift	667	563
Fastighetsskatt	55	53
Underhåll	112	97
Summa	1 090	1 014

NOT 4 | Central administration

	2024	2023
Personal- och övriga kostnader	105	86
Avskrivningar maskiner och inventarier	16	11
Summa	121	97

Se not 7, koncernen för att se den totala personalkostnaden. I denna not redovisas ej utfördelad administrationskostnad.

NOT 5 | Ersättning till revisorer, Tkr

	2024	2023
Ersättningar till revisorerna, PwC		
Revisionsuppdraget	1 992	1 821
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	177	150
Skatterådgivning	63	4
Övriga tjänster	230	0
Summa	2 462	1 976

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Här inkluderas även arvode för revisionsrådgivning som lämnas i samband med ett revisionsuppdrag.

Med revisionsverksamhet avses granskning av förvaltning eller ekonomisk information som följer av författning, bolagsordning, stadgar eller avtal och som utmynnar i en rapport eller någon annan handling som är avsedd att utgöra bedömningsunderlag även för någon annan än uppdragsgivaren samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid ett granskningsuppdrag. Övriga tjänster är sådan rådgivning som inte är hänförlig till någon av de tidigare uppräknade slagen av tjänster och som inte rör skatter.

NOT 6 | Finansiella intäkter och kostnader

Finansnettots sammansättning	Mkr		% av snittskuld	
	2024	2023	2024	2023
Räntekostnad lån	-799	-572	-3,87	-3,30
Valutakursförändring utlandsupplåning	51	162	0,24	0,93
Värdeförändring valutaderivat	-51	-162	-0,24	-0,93
Räntenetto derivat	-29	-18	-0,14	-0,10
Kursförändring placeringar	37	127	0,18	0,73
Övriga ränteintäkter och kostnader	55	33	0,26	0,19
Övriga finansiella kostnader	-32	-26	-0,15	-0,15
Aktiverad räntekostnad projekt	190	128	0,92	0,74
Redovisat finansnetto	-578	-328	-2,80	-1,89
Orealiserad värdeförändring räntederivat	-99	-59	-0,48	-0,34
Orealiserad värdeförändring elterminer	-18	-82	-0,09	-0,47
Totalt finansnetto	-695	-469	-3,37	-2,70

Under året har 190 (128) Mkr i räntor aktiverats avseende investeringar i fastigheter under uppförande. Vid aktivering har bolagets snittränta använts.

Finansnetto redovisat enligt klassificeringskategori

Finansiella intäkter	2024	2023
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde i resultatet		
Ränteintäkter bostadsobligationer	50	33
Nettovinster derivat	0	0
Nettoförluster derivat	-	-
Summa redovisat i resultatet (finansnetto)	50	33
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Ränteintäkter skattekonto	1	1
Ränteintäkter övrigt	4	0
Övriga finansiella intäkter	5	6
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetoden	11	7
Kursförändring utlandsupplåning	51	162
Kursförändring placeringar	50	133
Summa finansiella intäkter	162	335

Finansiella kostnader	2024	2023
Finansiella skulder värderade till verkligt värde i resultatet		
Räntekostnader räntederivat	30	35
Värdeförändring valutaderivat	-51	-162
Summa redovisat i resultatet (finansnetto)	-20	-127
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Räntekostnader obligationslån	-767	-531
Räntekostnader företagscertifikat	-83	-81
Räntekostnader repolån	-8	-12
Räntekostnader långfristiga lån	-	-
Övriga finansiella kostnader ¹	152	94
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetoden	-706	-530
Kursförändring utlandsupplåning	-	-
Kursförändring placeringar	-13	-6
Förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar	0	0
Summa	-13	-6
Summa finansiella kostnader	-739	-663
Summa redovisat finansnetto	-578	-328

Värdeförändring finansiella derivat redovisat enligt kategori och klass	2024	2023
Värdeförändring på finansiella tillgångar		
Derivat värderade till verkligt värde	-	-
Värdeförändring på finansiella skulder		
Derivat värderade till verkligt värde	-117	-140
Summa värdeförändring derivat	-117	-140

¹ Avser aktiverad projektränta.

NOT 7 | Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse, Tkr

Moderbolaget totalt

	2024	2023
Antal anställda	298	258
Varav kvinnor	36,6%	34,50%
Varav män	63,4%	65,50%

Dotterbolagen har inga anställda.

Moderbolaget totalt inklusive styrelse och ledande befattningshavare

	2024	2023
Löner och andra ersättningar	196 920	153 429
Sociala kostnader ¹	98 388	75 712
¹ Varav pensionskostnader	27 866	21 078

Styrelse

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelseordförande	359	343
Övriga ledamöter	1072	913
Summa	1 431	1 256

Pensionskostnader	2024	2023
Styrelseordförande	–	–
Övriga ledamöter	–	–
Summa	–	–

Ledande befattningshavare

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Verkställande direktör	3 771	4 663
Andra ledande befattningshavare	12 865	9 594
Summa	16 636	14 257

Pensionskostnader	2024	2023
Verkställande direktör	1 142	931
Andra ledande befattningshavare	3 669	2 545
Summa	4 811	3 476

Specifikation av ersättningar till styrelseledamöter¹

	2024		2023	
	Löner och andra ersättningar	Övriga förmåner	Löner och andra ersättningar	Övriga förmåner
Eva Landén	359	–	343	–
Peter Blomkvist	–	–	–	–
Charlotte Hybinette ²	15	–	74	–
Mikael Lundström	192	–	177	–
Pierre Olofsson	194	–	179	–
Sanela Ovcina ³	–	–	35	–
Åsa Wirén	186	–	186	–
Britta Dalunde ⁴	184	–	132	–
Charlotta Niland ⁵	178	–	130	–
Siv Malmgren ⁶	123	–	–	–
Summa	1 431	–	1 256	–

¹ Vid årsstämman 2024 beslutades att till styrelsens ordförande ska ordinarie styrelsearvode utgå med 314 Tkr per år och till övriga ledamöter ska ett ordinarie styrelsearvode utgå med 150 Tkr per år och ledamot. Utöver ordinarie styrelsearvode har arvode utgått till ledamot i revisions- och finansutskottet om 35 Tkr per år och till ledamot i ersättningsutskottet om 14 Tkr per år. Till revisions- och finansutskottets ordförande har arvode utgått om 46 Tkr per år och till ersättningsutskottets ordförande om 15 Tkr per år. Till investeringsutskottet ordförande har arvode utgått om 45 Tkr per år och till ledamot i investeringsutskottet om 30 Tkr per år. Arvode utgår endast till årsstämموvalda ledamöter, ej till anställda vid Specialfastigheter eller Regeringskansliet. Någon ersättning utöver vad årsstämman beslutat har ej utgått till varken ledamot eller styrelseordförande. Styrelsearvode har utbetalats som lön.

² Ledamot avslutade sitt uppdrag i styrelsen i samband med att hon tillträdde som tf Chef för avdelningen Projekt och Teknik i februari 2024.

³ Ledamot avslutade sitt uppdrag vid bolagsstämman 2023.

⁴ Invald som ledamot i styrelsen vid bolagsstämma 2023.

⁵ Invald som ledamot i styrelsen vid bolagsstämma 2023.

⁶ Invald som ledamot i styrelsen vid bolagsstämma 2024.

Forts. Not 7 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse, Tkr

Specifikation av ersättningar till ledande befattningshavare⁷

	Löner och andra ersättningar		Övriga förmåner ⁸		Pensionskostnader ⁹		Summa	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Verkställande direktör, Alexandra Laurén ¹⁰	3 771	712	101	24	1 142	201	5 014	937
Verkställande direktör, Åsa Hedenberg ¹¹	–	2 785	–	26	–	377	–	3 188
CFO, Claes Rasmuson ¹²	–	1 675	–	8	–	376	–	2 059
CFO, Eva Bång ¹³	2 445	–	7	–	803	–	3 255	–
COO, Martin Nielsen ¹⁴	905	–	39	–	327	–	1 271	–
Chef Marknad och Affär, Susanne Essehorn	1 752	1 663	6	5	518	492	2 276	2 160
Tf Chef Projekt och Teknik, Charlotte Hybinette ¹⁵	2 247	1 166	1	0	656	353	2 904	1 519
Chef Projekt och Teknik, Josef Guttenkunst ¹⁶	126	1 653	1	7	40	485	167	2 145
CIO, Masoomah Antonsson	1 423	1 269	8	5	371	352	1 802	1 626
Fastighetschef, Michaela Sköld	1 428	1 209	65	60	303	239	1 796	1 508
HR-chef, Christina Burlin	1 208	1 166	8	5	256	339	1 472	1 510
Hållbarhetschef, Emilia Hagberg ¹⁷	311	–	1	–	118	–	430	–
Kommunikationschef, Hanna Janson	1 020	959	10	8	277	262	1 307	1 229
Summa	16 636	14 257	247	148	4 811	3 476	21 694	17 881

⁷ För andra ledande befattningshavare än vd föreligger inga individuella chefsavtal eller villkor om avgångsvederlag. Uppsägningstider följer i huvudsak kollektivavtal. Enskilda avtal om ömsesidig uppsägningstid om 3 eller 6 månader förekommer. Pension enligt ITP plan med pensionsålder 65 år.

⁸ Bilförmån, kostförmån och annan förmån, till exempel sjukvårdsförsäkring.

⁹ Flexpension inkluderas i summan. Eventuell frivillig lönevaxling under 2024 är inte inkluderad i summan.

¹⁰ Började på Specialfastigheter 2023-10-20 och tillträdde som Verkställande direktör 2023-10-23.

¹¹ Slutade på Specialfastigheter 2023-06-30. Ersättning för konkurrensförbud under perioden 2023-07-01 – 2023-12-31 är inkluderat i tabellen ovan.

¹² Slutade på Specialfastigheter 2023-11-07.

¹³ Interim CFO under perioden 2023-11-08 – 2023-12-31, konsult, ej anställd under denna period. Anställd som CFO på Specialfastigheter fr.o.m. 2024-01-01.

¹⁴ Ingår i ledningsgruppen fr.o.m. 2024-06-18.

¹⁵ Interim Verkställande direktör 2023-07-01 – 2023-10-22. Tf Chef Projekt och Teknik under perioden 2024-02-01 – 2024-12-31.

¹⁶ Lämna sin tjänst som chef Projekt och Teknik fr.o.m. 2024-02-01. Ersättning under uppsägningstiden och avgångsvederlag, inklusive förmåner och pensionsavsättning, uppgår till 2 987 Tkr, vilket är utöver beloppet som redovisas i tabellen. Av dessa avser 344 Tkr utbetalning av sparade semesterdagar. Vid anställning eller annat tillkommande avlönat arbete reduceras ersättningen under kvarvarande period motsvarande den nya inkomsten.

¹⁷ Ingår i ledningsgruppen fr.o.m. 2024-10-14.

Moderbolaget totalt, inkl. styrelse och ledande befattningshavare

Styrelsen inklusive suppleanter består av 12 (12) ledamöter fördelat på 7 (6) kvinnor och 5 (6) män. Åtta ledamöter är valda vid bolagsstämman och fyra ledamöter är utsedda av arbetstagarorganisationerna. I verksamhetsledningen ingår 10 (7) personer, inkluderat Vd, fördelat på 9 (6) kvinnor och 1 (1) man. Till ledande befattningshavare utgår ej rörliga ersättningar eller avtal om finansiella instrument. Åtagande för ålderspension och familjepension för tjänstemän i Sverige tryggas genom en försäkring i Alecta. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 10, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2024 har bolaget inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa denna plan som en förmånsbestämd

plan. Pensionsplanen enligt ITP som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Årets avgifter för pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 9 (7) Mkr. Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2024 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 162 (157) procent. Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsåtaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19. Koncernens och moderföretagets utestående pensionsförpliktelser till verkställande direktör och övriga medlemmar i företagsledningen uppgår till 0 (0) kr.

Sjukfrånvaro i % av total arbetstid

	2024		2023	
	Sjukfrånvaro/Ord. arbetstid, %	Långtidssjukfrånvaro/Total sjukfrånvaro, %	Sjukfrånvaro/Ord. arbetstid, %	Långtidssjukfrånvaro/Total sjukfrånvaro, %
Kvinnor	2,05	25,44	2,17	15,09
Män	1,55	28,13	2,06	40,73
Anställda under 30 år ¹	1,13	–	–	–
Anställda 30–49 år	1,61	21,34	1,88	23,35
Anställda över 49 år	1,93	34,52	2,42	41,17
Samtliga anställda	1,73	27,01	2,09	32,34

¹ Uppgift lämnas ej då gruppen understiger 10 personer.

NOT 8 | Resultat fastighetsförsäljningar, realiserade

	2024	2023
Försäljningsintäkter, sålda fastigheter	15	–
Verkligt värde, sålda fastigheter	–15	–
Försäljningskostnader	0	–
Summa	0	–

NOT 9 | Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheterna redovisas enligt verkligt värdemetod (IAS 40)

2024	Förvärv (+) / Avyttringar (-) fastig- heter	Fastig- heter ägda hela året	Totalt 2024
Ingående verkligt värde	–	41 740	41 740
Investeringar avseende tillkommande utgifter efter förvärv	–	5 628	5 628
Aktiverade ränteutgifter	–	190	190
Förvärv (+)	6	–	6
Avyttringar (–)	–	–	–
Omklassificering tillgångar som innehas för försäljning ¹	–	–135	–135
Orealiserade värdeförändringar	–	4 486	4 486
Utgående verkligt värde	6	51 909	51 915

2023	Förvärv (+) / Avyttringar (-) fastig- heter	Fastig- heter ägda hela året	Totalt 2023
Ingående verkligt värde	–	36 210	36 210
Investeringar avseende tillkommande utgifter efter förvärv	–	5 394	5 394
Aktiverade ränteutgifter	–	128	128
Förvärv (+)	211	–	211
Avyttringar (–)	–	–	0
Omklassificering tillgångar som innehas för försäljning ¹	–	–15	–15
Orealiserade värdeförändringar	–	–188	–188
Utgående verkligt värde	211	41 529	41 740

¹ Se kommentarer till balansräkning under rubrik Avyttringar gällande Trosa Lövsta 1:33.

Taxeringsvärde	2024	2023
Byggnader	3 753	3 600
Mark	1 832	1 765
Summa	5 585	5 365
Skattemässigt restvärde	2024	2023
Byggnader	12 589	9 689
Mark	1 841	1 838
Summa	14 430	11 527

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde (bedömt marknadsvärde) baserat på värderingar som genomförts av egen personal. För att säkerställa den interna värderingen värderas varje år ett urval av fastigheterna av externa värderingsföretag, med erkända kvalifikationer och med adekvata kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och de lägen som är aktuella. Den externa värderingen sker enligt ett rullande schema och har under året fördelats på 2 (3) kvartal.

Verkligt värde baseras på bedömda marknadsvärden vid värdetidpunkten, vilket innebär det värde som skulle erhållas i en transaktion mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång. Så väl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet Intäktsredovisning, se not 1, Koncernen.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som medför en framtida ekonomisk fördel för bolaget, det vill säga som är värdehöjande, och som kan beräknas på ett tillförlitligt sätt aktiveras som tillgång. Andra utgifter, reparationer och underhåll, kostnadsförs i den period de uppkommer. Värderingen av fastighetsinnehav ska klassificeras i tre nivåer enligt IFRS 13. Det finns olika osäkerhet i värderingen beroende på vilken nivå som används vid värderingen. Specialfastigheter använder Nivå 3 där osäkerheten är störst då det inte finns tillräckligt med transaktioner/marknadsinformation för att använda annan nivå.

Nivå 1 Noterade priser på aktiva marknader

Nivå 2 Andra observerbara data än de i nivå 1

Nivå 3 Icke-observerbara data

Värderingsmetod

Det bedömda värdet på Specialfastigheters förvaltningsfastigheter fastställs kvartalsvis genom en intern värdering. För merparten av beståndet bedöms värdet med kassaflödesmetoden vilket innebär att fastigheterna värderas utifrån varje fastighets kassaflöde (driftnetto) under en bestämd kalkylperiod på 25 år. I de fall fastighetens hyresavtal sträcker sig längre än den bedömda kalkylperioden förlängs denna till

att avse avtalslängden plus ett år för att beakta korrekt restvärde i kalkylen. Hyresintäkterna har beräknats utifrån gällande hyresavtal och en bedömning om marknadsmässig hyresnivå efter avtalstiden slut. Driftkostnaderna är bedömda med utgångspunkt i historiska utfall samt budget för kommande år för respektive fastighet. Underhållskostnader har härletts från branschmässiga nyckeltal och gällande underhållsplaner. Interna värderingskalkylerna har beräknats på nominell basis varvid inflation bedömts till 1,0 (2,0) procent första året och 2,0 (2,0) procent per år för resterande år i kalkylen. Antaganden om inflationen har gjorts i samråd med extern värderingskonsult utifrån olika prognosmakares syn, exempelvis konjunkturinstitutet, Riksbanken och andra banker. Det långsiktiga inflationsantagandet på 2 procent motsvarar Riksbankens långsiktiga inflationsmål.

Fastighetens bedömda marknadsvärde utgörs av summan av nuvärde av kassaflöden under kalkylperioden och nuvärdet av restvärdet. Byggnader som är under uppförande för framtida användning som förvaltningsfastigheter bokförs till verkligt värde i enlighet med IAS 40 med avdrag för återstående investering. För att kvalitetssäkra den interna värderingen har den stämts av och analyserats mot en extern värdering av 22 (12) objekt, motsvarande 72 (56) procent av det totala bedömda värdet. Skillnaden mellan den externa och interna värderingen uppgår till 0,6 (0,3) procent. Specialfastigheter har ett lägre bedömt värde än den externa värderingen.

Kalkylränta

Det bedömda kassaflödet under kalkylperioden nuvärdesberäknas med en nominell kalkylränta. Kalkylräntan grundar sig på faktorer som realränta, förväntad inflation och en riskpremie. Specialfastigheter tillämpar differentierad kalkylränta för löpande avtal, som i regel har långa löptider med offentliga hyresgäster och för antagna kassaflöden vid hyresavtalens slut.

Forts. Not 9 Förvaltningsfastigheter

Direktavkastningskrav

Direktavkastningskravet används i beräkningen av fastighetens restvärde. Direktavkastningskravet är individuellt för varje fastighet och bedöms utifrån det geografiska läget, avtalsstruktur, ytornas alternativanvändning, typ av hyresgäst samt fastighetens tekniska skick.

Bedömning kalkylränta och direktavkastningskrav

Under året har fastighetsmarknaden sett en gradvis återhämtning drivet av ett lägre ränteläge och sänkt inflation. Den genomsnittliga direktavkastningen på fastighetsportföljen har justerats nedåt med 0,3 procentenheter och uppgår vid årsskiftet till 5,40 (5,70) procent, varav 0,1 procentenheter förklaras av det rådande marknadsläget och resterande 0,2 procentenheter hänförs till förändrad kontraktsstruktur vid nybyggnation. Kalkylräntan för kassaflöden under kontraktsperioden lämnas oförändrad.

Beslutade direktavkastningskrav och kalkylräntor tas fram i samarbete med extern värderingskonsult och baseras på marknadsanalyser samt den gemensamma kunskapen om genomförda affärer i Specialfastigheters verksamhetsområde.

Med hänsyn till de säkra hyresintäkterna ligger kalkylräntan under kontraktsperioden huvudsakligen mellan 5,00 (5,00) och 5,25 (5,25) procent, kalkylräntan varierar för olika fastigheter beroende på villkoren i respektive hyresavtal.

Direktavkastningskravet ligger huvudsakligen mellan 4,60 (4,85) och 9,50 (9,75) procent, där kontorsfastigheter i centrala storstadsregioner ligger i det lägre intervallet och fastigheter belägna på geografiskt avlägsna platser samt sämre tekniskt skick ligger i det högre intervallet.

Känslighetsanalys

Fastighetsvärderingen antar ett värdeintervall om +/- 5 procent vilket motsvarar intervallet 54 511 mkr och 49 319 mkr. Värdeintervallet speglar den osäkerhet som finns kring antaganden och bedömningar vid tidpunkten för beräkning av fastighetsvärdet. För känslighetsanalysen har kalkylräntan och direktavkastningskravet justerats med 0,5 procentenheter samt poster inom driftnettot med 1,0 procentenheter. Detta illustrerar en förenklad bild av den värdepåverkan respektive parameter har då en enskild parameter troligen inte förändras isolerat. Nuvarande bedömningar och antaganden om fastigheternas framtida utveckling och direktavkastningskrav kan komma att förändras på grund av förändringar på marknaden eller andra omständigheter utanför SPF:s kontroll. Värdeförändringens resultatpåverkan påverkar dock inte kassaflödet eftersom den är orealiserad.

Känslighetsanalys, variabel	Förändring	Resultatpåverkan på årsbasis, Mkr	
		2024	2023
Hyresintäkter	+/-1%	24,3	22,3
Fastighetsdrift och media exklusive el	+/-1%	8,3	7,2
Underhållskostnader ¹	+/-1%	3,6	3,4
Ränta	+/-1%-enhet	71,4	58,6
Marknadsräntor, derivatinstrument ²	+/-1%-enhet	11,5	37,5
Kursförändring på köpt bostadsobligation ³	+/-1%-enhet	97,2	87,1
Kalkylränta ⁴	+ 0,5 %-enhet	-1 335	-412
Kalkylränta ⁴	- 0,5 %-enhet	1 437	425
Direktavkastning ⁴	+ 0,5 %-enhet	-2 515	-990
Direktavkastning ⁴	- 0,5 %-enhet	3 172	1 106

¹ Inkluderar aktiverat underhåll enligt IFRS

² Resultatpåverkan avser värdeförändring derivatinstrument

³ Resultatpåverkan avser momentala förändringar på placerade bostadsobligationer per 2024-12-31 med en nominell volym på 3 500 Mkr

⁴ Resultatpåverkan avser värdeförändring förvaltningsfastigheter.

Förändringsprocenten har justerats uppåt från 0,25% till 0,5% för år 2024, utifrån en mer volatil fastighetsmarknad under de senaste åren samt en tydligare jämförelse inom fastighetssektorn.

Hyresintäkter

Årets hyresintäkter uppgår till 3 042 (2 650) Mkr. Framtida hyror som hänförs till icke uppsägningsbara operationella hyresavtal förfaller enligt nedan.

Förfallostruktur, Mkr	2024	2023
Inom ett år		
Fastigheter	86	94
Bostäder	4	3
Mellan ett och fem år		
Fastigheter	896	443
Senare än fem år		
Fastigheter	3 119	2 713
Summa	4 105	3 253

Löptidsanalys, Mkr	2024	2023
År	År	
2025	2024	97
2026	2025	112
2027	2026	99
2028	2027	121
2029	2028	111
Senare än fem år	Senare än fem år	2 713
Summa	4 105	3 253

Aktuella investeringsprojekt

Specialfastigheter har ett större antal projekt avseende ny-, om- och tillbyggnad i planerings- och produktionsfas där beslutad investeringsvolym uppgick till 32 Mdkr vid periodens slut, varav 9,2 Mdkr upparbetat från start. 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.

NOT 10 | Skatter

	2024	2023
Redovisad i resultaträkningen		
Aktuell skatt	83	131
Uppskjuten skattekostnad	1 177	145
Totalt redovisad skatt i koncernen	1 260	276

Avstämning av effektiv skatt

Redovisat resultat före skatt	6 082	1 296
Svensk inkomstskattesats 20,6 %	1 252	267
Ej skattepliktiga intäkter	0	0
Icke avdragsgilla kostnader	0	0
Justerad försäljningsintäkt	0	0
Schablonränta periodiseringsfond	7	6
Uppräknad återförd periodiseringsfond	3	3
Skatt föregående beskattningsår	-2	0
Summa	1 260	276

Redovisad i balansräkningen

Uppskjuten skatteskuld	-5 436	-4 259
Aktuell skattefordran	33	26
Summa	-5 403	-4 233

Uppskjutna skattefordringar och -skulder

Förvaltningsfastigheter	-5 039	-3 867
Finansiella anläggningstillgångar	14	-10
Periodiseringsfond	-258	-275
Överavskrivningar	-153	-107
Summa	-5 436	-4 259

Ingen uppskjuten skatt har redovisats mot eget kapital.

NOT 11 | Nyttjanderätter

	Tomt-rätts-avtal	Service- och förmånsbilar	Hyses-avtal	Totalt
Anskaffningsvärde				
Per 1 januari 2024	15	22	14	51
Tillkommande nyttjanderätter	–	14	–	14
Per 31 december 2024	15	36	14	65
Akkumulerade avskrivningar				
Per 1 januari 2024	–	12	6	18
Årets avskrivningar	–	3	2	5
Per 31 december 2024	–	15	8	23
Redovisad tillgång per 31 december 2024	15	21	6	42
Räntebärande skuld				
Per 1 januari 2024	15	22	14	51
Tillkommande nyttjanderätter	–	14	–	14
Per 31 december 2024	15	36	14	65
Amortering				
Per 1 januari 2024	–	12	6	18
Årets amortering	–	3	2	5
Per 31 december 2024	–	15	8	23
Redovisad räntebärande skuld per 31 december 2024	15	21	6	42
Belopp redovisade i resultatet år 2024				
Avskrivningar nyttjanderätter	5			
Räntekostnader leasingskulder	5			
Totalt	10			

Kassautflödet för år 2024 är 0 kr. För ytterligare information se not 1, Koncernen.

	Tomt-rätts-avtal	Service- och förmånsbilar	Hyses-avtal	Totalt
Anskaffningsvärde				
Per 1 januari 2023	15	20	14	49
Tillkommande nyttjanderätter	–	2	–	2
Per 31 december 2023	15	22	14	51
Akkumulerade avskrivningar				
Per 1 januari 2023	–	10	4	14
Årets avskrivningar	–	2	2	4
Per 31 december 2023	–	12	6	18
Redovisad tillgång per 31 december 2023	15	10	8	33
Räntebärande skuld				
Per 1 januari 2023	15	20	14	49
Tillkommande nyttjanderätter	–	2	–	2
Per 31 december 2023	15	22	14	51
Amortering				
Per 1 januari 2023	–	10	4	14
Årets amortering	–	2	2	4
Per 31 december 2023	–	12	6	18
Redovisad räntebärande skuld per 31 december 2023	15	10	8	33
Belopp redovisade i resultatet år 2023				
Avskrivningar nyttjanderätter	4			
Räntekostnader leasingskulder	4			
Totalt	8			

Kassautflödet för leasingavtal 2023 är 0 kr.

NOT 12 | Övriga materiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Maskiner och inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	63	47
Inköp	15	16
Försäljningar och utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78	63
Ingående avskrivningar	41	34
Försäljningar och utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	11	7
Utgående ackumulerade avskrivningar	52	41
Utgående planenligt restvärde	26	22

NOT 13 | Finansiella placeringar

	2024	2023
Derivat, Mkr		
Långfristiga placeringar		
Ränte- och valutaderivat värderade till verkligt värde via resultaträkningen	42	97
Elderivat värderade till verkligt värde via resultaträkningen	51	41
Summa	94	138
Kortfristiga placeringar, Mkr		
Ränte- och valutaderivat värderade till verkligt värde via resultaträkningen	0	5
Elderivat värderade till verkligt värde via resultaträkningen	17	50
Summa	17	55

	2024	2023
Övriga placeringar, Mkr		
Långfristiga placeringar		
Deposition CSA-avtal	213	72
Bostadsobligationer	3 442	2 576
Andra aktier och andelar	0	0
Summa	3 656	2 649
Övriga finansiella placeringar		
Bostadsobligationer	0	296
Summa	0	296

Koncernen har, för att hantera exponeringar för motpartrisker i derivatkontrakt, ingått tilläggsavtal (Credit Support Annex) till ISDA-avtal. Dessa avtal är ömsesidiga och innebär att parterna ömsesidigt förbinder sig att ställa säkerheter i form av likvida medel för undervärden i utestående derivatkontrakt. Koncernen har per 2024-12-31 fyra (två) lämnade säkerheter och noll (noll) erhållna säkerheter i sådan deposition på totalt 213 (72) Mkr. Fyra depositioner på totalt 141 Mkr har lämnats till SEB.

Placeringar har gjorts i 15 (14) säkerställda bostadsobligationer. Per 2024-12-31 uppgick placerade belopp till 3 442 (2 872) Mkr.

NOT 14 | Övriga fordringar

	2024	2023
Långfristiga fordringar		
Vilande ingående mervärdesskatt	436	139
Summa	436	139
Kortfristiga fordringar		
Vilande ingående mervärdesskatt	464	674
Mervärdesskatt	–	90
Skattekonto	1	4
Övriga fordringar	0	0
Summa	465	768

NOT 15 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024	2023
Förutbetalda energikostnader	5	5
Övriga interimfordringar	75	52
Summa	80	57

NOT 16 | Likvida medel

	2024	2023
Banktillgodohavande	293	345
Summa	293	345

NOT 17 | Räntebärande skulder

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Lån	25 889	20 593
Kortfristiga skulder		
Lån	3 896	4 318
Summa	29 785	24 911

I räntebärande skulder ingår 42 (33) Mkr avseende kommande leasingskulld enligt IFRS 16. Motsvarande post finns även upptagen på tillgångssidan som en Nyttjanderätt. För mer information se Not 11, Koncern.

Av koncernens respektive moderbolagets långfristiga låneskulder avser 5 653 (5 031) Mkr förfallotidpunkter senare än 5 år från balansdagen.

Obligationer i utländsk valuta redovisas omräknat till balansdagens kurs i svensk valuta. Verkligt värde i derivaten motsvarar obligationernas omräknade belopp. Valutaeffekten blir därför huvudsakligen neutraliserad.

Marknadsvärdet på obligationer i utländsk valuta är omräknat till balansdagens kurs och redovisade i tabellerna i svensk valuta. Verkligt värde är värderat genom diskontering av framtida kassaflöden till noterad marknadsränta på balansdagen för respektive löptid enligt nivå 2 IFRS 13. Verkligt värde på obligationer i utländsk valuta är värderat genom diskontering av

framtida kassaflöden till noterad marknadsränta och valutakurs på balansdagen för respektive löptid.

Upplåningen fördelar sig på följande sätt, Mkr
Kategori, finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

2024	Redovisat värde	Nominellt belopp	Verkligt värde
Checkkredit	–	–	–
Depositioner enligt CSA-avtal	–	–	–
Företagscertifikat	1 196	1 200	1 192
Obligationer i fast ränta	19 902	19 915	19 984
Obligationer i rörlig ränta	5 949	5 936	6 041
Realränteobligationer	246	190	246
Obligationer i utländsk valuta	2 451	2 577	2 469
Summa	29 744	29 818	29 932
2023	Redovisat värde	Nominellt belopp	Verkligt värde
Checkkredit	–	–	–
Depositioner enligt CSA-avtal	–	–	–
Företagscertifikat	2 338	2 350	2 326
Obligationer i fast ränta	15 976	15 995	15 989
Obligationer i rörlig ränta	3 822	3 816	3 995
Realränteobligationer	241	190	241
Obligationer i utländsk valuta	2 501	2 577	2 527
Summa	24 878	24 928	25 078

forts. Not 17 | Räntebärande skulder

Förfallostruktur lån

2024	Redovisat belopp	Nominellt belopp	Verkligt värde	2023	Redovisat belopp	Nominellt belopp	Verkligt värde
2024	–	–	–	2023	–	–	–
2025	3 896	3 900	3 872	2024	4 318	4 330	4 273
2026	3 264	3 275	3 256	2025	2 700	2 700	2 621
2027	5 373	5 359	5 416	2026	2 157	2 175	2 149
2028	5 626	5 626	5 867	2027	5 047	5 039	5 148
2029	5 932	5 976	6 051	2028	5 626	5 626	5 935
2030	200	200	185	2029	1 096	1 126	1 142
2031	3 357	3 442	3 403	2030	200	200	184
2032	–	–	–	2031	1 644	1 692	1 671
2033	–	–	–	2032	–	–	–
2034	–	–	–	2033	–	–	–
2035 och senare	2 096	2 040	1 882	2034 och senare	2 090	2 040	1 955
Summa	29 744	29 818	29 932	Summa	24 878	24 928	25 078

Koncernens finansiering i utländsk valuta per balansdagen
2024

Valuta	Nominellt	Ränta %	Ränta % i SEK	Nominellt belopp i SEK	Redovisat belopp i SEK
EUR	10 000 000	3,23	3,94	108 500 000	114 580 276
NOK	750 000 000	3,71	3,84	776 397 515	728 818 459
NOK	680 000 000	4,71	4,11	676 600 000	660 795 403
NOK	700 000 000	4,93	4,02	722 400 000	680 230 562
NOK	274 000 000	4,39	3,78	292 851 200	266 261 677

2023

Valuta	Nominellt	Ränta %	Ränta % i SEK	Nominellt belopp i SEK	Redovisat belopp i SEK
EUR	10 000 000	3,23	4,95	108 500 000	111 205 835
NOK	750 000 000	3,71	4,94	776 397 515	745 638 917
NOK	680 000 000	4,71	5,13	676 600 000	676 045 951
NOK	700 000 000	4,93	5,12	722 400 000	695 929 655
NOK	274 000 000	4,39	5,14	292 851 200	272 406 751

Väsentliga avtalsvillkor

Koncernens låneavtal innehåller en ägarklausul vilket innebär att långgivaren har rätt att förtidsinlösa lån om statens ägarandel skulle understiga 100 procent.

Säkringsredovisning

Ingen säkringsredovisning tillämpas i koncernen.

Valutafördelning

Vid finansiering i utländsk valuta säkras samtliga framtida betalningsflöden så valutarisker elimineras. Genom räntevalutaswapavtal valutakurssäkras samtliga räntebetalningar samt framtida återbetalningar.

Tabellen "Koncernens finansiering i utländsk valuta per balansdagen" visar utländsk valuta per balansdagen efter ursprungsvaluta och efter hänsyn till räntevalutaswapavtal. Valutalån omräknas till kurs i redovisningen och valutaförändringen samt förändringar i valutaderivatet redovisas i finansnettot.

Koncernen har, för att hantera exponeringar för motpartsrisiker i derivatkontrakt, ingått tilläggsavtal (Credit Support Annex) till ISDA-avtal. Dessa avtal är ömsesidiga och innebär att parterna ömsesidigt förbinder sig att ställa säkerheter i form av likvida medel för undervärden i utestående derivatkontrakt. Koncernen har lämnat fyra säkerheter per 2024-12-31. För mer information se not 13 Koncernen

NOT 18 | Övriga skulder

Övriga skulder	2024	2023
Förskott kunder	0	0
Mervärdesskatt	16	3
Övriga skulder	14	12
Summa	30	15

NOT 19 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024	2023
Förutbetalade hyresintäkter	871	781
Upplupna energikostnader	36	46
Upplupet elstöd	–	18
Upplupna räntekostnader	247	185
Upplupna sociala avgifter	6	5
Upplupen semesterlön	21	17
Upplupen löneskatt	7	5
Övriga poster	21	13
Summa	1 209	1 070

NOT 20 | Finansiella risker och finanspolicy

Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av påverkan av ränterisk, finansieringsrisk, kreditrisk, valutarisk och elprisrisk. Koncernens alla finansiella risker är samlade i moderbolaget och hanteras därifrån. Koncernens finansiella risker utgörs av den finansiella verksamheten i moderbolaget. Koncernens finanspolicy för hantering av finansiella risker har fastställts av styrelsen och bildar ett ramverk av riktlinjer och regler i form av riskmandat och limiter för finansverksamheten. Policyn är utformad i syfte att ägarens avkastningskrav på eget kapital uppnås på säkrast möjliga sätt. Den övergripande målsättningen för finansfunktionen är att tillhandahålla en kostnadseffektiv finansiering samt att minimera negativa effekter på koncernens resultat genom marknadsfluktuationer.

För ytterligare information rörande finansiella risker se även sidan 40.

Finansverksamhet

Koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras centralt av moderbolagets ekonomi- och finansavdelning. Den operativa verksamheten sköts av en intern finansförvaltare.

Rating

Kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor's (S&P) har behållit betyget AA+/Stable outlook för företagets långa upplåning och även bibehållit A-1+ för den korta upplåningen. År 2005 höjde S&P ratingen från AA till AA+ med hänvisning till svenska statens fortsatta långsiktiga ägarintention och företagets långsiktiga förmåga att uppnå ägarens avkastningskrav. 2024-12-19 bekräftade S&P ratingklassen AA+. När S&P bedömer Specialfastigheters stand-alone kredit-

värdighet, företagets förmåga att stå på egna ben utan svenska staten som ägare, erhålls kreditbetyget AA-.

Ränterisker

Ränterisken är risken för att räntekostnaden för existerande och framtida finansiering påverkas negativt av förändrat ränteläge. Specialfastigheters ränteeponering regleras genom att andelen ränteförfall inom 12 månader begränsas till att maximalt utgöra 70 procent av låneportföljens netto. Vid bokslutstillfället var den genomsnittliga räntebindningstiden 3,6 (3,7) år. Räntebindningstiden visar hur snabbt en ränteförändring får genomslag i form av ökade lånekostnader. Målsättningen med ränteriskhanteringen är att erhålla en över tiden låg räntekostnad samtidigt som ränteprofilen anpassas mot underliggande affärsmöjligheter.

Den 31 december 2024 var portföljens medelränta för lån och derivat 2,87 (2,91) procent. För att skydda delar av resultaträkningen, som är inflationsberoende (hyresintäkter och kostnader för drift och underhåll), har realräntelån för 190 (190) Mkr emitterats.

I företagets finanspolicy tillåts användning av derivatinstrument. De främst använda derivatinstrumenten är ränteswappar. Den totala portföljens riskeponering är reglerad genom limiter för räntebindningsintervall. Detta leder till att derivatportföljens totala riskpåverkan har begränsats. Företaget gör derivataffärer för att på ett kostnadseffektivt sätt hantera hela finansportföljens fördelning av ränteeponering över tiden. Derivatportföljen har skapat en omfördelning av ränteeponering från korta löptider till längre, se tabellen "Förfallostruktur för räntebindning och kapitalbindning". I volymen kapitalbindning ingår lån och placeringar i bostadsobligationer.

I volymen räntebindning ingår lån, derivatinstrument och placeringar i bostadsobligationer. Låneskulden är beräknad som en nettoskuld, där hänsyn tagits till eventuella plussaldon och placeringar.

Finansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att en befintlig finansiering inte kan ersättas med en ny eller till en ovanligt hög kostnad. För Specialfastigheter inkluderas även risken att inte erhålla ny finansiering, till exempel i samband med större förvärv. I syfte att begränsa finansieringsrisken eftersträvar Specialfastigheter krediter med lång löptid och en jämn förfallostruktur av emitterade certifikat och obligationer. För att ytterligare begränsa finansieringsrisken finns placeringar i bostadsobligationer, garanterade kreditlöften och likvida medel om totalt 8 750 (7 750) Mkr. På balansdagen fanns garanterade outnyttjade kreditlöften och likvida medel på 9 043 (8 095) Mkr som täcker refinansieringsrisken för de närmaste 33 (32) månadernas förfall.

Inga speciella åtaganden finns i kreditlöftena utöver ägarklausul och informationsåtagande. Tre kreditlöften om totalt 3 000 Mkr ökar marginalen på utnyttjade lån ur faciliteten om bolagets rating understiger AA-. Förfallen på de finansiella skulderna har spridits över tiden för att begränsa refinansieringsrisken. Kapitalbindningstiden 2024-12-31 var 4,9 (5,2) år. Med hänsyn tagen till garanterade outnyttjade kreditlöften var kapitalbindningstiden 5,4 (5,7) år.

Under året har vi ökat investeringen i bostadsobligationer med 500 Mkr till ett totalt nominellt belopp på 3 500 (3 000) Mkr. Bostadsobligationer utgör en likviditetsbuffert som kan nyttjas på liknande sätt som kreditlöften med hjälp av repolån i bank.

Företagets finansiella nominella skuldbelopp brutto uppgick vid årsskiftet till 29 818 (24 928) Mkr. Ytterligare minskning av refinansieringsrisken görs genom att diversifiera finansieringskällorna, se tabellen "Lånefaciliteter". Upplåningen sker på svensk och internationell kreditmarknad genom obligations- och certifikatprogram samt på svensk och internationell bankmarknad. Upplåningen till Specialfastigheter görs mot balansräkningen och utan pantsättning av fastigheterna. Alltsedan 1999 innehåller företagets

låneavtal en ägarklausul, vilket stärker långivarnas ställning. Klausulen innebär att långivare har rätt att förtidsinlösa lån om statens ägarandel skulle understiga 100 procent.

Tabellen "Likviditetsrisk i denna not visar avtalade odiskonterade kassaflöden, vilket inkluderar samtliga finansiella skulder inklusive räntebetalningar. Där den framtida rörliga räntan är ökand, har räntan beräknats med hjälp av implicita forwardräntor. Hyresintäkterna används för att möta de framtida åtaganden som presenteras i tabellen. Kreditrisken avseende hyresintäkterna bedöms vara låg.

Kreditrisker och motpartsrisk i finansiell verksamhet

Med finansiell kreditrisk avses främst motpartsrisk i samband med fordringar på banker och andra motparter. Risken uppstår vid handel med derivatinstrument eller placeringar av likvida medel. Specialfastigheters policy för att reducera kreditrisken är att placering av likvida medel samt ingående av derivatavtal endast kan göras med ett begränsat antal motparter och inom godkända limiter. Likvida medel används i praktiken till att amontera krediter. Motparter inom derivathandeln är banker med hög kreditvärdighet.

Företagets motpartsrisk i derivatkontrakt uppgick till 111 (193) Mkr per 2024-12-31, detta motsvarar företagets sammanlagda fordran på realiserade derivat med positiva värden.

Depositioner enligt CSA-avtal är i form av likvida medel.

Kreditrisken i den löpande affärsverksamheten begränsas genom förskotts fakturering av hyror, långa hyresavtal och genom att hyresgästerna har stark anknytning till svenska staten.

Forordningar utgörs i huvudsak av hyresfordringar för vilka koncernen valt att tillämpa den förenklade metoden för redovisning av förväntade kreditförluster. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år

Forts. Not 20 Finansiella risker och finanspolicy

för samtliga fordringar. Koncernen tillämpar en rating-baserad metod för beräkning av förväntade kreditförluster utifrån sannolikhet för fallissemang, förväntad förlust samt exponering vid fallissemang. Koncernen har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 90 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer som indikerar att betalningsinställelse föreligger.

Koncernens motparter består i allt väsentligt av svenska staten. Motpartens kreditrating är i dagsläget AAA, vilket innebär att risken för kreditförluster anses vara oväsentlig. Koncernen har därför inte gjort någon reservering för förväntade kreditförluster.

Moderföretaget tillämpar den generella metoden för reservering av förväntade kreditförluster på koncerninterna fordringar. Moderföretaget tillämpar en ratingbaserad metod för beräkning av förväntade kreditförluster utifrån sannolikhet för fallissemang, förväntad förlust samt exponering vid fallissemang. Koncernen har per balansdag kreditratingen AA+ enligt Standard & Poor's. Dotterföretagens verksamhet och typ av fastigheter är av jämförbar riskkaraktär som hos moderföretaget varpå dotterföretagen antas ha jämförbar kreditrating. Moderföretaget har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 90 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger. Väsentlig ökning av kreditrisk har per balansdagen inte bedömts föreligga för någon koncernintern fordran. Baserat på moderföretagets bedömningar enligt ovanstående metod med beaktande av övrig känd information och framåt-blickade faktorer bedöms förväntade kreditförluster inte vara väsentliga och ingen reservering har därför redovisats.

Finansiella poster som förfallit till betalning vid bokslutstillfället, Mkr

	2024	2023
Finansiella tillgångar	62	10
Finansiella skulder	60	12

Nedskrivning har skett per balansdagen med – (–) Mkr. 0 (0) Mkr av kundfordringarna är inte inbetalade per 2025-01-31. 49 (2) Mkr av leverantörsskulder är inte betalade per 2025-01-31.

Finansiella tillgångar kreditriskbetyg, Mkr

2024	Förenklad modell	Generell modell		
		Kundfordringar	Stadie 1	Totalt
Kreditriskbetyg				
Utan kreditriskbetyg/ kundfordringar				
AAA	4	–	–	4
AA	337	–	–	337
AA	–	4	–	4
A	–	290	–	290
BBB	–	–	–	–
Summa	341	293	–	634

2023	Förenklad modell	Generell modell		
		Kundfordringar	Stadie 1	Totalt
Kreditriskbetyg				
Utan kreditriskbetyg/ kundfordringar				
AAA	0	–	–	0
AAA	89	–	–	89
AA	–	2	–	2
A	–	343	–	343
BBB	–	–	–	–
Summa	89	345	–	434

Koncernens maximala kreditrisk utgörs av nettobelopp i tabellen ovan. Koncernen har inte erhållit några ställda säkerheter för de finansiella nettotillgångarna.

Valutarisk

Upplåning utanför den svenska marknaden i utländsk valuta sker om det ur totalkostnads- eller diversifieringssyfte är fördelaktigt. Exponeringar i utländsk valuta ska kurssäkras om motvärdet överstiger 5 Mkr. Med användning av kurssäkring avses användningen av finansiella derivat eller matchning mellan tillgångar och skulder. Eftersom koncernens verksamhet uteslutande är denominerade i svenska kronor har all valutarisk i samband med finansiering i utländsk valuta eliminerats genom valutaderivat. Även då finansiella elderivat ingås uppstår valutaexponering, kurssäkring av dessa har gjorts med hjälp av valutaderivat. Effekterna av den realiserade värdeförändringen redovisas under "Värdeförändringar finansiella instrument realiserade" i resultaträkningen medan omräkning av lån i utländsk valuta till balansdagens kurs redovisas i finansnettot. Även förändringen i valutaderivat redovisas i finansnettot.

Tabellen nedan visar upplåning och kursräkning i utländsk valuta.

Nominella belopp (Mkr SEK) per affärsdag

2024	Lån	Derivat	Summa
Ursprunglig valuta			
EUR	109	–109	0
NOK	2 468	–2 468	0

2023	Lån	Derivat	Summa
Ursprunglig valuta			
EUR	109	–109	0
NOK	2 468	–2 468	0

Elprisrisk

Med elprisrisk avses risken för att svängningar i det framtida elpriset ska påverka företagets driftkostnader negativt. Som en följd av detta har företaget fastställt

en elprispolicy med en långsiktig prissäkringsstrategi, se tabell "Säkrad andel av kommande elförbrukning". För att begränsa elprisrisken för den beräknade elförbrukningen köper företaget prissäkringskontrakt i form av elterminer. Förvaltningen sker löpande genom analys av elmarknad och egen portfölj. Prissäkringar görs i delposter för att minska risken att göra stora prissäkringar i dyra lägen. På detta sätt ökar den säkrade andelen i takt med att förbrukningstillfället närmar sig. Vid tidpunkten då budgetpris ska ges för kommande året är stor del prissäkrad.

Specialfastigheter vidarefakturerar huvuddelen av elkostnaden till hyresgästerna, vilket leder till att prisrisken för bolaget är försumbar.

Derivatinstrument

Specialfastigheter använder derivat för att hantera ränterisk och därmed uppnå önskad räntebindningsstruktur samt för att hantera valutarisk och säkra lån upptagna i utländsk valuta.

Över tiden kan det uppstå värdeförändringar i derivatportföljen på grund av förändringar av marknadsräntan och valutakursen. Dessa realiserade värdeförändringar redovisas över resultaträkningen. Elderivat värderas till verkligt värde och redovisas över resultaträkningen. Kostnaden för elförbrukning redovisas löpande i resultaträkningen. Finansiella räntederivat värderas till verkligt värde enligt vad stängningsräntan är på räntemarknaden per balansdagen.

Forts. Not 20 Finansiella risker och finanspolicy

Finansiella instrument värderade till verkligt värde

Verkligt värde på finansiella instrument kan bestämmas på olika sätt.

Nivå 1	Verkligt värde bestämt enligt priser noterade på en aktiv marknad för samma instrument.
Nivå 2	Verkligt värde bestämt utifrån antingen direkt eller indirekt observerbar marknadsdata som inte inkluderas i nivå 1.
Nivå 3	Verkligt värde bestämt utifrån indata som inte är observerbara på marknaden.

Finansiella instrument – värderat enligt verkligt värde

2024	Priser noterade på en aktiv marknad (Nivå 1)	Värdering baserad på observerbar data (Nivå 2)	Värdering baserad på annat än observerbar data (Nivå 3)	Summa
Ränteswap	–	–77	–	–77
Valutaswap	–	–126	–	–126
Elterminer	65	–	–	65
Netto	65	–203	–	–138

2023	Priser noterade på en aktiv marknad (Nivå 1)	Värdering baserad på observerbar data (Nivå 2)	Värdering baserad på annat än observerbar data (Nivå 3)	Summa
Ränteswap	–	22	–	22
Valutaswap	–	–76	–	–76
Elterminer	83	–	–	83
Netto	83	–54	–	29

Lånefaciliteter, nominellt belopp

	Låneram, Mkr		Utnyttjat, Mkr	
	2024	2023	2024	2023
Deposition enligt CSA	–	–	–	–
Koncernkontokredit	500	500	–293	–345
Garanterade kreditlöften	8 250	7 250	–	–
Företagscertifikat	5 000	5 000	1 200	2 350
MTN-program	35 000	25 000	28 428	22 388
Private Placements	500	500	190	190
Repolån	3 500	3 000	–	–
Placeringar	–3 500	–3 000	–3 500	–3 000
Summa	49 250	38 250	26 025	21 584

Likviditetsrisk, avtalade odiskonterade kassaflöden, Mkr

2024	Lån	Derivat inflöden	Derivat utflöden	Derivat totalt	Leverantörs-skulder	Leasingskulder
Mindre än 3 månader	–1 498	24	–34	–10	–955	0
Mellan 3 och 12 månader	–3 190	170	–138	32	–	0
Mellan 1 och 3 år	–15 326	450	–436	14	–	–21
Mellan 3 och 5 år	–8 694	221	–205	16	–	–21
Summa	–28 708	865	–813	52	–955	–42

2023	Lån	Derivat inflöden	Derivat utflöden	Derivat totalt	Leverantörs-skulder	Leasingskulder
Mindre än 3 månader	–1 465	32	–43	–11	–906	0
Mellan 3 och 12 månader	–3 449	193	–152	41	–	–3
Mellan 1 och 3 år	–10 844	427	–404	23	–	–7
Mellan 3 och 5 år	–6 653	240	–199	41	–	–23
Summa	–22 411	892	–798	94	–906	–33

Exponeringen för motpartsrisker fördelade på olika ratingkategorier

Institut med lång rating, 2024	Fordran	Skuld	Erhållna/lämnade säkerheter	Nettoexponering
AA-	0	–10	11	1
A+	42	–235	202	9
A	–	–	–	–
BBB+	–	–	–	–
Elderivat	69	–4	–	65
Summa	111	–249	213	75

Institut med lång rating, 2023	Fordran	Skuld	Erhållna/lämnade säkerheter	Nettoexponering
AA-	0	–20	11	–9
A+	103	–135	61	29
A	–	–	–	–
BBB+	–	–	–	–
Elderivat	90	–8	–	82
Summa	193	–163	72	102

Forts. Not 20 Finansiella risker och finanspolicy

Säkrad andel av kommande elförbrukning

2024 År	GWh	Minigräns	Maxgräns	Andel	2023 År	GWh	Minigräns	Maxgräns	Andel
2025	103	70%	100%	77%	2024	103	70%	100%	72%
2026	103	40%	100%	57%	2025	103	40%	100%	44%
2027	103	20%	100%	30%	2026	103	20%	100%	25%
2028	103	0%	100%	5%	2027	103	0%	100%	0%

Förfallostruktur för elderivat

2024 År	GWh	Marknadsvärde	2023 År	GWh	Marknadsvärde
2025	73	31	2024	74	43
2026	52	23	2025	45	27
2027	24	11	2026	26	13
2028	0	–	2027	0	–
2029	0	–	2028	0	–
Summa	148	65	Summa	145	83

Derivatportföljens marknadsvärde

	2024			2023		
	Nominellt värde	Positivt värde	Negativt värde	Nominellt värde	Positivt värde	Negativt värde
Räntevalutaswap	2 577	6	200	2 577	51	97
Ränteswap	3 711	36	45	3 335	51	59
Eltermin	–	69	4	–	90	8
Totalt	6 288	111	249	5 912	192	164

Känslighetsanalys

Förändring	Förändring på resultaträkning före skatt	Förändring på eget kapital efter skatt
Finansnetto förändring om marknadsräntan ökar med 1%, årskostnadsförändring	Resultatet minskar med 71 (59) Mkr	Eget kapital minskar med 57 (47) Mkr
Värdeförändring för finansiella derivat om marknadsränta ökar 1%	Resultatet ökar med 12 (38) Mkr	Resultatet ökar med 9 (30) Mkr
Valutarisken är säkrad genom valutaswappar vilket tar bort effekten av valutakursförändringar	Ingen förändring	Ingen förändring
Elpristak, genom elterminer minskar prisvolatiliteten. Sedan vidaredebiteras största delen av elkostnaden till kunderna	Ingen förändring	Ingen förändring

Förfallostruktur för räntebindning och kapitalbindning

	Räntebindning, Mkr		Kapitalbindning, Mkr	
	2024	2023	2024	2023
2024	–	7 026 ^{1,2}	–	3 605 ^{1,2}
2025	8 292 ¹	2 700	3 603 ¹	2 700
2026	2 190 ²	1 602 ²	2 590 ²	1 502 ²
2027	3 527 ²	3 557 ²	3 869 ²	3 574 ²
2028	4 311 ²	4 313 ²	5 176 ²	5 178 ²
2029	3 542 ²	–	5 117 ²	1 096
2030	200	200	200	200
2031	1 750	–	3 357	1 644
2032	–	–	–	–
2033	–	–	–	–
2034	–	–	2 096	2 090
2035 och senare	2 196	2 191	–	–
Summa	26 008	21 589	26 008	21 589

¹ Inkluderar lämnade och/eller erhållna depositioner enligt CSA-avtal samt banktillgodohavanden

² Inkluderar placeringar i bostadsobligationer

Forts. Not 20 Finansiella risker och finanspolicy

Redovisat värde per kategori

	2024		2023	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde i resultatet				
Räntederivat	36	36	51	51
Valutaderivat	6	6	51	51
Elderivat	69	69	90	90
Bostadsobligationer	3 442	3 442	2 872	2 872
Aktier och andelar	1	1	1	1
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Kundfordringar	341	341 ¹	89	89 ¹
Deposition enligt CSA-avtal	213	213 ¹	72	72 ¹
Upplupna ränteintäkter	0	0	–	–
Likvida medel	293	293	345	345
Finansiella skulder värderade till verkligt värde i resultatet				
Räntederivat	45	45	59	59
Valutaderivat	200	200	97	97
Elderivat	4	4	7	7
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Företagscertifikat	1 196	1 192 ²	2 338	2 326 ²
Obligationer i fast ränta	19 902	19 984 ²	15 976	15 989 ²
Obligationer i rörlig ränta	5 949	6 041 ²	3 822	3 995 ²
Realränteobligationer	246	246 ²	241	241 ²
Obligationer i utländsk valuta	2 451	2 469 ²	2 501	2 527 ²
Leverantörsskulder	955	955 ¹	906	906 ¹
Deposition enligt CSA-avtal	–	– ¹	–	– ¹
Upplupna räntekostnader	247	247 ¹	185	185 ¹

¹ Verkligt värde är beräknat genom diskontering av framtida kassaflöden till noterad marknadsränta på balansdagen för respektive löptid. Verkligt värde på obligationer i utländska valuta är värderat genom diskontering av framtida kassaflöden till noterad valutakurs på balansdagen för respektive löptid.

² För att fastställa verkligt värde används marknadsnoteringar på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder för nivå 2.

Koncernens maximala kreditrisk utgörs av nettobeloppen i tabellen ovan. Koncernen har inte erhållit några ställda säkerheter för de finansiella nettotillgångarna.

De finansiella tillgångar som omfattas av reservering för förväntade kreditförluster enligt den generella metoden utgörs av likvida medel, deposition enligt CSA-avtal och upplupna ränteintäkter. Specialfastigheter tillämpar en ratingbaserad metod i kombination med annan känd information och framåtblickande

faktorer för bedömning av förväntade kreditförluster. Koncernen har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 90 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer som indikerar att betalningsinställelse föreligger. I de fall beloppen inte bedöms vara oväsentliga redovisas en reserv för förväntade kreditförluster även för dessa finansiella instrument.

Finansiella tillgångar och skulder som kvittas eller omfattas av ramverk för kvittning, Mkr

2024	Bruttobelopp	Kvittade belopp	Nettobelopp i balansräkningen	Belopp som omfattas av ramavtal för nettning eller liknande avtal ¹		Nettobelopp
				Finansiella instrument	Finansiell säkerhet, erhållen/lämnad	
Derivatillgångar	111	–	111	–111	–	0
Derivatskulder	–249	–	–249	111	213	75
Totalt	–138	0	–138	–	213	75

2023	Bruttobelopp	Kvittade belopp	Nettobelopp i balansräkningen	Belopp som omfattas av ramavtal för nettning eller liknande avtal ¹		Nettobelopp
				Finansiella instrument	Finansiell säkerhet, erhållen/lämnad	
Derivatillgångar	193	–	193	–193	–	0
Derivatskulder	–164	–	–164	193	72	101
Totalt	29	0	29	–	72	101

¹ Dessa finansiella tillgångar och skulder kvittas enbart vid insolvens eller vid betalningsinställelse av endera part. Här finns även arrangemang där koncernen inte har intentionen att avveckla instrumenten samtidigt.

Forts. Not 20 Finansiella risker och finanspolicy

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	Kassaflödespåverkande förändringar		Ej kassaflödespåverkande förändringar			
	Ingående balans 2024	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Effekt av ändrad valutakurs	Förändring i verkligt värde	Kursförändring	Utgående balans 2024
Räntebärande skulder	24 878	4 911	-51	-	5	29 744
Icke räntebärande skulder	15	15	-	-	-	30
Ränte- och valutaswappar, verkligt värdesäkring	156	-	51	42	-	245
Elterminer, verkligt värdesäkring	7	-	-	-3	-	4
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	25 056	4 926	0	39	5	30 023

	Kassaflödespåverkande förändringar		Ej kassaflödespåverkande förändringar			
	Ingående balans 2023	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Effekt av ändrad valutakurs	Förändring i verkligt värde	Kursförändring	Utgående balans 2023
Räntebärande skulder	20 308	4 689	-162	-	42	24 878
Icke räntebärande skulder	99	-84	-	-	-	15
Ränte- och valutaswappar, verkligt värdesäkring	31	-	162	-37	-	156
Elterminer, verkligt värdesäkring	8	-	-	-1	-	7
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	20 446	4 605	0	-38	42	25 056

NOT 21 | Närstående
Transaktioner med närstående

	Koncernen IFRS		Moderbolaget ÅRL	
	2024	2023	2024	2023
Intäkter inom koncern	-	-	3	3
Kostnader inom koncern	-	-	-	-
Kortfristig fordran inom koncern	-	-	4	3
Långfristig fordran inom koncern	-	-	344	357

Transaktioner med aktieägare

	Koncernen IFRS		Moderbolaget ÅRL	
	2024	2023	2024	2023
Utdelning	-	-	-	-

Inga förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar inom koncernen.

Det finns inga andra mellanhavanden med ägaren staten än sådana som stadgas enligt lag. Moderbolaget Specialfastigheter Sverige AB, organisationsnummer 556537-5945 har en närstående relation med sina dotterföretag, se not 15, Moderbolaget. Beträffande styrelsens, vd:s och övriga befattningshavares löner och andra ersättningar, kostnader och förpliktelser som avser pensioner och liknande förmåner samt avtal angående avgångsvederlag, se not 7, Koncernen.

NOT 22 | Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024	2023
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

NOT 23 | Händelser efter periodens utgång

I början av januari gick Serneke Sverige AB i konkurs. Specialfastigheter hade vid tidpunkten för konkursen ramavtal med Serneke Sverige AB och Serneke som entreprenör i tre av bolagets pågående projekt. En viss ökning av investeringskostnaden i dessa projekt kan inte uteslutas.

Specialfastigheter har i mars ingått avtal med Fortifikationsverket om avyttring av sju fastigheter. Fastigheterna har en uthyrningsbar area om cirka 180 tusen kvm och är belägna främst i Stockholm. Köpeskillingen uppgår totalt till 8 230 MSEK och kommer att betalas kontant. Fastigheterna planeras frånträdas under hösten 2025. Transaktionen är villkorad av ett regeringsbeslut.

Moderbolaget resultaträkning

Mkr	Not	Helår 2024	Helår 2023
Hysesintäkter		3 011	2 620
Övriga intäkter	2	597	415
Nettoomsättning		3 608	3 035
Driftkostnader	3	-1 238	-1 015
Avskrivningar i förvaltningsfastigheter		-1 055	-847
Bruttoresultat		1 315	1 173
Central administration	4, 5	-122	-97
Resultat fastighetsförsäljningar	6	0	-
Rörelseresultat	7	1 193	1 076
Resultat från finansiella investeringar			
Finansnetto	8	-869	-368
Resultat efter finansiella poster		324	708
Bokslutsdispositioner	9	-140	-93
Skatt på årets/periodens resultat	10	-45	-90
Årets resultat	11	139	525
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare		139	525

Moderbolaget rapport över totalresultat

Mkr	Helår 2024	Helår 2023
Årets resultat	139	525
Summa totalresultat för året	139	525
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	139	525

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

Moderbolaget balansräkning

Mkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12, 13	30 358	25 805
Maskiner och inventarier	14	26	22
Finansiella anläggningstillgångar	15	4 647	3 399
Summa anläggningstillgångar		35 031	29 226
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		341	89
Kortfristiga placeringar	16	17	351
Skattefordran	10	33	26
Kortfristiga fordringar	17	469	771
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	80	58
Likvida medel	19	293	344
Summa omsättningstillgångar		1 233	1 639
Summa tillgångar		36 264	30 865

Mkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (2 000 000 aktier)		200	200
Reservfond		42	42
Summa bundet eget kapital		242	242
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		1 118	593
Årets resultat		139	525
Summa fritt eget kapital		1 257	1 118
Summa eget kapital		1 499	1 360
Obeskattade reserver	20	1 978	1 837
Skulder			
Räntebärande skulder			
Låneskulder	21	29 743	24 878
Icke räntebärande skulder			
Övriga skulder	22	1232	1 083
Uppskjutna skatteskulder	10	610	645
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	1 202	1 062
Summa skulder		32 787	27 668
Summa eget kapital och skulder		36 264	30 865

Moderbolaget förändringar av eget kapital

Mkr	Aktiekapital	Övrigt till-skjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
Ingående balans 1 januari 2024	200	616	1 118	1 360
Årets resultat	–	–	139	139
Utdelning	–	–	–	–
Utgående balans 31 december 2024	200	616	1 257	1 499

Mkr	Aktiekapital	Övrigt till-skjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
Ingående balans 1 januari 2023	200	616	593	835
Årets resultat	–	–	525	525
Utdelning	–	–	–	–
Utgående balans 31 december 2023	200	616	1 118	1 360

Moderbolaget kassaflödesanalys

Mkr	Helår 2024	Helår 2023
Löpande verksamheten		
Driftöverskott	1 315	1 173
Central administration	–122	–97
Finansnetto	–869	–368
Återläggning värdeförändring finansiella placeringar	168	302
Återläggning kursförändring	–96	–253
Återläggning avskrivningar	1 066	852
Betald inkomstskatt	–86	–117
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 376	1 492
Förändring av rörelsekapital		
Förändring av fordringar	–258	–598
Förändring av övriga kortfristiga skulder	203	389
Summa förändring av rörelsekapital	–55	–209
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 321	1 283
Investeringsverksamheten		
Förvärv av förvaltningsfastigheter	–6	–211
Investering i förvaltningsfastigheter	–5 616	–5 394
Avyttring av förvaltningsfastigheter	15	–
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	–15	–16
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–5 622	–5 621

Mkr	Helår 2024	Helår 2023
Finansieringsverksamheten		
Placering bostadsobligationer, placerade	–829	–627
Placeringar bostadsobligationer, förfallna	309	308
Upptagna lån	20 856	20 958
Amortering av lån	–16 086	–16 341
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare	–	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 250	4 298
Årets kassaflöde	–51	–40
Likvida medel vid årets början	344	384
Likvida medel vid årets slut	293	344
Erhållen utdelning	–	220
Räntor		
Erhållna räntor	71	40
Erlagda räntor	–830	–629

NOT 1 | Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan. De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranses av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av ÅRL och Tryggandelagen samt i vissa fall av skatteskal.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridisk person. Även av Rådet för hållbarhet och finansiell rapporterings utgivna uttalanden gällande för noterade företag tillämpas. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, Tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.

Ändrade redovisningsprinciper

Specialfastigheter använder sig av samma redovisningsprinciper såsom de har beskrivits i årsredovisningen 2023. Inga nya eller omarbetade standarder, tolkningar och förbättringar som antagits av EU och som ska tillämpas från och med den 1 januari 2024 bedöms ha någon väsentlig påverkan på moderbolagets finansiella rapporter på innevarande eller kommande perioder och inte heller på framtida transaktioner.

Klassificering och uppställningsformer

Moderbolagets resultaträkning och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1 Utformning av finansiella

rapporter som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av rörelseresultat, finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik i balansräkningen.

Dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdesmetoden. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterföretag ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i dotterföretag. Som intäkt redovisas erhållna utdelningar.

Avskrivningar

I resultaträkningen har resultatet belastats med avskrivningar enligt plan. För maskiner och inventarier redovisas skillnaden mellan skattemässiga avskrivningar och avskrivningar enligt plan som bokslutsdisposition och ackumulerade avskrivningar utöver plan som obeskatad reserv. I de fall de skattemässigt maximalt tillåtna avskrivningarna understiger de planmässiga, uppstår en uppskjuten skattefordran. Denna uppskjutna skattefordran ingår i för bolaget totalt redovisad uppskjuten skatteskuld.

De skattemässiga avskrivningarna följer Skatteverkets procentsatser för olika byggnadstyper. Avskrivningsmetoder, nyttjandeperioder och nedskrivningsbehov omprövas vid varje årsbokslut.

Följande avskrivningssatser har använts:

Byggnadsinventarier	10% per år
Byggnader	2–7% per år
Markinventarier	5% per år
Markanläggningar	5% per år

Byggnader

Byggnader i moderbolaget värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Anskaffningsvärdet utgörs av förvärvspris, lagfartskost-

nader och värdehöjande förbättringsåtgärder. Endast utgifter som genererar bestående värdehöjning av fastigheterna aktiveras.

Bolaget genomför en värdering av den ekonomiska nyttjandeperioden och en värdering av samtliga fastigheter enligt modell beskriven i not 9, Koncernen. Om det därigenom beräknade värdet väsentligt understiger det bokförda värdet görs en nedskrivning av fastigheten. Under 2024 har nedskrivning av fastigheterna Lund Revinge 1:14 skett med 26 Mkr och Kramfors Sandö 1:4, 1:5 och 2:5 med 14 Mkr. Moderbolagets fastighetsbestånd per 2024-12-31 har värderats till 51 042 (41 191) Mkr.

Maskiner och inventarier

Maskiner och inventarier i moderbolaget redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar på samma sätt som för koncernen men med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Nyttjanderätter

Enligt undantaget i RFR 2 avseende leasade tillgångar tillämpar inte moderbolaget IFRS 16. Samtliga leasingavgifter kostnadsförs över löptiden med utgångspunkt från nyttjandeperioden, vilket kan skilja sig åt från vad som de facto erlagts som leasingavgift under året.

Skatter

I moderbolaget redovisas obeskatade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskatade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

Koncernbidrag och aktieägartillskott för juridiska personer

Aktieägartillskott redovisas mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Ett koncernbidrag

som moderföretaget erhåller från ett dotterföretag redovisas enligt samma principer som sedvanliga utdelningar från dotterföretag och redovisas som en finansiell intäkt. Koncernbidrag lämnade från moderföretaget till dotterföretag redovisas som en finansiell kostnad.

IFRS 9 – Moderbolaget

Moderföretaget tillämpar undantaget att inte värdera finansiella garantiavtal till förmån för dotter- och intresseföretag samt joint ventures i enlighet med reglerna i IFRS 9 utan tillämpar istället principerna för värdering enligt IAS 37 Avsättningar, eventalförpliktelser och eventualtillgångar.

Finansiell riskhantering

För ytterligare information se not 6, 13, 17 och 20 i Koncernen.

NOT 2 | Övriga intäkter

	2024	2023
Utfakturerade energi- och bränslekostnader	158	200
Utfakturerade tjänster	435	208
Utfakturerade tjänster inom koncern	3	3
Övrigt	1	4
Summa	597	415

NOT 3 | Driftkostnader

	2024	2023
Energi, bränsle och vatten	255	300
Fastighetsdrift	817	566
Fastighetsskatt	55	53
Underhåll	111	96
Summa	1 238	1 015

NOT 4 | Central administration

	2024	2023
Personal- och övriga kostnader	111	90
Avskrivningar maskiner och inventarier	11	7
Summa	122	97

NOT 5 | Ersättning till revisorer

Se not 5, Koncernen.

NOT 6 | Resultat fastighetsförsäljningar

	2024	2023
Försäljningsintäkter, sålda fastigheter	15	–
Bokfört värde, sålda fastigheter	–15	–
Försäljningskostnader	0	–
Summa	0	–

NOT 7 | Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

Se not 7, Koncernen.

NOT 8 | Finansnetto

	2024	2023
Utdelning, koncernbidrag dotterbolag	0	220
Ränteintäkter, koncernbolag	11	4
Ränteintäkter bostadsobligationer	50	33
Övriga ränteintäkter	10	6
Kursvinst placeringar	50	133
Valutakursförändring på utländsk upplåning	51	162
Finansiella intäkter	172	558
Räntekostnader obligationslån	767	531
Övriga räntekostnader	63	61
Realiserad kursförlust placeringar	13	6
Värdeförändringar vid omvärdering av finansiella derivat	168	302
Övriga finansiella kostnader	30	26
Finansiella kostnader	1 041	926
Finansnetto	869	368

NOT 9 | Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan:		
Maskiner och inventarier	224	127
Avsättning till periodiseringsfond	134	201
Återföring av periodiseringsfond	–218	–235
Summa	140	93

NOT 10 | Skatter

	2024	2023
Redovisad i resultaträkningen		
Aktuell skattekostnad	80	127
Uppskjuten skattekostnad	–35	–37
Totalt redovisad skatt	45	90
Avstämning av effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	184	615
Svensk inkomstskattesats 20,6 %	37	127
Ej skattepliktiga intäkter	0	–45
Icke avdragsgilla kostnader	0	0
Justerad försäljningsintäkt	0	0
Schablonränta periodiseringsfond	7	5
Uppräkning återförd periodiseringsfond	3	3
Skatt föregående beskattningsår	–2	0
	45	90
Redovisad i balansräkningen		
Uppskjuten skatteskuld	–610	–645
Aktuell skattefordran/skatteskuld	33	26
Summa	–577	–619
Uppskjutna skattefordringar och -skulder		
Finansiella anläggningstillgångar	14	–10
Aktiverat underhåll	–374	–353
Fastighetsavskrivning, uppskrivning	–250	–282
Summa	–610	–645

Ingen uppskjuten skatt har redovisats mot eget kapital.

NOT 11 | Vinstdisposition och utdelning

För bibehålla en fortsatt finansiell kapacitet och möta de krav som verksamhetens art, omfattning, investeringsbehov och risk ställer på koncernens och moderbolagets egna kapital föreslår styrelsen stämman att ingen utdelning lämnas för 2024.

Till förfogande stående vinstmedel om 1 257 626 726 kr överföres i ny räkning.

Fritt eget kapital i moderbolaget är:

Balanserat resultat	1 118 345 747 kr
Årets resultat	139 280 979 kr
Summa	1 257 626 726 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Till aktieägaren utdelas	0 kr
I ny räkning balanseras	1 257 626 726 kr
Summa	1 257 626 726 kr

NOT 12 | Byggnader, byggnadsinventarier, mark, markanläggningar, markinventarier

	2024	2023
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	19 483	17 213
Inköp	–	1
Färdigställda projekt	3 446	1 968
Aktiverat underhåll	234	308
Försäljningar och utrangeringar	–113	–7
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 050	19 483
Ingående avskrivningar	7 807	7 298
Försäljningar och utrangeringar	–80	–7
Årets avskrivningar	631	516
Utgående ackumulerade avskrivningar	8 358	7 807
Ingående uppskrivningar	4 274	4 274
Årets uppskrivningar	–	–
Utgående ackumulerade uppskrivningar	4 274	4 274
Ingående avskrivningar på uppskrivet belopp	1 259	1 127
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	132	132
Utgående ackumulerade avskrivningar på uppskrivet belopp	1 391	1 259
Ingående nedskrivningar	394	372
Försäljningar	–15	–
Årets nedskrivningar	40	22
Utgående ackumulerade nedskrivningar	419	394
Utgående planenligt restvärde	17 156	14 297
Taxeringsvärden fastigheter i Sverige	3 753	3 600
Byggnadsinventarier		
Ingående anskaffningsvärde	2 028	1 272
Färdigställda projekt	560	756
Försäljningar och utrangeringar	–5	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 583	2 028

	2024	2023
Ingående avskrivningar	1 144	1 022
Försäljningar och utrangeringar	–5	–
Årets avskrivningar	162	122
Utgående ackumulerade avskrivningar	1 301	1 144
Utgående planenligt restvärde	1 282	884
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	1 764	1 554
Inköp	6	210
Försäljning	–2	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 768	1 764
Utgående planenligt restvärde	1 768	1 764
Taxeringsvärden fastigheter i Sverige	1 832	1 765
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	647	523
Färdigställda projekt	611	124
Försäljning	–3	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 255	647
Ingående avskrivningar	267	238
Försäljning	–1	–
Årets avskrivningar	56	29
Utgående ackumulerade avskrivningar	322	267
Utgående planenligt restvärde	933	380
Markinventarier		
Ingående anskaffningsvärde	559	474
Färdigställda projekt	201	85
Försäljning	–4	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	756	559
Ingående avskrivningar	277	252
Försäljning	–1	–
Årets avskrivningar	34	25
Utgående ackumulerade avskrivningar	310	277
Utgående planenligt restvärde	446	282

	2024	2023
Totalt		
Ingående anskaffningsvärde	24 481	21 036
Inköp	6	211
Färdigställda projekt	4 818	2 933
Aktiverat underhåll	234	308
Försäljningar och utrangeringar	–127	–7
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 412	24 481
Ingående avskrivningar	9 495	8 810
Försäljningar och utrangeringar	–87	–7
Årets avskrivningar	883	692
Utgående ackumulerade avskrivningar	10 291	9 495
Ingående uppskrivningar	4 274	4 274
Årets uppskrivningar	–	–
Utgående ackumulerade uppskrivningar	4 274	4 274
Ingående avskrivningar på uppskrivet belopp	1 259	1 127
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	132	132
Utgående ackumulerade avskrivningar på uppskrivet belopp	1 391	1 259
Ingående nedskrivningar	394	372
Årets nedskrivningar	40	22
Utgående ackumulerade nedskrivningar	434	394
Utgående planenligt restvärde	21 585	17 607
Taxeringsvärden fastigheter i Sverige	5 585	5 365
Verkligt värde fastigheter i Sverige	51 042	41 191

För ytterligare information kring värderingsprinciper se Not 1 Koncernens redovisningsprinciper.

NOT 13 | Pågående nyanläggningar

	2024	2023
Ingående balans	8 198	6 046
Årets nedlagda kostnader	5 627	5 393
Aktiverat underhåll	-234	-308
Färdigställda projekt	-4 818	-2 933
Utgående balans	8 773	8 198

NOT 14 | Maskiner och inventarier

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	63	47
Inköp	15	16
Försäljningar och utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78	63
Ingående avskrivningar	41	34
Försäljningar och utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	11	7
Utgående ackumulerade avskrivningar	52	41
Utgående planenligt restvärde	26	22

NOT 15 | Finansiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Aktier i dotterbolag	116	116
Övriga andelar	1	1
Fordringar hos dotterbolag	345	357
Derivat värderade till verkligt värde i resultatet	93	138
Deposition CSA-avtal	213	72
Bostadsobligationer	3 442	2 576
Vilande ingående mervärdesskatt	437	139
Summa	4 647	3 399

Aktier i dotterbolag 2024

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal aktier	Redovisat värde, Tkr
Specialfastigheter Gärdet AB	100%	100%	50 000	116 131
Västriket Fastighets AB	100%	100%	500	50
Redovisat värde aktier i dotterbolag 2024				116 181

Aktier indirekt ägda dotterbolag 2024

Ägda av Västriket Fastighets AB

	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal aktier	Redovisat värde, Tkr
Västriket 2 Fastighets AB	100%	100%	500	50
Västriket 4 Fastighets AB	100%	100%	25 000	25
Säkerhetsfastigheter Sverige AB	100%	100%	500	50
Redovisat värde aktier i dotterbolag 2024				125

Aktier i dotterbolag 2023

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal aktier	Redovisat värde, Tkr
Specialfastigheter Gärdet AB	100%	100%	50 000	116 131
Västriket Fastighets AB (bolaget vilande)	100%	100%	500	50
Redovisat värde aktier i dotterbolag 2023				116 181

Aktier indirekt ägda dotterbolag 2023

Ägda av Västriket Fastighets AB

	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal aktier	Redovisat värde, Tkr
Västriket 2 Fastighets AB (bolaget vilande)	100%	100%	500	50
Säkerhetsfastigheter Sverige AB (bolaget vilande)	100%	100%	500	50
Redovisat värde aktier i dotterbolag 2023				100

Uppgifter om organisationsnummer och säte 2024

Dotterbolag	Org nr	Säte
Specialfastigheter Gärdet AB	556910-1370	Linköping
Västriket Fastighets AB	556963-5187	Linköping

Indirekt ägda dotterbolag 2024

	Org nr	Säte
Västriket 2 Fastighets AB	556963-5179	Linköping
Västriket 4 Fastighets AB	559500-5637	Linköping
Säkerhetsfastigheter Sverige AB	556963-5161	Linköping

NOT 16 | Kortfristiga placeringar

	2024	2023
Derivat värderade till verkligt värde via resultaträkningen	17	55
Bostadsobligationer	-	296
Summa	17	351

NOT 17 | Kortfristiga fordringar

	2024	2023
Fordringar koncernbolag	4	3
Vilande ingående mervärdesskatt	464	674
Mervärdesskatt	–	90
Skattekonto	–	4
Övriga fordringar	1	0
Summa	469	771

NOT 18 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024	2023
Förutbetalda energikostnader	5	5
Övriga interimfordringar	75	53
Summa	80	58

NOT 19 | Likvida medel

	2024	2023
Banktillgodohavande	293	344
Summa	293	344

NOT 20 | Obeskattade reserver

	2024	2023
Akkumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	744	520
Periodiseringsfond	1 234	1 317
Summa	1 978	1 837

NOT 21 | Räntebärande skulder

Se not 17, Koncernen.

NOT 22 | Övriga skulder

	2024	2023
Förskott kunder	0	0
Leverantörsskulder	954	906
Derivat värderade till verkligt värde via resultaträkningen	249	164
Mervärdesskatt	15	2
Energiskatt	8	6
Övriga skulder	6	5
Summa icke räntebärande skulder	1 232	1 083

NOT 23 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024	2023
Förutbetalade hyresintäkter	863	773
Upplupna energikostnader	36	46
Upplupna räntekostnader	247	185
Upplupna sociala avgifter	6	5
Upplupen semesterlön	21	17
Upplupen löneskatt	7	5
Övriga poster	22	31
Summa	1 202	1 062

NOT 24 | Närstående

Se not 21, Koncernen.

NOT 25 | Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024	2023
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

NOT 26 | Händelser efter balansdagen

I början av januari gick Serneke Sverige AB i konkurs. Specialfastigheter hade vid tidpunkten för konkursen ramavtal med Serneke Sverige AB och Serneke som entreprenör i tre av bolagets pågående projekt. En viss ökning av investeringskostnaden i dessa projekt kan inte uteslutas.

Specialfastigheter har i mars ingått avtal med Fortifikationsverket om avyttring av sju fastigheter. Fastigheterna har en uthyrningsbar area om cirka 180 tusen kvm och är belägna främst i Stockholm. Köpeskillingen uppgår totalt till 8 230 MSEK och kommer att betalas kontant. Fastigheterna planeras frånträdas under hösten 2025. Transaktionen är villkorad av ett regeringsbeslut.

Styrelsens intygande

Koncernredovisningen respektive årsredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat.

Förvaltningsberättelsen för koncernen respektive moderbolaget ger en rättvisande översikt över koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Styrelsen i sin helhet bekräftar dessutom, utifrån sin bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Hållbarhetsrapporten har upprättats enligt årsredovisningslagen.
- Hållbarhetsrapporten innehåller inga väsentliga felaktiga uppgifter, inga väsentliga uppgifter har utelämnats och alla uppgifter är förenliga med innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Linköping, digitalt signerad 13 mars 2025

Eva Landén
Styrelseordförande

Alexandra Laurén
Verkställande direktör

Britta Dalunde
Styrelseledamot

Mikael Lundström
Styrelseledamot

Siv Malmgren
Styrelseledamot

Lotta Niland
Styrelseledamot

Pierre Olofsson
Styrelseledamot

Åsa Wirén
Styrelseledamot

Tomas Edström
Arbetsgärrrepresentant

Annica Blomqvist
Arbetsgärrrepresentant

Vår revisionsberättelse har lämnats digitalt 13 mars 2025
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Specialfastigheter Sverige Aktiebolag, org.nr 556537-5945

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Specialfastigheter Sverige Aktiebolag för år 2024 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 42-51. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 35-41 samt 53-86 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 42-51. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Vår revisionsansats

Revisionens inriktning och omfattning

Koncernens verksamhet är att äga och förvalta flera av Sveriges säkraste fastigheter, bland annat anstalter, polisfastigheter, försvarshögkvarter och domstolar. I den verksamhet som Specialfastigheter bedriver är det framförallt den stora påverkan av styrelsens och ledningens uppskattningar och bedömningar på den finansiella rapporteringen som påverkar vår riskbedömning. Vi har bedömt den enskilt största risken för fel i årsredovisningen vara värderingen av fastigheter. Därutöver har vi identifierat ett antal andra risker samt väsentliga områden som har påverkan på den finansiella rapporteringen.

Vi utformade vår revision genom att fastställa väsentlighetsnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna. Vi beaktade särskilt de områden där verkställande direktören och styrelsen gjort subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som har gjorts med utgångspunkt från antaganden och prognoser om framtida händelser, vilka till sin natur är osäkra. Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att styrelsen och verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen, och bland annat övervägt om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

Vi anpassade vår revision för att utföra en ändamålsenlig granskning i syfte att kunna uttala oss om de finansiella rapporterna som helhet, med hänsyn tagen till koncernens struktur, redovisningsprocesser och kontroller samt den bransch i vilken koncernen verkar. Koncernens tillgångar utgör till ca 90 procent av förvaltningsfastigheter, värderade till verkligt värde, och är således revisionens huvudfokus. I tillägg till processgranskningen har vi centralt granskat ett urval av värderingarna med stöd av PwC:s värderingsspecialister.

Väsentlighet

Revisionens omfattning och inriktning påverkades av vår bedömning av väsentlighet. En revision utformas för att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida de finansiella rapporterna innehåller några väsentliga felaktigheter. Felaktigheter kan uppstå till följd av oegentligheter eller misstag. De betraktas som väsentliga om enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användarna fattar med grund i de finansiella rapporterna.

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetstal, däribland för den finansiella rapporteringen som helhet. Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi

revisionens inriktning och omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning, samt att bedöma effekten av enskilda och sammantagna felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet.

Vi valde totala tillgångar som riktmärke för vår övergripande bedömning av väsentlighet för räkenskaper som helhet mot bakgrund av att värdet på förvaltningsfastigheterna har en väsentlig påverkan och betydelse för koncernens finansiella ställning. Övergripande väsentlighetstal fastställdes till 575 miljoner kronor vilket motsvarar 1% av av koncernens totala tillgångar. Nivån 1 procent av totala tillgångar är en vedertagen och godtagbar kvantitativ väsentlighetströskel. Vi definierade även en specifik väsentlighet för revisionen av resultatrelaterade poster.

Till revisionskommittén rapporterar vi upptäckta felaktigheter överstigande 57,5 miljoner kronor samt felaktigheter som understeg detta belopp men som enligt vår mening borde rapporteras av kvalitativa skäl.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Särskilt betydelsefullt område

Värdering av förvaltningsfastigheter

Vi hänvisar till Förvaltningsberättelsen och beskrivningen över Specialfastigheterkoncernens sammanfattning av viktiga redovisnings- och värderingsprinciper not 1 samt Värdeförändring förvaltningsfastigheter not 9. Värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår per 2024-12-31 till 51,9 miljarder kronor.

Förvaltningsfastigheterna utgör en väsentlig del av balansräkningen och värderingen av förvaltningsfastigheterna är till sin natur subjektiv och föremål för ledningens bedömningar av t ex den specifika fastighetens läge, skick och framtida hyresintäkter. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde och förändringar av verkligt värde redovisas i resultaträkningen under rubriken värdeförändringar förvaltningsfastigheter realiserade.

Det verkliga värdet baseras på värderingar som genomförts av egen personal. Värderingarna har stämts av mot värderingar utförda av utomstående oberoende värderingsmän, med erkända kvalifikationer och med adekvata kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella. Den externa värderingen sker enligt ett rullande schema och har under året fördelats på 2 kvartal. I syfte att kvalitetssäkra de interna värderingarna 2024 har externa värderingar inhämtats för 22 objekt, motsvarande 72% av fastighetsbeståndets värde per 31 december 2024.

Vid fastställandet av fastigheternas verkliga värde beaktas aktuell information om den specifika fastigheten utifrån faktiska data avseende hyror och driftskostnader. För att komma fram till den slutliga värderingen använder bolaget antaganden och gör bedömningar om framtida avkastning, driftnetto och bedömd marknadshyra, vilket påverkas av rådande direktavkastningskrav och jämförbara marknadstransaktioner. Betydelsen av de uppskattningar och bedömningar som ingår i att fastställa det verkliga värdet, tillsammans med det faktum att beloppen är betydande, gör att värderingen av förvaltningsfastigheter är ett särskilt betydelsefullt område i revisionen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-34, 42-51 samt 91-120. Informationen i "Ersättningsrapport för Specialfastigheter Sverige AB 2024", vilken publiceras på bolagets hemsida samtidigt med denna rapport och som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse utgör också annan information. Det är styrelsen och

verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig

Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

Revisionsteamet, inklusive vår värderingsspecialist, har inhämtat och granskat ett urval av de interna värderingsrapporterna för att bedöma den värdering som Specialfastigheter tillämpar, den matematiska riktigheten och rimligheten i gjorda antaganden. Vår revision har även fokuserat på bolagets interna kontroll och kvalitets-säkring avseende utförda värderingar per 2024-12-31. Som en del av arbetet har vi bland annat utfört följande granskningsåtgärder;

- Följt upp att värderingarna följer Specialfastigheter riktlinjer och anvisningar för fastighetsvärdering samt tagit del av bolagets värderingspolicy.
- Vi har utvärderat och granskat ledningens process för fastighetsvärdering.
- Stickprovsmässigt följt upp modellens matematiska beräkningar.
- Bedömt indata genom stickprovsmässig uppföljning mot historiska utfall och jämfört med tillgänglig marknadsdata.
- Vi har haft möten med ledningen där viktiga antaganden och bedömningar diskuteras.
- Stickprovsmässigt testat indata i beräkningsmodellerna mot information i relevanta system.
- Tagit del av de externa värderingarna och jämfört dessa med de interna beräkningarna.

Vårt arbete har fokuserats på de största förvaltningsfastigheterna, de mest väsentliga antagandena samt fastigheter representativa för beståndet. I de fall där antaganden om framtida driftnetto, uthyrningsgrad och avkastningskrav avviker mot vår initiala förväntan har dessa avvikelser diskuterats med bolagets företrädare och vid behov har kompletterande underlag inhämtats. Vi har slutligen kontrollerat att de modeller som använts, att de antaganden och känslighetsanalyser som Specialfastigheter gjort, beskrivs på ett riktigt sätt i not 9.

med årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder, som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning

som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med

verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter

eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Revisorns granskning av förvaltning och förslag till disposition av bolagets vinst eller förlust

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Specialfastigheter Sverige Aktiebolag för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i

Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande

sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av

säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Specialfastigheter Sverige Aktiebolag för år 2024.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalanden

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Specialfastigheter Sverige Aktiebolag enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern

kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisorssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns.

Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och eget kapitalräkningar, kassaffödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 42–51 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FAR:s uttalande RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisorssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplýningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, 113 97 Stockholm, utsågs till Specialfastigheter Sverige Aktiebolags revisor av bolagsstämman den 31 maj 2024 och har varit bolagets revisor sedan 21 april 2020.

Stockholm den dag som framgår av
vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor



Hållbarhetsredovisning

Hållbarhetsredovisning

Om redovisningen

Specialfastigheters hållbarhetsredovisning är integrerad i årsredovisningen och hållbarhetsinformationen utifrån GRI Standards återfinns därför i olika avsnitt i redovisningen. I detta kapitel beskrivs bland annat Specialfastigheters redovisningsprinciper och fördjupad GRI-information presenteras. Utifrån företagets strategier och mål, den faktiska påverkan samt förväntningar och krav från intressenter redovisar Specialfastigheter sju hållbarhetsområden som är väsentliga och relevanta för företaget och dess intressenter. Hållbarhetsredovisningen omfattar hela bolaget inklusive dotterbolag och avser helåret 2024. Hållbarhetsredovisningen följer det finansiella räkenskapsåret och publiceras årligen. Senaste hållbarhetsredovisningen publicerades i års- och hållbarhetsredovisningen 2023, den 13 mars 2024. Vid varje indikator beskrivs beräknings- och mätmetoder, eventuella avgränsningar och antaganden. Redovisningen baseras på såväl faktisk uppmätt data, leverantörsfakturor och beräkningar som uppskattningar, estimeringar och schabloner. Därför finns det en inbyggd osäkerhet i rapporterad data. Redovisningen inkluderar fler elabonnemang, byggel samt tidigare exkluderad markvärme och byggvärme, jämfört med föregående årsredovisning. Därför har basåret och därefter följande år för scope 1 och 2 räknats om. I de fall avgränsningar och/eller redovisningsprinciper förändrats för redovisad data anges det i samband med att informationen redovisas. Resultatindikatorer som har miljöpåverkan rapporteras med 2024 års fastighetsbestånd. Kontaktperson för hållbarhetsredovisningen är Emilia Hagberg, hållbarhetschef, telefon 010-30 34 125.

Styrning av hållbarhetsarbetet

Ytterst ansvarig för hållbarhetsstyrningen är Specialfastigheters styrelse. Hållbarhet är en av många strategiska frågor som diskuteras i styrelsen, inte minst inom ramen för affärsplanearbetet och riskhantering. Styrelsen fastställer årligen företagsövergripande policyer, ansvarskoder och uppförandekoder samt beslutar om väsentlighetsanalysen, strategiska hållbarhetsmål samt fastställer års- och hållbarhetsredovisningen. I ledningen har vd det övergripande ansvaret tillsammans med hållbarhetschefen, men hela ledningsgruppen är ansvariga för att väsentliga hållbarhetsfrågor är integrerade i verksamheten. Alla chefer och medarbetare i organisationen är ålagda att följa de policyer, riktlinjer och processer som gäller. Specialfastigheter är certifierade enligt ISO 14001 och ISO 27001 och följer principerna i ISO 45001. Vd ansvarar för att erforderliga resurser finns för att genomföra det hållbarhetsarbete som företaget åtagit sig. Hållbarhetschefen, som är en del av ledningsgruppen, har ett övergripande ansvar att vara pådrivande och sammanhållande när det gäller bolagets hållbarhetsarbete. Inom vissa hållbarhetsfrågor finns särskild kompetens även inom andra avdelningar, såsom till exempel personalavdelningen, juridik och Projekt- och verksamhetsstöd. Specialfastigheters styrning av hållbarhetsfrågor redovisas i hållbarhetsnoterna.

Specialfastigheters affärsplan är tydlig med att bolagets övergripande hållbarhetsmål är nettonollutsläpp av växthusgaser 2045. Bolagets hållbarhetspolicy slår fast att bolagets mest betydande miljöaspekter är klimat och energi, material och avfall samt biologisk mångfald. Mål och prioriterade åtgärder tar sin utgångspunkt i de väsentliga hållbarhetsområdena inkl

betydande miljöaspekter, ägarpolicy, FN:s globala utvecklingsmål, Parisavtalet samt de svenska klimat- och miljö kvalitetsmålen. Genom aktiv medverkan i ett antal organisationer, såsom Byggherrarna, UN Global Compact, Sweden Green Building Council, Samverkansforum och Stockholms Handelskammare ges möjlighet att föra dialog med branschkollegor och en rad andra aktörer i värdekedjan.

Dubbel väsentlighetsanalys

Specialfastigheter genomförde under 2024 en dubbel väsentlighetsanalys. Den dubbla väsentlighetsanalysen är preliminär utifrån ESRS kriterier då årets rapport inte granskas mot ESRS krav. Rapporten, inklusive presenterad väsentlighetsanalys, är enligt GRI i denna års- och hållbarhetsredovisning vilket också är grunden till revisorernas översiktliga granskning.

Kartläggning

Kartläggningen syftade till att ge förståelse för Specialfastigheters kontext och omfattade genomlysning av affärsmodell och befintliga processer, kartläggning av primära intressenter och värdekedja samt dialog med nyckelpersoner inom bolaget.

Relevansbedömning

Baserat på kartläggningen identifierades och bedömdes påverkan, risker och möjligheter med hjälp av befintliga processer, dokumentation, intern och extern expertis, omvärldsanalys och rådande forskning.

Extern påverkan

Intressentworkshop validering

En intressentdialog genomfördes i syfte att validera Specialfastigheters externa påverkan på människor och miljö i värdekedjan. Dialogen skedde i form av en workshop med representanter för medarbetare, kunder, investerare, styrelse, ägare, leverantörer och underleverantörer som fick:

- Värdera hållbarhetsfrågornas relevans utifrån Specialfastigheters verksamhet och värdekedja
- Värdera hållbarhetsaspekternas påverkan, utifrån storlek på påverkan och sannolikheten att de inträffar
- Identifiera nya möjligheter som bör beaktas under idé- och projekteringsfasen för att förbättra hållbarhetsprestandan under fastighetens livstid.

Arbetet skedde i grupper uppdelade efter Specialfastigheters värdekedja:

- Tillverkning av valda material
- Idé och projektering
- Byggproduktion
- Drift och förvaltning
- Avveckling/avyttring

Analys

Resultatet från workshopen analyserades internt. Poängbedömningarna från intressentworkshopen sågs över, motiverades och kompletterades vid behov med avseende på:

- Sannolikhet
- Storlek
- Möjlighet att återställa

Intern påverkan

En intern workshop genomfördes för att identifiera Specialfastigheters interna väsentliga påverkan som kan förväntas utlösa märkbara finansiella effekter för företaget.

En första bedömning gjordes för att bedöma tidsaspekter och sannolikheten att risken/möjligheten inträffar. Efter det gjordes en bedömning av storleken på den finansiella påverkan.

Värdering

En modell utarbetades för värdering av de olika hållbarhetsaspekterna och satte ett tröskelvärde för väsentlighet. För den externa påverkan summerades poängen för sannolikhet, storlek och återställbarhet vilket kunde ge en maxpoäng på 15 poäng och en minimipoäng på 3 poäng. För den interna påverkan summerades sannolikhet och storlek vilket kunde ge

en maxpoäng på 10 poäng och en minipoäng på 2 poäng. Tröskelvärdet sattes till 80 procent för såväl externa som interna påverkan, vilket innebär att aspekter för externa påverkan med en poäng på 12 eller mer blev väsentliga, och att aspekter för interna påverkan med en poäng på 8 eller mer blev väsentliga.

Sammanställning

Intern och extern påverkan sattes samman i ett gemensamt dokument och underlag till beslut om väsentliga hållbarhetsfrågor togs fram av hållbarhetsgruppen.

Beslut

Ledningsgruppen fattade beslut om Specialfastigheters väsentliga hållbarhetsfrågor, varefter styrelsen informerades. Inför rapportering i enlighet CSRD och ESRS kommer den dubbla väsentlighetsanalysen ses över och beslut fattas i styrelsen.

Hållbarhetsområde	Varför väsentlig?
Klimat och energi	Växthusgasutsläppen från materialtillverkning och byggnation samt energianvändningen under fastighetens drift är betydande. Val av design, material, energislag och energieffektivitet, såväl hos leverantör som i projekt och i företagens fastigheter, har effekt på växthusgasutsläppen. Extremväder till följd av klimatförändringarna kan få negativa konsekvenser för våra fastigheter och värdet på dessa, vilket även gäller om energiprestandan inte når upp till kund och hållbarhetskrav. Ökade energikostnader och brist på el kan få ekonomiska konsekvenser.
Vatten	Tillverkningen av cement och stål är mycket vattenintensiv. Om vattenresurserna inte hanteras hållbart kan det leda till vattenstress i områden där produktionen sker, vilket är fallet till exempel på Gotland. Hög vattenanvändning och dess potentiella påverkan kan leda till ökade kostnader om nya regler eller avgifter för vattenanvändning införs. Detta väsentlighetsområde tillkom under 2024.
Biologisk mångfald	Företaget är en stor mark- och skogsägare. När mark tas i anspråk och egendomar förvaltas påverkar det naturliga ekosystem med risk att förändra eller utrota betydande livsmiljöer. Förstörda naturvärden och ekosystemtjänster kan få negativa konsekvenser för våra fastigheter.
Material och avfall	Stora mängder material används i verksamheten inom nybyggnation, renovering och ombyggnation. Materialval har betydelse för både miljö, klimat och människors hälsa. Avfall, inklusive farligt avfall, från byggnation och rivning, är betydande. Fluktuationen i materialpriser och störningar i leveranskedjan kan medföra fördyringar och förseningar i projekt.
Arbetsmiljö	Risken är stor för arbetsmiljöskador i leverantörskedjan. Hälsa och säkerhet är avgörande för att vara en attraktiv arbetsgivare och beställare samt för att kunna leverera kvalitet. Brister i arbetsmiljön kan påverka Specialfastigheters rykte som arbetsgivare och beställare.
Mänskliga rättigheter	Det finns risk för kränkningar av de mänskliga rättigheterna, inklusive likabehandling och goda arbetsvillkor, i de långa och komplexa leverantörskedjorna i byggbranschen. Likabehandling och mångfald gör branschen och Specialfastigheter mer attraktiv och hållbar. Kränkningar av de mänskliga rättigheterna kan påverka företagens rykte som arbetsgivare och beställare.
Antikorruption	Bygg- och fastighetsbranschen är en riskbransch då det handlar om stora investeringar och komplexa affärer med många inblandade. Med ökande projektvolymerna ökar risken för oegentligheter och arbetslivskriminalitet. Incidenter kan påverka Specialfastigheters rykte som arbetsgivare och beställare.

Hållbarhetsnoter

Klimat och energi

Väsentlighet

Klimat och energi är två frågor som hänger tätt samman. Energi används i Specialfastigheters verksamhet framförallt för uppvärmning av byggnader och lokaler samt för transporter. Specialfastigheter har en direkt påverkan på klimatet genom utsläpp av växthusgaser från energikällor som bolaget kontrollerar. Specialfastigheter har även en indirekt påverkan genom utsläpp som sker i leverantörskedjan, främst kopplat till byggprojekt. Användning av traditionella byggmaterial som betong och stål innebär höga koldioxidutsläpp, särskilt i materialets tillverkningsfas. Genom att arbeta med resurseffektivitet, alternativa material, nya produktionsmetoder och cirkulära flöden kan påverkan begränsas. Indirekt påverkan kommer även från utsläpp från inköpt energi (el, värme och kyla) där utsläppen sker hos energiproducenten. Bolaget för dialog med sina energiproducenter kring energins klimatpåverkan och diskuterar energibesparande åtgärder med kunderna. Även inom projekten är energin en viktig fråga som diskuteras med entreprenörer och leverantörer. Andra indirekta utsläpp innefattar utsläpp från resor i tjänsten och pendlingsresor. Både energi- och klimatfrågan är dessutom väsentliga utifrån hur de kan påverka Specialfastigheters affär.

Genom regleringar från EU ställs det allt högre krav på energieffektiva byggnader, samt att den energi som används produceras från förnybara eller fossilfria källor. Det finns också en möjlighet att framtida finansiella och juridiska styrmedel kan innebära ökade kostnader för Specialfastigheter om bolaget inte lyckas ställa om verksamheten tillräckligt snabbt.

Styrning av klimat och energi

Specialfastigheters affärsplan är tydlig med att bolagets övergripande hållbarhetsmål är nettonollutsläpp 2045. För att styra klimatarbetet mot minskade koldioxidutsläpp i nybyggnationsprojekt finns en Instruktion för klimatavtryck i byggprojekt som stipulerar att en klimatbudget ska fastställas för alla nybyggnationsprojekt med en prognostiserad budget över 40 mkr. Till instruktionen finns vägledning i hur klimatbudget kan sättas och hur klimatminskande åtgärder kan genomföras samt beräknas och rapporteras.

Uppföljning inom området klimat och energi sker genom regelbunden energiuppföljning ute på fastigheterna, klimatberäkningar i projekt, dialog med leverantörer samt uppföljning på kvartalsbasis i projekt. Det sker också uppföljningar gentemot krav i Ansvarskod för leverantörer och inköpsavtal. I samband med årsredovisningen varje år görs en mer omfattande uppföljning och rapportering av resultat gentemot fastställda mål.

Klimatscenarioanalyser

Då ingen kan säga exakt hur klimatutvecklingen kommer att se ut i framtiden beskriver forskarna hur klimatet kan förändras med hänsyn tagen till olika utsläppsscenarioer. Ett klimatscenario beskriver en möjlig klimatutveckling baserad på antaganden om förändringar i atmosfären som beror på människans aktiviteter¹. Ju långsammare åtgärder kommer till stånd desto mer kostsamma insatser för klimatanpassning krävs senare. Resonemanget kring påverkan och åtgärder i de båda scenarierna nedan utgår från att Specialfastigheter

fortsätter arbetet med att hantera och begränsa både företagets egen klimatpåverkan och klimatförändringarnas effekter på verksamheten. För att kunna fånga de möjligheter som följer av klimatförändringarna utvecklar Specialfastigheter ett fastighetsbestånd som erbjuder hög relevans för våra kunder och investerare genom att:

- satsa på digitalisering och utveckling som leder till yt- och kostnadseffektiva lokaler,
- styra fastighetsutvecklingen till mer ombyggnation och mindre nybyggnation,
- förvalta resurser som redan tagits i anspråk och öka cirkulariteten,
- bygga och utveckla klimatrelianta/anpassade fastigheter som säkrar driftsäkra och ändamålsenliga lokaler,
- öka användning av energieffektiva tekniska system och av förnybar energi

¹ Källa: <https://www.smhi.se/klimat/framtidens-klimat/framtidens-klimat>

Klimatscenarioer år 2050

Scenario RCP1 2,6 – det scenario som är mest i linje med Parisavtalet

Ett scenario där utsläppen kulminerar runt 2020², samhället ställer om och mängden växthusgaser halveras till 2050.

Genom omställningen har samhället:

- installerat ny förnybar energiteknik i stor skala
- utvecklat och investerat i lösningar som gynnar ett lågt energibehov
- genomfört kraftfulla åtgärder inom transport, resande och infrastruktur
- och världens länder har lyckats ta beslut över nationella gränser och teknikdiscipliner och infört gemensamma regleringar, skatter och avgifter för att skapa möjlighet för snabba utsläppsminskningar.

Trots detta:

- fortsätter den nationella temperaturhöjningen i Sverige att öka från dagens 1 °C till uppskattningsvis 1,5–3 °C
- blir det fler dagar av extremväder och översvämningar även om de fysiska climateffekterna i Sverige förblir ungefär som idag
- ökar omställningsriskerna genom till exempel politiska beslut som höjda koldioxidskatter, vägtullar eller ökade priser på utsläppsrätter som kan leda till ökade energi- och materialkostnader.

RISKER vid scenario 2,6

I scenario 2,6 räknar man med att de fysiska riskerna fram till 2050 kommer att vara begränsade, medan kostnader kopplade till omställningsrisker och proaktiv klimatomställning troligen kommer att uppkomma/öka. Samtidigt förändras kund- och investerarpreferenser och gör klimatesilienta fastigheter attraktiva att hyra och investera i.

- Ökade kostnader för exempelvis material och energi till följd av regleringar, skatter och avgifter.
- Ökade kostnader vid om- och nybyggnation på grund av nya regelverk.
- Minskad lönsamhet genom investeringar i ny teknik som inte lyckas möta framtida krav.

- Förändring av affärsmodeller genomförs inte tillräckligt snabbt vilket undergräver Specialfastigheters relevans.
- Värdet på portföljen påverkas negativt på grund av att delar av beståndet inte möter krav på energiprestanda.
- Större svängningar i klimatet ger oklara förutsättningar för dimensionering avseende tekniska installationer.
- Fysiska skador på fastigheterna pga extremväder ökar behovet av underhåll och reparationer.
- Begränsad tillgång till el och effekt i elnätet drivet av samhällets ökade elektrifiering.

MÖJLIGHETER vid scenario 2,6

- Minskade långsiktiga kostnader tack vare egenproducerad förnybar energi.
- Högre efterfrågan från kunder på hållbara och klimatanpassade fastigheter.
- Ökat värde på fastighetsbeståndet till följd av klimatanpassningsåtgärder.
- Ökade intäkter på grund av ökad efterfrågan på skog.
- Lägre finansieringskostnader till följd av hög anpassningskapacitet.
- Långsiktig, stabil ägare genom staten med tydlig riktning för klimatarbetet.

Scenario RCP 8,5 – scenario med fortsatt höga utsläpp av koldioxid

Ett scenario där utsläppstrenden i det närmaste motsvarar dagens nivåer.

Scenariot leder till ett samhälle där:

- beteenden och krav från kunder och investerare förändras långsamt
- efterfrågan på climateffektiva produkter är låg
- ohållbar konsumtion och ohållbara beteenden är förhärskande
- beroendet av fossila bränslen och energiintensiteten är fortsatt hög
- politiska klimatinitiativ och samarbeten, nationella såväl som internationella, misslyckas.

I detta scenario kommer:

- utsläppen att fortsätta öka i dagens takt fram till 2050
- den nationella temperaturhöjningen i Sverige öka till uppskattningsvis 2–4 °C
- antalet dagar med extremväder och översvämningar öka ytterligare
- havsnivåerna att stiga.

RISKER vid scenario 8,5

I scenario 8,5 kommer de fysiska riskerna att accelerera samtidigt som kostnader uppstår för att hantera akuta klimatrelaterade skador och händelser. Situationen blir mer reaktiv och händelsestyrd.

- Fysiska skador på fastigheter på grund av extremväder leder till allvarliga driftstörningar och periodvis nedstängning av byggnader.
- Fastighetsvärdet påverkas negativt genom minskad efterfrågan på fastigheter som inte anpassats.
- Begränsningar i tillgång av energi, el och effekt i elnätet drivet av samhällets ökade energibehov.

- Driften blir påverkad av snabba och extrema väderhändelser som gör att verksamheten måste agera akut.
- Större svängningar i klimatet ger oklara förutsättningar för dimensionering avseende tekniska installationer.
- Obsoleta fastigheter vid senfärdig/avsaknad av anpassning av tillgångar som är utsatta för extremväder.
- Bristande efterfrågan på hållbara fastigheter ger konkurrensfördel för aktörer med mindre ambitiös hållbarhetsagenda.

MÖJLIGHETER vid scenario 8,5

- Ökade intäkter från egenproducerad förnybar energi.
- Minskad exponering mot ökande priser på fossil energi.
- Minskad exponering mot materialbrist till följd av ökad användning av återbrukat material och större flexibilitet i val av material.
- Långsiktig, stabil ägare genom staten med tydlig riktning för klimatarbetet.

¹ Representative Concentration Pathway.

² Analysen gjordes 2021. Scenariot är dock fortfarande relevant även om det idag är fastställt att utsläppen inte kulminerade runt 2020.

Mål

Våra klimatutsläpp i scope 1 och 2 ska inte överstiga 2 580 ton.

Utfall: 2 833 ton CO₂e

Mål 2030: Minska utsläppen i scope 3 med 50 procent per kvm BTA (relativt mål) till 2030.

Delmål: Alla projekt med en budget över 40 Mkr eller en beräknad yta på minst 100 kvm BTA ska ha en klimatbudget.

Utfall: 45 procent av alla projekt hade en klimatbudget vid slutet av 2024.

Energianvändning i den egna organisationen (GRI 302-1)

Den energi som redovisas baseras på uppmätta värden och inkluderar hyresgästernas energianvändning, förutom då hyresgäster har egna avtal med energileverantörer. Redovisningen inkluderar el, fjärrvärme, biobränsle, elvärme, bioolja, olja och kyla, samt hur stor andel som är förnybar och icke förnybar. Total mängd använd energi i våra fastigheter under året är 223 571 (219 861) MWh. Total mängd använd energi från föregående år är korrigerad efter 2024 års fastighetsbestånd. Energianvändningen följs upp månadsvis på fastighetsnivå och per mediaslag.

Energianvändning MWh¹

Energi från förnybara källor	2022	2023	2024
El	91 192	102 389	109 641
Elvärme ²	6 473	6 943	7 348
Fjärrvärme förnybar ²	41 210	46 419	36 303
Pellets ²	3 008	3 205	2 968
Bioolja ²	997	874	872
Biogas ²	1 881	1 686	1 681
Solel	815	770	1 643
Kyla	9 830	10 270	9 555
Summa	155 406	172 558	170 011

Energi från icke förnybara källor

Fjärrvärme icke förnybar ²	43 757	47 297	53 550
Olja ²	14	6	9
Summa	43 771	47 303	53 559

Totalt energi

199 177	219 861	223 571
----------------	----------------	----------------

Varav byggenergi³

El	798	1 804	3 285
Fjärrvärme ²	0	28	44

¹ Redovisningen inkluderar fler elabonnemang, bygge samt tidigare exkluderad markvärme och byggvärme, jämfört med föregående års redovisning.

² Värden för uppvärmning är normalärskorrigerade.

³ Särredovisad byggenergi är inkluderad i el och fjärrvärme förnybar respektive fjärrvärme icke förnybar.

Graddagskorrigerade energiuppgifter för värme redovisas med data från SMHI. Energiuppgifter hämtas från Specialfastigheters energiuppföljningssystem LEB. Företaget använder ingen ånga och säljer ingen energi.

Direkta utsläpp av koldioxid, ton CO₂e, Scope 1 (GRI 305-1)

Här redovisas direkta utsläpp från egenproducerad värme, servicefordon och förmånsbilar samt köldmedia. Källa emissionsfaktorer för egenproducerad värme: Energiföretagens lokala miljövärden 2023 och Naturvårdsverket 2024. (Beräkna direkta utsläpp från

förbränning). Emissionsfaktorer som används för olja är 268 g CO₂e/kWh, för biogas 0 g CO₂e/kWh, för pellets 4 g CO₂e/kWh, för RME 11 g CO₂e/kWh. Utsläpp för basår 2018 var 1 086 ton CO₂e, korrigerat efter 2024 års fastighetsbestånd då detta förändrats med verksamhetens utveckling sedan föregående år (motsvarande ett 42 ton CO₂e större utsläpp för pellets). För köldmedia redovisas utsläppt mängd CO₂e baserat på påfylld mängd köldmedia, utifrån rapporteringsskyldig mängd till tillsynsmyndighet. 2024 var utsläppen 50 (69)¹ ton CO₂e. Källa emissionsfaktorer: alltomfgas.se/alltomfgas/koldmedietabell. För servicefordon och förmånsbilar används fordonsspecifika emissionsfaktorer från Specialfastigheters elektroniska körjournal, Automile.

Utsläpp Scope 1, ton CO ₂ e	2022	2023	2024
Egenproducerad värme			
Biogas	18	0	0
Bioolja	11	10	9
Pellets	41	59	43
Olja	4	2	3
Summa	75	71	55
Förmåns- och servicebilar	49	55	44
Köldmedia ¹	130	69	50
Totalt Scope 1¹	254	195	149

¹ Klimatbelastningen från köldmedier baseras på underlag från anläggning med rapporteringsplikt. Rapportering till tillsynsmyndighet sker årligen i mars månad, varför värdena som redovisas är från 2023 års utfall. Utsläpp från anläggningar som faller utanför rapporteringsplikt har inte kartlagts och ingår därmed inte i sammanställningen.

Indirekta utsläpp av växthusgaser, ton CO₂e, Scope 2 (GRI 305-2)

Här redovisas utsläpp som består av indirekta utsläpp från inköpt el och värme, enligt "Market-based-metoden". Beräkning av utsläpp av koldioxid till följd av företagets fjärrvärmeanvändning sker baserat på leverantörernas uppgifter om den bränslemix som används hos de leverantörer som har levererat

fjärrvärme till Specialfastigheter under året. Utsläpp för basår 2018 var 3 411 ton CO₂e. Beräkningsfaktorer är från Energiföretagens lokala miljövärden 2023 (Energiföretagen Sverige– Swedenergy– AB).

Utsläpp Scope 2, ton CO ₂ e	2022	2023	2024
Fjärrvärme förnybar	770	888	781
Fjärrvärme icke förnybar	1 511	1 710	1 902
Kyla	0	0	0
El, market based	0	0	0
El, location based ¹	6 347	7 126	7 631
Totalt Scope 2, el market based	2 281	2 599	2 683
Totalt Scope 2, el location based	8 628	9 725	10 315

¹ Utsläpp enligt location based method baseras på Nordisk elmix (Scope 2) 69,6 g CO₂e/kWh, IVL-rapport Nr C 619, 202. I föregående redovisning användes 90,4 g CO₂e/kWh (Scope 2 och 3) enligt samma källa.

Andra indirekta utsläpp av växthusgaser, Scope 3 (GRI 305-3)

Indirekta utsläpp i scope 3 är de som är svårast för Specialfastigheter att styra över och rapportera då dessa utsläpp till stor del sker i leverantörskedjan. Dessa utsläpp är dock betydande och står för mer än 90 procent av de totala utsläppen av växthusgaser enligt den klimatscreening som företaget gjorde 2020. Av scope 3-utsläppen kommer cirka 76 procent från byggproduktion (ny- och ombyggnation, renovering och hyresgäst Anpassning). Specialfastigheter redovisar i följer upp och redovisar delar av utsläppen i scope 3.

Nybyggnationsprojekt

Under 2024 har Specialfastigheter beslutat om en Instruktion för klimatavtryck i byggprojekt i syfte att styra tydligare mot minskad klimatpåverkan från byggnation. Resultatet har blivit att samtliga nya projekt med en budget över 40 Mkr har en klimatbudget på byggnadsnivå och ibland även på övergripande projektnivå. Klimatavtrycket från nyproduktion beräknas på byggnader som färdigställtts och tillträts

under 2024 och utgår från klimatberäkningar i projektet där sådana finns, och annars från basvärdet för byggnadstypen.

Utsläpp av CO₂e från nybyggnadsprojekt

Nybyggda modulhus	2022	2023	2024
Antal färdigställa kvm BTA modulhus	6 660	29 141	980
Material	2 141	9 393	315
Transporter	98	428	14
Avfall	80	352	12
Byggarbetsplats	185	813	27
Totalt (ton CO₂e)	2 504	10 986	369

Under 2024 färdigställdes 980 m² BTA modulhus, vilket är en 97 procentig minskning jämfört med 2023. Under 2024 har klimatpåverkan för samtliga modulhus beräknats med schablonvärden som togs fram 2023. Därmed är det inte möjligt att se någon skillnad i kg CO₂e per m² BTA mellan åren.

Övriga byggnader	2022	2023	2024
Antal färdigställa kvm BTA övriga byggnader	821,5	37 978	68 993
Material	325	15 863	24 876
Transporter	15	724	1 587
Avfall	12	594	844
Byggarbetsplats	28	1 373	800
Totalt (ton CO₂e)	380	18 554	28 107
Snitt klimatavtryck (kg CO₂e/m² BTA)	463	489	407
Förändring gentemot tidigare år	IU	6%	-17%

Under 2024 färdigställdes 68 993 m² BTA övriga byggnader, vilket är en ökning med 82 procent jämfört med 2023. Samtidigt ökade den totala mängden CO₂e med

51 procent 2024 jämfört med 2023. Klimatpåverkan per färdigställd m² BTA var därmed lägre för övriga byggnader 2024 än 2023. Snittutsläppet för färdigställda övriga byggnader 2024 var 407 kg CO₂e/m² BTA jämfört med 2023 då snittet var 489 kg CO₂e/m² BTA. Detta motsvarar en minskning med 17 procent per m² BTA.

Under 2023 baserades samtliga beräkningar för övriga byggnader på standardutförande (baselinevärdet). För 2024 baseras 97 procent av färdigställda m² BTA på klimatberäkningar av färdigställda byggnader. Då dessa i stor utsträckning baseras på specifik klimatdata (EPD:er) blir resultatet, CO₂e /m² BTA, generellt sätt lägre än för baselinevärdena som till stor del bygger på generiska klimatdata. Inget övergripande basår är satt då Specialfastigheter arbetar med att utveckla en metodik för detta.

Underlag för rapportering av övriga byggnader	Klimatpåverkan baserat på beräkning färdigställd byggnad	Klimatpåverkan baserat på baselinevärde	Total
Antal färdigställa kvm BTA övriga byggnader	66 800	2 194	68 993
Totalt (ton CO₂e)	27 434	673	28 107

Under 2024 har vi en hög andel klimatberäkningar som underlag för rapportering av övriga byggnader. Som ett resultat av det större underlaget av data och den ändrade metodiken minskade utsläppen med 3 873 CO₂e jämfört med standardutförandet (baselinevärde).

Tjänsteresor

Antal medarbetare har fortsatt att öka under 2024 vilket bidrar till att koldioxidutsläppen från våra tjänsteresor ökat på totalen även under 2024. Under 2024 gav våra flygresor upphov till 54 (39) ton CO₂e.

Vi kompenserar dessa genom att sätta av 1 100 kronor per ton CO₂e, 59 300 kronor i år, till klimatförbättrande åtgärder och åtgärder för att gynna den biologiska mångfalden vid våra fastigheter. För beräkning av utsläppen från pendlingsresor har en intern pendlingsundersökning genomförts.

Tjänsteresor och pendlingsresor	2022	2023	2024
Flyg (inkl RFI)	31,4	39,0	53,9
Tåg ¹	3,9	6,0	6,4
Hyrbilar ²	4,2	3,8	10,6
Hotell ³	4,4	6,4	8,0
Pendlingsresor ⁴	i. u.	284	330
Egen bil i tjänsten	22,3	42,3	39,5
Summa (ton CO₂e)	66	382	448

¹ För tågresor har emissionsfaktor för eltåg använts, då resorna som regel sker i Sverige (7 g CO₂e/pkm, eltåg Sverige/Norge/Finland enligt klimatsmartsemester.se).

² Hyrbilar redovisas första gången 2024. Antalet bilhyror har mer än fördubblats mellan 2023 och 2024, parallellt med en ökad projektvolym.

³ För hotell används emissionsfaktor för Sverige (6,8 kg CO₂/gästnatt enligt klimatsmartsemester.se).

⁴ Pendlingsenkät till personalen genomfördes första gången 2023. Enkätresultaten för 2023 och 2024 har justerats proportionellt mot totalt antal anställda. I föregående redovisning gjordes ingen justering.

Information om antal personkilometer flyg och tåg samt antal hotellnätter baseras på information från bolagets resebyrå, SJ och MTRX. Beräkningar av koldioxidutsläpp från flyg, inklusive RFI, har gjorts genom att multiplicera utsläppen med 1,694 i enlighet med DEFRA. För tågresor används emissionsfaktorn 7 g CO₂e/ pkm (eltåg Sverige/Norge/Finland enligt klimatsmartsemester.se). Beräkningen av växthusgasutsläpp från hotell utgår från antal hotellnätter och att varje hotellnatt ger upphov till 6,8 kg utsläpp av CO₂e enligt Boendeberäkningar | Klimatsmart semester. Den fortsatta ökningen av utsläpp från tjänsteresor beror främst på ett stort antal nya medarbetare. För basåret 2018 var utsläpp från flyg 87,2 ton CO₂e, för hotell

5 ton och för tåg 2,7 ton, baserat på uppgifter från resebyrån.

Utsläppintensitet av växthusgaser (GRI 305-4)

Avser växthusgasutsläpp inom scope 1 och 2 (direkt och indirekta utsläpp från energi, köldmedia och fordon), samt scope 3 för hyresgästers energiabonnemang och produktion och distribution av Specialfastigheters energi per MSEK omsättning, respektive kvm Atemp. Utsläpp från produktion och distribution av vatten exkluderad då tillförlitlig data saknas.

Utsläppintensitet	2022	2023	2024
Utsläpp Scope 1 och 2, ton CO ₂ e/MSEK omsättning	1,04	0,92	0,81
Utsläpp Scope 1 och 2, kg CO ₂ e/kvm Atemp	2,2	2,3	2,2
Utsläpp Scope 3, kg CO ₂ e/kvm Atemp	1,8	1,9	1,8

Vatten

Väsentlighet

Vatten är en väsentlig hållbarhetsfråga för Specialfastigheter utifrån att vattenanvändning har en betydande miljöpåverkan i leverantörskedjan, särskilt vid tillverkning av byggmaterial som betong och stål. Produktionen av cement, som är en viktig komponent i betong, är mycket vattenintensiv, både för kylning och blandning. Exempelvis på Gotland, där en stor del av Sveriges cement tillverkas, är vattenanvändning en viktig aspekt för att minimera belastningen på lokala vattenresurser. Stålproduktion kräver också stora mängder vatten, både för kylning och som processvatten, vilket kan bidra till vattenstress i områden där råvaruutvinning eller fabriker är belägna. Det är viktigt att Specialfastigheters leverantörer arbetar med vattneffektivitet och minimerar negativ påverkan på lokala ekosystem. Som fastighetsförvaltare är vi även en stor förbrukare av vatten.

Styrning av vatten

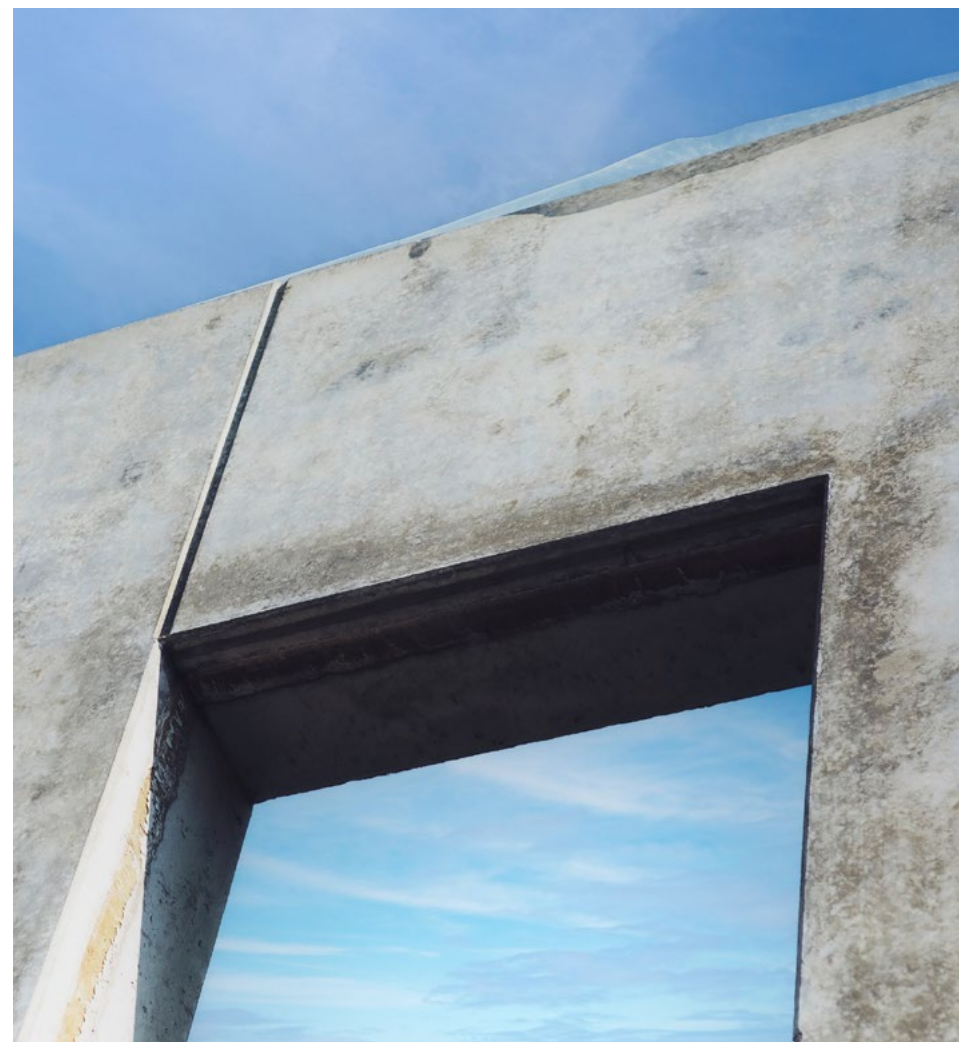
Vatten är ett hållbarhetsområde som identifierades som väsentlig för Specialfastigheter i den dubbla väsentlighetsanalysen under 2024. Bolaget kommer att utveckla dialogen om vatten med leverantörer och sätta lämpliga mål och KPI:er för området.

Risker och möjligheter

Tillverkning av byggmaterial som cement och stål kräver stora mängder vatten. Detta kan leda till negativa miljökonsekvenser och potentiella konflikter med lokala samhällen, särskilt där vattenresurser är en kritisk

fråga. Ökad vattenanvändning kan innebära regulatoriska risker i form av strängare miljökrav, vilket kan påverka leveranskedjans stabilitet och kostnader. Brist på vatten eller ökade krav på vattneffektivitet kan fördröja tillverkningen av viktiga byggmaterial, vilket kan påverka Specialfastigheters projekt och tidplaner. Bristande uppföljning av leverantörers vattenanvändning skulle kunna leda till kritik och skada företagets rykte, särskilt med tanke på statens höga förväntningar på hållbarhet i statligt ägda bolag. Vattenrelaterade utmaningar kan driva upp produktionskostnader hos leverantörer, vilket kan överföras till Specialfastigheters byggprojekt.

Genom att prioritera leverantörer som arbetar med vattneffektivitet och implementerar innovativa lösningar, kan Specialfastigheter minska sin indirekta miljöpåverkan. Strategiskt arbete med vattenfrågor kan positionera Specialfastigheter som en ledare inom hållbar fastighetsutveckling. Investering i eller krav på ny teknik för vattenbesparing inom leverantörskedjan kan leda till innovativa lösningar, som stärker både bolaget och leverantörernas konkurrenskraft. Genom att identifiera och hantera vattenrelaterade risker tidigt kan Specialfastigheter säkerställa stabila och hållbara leveranskedjor, vilket minskar potentiella affärsrisker. Hårdare krav på effektiv vattenanvändning påverkar Specialfastigheter som förvaltare och genom att genomföra insatser för att begränsa vattenanvändningen kan både kostnader minska och miljönytta öka. Vatten som väsentligt område är nytt för i år, mer information om styrning kommer framöver.



Biologisk mångfald

Väsentlighet

Den biologiska mångfalden minskar i allt snabbare takt över hela världen. Den pågående globala förlusten av livsmiljöer är påtaglig. I dag är uppskattningsvis 75 procent av jordens landyta tydligt påverkad av människans aktivitet.

När Specialfastigheter tar mark i anspråk och förvaltar fastigheter påverkas naturliga ekosystem med risk att förändra eller hota betydande livsmiljöer och minska den biologiska mångfalden. Specialfastigheter har direkt påverkan genom att ta beslut om inventeringar och åtgärder och indirekt påverkan genom våra entreprenörers och leverantörers aktiviteter på våra fastigheter och i vår värdekedja.

Styrning av biologisk mångfald

Biologisk mångfald är en del av Specialfastigheters långsiktiga hållbarhetsmål. Då ny mark tas i anspråk genomförs naturvärdesinventeringar. Naturvärdesinventeringarna ligger även till grund för framtagandet av naturvårdsplaner. Dessa blir viktig input i fastighetsutvecklingsplaner och i byggprocessen samt används i det löpande arbetet med fastigheterna och för att säkerställa lämplig skötsel samt för att tillskapa naturvärden på dessa.

Risker och möjligheter

Ökade krav från EU-regelverk, som CSRD, kan innebära efterlevnadsrisker då Specialfastigheter måste leva upp till regler om redovisning och hantering av biologisk mångfald. Minskad biologisk mångfald kan potentiellt påverka fastigheternas funktionalitet och öka kostnader för klimatanpassning. Innovation i byggprojekt och användning av cirkulära material och design kan minska påverkan på naturmiljöer. Fastigheter med välbevarade grönområden skapar värde för hyresgäster och samhället. Detta är särskilt viktigt för skolor, vårdanläggningar och andra offentliga fastigheter. Genom aktiv förvaltning av skog och mark kan vi skapa och stärka naturvärden.

Mål

Förstärkt biologisk mångfald

Utfall: Tillförlitlig data saknas för att kunna mäta utfall.

IUCN1 rödlistade arter och nationellt skyddade arter med habitat i områden som påverkas av verksamheten (GRI 304-4)

Tabellen beskriver antalet rödlistade arter enligt Internationella naturvårdsunionens (IUCN:s) kategorier för rödlistning. De fastigheter som är inventerade under 2024 är kontrollerade enligt 2024 års rödlista.

Fastighet	Akut hotad	Starkt hotad	Sårbar	Nära hotad	Totalt
Runnagården	1	1			2
Svartsjö och Svartsjö bostäder ¹			1	1	2
Rosersberg				1	1

¹ Svartsjö och Svartsjö bostäder inventerades samtidigt, varför dessa samredovisas.

NVI:erna ger en ögonblicksobservation av flora och fauna på fastigheten beroende på årstid och vad som tillfälligt kan ses exempelvis fåglar, insekter, svampar och annan växtlighet. Syftet med att utföra naturvärdesinventeringar är att få en nulägesbild av den biologiska mångfalden på fastigheten. Då hotade och rödlistade arter identifieras, rapporteras dessa till Artportalen hos SLU och åtgärdsförslag tas fram som kan bidra till att förbättra arternas livsmiljö. NVI:erna resulterar också i skötselplaner som ska beaktas inom fastighetsförvaltningen. Ofta sker dialog med kunder på fastigheterna gällande åtgärder för att bevara och gynna den biologiska mångfalden, både inom ramen för förvaltningen och projektverksamheten. Ett par av våra kunder har själva identifierat biologisk mångfald som ett prioriterat område.

Material och avfall

Väsentlighet

Materialanvändningen och uppkomst av avfall från bygg- och fastighetssektorn är betydande. Specialfastigheter har en direkt påverkan då vi själva styr materialval i projekt och förvaltning och en indirekt påverkan genom entreprenörers och leverantörers materialval och användning i uppdrag åt oss. Vi för löpande dialog med både våra kunder och leverantörer om val av material, inte minst ur ett miljö- och klimatperspektiv, där målet är att använda material som inte skadar människa eller miljö. I projekten har vi även ett särskilt fokus på att reducera avfallet tillsammans med entreprenörerna.

Styrning av material och avfall

Specialfastigheter har styrande och stödjande dokument för att tillse att material och kemiska produkter som används i våra projekt och i fastighetsdrift hanteras på ett korrekt sätt och registreras i en digital miljödatabas. Produkterna ska registreras innan de är inköpta eller inbyggda, då det fortfarande finns en möjlighet att göra ett medvetet materialval. Miljöbyggnad ställer krav på bland annat digital loggbok för inbyggda material samt material- och återbruksinventeringar. För att minska avfallet, främst i byggprojekt, finns krav på upprättande och efterlevnad av en avfallsplan.

Avfallsplanen förklarar Specialfastigheters mål och rutiner för avfallshantering i projekt, och hur redovisning ska ske. Krav kopplade till såväl materialanvändning som avfall finns med i leverantörsavtal där så är relevant. I de större projekten finns i regel en miljösamordnare som bland annat har till uppgift att stötta projektledaren i frågor kopplade till miljöcertifiering inkl material och avfall.

Risker och möjligheter

Bygg- och rivningsprojekt genererar stora mängder avfall, vilket kan leda till miljöproblem om det inte hanteras korrekt. Specialfastigheter har mål för att minska avfallsmängder och öka återvinning. Striktare krav från EU och nationella regelverk innebär behov av spårbarhet och hantering av material och avfall för att uppfylla nya standarder. Långsiktigt värdeskapande genom att fastigheter byggda med hållbara material blir mer attraktiva för hyresgäster och investerare. Genom att samarbeta med leverantörer och entreprenörer för att implementera hållbara materialstrategier och minska avfall kan Specialfastigheter stärka sin position som en ledande aktör inom hållbar byggnation.

Mål

Brännbart avfall ska minimeras så långt som möjligt och uppgå till max 15 procent av byggavfallet.

Utfall: 5,5 procent (baserat på snitt från fyra av bolagets största projekt)

Material

För 2024 kan andel förnybart material redovisas för två byggnader då resurssammansättningarna från leverantören för dessa byggnader håller tillräckligt hög kvalitet.

Dessa representerar byggnadstyper som har olika krav på material (bland annat utifrån säkerhetskrav) och som ofta uppförs inom Specialfastigheter. Under 2024 uppfördes 18 635 m² Typhus B och 4 091 m² Personalbyggnad. Dessa två byggnadstyper stod under 2024 för 32 procent av färdigställda m² BTA.

Förnybart material nybyggnation

Inbyggt material, kg	Typhus B	Personalbyggnad
Icke-förnybart material	5 656 133	2 941 336
Förnybart material	88 289	1 451 511
Total mängd material (kg)	5 744 422	4 392 847
Andel förnybart	2%	33%

Avfall

Specialfastigheters ambition är att kunna mäta total mängd avfall per kvm BTA i avslutade projekt. Det visar sig dock vara mycket svårt att få underlaget för att kunna redovisa detta med tillförlitliga faktiska siffror. Schablon som användes 2022 baserades på stickprov i två projekt där avfallsmängden i snitt uppgick till 43 kg avfall per byggd kvm BTA. Schablon för 2023 baseras på stickprov från 8 projekt där avfallsmängden i snitt uppgick till 46,6 kg avfall per kvm BTA. Statistik från modulhusprojekt visar däremot att avfallsmängden för dessa är betydligt lägre, 13,6 kg per kvm BTA. Detta beror till stor del på att modulerna kommer färdigbyggda och endast anpassas på plats. Vi delar därför upp redovisningen i avfall från modulhus och avfall från övriga byggnader, för att få så korrekt avfallsstatistik som möjligt.

Avfall från nyproduktion

Färdigställd BTA (m ²)	2022	2023	2024
Modulhus	6 660	25 395	980
Övriga byggnader	821,5	42 083	69 635
Avfall från nyproduktion (ton)	2022	2023	2024
Modulhus	90,6	345	13
Övriga byggnader	35,3	1 959	3 041
Totalt (ton)	125,9	2 304	3 055
Avfall från nyproduktion (kg/m² BTA)	2022	2023	2024
Modulhus	13,6	13,6	13,6
Övriga byggnader	43,0	46,6	43,7

Den totala mängden avfall är beräknad från färdigställd BTA under året, samt mängd avfall per BTA från stickprov av stora projekt. Då vissa av projekten ännu är under produktion kan detta bidra till variationer mellan åren i det beräknade nyckeltalet för hela Specialfastigheter.

Arbetsmiljö

Väsentlighet

Arbetsmiljön är viktig oavsett om det handlar om den interna arbetsmiljön, arbetsmiljön i byggprojekt eller i Specialfastigheters värdekedja. Specialfastigheter har direkt påverkan på den fysiska, organisatoriska och sociala arbetsmiljön internt på Specialfastigheter och indirekt påverkan på arbetsmiljön hos leverantörer och entreprenörer genom att ställa krav på deras arbetsmiljö och följa upp ställda krav. Det är av naturliga skäl lättare att kontrollera den interna, men det är i projekten och leverantörskedjan som de största arbetsmiljöriskerna finns. Bygg- och fastighetssektorn räknas till de sektorer som har högst risk för arbetsskador.

Styrning av arbetsmiljön

Specialfastigheter arbetar systematiskt med arbetsmiljö utifrån ledningssystemet ISO 45001 och hållbarhetspolicy. Som stöd i det operativa arbetet finns en riktlinje för systematiskt arbetsmiljöarbete och en rad instruktioner och checklistor för att hantera, riskbedöma och följa upp arbetsmiljön inom olika delar av verksamheten. Vid delegerar uppgifter i arbetsmiljöarbetet till samtliga chefer med personansvar. Genom att följa ISO 45001 samt genom att erbjuda samtliga chefer och arbetsmiljöombud regelbundna utbildningar säkerställer Specialfastigheter att arbetsmiljöarbetet håller en hög kvalitet och att företaget har erforderlig kompetens internt. Specialfastigheter har under 2024 sett över delegeringsprocessen för byggherreansvar samt att instruktioner, mallar och checklistor har uppdaterats utifrån de nya föreskrifterna Projektering och byggarbetsmiljösamordning – grundläggande skyldigheter (AFS 2023:3). Dessutom lanserades en digital utbildning den 5 december 2024 om detta och kommunikationen gick ut till samtliga medarbetare på Specialfastigheter via vårt intranät. Utbildningen vänder sig främst till de medarbetare som arbetar i våra byggprojekt men också till inhyrda projektledare, samt andra medarbetare som behöver

förstå ansvaret som byggherren har. Alla medarbetare har således tillgång till utbildningen. Hittills har ett 50-tal anställda påbörjat utbildningen och drygt 40 avslutat den. Specialfastigheter har en stödprocess som beskriver arbetsmiljöarbetet. Denna följs upp genom verksamhetsrevisioner och interna kontroller. Samverkan inom arbetsmiljöfrågor sker i enlighet med arbetsmiljölagen i en arbetsmiljökommitté som inkluderar arbetsgivare och arbetstagarrepresentanter. Arbetsmiljökommitténs arbete innefattar att arbeta proaktivt med arbetsmiljöfrågor, genomföra riskanalyser och följa upp verksamhetens arbetsmiljöarbete. Kommittén möts fyra gånger per år. Det genomförs en årlig riskanalys i arbetsmiljökommittén. Utöver detta sker detta arbete löpande i den dagliga verksamheten tillsammans med chefer och medarbetare. Inom fastighetsavdelningen görs riskanalyser per fastighet. Arbetsmiljöombud genomför arbetsmiljöronder årligen på samtliga arbetsplatser. Arbetsmiljön i leverantörskedjan styrs av bland annat av inköpsavtal och ansvarskod för leverantörer. I byggprojekt delegerar Specialfastigheter arbetsmiljöuppgifter till byggtreprenören som ansvarar för att kommunicera rutiner för arbetsmiljöarbetet, utföra arbetsmiljöronder samt följa upp ev arbetsmiljöhändelser i projektet. Leverantörer omfattas av sina respektive arbetsgivares arbetsmiljörutiner, inklusive rapporteringsrutiner. I Arbetsmiljölagen 6 kap 7§ regleras skyddsombudsstopp. Om det finns en omedelbar och allvarlig fara för arbetstagares liv eller hälsa har skyddsombud rätt att avbryta arbetet. Uppföljning av arbetsmiljöarbetet sker bl a genom en årlig medarbetarundersökning, utvecklingssamtal, i samband med årsredovisningen samt genom leverantörsdialoger. I projekten sker regelbundna arbetsmiljöronder och arbetsmiljö är en stående punkt på byggmötena. Mätning sker årligen av sjukfrånvaro, olyckor och tillbud för Specialfastigheters medarbetare. Arbetsskador och tillbud följs upp för Specialfastigheters 30 största leverantörer.

Risker och möjligheter

Riskerna för arbetsskador i bygg- och fastighetssektorn rör både olycksfall och ohälsa, och riskbildningen kan ändras från dag till dag, särskilt i byggprojekt. Byggnadsbranschen ligger över genomsnittet i förhållande till andra branscher när det gäller anmälda arbetsolyckor med sjukfrånvaro per 1 000 sysselsatta. Olyckor och arbetssjukdomar är dubbelt så vanliga bland byggnadsarbetare som hos andra arbetstagare. Orsakerna är bland annat fall från höjd, olika slags belastningsskador och olyckor vid användning av olika slags maskiner, vid sprängning samt användning av hälsofarliga ämnen. (Källa: Arbetsmiljöverket). Genom att erbjuda en god arbetsmiljö kan Specialfastigheter stärka sitt arbetsgivarvarumärke och bidra till långsiktig personalförvärvning. Dessutom leder investeringar i säkra och ergonomiska arbetsförhållanden till färre sjukdagar och förbättrad prestation. Genom arbetsmiljökrav i upphandlingar och inköpsavtal samt genom nära samverkan med både leverantörer och kunder kan Specialfastigheter verka för högre arbetsmiljöstandarder i hela värdekedjan och minska riskerna för att skada uppstår.

Mål

MMI minst 4,0

Utfall: MMI 4,1

Arbete för att förebygga arbetsskada och ohälsa

Specialfastigheter erbjuder samtliga medarbetare en arbetsskadeförsäkring, grupplivförsäkring, sjukvårdsförsäkring, friskvårdsbidrag samt ett medicin- och sjukvårdsbidrag. Företaget använder sig även av företagshälsövråden vid behov och genomför hälso- och arbetsmiljöundersökningar. Samtliga medarbetare som befinner sig i en miljö med ökad risk för smittbara sjukdomar erbjuds vaccination. Under året har 48 (41) arbetsmiljöincidenter rapporterats i vårt interna incidentrapporteringssystem. 34 (30) st av dem rör

externa personer och 14 (11) rör interna medarbetare. 2023 rapporterades 41 incidenter och 2022 rapporterades 19 incidenter. Arbetsmiljöincidenter inkluderar riskfyllda förhållanden, tillbud och skador och omfattar främst egna medarbetare. Eftersom incidentrapporteringen vad gäller konsulter och entreprenörer inte är heltäckande, har Specialfastigheter sedan 2018 begärt in rapporter från de 30 största leverantörerna gällande tillbud och olyckor som inträffat under arbete de utfört åt Specialfastigheter. Av rapporterade olyckor 2024 rör de flesta som specificerats färdolyckor. Inget arbetsrelaterat dödsfall har inträffat under 2022–2024.

GRI 403-9 (Omfattningen av skador, sjukfrånvaro och arbetsrelaterade dödsfall)

Arbetsolyckor, tillbud och arbetsskador	2022	2023	2024
Antal rapporterade allvarliga tillbud	0	0	0
Antal rapporterade allvarliga olyckor	1	0	0
Antal arbetsolyckor klassificerade som arbetsskador som har medfört sjukfrånvaro	0	0	1
Antal arbetsskador klassificerade som arbetsrelaterade sjukdomar	1	0	0
Antal arbetade timmar	322 310	389 924	472 026

Företaget följer svensk lagstiftning vid registrering och redovisning av olycksstatistik. I och med att antalet arbetsolyckor är så pass lågt finner Specialfastigheter det inte relevant att redovisa skadekvot eller kvot för arbetsrelaterade sjukdomar.

Sjukfrånvaro i % av total arbetstid	2022	2023	2024
Kvinnor	1,66%	2,17%	2,05%
Män	2,17%	2,06%	1,55%
Samtliga anställda	2,02%	2,09%	1,73%

Sjukfrånvaron avser endast egna medarbetare, ej konsulter, entreprenörer eller deras underentreprenörer. Specialfastigheter kan inte särredovisa deras sjukfrånvaro då externa resurser rapporterar frånvaron till sin egen arbetsgivare och inte till Specialfastigheter. Samtliga siffror är hämtade den 31 december respektive år.

Arbetsskador och tillbud i leverantörskedjan

Risken för arbetsskador och tillbud är stor i projekt där det finns många farliga arbetsmoment såsom fall från höjd, olika slags belastningsskador och olyckor vid användning av olika slags maskiner, vid sprängningar samt användning av hälsofarliga ämnen. Specialfastigheter utser, i enlighet med lagen, byggarbetsmiljösamordnare hos entreprenören som samordnar det gemensamma arbetsmiljöarbetet genom hela byggprocessen, från början till slut. Specialfastigheter följer regelbundet upp arbetsmiljön i projekt. Företaget redovisar arbetsskador och tillbud som skett hos de 30 största leverantörerna¹ och deras underleverantörer när de utfört arbete åt Specialfastigheter. Statistiken bygger på siffror inrapporterade till Specialfastigheter från leverantörerna själva. Under 2024 har arbetet fortsatt med att förbereda inför kommande ändringar i arbetsmiljöverkets föreskrifter som träder i kraft 1 januari 2025. I linje med Håll Nollan är Specialfastigheters långsiktiga mål noll olyckor i byggprojekt. Under 2024 var samtliga rapporterade olyckor hänförliga till byggprojekt.

Arbetsskador och tillbud hos leverantörer	2022	2023	2024
Antal rapporterade tillbud	197	240	243
Antal rapporterade olyckor	90	135	131

Specialfastigheter är inte uppdelat i regioner och har inte tillgång till olycksstatistik uppdelat på kön.

¹ Utifrån spend okt 2023–sept 2024.

Mänskliga rättigheter

Väsentlighet

Inom bygg- och fastighetssektorn är mänskliga rättigheter en kritisk fråga till följd av sektorns breda värdekedja, som sträcker sig från råvaruproduktion till förvaltning av fastigheter med hyresgäster. Produktionen av delar av det material som används i sektorn sker i länder med hög risk för bristande arbetsvillkor, såsom låga löner, farliga arbetsförhållanden och brott mot fackliga rättigheter. Risker finns också för brott mot urfolks rättigheter, särskilt vid skogsavverkning eller utvinning av naturresurser. I byggfasen finns påverkan kopplad till byggarbetsplatser där det kan förekomma höga säkerhetsrisker för anställda, inklusive olyckor och långvariga hälsoproblem kopplade till damm och farliga ämnen. Entreprenörer och underleverantörer med utländsk arbetskraft kan ha låga arbetsmiljöstandarder, och i vissa fall förekommer utnyttjande av migrantarbetare. Hantering av personuppgifter och integritet är en människorättsfråga som kan få allvarliga ekonomiska konsekvenser för Specialfastigheter om lagar som GDPR inte följs. Bristande efterlevnad av arbets- och mänskliga rättigheter kan leda till juridiska påföljder men också minskad kund- och investerarförtroende samt projektförseningar. Specialfastigheter har direkt påverkan på de egna anställdas mänskliga rättigheter. När det kommer till leverantörers och entreprenörers arbetsvillkor och mänskliga rättigheter har Specialfastigheter indirekt påverkan och kan minska denna påverkan genom att ha spårbarhet i värdekedjan, ställa krav avseende arbetsvillkor och mänskliga rättigheter samt följa upp ställda krav.

Styrning av mänskliga rättigheter

Specialfastigheter har policyer, riktlinjer och instruktioner som styr hållbarhet, mänskliga rättigheter och affärsetik, däribland hållbarhetspolicy, uppförandekod och ansvarskod för leverantörer (dessa hittas här: <https://www.specialfastigheter.se/om-oss/hallbar-affar>). Bolaget ställer sig bakom regler och principer

för ansvarsfullt företagande inkl. FN:s Global Compact, FN:s deklaration om de mänskliga rättigheterna, ILO:s grundläggande konventioner om de mänskliga rättigheterna i arbetslivet, Rio-deklarationen samt FN:s konvention mot korruption. Specialfastigheters ansvarskod för leverantörer, som gäller för alla företags leverantörer och underleverantörer, omfattar inom området mänskliga rättigheter bland annat diskriminering, fackföreningsfrihet, goda arbetsvillkor, tvångsarbete, barnarbete och arbetsmiljö. Arbetet med inkludering och mångfald sammanfattas i företags Likabehandlingsplan som uppdateras årligen av företagets likabehandlingskommitté.

På strategiska möten med ramavtalsleverantörer diskuteras bland annat områden som behandlas i ansvarskoden. För att hantera risker kopplade till mänskliga rättigheter har Specialfastigheter en central inköpsenhet som upphandlar och tecknar alla ramavtal. I upphandlingarna ställs generella krav som kompletteras med den obligatoriska ansvarskoden för leverantörer.

Specialfastigheter ger medarbetare en rad möjligheter att påtala missförhållanden eller oegentligheter genom en uttalad och uttryckt möjlighet att vända sig till sin chef, chefs chef eller HR-chef. Dessutom finns såväl ett internt incidentrapporteringsystem som en visselblåsarfunktion. Visselblåsarfunktionen är tillgänglig på Specialfastigheters hemsida. Genom visselblåsarlagen, grundlagarna och meddelarskyddslagen finns ett omfattande skydd i Sverige för arbetstagare att lämna uppgifter om missförhållanden och oegentligheter till media i publiceringssyfte och till myndigheter såsom arbetsmiljöverket. Det finns ingen särskild reglering i svensk rätt som gäller företagsrelaterade kränkningar av mänskliga rättigheter. De offentliga mekanismerna för gottgörelse i Sverige innefattar dock till exempel möjligheten för en intressent som anser sig ha blivit diskriminerad av Specialfastigheter att vända sig till Diskrimineringsombudsmannen

och möjligheten att få sin sak prövad i domstol. I den interna Riktlinjen Anmälan av oegentligheter och visselblåsning framgår att den som rapporterar är skyddad mot repressalier. Detta skydd gäller såväl anställda hos Specialfastigheter som externa användare av visselblåsarfunktionen.

Risker och möjligheter

Genom att aktivt hantera risker och möjligheter kan Specialfastigheter skapa långsiktigt värde, både genom att skydda människor i värdekedjan och genom att möta krav från investerare, kunder och lagstiftare. Arbetet med tillbörlig aktsamhet gällande miljö och mänskliga rättigheter utvecklats. Inom ramen för arbetet har risker för kränkningar av mänskliga rättigheter, särskilt i leverantörsledet, kartlagts. Arbetet fortsätter under 2025.

Mål

En process för tillbörlig aktsamhet på plats

Utfall: Process för tillbörlig aktsamhet under utvecklande

Leverantörsgranskningar avseende miljö och sociala kriterier

Specialfastigheter säkerställer att bolagets avtalsleverantörer lever upp till krav avseende skatter och avgifter, har en godkänd ekonomisk status samt sunda ägarförhållanden. Innan en leverantör kan användas av Specialfastigheter ska den godkännas och registreras i bolagets leverantörsregister. Underlag för kontrollerna inhämtas från skatte- och/eller kronofogdemyndighet samt från upplysningsföretag.

Specialfastigheters ansvarskod för leverantörer innehåller miljömässiga och sociala kriterier inom områdena miljö, informationssäkerhet, arbetsvillkor, mänskliga rättigheter, arbetsmiljö och affärsetik. Anledningen till att andelen nya avtal som omfattas av Specialfastigheters ansvarskod förefaller låg 2024 är att avtalen under upphandlingskedet ansetts vara

av lågt värde och låg risk och därför inte omfattats av ansvarskoden. Under 2024 har Specialfastigheters inköpsprocess uppdaterats vilket framöver kommer leda till att alla annonserade upphandlingar kommer vara föremål för ansvarskoden. Ett exempel på ett sådant avtal är lagbevakningstjänsten som bolaget prenumererar på. I enlighet med Specialfastigheters inköpsstrategi tecknar företaget i större utsträckning ramavtal som löper över tid, och därmed genomförs färre upphandlingar av avtal av karaktären som är föremål för ansvarskod.

GRI 308-1 & 414-1	2022	2023	2024
Antal genomförda på-plats-revisioner gentemot ansvarskod	0	0	0
Extern granskning av projekt genomförda av Rättvist byggande	0	3	0
Andel nya avtal ¹ där ansvarskoden är avtalsvillkor	20%	45%	29%

¹ Vi redovisar andel nya avtal istället för andel nya leverantörer, då det ger en mer fullständig bild av vår granskning av leverantörskedjan.

Risker i leverantörskedjan	Tjänster	Entreprenader	Varor
Risk			
Miljö			
<ul style="list-style-type: none"> Användning av miljöfarliga material och kemikalier CO₂-utsläpp Energianvändning Avfall 	●	●	●
Mänskliga rättigheter			
<ul style="list-style-type: none"> Diskriminering och trakasserier Tvångsarbete i produktionsfabrikerna 	●	●	●
Arbetsvillkor			
<ul style="list-style-type: none"> Oskäligen lönsamhet Orättvisa och ogynnsamma arbetsvillkor Svårigheter att organisera sig fackligt 	●	●	●
Arbetsmiljö			
<ul style="list-style-type: none"> Fallrisker Rasrisker Rivningsrisker Risker vid sprängning Risker för hälsofarliga ämnen Tunga lyft Bristande arbetsmiljö vid tillverkning av byggmaterial 	●	●	●
Korruption			
<ul style="list-style-type: none"> Givande och tagande av muta 	●	●	●

Tjänster: Specialistkompetens, IT, tekniska konsulter, administrativa konsulter.
 Entreprenader: Bygg, renovering, markskötsel, byggmaterial.
 Varor: Energi, kontorsmaterial, underhållsmaterial.

● Mindre risk ● Medelstor risk ● Stor risk

Mångfald och jämställdhet

En inkluderande arbetsplats där frågor som rör mångfald och jämställdhet är naturliga och självklara inslag i det dagliga arbetet är av största vikt. Medarbetarna ska känna sig respekterade och trivas på sitt arbete – alla ska ha samma rättigheter och möjligheter att kunna påverka sin arbetssituation.

Samtliga siffror som redovisas nedan avser den 31 december respektive år. Specialfastigheter är inte indelat i regioner varför data inte är nedbruten per region. Beräkningarna utgår från antalet anställda den 31 december 2024. Specialfastigheter har inte möjlighet att redovisa nyckeltal för medarbetare i leverantörskedjan.

Total personalstyrka

Könsfördelning tillsvidareanställda och visstidsanställda

Totalt antal anställda	2022	2023	2024
Kvinnor	59 (28,5%)	89 (34,50%)	109 (36,6%)
Män	148 (71,5%)	169 (65,50%)	189 (63,4%)
Totalt	207	258	298

Totalt antal visstidsanställda	2022	2023	2024
Kvinnor	0	4	4
Män	1	3	0
Totalt	1	7	4

Samtliga siffror är hämtade den 31 december respektive år.

Samtliga medarbetare som har en tillsvidareanställning är heltidsanställda. Det förekommer inga betydande säsongsbetonade variationer i antalet anställda. Specialfastigheter har inte möjlighet att redovisa nyckeltal för anställda hos leverantörer.

Sammansättning av styrelse, ledning och medarbetare

Styrelse inkl suppleanter	2022		2023		2024	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Under 30 år	0%	0%	0%	0%	0%	0%
30-50 år	40%	0%	33%	0%	14%	0%
Över 50 år	60%	100%	67%	100%	86%	100%
Totalt	45%	55%	50%	50%	58%	42%

Ledning	2022		2023		2024	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Under 30 år	0%	0%	0%	0%	0%	0%
30-50 år	50%	0%	67%	0%	56%	100%
Över 50 år	50%	100%	33%	100%	44%	0%
Totalt	75%	25%	86%	14%	90%	10%

Medarbetare	2022		2023		2024	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Under 30 år	5%	3%	8%	2%	8%	2%
30-50 år	53%	53%	63%	54%	63%	58%
Över 50 år	42%	45%	29%	43%	29%	40%
Totalt	29%	72%	34%	66%	37%	63%

Medelålder	2022	2023	2024
	Styrelse inkl suppleanter	55	57
Ledning	53	52	52
Medarbetare	47	47	46

Avdelning	2022		2023		2024	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Vd	1	0	3	0	–	–
Ekonomi, Finans och Controlling	9	3	11	6	–	–
Inköp	6	3	7	3	–	–
IT och Säkerhet	4	7	10	8	10	9
Bolagsgemensamma funktioner ¹	12	2	20	3	–	–
Marknad och Affär	7	8	10	8	10	10
Fastighet	9	90	10	98	11	103
Projekt och Teknik	11	35	18	43	–	–
Vd och Strategi & Utveckling	–	–	–	–	4	0
CFO	–	–	–	–	18	12
HR	–	–	–	–	9	0
Hållbarhet	–	–	–	–	5	2
Kommunikation	–	–	–	–	6	0
Projekt- och Fastighetsupport	–	–	–	–	15	24
Projektutveckling	–	–	–	–	21	29
Totalt	59	148	89	169	109	189

¹ Inkluderar enheterna HR, Kommunikation, Kvalitet och Hållbarhet samt Juridik.

Under 2024 har vi gjort en del förändringar i organisationen, vilket är uppdaterat i tabellen ovan.

Kompensationsförhållande mellan vd och medarbetare

Vd:s årliga lön i förhållande till samtliga medarbetares årliga medianlön är 5,85 (6,11) gånger högre (585 procent).

Anställda med kollektivavtal

Samtliga anställda omfattas av ett kollektivavtal. Specialfastigheter tillhör arbetsgivarorganisationen Almega och går under tjänstemannaavtalet för fastighetsbranschen.

Antikorruption, lagefterlevnad och visseblåsning

Väsentlighet

Fastighetssektorn är globalt sett en av de mest korruptionsutsatta branscherna, särskilt vid upphandling av entreprenörer och leverantörer samt i fastighetsförvaltning och byggprojekt, där stora värden och komplexa transaktioner hanteras.

Korruption, även i liten skala, kan skada bolagets och statens trovärdighet. Bolaget representerar offentliga intressen och förväntas föregå med gott exempel när det gäller transparens och etik. Överträdelse av korruptionslagstiftningen kan leda till allvarliga juridiska och finansiella konsekvenser för bolaget. Specialfastigheter har direkt påverkan i upphandling och inköp och genom interna utbildningar samt i kontakt med kunder och leverantörer. Indirekt påverkan på leverantörers och entreprenörers arbete med antikorruption har företaget genom att ställa krav avseende antikorruption och följa upp ställda krav.

Styrning av antikorruptionsarbetet och lagefterlevnad

Till grund för hur företaget och medarbetare ska agera i etiska frågor ligger en hållbarhetspolicy samt en uppförandekod. Sedan 2013 finns en extern visseblåsarfunktion där oegentligheter eller missförhållanden i organisation kan anmälas anonymt. Ärenden hanteras av säkerhetschefen och chefjuridik. Under år 2024 inkom tre visseblåsningar till Specialfastigheters visseblåsningssfunktion, varav två klassades som visseblåsningssärenden. Efter utredningar konstaterades emellertid att det inte gick att belägga anmälda missförhållanden. Läs mer om antikorruptionsarbetet på sidan 33 och om kontrollmiljö och kontrollaktiviteter i

bolagsstyrningsrapporten på sidan 44. Inköpen görs i bolagets inköpssystem och bolaget följer lagarna om offentlig upphandling. Specialfastigheter har riktlinjer för att möta insider- och infiltrationshot.

För att utvecklingen av ny lagstiftning prenumererar Specialfastigheter på laguppdateringar inom samtliga rättsområden. Företaget har rutiner och interna instruktioner som beskriver hur Specialfastigheter tryggar lagefterlevnad. För att säkerställa att Specialfastigheter följer gällande lagstiftning har bolaget interna riktlinjer för lagbevakning och lagefterlevnad där ansvaret är fördelat på särskilt utsedda medarbetare utifrån olika rättsområden. Genomgångar görs regelbundet. Företaget har inte varit föremål för någon företagsbot under året.

Risker och möjligheter

Ett robust antikorruptionsarbete minimerar risken för felaktig fördelning av kontrakt och resurser och förseningar och kvalitetsbrister i bygg- och underhållsprojekt.

Mål

Inga fall av korruption
Utfall: 0 registrerade fall

Under år 2024 har Specialfastigheter erhållit sex förelägganden avseende brand samt avslutat ett av dessa.

Under 2023 erhöll företaget ett nytt föreläggande avseende brand.

Taxonomirapportering

Specialfastigheter är rapporteringsskyldiga enligt EU:s taxonomi från och med räkenskapsåret 2025, i samband med att företaget börjar rapportera enligt CSRD. Taxonomin innehåller sex miljömål:

1. Begränsning av klimatförändringar
2. Anpassning till klimatförändringar
3. Hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser
4. Omställning till en cirkulär ekonomi
5. Förebyggande och begränsning av miljöföroreningar
6. Skydd och återställande av biologisk mångfald och ekosystem

Bedömning av överensstämmelse med taxonomiförordningen

Från och med räkenskapsåret 2023 rapporterar Specialfastigheter frivilligt hur stor andel av bolagets verksamhet som omfattas av taxonomin (eng. eligible).

Hela Specialfastigheters verksamhet återfinns i sektorn för bygg och fastighet, sektor 7. Merparten av bolagets omsättning och drift kommer från den ekonomiska aktiviteten 7.7, *Förvärv och ägande av byggnader*.

För att vara förenlig med taxonomin ska den ekonomiska aktiviteten väsentligt bidra till minst ett miljömål, samt utföras i linje med så kallade

minimiskyddsåtgärder (eng. minimum safeguards). Dessutom ska aktiviteten inte orsaka betydande skada (eng. Do no significant harm, DNSH) på något av de andra miljömålen. Då taxonomirapportering ännu inte är obligatorisk för Specialfastigheter, redovisas för räkenskapsår 2024 hur stor andel av bolagets verksamhet som omfattas av taxonomin.

De taxonominyckeltal som Specialfastigheter redovisar för 2024 är andel av omsättning, andel av kapitalutgifter samt andel av driftutgifter från produkter och tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som omfattas av taxonomin. Specialfastigheters kärnverksamhet och huvudsakliga omsättning avser hyresintäkter, vilka ingår i den ekonomiska aktiviteten 7.7 Förvärv och ägande av byggnader.

Tabellen presenterar Specialfastigheters nyckeltal för räkenskapsåret 2024 utifrån följande definitioner av omsättning, driftutgifter (OpEx) och kapitalutgifter (CapEx):

Nyckeltal för omsättning har definierats som intäkter från fastighetsförvaltningen i koncernens rapport över totalresultat. Omsättningen omfattar totala hyresintäkter och följer den definition av omsättning som anges i redovisningsdirektivet (2013/47EU) om årsbokslut och koncernredovisning. Omsättningen omfattar totala hyresintäkter samt övriga intäkter, exkluderat för övriga intäkter från media samt eventuella skadestånd.

Driftutgifter (OpEx) omfattar koncernens direkta kostnader som krävs för säkerställande av tillgångens fortlöpande och ändamålsenliga funktion. Driftutgifter av byggnadsreparationer som inte har aktiverats i koncernen, samt löpande underhåll. Kostnader för energianvändning är exkluderade. Motsvarar rubriken Underhåll i resultaträkningen. Kapitalutgifter (CapEx) utgår ifrån samma definition som IFRS och omfattar ny-, till-, och ombyggnader, övriga värdehöjande investeringar utifrån IAS 40 Förvaltningsfastigheter.

Före avskrivningar, upp- och nedskrivningar samt undantaget verkligt värde. Vidare ingår materiella (IAS 16), immateriella tillgångar (IAS 38) samt tillkommande Nyttjanderätter enligt IFRS 16 Leasing. Goodwill inkluderas inte i de immateriella tillgångarna. Det innebär att nyckeltal för kapitalutgifter totalt består av samtliga investeringar. Andelen som omfattas av taxonomin är hänförligt till investeringar i fastigheter som hyrs ut externt.

	Jan–dec 2024 (Mkr)	Jan–dec 2023 (Mkr)	Andelen ekonomiska verksamheter som omfattas av taxonomin (%)	Andelen ekonomiska verksamheter som inte omfattas av taxonomin (%)
Omsättning	3 343	2 860	100	0
Driftutgifter (OpEx)	112	97	100	0
Kapitalutgifter (CapEx)	5 838	5 751	100	0

Då taxonomirapportering ännu inte är obligatorisk för Specialfastigheter, redovisas endast hur stor andel av bolagets verksamhet som omfattas av taxonomin. De taxonominyckeltal som redovisas för perioden i tabellen ovan är andel av omsättning, andel av kapitalutgifter (CapEx) samt andel av driftutgifter (OpEx) från produkter och tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som omfattas av taxonomin.

Innehållsförteckning enligt GRI

Specialfastigheter redovisar sitt hållbarhetsarbete i enlighet med GRI Standards 2021 för räkenskapsåret 2024, det vill säga för perioden 1 januari 2024 till 31 december 2024.

GRI 1: Foundation 2021 har använts vid upprättande av redovisningen men ingen av GRI:s sektorstandarder (eftersom det inte finns någon för fastigheter ännu).

GRI-standard	Upplysning	Upplysningens namn	Sidhänvisning	Avsteg		Förklaring
				Avsteg från krav	Skäl	
Generella upplysningar						
Organisationen och redovisningsprinciper						
	2-1	Detaljer om organisationen	36, 37			
	2-2	Enheter inkluderade i organisationens hållbarhetsrapportering	36			
	2-3	Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson	92			
	2-4	Återgivning av information	92, 96			
	2-5	Externt bestyrkande	112			
Aktiviteter och anställda						
	2-6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser	12, 22, 27, 30, 31			
	2-7	Anställda	34, 37, 103–104			
	2-8	Andra anställda		Information om anställda hos leverantörer eller konsulter saknas.		
Styrning						
	2-9	Sammansättning och struktur för styrning	44–51			
	2-10	Nominering och val för högsta styrande organ	44			
	2-11	Ordförande för högsta styrande organ	44			
	2-12	Styrande organs roll i översyn och hantering av påverkan	44–51, 92			
	2-13	Delegering av beslutsfattande för hantering av påverkan	46–47, 92			

GRI-standard	Uppllysning	Upplysningens namn	Sidhänvisning	Avsteg		
				Avsteg från krav	Skäl	Förklaring
	2-14	Högsta styrande organets roll i hållbarhetsredovisning	92			
	2-15	Intressekonflikter	44–45, 48–49			
	2-16	Kommunikation av kritiska angelägenheter	46–47	Avsteg görs mot 2-16 b. typ av incidenter.	Sekretessbegränsning	Typ av incidenter kan inte redovisas av säkerhetsskäl
	2-17	Den samlade kunskapen hos det högsta styrande organet	45, 92			
	2-18	Utvärdering av det högsta styrande organets prestation	46			
	2-19	Ersättningspolicy	45, 65	Avsteg från 2-19 b	Inte applicerbart	Specialfastigheter har inga incitamentsprogram och därmed inga hållbarhetskriterier
	2-20	Process för att fastställa ersättningar	45			
	2-21	Årligt totalt kompensationsförhållande	104			
Strategi, policyer och praxis						
	2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling	7, 43			
	2-23	Värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande	2, 32–34, 39–40, 44–47, 102–104			
	2-24	Förankring av värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande	7, 29, 31, 34, 35, 39, 94, 101, 103–106			
	2-25	Processer för att avhjälpa negativ påverkan	19, 30–33, 38, 92, 101–104			
	2-26	Mekanismer för rådgivning och rapportering av angelägenheter för organisationen	32–33, 39, 101–104			
	2-27	Efterlevnad av lagar och förordningar	104			
	2-28	Medlemskap i organisationer	32, 92			
Intressentengagemang						
	2-29	Metod för intressentengagemang	21, 32–34, 37, 44, 92, 94, 99			
	2-30	Kollektivavtal	104			

GRI-standard	Upplysning	Upplysningens namn	Sidhänvisning	Avsteg		Förklaring
				Avsteg från krav	Skäl	
GRI 3: Väsentliga frågor 2021						
	3-1	Process för att fastställa väsentliga frågor	92-93			
	3-2	Lista på väsentliga frågor	93			
SPECIFIKA UPPLYSNINGAR						
GRI 200: Ekonomi						
GRI 205: Anti-korruption 2016						
	3-3	Styrning av väsentliga frågor	3, 32, 39, 40, 93, 104			
	205-3	Bekräftade korruptionsincidenter och vidtagna åtgärder	33, 104			
SPECIFIKA UPPLYSNINGAR						
GRI 300: Miljö						
GRI 301: Material 2016						
	3-3	Styrning av väsentliga frågor	92, 100			
		Andel förnybart material i nyproduktion (egen indikator)	100			
GRI 302: Energi 2016						
	3-3	Styrning av väsentliga frågor	92, 94, 96			
	302-1	Energianvändning inom den egna organisationen	96			
	CRE-1	Användning av energi i byggnader	20			
GRI 303: Vatten och avloppsvatten 2018						
	3-3	Styrning av väsentliga frågor	92, 98			
GRI 304: Biologisk mångfald 2016						
	3-3	Styrning av väsentliga frågor	92, 99			
	304-4	IUCNs rödlistade arter och arter på den nationella bevarandelistan med livsmiljöer i områden som drabbats av verksamheten	99	Redovisningen inkluderar resultatet av naturvärdesinventeringar som genomförts under 2024	Information ofullständig	Arbetet är under utveckling

GRI-standard	Upplysning	Upplysningens namn	Sidhänvisning	Avsteg		Förklaring
				Avsteg från krav	Skäl	
GRI 305: Utsläpp 2016						
	3-3	Styrning av väsentliga frågor	92, 94			
	305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (scope 1)	96	Avsteg görs från 305-1 b, då typ av växthusgasutsläpp inte redovisas, och c, då biogena utsläpp inte redovisas. Avsteg görs även för utsläpp från reservkraft som inte redovisas	Information ofullständig	Tillförlitliga data om typ av utsläpp finns idag inte tillgängligt
	305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 2)	96			
	305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 3)	96-97	Avsteg görs från 305-3 b, då typ av växthusgasutsläpp inte redovisas, och c, då biogena utsläpp inte redovisas	Information ofullständig	Tillförlitliga data om typ av utsläpp finns idag inte tillgängligt
	CRE-3	Utsläpp av växthusgaser från byggnader	97			
GRI 306: Avfall 2020						
	3-3	Styrning av väsentliga frågor	92, 100			
	306-3	Genererat avfall	100	Omfattar inte total mängd genererat avfall och inte uppdelat på fraktion	Information ofullständig	Bristande statistik från byggprojekt
GRI 308: Bedömning av leverantörer utifrån miljökriterier 2016						
	3-3	Styrning av väsentliga frågor	27, 33, 92, 102-103			
	308-1	Nya leverantörer som granskats enligt miljökriterier	33, 103	Avsteg görs från 308-1 a	Information ofullständig	Bedömningen är inte en regelrätt due diligence då granskningen sker som en del av avtalsprocessen och revision sker av redan kontrakterade leverantörer

GRI-standard	Upplysning	Upplysningens namn	Sidhänvisning	Avsteg		Förklaring
				Avsteg från krav	Skäl	
SPECIFIKA UPPLYSNINGAR						
GRI 400: Socialt						
GRI 403: Hälsa och säkerhet 2018						
	3-3	Styrning av väsentliga frågor	92, 101, 102			
	403-1	Arbetsmiljöledningssystem	34, 39, 101, 102			
	403-2	Riskidentifiering, riskbedömning och incidentundersökning	34, 39, 101, 102			
	403-3	Arbetshälsovårdstjänster	34, 101			
	403-4	Medarbetardeltagande, konsultation och kommunikation gällande hälsa och säkerhet	101			
	403-5	Träning och utbildning gällande hälsa och säkerhet	34, 101			
	403-6	Främjande av medarbetares hälsa	34, 101			
	403-7	Förebyggande och hantering av hälso- och säkerhetspåverkan på arbetsplatsen direkt kopplade till affärsrelationer	32, 101–102			
	403-9	Arbetsrelaterade skador	101, 102	Avsteg görs från b. v., antalet arbetstimmar hos leverantörer och konsulter	Information är inte tillgänglig	Bolaget har inte tillgång till informationen
GRI 405: Mångfald och lika möjligheter 2016						
	3-3	Styrning av väsentliga frågor	92, 102–104			
	405-1	Mångfald i ledningar och bland medarbetare	34, 65–66, 103–104			
GRI 414: Bedömning av leverantörer utifrån sociala kriterier 2016						
	3-3	Styrning av väsentliga frågor	33, 92–93, 103			
	414-1	Nya leverantörer som granskats enligt sociala kriterier	33, 103	Bedömningen är inte en regelrätt due diligence då granskningen sker som en del av avtalsprocessen och revision sker av redan kontrakterade leverantörer	Informationen ofullständig	Vi bedömer främst våra avtalsleverantörer. En process för due diligence är under utveckling

TCFD-index

Task Force on Climate Related Financial Disclosures (TCFD) har utvecklat ett ramverk som syftar till att vägleda organisationer i arbetet med att identifiera och rapportera finansiella risker och möjligheter som klimatförändringarna och övergången till ett samhälle med krav på lägre koldioxidutsläpp innebär. Det ska ge en beskrivning av bolagets styrning och strategi

kring klimatfrågan och risker och möjligheter förknippade med den.

I denna års- och hållbarhetsredovisning återfinns Specialfastigheters TCFD-rapportering som beskriver hur företaget strategiskt arbetar med klimatrelaterade risker och möjligheter. Ambitionen är att fortsätta utveckla klimatarbetet i enlighet med TCFD:s rekommendationer.

Uppllysning	Sidhänvisning
STYRNING	
A) Beskrivs styrelsens tillsyn av klimatrelaterade risker och möjligheter.	Sid 38–40, 45–47
B) Beskriv ledningens roll i bedömningen och hanterandet av klimatrelaterade risker och möjligheter.	Sid 38–40, 46–47, 92
STRATEGI	
A) Beskriv klimatrelaterade risker och möjligheter organisationen har identifierat på kort, medellång och lång sikt.	Sid 38–40, 93–95
B) Beskriv effekten av klimatrelaterade risker och möjligheter på organisationens affär, strategi, och ekonomisk planering.	Sid 95
C) Beskriv motståndskraften av organisationens strategi, genom att beakta olika klimatrelaterade scenarier, inklusive en 2 ° C eller lägre scenario.	Sid 19, 39–40, 95
RISKHANTERING	
A) Beskriv organisationens processer för att identifiera och bedöma klimatrelaterade risker.	Sid 19, 38–40
B) Beskriv organisationens processer för att hantera klimatrelaterade risker.	Sid 19, 38–40
MÄTVÄRDEN & MÅL	
A) Beskriv de mätvärden som används av organisationen för att bedöma klimatrelaterade risker och möjligheter i linje med organisationens strategi och process för riskhantering.	Sid 38–40, 92–95
B) Beskriv Scope 1, Scope 2, och, om lämpligt, Scope 3 utsläpp av växthusgaser, och kopplade risker.	Sid 29–31, 38–40, 94–97
C) Beskriv de mål som används av organisationen för att hantera klimatrelaterade risker och möjligheter och prestation mot mål.	Sid 29–31, 96–97

Bestyrkanderapport

Revisors rapport över översiktlig granskning av Specialfastigheter i Sverige Aktiebolags hållbarhetsredovisning samt yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten.

Till bolagsstämman i Specialfastigheter i Sverige Aktiebolag, organisationsnummer 556537-5945.

Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen och ledningen i Specialfastigheter i Sverige Aktiebolag ("Specialfastigheter") att översiktligt granska Specialfastigheters hållbarhetsredovisning för år 2024. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sidan 36 i detta dokument. Den lagstadgade hållbarhetsrapporten definieras på sidan 36. Inom ramen för vårt uppdrag, och detta uttalande, har inte avsnittet EUs taxonomi på sidan 105 inkluderats.

Styrelsens och företagsledningens ansvar

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen inklusive den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier respektive årsredovisningslagen enligt den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024. Kriterierna framgår på sidan 106 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning och lämna ett yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Vårt uppdrag är begränsat till historisk information och inkluderar inte framåtriktad information.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 (omarbetad) Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. Vi har utfört vår granskning avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med FAR:s rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. En översiktlig granskning och en granskning enligt RevR 12 har en

annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar ISQM 1 (International Standard on Quality Management), som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Specialfastigheter enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning och granskning enligt RevR12 gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en

översiktlig granskning och granskning enligt RevR12 har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning av hållbarhetsredovisningen utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterierna, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen.

Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för våra uttalanden nedan.

Uttalanden

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan av styrelsen och företagsledningen angivna kriterierna.

En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor



Övrigt

Fastighetsbestånd

Benämning	Ort	Kommun	Antal byggnader	Tomt areal kvm	Ägd LOA kvm
Asptuna	Norsborg	BOTKYRKA	21	125 582	6 169
Beateberg	Trångsund	HUDDINGE	6	26 584	5 872
Berga	Helsingborg	HELSINGBORG	9	31 077	7 541
Bergnäset Luleå	Luleå	LULEÅ	4	22 000	3 949
Bergsjön	Göteborg	GÖTEBORG	7	18 680	4 284
Bergsmansgården	Fjugesta	LEKEBERG	7	21 400	3 452
Bondsjö	Härnösand	HÄRNÖSAND	0	35 441	0
Borås	Borås	BORÅS	10	55 720	8 024
Brättegården	Vänersborg	VÄNERSBORG	17	98 300	5 047
Brinkeberg	Vänersborg	VÄNERSBORG	3	48 049	7 412
Bårhult	Landvetter	HARRYDA	0	20 361	0
Bärby	Uppsala	UPPSALA	21	191 907	7 966
Ekebylund	Rosersberg	SIGTUNA	7	12 180	2 245
Eknäs	Enköping	ENKÖPING	12	65 870	4 592
Eneröda	Malmö	MALMÖ	0	13 097	0
Fagared	Lindome	MÖLNDAL	16	378 805	7 252
Flygvapenmuseum	Linköping	LINKÖPING	6	71 853	17 582
FOI Umeå	Umeå	UMEÅ	4	290 535	13 575
Folåsa	Vikingstad	LINKÖPING	23	153 604	8 479
Formgivaren	Solna	SOLNA	1	9 169	34 967
Fortunagården	Värnamo	VÄRNAMO	7	19 043	3 337
Fosie	Malmö	MALMÖ	4	33 109	10 024
Färingsö	Svartsjö	EKERÖ	7	47 559	4 883
Färöarna	Kista	STOCKHOLM	1	6 559	24 658
Gävle	Gävle	GÄVLE	5	40 113	7 929
Granhult	Ramsberg	LINDESBERG	9	37 222	2 161
Gruvberget	Åmotsbruk	BOLLNÄS	32	106 054	4 576
Gudhem	Gudhem	FALKÖPING	20	217 084	10 914
Hall	Södertälje	SÖDERTÄLJE	18	588 803	34 261
Halldalen	Södertälje	SÖDERTÄLJE	36	590 547	8 496
Halmstad	Halmstad	HALMSTAD	5	42 579	5 457
Haparanda	Haparanda	HAPARANDA	7	21 631	4 366

¹ Del av Rödjan

Benämning	Ort	Kommun	Antal byggnader	Tomt areal kvm	Ägd LOA kvm
Hessleby	Mariannelund	EKSJÖ	15	500 060	7 189
Hinseberg	Frövi	LINDESBERG	18	372 932	13 639
Horngåddan	Borås	BORÅS	0	8 056	0
Hornö	Enköping	ENKÖPING	16	398 223	4 099
Huddinge	Huddinge	HUDDINGE	1	8 016	8 970
Häkte Borås	Borås	BORÅS	0	5 202	0
Hällby	Kvicksund	ESKILSTUNA	23	258 596	12 025
Hässleholm	Hässleholm	HÄSSLEHOLM	4	16 116	7 865
Högkvarteret	Stockholm	STOCKHOLM	5	24 610	41 000
Högsbo	Västra Frölunda	GÖTEBORG	8	35 588	10 366
Johannisberg	Kalix	KALIX	12	128 570	6 599
Kalmar	Kalmar	KALMAR	3	4 857	2 984
Karlskoga	Karlskoga	KARLSKOGA	11	79 485	7 687
Karlsvik	Höör	HÖÖR	13	96 879	3 606
Klarälvsgården	Deje	FORSHAGA	7	243 800	2 755
Kolpenäs	Södertälje	SÖDERTÄLJE	0	4 028	0
Konstnären	Solna	SOLNA	0	7 560	0
Kristallen	Lund	LUND	1	2 647	10 423
Kristianstad Vä	Kristianstad	KRISTIANSTAD	6	43 019	7 068
Kronoberg	Stockholm	STOCKHOLM	7	42 358	163 000
Kumla	Kumla	KUMLA	37	520 310	54 499
Lejonet	Luleå	LULEÅ	2	10 596	21 800
Ljungaskog	Örkelljunga	ÖRKELLJUNGA	17	281 202	6 592
Ljungbacken	Uddevalla	UDDEVALLA	25	272 091	8 995
Ljustadalen	Sundsbruk	SUNDSVALL	4	37 555	1 371
Luleå	Luleå	LULEÅ	8	41 085	6 295
Lunden	Lund	LUND	1	26 391	4 621
Långanäs	Eksjö	EKSJÖ	27	434 995	8 659
Mariefred	Mariefred	STRÅNGNÄS	17	150 080	8 290
Mariestad ¹	Mariestad	MARIESTAD	0	0	0
Nereby	Härestad	KUNGÄLV	17	162 660	3 469
Norrtälje	Norrtälje	NORRTÄLJE	18	191 228	18 588

Benämning	Ort	Kommun	Antal byggnader	Tomt areal kvm	Ägd LOA kvm
Nya Saltvik	Härnösand	HÄRNÖSAND	10	295 597	23 911
Nyköping	Nyköping	NYKÖPING	5	23 144	9 517
Rebecka	Skå	EKERÖ	23	220 995	6 564
Renforsen	Vindeln	VINDELN	6	32 056	2 406
RMV Göteborg ¹	Hisings Backa	GÖTEBORG	0	0	0
RPK Göteborg	Hisings Backa	GÖTEBORG	1	25 417	4 462
Runnagården	Örebro	ÖREBRO	9	77 522	4 273
Ryds Brunn	Ryd	TINGSRYD	7	21 620	4 852
Råby	Lund	LUND	4	0	3 770
Rådhuset	Stockholm	STOCKHOLM	1	13 595	22 765
Räddningsskolan Revinge	Södra Sandby	LUND	22	472 000	17 912
Räddningsskolan Sandö	Sandöverken	KRAMFORS	38	433 348	30 936
Rällsögården	Kopparberg	LJUSNARSBERG	19	1 297 250	6 655
Rödjan	Mariestad	MARIESTAD	11	496 720	12 900
Sagsjön	Lindome	MÖLNDAL	6	60 000	8 962
Skänninge	Skänninge	MJÖLBY	23	172 008	24 500
Skenäs	Vikbolandet	NORRKÖPING	17	1 637 649	12 933
Skogome	Hisings Backa	GÖTEBORG	15	295 699	14 504
Stigby	Visingsö	JÖNKÖPING	17	78 146	7 178
Storboda	Rosersberg	SIGTUNA	6	88 466	6 536

Benämning	Ort	Kommun	Antal byggnader	Tomt areal kvm	Ägd LOA kvm
Sundbo	Fagersta	FAGERSTA	28	386 758	9 617
Svartsjö	Svartsjö	EKERÖ	12	47 688	7 157
Svartsjö Bostäder	Svartsjö	EKERÖ	7	7 000	909
Sörbyn	Hörnefors	UMEÅ	25	861 265	12 520
Tegeludden	Stockholm	STOCKHOLM	1	3 504	14 812
Tidaholm	Tidaholm	TIDAHOLM	22	536 363	21 835
Tillberga	Västerås	VÄSTERÅS	11	64 251	15 508
Tre Vapen	Stockholm	STOCKHOLM	3	94 224	66 458
Tygelsjö	Tygelsjö	MALMÖ	21	120 662	12 323
Tysslinge	Södertälje	SÖDERTÄLJE	10	174 795	5 592
Täby	Täby	TÄBY	3	25 288	4 286
Umeå	Umeå	UMEÅ	8	38 034	7 020
Vemyra	Sollefteå	SOLLEFTEÅ	12	173 400	4 209
Ystad	Ystad	YSTAD	8	59 550	11 623
Åby	Uppsala	UPPSALA	22	134 363	4 540
Åstorp	ÅSTORP	ÅSTORP	2	17 939	4 895
Älvgården	Hedemora	HEDEMORA	20	75 600	6 995
Österåker	Åkersberga	ÖSTERÅKER	6	405 000	10 279
Östfora	Järlåsa	UPPSALA	9	112 790	3 507
Öxnevalla	Öxnevalla	MARK	15	114 641	6 571

¹ Del av Skogome

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 förvaltnings-

fastigheternas 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.

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.

Nettolåneskuld

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

Operativt kapital

Eget kapital plus nettolåneskuld.

Räntetäckningsgrad, kassaflödesbaserad, ggr

Driftöverskott minus kostnader för central administration (utifrån rullande tolv) samt kassaflödespåverkande finansiella intäkter, dividerat med kassaflödespåverkande finansiella kostnader. Räntetäckningsgrad är ett finansiellt mått som visar hur många gånger företaget klarar av att betala sina räntor och därmed för att belysa hur känsligt resultatet är för ränteförändringar.

Rörelseresultat

Driftöverskott minus kostnader för centraladministration.

Soliditet, %

Eget kapital på balansdagen i procent av balansomslutningen. Soliditeten visar bolagets kapitalprofil och i hur hög grad bolaget finansierar sig med eget kapital.

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Hyra per kvadratmeter, kr

Årshyra dividerat med uthyrningsbar lokalarea i kvadratmeter vid årets utgång.

LOA, kvm

Beräknad uthyrningsbar lokalarea i kvadratmeter.

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

Driftutgifter (OpEx)

Driftutgifter (OpEx) omfattar koncernens direkta kostnader som krävs för säkerställande av tillgångens fortlöpande och ändamålsenliga funktion. Driftutgifter av byggnadsreparationer som inte har aktiverats i koncernen, samt löpande underhåll. Kostnader för energianvändning är exkluderade. Motsvarar rubriken Underhåll i resultaträkningen.

Gröna obligationer

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

Kapitalutgifter (CapEx)

Kapitalutgifter (CapEx) utgår ifrån samma definition som IFRS och omfattar ny-, till-, och ombyggnader, övriga värdehöjande investeringar utifrån IAS 40 Förvaltningsfastigheter. Före avskrivningar, upp- och nedskrivningar samt undantaget verkligt värde. Vidare ingår materiella (IAS 16), immateriella tillgångar (IAS 38) samt tillkommande Nyttjanderätter enligt IFRS 16 Leasing. Goodwill inkluderas inte i de immateriella tillgångarna. Det innebär att nyckeltal för kapitalutgifter

totalt består av årets investeringar som har aktiverats i balansräkningen. Andelen som omfattas av taxonomin är hänförligt till investeringar i fastigheter som hyrs ut externt.

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.

Nyckeltal för omsättning

Dessa nyckeltal har definierats som totala intäkter i koncernens rapport över totalresultat. Omsättningen omfattar totala hyresintäkter och följer den definition av omsättning som anges i redovisningsdirektivet (2013/47EU) om årsbokslut och koncernredovisning. Omsättningen omfattar totala hyresintäkter samt övriga intäkter, exkluderat för övriga intäkter från media samt eventuella skadestånd.

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 ytterligare möjlighet till utvärdering av bolagets resultat.

Eftersom alla bolag inte beräknar de finansiella måtten på samma sätt är dessa mått inte alltid jämförbara med mått som används av andra bolag.

Koncernens Flerårsöversikt, MSEK

Direktavkastning, %	2024	2023	2022	2021	2020
Driftöverskott	2 412	2 049	1 731	1 791	1 735
Förvaltningsfastigheters genomsnittliga verkliga värde (IB + UB/2 motsvarande period) ¹	46 928	38 983	34 986	31 690	29 618
Direktavkastning, %	5,1	5,3	4,9	5,7	5,9
¹ Inkluderar fastigheter som innehas för försäljning					
Överskottsgrad, %	2024	2023	2022	2021	2020
Driftöverskott	2 412	2 049	1 731	1 791	1 735
Intäkter från fastighetsförvaltning	3 502	3 063	2 456	2 464	2 393
Överskottsgrad, %	68,9	66,9	70,5	72,7	72,5
Räntetäckningsgrad, kasseflödesbaserad, ggr	2024	2023	2022	2021	2020
Driftöverskott	2 412	2 049	1 731	1 791	1 735
minus kostnader för central administration	-121	-96	-72	-58	-56
Rörelseresultat	2 291	1 954	1 659	1 733	1 679
plus Finansiella intäkter (kassaflödespåverkande)					
Totala finansiella intäkter	162	335	108	53	80
avgår Kursvinst bostadsobligationer	-50	-133	-	-	-
avgår Kursvinst utlandslån	-51	-162	-	-	-57
avgår Positiv värdeförändring finansiella derivat utlandslån	-	-	-90	-41	-
	2 352	1 994	1 678	1 745	1 701

¹ Inkluderar fastigheter som innehas för försäljning

	2024	2023	2022	2021	2020
Dividerat med finansiella kostnader (kassaflödespåverkande)					
Totala finansiella kostnader	739	663	426	193	217
avgår Negativ värdeförändring finansiella derivat utlandslån	-51	-162	-	-	-
avgår Kursförlust bostadsobligationer	-	-	-100	-10	-
avgår Kursförlust utlandslån	-	-	-90	-41	-
avgår Aktiverad räntekostnad projekt	179	128	37	8	6
Dividerat med finansiella kostnader (kassaflödespåverkande)	868	629	273	151	222
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	3,2	6,1	11,6	7,6
Justerad avkastning eget kapital, %	2024	2023	2022	2021	2020
Periodens resultat efter skatt	4 822	1 020	-142,9	2 999,5	888
Återläggning av Värdeförändringar fastigheter	-4 486	188	1 722,6	-2 147,3	459
Återläggning av Värdeförändringar derivat	117	141	-210,3	-31,9	-56
Återläggning tillhörande skatt	900	-68	-312	449	-83
	1 354	1 282	1 058	1 269	1 208
I förhållande till genomsnittligt eget kapital (IB + UB/2 motsvarande period)	17 458	14 538	14 416	13 607	12 227
Justerad avkastning eget kapital, %	7,8	8,8	7,3	9,3	9,9
Avkastning på justerat operativt kapital, %	2024	2023	2022	2021	2020
Resultat före skatt	6 082	1 296	-172	3 772	1 139
Återläggning av realiserade värdeförändringar fastighet	-4 486	188	1 723	-2 147	459
Återläggning av realiserade värdeförändring finansiella instrument	117	140	-210	-32	-56
Återläggning av finansnetto (finansiella intäkter och kostnader)	578	328	318	141	137
	2 290	1 952	1 659	1 733	1 678

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettolåneskuld:					
Bruttolåneskuld (Obligationslån, Företagscertifikat samt leasingskuld)	29 785	24 911	20 343	15 619	14 282
avgår Leasingskuld	-42	-33	-35	-	-
avgår Likvida medel	-293	-345	-385	-256	-57
avgår Kortfristiga lånefordringar Bostadsobligationer	-	-295	-294	-86	-2
avgår Bostadsobligationer	-3 442	-2 350	-2 124	-1 304	-1 128
Summa Nettolåneskuld	26 007	21 887	17 505	13 973	13 096
Eget kapital genomsnitt (IB+UB)/2 motsvarande period	17 478	14 538	14 416	14 804	12 408
Summa justerat operativt kapital	43 485	36 425	31 921	28 777	25 504
Dividerat med genomsnittligt operativt kapital (eget kapital och nettolåneskuld)					
Avkastning på justerat operativt kapital, %	5,3	5,4	5,2	6,0	6,6
Belåningsgrad, %	2024	2023	2022	2021	2020
Långfristiga räntebärande skulder	25 889	20 593	15 403	10 517	10 309
Kortfristiga räntebärande skulder	3 896	4 318	4 940	5 285	4 000
Summa räntebärande skulder (bruttolåneskuld)	29 785	24 911	20 343	15 802	14 309
avgår Leasingskuld	-42	-33	-	-	-
avgår Likvida medel	-293	-346	-384	-257	-2
avgår Kortfristiga lånefordringar Bostadsobligationer	-	-295	-295	-	-
avgår Långfristiga lånefordringar Bostadsobligationer	-3 442	-2 350	-2 124	-1 304	-824
Summa Nettolåneskuld	26 007	21 887	17 540	14 241	13 483
Förvaltningsfastigheter verkligt värde ¹	52 050	41 755	36 210	33 761	29 618
Nettolåneskuld i förhållande till förvaltningsfastigheter, %	50,0	52,4	48,4	42,2	45,5
¹ Inkluderar fastigheter som innehas för försäljning					
Soliditet, %	2024	2023	2022	2021	2020
Justerat eget kapital	19 869	15 047	14 027	14 804	12 409
Balansomslutning	57 534	46 372	40 123	36 157	31 454
Eget kapital i förhållande till balansomslutning, %	34,5	32,4	35,0	40,9	39,5

Rapporttillfällen och årsstämma

Årsstämma

28 april 2025, i Stockholm samt digitalt

Rapporttillfällen

Delårsrapport januari–mars 2025

28 april 2025

Delårsrapport januari–juni 2025

17 juli 2025

Delårsrapport januari–september 2025

21 oktober 2024

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

Örebro

Besöksadress:

Trädgårdsgatan 14

702 12 Örebro

Telefon: 010-788 62 00

info@specialfastigheter.se

www.specialfastigheter.se

[www.linkedin.com/company/](https://www.linkedin.com/company/specialfastigheter-sverige-ab)

[specialfastigheter-sverige-ab](https://www.linkedin.com/company/specialfastigheter-sverige-ab)

