

SPECIALFASTIGHETER  
DELÅRSRAPPORT  
JANUARI – SEPTEMBER 2025

Q3 2025



**SPECIALFASTIGHETER**  
EN SÄKER VÄRD

# Delårsrapport januari–september 2025

## Väsentliga händelser under och efter kvartalet

- I början av kvartalet ingick bolaget avtal om att avyttra ett antal fastigheter med uthyrningsbar area om cirka 79 500 kvm och köpeskillingen uppgår till 1,4 miljarder kronor. Frånträde sker i oktober 2025.
- Under sommaren togs ett första spadtag för ett nytt polishus i Borås. När huset står klart 2028 kommer det ha en area på cirka 18 000 kvm.
- I september togs även ett första spadtag för en kriminalvårdsanstalt söder om Kalmar, den första helt nya anstalten som byggs i Sverige på många år. Anstalten ska tas i drift 2030 och får en sammanlagd yta om cirka 43 000 kvm.

## Januari–september 2025

- Totala intäkter** ökade med 15 % till 2 853 (2 488) Mkr
- Förvaltningsresultatet** ökade med 15 % till 1 569 (1 360) Mkr
- Orealiserade värdeförändringar på fastigheterna** uppgick till -671 (727) Mkr och värdeförändringarna på finansiella instrument uppgick till -110 (-234) Mkr
- Periodens resultat efter skatt** uppgick till 558 (1 461) Mkr
- Bedömt marknadsvärde förvaltningsfastigheter** minskade till 44 871 (51 915) Mkr
- Bedömt marknadsvärde inklusive fastigheter till försäljning** ökade till 53 156 (52 050) Mkr

Intäkter, Mkr

# 2 853

2 488 Mkr Q3 2024

Överskottsgrad, %

# 70,0

68,3 % Q3 2024

Marknadsvärde, Mkr

# 44 871

51 915 Mkr 2024-12-31

## Specialfastigheter i sammandrag

	Jan-sept 2025	Jan-sept 2024	Okt 2024-sept 2025	Helår 2024
Totala intäkter, Mkr	2 853	2 488	3 867	3 502
Förvaltningsresultat, Mkr	1 569	1 360	1 923	1 713
Periodens resultat, Mkr	558	1 461	3 909	4 822
Investeringar inklusive fastighetsförvärv, Mkr	3 246	3 955	3 246*	5 824
Bedömt marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	44 871	46 422	44 871	51 915
Överskottsgrad, %	70,0	68,3	70,0	68,9
Direktavkastning, %	5,4	5,3	5,4	5,1
Uthyrningsgrad, %	97,9	98,0	97,9	98,1
Belåningsgrad, %	50,2	53,9	50,2	50,0
Räntetäckningsgrad, kassaflödesbaserad, ggr	2,9	2,6	2,9	2,7
Andel gröna obligationer, %	15,0	12,0	14,7	15,4

\*Balansposten redovisas inte rullande utan som en balanspost per 20250930

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

# Vd har ordet



Alexandra Laurén, vd

Specialfastigheter fortsätter sin stabila tillväxtresa. Liksom tidigare kvartal fortsätter våra hyresintäkter att öka. Tillväxten, 15 procent jämfört med motsvarande period föregående år, beror främst på att vi färdigställer nya byggnader och att våra kunder tillträder sina nya lokaler. Även överskottsgraden har förbättrats och uppgår nu till 70,0 (68,3) procent.

## Fastighetsförsäljningar

Under kvartalet har vi frånträtt fyra fastigheter som tidigare under året avyttrades till Fortifikationsverket, till ett värde av 1,3 miljarder kronor. Under sommaren ingick vi också avtal om att sälja ett antal fastigheter för kriminalvård respektive institutionsvård. Fastigheternas uthyrningsbara area uppgår till cirka 79 500 kvm och köpeskillingen till 1,4 miljarder kronor med frånträde 1 oktober. Försäljningarna skapar likviditet och möjliggör framtida investeringar i form av ny- och tillbyggnadsprojekt.

## Utveckling av fastighetsportföljen

Vi jobbar aktivt med utveckling av vår fastighetsportfölj och har en fortsatt stor beslutad

investeringsvolym om 33 miljarder kronor. Under kvartalet togs det första spadtaget för en ny kriminalvårdsanläggning söder om Kalmar. Det är den första helt nya anstalten som byggs i Sverige på många år. I Kalmar utvecklar vi flera byggnader med en sammanlagd yta om cirka 43 000 kvm och anläggningen planeras skapa cirka 430 nya anstaltsplatser. Målbilden är att fastigheten ska kunna tas i drift i början av 2030.

Vi färdigställer fler fastigheter för våra hyresgäster att tillträda. På anstalten Österåker har hus om sammanlagt cirka 4 000 kvm med 80 boenderum färdigställts och utbyggnaden av fastigheten fortsätter i flera kommande etapper. I slutet av kvartalet kunde vi också välkomna Rättsmedicinalverket till en helt nyuppförd byggnad om cirka 4 000 kvm i Skogome utanför Göteborg. Även på anstalten Sörbyn har en dellerans i kapacitetsutbyggnaden skett genom att ett nytt sysselsättningshus om 430 kvm blivit klart. Under perioden har ett hyresavtal med Migrationsverket för förvaret i Åstorp omförhandlats med en kontrakterad area om cirka 5 000 kvm.

## Rustade för att möta efterfrågan

Efterfrågan på säkerhetsfastigheter är fortsatt stor hos både befintliga och potentiella kunder. Vi ser därmed en stor möjlighet att kunna växa ytterligare för att även in i framtiden skapa stort värde för bolaget och samtidigt kunna möta våra hyresgästers ökade behov av lokaler på ett hållbart sätt. Vi har nu i kvartalet lanserat och påbörjat implementering av en ny organisationsstruktur för vår projektutvecklingsenhet för att på ett bättre sätt kunna möta vår stora investeringsvolym och tillväxt i nya projekt.

Specialfastigheter är på en utvecklingsresa och vi gör en successiv förflyttning i takt med att bolaget växer.

## Alexandra Laurén

Vd, Specialfastigheter Sverige AB

# Marknadsledande inom säkra fastigheter

## Kort om oss

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



## Vår affärsidé

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



## Vår vision

Säkra fastigheter för ett tryggare samhälle.

## Vår strategi

Vi har tre strategiska mål, att vara:

### Lönsamma

Marknadsmässig avkastning

> 5 %

Avkastning på justerat operativt kapital

### Föredömliga

Klimatresa, byggherre, arbetsgivare

0

Nettonoll klimatutsläpp 2045

### Marknadsledande

Marknadsledande inom säkra fastigheter

#1

Marknadsposition säkerhetsfastigheter

# Fastighetsinnehav

Specialfastigheter erbjuder specialanpassade lokaler för hyresgäster med skyddsvärd verksamhet och särskilda säkerhetskrav. Bolagets fastighetsportfölj värderades vid kvartalets utgång till 44,9 miljarder kronor, exklusive fastigheter till försäljning om 8,3 miljarder kronor. Den uthyrningsbara arean uppgår till cirka 1,2 miljoner kvm.

Fastigheterna finns spridda över landet, från Trelleborg i söder till Haparanda i norr, och driftas och förvaltas av en fastighetsorganisation uppdelad i fem fastighetsområden (FO). Uthyrningsgraden uppgår till 97,9 procent och den genomsnittliga återstående kontraktslängden är 12,6 år.

Fastigheter i mer än

60

kommuner

Uthyrningsbar area

1,2

miljoner kvadratmeter

Återstående kontraktstid

12,6

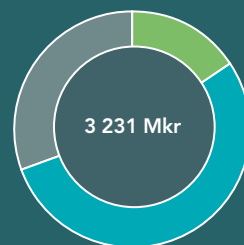
år i genomsnitt

Äger och förvaltar

173

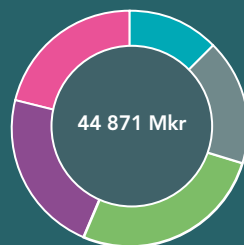
olika fastigheter

Kontrakterad hyra per affärsområde



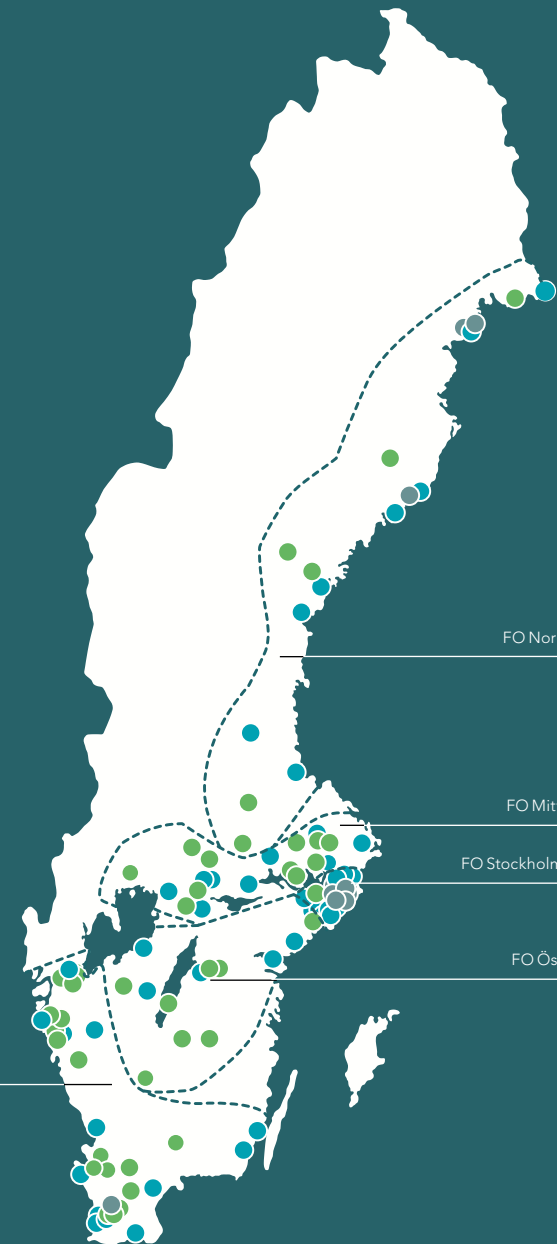
- Försvär och rättsväsende, 987 Mkr
- Kriminalvård, 1 734 Mkr
- Institutionsvård och övriga specialverksamheter, 510 Mkr

Fastighetsvärde per fastighetsområde (FO)



- FO Syd, 5 653 Mkr
- FO Öst, 7 727 Mkr
- FO Stockholm, 12 041 Mkr
- FO Mitt, 10 003 Mkr
- FO Norr, 9 447 Mkr

■ FO Syd



■ FO Norr

■ FO Mitt

■ FO Stockholm

■ FO Öst

# Beslutade investeringsprojekt

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

Specialfastigheter har ett större antal projekt avseende ny-, om- och tillbyggnad i planerings- och produktionsfas där beslutad investeringsvolym uppgick till ca 33 miljarder kronor vid periodens slut. Dessa investeringsprojekt befinner sig i olika faser, allt från tidigt skede och under planering till projekteringsfas som kommer att gå in i produktionsfas under nästa och kommande år eller i produktionsfas. Investeringar i projekt uppgick under perioden till närmare 3,2 miljarder kronor. Föregående räkenskapsår var totala investeringar 5,8 Mkr.

Under årets tredje kvartal har Kriminalvården tillträtt nya lokaler då hyresgrundande projekt färdigställdes på anstalterna Österåker och Sörbyn, om en sammanlagd lokalarea på 4 537 kvm. I Skogome utanför Göteborg har Rättsmedicinalverket (RMV) tillträtt en helt nyuppförd byggnad om 4 011 kvm.

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

## Storanstalt i Kalmar – ett av våra pågående projekt

**Status:** Projektering  
**Beräknat färdigställande:** 2030  
**Byggyta:** Cirka 43 000 kvm  
**Hyresgäst:** Kriminalvården

I maj 2023 tilldelades Specialfastigheter uppdraget att uppföra en ny kriminalvårdsanstalt i Kalmar, vilket blir en av de största investeringarna i fastighetsportföljen. Nybyggnationen sker i etapper och verksamheterna kommer att öppna efterhand. Anstalten planeras ha cirka 430 platser när den står färdig.



## Beslutade större investeringsprojekt

Projektname	Ort	Kund	Tillkommande area, kvm	Status	Beräknat projektavslut
KV Trelleborg	Trelleborg	Kriminalvården	78 000	Projektering	Q4 2031 <sup>1</sup>
KV Kalmar Syd	Kalmar	Kriminalvården	42 400	Projektering	Q2 2030 <sup>1</sup>
KV Skogome	Göteborg	Kriminalvården	31 600	Produktion	Q4 2028 <sup>1</sup>
Riksarkivet	Härnösand	Riksarkivet	30 600	Produktion	Q4 2025
KV Österåker	Österåker	Kriminalvården	21 700	Projektering/Produktion	Q2 2027 <sup>1</sup>
Nytt polishus Borås	Borås	Polismyndigheten	17 600	Produktion	Q2 2028
Nytt polishus Malmö	Malmö	Polismyndigheten	15 500	Produktion	Q2 2026
KV Mariestad	Mariestad	Kriminalvården	14 900	Projektering/Produktion	Q2 2027
KV Halmstad	Halmstad	Kriminalvården	12 600	Produktion	Q1 2027
KV Häkte Borås	Borås	Kriminalvården	9 800	Produktion	Q1 2026
KV Tidaholm	Tidaholm	Kriminalvården	6 950	Projektering/Produktion	Q2 2027 <sup>1</sup>
KV Ystad	Ystad	Kriminalvården	6 700	Projektering	Q1 2026
KV Umeå	Umeå	Kriminalvården	5 025	Projektering	Q1 2026
KV Skenäs	Norrköping	Kriminalvården	4 700	Projektering/Produktion	Q3 2026 <sup>1</sup>
KV Sörbyn	Umeå	Kriminalvården	4 600	Projektering/Produktion	Q4 2026 <sup>1</sup>
KV Rödjan	Mariestad	Kriminalvården	1 510	Projektering/Produktion	Q2 2026 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Etappvis inflyttning under produktionstiden

# Hållbart värdeskapande

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

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

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

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

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

## Aktuellt inom hållbarhetsområdet

- Specialfastigheter nominerades till "Årets samhällsbyggare i Västernorrland" med fastigheten Riksarkivet utanför Härnösand för att projektet, enligt motiveringen, bl a "bidrar till hållbar samhällsutveckling". Delar av Riksarkivet har byggts i trä, även stommen. Energisystemet baseras på biobaserad fjärrvärme, bergkyla och solceller. Målet är att Riksarkivet ska bli certifierat enligt Miljöbyggnad Guld.
- En av de stora hållbarhetsriskerna i bygg- och fastighetssektorn är korruption och det tydliggjordes även i Specialfastigheters dubbla väsentlighetsanalys. Bolaget jobbar kontinuerligt med förbättringar av arbetssätt för att minska riskerna. Specialfastigheter har blivit medlem i Institutet mot mutor (IMM) och under kvartalet har en ny obligatorisk utbildning lanserats.



# Koncernens resultaträkning

## Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	Jan-sept 2025	Jan-sept 2024	Helår 2024
Hysesintäkter	2 527	2 251	3 042
Övriga intäkter	326	237	460
<b>Totala intäkter</b>	<b>2 853</b>	<b>2 488</b>	<b>3 502</b>
Driftkostnader	-637	-568	-923
Underhåll	-59	-64	-112
Fastighetsskatt	-44	-41	-55
<b>Fastighetskostnader</b>	<b>-740</b>	<b>-673</b>	<b>-1 090</b>
<b>Driftöverskott</b>	<b>2 113</b>	<b>1 815</b>	<b>2 412</b>
Central administration	-124	-86	-121
Finansnetto	-420	-369	-578
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>1 569</b>	<b>1 360</b>	<b>1 713</b>
Resultat fastighetsförsäljningar	-2	0	0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter realiserade	-671	727	4 486
Värdeförändring finansiella instrument realiserade	-110	-234	-117
<b>Resultat före skatt</b>	<b>786</b>	<b>1 853</b>	<b>6 082</b>
Skatt	-228	-392	-1 260
<b>Periodens resultat</b>	<b>558</b>	<b>1 461</b>	<b>4 822</b>
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	558	1 461	4 822
Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare, SEK	279,00	730,50	2 411,00
<b>Övrigt totalresultat</b>			
Periodens resultat	558	1 461	4 822
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>558</b>	<b>1 461</b>	<b>4 822</b>
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	558	1 461	4 822

## Kommentarer resultaträkning

### Totala intäkter 2 853 (2 488) Mkr

Hysesintäkterna ökade med 12 procent till 2 527 (2 251) Mkr, vilket främst är hänförligt till färdigställda projekt med lokaler för uthyrning till Kriminalvården. Övriga intäkter ökade till 326 (237) Mkr, förklarar av högre volym avseende kundanpassningar i stora projekt.

### Fastighetskostnader -740 (-673) Mkr

Fastighetskostnaderna ökade med 69 Mkr, vilket förklaras av en högre volym av kundanpassningar i stora projekt och en växande fastighetsportfölj.

### Driftöverskott 2 113 (1 815) Mkr

Ökade hyresintäkter bidrog till ett förbättrat driftöverskott. Driftöverskottet ökade med 16 procent och överskottsgraden ökade till 70,0 (68,3) procent.

### Finansnetto -420 (-369) Mkr

Förändringen i finansnettot är hänförlig till ökade räntekostnader på grund av högre skuldvolym. För mer info, se sidan 12.

### Förvaltningsresultat 1 569 (1 360) Mkr

Förvaltningsresultatet har ökat med 15 procent jämfört med motsvarande period föregående år, framförallt hänförligt till ett förbättrat driftöverskott.

### Värdeförändringar -780 (493) Mkr

Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till -671 (727) Mkr och för finansiella instrument till -110 (-234) Mkr. Periodens realiserade värdeförändring i förvaltningsfastigheter förklaras främst av engångseffekter i form av nya och omförhandlade avtal, projektresultat från nyproduktion samt förändring i byggrättsvärde. Värdeförändringar i finansiella instrument är främst en följd av högre marknadsräntor. För mer info, se sid 10 och 12.

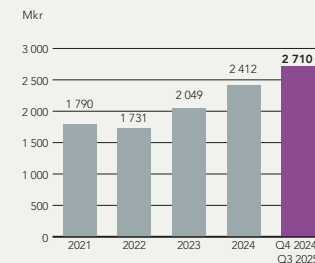
### Periodens resultat 558 (1 461) Mkr

Periodens resultat minskade, främst på grund av en negativ effekt av realiserade värdeförändringar på både förvaltningsfastigheter och finansiella instrument. Posten skatt består av aktuell skatt -320 (-118) Mkr och uppskjuten skatt 92 (-274) Mkr. Förändringen av uppskjuten skatt är främst hänförlig till realiserad värdeförändring.

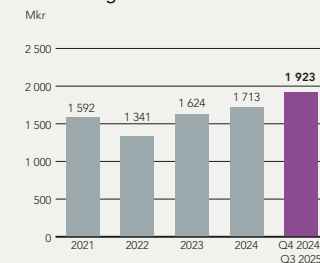
### Hysesintäkter



### Driftöverskott



### Förvaltningsresultat



# Koncernens balansräkning och förändringar av eget kapital

## Koncernens balansräkning

Mkr	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Förvaltningsfastigheter	44 871	46 422	51 915
Nyttjanderättstillgångar	52	43	42
Övriga materiella anläggningstillgångar	22	20	26
Derivat	12	75	94
Övriga finansiella placeringar	3 180	3 116	3 656
Övriga långfristiga fordringar	379	383	436
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>48 516</b>	<b>50 059</b>	<b>56 169</b>
Kortfristiga fordringar	907	906	920
Derivat	19	27	17
Likvida medel <sup>1</sup>	4	727	293
Tillgångar som innehas för försäljning	8 284	-	135
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>9 213</b>	<b>1 660</b>	<b>1 365</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>57 729</b>	<b>51 719</b>	<b>57 534</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Summa eget kapital</b>	<b>20 427</b>	<b>16 508</b>	<b>19 869</b>
Långfristiga räntebärande skulder	24 467	24 135	25 889
Derivat	325	360	247
Uppskjutna skatteskulder	5 344	4 533	5 436
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>30 136</b>	<b>29 028</b>	<b>31 572</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	5 167	4 645	3 896
Derivat	20	1	2
Övriga kortfristiga skulder	1 979	1 537	2 195
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>7 166</b>	<b>6 184</b>	<b>6 093</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>37 302</b>	<b>35 212</b>	<b>37 665</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>57 729</b>	<b>51 719</b>	<b>57 534</b>

<sup>1</sup> På balansdagen har vi utnyttjat -104 (-) Mkr av koncernkontokrediterna om totalt 500 (500) Mkr. Dessutom outnyttjade garanterade kreditlöften om 8 150 (8 250) Mkr.

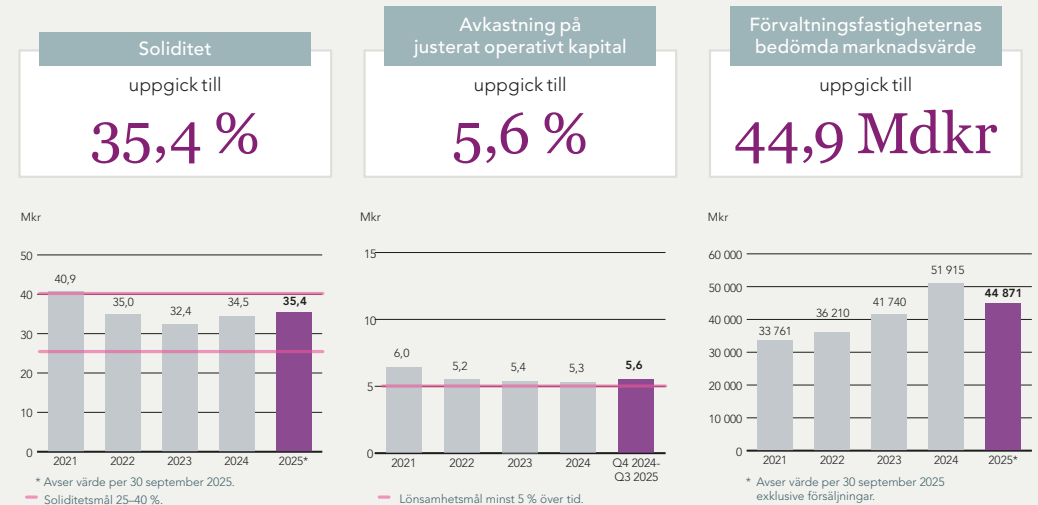
## Koncernens förändringar av eget kapital

Mkr	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
<b>Belopp vid periodens ingång</b>	<b>19 869</b>	<b>15 047</b>	<b>15 047</b>
Totalresultat för perioden	558	1 461	4 822
Utdelning	-	-	-
<b>Belopp vid periodens utgång</b>	<b>20 427</b>	<b>16 508</b>	<b>19 869</b>

Aktiekapitalet består av 2 000 000 aktier

Hänförligt till:	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
Moderbolagets aktieägare	20 427	16 508	19 869
Minoritetsintressen	-	-	-

Inga övriga säkerheter och eventalförpliktelser finns.



# Kommentarer balansräkning

## Kommentarer balansräkning

### Förvaltningsfastigheter 44 871 (51 915) Mkr

Vid periodens utgång uppgick bedömt värde till 44 871 Mkr, vilket är en minskning med 7 044 Mkr sedan årsskiftet. Minskningen hänförs till fastigheter som är klassificerade som tillgång till försäljning i samband med tecknande av överlåtelseavtal med Fortifikationsverket och Intea om 8,3 Mdkr respektive 1,4 Mdkr. Under samma period har investeringar om 3,2 Mdkr gjorts i ny-, om- och tillbyggnadsprojekt.

### Investeringar 3 185 (5 818) Mkr

Koncernens investeringar i fastighetsprojekt uppgick under perioden till 3 185 Mkr, vilket är en minskning med -770 Mkr jämfört med samma period föregående år.

### Förvärv 63 (6) Mkr

Mark i Kalmar, ett mindre markområde i Göteborg samt en fastighet med mark och byggnad i anslutning till befintlig fastighet i Haparanda har förvärvats under perioden.

### Avyttringar -1 337 (-) Mkr

Under första kvartalet har avyttring skett av en kriminalvårdsanstalt i Kristianstad till ett värde om -135 Mkr. Denna var vid periodens ingång klassificerad som en tillgång som innehas för försäljning och resulterade i en mindre förlust om -2 Mkr. Under tredje kvartalet har avyttring skett av fyra försvarsfastigheter som ingick i försäljningen till Fortifikationsverket motsvarande -1 335 Mkr.

### Orealiserade värdeförändringar -671 (4 486) Mkr

Periodens realiserade värdeförändring i förvaltningsfastigheter förklaras främst av engångseffekter i form av nya och omförhandlade avtal, projektresultat från nyproduktion samt förändring i bygggrättsvärde. I slutet av förra året såg fastighetsmarknaden en gradvis återhämtning, drivet av lägre räntor och sänkt

inflation. Under perioden har transaktionsvolymerna fortsatt visa successiv återhämtning. Avkastningskraven har justerats avseende ett antal objekt till följd av förändrad avtalsstruktur. Den genomsnittliga direktavkastningen på fastighetsportföljen är oförändrad från årsskiftet och uppgår till 5,40 (5,40) procent. Kalkylräntan för kassaflöden under kontraktperioden samt kort och långt inflationsantagande lämnas oförändrade sedan årsskiftet.

Det bedömda värdet på Specialfastigheters förvaltningsfastigheter har fastställts genom en intern värdering baserad på faktiska data avseende hyror och driftkostnader. Informationen om kalkylräntor, direktavkastningskrav och aktuella marknadshyror har stämts av med extern värderare. Med hänsyn till de säkra hyresintäkterna är bedömd kalkylränta under kontraktperioden huvudsakligen mellan 5,00 (5,00) och 5,25 (5,25) procent. Direktavkastningskravet ligger huvudsakligen mellan 4,50 (4,65) och 9,50 (9,50) procent beroende på fastigheternas läge, standard och kontraktstruktur.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	2025-09-30	2024-12-31
Bedömt marknadsvärde vid periodens början	51 915	41 740
- Omklassificering tillgångar som innehavs för försäljning	-8 284	-135
+ Investeringar inkl. aktiverade ränteutgifter	3 183	5 818
+ Förvärv	63	6
- Avyttringar	-1 337	-
+ Orealiserad värdeförändring	-671	4 486
<b>Bedömt marknadsvärde vid periodens slut</b>	<b>44 871</b>	<b>51 915</b>
Orealiserad värdeförändring	-671	4 486
varav marknadsfaktorer	9	1 127
varav förvaltning och projekt	-680	3 359

### Övriga finansiella placeringar 3 180 (3 656) Mkr

Övriga finansiella placeringar består i huvudsak av bostadsobligationer om 3 203 (3 442) Mkr, repolån om -296 (0) Mkr och depositioner av likvida medel enligt CSA-avtal med 272 (213) Mkr. Totala placeringar i bostadsobligationer är 3 499 (3 442) Mkr varav 296 (0) Mkr är kortfristiga och redovisas i posten Övriga finansiella placeringar.

### Tillgångar som innehas för försäljning 8 284 (135) Mkr

Överlåtelseavtal har tecknats med Fortifikationsverket avseende försäljning av tre fastigheter till ett värde av 6,9 Mdkr och med Intea avseende försäljning av tolv fastigheter till ett värde av 1,4 Mdkr. Frånträde av samtliga fastigheter som innehas för försäljning sker under fjärde kvartalet.

### Räntebärande skulder 29 634 (29 785) Mkr

Koncernens långfristiga räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 24 467 (25 889) Mkr. Kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 5 167 (3 896) Mkr. I posten räntebärande skulder ingår 4 009 (4 010) Mkr avseende gröna obligationer. I posten ingår också 52 (42) Mkr avseende tillkommande leasingkuld enligt IFRS 16. Motsvarande post finns även upptagen på tillgångssidan som en Nyttjanderättstillgång.

# Koncernens kassaflödesanalys

## Kassaflödesanalys

Mkr	Jan-sept 2025	Jan-sept 2024	Helår 2024
<b>Löpande verksamheten</b>			
Resultat före skatt	786	1 853	6 082
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet	745	-567	-4 404
Betald inkomstskatt	-84	-107	-90
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 447	1 179	1 588
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>			
Förändring av fordringar	330	-220	-269
Förändring av övriga kortfristiga skulder	-418	-454	203
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 359</b>	<b>505</b>	<b>1 522</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-63	-	-6
Investering i förvaltningsfastigheter	-3 185	-3 955	-5 818
Avyttring av förvaltningsfastigheter	1 455	15	15
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-4	-6	-15
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 797</b>	<b>-3 946</b>	<b>-5 824</b>

Mkr	Jan-sept 2025	Jan-sept 2024	Helår 2024
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Bostadsobligationer, placerade	-	-320	-829
Bostadsobligationer, förfallna	-	309	309
Upptagna lån	21 306	15 429	20 856
Amortering av lån	-21 157	-11 595	-16 086
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare	-	-	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>148</b>	<b>3 823</b>	<b>4 250</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-290</b>	<b>382</b>	<b>-52</b>
Likvida medel vid årets början	293	345	345
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>4</b>	<b>727</b>	<b>293</b>
<b>Räntor</b>			
Erhållna räntor	53	42	61
Erlagda räntor	-667	-631	-836

### Kassaflöde från den löpande verksamheten 1 359 (505) Mkr

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten före investeringar uppgick under året till 1 359 (505) Mkr. Ingen utdelning har lämnats.

### Kassaflöde från investeringsverksamheten -1 797 (-3 946) Mkr

Förändringen om 2 149 Mkr förklaras främst av minskad investering och ökad försäljning. Kassaflödespåverkan av investeringar i förvaltningsfastigheter uppgick till -3 185 (-3 955).

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten 148 (3 823) Mkr

Upptagna lån har ökat under perioden och bolaget har valt att behålla en likviditetsbuffert som kan nyttjas på liknande sätt som ett kreditlöfte. Inga förändringar av bostadsobligationer har påverkat kassaflödet under perioden. Placerade bostadsobligationer utgör en del av den långsiktiga finansieringen.

# Finansförvaltning

## Räntebärande skulder

Specialfastigheters upplåning omfattar främst obligationer och företagscertifikat. Till dessa finns ytterligare bindande kreditlöften som backup-faciliteter om totalt 8 150 (8 250) Mkr, varav inga är nyttjade vid periodens utgång.

Koncernens långfristiga räntebärande skulder utgörs av obligationslån och uppgick vid periodens utgång till 24 467 (25 889) Mkr. Kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 5 167 (3 896) Mkr och består av obligationslån om 2 724 (2 700) Mkr samt företagscertifikat om 2 444 (1 196) Mkr.

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

Den 30 september 2025 uppgick portföljens snittränta för lån och derivat till 2,83 (2,87) procent och den genomsnittliga räntebindningstiden var 3,1 (3,6) år. Kapitalbindningstiden var 4,2 (4,9) år och med hänsyn till outnyttjade kreditlöften var kapitalbindningstiden 4,5 (5,4) år.

Värdeförändringar i finansiella instrument sedan årsskiftet uppgick till -110 (-234) Mkr som hänförs till värdeförändring i ränte- och valutaderivat med -43 (-219) Mkr och elterminer med -67 (-15) Mkr.

## Grön finansiering

Under kvartalet har ingen grön obligation emitterats. Totalt uppgår volymen utestående gröna obligationer per den 30 september 2025 till 4 009 Mkr, vilket motsvarar 15,0 procent av Specialfastigheters totala nettolåneskuld.

## Rating

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

## Likvida medel och finansiella placeringar

Likvida medel utgörs av kassa- och bankmedel samt placeringar i säkerställda bostadsobligationer. Finansiella placeringar består av bostadsobligationer om 3 499 (3 442) Mkr, repolån om -296 (0) Mkr och depositioner av likvida medel enligt CSA-avtal med 272 (213) Mkr. Placering har gjorts i femton (femton) säkerställda bostadsobligationer med AAA-rating på mellanlång löptid. För att minska ränterisken i placeringarna har räntederivat ingåtts. Instrumenten marknadsvärderas på balansdagen där värdeförändringen för obligationerna redovisas över finansnetto och värdeförändringen för derivaten i posten "Värdeförändringar finansiella instrument realiserade".

## Lånefaciliteter, nominellt belopp

	Låneram, Mkr		Utnyttjat, Mkr	
	2025-09-30	2024-12-31	2025-09-30	2024-12-31
Deposition enligt CSA	-	-	-	-
Koncernkontokredit	500	500	-4	-293
Garanterade kreditlöften	8 150	8 250	-	-
Företagscertifikat	5 000	5 000	2 450	1 200
MTN-program	35 000	35 000	26 978	28 428
Private Placements	500	500	190	190
Repolån	3 500	3 500	300	-
Placeringar	-3 500	-3 500	-3 500	-3 500
<b>Summa</b>	<b>49 150</b>	<b>49 250</b>	<b>26 414</b>	<b>26 025</b>

## Finansiella intäkter och kostnader

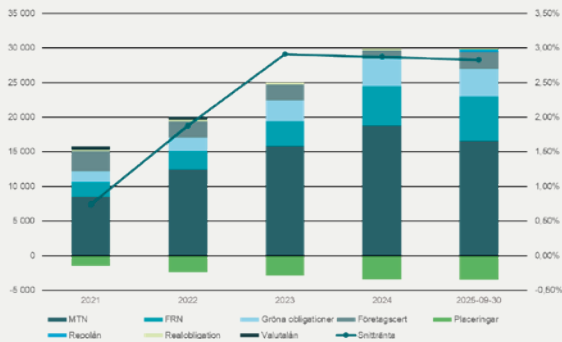
	Mkr		% av snittskuld	
	2025-09-30	2024-09-30	2025-09-30	2024-09-30
<b>Finansnettots sammansättning</b>				
Räntekostnad lån	-717	-616	-4,33	-3,89
Valutakursförändring utlandsupplåning	67	55	0,4	0,35
Värdeförändring valutaderivat	-67	-55	-0,4	-0,35
Räntenetto derivat	55	4	0,33	0,02
Kursförändring placeringar	57	78	0,34	0,49
Övriga ränteintäkter och kostnader	49	38	0,3	0,24
Övriga finansiella kostnader	-15	-19	-0,09	-0,11
Aktiverad räntekostnad projekt	151	146	0,91	0,92
<b>Redovisat finansnetto</b>	<b>-420</b>	<b>-369</b>	<b>-2,54</b>	<b>-2,33</b>
Realiserad värdeförändring räntederivat	-43	-219	-0,26	-1,39
Realiserad värdeförändring elterminer	-67	-15	-0,4	-0,09
<b>Totalt finansnetto</b>	<b>-530</b>	<b>-603</b>	<b>-3,20</b>	<b>-3,81</b>

# Finansförvaltning

## Förfallostruktur för räntebindning och kapitalbindning, Mkr

	Kapitalbindning, lån		Räntebindning, lån		Räntebindning, derivat		Räntebindning, summa	
	2025-09-30	2024-12-31	2025-09-30	2024-12-31	2025-09-30	2024-12-31	2025-09-30	2024-12-31
2025	2 943	3 896	9 640	9 846	-1 827	-1 260	7 813	8 586
2026	3 374	3 264	2 274	2 164	700	700	2 974	2 864
2027	5 366	5 373	3 674	3 679	1 355	1 351	5 029	5 030
2028	5 626	5 626	4 126	4 126	635	635	4 761	4 761
2029	5 912	5 932	4 257	4 276	101	81	4 358	4 357
2030	950	200	200	200	500	-	700	200
2031	3 314	3 357	3 314	3 357	-1 564	-1 607	1 750	1 750
2032	-	-	-	-	-	-	-	-
2033	-	-	-	-	-	-	-	-
2034 och senare	2 099	2 096	2 099	2 096	100	100	2 199	2 196
<b>Summa</b>	<b>29 584</b>	<b>29 744</b>	<b>29 584</b>	<b>29 744</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>29 584</b>	<b>29 744</b>

## Räntebärande skuld och genomsnittlig ränta



## Redovisat värde per kategori

	2025-09-30		2024-12-31	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
<b>Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde</b>				
Koncernkontokredit	-	-	-	-
Depositioner enligt CSA-avtal	-	-	-	-
Företagscertifikat	2 444	2 437	1 196	1 192
Obligationer i fast ränta	17 708	17 809	19 902	19 984
Obligationer i rörlig ränta	6 696	6 772	5 949	6 041
<b>Finansiella skulder omräknade till balansdagens kurs</b>				
Realränteb obligationer	249	249	246	246
Obligationer i utländsk valuta	2 384	2 428	2 451	2 469
<b>Totalt</b>	<b>29 481</b>	<b>29 695</b>	<b>29 744</b>	<b>29 932</b>

## Finansiella instrument värderade enligt verkligt värde, Mkr

	Priser noterade på en aktiv marknad (Nivå 1)		Värdering baserad på observerbar data (Nivå 2)		Värdering baserad på annan observerbar data (Nivå 3)		Summa	
	2025-09-30	2024-12-31	2025-09-30	2024-12-31	2025-09-30	2024-12-31	2025-09-30	2024-12-31
Bostadsobligationer	3 499	3 442	-	-	-	-	3 499	3 442
<b>Totalt finansiella placeringar</b>	<b>3 499</b>	<b>3 442</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3 499</b>	<b>3 442</b>
Ränteswap	-	-	-158	-77	-	-	-158	-77
Räntevalutaswap	-	-	-155	-126	-	-	-155	-126
Elterminer	-2	65	-	-	-	-	-2	65
<b>Totalt finansiella derivat</b>	<b>-2</b>	<b>65</b>	<b>-313</b>	<b>-203</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-315</b>	<b>-138</b>

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

# Översikt per kvartal

## Resultaträkning, Mkr

Mkr	2025				2024				2023			
	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4
Intäkter från fastighetsförvaltning	951	960	943	1 014	868	815	805	857				
Driftöverskott	739	699	675	598	647	593	574	468				
Förvaltningsresultat	548	535	488	354	537	435	387	411				
Resultat fastighetsförsäljningar realiserade	-	-	-2	0	-	0	0	-				
Värdoförändring förvaltningsfastigheter realiserade	-501	-135	-35	3 758	689	202	-163	-142				
Värdoförändr. finansiella instrument realiserade	41	6	-157	117	-150	-11	-73	24				
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>-8</b>	<b>321</b>	<b>245</b>	<b>3 360</b>	<b>851</b>	<b>496</b>	<b>114</b>	<b>228</b>				

## Balansräkning, Mkr

Mkr	2025				2024				2023			
	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4
Förvaltningsfastigheter	44 871	45 734	44 581	51 915	46 422	44 202	42 685	41 755				
Övriga finansiella placeringar	3 180	2 021	3 661	3 656	3 116	2 688	2 663	2 649				
Övriga anläggningstillgångar	465	499	727	598	521	524	351	332				
Omsättningstillgångar	9 213	9 158	8 975	1 364	1 660	1 161	1 223	1 636				
<b>Summa tillgångar</b>	<b>57 729</b>	<b>57 412</b>	<b>57 944</b>	<b>57 534</b>	<b>51 719</b>	<b>48 575</b>	<b>46 922</b>	<b>46 372</b>				
Eget kapital	20 427	20 435	20 114	19 869	16 508	15 657	15 161	15 047				
Uppskjutna skatteskulder	5 344	5 485	5 434	5 436	4 533	4 362	4 257	4 259				
Derivat	345	342	373	247	360	201	206	156				
Räntebärande skulder	29 634	29 343	30 263	29 785	28 780	26 997	25 792	24 911				
Ej räntebärande skulder	1 979	1 808	1 760	2 196	1 538	1 358	1 506	1 999				
<b>Summa skulder och eget kapital</b>	<b>57 729</b>	<b>57 412</b>	<b>57 944</b>	<b>57 534</b>	<b>51 719</b>	<b>48 575</b>	<b>46 922</b>	<b>46 372</b>				

## Finansiella nyckeltal

	2025				2024				2023			
	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4
Avkastning på justerat operativt kapital, %	5,6	5,5	5,4	5,3	5,3	5,3	5,5	5,4				
Soliditet, %	35,4	35,6	34,7	34,5	31,9	32,2	32,3	32,4				
Belåningsgrad, %	50,2	50,4	49,9	50,0	53,9	54,7	53,6	52,4				
Räntetäckningsgrad kassaflödesbaserad, ggr	2,9	2,8	2,8	2,7	2,6	2,8	3,0	3,2				
Genomsnittlig ränta, %	2,8	2,9	2,7	2,9	3,1	3,0	2,9	2,9				
Genomsnittlig räntebindningstid, år	3,1	3,1	3,3	3,6	3,5	3,4	3,4	3,7				
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	4,5	4,4	5,1	5,4	5,2	5,2	5,3	5,7				

## Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2025				2024				2023			
	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4
Överskottsgrad, %	70,0	69,2	69,0	68,9	68,3	68,1	67,6	66,9				
Direktavkastning, %	5,4	5,3	5,3	5,1	5,3	5,5	5,4	5,3				
Uthyrningsgrad, %	97,9	97,9	97,4	98,1	98,0	98,0	97,9	97,3				
Lokalarea, kvm/1 000	1 140	1 195	1 184	1 184	1 163	1 155	1 121	1 123				
Hyra per kvadratmeter, kr	2 909	2 701	2 660	2 570	2 524	2 452	2 431	2 359				
Investeringar inklusive fastighetsförvärv, Mkr	1 028	1 288	930	1 869	1 531	1 316	1 108	2 087				
Bedömt marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	44 871	45 734	44 581	51 915	46 422	44 202	42 685	41 740				

# Moderbolagets resultat- och balansräkning

## Resultaträkning i sammandrag

Mkr	Jan-sept 2025	Jan-sept 2024	Helår 2024
Fastighetsintäkter	2 835	2 466	3 608
Fastighetskostnader	-756	-674	-1 238
Driftöverskott	2 079	1 792	2 370
Centrala administrationskostnader	-125	-87	-122
Av- och nedskrivningar	-950	-663	-1 055
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>1 004</b>	<b>1 042</b>	<b>1 193</b>
Resultat fastighetsförsäljningar	502	0	0
Ränteintäkter	183	195	172
Räntekostnader	-745	-699	-924
Värdeförändring finansiella instrument	-110	-234	-117
Bokslutsdispositioner	-	-	-140
<b>Resultat före skatt</b>	<b>834</b>	<b>304</b>	<b>184</b>
Skatt	-241	-72	-45
<b>Periodens resultat</b>	<b>593</b>	<b>232</b>	<b>139</b>

## Balansräkning i sammandrag

Mkr	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
Förvaltningsfastigheter	31 615	28 935	30 358
Övriga anläggningstillgångar	4 060	4 062	4 673
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>35 675</b>	<b>32 997</b>	<b>35 031</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>930</b>	<b>1 645</b>	<b>1 233</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>36 605</b>	<b>34 642</b>	<b>36 264</b>
<b>Eget kapital</b>	<b>2 093</b>	<b>1 592</b>	<b>1 499</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	<b>1 977</b>	<b>1 837</b>	<b>1 978</b>
Räntebärande skulder	29 686	28 737	29 743
Icke räntebärande skulder	2 849	2 476	3 044
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>36 605</b>	<b>34 642</b>	<b>36 264</b>

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

# Övriga uppgifter

## Risker

All affärsverksamhet är förenad med risker. Rätt hanterat bidrar ett balanserat risktagande till ett långsiktigt värdeskapande där både möjligheter och risker beaktas. Att identifiera, analysera, hantera och följa upp risker är därför en prioriterad fråga. Utöver de affärsmöjligheter som kan uppstå när vi hanterar risker väl finns det också hot som, om de inte hanteras korrekt, kan äventyra vår trovärdighet och konkurrensförmåga, samt få negativa konsekvenser för våra intressenter och vår omvärld. Vårt riskarbete är en integrerad del i all vår verksamhet och bygger på en strukturerad process som tar avstamp i vårt årliga affärsplanarbete. Där identifieras verksamhetens företagsövergripande risker, både utifrån de konsekvenser de kan få för Specialfastigheter och den påverkan vår verksamhet kan ha på omvärlden. Specialfastigheters riskhantering utgår från den svenska standarden för riskhantering, SS-ISO 31000:2018. Riskanalysen ligger till grund för vår handlingsplan för internkontroll och våra interna revisioner. För varje identifierad risk görs en bedömning av sannolikhet och konsekvens för att få fram en risknivå. Därefter tar vi fram en handlingsplan med förslag på åtgärd med tillhörande tidplan och ansvarsfördelning. Till sist görs en analys av vilken effektivitet vi har för att hantera den identifierade risken. Vi delar in våra risker i fyra riskkategorier: affärsrelaterade, legala, operativa samt finansiella.

Styrelsen följer upp incidenter och eventuella tvister varje kvartal. En gång om året godkänner de och följer upp internkontrollplanen samt diskuterar och följer upp identifierade risker. Det företagsövergripande riskerna följs upp löpande men också vid en

särskild genomgång en per år. För större projekt görs särskilda riskanalyser. Vår ambition är att ständigt förbättra riskhanteringen och vi arbetar aktivt med detta. Läs mer om våra risker i Årsredovisningen för 2024 avsnittet *Ett balanserat risktagande*.

## Bedömningar och antaganden i de finansiella rapporterna

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed krävs att det görs bedömningar och antaganden som i bokslutet påverkar redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar uppstår.

Uppskattningarna och antagandena utvärderas regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

## Tillämpade redovisningsprinciper

Bolaget följer de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS). Delårsrapporter för koncernen upprättas enligt IAS 34 Delårsrapportering och för moderbolaget i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för hållbarhet och finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder överensstämmer, om ej annat anges

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

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

## Fastighetsvärdering

Värderingen av fastighetsinnehav ska klassificeras enligt tre nivåer utifrån IFRS 13. Specialfastigheter använder Nivå 3 i IFRS värderingshierarki. Detta då osäkerheten är stor när det inte finns tillräckligt med transaktioner/marknadsinformation för att använda någon annan nivå.

## Ändrade redovisningsprinciper

Ändrade standarder och tolkningar som trätt i kraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2025 har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Dessa ändringar väntas inte ha en väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter på innevarande eller kommande perioder och inte heller på framtida transaktioner. Standarder och tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee förväntas inte ha någon betydande påverkan på de finansiella rapporterna.

## Utdelningspolicy

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

## Händelser efter periodens utgång

Frånträde har skett den 1 oktober av tolv fastigheter avseende kriminalvård och institutionsvård. Fastigheternas uthyrningsbara area uppgår till cirka 79 500 kvm och köpeskillingen till 1,4 miljarder kronor.

Under början av oktober färdigställdes och tillträdde Riksarkivet sina nya nybyggda lokaler om ca 31 000 kvm i Härnösand.

# Definitioner

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

## Finansiella nyckeltal

### Andel gröna obligationer, %

Redovisat värde gröna obligationer dividerat med nettolåneskuld.

### Avkastning på justerat operativt kapital, %

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

### Belåningsgrad, %

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

### Direktavkastning, %

Driftöverskott (rullande tolv) dividerat med förvaltningsfastigheternas genomsnittliga verkliga värde (inklusive tillgångar som innehas för försäljning). Direktavkastning används för att belysa förvaltningsfastigheternas avkastningsförmåga i förhållande till förvaltningsfastigheternas verkliga värde.

### Driftöverskott, Mkr

Intäkter från fastighetsförvaltning minus fastighetskostnader. Driftöverskott används för att belysa förvaltningsfastigheternas avkastningsförmåga.

### Förvaltningsresultat, Mkr

Beräknas som summan av driftöverskott, administrationskostnader samt finansnetto. Förvaltningsresultat används för att belysa intjäningsförmågan, med hänsyn tagen till finansieringskostnader och administration.

### Genomsnittlig kapitalbindningstid, år

Genomsnittlig återstående löptid till slutförfall för räntebärande skulder, derivat, likvida medel inklusive räntebärande likvida placeringar med hänsyn tagen till garanterade kreditlöften. Genomsnittlig kapitalbindningstid används för att belysa bolagets refinansieringsrisk.

### Genomsnittlig ränta, %

Genomsnittlig ränta för räntebärande skulder, derivat och likvida medel inklusive räntebärande likvida placeringar. Genomsnittlig ränta används för att belysa finansiell risk.

### Genomsnittlig räntebindningstid, år

Genomsnittlig återstående löptid till rättereglerings-tidpunkt för räntebärande skulder, derivat och likvida medel inklusive räntebärande likvida placeringar. Genomsnittlig räntebindningstid används för att belysa ränterisk.

### Gröna obligationer

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

### Hyra per kvadratmeter, kr

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

### Koldioxid, CO<sub>2</sub>

När fossila bränslen förbränns frigörs koldioxid som är en växthusgas.

### Koldioxidutsläpp, ton

Vi redovisar koldioxidutsläpp från inköpt energi till våra fastigheter såsom el och fjärrvärme samt hur stor andel som är icke förnybar, biobränsle, elvärme, bioolja, olja respektive gas.

### Kontrakterad hyra

Kontrakterade hyresintäkter som löper per balansdagen.

### LOA, kvm

Beräknad uthyrningsbar lokalarea i kvadratmeter.

### Nettolåneskuld

Bruttolåneskuld är bolagets totala långa och kortfristiga låneskuld inklusive 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.

### Soliditet, %

Eget kapital på balansdagen i procent av balansomslutningen. Soliditeten visar bolagets kapitalprofil och i hur hög grad bolaget finansierar sig med eget kapital.

### Uthyrningsgrad, %

Total lokalarea för uthyrda lokaler i förhållande till total uthyrningsbar lokalarea.

### Överskottsgrad, %

Driftöverskott (rullande tolv) dividerat med intäkter från fastighetsförvaltning (rullande tolv). Överskottsgrad används för att belysa hur stor del av hyresintäkterna i procent som återstår efter fastighetskostnader.

# Nyckeltalsberäkningar

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

<b>Räntetäckningsgrad, kasseflödesbaserad, ggr (tabell Specialfastigheter i sammandrag)</b>	Jan-sept 2025	Jan-sept 2024	Okt 2024-sept 2025	Helår 2024
Driftöverskott (rullande tolv)	2 710	2 283	2 710	2 412
minus kostnader för central administration	-158	-120	-158	-121
<b>Rörelseresultat</b>	<b>2 552</b>	<b>2 163</b>	<b>2 552</b>	<b>2 291</b>
plus Finansiella intäkter (kassaflödespåverkande)				
<b>Totala finansiella intäkter (rullande tolv)</b>	<b>150</b>	<b>459</b>	<b>150</b>	<b>162</b>
avgår Kursvinst bostadsobligationer	-16	-217	-16	-50
avgår Kursvinst utlandslån	-63	-189	-63	-51
avgår Positiv värdeförändring finansiella derivat utlandslån	-	-	-	-
	<b>2 624</b>	<b>2 216</b>	<b>2 621</b>	<b>2 352</b>
dividerat med finansiella kostnader (kassaflödespåverkande)				
<b>Totala finansiella kostnader (rullande tolv)</b>	<b>779</b>	<b>851</b>	<b>779</b>	<b>739</b>
avgår Negativ värdeförändring finansiella derivat utlandslån	-63	-189	-63	-51
avgår Kursförlust bostadsobligationer	-	-	-	-
avgår Kursförlust utlandslån	-	-	-	-
avgår Aktiverad räntekostnad projekt	195	179	195	179
dividerat med finansiella kostnader (kassaflödespåverkande)	911	841	911	868
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>2,9</b>	<b>2,6</b>	<b>2,9</b>	<b>2,7</b>

<b>Beläningsgrad, % (tabell Specialfastigheter i sammandrag)</b>	Jan-sept 2025	Jan-sept 2024	Okt 2024-sept 2025	Helår 2024
Långsiktiga räntebärande skulder	24 467	24 135	24 467	25 889
Kortfristiga räntebärande skulder	5 167	4 645	5 167	3 896
<b>Summa räntebärande skulder (bruttolåneskuld)</b>	<b>29 634</b>	<b>28 780</b>	<b>29 634</b>	<b>29 785</b>
Avgår Leasingskuld	-50	-43	-50	-42
Avgår Likvida medel	-3	-728	-3	-293
avgår Kortfristiga lånefordringar Bostadsobligationer	-	-	-	-
avgår Långfristiga lånefordringar Bostadsobligationer inkl repolån	-2 907	-2 974	-2 907	-3 442
<b>Summa nettolåneskuld</b>	<b>26 674</b>	<b>25 036</b>	<b>26 674</b>	<b>26 007</b>
Bedömt marknadsvärde förvaltningsfastigheter*	53 156	46 422	53 156	52 050
<b>Nettolåneskuld i förhållande till förvaltningsfastigheter</b>	<b>50,2%</b>	<b>53,9%</b>	<b>50,2%</b>	<b>50,0%</b>

\* Inkluderar fastigheter som innehas för försäljning

<b>Andel gröna obligationer, % (tabell Specialfastigheter i sammandrag)</b>	Jan-sept 2025	Jan-sept 2024	Okt 2024-sept 2025	Helår 2024
Gröna obligationer	4 009	3 011	4 009	4 010
Nettolåneskuld	26 674	25 036	26 674	26 007
<b>Andel gröna obligationer</b>	<b>15,0 %</b>	<b>12,0 %</b>	<b>15,0 %</b>	<b>15,4 %</b>

# Nyckeltalsberäkningar

Räntetäckningsgrad, kassaflödesbaserad, ggr, per kvartal	2025				2024				2023			
	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4
Driftöverskott (rullande tolv)	2 710	2 619	2 513	2 412	2 283	2 206	2 151	2 049				
minuskostnader för central adm. (rullande tolv)	-158	-147	-132	-121	-120	-117	-103	-96				
<b>Rörelseresultat (rullande tolv)</b>	<b>2 552</b>	<b>2 471</b>	<b>2 381</b>	<b>2 291</b>	<b>2 163</b>	<b>2 089</b>	<b>2 048</b>	<b>1 953</b>				
plus Finansiella intäkter (kassaflödespåverkande)												
<b>Totala finansiella intäkter (rullande tolv)</b>	<b>150</b>	<b>232</b>	<b>205</b>	<b>162</b>	<b>459</b>	<b>268</b>	<b>263</b>	<b>335</b>				
avgår Kursvinst bostadsobligationer	-16	-84	-55	-50	-217	-145	-110	-133				
avgår Kursvinst utlandslån	-63	-100	-82	-51	-189	-73	-109	-162				
avgår Positiv värdeförändr. fin. derivat utlandslån	-	3	-	-	-	-3	-	-				
	<b>2 624</b>	<b>2 521</b>	<b>2 448</b>	<b>2 352</b>	<b>2 216</b>	<b>2 135</b>	<b>2 092</b>	<b>1 993</b>				
dividerat med finansiella kostnader (kassaflödespåv.)												
<b>Totala finansiella kostnader (rullande tolv)</b>	<b>-</b>	<b>789</b>	<b>771</b>	<b>739</b>	<b>851</b>	<b>693</b>	<b>682</b>	<b>663</b>				
avgår Negativ värdeförändr. fin. derivat utlandslån	-63	-100	-82	-51	-189	-73	-109	-162				
avgår Kursförlust bostadsobligationer	-	-	-17	-	-	-15	-16	-				
avgår Kursförlust utlandslån	-	3	-	-	-	-3	-	-				
avgår Aktiverad räntekostnad projekt	195	195	195	179	179	167	150	128				
	<b>132</b>	<b>887</b>	<b>866</b>	<b>868</b>	<b>841</b>	<b>769</b>	<b>707</b>	<b>629</b>				
dividerat med finansiella kostnader (kassaflödespåv.)												
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>2,9</b>	<b>2,8</b>	<b>2,8</b>	<b>2,7</b>	<b>2,6</b>	<b>2,8</b>	<b>3,0</b>	<b>3,2</b>				

Belåningsgrad, %, per kvartal	2025				2024				2023			
	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4
Långfristiga räntebärande skulder	24 467	25 702	26 098	25 889	24 135	21 409	20 478	20 593				
Kortfristiga räntebärande skulder	5 167	3 641	3 743	3 896	4 645	5 588	5 315	4 318				
<b>Summa räntebärande skulder (bruttolåneskuld)</b>	<b>29 634</b>	<b>29 343</b>	<b>29 841</b>	<b>29 785</b>	<b>28 780</b>	<b>26 997</b>	<b>25 793</b>	<b>24 911</b>				
avgår Leasingskuld	-50	-48	-46	-42	-43	-36	-33	-42				
avgår Likvida medel	-3	-351	-4	-293	-728	-205	-42	-346				
avgår Kortfristiga lånefordringar Bostadsobl.	-	-	-	-	-	-	-298	-295				
avgår Långfristiga lånefordr Bostadsobl inkl repolån	-2 907	-1 748	-3 447	-3 442	-2 974	-2 582	-2 557	-2 350				
<b>Nettolåneskuld</b>	<b>26 674</b>	<b>27 196</b>	<b>26 344</b>	<b>26 007</b>	<b>25 036</b>	<b>24 175</b>	<b>22 863</b>	<b>21 878</b>				
Förvaltningsfastigheter (marknadsvärde)*	53 156	53 963	52 810	52 050	46 422	44 202	42 685	41 755				
<b>Belåningsgrad, %</b>	<b>50,2%</b>	<b>50,4%</b>	<b>49,9%</b>	<b>50,0%</b>	<b>53,9%</b>	<b>54,7%</b>	<b>53,6%</b>	<b>52,4%</b>				

\* Inkluderar fastigheter som innehas för försäljning

Avkastning på justerat operativt kapital, %, per kvartal	2025				2024				2023			
	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4
Resultat före skatt (rullande tolv)	5 015	6 005	6 226	6 081	2 146	2 085	1 317	1 296				
återläggning av realiserade värdeförändringar fastighet (rullande tolv)	-3 088	-4 278	-4 613	-4 486	-585	-542	197	188				
återläggning av realiserade värdeförändringar finansiella instrument (rullande tolv)	-7	185	201	117	209	120	114	141				
återläggning av finansnetto	629	557	566	578	393	426	419	328				
<b>Summa resultat före skatt</b>	<b>2 549</b>	<b>2 469</b>	<b>2 380</b>	<b>2 290</b>	<b>2 163</b>	<b>2 088</b>	<b>2 048</b>	<b>1 953</b>				
<b>Nettolåneskuld: Genomsnittliga värden</b>												
Bruttolåneskuld (Obligationslån, Företagscertifikat samt Leasingskuld)	29 634	29 343	29 841	29 785	28 780	26 997	25 793	24 911				
avgår Leasingskuld	-50	-48	-46	-42	-43	-36	-33	-42				
avgår Likvida medel	-3	-351	-4	-293	-728	-205	-42	-346				
avgår Kortfristiga lånefordr. Bostadsobligationer	-	-	-	-	-	-	-298	-295				
avgår Långfristiga lånefordr Bostadsobl inkl repolån	-2 907	-1 748	-3 447	-3 442	-2 974	-2 582	-2 557	-2 350				
<b>Summa Nettolåneskuld</b>	<b>26 674</b>	<b>27 196</b>	<b>26 344</b>	<b>26 007</b>	<b>25 036</b>	<b>24 175</b>	<b>22 863</b>	<b>21 887</b>				
Eget kapital genomsnitt (IB+UB)/2 motsv. period	18 463	18 046	17 638	17 458	15 663	14 863	14 673	14 538				
<b>Summa operativt kapital</b>	<b>45 137</b>	<b>45 242</b>	<b>43 982</b>	<b>43 465</b>	<b>40 699</b>	<b>39 038</b>	<b>37 536</b>	<b>36 425</b>				
dividerat med genomsnittligt operativt kapital (eget kapital och nettolåneskuld)												
<b>Justerad avkastning på operativt kapital</b>	<b>5,6</b>	<b>5,5</b>	<b>5,4</b>	<b>5,3</b>	<b>5,3</b>	<b>5,3</b>	<b>5,5</b>	<b>5,4</b>				

# Rapportens undertecknande

Verkställande direktören intygar härmed att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Linköping den dag som framgår av min elektroniska signatur

Alexandra Laurén  
Verkställande direktör

# Rapportens undertecknande

Till styrelsen i Specialfastigheter Sverige Aktiebolag  
Organisationsnummer 556537-5945

## Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Specialfastigheter Sverige Aktiebolag per 30 september 2025 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

## Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

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

## Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger

oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev  
Auktoriserad revisor

## Rapporttillfällen och årsstämma

### Årsstämma

April 2026, i Stockholm samt digitalt

### Rapporttillfällen

Bokslutskommuniké, februari 2026

## Kontaktpersoner

### Alexandra Laurén, vd

Telefon: 010-788 62 00

E-post: alexandra.lauren@specialfastigheter.se

### Eva Bång, CFO

Telefon: 010-788 62 00

E-post: eva.bang@specialfastigheter.se

## Adresser

Specialfastigheter Sverige Aktiebolag (Publ)

Organisationsnummer: 556537-5945

### Huvudkontor Linköping

Box 632, 581 07 Linköping

Besöksadress:

Gamla Tanneforsvägen 92,

Linköping

Telefon: 010-788 62 00

### Göteborg

Besöksadress:

Kämpegatan 6

411 04 Göteborg

Telefon: 010-788 62 00

### Sundsvall

Box 37, 851 02 Sundsvall

Besöksadress: Sjögatan 15

852 34 Sundsvall

Telefon: 010-788 62 00

info@specialfastigheter.se

www.specialfastigheter.se

www.linkedin.com/company/

specialfastigheter-sverige-ab

### Huvudkontor Stockholm

Box 6073, 102 32 Stockholm

Besöksadress:

Torsgatan 21, Stockholm

Telefon: 010-788 62 00

### Lund

Box 4017, 227 21 Lund

Besöksadress:

Åldermansgatan 13, Lund

Telefon: 010-788 62 00

### Örebro

Besöksadress:

Trädgårdsgatan 14

702 12 Örebro

Telefon: 010-788 62 00



**SPECIALFASTIGHETER**  
EN SÄKER VÄRD