

SPECIALFASTIGHETER
BOKSLUTSKOMMUNIKÉ
JANUARI – DECEMBER 2025

Q4 2025



SPECIALFASTIGHETER
EN SÄKER VÄRD

Bokslutskommuniké januari–december 2025

Väsentliga händelser under och efter kvartalet

- I oktober invigdes det drygt 30 600 kvm stora nya Riksarkivet strax utanför Härnösand. Riksarkivet har certifierats enligt Miljöbyggnad Guld.
- Rättsmedicinalverket flyttade i oktober in i nybyggda lokaler bredvid Skogomeanstalten i Göteborg. Den nya byggnaden har en uthyrningsbar area på cirka 4 000 kvm och är uppförd enligt Miljöbyggnad Silver.
- I december bekräftade kreditvärderingsinstitutet S&P ännu en gång vårt starka kreditbetyg AA+.
- Frånträde av tre försvarsfastigheter som ingick i försäljningen till Fortifikationsverket om 6,9 Mdkr. Även frånträde av tolv fastigheter för institutions- respektive kriminalvård som ingick i försäljningen till Intea motsvarande ett marknadsvärde om 1,4 Mdkr.

Januari–december 2025

- Totala intäkter** ökade med 9 % till 3 801 (3 502) Mkr
- Förvaltningsresultatet** ökade med 16 % till 1 994 (1 713) Mkr
- Orealiserade värdeförändringar på fastigheterna** uppgick till -339 (4 486) Mkr och värdeförändringarna på finansiella instrument uppgick till -91 (-117) Mkr
- Årets resultat efter skatt** uppgick till 1 006 (4 822) Mkr
- Bedömt marknadsvärde förvaltningsfastigheter** minskade till 47 368 (51 915) Mkr
- Utdelning** som beslutas på årsstämman i april 2026 föreslås uppgå till 0 (0) Mkr

Intäkter, Mkr

3 801

3 502 Mkr 2024

Överskottsgrad, %

71,7

68,9 % 2024

Marknadsvärde, Mkr

47 368

51 915 Mkr 2024-12-31

Specialfastigheter i sammandrag	Okt-dec 2025	Okt-dec 2024	Helår 2025	Helår 2024
Totala intäkter, Mkr	948	1 014	3 801	3 502
Förvaltningsresultat, Mkr	425	354	1 994	1 713
Periodens resultat, Mkr	448	3 360	1 006	4 822
Investeringar inklusive fastighetsförvärv, Mkr	2 165	1 869	5 411	5 824
Bedömt marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	47 368	51 915	47 368	51 915
Överskottsgrad, %	71,7	68,9	71,7	68,9
Direktavkastning, %	5,5	5,1	5,5	5,1
Uthyrningsgrad, %	97,0	98,1	97,00	98,1
Belåningsgrad, %	41,7	50,0	41,7	50,0
Räntetäckningsgrad, kassaflödesbaserad, ggr	2,9	2,7	2,9	2,7
Andel gröna obligationer, %	20,3	15,4	20,3	15,4

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 18.

Vd har ordet

När vi summerar 2025 kan vi konstatera att vi åstadkommit mycket i hela verksamheten. Vi har mött en stor efterfrågan på säkerhetsfastigheter och vi har både växt och växlat upp vår förmåga att utveckla större volymer och skapat ett större värde i bolaget. Vi har fortsatt investera i nya projekt, utvecklat portföljen med nytillträdde fastigheter och genomfört större försäljningar för att skapa framtida investeringsutrymme. Det totala fastighetsvärdet uppgår nu till 47,4 miljarder kronor.

Nya hyresavtal och projekt

Specialfastigheter är i dagsläget en av landets största byggherrar med en beslutad projektvolym om ca 29 miljarder kronor och har under 2025 investerat 5,1 miljarder kronor. Under året har vi tecknat nya hyresavtal för över 150 000 kvm. Avtalet för en ny kriminalvårdsanläggning i Trelleborg på närmare 80 000 kvm är förmodligen också det största som tecknades i Sverige under 2025 (avtalet är villkorat av regeringsbeslut). Åtskilliga projekt har startats under året och i det sista kvartalet sattes exempelvis spaden i jorden för en större fastighetsutveckling med både om- och tillbyggnad och

effektivisering av kvinnoanstalten i Ystad med 6 700 kvm tillkommande area.

Totala intäkter ökade med 9 % till 3 801 Mkr, främst drivet av färdigställda projekt. Vi har under 2025 levererat nästan 64 000 kvm nya lokaler till våra hyresgäster. I oktober invigde vi det närmare 31 000 kvm stora nya Riksarkivet strax utanför Härnösand. Till Kriminalvården har vi levererat totalt 17 500 kvm under året.

Tydliga målbilder för att hitta bästa lösningar

Vi ser hållbarhet som en viktig del av vår affär. Vi äger, förvaltar och utvecklar en fastighetsportfölj med stort värde, och jag är övertygad om att dess framtida värde i hög grad avgörs av hur klimatsmart den är. Det gäller både befintliga fastigheter, där energieffektivitet och smart drift är centralt, och de stora investeringar vi planerar. Vår största klimatpåverkan kommer från byggmaterial som betong och armering. Vi vill vara en kunnig beställare som sätter tydliga målbilder och arbetar nära entreprenörer och leverantörer för att hitta de bästa lösningarna. Med vår projektvolym är koldioxidutsläppen en utmaning, men också

en stor möjlighet att göra skillnad på riktigt. I december bekräftade kreditvärderingsinstitutet S&P åter vårt höga kreditbetyg, AA+. Vi ser det som ett kvitto på att vi har en konkurrenskraftig strategi och affärsmodell som levererar långsiktigt värde åt vår ägare, våra investerare och våra hyresgäster.

Vi har under året också arbetat med och utvecklat organisation, arbetssätt och portföljstrategi för att skapa stabilitet och kunna fortsätta utvecklas i takt med våra kunders behov. Det är många saker jag imponeras av, men kanske mest den förändrings- och samverkanskraft som finns i organisationen. Att driva ett bolag som växer så kraftigt är utmanande, men med rätt kompetenser, nära kundsamarbeten och en långsiktig och stabil finansiell ställning är det fullt möjligt. Stort tack till alla kunder, partners och medarbetare där vi tillsammans gjort detta möjligt. Nu ser vi fram emot 2026 – med fortsatt fokus på utveckling, hållbar tillväxt och värdeskapande.

Alexandra Laurén

Vd, Specialfastigheter Sverige AB

Alexandra Laurén, vd

Marknadsledande inom säkra fastigheter

Kort om oss

- Vi äger, förvaltar och utvecklar ett stort antal av landets säkerhetsfastigheter.
- I fastighetsportföljen ingår bland annat kriminalvårdsanstalter, ungdomshem, domstolsbyggnader och polishus.
- Verksamheten kännetecknas av stabila kunder och långa hyresavtal.
- Vi har stark lokal närvaro i de närmare 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 47,4 miljarder kronor. Den uthyrningsbara arean uppgår till cirka en miljon 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. Uthyrningsgraden uppgår till 97,0 procent och den genomsnittliga återstående kontraktslängden är 14,3 år.

Fastigheter i

59

kommuner

Uthyrningsbar area

1,0

miljon kvadratmeter

Återstående kontraktstid

14,3

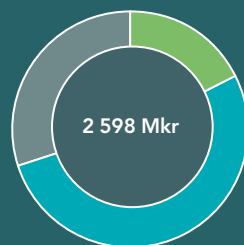
år i genomsnitt

Äger och förvaltar

147

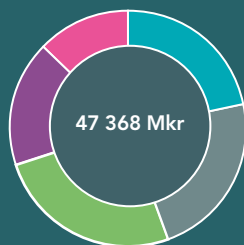
olika fastigheter

Kontrakterad hyra per affärsområde



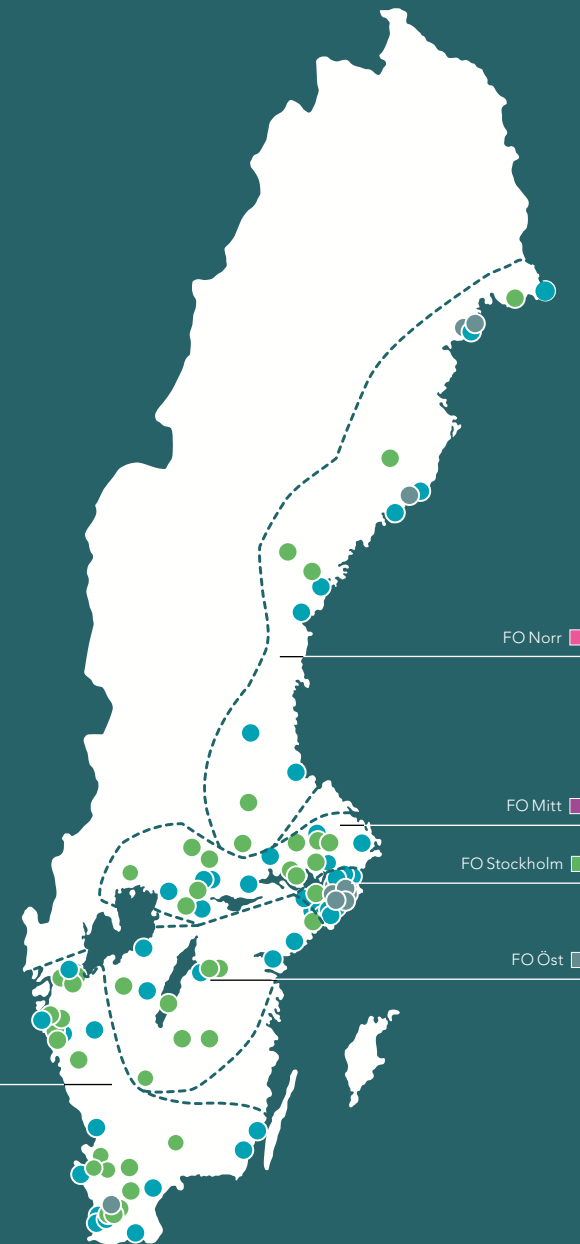
- Försvar och rättsväsende, 774 Mkr
- Kriminalvård, 1 366 Mkr
- Institutionsvård och övriga specialverksamheter, 459 Mkr

Fastighetsvärde per fastighetsområde (FO)



- FO Syd, 10 352 Mkr
- FO Öst, 10 796 Mkr
- FO Stockholm, 12 056 Mkr
- FO Mitt, 8 235 Mkr
- FO Norr, 5 929 Mkr

FO Syd



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 29 miljarder kronor vid periodens slut, varav 8,9 miljarder upparbetat från projektstart. 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 5,1 miljarder kronor. Föregående räkenskapsår var totala investeringar 5,8 miljarder kronor.

Under årets fjärde kvartal har flera kunder tillträtt nya loaker. Riksarkivet har tillträtt nya lokaler i Härnösand, Polisen har tillträtt ett nytt polishus i Härryda och vid anstalterna Kumla och Skenäs har nya byggnader lämnats över till Kriminalvården.

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

Storanstalt i Trelleborg – ett av våra pågående projekt

Status: Projekteringskede
Beräknat färdigställande: 2031
Area: Cirka 78 500 kvm
Hyresgäst: Kriminalvården

I slutet av 2022 tilldelades Specialfastigheter uppdraget att uppföra en ny kriminalvårdsanstalt i säkerhetsklass 2 i Trelleborg – en av de största investeringarna i bolagets fastighetsportfölj. När allt är färdigbyggt kommer det att finnas plats för drygt 800 intagna och 600 anställda.



Beslutade större investeringsprojekt

Projektnamn	Ort	Kund	Tillkommande area, kvm	Status	Beräknat projektavslut
KV Trelleborg	Trelleborg	Kriminalvården	78 500	Projektering	Q4 2031 ¹
KV Kalmar Syd	Kalmar	Kriminalvården	42 500	Projektering	Q2 2030 ¹
KV Skogome	Göteborg	Kriminalvården	31 600	Produktion	Q4 2028 ¹
KV Österåker	Österåker	Kriminalvården	21 700	Projektering/Produktion	Q2 2027 ¹
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	7 465	Projektering/Produktion	Q2 2027 ¹
KV Ystad	Ystad	Kriminalvården	6 700	Projektering	Q1 2026
KV Umeå	Umeå	Kriminalvården	5 025	Projektering	Q1 2026
KV Skenäs	Norrköping	Kriminalvården	4 700	Projektering/Produktion	Q3 2026 ¹
KV Sörbyn	Umeå	Kriminalvården	2 091	Projektering/Produktion	Q4 2026 ¹
KV Rödjan	Mariestad	Kriminalvården	1 510	Projektering/Produktion	Q2 2026 ¹

¹ Etappvis inflyttning under produktionstiden

Hållbart värdeskapande

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

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

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

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

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

Aktuellt inom hållbarhetsområdet

- Nya Riksarkivet i Härnösand har färdigställt och certifierats enligt Miljöbyggnad Guld. Byggnaden har uppförts med fokus på energieffektiv drift, hållbara materialval och låg klimatpåverkan. Den har sedumtak, administrationsbyggnaden är byggd i trä och energisystemet baseras på biobaserad fjärrvärme, bergkyla och solceller.
- Förra året blev vi medlemmar i Rättvist byggande för att stärka arbetet mot arbetslivskriminalitet. Sedan dess har vi förberett oss: byggt processer, utbildat projektorganisationer och säkrat rutiner för kontroll och uppföljning i hela värdekedjan. Under 2026 kommer vi att arbeta aktivt med 20 projekt enligt Rättvist byggandes metodik, med fokus på transparens, schyssta villkor och ansvarstagande entreprenörsled.



Koncernens resultaträkning

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	Okt-dec 2025	Okt-dec 2024	Helår 2025	Helår 2024
Hysesintäkter	781	791	3 308	3 042
Övriga intäkter	167	223	493	460
Totala intäkter	948	1 014	3 801	3 502
Driftkostnader	-290	-354	-927	-923
Underhåll	-34	-48	-93	-112
Fastighetsskatt	-12	-14	-56	-55
Fastighetskostnader	-335	-416	-1 075	-1 090
Driftöverskott	613	598	2 726	2 412
Central administration	-48	-35	-171	-121
Finansnetto	-141	-209	-561	-578
Förvaltningsresultat	425	354	1 994	1 713
Resultat fastighetsförsäljningar	-2	0	-4	0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter realiserade	332	3 758	-339	4 486
Värdeförändring finansiella instrument realiserade	19	117	-91	-117
Resultat före skatt	772	4 229	1 559	6 082
Skatt	-324	-869	-553	-1 260
Periodens resultat	448	3 360	1 006	4 822
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	448	3 360	1 006	4 822
Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare, SEK	224,00	1 680,00	503,00	2 411,00
Övrigt totalresultat				
Periodens resultat	448	3 360	1 006	4 822
Summa totalresultat för perioden	448	3 360	1 006	4 822
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	448	3 360	1 006	4 822

Kommentarer resultaträkning

Totala intäkter 3 801 (3 502) Mkr

Hysesintäkterna ökade med 9 procent till 3 308 (3 042) Mkr. Förändringen är en effekt av färdigställda projekt samt genomförda fastighetsförsäljningar. Övriga intäkter ökade till 493 (460) Mkr, förklarar av högre volym avseende kund Anpassningar i stora projekt.

Fastighetskostnader -1 075 (-1 090) Mkr

Fastighetskostnaderna minskade med 15 Mkr, vilket förklaras av lägre kostnader för el och underhållsåtgärder samt en effekt av genomförda fastighetsförsäljningar.

Driftöverskott 2 726 (2 412) Mkr

Ökade hyresintäkter bidrog till ett förbättrat driftöverskott. Driftöverskottet förbättrades med 13 procent och överskottsgraden ökade till 71,7 (68,9) procent.

Finansnetto -561 (-578) Mkr

Förändringen i finansnettot är hänförlig till en lägre snittrenta på utestående skuld vilket till dels har motverkats av en högre genomsnittlig skuldvolym. För mer info, se sidan 12.

Förvaltningsresultat 1 994 (1 713) Mkr

Förvaltningsresultatet har ökat med 16 procent jämfört med motsvarande period föregående år, framförallt hänförligt till ett förbättrat driftöverskott.

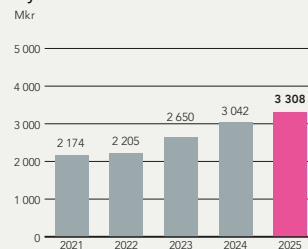
Värdeförändringar -430 (4 369) Mkr

Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till -339 (4 486) Mkr och för finansiella instrument till -91 (-117) 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 avser främst värdeförändringar i elterminer. För mer info, se sid 10 och 12.

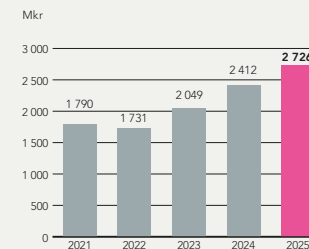
Periodens resultat 1 006 (4 822) Mkr

Periodens resultat är lägre än föregående år, främst på grund av en stor realiserad värdeförändring 2024. Posten skatt består av aktuell skatt -1 613 (-83) Mkr och uppskjuten skatt 1 060 (-1 177) Mkr. Förändringen av uppskjuten skatt är främst hänförlig till realiserad värdeförändring samt genomförda fastighetsförsäljningar.

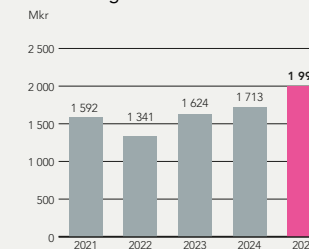
Hyresintäkter



Driftöverskott



Förvaltningsresultat



Koncernens balansräkning och förändringar av eget kapital

Koncernens balansräkning

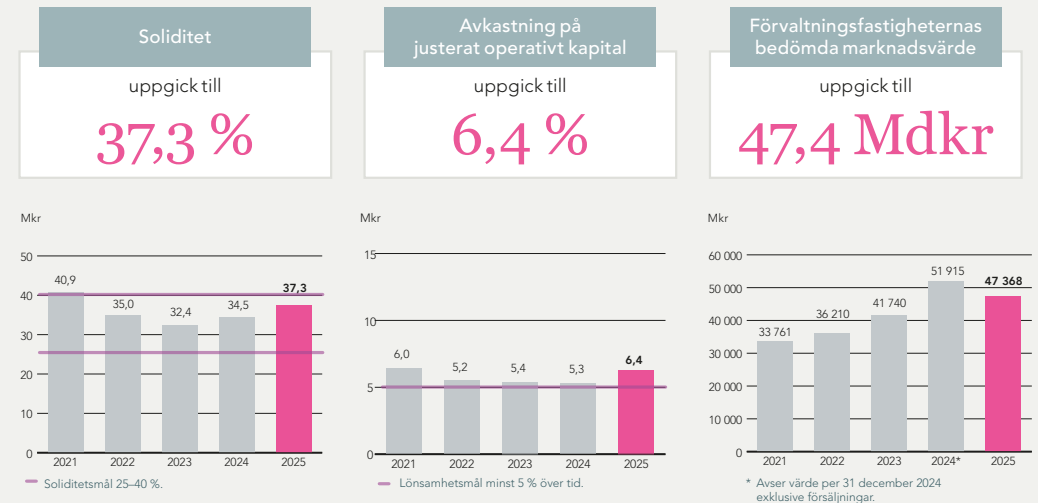
Mkr	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	47 368	51 915
Nyttjanderättstillgångar	35	42
Övriga materiella anläggningstillgångar	22	26
Derivat	17	94
Övriga finansiella placeringar	3 804	3 656
Övriga långfristiga fordringar	311	436
Summa anläggningstillgångar	51 557	56 169
Övriga finansiella placeringar	3 032	-
Övriga kortfristiga fordringar	808	920
Derivat	12	17
Likvida medel ¹	585	293
Tillgångar som innehas för försäljning	-	135
Summa omsättningstillgångar	4 437	1 365
Summa tillgångar	55 994	57 534
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Summa eget kapital	20 875	19 869
Långfristiga räntebärande skulder	23 225	25 889
Derivat	396	247
Uppskjutna skatteskulder	4 376	5 436
Summa långfristiga skulder	27 996	31 572
Kortfristiga räntebärande skulder	3 672	3 896
Derivat	7	2
Övriga kortfristiga skulder	3 444	2 195
Summa kortfristiga skulder	7 122	6 093
Summa skulder	35 119	37 665
Summa eget kapital och skulder	55 994	57 534

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

Koncernens förändringar av eget kapital

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid periodens ingång	19 869	15 047
Totalresultat för perioden	1 006	4 822
Belopp vid periodens utgång	20 875	19 869
Aktiekapitalet består av 2 000 000 aktier		
Hänförligt till:		
Moderbolagets aktieägare	20 875	19 869
Minoritetsintressen	-	-

Inga övriga säkerheter och eventalförpliktelser finns.



Kommentarer balansräkning

Kommentarer balansräkning

Förvaltningsfastigheter 47 368 (51 915) Mkr

Vid årets utgång uppgick bedömt värde till 47 368 Mkr, vilket är en minskning med 4 547 Mkr sedan årsskiftet. Minskningen hänförs till försäljning av ett antal fastigheter till Fortifikationsverket och Intea om 8,2 Mdkr respektive 1,4 Mdkr. Under samma period har investeringar om 5,1 Mdkr gjorts i ny-, om- och tillbyggnadsprojekt.

Investeringar 5 119 (5 818) Mkr

Koncernens investeringar i fastighetsprojekt uppgick under perioden till 5 119 Mkr, vilket är en minskning med -699 Mkr jämfört med samma period föregående år.

Förvärv 292 (6) Mkr

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

Avyttringar -9 619 (-) Mkr

Under första kvartalet har avyttring skett av en kriminalvårdsanstalt i Kristianstad till ett värde om -135 Mkr., vid periodens ingång klassificerad som en tillgång som innehas för försäljning. Under andra halvåret har avyttring skett av totalt sju försvarsfastigheter som ingick i försäljningen till Fortifikationsverket motsvarande -8,2 Mdkr samt 12 fastigheter för kriminalvård respektive institutionsvård som ingick i försäljningen till Intea motsvarande -1,4 Mdkr.

Orealiserade värdeförändringar -339 (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 byggrättsvärde. Under perioden har transaktionsvolymerna fortsatt öka och är högre än föregående period. Avkastningskraven har justerats för ett antal objekt under perioden, delvis till följd av marknadsutvecklingen och delvis på grund av

förändringar i avtalsstrukturen. Den genomsnittliga direktavkastningen på fastighetsportföljen är oförändrad från årsskiftet och uppgår till 5,40 (5,40) procent. Kalkylräntan för kassaflöden under kontraktperioden samt kort och långt inflationsantagande lämnas oförändrad.

Det bedömda värdet på Specialfastigheters förvaltningsfastigheter har fastställts genom en intern värdering baserad på faktiska data avseende hyror och driftkostnader. Informationen om kalkylräntor, direktavkastningskrav och aktuella marknadshyror har stämts av med extern värderare. För att kvalitetssäkra den interna värderingen har den stämts av mot en extern värdering av 25 (22) objekt, motsvarande 67 (72) procent av det total bedömda värdet per den 31 december 2025. Skillnaden mellan den externa och interna värderingen uppgår till 0,7 (0,6) procent där Specialfastigheter har ett lägre bedömt värde än den externa värderingen. 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 4,45 (4,65) och 10,35 (9,50) procent beroende på fastigheternas läge, standard och kontraktstruktur.

Värdetförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Bedömt marknadsvärde vid periodens början	51 915	41 740
- Omklassificering tillgångar som innehas för försäljning	0	-135
+ Investeringar inkl. aktiverade ränteutgifter	5 119	5 818
+ Förvärv	292	6
- Avyttringar	-9 619	-
+ Orealiserad värdeförändring	-339	4 486
Bedömt marknadsvärde vid periodens slut	47 368	51 915
Orealiserad värdeförändring	-339	4 486
varav marknadsfaktorer	702	1 127
varav förvaltning och projekt	-1 041	3 359

Övriga finansiella placeringar 6 836 (3 656) Mkr

Övriga finansiella placeringar består i huvudsak av bostadsobligationer om 3 511 (3 442) Mkr och depositioner av likvida medel enligt CSA-avtal med 292 (213) Mkr. Totala placeringar i bostadsobligationer är 4 498 (3 442) Mkr varav 987 (0) Mkr är kortfristiga och redovisas i posten Kortfristiga lånefordringar. Därutöver finns placeringar i företagscertifikat 1 294 (0) Mkr samt statskuldsväxlar 749 (0) Mkr vilka redovisas i posten Kortfristiga lånefordringar.

Tillgångar som innehas för försäljning 0 (135) Mkr

Frånträde av fastigheten Kristianstad Vå har skett under första kvartalet. Inga fastigheter innehas för försäljning vid periodens utgång.

Räntebärande skulder 26 896 (29 785) Mkr

Koncernens långfristiga räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 23 225 (25 889) Mkr. Kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 3 672 (3 896) Mkr. I posten räntebärande skulder ingår 4 008 (4 010) Mkr avseende gröna obligationer. I posten ingår också 35 (42) Mkr avseende tillkommande leasingkulld enligt IFRS 16. Motsvarande post finns även upptagen på tillgångssidan som en Nyttjanderättstillgång.

Koncernens kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys

Mkr	Helår 2025	Helår 2024
Löpande verksamheten		
Resultat före skatt	1 559	6 082
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet	397	-4 404
Betald inkomstskatt	-117	-90
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 839	1 588
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Förändring av fordringar	203	-269
Förändring av övriga kortfristiga skulder	-214	203
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 828	1 522
Investeringsverksamheten		
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-292	-6
Investering i förvaltningsfastigheter	-5 119	-5 818
Avyttring av förvaltningsfastigheter	9 755	15
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-12	-15
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	0
Bostadsobligationer, företagscertifikat samt statsskuldväxlar, placerade	-3 042	-829
Bostadsobligationer, företagscertifikat samt statsskuldväxlar, förfallna	-	309
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 290	-6 344

Mkr	Helår 2025	Helår 2024
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	23 509	20 856
Amortering av lån	-26 335	-16 086
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 826	4 770
Periodens kassaflöde	292	-52
Likvida medel vid årets början	293	345
Likvida medel vid periodens slut	585	293
Räntor		
Erhållna räntor	77	61
Erlagda räntor	-876	-836

Kassaflöde från den löpande verksamheten 1 828 (1 522)

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten före investeringar uppgick under året till 1 828 (1 522) Mkr. Kassaflödet från den löpande verksamheten ökade med 306 Mkr jämfört med föregående år, främst beroende på ökade intäkter och en positiv effekt av förändring i fordringar.

Kassaflöde från investeringsverksamheten 1 290 (-6 344)

Förändringen om 7 634 Mkr förklaras främst av avyttring av fastigheter. Placeringar i bostadsobligationer och företagscertifikat har påverkat kassaflödet negativt med -2 746 (-520). Placeringarna utgör en del av den långsiktiga finansieringen.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -2 826 (4 770)

Nettopplåningen under perioden har minskat och bolaget har valt att behålla en likviditetsbuffert som kan nyttjas på liknande sätt som ett kreditlöfte.

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 23 225 (25 889) Mkr. Kortfristig räntebärande skulder uppgick till 3 672 (3 896) Mkr och består av obligationslån om 3 122 (2 700) Mkr samt företagscertifikat om 550 (1 196) Mkr.

Merparten av företagets låneavtal innehåller en ägar-klausul, som innebär att långgivare har rätt att förtids-inlösa lån om statens ägarandel skulle understiga 100 procent. Bolagets upplåning är icke säkerställd.

Den 31 december 2025 uppgick portföljens snittränta för lån och derivat till 3,1 (2,9) procent och den genomsnittliga räntebindningstiden var 3,8 (3,6) år. Kapitalbindningstiden var 5,0 (4,9) år och med hänsyn till outnyttjade kreditlöften var kapitalbindningstiden 6,2 (5,4) år. Till följd av större försäljningar under året har bolaget amorterat skuld med kort löptid vilket har förlängt bolagets ränte- och kapitalbindning samt höjt bolagets snittränta.

Värdeförändringar i finansiella instrument sedan årsskiftet uppgick till -91 (-117) Mkr som hänförs till värdeförändring i ränte- och valutaderivat med -23 (-99) Mkr och elterminer med -68 (-18) Mkr.

Grön finansiering

Under kvartalet har ingen grön obligation emitterats. Totalt uppgår volymen utestående gröna obligationer per den 31 december 2025 till 4 008 Mkr, vilket motsvarar 20,3 procent av Specialfastigheters totala nettolåneskuld.

Rating

Kreditvärderingsinstitutet S&P Global bekräftade per den 17 december 2025 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, placeringar i säkerställda bostadsobligationer samt placeringar i företagscertifikat och svenska statsskuldsväxlar. Finansiella placeringar består av bostadsobligationer om 3 511 (3 442) Mkr, företagscertifikat 1 294 (0) Mkr, svenska statsskuldsväxlar 749 (0) Mkr och depositioner av likvida medel enligt CSA-avtal med 292 (213) Mkr. Placering har gjorts i arton (femton) säkerställda bostadsobligationer med AAA-rating på mellanlång löptid. Kortsiktiga placeringar har gjorts i företagscertifikat med lägsta rating A- enligt S&P och av svenska statens utgivna statsskuldsväxlar. 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	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Deposition enligt CSA	-	-	-	-
Koncernkontokredit	500	500	-585	-293
Garanterade kreditlöften	8 150	8 250	-	-
Företagscertifikat	5 000	5 000	550	1 200
MTN-program	35 000	35 000	26 478	28 428
Private Placements	500	500	190	190
Repolån	4 497	3 500	-	-
Placeringar	-4 497	-3 500	-4 497	-3 500
Summa	49 150	49 250	22 136	26 025

Finansiella intäkter och kostnader

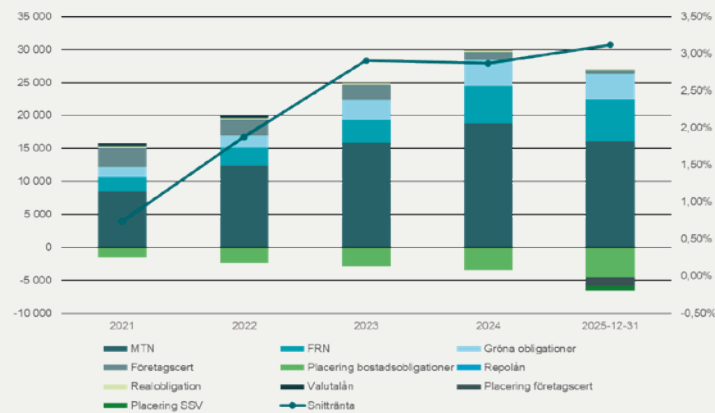
	Mkr		% av snittskuld	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Finansnettots sammansättning				
Räntekostnad lån	-928	-799	-4,91	-3,87
Valutakursförändring utlandsupplåning	144	51	0,76	0,24
Värdeförändring valutaderivat	-144	-51	-0,76	-0,24
Räntenetto derivat	58	-29	0,30	-0,14
Kursförändring placeringar	56	37	0,30	0,18
Övriga ränteintäkter och kostnader	72	55	0,39	0,26
Övriga finansiella kostnader	-20	-32	-0,11	-0,15
Aktiverad räntekostnad projekt	201	190	1,06	0,92
Redovisat finansnetto	-561	-578	-2,99	-2,80
Realiserad värdeförändring räntederivat	-23	-99	-0,12	-0,48
Realiserad värdeförändring elterminer	-68	-18	-0,36	-0,09
Totalt finansnetto	-652	-695	-3,45	-3,37

Finansförvaltning

Förfallostruktur för räntebindning och kapitalbindning, Mkr

	Kapitalbindning, lån		Räntebindning, lån		Räntebindning, derivat		Räntebindning, summa	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
2025	-	3 896	-	9 846	-	-1 260	-	8 586
2026	3 672	3 264	9 267	2 164	-1 904	700	7 363	2 864
2027	5 363	5 373	3 672	3 679	1 358	1 351	5 030	5 030
2028	5 626	5 626	4 126	4 126	635	635	4 761	4 761
2029	5 888	5 932	4 234	4 276	524	81	4 758	4 357
2030	950	200	200	200	800	-	1 000	200
2031	3 263	3 357	3 263	3 357	-1 513	-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
Summa	26 861	29 744	26 861	29 744	0	0	26 861	29 744

Räntebärande skuld och genomsnittlig ränta



Redovisat värde per kategori

	2025-12-31		2024-12-31	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Koncernkontokredit	-	-	-	-
Depositioner enligt CSA-avtal	-	-	-	-
Företagscertifikat	550	547	1 196	1 192
Obligationer i fast ränta	17 210	17 199	19 902	19 984
Obligationer i rörlig ränta	6 545	6 596	5 949	6 041
Finansiella skulder omräknade till balansdagens kurs				
Realränteb obligationer	249	249	246	246
Obligationer i utländsk valuta	2 307	2 350	2 451	2 469
Totalt	26 861	26 941	29 744	29 932

Finansiella instrument värderade enligt verkligt värde, Mkr

	Priser noterade på en aktiv marknad (Nivå 1)		Värdering baserad på observerbar data (Nivå 2)		Värdering baserad på annan observerbar data (Nivå 3)		Summa	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Bostadsobligationer	4 498	3 442	-	-	-	-	4 498	3 442
Företagscertifikat	1 294	0	-	-	-	-	1 294	0
Svenska statsskuldsväxlar	749	0	-	-	-	-	749	0
Totalt finansiella placeringar	6 541	3 442	-	-	-	-	6 541	3 442
Ränteswap	-	-	-139	-77	-	-	-139	-77
Räntevalutaswap	-	-	-231	-126	-	-	-231	-126
Elterminer	-4	65	-	-	-	-	-4	65
Totalt finansiella derivat	-4	65	-370	-203	-	-	-374	-138

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			
	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1
Intäkter från fastighetsförvaltning	948	951	960	943	1 014	868	815	805
Driftöverskott	613	739	699	675	598	647	593	574
Förvaltningsresultat	425	548	535	488	354	537	435	387
Resultat fastighetsförsäljningar realiserade	-2	-	-	-2	0	-	0	0
Värdoförändring förvaltningsfastigheter realiserade	332	-501	-135	-35	3 758	689	202	-163
Värdoförändr. finansiella instrument realiserade	19	41	6	-157	117	-150	-11	-73
Resultat efter skatt	448	-8	321	245	3 360	851	496	114

Balansräkning, Mkr

Mkr	2025				2024			
	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1
Förvaltningsfastigheter	47 368	44 871	45 734	44 581	51 915	46 422	44 202	42 685
Övriga finansiella placeringar	3 804	3 180	2 021	3 661	3 656	3 116	2 688	2 663
Övriga anläggningstillgångar	385	465	499	727	598	521	524	351
Omsättningstillgångar	4 437	9 213	9 158	8 975	1 365	1 660	1 161	1 223
Summa tillgångar	55 994	57 729	57 412	57 944	57 534	51 719	48 575	46 922
Eget kapital	20 875	20 427	20 435	20 114	19 869	16 508	15 657	15 161
Uppskjutna skatteskulder	4 376	5 344	5 485	5 434	5 436	4 533	4 362	4 257
Derivat	396	345	342	373	247	360	201	206
Räntebärande skulder	26 896	29 634	29 343	30 263	29 785	28 780	26 997	25 792
Ej räntebärande skulder	3 451	1 999	1 808	1 760	2 196	1 538	1 358	1 506
Summa skulder och eget kapital	55 994	57 729	57 412	57 944	57 534	51 719	48 575	46 922

Finansiella nyckeltal

	2025				2024			
	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1
Avkastning på justerat operativt kapital, %	6,4	5,6	5,5	5,4	5,3	5,3	5,3	5,5
Soliditet, %	37,3	35,5	35,6	34,7	34,5	31,9	32,2	32,3
Belåningsgrad, %	41,7	50,2	50,4	49,9	50,0	53,9	54,7	53,6
Räntetäckningsgrad kassaflödesbaserad, ggr	2,9	2,9	2,8	2,8	2,7	2,6	2,8	3,0
Genomsnittlig ränta, %	3,1	2,8	2,9	2,7	2,9	3,1	3,0	2,9
Genomsnittlig räntebindningstid, år	3,8	3,1	3,1	3,3	3,6	3,5	3,4	3,4
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	6,2	4,5	4,4	5,1	5,4	5,2	5,2	5,3

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2025				2024			
	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1
Överskottsgrad, %	71,7	70,0	69,2	69,0	68,9	68,3	68,1	67,6
Direktavkastning, %	5,5	5,4	5,3	5,3	5,1	5,3	5,5	5,4
Uthyrningsgrad, %	97,0	97,9	97,9	97,4	98,1	98,0	98,0	97,9
Lokalarea, kvm/1 000	990	1 140	1 195	1 184	1 184	1 163	1 155	1 121
Hyra per kvadratmeter, kr	2 845	2 909	2 701	2 660	2 570	2 524	2 452	2 431
Investeringar inklusive fastighetsförvärv, Mkr	2 165	1 028	1 288	930	1 869	1 531	1 316	1 108
Bedömt marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	47 368	44 871	45 734	44 581	51 915	46 422	44 202	42 685

Moderbolagets resultat- och balansräkning

Resultaträkning i sammandrag

Mkr	Okt-dec 2025	Okt-dec 2024	Helår 2025	Helår 2024
Fastighetsintäkter	1 011	1 142	3 846	3 608
Fastighetskostnader	-408	-564	-1 165	-1 238
Driftöverskott	603	578	2 681	2 370
Centrala administrationskostnader	-48	-35	-173	-122
Av- och nedskrivningar	-417	-392	-1 367	-1 055
Resultat före finansiella poster	138	151	1 142	1 193
Resultat fastighetsförsäljningar	4 120	-	4 622	0
Ränteintäkter	101	23	284	172
Räntekostnader	-301	-271	-1 046	-924
Värdeförändring finansiella instrument	19	117	-91	-117
Bokslutsdispositioner	117	-140	117	-140
Resultat före skatt	4 194	-120	5 028	184
Skatt	-985	27	-1 226	-45
Periodens resultat	3 209	-93	3 802	139

Balansräkning i sammandrag

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Förvaltningsfastigheter	30 745	30 358
Övriga anläggningstillgångar	4 341	4 673
Summa anläggningstillgångar	35 086	35 031
Summa omsättningstillgångar	4 434	1 233
Summa tillgångar	39 520	36 264
Eget kapital	5 301	1 499
Obeskattade reserver	1 860	1 978
Räntebärande skulder	28 276	29 743
Icke räntebärande skulder	4 083	3 044
Summa eget kapital och skulder	39 520	36 264

Kommentarer moderbolagets resultat- och balansräkning

Förvaltningsfastigheternas värde ökar med färdigställda projekt. Under samma period har avyttringar genomförts av sju försvarsfastigheter samt tolv fastigheter för kriminalvård respektive institutionsvård.

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 företagsövergri-

pande riskerna följs upp löpande men också vid en särskild genomgång en gång 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 Delårsrapporter 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. Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde och förändringar av verkligt värde redovisas i resultaträkningen under rubriken Värdeförändringar förvaltningsfastigheter orealiserade.

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.

Kommande standarder/rekommendationer

IASB har publicerat en ny standard, IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements, som ersätter IAS 1. IFRS 18 är obligatorisk för räkenskapsår som börjar 1 januari 2027 eller senare. Standarden innebär förändringar i presentationen av resultaträkningen, inklusive krav på nya obligatoriska delresultat, kategorisering av intäkter och kostnader samt utökade upplysningskrav avseende management definierade prestationsmått (MPM). Bolaget utvärderar för närvarande effekterna av IFRS 18.

Utdelningspolicy

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

Händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

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

Denna rapport har ej varit föremål för revisorernas granskning.

Definitioner

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

Finansiella nyckeltal

Andel gröna obligationer, %

Redovisat värde gröna obligationer dividerat med nettolåneskuld.

Avkastning på justerat operativt kapital, %

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

Belåningsgrad, %

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

Direktavkastning, %

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

Driftöverskott, Mkr

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

Förvaltningsresultat, Mkr

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

Genomsnittlig kapitalbindningstid, år

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

Genomsnittlig ränta, %

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

Genomsnittlig räntebindningstid, år

Genomsnittlig återstående löptid till 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, CO₂

När fossila bränslen förbränns frigörs koldioxid som är en växthusgas.

Koldioxidutsläpp, ton

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

Kontrakterad hyra

Kontrakterade hyresintäkter som löper per balansdagen.

LOA, kvm

Beräknad uthyrningsbar lokalarea i kvadratmeter.

Nettolåneskuld

Bruttolåneskuld är bolagets totala långa och kortfristiga låneskuld inklusive 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.

Räntetäckningsgrad, kassaflödesbaserad, ggr (tabell Specialfastigheter i sammandrag)	Okt- dec 2025	Okt- dec 2024	Helår 2025	Helår 2024
Driftöverskott (rullande tolv)	2 726	2 412	2 726	2 412
minus kostnader för central administration	-171	-121	-171	-121
Rörelseresultat	2 555	2 291	2 555	2 291
plus Finansiella intäkter (kassaflödespåverkande)				
Totala finansiella intäkter (rullande tolv)	277	162	289	162
avgår Kursvinst bostadsobligationer	-56	-50	-56	-50
avgår Kursvinst utlandslån	-144	-51	-144	-51
avgår Positiv värdeförändring finansiella derivat utlandslån	-	-	-	-
	2 632	2 352	2 643	2 352
dividerat med finansiella kostnader (kassaflödespåverkande)				
Totala finansiella kostnader (rullande tolv)	838	739	850	739
avgår Negativ värdeförändring finansiella derivat utlandslån	-144	-51	-144	-51
avgår Kursförlust bostadsobligationer	-	-	-	-
avgår Kursförlust utlandslån	-	-	-	-
avgår Aktiverad räntekostnad projekt	201	179	201	179
dividerat med finansiella kostnader (kassaflödespåverkande)	895	868	906	868
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	2,7	2,9	2,7

Beläningsgrad, % (tabell Specialfastigheter i sammandrag)	Okt- dec 2025	Okt- dec 2024	Helår 2025	Helår 2024
Långsiktiga räntebärande skulder	23 224	25 889	23 224	25 889
Kortfristiga räntebärande skulder	3 672	3 896	3 672	3 896
Summa räntebärande skulder (bruttolåneskuld)	26 896	29 785	26 896	29 785
Avgår Leasingskuld	-35	-42	-35	-42
Avgår Likvida medel	-585	-293	-585	-293
avgår Kortfristiga placeringar	-3 032	-	-3 032	-
avgår Långfristiga placeringar	-3 511	-3 442	-3 511	-3 442
Summa nettolåneskuld	19 733	26 007	19 733	26 007
Bedömt marknadsvärde förvaltningsfastigheter	47 368	52 050	47 368	52 050
Nettolåneskuld i förhållande till förvaltningsfastigheter	41,7%	50,0%	41,7%	50,0%

Andel gröna obligationer, % (tabell Specialfastigheter i sammandrag)	Okt- dec 2025	Okt- dec 2024	Helår 2025	Helår 2024
Gröna obligationer	4 008	4 010	4 008	4 010
Nettolåneskuld	19 733	26 007	19 733	26 007
Andel gröna obligationer	20,3 %	15,4 %	20,3 %	15,4 %

Nyckeltalsberäkningar

Räntetäckningsgrad, kassaflödesbaserad, ggr, per kvartal

	2025				2024			
	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1
Driftöverskott (rullande tolv)	2 726	2 710	2 619	2 513	2 412	2 283	2 206	2 151
minuskostnader för central adm. (rullande tolv)	-171	-158	-147	-132	-121	-120	-117	-103
Rörelseresultat (rullande tolv)	2 555	2 552	2 471	2 381	2 291	2 163	2 089	2 048
plus Finansiella intäkter (kassaflödespåverkande)								
Totala finansiella intäkter (rullande tolv)	277	150	232	205	162	459	268	263
avgår Kursvinst placeringar	-56	-16	-84	-55	-50	-217	-145	-110
avgår Kursvinst utlandslån	-144	-63	-100	-82	-51	-189	-73	-109
avgår Positiv värdeförändr. fin. derivat utlandslån	-	-	3	-	-	-	-3	-
	2 632	2 624	2 521	2 448	2 352	2 216	2 135	2 092
dividerat med finansiella kostnader (kassaflödespäv.)								
Totala finansiella kostnader (rullande tolv)	838	779	789	771	739	851	693	682
avgår Negativ värdeförändr. fin. derivat utlandslån	-144	-63	-100	-82	-51	-189	-73	-109
avgår Kursförlust placeringar	-	-	-	-17	-	-	-15	-16
avgår Kursförlust utlandslån	-	-	3	-	-	-	-3	-
avgår Aktiverad räntekostnad projekt	201	195	195	195	179	179	167	150
	895	911	887	866	868	841	769	707
dividerat med finansiella kostnader (kassaflödespäv.)								
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	2,9	2,8	2,8	2,7	2,6	2,8	3,0

Belåningsgrad, %, per kvartal

	2025				2024			
	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1
Långfristiga räntebärande skulder	23 224	24 467	25 702	26 098	25 889	24 135	21 409	20 478
Kortfristiga räntebärande skulder	3 672	5 167	3 641	3 743	3 896	4 645	5 588	5 315
Summa räntebärande skulder (bruttolåneskuld)	26 896	29 634	29 343	29 841	29 785	28 780	26 997	25 793
avgår Leasingskuld	-35	-50	-48	-46	-42	-43	-36	-33
avgår Likvida medel	-585	-3	-351	-4	-293	-728	-205	-42
avgår Kortfristiga placeringar	-3 032	-	-	-	-	-	-	-298
avgår Långfristiga placeringar	-3 511	-2 907	-1 748	-3 447	-3 442	-2 974	-2 582	-2 557
Nettolåneskuld	19 733	26 674	27 196	26 344	26 008	25 036	24 175	22 863
Förvaltningsfastigheter (marknadsvärde)	47 368	53 156	53 963	52 810	52 050	46 422	44 202	42 685
Belåningsgrad, %	41,7%	50,2%	50,4%	49,9%	50,0%	53,9%	54,7%	53,6%

Avkastning på justerat operativt kapital, %, per kvartal

	2025				2024			
	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1
Resultat före skatt (rullande tolv)	1 559	5 015	6 005	6 226	6 082	2 146	2 085	1 317
återläggning av orealiserade värdeförändringar fastighet (rullande tolv)	339	-3 088	-4 278	-4 613	-4 486	-585	-542	197
återläggning av orealiserade värdeförändringar finansiella instrument (rullande tolv)	91	-7	185	201	117	209	120	114
återläggning av finansnetto	561	629	557	566	578	393	426	419
Summa resultat före skatt	2 550	2 549	2 469	2 380	2 290	2 163	2 088	2 048
Nettolåneskuld: Genomsnittliga värden								
Bruttolåneskuld (Obligationslån, Företagscertifikat samt Leasingskuld)	26 896	29 634	29 343	29 841	29 785	28 780	26 997	25 793
avgår Leasingskuld	-35	-50	-48	-46	-42	-43	-36	-33
avgår Likvida medel	-585	-3	-351	-4	-293	-728	-205	-42
avgår Kortfristiga placeringar	-3 032	-	-	-	-	-	-	-298
avgår Långfristiga placeringar	-3 511	-2 907	-1 748	-3 447	-3 442	-2 974	-2 582	-2 557
Summa Nettolåneskuld	19 733	26 674	27 196	26 344	26 007	25 036	24 175	22 863
Eget kapital genomsnitt (IB+UB)/2 motsv. period	20 371	18 463	18 046	17 638	17 458	15 663	14 863	14 673
Summa operativt kapital	40 105	45 137	45 242	43 982	43 465	40 699	39 038	37 536
dividerat med genomsnittligt operativt kapital (eget kapital och nettolåneskuld)								
Justerad avkastning på operativt kapital	6,4	5,6	5,5	5,4	5,3	5,3	5,3	5,5

Rapporttillfällen och årsstämma

Årsstämma

Årsstämma i Stockholm och digitalt 28 april 2026

Rapporttillfällen

Årsredovisning	17 mars 2026
Delårsrapport januari-mars	28 april 2026
Delårsrapport januari-juni	15 juli 2026
Delårsrapport januari-september	21 oktober 2026
Bokslutskommuniké 2026	11 februari 2027

Kontaktpersoner

Alexandra Laurén, vd

Telefon: 010-788 62 00

E-post: alexandra.lauren@specialfastigheter.se

Eva Bång, CFO

Telefon: 010-788 62 00

E-post: eva.bang@specialfastigheter.se

Adresser

Specialfastigheter Sverige Aktiebolag (Publ)

Organisationsnummer: 556537-5945

Huvudkontor Linköping

Box 632, 581 07 Linköping

Besöksadress:

Gamla Tanneforsvägen 92

Linköping

Telefon: 010-788 62 00

Huvudkontor Stockholm

Box 6073, 102 32 Stockholm

Besöksadress:

Torsgatan 21, Stockholm

Telefon: 010-788 62 00

Göteborg

Besöksadress:

Kämpegatan 6

411 04 Göteborg

Telefon: 010-788 62 00

Lund

Box 4017, 227 21 Lund

Besöksadress:

Åldermansgatan 13, Lund

Telefon: 010-788 62 00

Sundsvall

Box 37, 851 02 Sundsvall

Besöksadress: Sjögatan 15

852 34 Sundsvall

Telefon: 010-788 62 00

Örebro

Besöksadress:

Trädgårdsgatan 14

702 12 Örebro

Telefon: 010-788 62 00

info@specialfastigheter.se

www.specialfastigheter.se

www.linkedin.com/company/

specialfastigheter-sverige-ab



SPECIALFASTIGHETER
EN SÄKER VÅRD