

ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2025

2025 fortsatte vi att skapa värde genom en aktiv projektutveckling av lokaler till våra kunder, samtidigt som vi optimerade vår portfölj genom förvärv och avyttringar.

ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2025

OM SPECIALFASTIGHETER		ERBJUDANDE		FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER		HÅLLBARHETSREDOVISNING	
Vd har ordet	5	Säkra fastigheter för samhällsviktiga kunder	34	Koncernen flerårsöversikt	65	Allmänna upplysningar	112
Viktiga händelser under året	9	Äga och förvalta	35	Koncernen resultaträkning	66	Strategi och styrning	113
Specialfastigheter i korthet	10	Utveckla	40	Koncernen rapport över totalresultat	66	Dubbel väsentlighetsanalys	114
Nyckeltal	11			Koncernen balansräkning	67	Miljöinformation	118
Erbjudande till kapitalmarknaden	12	FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE		Koncernen kassaflödesanalys	69	Social information	124
Året i siffror	13	Förvaltningsberättelse	47	Koncernen förändringar av eget kapital	70	Styrningsinformation	130
		Finansförvaltning	49	Koncernen noter	71	GRI-index	132
LÅNGSIKTIGT VÄRDESKAPANDE		Risker och riskhantering	50	Moderbolaget resultaträkning	95	TCFD-index	137
Omvärld och marknad	15			Moderbolaget rapport över totalresultat	95	Bestyrkanderapport	138
Affärsidé	17	BOLAGSSTYRNING		Moderbolaget balansräkning	96		
Vision	18	Ordförande har ordet	53	Moderbolaget förändringar av eget kapital	97	ÖVRIGT	
Strategi	19	Bolagsstyrningsrapport	54	Moderbolaget kassaflödesanalys	98	Fastighetsbestånd	141
Värdekedja	22	Styrelse	59	Moderbolaget noter	99	Definitioner	143
Medarbetare	23	Ledning	62	Styrelsens intygande	105	Nyckeltalsberäkningar	144
Hållbarhet	26			Revisionsberättelse	106		

Om Specialfastigheter

Vd har ordet	5
Viktiga händelser under året	9
Specialfastigheter i korthet	10
Nyckeltal	11
Erbjudande till kapitalmarknaden	12
Året i siffror	13



Alexandra Laurén, vd:

“Framgångsfaktorn är helt klart vår omställningskraft”

Specialfastigheter befinner sig i en tillväxtfas som kommer fortsätta i flera år framöver. Bolaget har ställt om för att kunna utveckla fler och större projekt som skapar långsiktigt värde i fastighetsportföljen. Vd Alexandra Laurén reflekterar över året som gått, hur strategin vägleder i vardagen och varför hållbarhet är affärskritiskt.

”Det är det dagliga arbetet och de små förflyttningarna som gör skillnad”

Alexandra Laurén om en av bolagets viktigaste styrkor.

Hur skulle du sammanfatta 2025 för Specialfastigheter? – 2025 har varit ett år där vi visar att vi både kan växa och växla upp vår förmåga att skapa ett större värde för bolaget. Vi har fortsatt investera i nya projekt, utvecklat portföljen med nytillträdde fastigheter och genomfört några större försäljningar för att skapa framtida investeringsutrymme. Parallellt har vi stärkt strukturerna i bolaget – organisation, arbetsätt och portföljstrategi – för att skapa stabilitet och kunna fortsätta utvecklas i takt med våra kunders behov.

Du beskriver en fortsatt tillväxt samtidigt som bolaget blivit effektivare i att hantera den. Vad innebär det i praktiken?

– Efterfrågan på våra fastigheter och lokaler är hög och vi ser framför oss en fortsatt väx-

ande fastighetportfölj. Nu har vi byggt en tydligare struktur för att klara en större projektutveckling och tillväxt över tid. Vi har stärkt organisationen genom både struktur och kompetens och förankrat vår långsiktiga strategi i det dagliga arbetet. För våra kunder betyder det att vi är en stabil, långsiktig partner som klarar större volymer utan att tappa fokus på kvalitet, säkerhet och effektivitet.

Hur påverkar strategin vardagen i bolaget?

– Den ger oss en gemensam riktning, både i nya större investeringar och i de mindre besluten i vardagen. Den är ett verktyg som ger oss ett gemensamt språk vi kan samlas kring. För mig handlar det om att vi ska fortsätta växa kontrollerat, vara lönsamma på marknadsmässiga grunder och fortsätta driva hållbarhet med höga ambitioner. När medarbetare kopplar sitt eget arbete till strategin – som att se hur en



Alexandra Laurén
Vd, Specialfastigheter

energieffektiv åtgärd eller ett klokt val i driften bidrar till avkastningen eller lägre påverkan på klimatet – då blir strategin konkret och levande.

Hållbarhet kopplat till affären är något du återkommer till. Hur ser du på det arbetet just nu?

– 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. En stor del av vår klimatpåverkan kommer från byggmaterial som betong och armering. Därför är det viktigt att vi är en kunnig beställare som sätter tydliga målbilder och arbetar nära entreprenörer och leverantörer för att hitta de bästa lösningarna. Med vår

projektvolym är det en utmaning, men också stor möjlighet att göra skillnad på riktigt.

Vilken roll spelar samarbetet med kunder och partners i den här omställningen?

– En väldigt stor roll. Vi arbetar i nära, långsiktiga relationer och lyckas som bäst när vi förstår varandras drivkrafter, förväntningar och kompetenser. Det gäller både i ombyggnationer och i nya, komplexa projekt. När kund, entreprenör, leverantörer och våra egna team drar åt samma håll kan vi höja ambitionsnivån och göra projekt och fastigheter ännu mer effektiva.

Du talar ofta om att ”leda genom andra”. Hur märks den filosofin i Specialfastigheter?

– Vi är runt 300 medarbetare, och jag är mån om att vi nyttjar allas kompetenser. Det är det som gör skillnad i vardagen.

”Vi arbetar i nära, långsiktiga relationer och lyckas som bäst när vi förstår varandras drivkrafter, förväntningar och kompetenser. Det gäller både i ombyggnationer och i nya, komplexa projekt.”

Alexandra Laurén, vd på Specialfastigheter



Ledningens uppdrag är att sätta riktning, skapa förutsättningar och bygga starka team. Jag trivs som bäst när jag ser grupper utvecklas tillsammans, dela erfarenheter och våga prova nya vägar. Ibland innebär det att vi får justera och lära längs vägen. Det viktiga är att vi håller ihop i både med- och motvind. När medarbetare har rätt mandat och känner ansvar händer det mycket – i verksamheten, i kundrelationerna och i vår förändringsresa.

Finns det någon händelse under året du tycker säger något om var ni är som bolag?

– För mig är det inte en enskild händelse. Det är det dagliga arbetet och de små förflyttningarna som gör skillnad – där kundfokus, hållbarhet och lönsamhet är avgörande för bolagets framgång. Jag har varit på flera besök i våra fastigheter och projekt under året där det varit tydligt att ett nära samarbete med kunder, entreprenörer och, i många fall, kommuner verkligen ger bra resultat. När vi lyckas kombinera höga krav, avancerad funktion och långsiktiga värden i fastigheten ser man styrkan i våra team och i våra partnerskap.

Vad fokuserar du särskilt på de kommande åren?

– För mig handlar det mycket om att hålla

3

Tre saker jag tar med mig från 2025

1. Strategin

Att vi håller fast vid riktningen – strategin ger oss en tydlig kompass och vi har tagit viktiga steg i att styra, leda och prioritera utifrån den.

2. Samarbetena

Att vi har fördjupat dialogen med våra kunder och partners, vilket gör oss fortsatt rustade att tillsammans genomföra stora, komplexa projekt över lång tid.

3. Hållbarhetsarbetet

Att vi har växlat upp vårt fokus på hållbarhet, särskilt kopplat till våra investeringar, i våra fastigheter och materialval, och därmed stärker både klimatnytta och långsiktigt värde i portföljen.

i strategin och fortsätta förflyttningen vi har påbörjat. Vi har en tydlig riktning, en stärkt organisation och en portföljstrategi som hjälper oss att ta kloka beslut om hur vi ska växa. Vi ska fortsätta vara ett eftertraktat, effektivt, konkurrenskraftigt och lönsamt fastighetsbolag, samtidigt som vi höjer nivån på hur vi arbetar med hållbarhet i varje affär. Jag vill att vi även framåt ska upplevas som en trygg, lyhörd partner och som en arbetsplats där medarbetare får utvecklas. Det är i det långsiktiga arbetet, steg för steg, som vi bygger vår fortsatta tillväxtresa.

Vad är du mest stolt över?

– 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 komplext – men med rätt kompetenser, nära kund- och leverantörssamarbeten och en långsiktig och stabil finansiell ställning är det fullt möjligt.

Jag är väldigt glad att vara en del av den här resan tillsammans med alla fantastiska kollegor där vi gör stor skillnad tillsammans. ●

Alexandra Laurén

Vd, Specialfastigheter

Viktiga händelser under året

Specialfastigheter fortsätter den stabila tillväxtresan och har genomfört flera viktiga förändringar i fastighetsportföljen. Vi har frånträtt utvalda fastigheter, färdigställt andra och arbetar med de första helt nya anstalterna i Sverige på flera år.



Två storanstalter under byggnation

ARBETET MED DE två nya kriminalvårdsanstalterna i Kalmar och Trelleborg fortskrider enligt plan. Fastigheterna uppförs i säkerhetsklass 2 och blir de första helt nya kriminalvårdsanstalterna i Sverige på flera år. Tillsammans tillför de Kriminalvården över 1 000 nya häktes- och anstaltsplatser, och har en sammanlagd uthyrningsbar area på närmare 43 000 respektive 78 500 kvm. Kalmar Syd ska enligt plan tas i drift 2030 och anläggningen i Trelleborg blir Sveriges största när den står färdig 2031.



Klicka här för att läsa mer på vår hemsida.



Invigning av Riksarkivet i Härnösand

I OKTOBER INVIGDES lokaler för Sveriges nya Riksarkiv, en nybyggd säkerhetsfastighet som bidrar till ett långsiktigt bevarande av samhällsviktig information. Det ståtliga landmärket omfattar närmare 31 000 kvm uthyrningsbar area och har 26 mil hyllplan i den slutna arkivdelen i betong. I den öppna delen, byggd i trä, bidrar medvetna materialval och lösningar som solceller, sedumtak och biobaserad fjärrvärme till att minska miljöpåverkan och koldioxidutsläpp. Riksarkivet har certifierats enligt Miljöbyggnad Guld.



Klicka här för att läsa mer på vår hemsida.

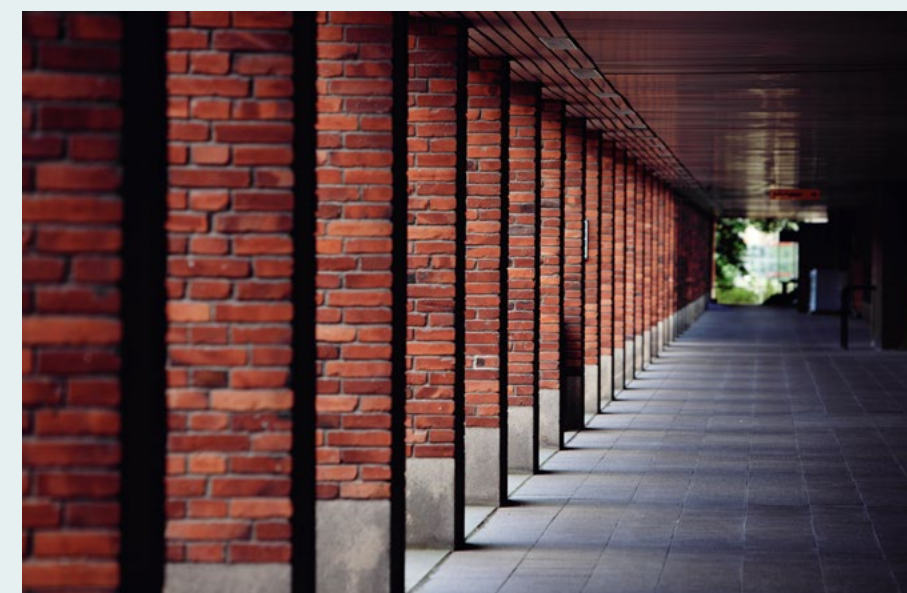


Rättsmedicinalverket flyttade in

2025 FLYTTADE Rättsmedicinalverket in i nybyggda lokaler bredvid Skogomeanstalten i Göteborg. Fastigheten är anpassad för den rättspsykiatriska utredningsverksamhetens behov nu och i framtiden. Den nya byggnaden har en uthyrningsbar area på cirka 4 000 kvm och är uppförd enligt Miljöbyggnad Silver. Projektet är ett bra exempel på hur nära samarbete med kund skapar hållbara fastigheter där säkerhet och funktionalitet går hand i hand.



Klicka här för att läsa mer på vår hemsida.



Försäljning av fastigheter för närmare 10 Mdkr

SPECIALFASTIGHETER HAR SÅLT fastigheter för 9 619 Mkr, med en uthyrningsbar area om 260 000 kvm. Affärerna omfattar bland annat Försvarmaktens högkvarter, FMV:s huvudkontor och FOI:s huvudkontor, som samtliga ligger i Stockholm och sålts till Fortifikationsverket, samt kriminalvårds- och institutionsfastigheter i södra och mellersta Sverige som sålts till Intea. Försäljningarna möjliggör ytterligare framtida investeringar i form av ny-, om- och tillbyggnadsprojekt.



Klicka här för att läsa mer på vår hemsida.



Ännu ett gott NKI-resultat

VARTANNAT ÅR GÖR Specialfastigheter en kundundersökning, NKI (Nöjd Kund Index), som mäter hur nöjda kunderna är med oss som fastighetsägare. 2025 års sammanlagda NKI blev 72, vilket placerar oss i den övre halvan av de företag som deltagit i mätningen. Vi får höga resultat inom samtliga områden, särskilt kundvård och personlig service med index 81. Totalindex, som omfattar både lokalernas fysiska miljö och servicen blev 65, vilket är något lägre än 2023 års resultat på 67.

I KORTHET

Långsiktiga med fokus på säkerhet

Specialfastigheter är marknadsledande inom säkerhetsfastigheter. Vi är en långsiktig ägare som utvecklar och förvaltar hållbara fastigheter för ett tryggare samhälle. Verksamheten kännetecknas av stabila kunder och långa hyresavtal, och i fastighetsportföljen ingår bland annat kriminalvårdsanstalter, ungdomshem, domstolsbyggnader och polishus.

Fastigheter per affärsområde

-  Kriminalvård
-  Försvar och rättsväsende
-  Institutionsvård och övriga specialverksamheter

Specialfastigheter i korthet

47,4

Marknadsvärde
i miljarder kronor

147

Antal fastigheter
vi äger och förvaltar

59

Antal kommuner
med fastigheter

324

Antal medarbetare
på Specialfastigheter

Utvalda nyckeltal



KAPITALMARKNADEN

Stabil affärsmodell lockar investerare

Specialfastigheter har stabila kunder med långa hyresavtal, en god finansiell ställning och därmed ett högt kreditbetyg. I kombination med väl förvaltade fastigheter, stor tillväxt genom projektutveckling, ett starkt fokus på hållbarhet och en unik position inom säkerhetsfastigheter gör det Specialfastigheter attraktivt för investerare.

Långsiktiga kunder

SPECIALFASTIGHETER HYR UT verksamhetsanpassade lokaler till myndigheter med viktiga samhällsfunktioner, såsom Kriminalvården, Statens institutionsstyrelse och Polismyndigheten. Våra kunder utgör en stabil kundbas med låg kreditrisk och säkra kassaflöden. Hyresavtalen har lång avtalstid och kan vid nyproduktion löpa upp till 25 år.

Låg vakansgrad

EFTERFRÅGAN PÅ Specialfastigheters lokaler är fortsatt hög. Vi utvecklar fastighetsbeståndet i nära samverkan med våra kunder och investeringsprojekt genomförs först efter att avtal har slutits. Kombinationen av långa hyresavtal, verksamhetsanpassade och effektiva fastigheter samt ett kontinuerligt arbete med att utveckla lokalerna gör att risken för vakanser är låg. Den stora volymen av nybyggnadsprojekt innebär också att den genomsnittliga återstående kontraktstiden i portföljen är hög och uppgick vid årets slut till 14,3 år.

Stabila ägare

SOM ETT AV svenska statens helägda bolag har vi en ägare med stark finansiell kapacitet. Bolaget förvaltas av Regeringskansliet som bedriver en aktiv och långsiktig styrning, med fokus på god förvaltning, effektiv kapitalanvändning och långsiktigt hållbart värdeskapande. Den stabila ägarstrukturen bidrar till att säkerställa förtroende hos kunder, investerare och andra intressenter över tid. Sverige är ett av få länder med det högsta kreditbetyget AAA, med stabil utsikt, från S&P Global Ratings.

Högt kreditbetyg

SPECIALFASTIGHETER HAR SEDAN 2005 oförändrat högt kreditbetyg från S&P Global Ratings. AA+ med stabil utsikt på lång sikt, A-1+ på kort sikt samt K-1 enligt den nordiska skalan för kortfristig upplåning. Att vi har branschens högsta betyg bygger på vår unika roll, en låg affärsriskprofil, stabila kassaflöden från statliga kunder, stark likviditet samt att företaget har svenska staten som ägare. Specialfastigheter har även inkluderat en Change of Control-klausul i bolagets obligationsdokumentation som skyddar investerare mot ägarförändringar.

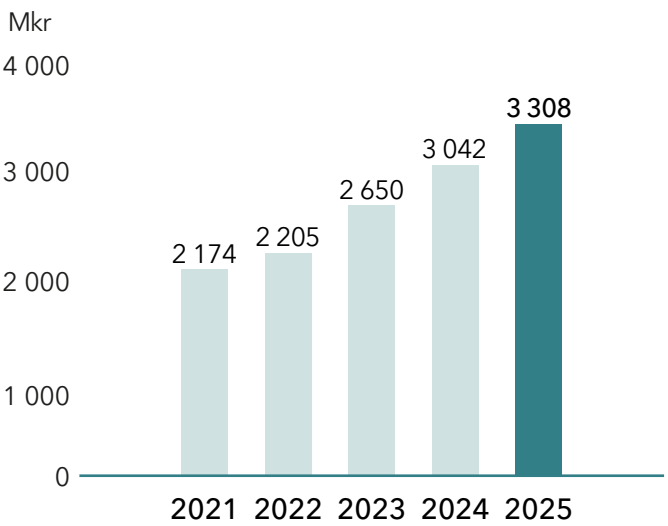
Grönare upplåning

UNDER HÖSTEN 2024 uppdaterade vi vårt ramverk för gröna obligationer, med krav på energiprestanda utifrån EU:s taxonomi, klimatriskanalys och att byggnaderna ska vara uppförda i enlighet med certifieringssystemet Miljöbyggnad, minst nivå Silver, eller motsvarande. Arbetet med att minska klimatpåverkan skapar goda förutsättningar för fortsatt grön finansiering. Per den 31 december 2025 uppgår den utestående volymen av gröna obligationer till 4 008 miljoner kronor, vilket motsvarar 20,3 procent av den totala nettolåneskulden.

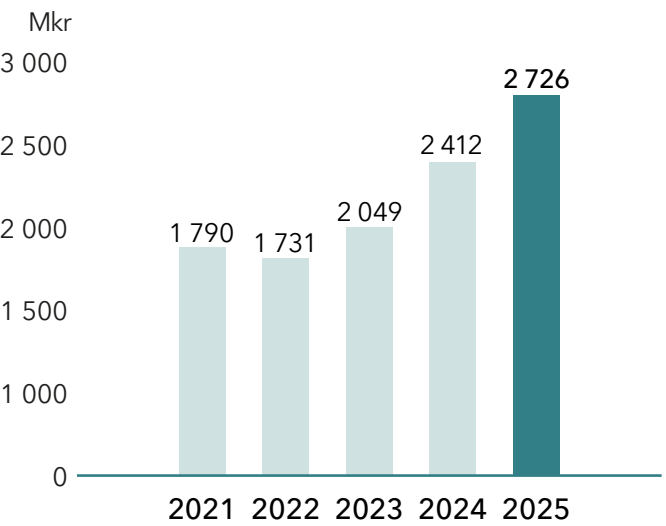
Året i siffror

Specialfastigheters hyresintäkter och förvaltningsresultat ökade i linje med förväntan, främst tack vare färdigställande av ett flertal projekt under 2025. Bolaget har även en fortsatt stor beslutad investeringsvolym.

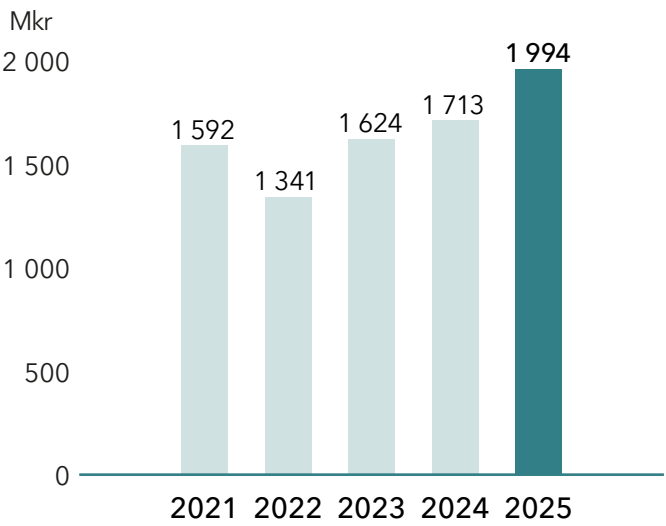
Hyresintäkter



Driftöverskott



Förvaltningsresultat



Femårsöversikt	2025	2024	2023	2022	2021
Intäkter från fastighetsförvaltning, Mkr	3 801	3 502	3 063	2 456	2 464
Förvaltningsresultat, Mkr	1 994	1 713	1 624	1 341	1 592
Resultat före skatt, Mkr	1 559	6 082	1 296	-172	3 771
Årets resultat , Mkr	1 006	4 822	1 020	-143	2 999
Avkastning på justerat operativt kapital, %	6,4	5,3	5,4	5,2	6,0
Direktavkastning, %	5,5	5,1	5,3	4,9	5,7
Hyresintäkter, kr/kvm	2 845	2 570	2 359	1 999	1 976
Uthyrningsgrad, %	97,0	98,1	97,3	97,5	97,6
Överskottsgrad, %	71,7	68,9	66,9	70,5	72,7
Lokalarea, tusental kvm	990	1 184	1 158	1 102	1 099
Investeringar inklusive fastighetsförvärv, Mkr	5 411	5 824	5 733	4 173	1 996
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	47 368	51 915	41 740	36 210	33 761
Belåningsgrad, %	41,7	50,0	52,4	48,4	42,2
Soliditet, %	37,3	34,5	32,4	35,0	40,9
Andel gröna obligationer, %	20,3	15,4	13,9	10,8	11,2

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



Långsiktigt värdeskapande

Omvärld och marknad	15
Affärsidé	17
Vision	18
Strategi	19
Värdekedja	22
Medarbetare	23
Hållbarhet	26



Ökad efterfrågan på säkra fastigheter

Ett växande säkerhetsbehov och geopolitisk oro driver efterfrågan på säkra, hållbara samhällsfastigheter samtidigt som förändrade kapitalvillkor skapar nya möjligheter till långsiktiga investeringar.

De senaste åren har efterfrågan på säkerhetsanpassade samhällsfastigheter ökat i Sverige. Kriminalpolitiken har drivit fram reformer som lett till en historisk expansion av säkerhetsfastigheter, där behovet av fler häktes- och anstaltsplatser ställer krav på omfattande ny- och ombyggnation. Efterfrågan drivs också av behovet av säkra och anpassade lösningar för rättsvårdande myndigheter och andra verksamheter med särskilda krav på fastigheternas säkerhet. Intresset för säkerhet i bred bemärkelse har förstärkts av osäkerheten i omvärlden. Geopolitisk oro och ett mer komplext säkerhetsklimat sätter även fokus på behovet av hög driftsäkerhet i form av bland annat

energi- och vattenförsörjning. Myndigheter, kommuner och företag ser över sina risker, och för aktörer som verkar inom säkerhetsfastigheter innebär detta en stabil och långsiktig efterfrågan på säkra, ändamålsenliga lokaler.

TILLGÅNGEN TILL OCH kostnader för kapital har förändrats de senaste åren. För fastighetsbranschen har det inneburit en omställning med ökade kapitalkostnader, minskad riskaptit och en tidvis avvaktande transaktionsmarknad. Samtidigt är tillgången till kapital fortsatt god för aktörer med starka balansräkningar och säkra kassaflöden, vilket gynnar bolag med stabila hyresgäster och långsiktiga avtal. Kapitalmarknaden har länge visat ett stort intresse för gröna obligationer och andra hållbara finansie-

ringsformer, medan nya krav på rapportering och klassificering av gröna tillgångar fortsätter att påverka hur kapital allokeras och hur investeringar värderas.

På arbetsmarknaden har det blivit lättare att rekrytera inom bygg- och fastighetsrelaterade yrken, samtidigt som konkurrensen om vissa nyckelkompetenser – exempelvis IT-, säkerhets- och hållbarhetsspecialister – har ökat. Det ställer krav på långsiktig kompetensförsörjning. Konjunkturavmattningen, som har dämpat byggandet av bostäder och kontor, har frigjort kapacitet i bygg- och entreprenadbranschen. Detta innebär bättre möjligheter att upphandla kompetenta entreprenörer och säkra resurser i hela värdekedjan, och skapar på så sätt just nu bättre förutsättningar för genomförande av större investeringsprojekt. ●

Så möter Specialfastigheter omvärldsutvecklingen

1. Långsiktighet

VI TAR ANSVAR för våra fastigheter över lång tid. Våra investeringar är långsiktigt hållbara och vi ser till att vi kan leverera över tid.

2. Säkerhet

NÄR SÄKERHETSBEHOVEN ÖKAR hos våra kunder står vi redo med kompetens och lösningar som klarar högre krav, med bibehållen funktion, driftsäkerhet och flexibilitet.

3. Tillväxt

VI VÄXER I takt med att behoven inom vårt segment och vårt fastighetsvärde är på väg att fördubblas. Tillväxten kräver framförhållning i kapital och kassaflöden.

4. Kapacitet

VI SKAPAR KAPACITET i organisation, leverantörsled och i kapitalförsörjning för att ha förmågan att genomföra en stor framtida investeringsvolym.

5. Kompetens

VI STÄRKER VÅR kompetens genom att förena projektutveckling, förvaltning, säkerhet och hållbarhet. Genom samarbete och lärande från tidigare uppdrag ökar vi vår förmåga att genomföra stora och komplexa projekt.

Stabil tillväxt i ett segment med växande behov

Fastighetsmarknaden har påverkats av högre räntor och transaktionsmarknaden har varit försiktig. Inom segmentet säkerhetsfastigheter är bilden annorlunda: efterfrågan är stark och Specialfastigheter växer med kundernas långsiktiga behov.

Fastighetsmarknaden har förändrats under de senaste åren. Perioden med låga räntor ersattes av en snabb räntepågång och minskad efterfrågan. Kapital blev dyrare, riskviljan minskade och många aktörer drog ned på sina investeringar.

– Det har sedan dess skett en stabilisering och en konjunkturåterhämtning i svensk ekonomi. Fastighetsbolagen gynnas av hyresjusteringar och av att räntorna har gått ner, säger **Susanne Essehorn**, chef Affärsutveckling på Specialfastigheter.

Samtidigt börjar transaktionsmarknaden återhämta sig och transaktionsvolymen och aktiviteten är högre jämfört med åren 2023–2024.

För Specialfastigheter ser marknaden annorlunda ut än för mer konjunktur känsliga

segment som bostäder och kontor. Inom säkerhetsfastigheter drivs efterfrågan av långsiktiga behov hos myndigheter och andra aktörer med stabil finansiering.

– Behovet av säkra lokaler är långsiktigt, och det präglar hela vår marknad, säger Susanne Essehorn.

Specialfastigheter investerar stora belopp i projektutveckling och den beslutade volymen uppgår till 29 miljarder kronor. Trots att fastigheter sålts under de senaste åren är det totala fastighetsvärdet ändå på väg att fördubblas jämfört med år 2016.

– Vi är ett stabilt företag i tillväxt. Vår projektportfölj sträcker sig över lång tid, och vi vet redan i dag att vi kommer att använda mycket kapital i våra projekt under flera år framåt.

Tillgången till kapital är avgörande för hela fastighetsbranschen. För Specialfastig-



Susanne Essehorn
Chef Affärsutveckling

heter underlättas situationen av en stark ägare, god rating och stabila kassaflöden. Kapitalmarknaden upplevs som bättre fungerande i dag än under de mest turbulenta perioderna, samtidigt som ett mer stabilt ränteläge har stärkt konkurrensen inom segmentet.

– Det finns en stor efterfrågan gällande säkerhetsfastigheter, och plats för flera aktörer. Konkurrens är bra över tid, det driver utveckling och effektivitet. Vi strävar efter att löpande utveckla både våra fastigheter och arbetssätt.

LÄGRE BYGGTAKT I andra segment har också skapat ett läge där det finns mer kapacitet i bygg- och entreprenadbranschen. När bostads- och kontorsprojekt skjuts upp frigörs resurser som kan användas i större, långsiktiga projekt.

”Vi är ett stabilt och starkt företag i tillväxt. Vår projektportfölj sträcker sig över lång tid, och vi vet redan i dag att vi kommer att använda mycket kapital i våra projekt under flera år framåt.”

Susanne Essehorn
Chef Affärsutveckling

– För vår del är det gynnsamt att det finns kapacitet. Vi bygger för att äga över lång tid, för kunder med hög efterfrågan och långsiktiga behov.

Samtidigt växer betydelsen av hållbarhetsfrågor på fastighetsmarknaden, inte minst hur framtida driftkostnader och investeringar bedöms. Energieffektiviseringar, klimatrelaterade risker och resurseffektiva konstruktioner får större betydelse i besluten.

– Gör man rätt saker inom hållbarhet vinner man ofta dubbelt. Om vi energieffektiviserar och gör smarta materialval får vi både lägre klimatpåverkan och ett bättre driftnetto, avslutar Susanne Essehorn.

Den samlade bilden visar på en stabil grund för fortsatt tillväxt i ett segment med växande behov, där långsiktiga investeringar, kostnadseffektivitet, god finansiering och hög genomförandeförmåga är avgörande. ●

Vår affärsidé

Specialfastigheter är en långsiktig ägare som utvecklar och förvaltar hållbara säkerhetsfastigheter.

Vår vision

Säkra fastigheter för ett tryggare samhälle.

STRATEGISKA AMBITIONER

Vår strategi i korthet



Långsiktigt lönsamma

Specialfastigheter ska vara ett långsiktigt lönsamt företag som drivs på affärsmässig grund med en effektivitet som motsvarar andra fastighetsbolag på marknaden. Bolaget ska generera en marknadsmässig avkastning på operativt kapital om mer än 5 procent över tid.



Föredömliga inom hållbarhet

Specialfastigheter ska genomföra en föredömlig klimatresa mot nettonollutsläpp 2045. Bolaget ska vara föredömligt som byggherre genom att ta ansvar för ett säkert och rättvist projektgenomförande. Som arbetsgivare ska företaget ta ansvar för att medarbetare har goda förutsättningar att prestera i sina yrkesroller.



Marknadsledande inom säkra fastigheter

Specialfastigheter ska ha en marknadsledande position inom säkerhetsfastigheter över tid. Vårt erbjudande skapar förtroende och sätter fokus på en effektiv och värdeskapande verksamhet med hög säkerhetskompetens och nöjda kunder.

STRATEGISKA AMBITIONER

Mål och utfall

STRATEGISKA MÅL	ÖVERGRIPANDE MÅL	MÅL 2025	UTFALL 2025	
LÖNSAMMA 5 Långsiktigt lönsamma	Affärsmässigt driven verksamhet och marknadsmässig avkastning Avkastning på justerat operativt kapital.	Minst 5 % över tid	6,4 %	
	Soliditet.	25-40 %	37,3 %	
FÖREDÖMLIGA 0 Föredömliga inom hållbarhet	Minskade klimatutsläpp i linje med Parisavtalet och nå nettonollutsläpp 2045 Absoluta koldioxidutsläpp i scope 1 och scope 2.	Mindre än 2 746 ton CO ₂ e	2 635 ton CO ₂ e	
	Attraktiv arbetsgivare eNPS (Employee Net Promoter Score).	Minst 24	18	
	Upprätthålla nolltolerans mot mutor och korruption Korruptionsfall.	Noll	Noll kända fall av korruption	
MARKNADSLEDANDE 1 Marknadsledande inom säkra fastigheter	En god och etablerad säkerhetskultur Säkerhetsindex¹.	Högre än 4,5	4,5	

¹⁾ Säkerhetsindexet är framtaget av Specialfastigheter internt.

”Vi vill skapa ett så stort värde som möjligt”

Specialfastigheter fortsätter att växa. Vår strategi fokuserar på att utveckla erbjudandet och organisationen så att varje investerad krona skapar största möjliga värde.

När strategi- och utvecklingschef **Caroline Jägerhök** beskriver Specialfastigheters strategiska riktning återkommer hon till två ord: leverans och utveckling.

–Vårt huvudfokus just nu är att leverera på den stora volymen ny-, till- och ombyggnation i vårt fastighetsbestånd samtidigt som vi fortsätter att utveckla vårt erbjudande och vår organisation för framtiden. Vi är ett långsiktigt, hållbart och kommersiellt bolag. Med vår kompetens, tillsammans med våra kunder och samarbetspartners, vill vi skapa ett så stort värde som möjligt, säger hon.

STRATEGIN GER EN GEMENSAM riktning och gör det lättare för alla delar av verksamheten att fatta bra beslut för bolaget.

–För oss skapar strategin förutsättningar

för alla medarbetare att fatta kloka beslut varje dag.

En central del i tillväxtresan har varit att bygga organisationen för den större volymen. Projektutvecklingen har en tydligare linjeorganisation med chefer som har både personalansvar och ansvar för sina projektportföljer.

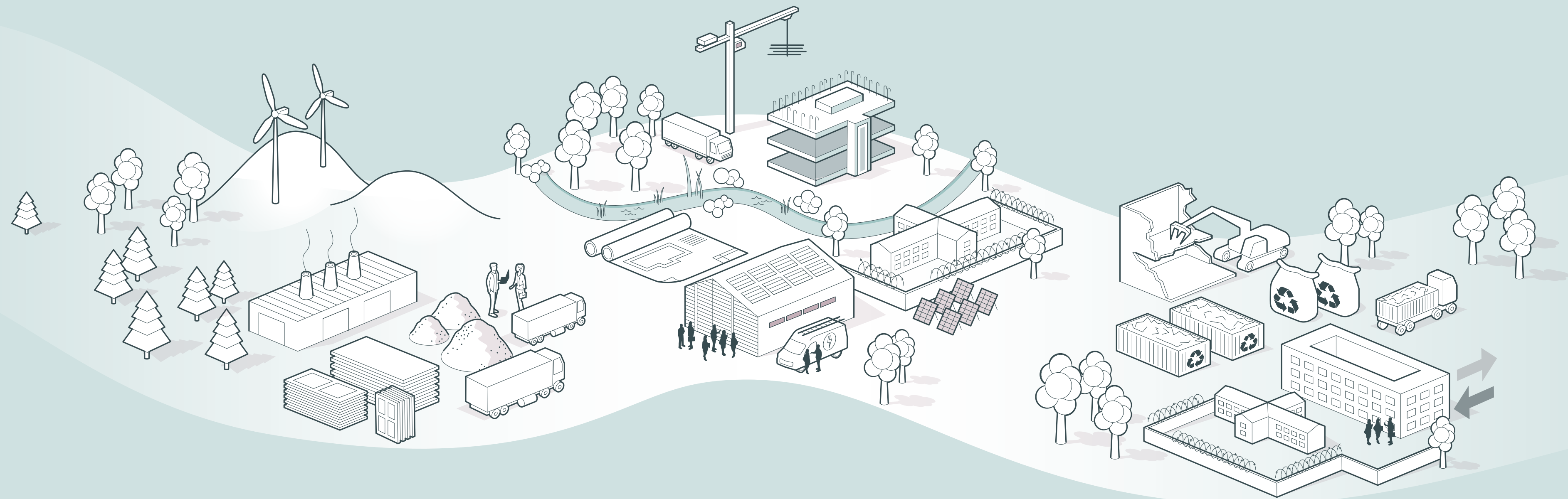
–Det ger starkare teamkänsla med arbete mot gemensamma mål och förbättrad möjlighet till lärande och kompetensutveckling över tid, säger Caroline Jägerhök.

Egen drift ger en djup kunskap om våra fastigheter och våra kunders behov som både skapar trygghet och kostnadseffektivitet.

–Vi sätter en gemensam basnivå för områden som säkerhet och hållbarhet, och anpassar sedan våra projekt och fastigheter utifrån våra egna och våra kunders behov. Det är en del i att skapa så stort värde som möjligt. ●

En tydlig strategi ger oss en gemensam riktning och förutsättningar för alla medarbetare att fatta kloka beslut varje dag.





Vår värdekedja

Uppströms

- Resurser och produkter**
- Materialutvinning
 - Tillverkning av produkter
 - El, värme, vatten och kyla
 - Transport och logistik
 - Finansiering
 - Mark
- Tjänster**
- Leverantörer
 - Konsulter
 - IT-tjänster

Egen verksamhet

- Affärs- och projektutveckling**
- Idé och projektering
 - Ny- och ombyggnation
 - Uthyrning
 - Förvärv
- Förvaltning**
- Drift och underhåll
 - Energiproduktion
 - Fastighets- och skogsförvaltning
- Medarbetare**
- Samverkan bransch och forskning**

Nedströms

- Hyresgästens verksamhet**
- Försäljning av fastigheter**
- Avveckling**
- Avfallshantering och återvinning
 - Rivning och återbruk
 - Återställning av mark

Christina Burlin, HR-chef:

"Vi vill fortsätta utvecklas tillsammans med våra medarbetare."

När Specialfastigheter växer förändras också organisationen. HR-chef Christina Burlin berättar om resan mot ett mer utvecklingsorienterat och hållbart bolag, där kultur, ledarskap och ansvar går hand i hand.

På bara några år har Specialfastigheter vuxit kraftigt, både i antal medarbetare och i projektvolym. Med nya kollegor, nya arbetssätt och en växande portfölj av fastigheter har också HR-arbetet fått en alltmer strategisk roll. För vår HR-chef **Christina Burlin** handlar det om att skapa stabilitet mitt i förändringen.

– Vi har lyckats bygga en inkluderande kultur där människor känner sig sedda, välkomna och delaktiga. Det är en av våra

största styrkor, säger hon.

Förändringsresan har inneburit att verksamheten har breddats – från förvaltande bolag till ett förvaltande och projektutvecklande företag, där fokus på att hantera tillväxt och lönsamhet blivit tydligare.

– Vi ska driva verksamheten hållbart och lönsamt, men på ett sätt som också gynnar våra kunder. Det hänger ihop, säger Christina Burlin.

När företaget växer snabbt krävs ett ledarskap som håller samman kulturen. Därför har vi under flera år satsat på egna



ledarskapsprogram, skräddarsydda efter våra behov.

– Forskningen visar att bra ledare skapar friska organisationer. Våra chefer har fått utvecklas både professionellt och personligt, och resultaten visar att de gör ett riktigt bra jobb, säger hon.

Ett centralt begrepp i vår organisation är att ”leda genom andra”; ansvar och förståelse behöver finnas i varje led.

– Ledningen visar riktningen, men det är cheferna som för kulturen vidare till varje

medarbetare. Alla behöver känna ansvar och delaktighet, säger Christina Burlin.

SAMTIDIGT PÅGÅR DET långsiktiga arbetet med att stärka hälsa och trivsel. Nya introduktionsprogram, hälsoinsatser – till exempel stegtävlingar – och ett strukturerat arbete med erfarenhetsöverföring ska bidra till att hålla samman organisationen. Här handlar det om att må bra för att kunna prestera.

– Det ska vara roligt att gå till jobbet – inte varje dag kanske, men de flesta. När medar-

Specialfastigheters stora tillväxt, med fler medarbetare och projekt, har gett HR en än mer strategisk roll.

betare känner sig inkluderade och har rätt förutsättningar att göra sitt bästa, då skapar vi både välmående och resultat, säger hon.

Christina Burlin beskriver ett framgångsrikt HR-arbete som både mänskligt och affärsmässigt.

– Vi vill fortsätta utvecklas tillsammans med våra medarbetare. Kompetens, ett starkt ledarskap, tydligt ansvar och en kultur som präglas av tillit och engagemang. Det är grunden för att vi ska lyckas även framåt. ●

6,8 %

Personalomsättning

Andelen anställda som slutar har sjunkit stadigt från 14,6 procent år 2022 till 6,8 procent år 2025. Den beräknas som antal personer som slutat, delat med medelantalet anställda.

1,7 %

Total sjukfrånvaro

Den låga nivån är ett resultat av ett långsiktigt hälsoarbete med tidig dialog, förebyggande insatser och en kultur som uppmuntrar balans mellan arbete och fritid.



”

Våra chefer har fått utvecklas både professionellt och personligt, och resultaten visar att de gör ett riktigt bra jobb.”

Christina Burlin
HR-chef



MEDARBETARE

Hur är det att arbeta på Specialfastigheter?

”

Man får ett brett perspektiv och insyn i olika delar av företaget. I dag förvaltar jag fastigheter där jag själv var drifttekniker för tolv år sen – det är häftigt.”



Patrik Svensson
Teknisk förvaltare

”

Det är roligt och varierande. Jag får vara med i hela kedjan och säkerhetsaspekten är extra intressant. Det är korta beslutsvägar och ett bra driv i organisationen.”



Lina Öfverström
IT-samordnare

”

Det bästa med mitt jobb är mångsidigheten. Vi är på en spännande resa som företag och det är ett privilegium att få vara med när vi blir modernare, större och bättre.”



Robert Keskitalo
Energisamordnare

Strategiskt hållbarhetsarbete genom hela värdekedjan

Hållbarhet är en del av Specialfastigheters affärsstrategi. Vi använder resurser klokt under hela fastighetens livscykel och skapar långsiktigt värde genom att minska klimatpåverkan, utveckla energieffektiva lösningar och ta socialt ansvar.

Hållbart värdeskapande handlar om att öka den positiva påverkan och minska den negativa genom hela verksamheten och värdekedjan. Därför fokuserar Specialfastigheter på de områden där påverkan och risker är som störst, och där insatserna ligger nära kärnaffären. Det ger lösningar som kan skalas upp, stärka konkurrenskraften och framtids-säkra vår affär.

BYGG- OCH FASTIGHETSSEKTORN står för en stor del av Sveriges utsläpp av växthusgaser. Som marknadsledande inom säkerhets-

fastigheter har vi både möjlighet och ansvar att bidra till omställningen – därför är klimatfrågan den mest prioriterade och utmanande hållbarhetsfrågan. Under 2025 har vi kartlagt utsläpp i värdekedjan för att styra åtgärderna till områden där de har störst effekt. För att göra fastigheterna mer motståndskraftiga inför framtiden görs analyser av klimatrelaterade risker, som extremväder.

Specialfastigheter arbetar systematiskt för att minska energianvändningen och utsläppen från våra fastigheter. Arbetet innefattar en rad olika åtgärder, bland annat investeringar i effektivare uppvärmning, förbättrad uppföljning samt en övergång till gröna energitavla. Vi värnar även naturmiljöer och

arbetar för att bevara biologisk mångfald när mark tas i anspråk. Genom gröna obligationer finansieras de projekt som ger störst klimatnytta. Målet är att öka andelen grön finansiering.

MÄNNISKORS VILLKOR ÄR en annan central del av hållbarhetsarbetet. En säker arbetsmiljö, respekt för mänskliga rättigheter och ett konsekvent antikorrupsionsarbete är avgörande i vår bransch. Genom tydliga krav och nära samarbete med kunder och leverantörer kan vi minska riskerna och stärka hållbarheten i leverantörskedjan – även där vårt direkta inflytande är begränsat. ●

Tillsammans gör vi störst skillnad

Som partner och medlem i branschinitiativ och internationella ramverk bidrar vi till gemensam utveckling och får samtidigt kunskap och verktyg som stärker hållbarhetsarbetet. Det hjälper oss att prioritera rätt och öka vår positiva påverkan.



SCIENCE BASED TARGETS (SBTi)

Specialfastigheters klimatmål är verifierade av SBTi och i linje med Parisavtalet.



FOSSILFRITT SVERIGE

Vi medverkar i branschens färdplan för att öka takten mot en fossilfri bygg- och fastighetssektor.



RÄTTVIST BYGGANDE

Genom oanmälda kontroller av en neutral granskare verkar vi för att motverka kriminalitet och osund konkurrens.



INSTITUTET MOT MUTOR (IMM)

Medlemskapet i IMM hjälper oss att förebygga mutor och oegentligheter, vilket minskar legala, finansiella och varumärkesmässiga risker.



MILJÖBYGGNAD

Alla nybyggnationer byggs enligt Miljöbyggnad Silver som lägsta nivå, med en långsiktig målsättning att fler projekt ska certifieras av SGBC.



HÅLL NOLLAN

I samverkan och genom erfarenhetsutbyte arbetar vi för noll olyckor och en trygg arbetsmiljö på varje arbetsplats.

Väsentliga hållbarhetsfrågor

Specialfastigheters sex väsentliga hållbarhetsområden utgår från påverkan på människa och miljö samt från finansiella risker och möjligheter som följer av hållbarhetsutmaningar och omställningskrav.

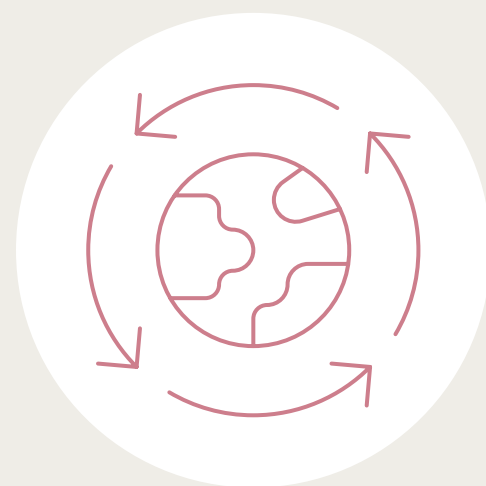


KLIMAT-FÖRÄNDRINGAR

Byggnation, drift och förvaltning kräver material, energi och transporter som ger stora utsläpp. Vi arbetar för att minska klimatpåverkan och klimatanpassa våra fastigheter i takt med ett förändrat klimat. Genom energieffektivisering, fossilfri energi och minskade utsläpp i byggprocessen tar vi steg mot nettonollutsläpp.



Klicka här för att läsa mer om denna fråga på sida 118.



RESURSANVÄNDNING OCH CIRKULÄR EKONOMI

Byggnation är resursintensivt och i vår expansiva fas är minimering av avfall och skifte till cirkulära flöden nödvändigt. Som långsiktig fastighetsägare finns resurseffektivitet med i hela processen – från idé till förvaltning. Materialanvändningen minskas genom optimering av area och dimensioneringar samt återbruk.



Klicka här för att läsa mer om denna fråga på sida 121.



BIOLOGISK MÅNGFALD OCH EKOSYSTEM

Som fastighetsägare har vi påverkan på ekosystem och biologisk mångfald. Genom tidig hänsyn i planering och byggskede kan vi skydda naturvärden och stärka ekosystemen. Vi utvecklar gröna miljöer som främjar biologisk mångfald och resiliens i våra projekt och befintliga fastigheter.



Klicka här för att läsa mer om denna fråga på sida 122.



DEN EGNA ARBETSKRAFTEN

Alla medarbetare ska ha en trygg, hälsosam och inkluderande arbetsmiljö. Med egen driftpersonal i fastigheterna krävs även ett extra fokus på både säkerhet och samverkan med hyresgästerna. Våra medarbetare är avgörande för framgång – därför satsar vi på utveckling och delaktighet.



Klicka här för att läsa mer om denna fråga på sida 124.



ARBETSTAGARE I VÄRDEKEDJAN

Inom bygg- och fastighetsbranschen finns risker för arbetsrelaterade skador, ohälsa och brister i mänskliga rättigheter. Vi ställer krav och följer upp leverantörer för att motverka kriminalitet och osund konkurrens. Genom partnerskap och ökade kontroller strävar vi mot säkrare arbetsplatser och noll olyckor.



Klicka här för att läsa mer om denna fråga på sida 129.



ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

Bygg- och fastighetsbranschen är en riskbransch för korruption och arbetslivskriminalitet. I vår expansiva fas med stora investeringar och inköp har vi en betydande påverkan. Genom tydlig styrning, kontroller och hög transparens säkerställer vi ett ansvarsfullt företagande.



Klicka här för att läsa mer om denna fråga på sida 130.

Klimatresan mot nettonoll

Som fastighetsägare med stor projektvolym tar vi ansvar för vår klimatpåverkan och fokuserar på kostnadseffektiva åtgärder med stora koldioxidbesparingar.

Den största delen av Specialfastigheters klimatutsläpp uppstår uppströms i samband med materialtillverkning för byggprojekt – framför allt vid produktion av betong och stål. Därför prioriteras hållbart byggande och kostnadseffektiva åtgärder som successivt för bolaget närmare målet om nettonollutsläpp 2045. Samverkan med kunder, arkitekter och entreprenörer i projektens tidiga skeden möjliggör resurseffektiva val gällande design, material och energi. Även klimat- och hållbarhetskrav i upphandlingar och avtal används som styrmedel för minskat klimatavtryck i värdekedjan. I nybyggnation tas klimatkalkyl och klimatbudget fram för alla projekt över 40 Mkr, vilket säkerställer att klimatpåverkan och kostnader

vägs in tidigt och följs upp under hela projektet. Samtidigt hålls en hög grundnivå på alla projekt genom att nya byggnader uppförs enligt Miljöbyggnad Silver som lägsta nivå. **KLIMATUTSLÄPPEN FRÅN FÖRVALTNING** och drift kommer främst från energiförbrukningen. Sedan 2018 har utsläppen minskats med över 40 procent genom att optimera energianvändningen, ersätta fossil olja med biobränslen och säkerställa att den energi som köps har en lägre klimatpåverkan. Nu krävs nästa nivå av åtgärder för att fortsätta minska utsläppen. Nya byggnader uppförs därför med hög energieffektivitet och solceller. I det befintliga beståndet fortsätter energieffektiviseringen, och utsläppen från uppvärmning minskas genom skifte till bio-baserad fjärrvärme. ●

100 %

Fossilfritt
Inköpt energi till 100 procent fossilfri.

50 %

Mål 2030
Växthusgasutsläpp från Scope 1 och 2 halverade¹.
Växthusgasutsläpp från byggnation halverade¹ per byggd kvm BTA.

¹ Jämfört med basår 2018.

0 %

Mål 2045
Nettonollutsläpp i hela värdekedjan.

Utsläpp av växthusgaser



Scope 1 126 ton (<1 %)	Scope 2 2 509 ton (5 %)	Scope 3 52 947 ton (95 %)
-------------------------------------	--------------------------------------	--

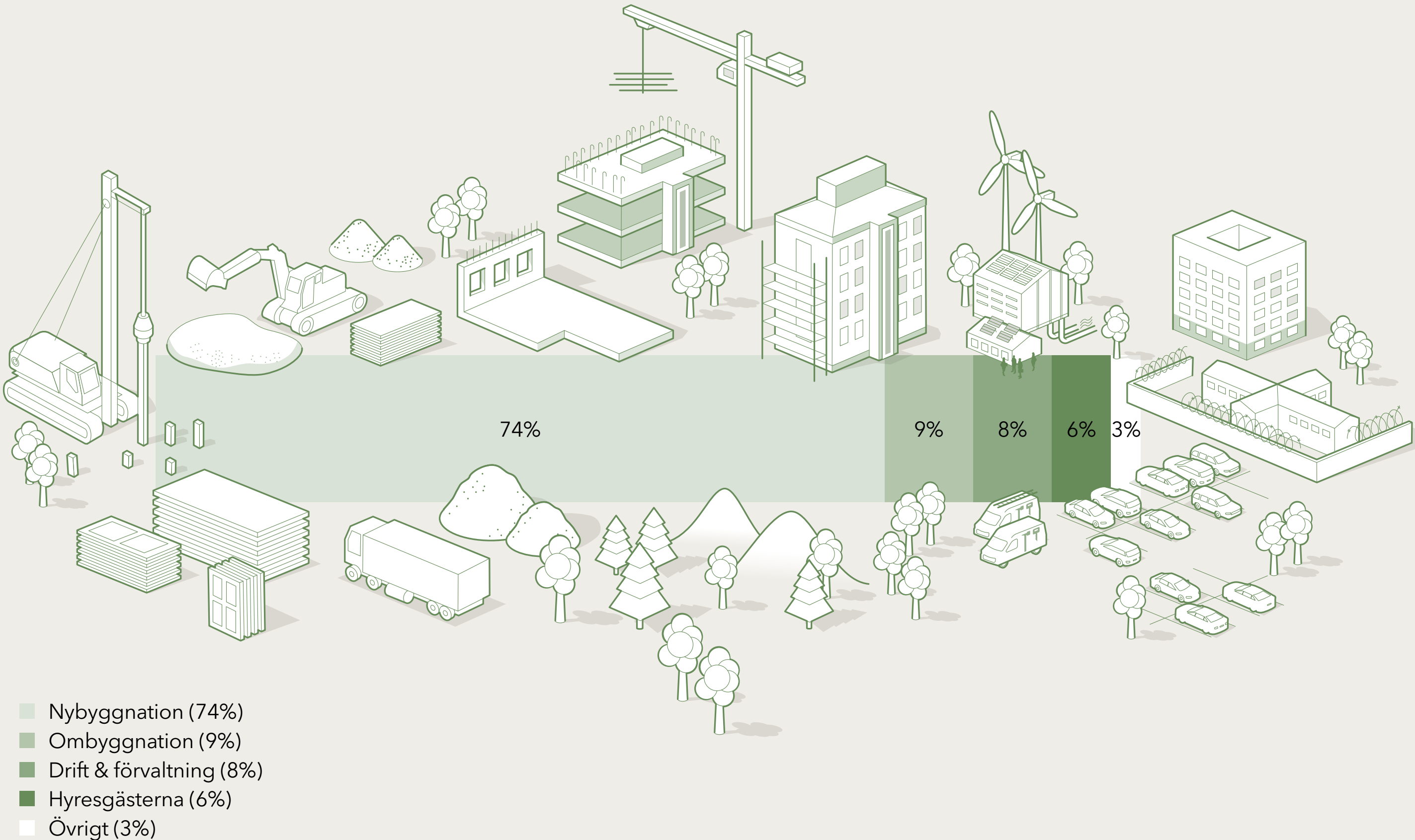
Direkta utsläpp av koldioxid från förbränning av bränslen i egna fordon och byggnader samt utsläpp från köldmedia.

Indirekta utsläpp av koldioxid från användning av köpt energi i form av el, fjärrvärme och fjärrkyla.

Andra indirekta utsläpp av koldioxid, främst från inköpta varor och tjänster.

Utsläpp i fastighetens livscykel

Klimatutsläpp uppstår i olika delar av fastighetens livscykel - från byggnation och förvaltning till utsläpp kopplade till hyresgästernas verksamhet.





Emilia Hagberg, hållbarhetschef:

“Att bygga hållbart är vårt sätt att göra affärer”

Fastighetsbranschen befinner sig mitt i klimatutmaningen. Utöver det handlar hållbarhet också om att ta ansvar för de miljöer, människor och värden som påverkas av vår verksamhet.

Specialfastigheter äger, förvaltar och utvecklar fastigheter som kräver material, transporter och energi, vilket gör klimatfrågan till en av våra viktigaste hållbarhetsfrågor.

– För 30 år sedan var klimatförändringarna något som forskarna varnade för, men som inte direkt syntes i vardagen. I dag är de påtagliga och påverkar våra fastigheter, våra kunder och vår affär, säger **Emilia Hagberg**, hållbarhetschef på Specialfastigheter.

Det ställer höga krav på hur vi planerar, bygger och förvaltar våra fastigheter.

– Sättet vi jobbar med materialval och energi är direkt kopplat till våra klimatmål. Men man ska också komma ihåg att hållbarhet handlar om mer än minskade utsläpp. Att ta ansvar för människor och biologisk mångfald är andra viktiga delar.

Specialfastigheter har genomfört naturvärdesinventeringar på samtliga av de närmare 50 fastigheter som har naturmark, och för nästan alla finns det upprättade naturvårdsplaner.



”

Alla som arbetar för oss ska komma hem oskadda varje dag. Därför arbetar vi systematiskt med arbetsmiljön på våra byggarbetsplatser.”

Emilia Hagberg
Hållbarhetschef



– Naturvårdsplanerna hjälper oss att identifiera de platser som rymmer de största naturvärdena så att vi kan ta hänsyn till dem när vi planerar, förvaltar och utvecklar våra fastigheter, förklarar Emilia Hagberg.

– Där vi kan låta naturen ha sin gång, till exempel genom att släppa upp högräsytor eller låta fallna träd ligga kvar, gör vi det. Det minskar dessutom ofta kostnaderna för markskötsel.

Vid nybyggnation görs ytterligare utredningar, och om skyddsvärda arter eller livsmiljöer identifieras kan vi behöva kompensera genom att till exempel skapa nya eller stärka befintliga livsmiljöer i området.

Hållbarhet handlar också om människor. Bygg- och fastighetsbranschen är en riskfylld sektor och Specialfastigheter ska som byggherre ta ansvar för att alla byggprojekt

genomförs säkert och enligt gällande föreskrifter. Här är en säker arbetsmiljö i både bygg- och driftskedet av största vikt menar Emilia Hagberg:

– Alla som arbetar för oss ska komma hem oskadda varje dag. Därför arbetar vi systematiskt med arbetsmiljön vid våra fastigheter och byggarbetsplatser.

SPECIALFASTIGHETER ACCELERERAR ÄVEN arbetet för att motverka arbetslivskriminalitet. Det kräver nära samverkan i branschen, och just därför är vi medlemmar i organisationen Rättvist byggande, som arbetar för sund konkurrens och brottsfria byggen. Vi gör kontroller av samtliga avtalsleverantörer vad gäller ekonomi och bolagsstruktur samt om det finns några domar kopplade till företaget eller personer i ledningen. Vi ställer

Specialfastigheter ska vara ett föredöme inom hållbarhet och bidra till ett långsiktigt och hållbart värdeskapande.

tydliga krav på våra leverantörer när det gäller respekt för mänskliga rättigheter. Vår uppförandekod följs upp genom regelbundna leverantörsdialoger och utbildningsinsatser.

ÄVEN ARBETET MOT korruption har stärkts eftersom det är ett stort riskområde i vår bransch, och en ny obligatorisk utbildning har lanserats för samtliga medarbetare.

– Etik, ansvar och transparens är självklara delar av vår vardag. Utbildningen ger oss verktyg och ökad förståelse för hur vårt agerande gör skillnad, säger Emilia Hagberg och avslutar:

– Att bygga hållbart är vårt sätt att göra affärer. Vi ska vara föredömliga där vi kan göra störst skillnad – det är grunden för en framgångsrik verksamhet. ●

94 %

av avtalen tecknade under 2025 omfattas av uppförandekoden för leverantörer.

100 %

av våra fastigheter med betydande grönytor och naturvärde har en naturvärdesinventering.

Tre exempel på hållbarhetsinitiativ



KLIMATFÖRÄNDRINGAR

Tredubblad produktion av solel

SPECIALFASTIGHETER INSTALLERAR solcellsanläggningar i samband med alla nybyggnadsprojekt. Mängden producerad solel har tredubblats sedan 2023 och med en stor projektportfölj kommer utbyggnaden fortsätta de kommande åren. Under året producerades 2 306 MWh, vilket motsvarar energianvändningen för cirka 130 villor.



BIOLOGISK MÅNGFALD OCH EKOSYSTEM

Ökad biologisk mångfald underlättar skötsel

I VÅRA NATURVÅRDSPLANER är det vanligt att låta delar av naturmarken vara orörd, till exempel genom att lämna fällda träd och sly eller att sluta klippa gräs. Biomassa som tidigare kördes bort mot en kostnad får nu ligga kvar som fauna-depåer, och gräsmattor kan med enkla åtgärder utvecklas till ängsmark där både växter och pollinatörer trivs.



RESURSANVÄNDNING OCH CIRKULÄR EKONOMI

Mer klimatsmart betong i byggprojekt

VI ÖKAR ANVÄNDNINGEN av klimatreducerad betong i nybyggnadsprojekt. I projekt med särskilt hög ambitionsnivå används betong med 40 procents lägre klimatpåverkan. Genom nära samarbete med leverantörer och krav på lägre utsläpp bidrar vi till utvecklingen av mer hållbara byggmaterial och minskad klimatpåverkan i byggandet.

Erbjudande

Säkra fastigheter för samhällsviktiga kunder	34
Äga och förvalta	35
Utveckla	40

Säkra fastigheter för samhällsviktiga kunder

Specialfastigheter äger, förvaltar och utvecklar många av Sveriges säkraste fastigheter. Vi erbjuder specialanpassade lokaler för hyresgäster med skyddsvärd verksamhet och högt ställda säkerhetskrav.

Under mer än 25 år har Specialfastigheter byggt upp en unik portfölj med säkerhetsfastigheter och är i dag marknadsledande inom segmentet. Vi är en stabil och långsiktig hyresvärd med svenska staten som ensam ägare. Våra fastigheter rymmer hyresgäster med samhällsviktiga verksamheter som ställer höga krav på säkerhet, tillgänglighet och driftsäkerhet dygnet runt. För att möta det behovet sköter vi drift och förvaltning av fastigheterna med vår egen personal.

Specialfastigheter arbetar aktivt för att

vår verksamhet ska vara långsiktigt hållbar. Vi investerar i minskade utsläpp i byggprocessen, energieffektivisering, klimatanpassning och en säker arbetsmiljö med målet att fastighetsbeståndet ska klara höga miljö- och klimatkrav, både nu och i framtiden.

SÄKERHET ÄR EN central del av vår verksamhet och vi besitter stor kunskap och lång praktisk erfarenhet kring våra kunders krav och förväntningar. Våra säkerhetsgodkända medarbetare utbildas kontinuerligt inom säkerhet och vi främjar en positiv säkerhetskultur. Specialfastigheter är certifierade

enligt ISO/IEC 27001, som är den globala standarden gällande ledningssystem för informationssäkerhet.

Sedan starten har vårt fokus i hög grad legat på att förvalta de fastigheter som företaget äger, men i takt med en växande efterfrågan på säkerhetsfastigheter – särskilt från myndigheter som Kriminalvården – har vi de senaste åren utvecklat både helt nya fastigheter och byggnader i befintligt bestånd. I dag förvaltar vi en stor portfölj av fastigheter samtidigt som vi investerar i nybyggnadsprojekt och anpassar befintliga fastigheter efter kundernas ökade och förändrade behov. ●

Äga och förvalta

Vår fastighetsportfölj består till stor del av kriminalvårdsanstalter, ungdomshem, domstolsbyggnader och polishus. Det är verksamheter med krav på hög säkerhet och driftstabilitet.

Läs mer om fastighetsportföljen 

Utveckla

Vi arbetar aktivt med att identifiera utvecklingsmöjligheter i befintliga fastigheter och genom nyproduktion. Vi har en stor beslutad projektvolym med projekt i olika faser.

Läs mer om projektutveckling 

Äga och förvalta

En säker värd

Kriminalvårdsanstalter, ungdomshem, domstolsbyggnader och polishus – Specialfastigheter äger och förvaltar en stor portfölj säkerhetsfastigheter med spridning över hela landet.

En fortsatt stabil tillväxtresa

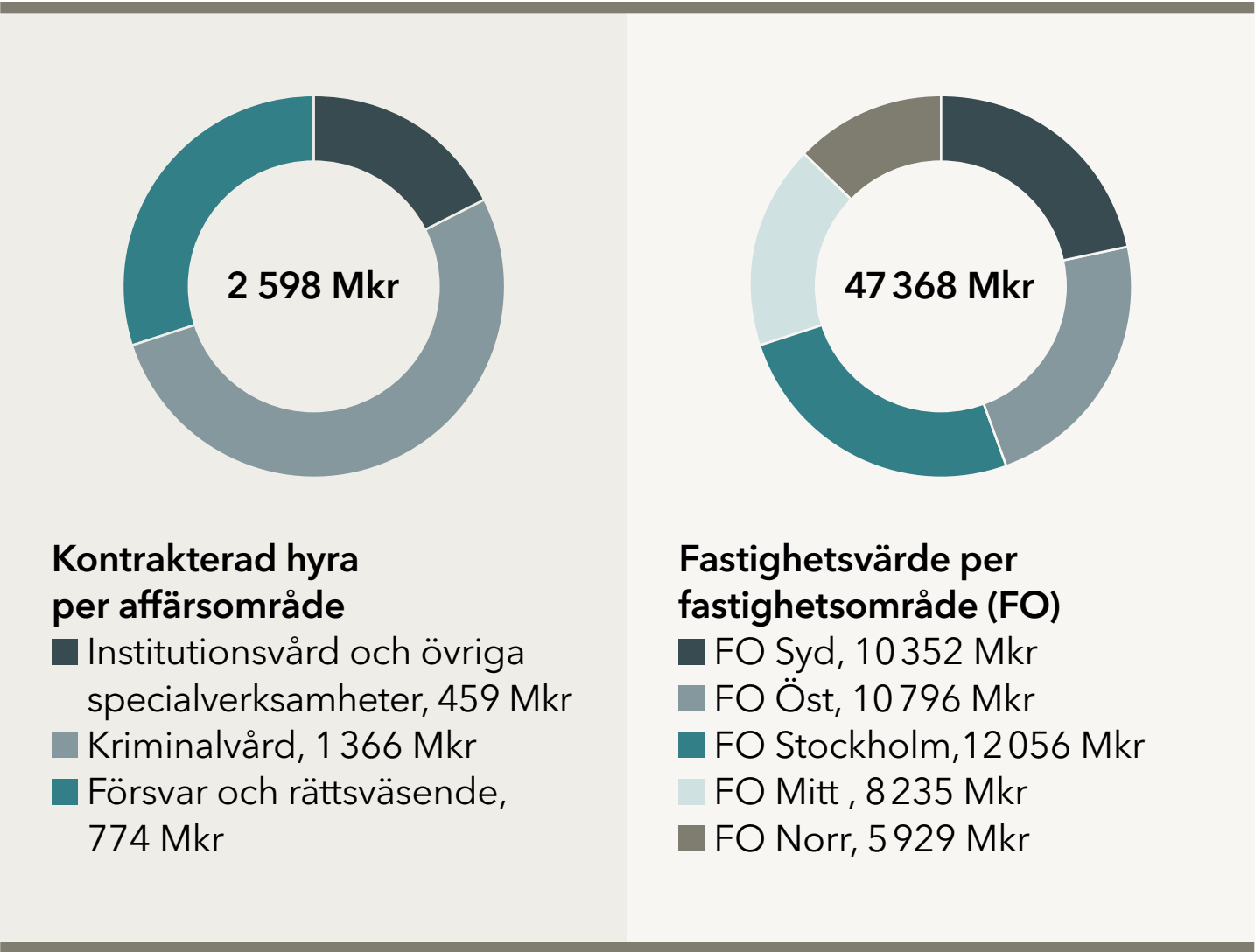
Vi är en säker, trygg och aktiv fastighetsägare med fokus på långsiktiga relationer. Genom en stor och stabil fastighetsportfölj, lokal närvaro och nära samarbete med våra kunder vet vi vad som krävs av dagens och morgondagens säkerhetsfastigheter.

Specialfastigheter äger och förvaltar säkerhetsfastigheter över hela Sverige – från Trelleborg i söder till Haparanda i norr. Vårt mål är att vår drift och förvaltning ska ge kunderna bästa möjliga förutsättningar att bedriva sin verksamhet samtidigt som fastigheternas värde utvecklas positivt. Vid årsskiftet värderades bolagets fastighetsportfölj till 47,4 miljarder kronor, med en uthyrningsbar area på 1,0 miljoner kvadratmeter. Uthyrningsgraden uppgick till 97,0 procent och den genomsnittliga återstående kontraktstiden var vid utgången av året 14,3 år.

Långa avtalstider och årliga hyresintäkter på drygt 3 miljarder kronor ger oss ett stabilt kassaflöde som möjliggör investering och

fortsatt värdeskapande. Det senaste året har Specialfastigheter färdigställt nya byggnader och hyresgäster har tillträtt nya lokaler. Detta har resulterat i ökade hyresintäkter om 9 procent jämfört med föregående år, och överskottsgraden har förbättrats och uppgår nu till 71,7 procent. Under 2025 frånträdde Specialfastigheter fastigheter till ett värde av 9,6 miljarder kronor, som såldes till Fortifikationsverket respektive Intea. Försäljningarna stärker likviditeten och ger utrymme för framtida ny-, om- och tillbyggnadsprojekt samtidigt som vi optimerar portföljen i enlighet med vår strategi.

Våra kunder bedriver verksamheter med viktiga samhällsfunktioner inom kriminalvård (52 procent), försvar och rättsväsende (30 procent) samt institutionsvård och övriga specialverksamheter (18 procent).



Genom lokal närvaro i 59 kommuner och en egen förvaltningsorganisation uppdelad i fem fastighetsområden kan vi säkerställa en professionell förvaltning och hög driftsäkerhet dygnet runt.

FÖR ATT UPPRÄTTHÅLLA kvalitet ansvarar vår egen personal för drift och tillsyn i samtliga fastigheter. Våra medarbetare har gedigen kunskap om såväl byggnadernas tekniska installationer som kundernas specifika säkerhetskrav. Det faktum att vi finns nära våra hyresgäster gör också att vi kan hantera avvikelser skyndsamt och samtidigt arbeta proaktivt med förbättringar. Genom uppföljning och kvalitetssäkring skapas enhetliga rutiner mellan de olika fastighetsområdena, vilket stärker både leveransen och kundnöjdheten. Detta stöds av en enhetlig struk-

tur för tillsyn, skötsel och systematiskt brand-skyddsarbete (SBA).

El, värme och vatten står för en stor del av driftkostnaderna och genererar koldioxid-utsläpp. Vi arbetar proaktivt för att minska energianvändningen, energieffektivisera, optimera driften och öka andelen biobase-rad fjärrvärme. Under året har vi även genomfört ett lyckat pilotprojekt inom fastighetsautomation, där vi ser stor poten-tial att både minska klimatutsläppen och för-

bättra driftsekonomin i byggnaderna. Projektet utvärderas vidare under 2026.

Allt underhåll planeras noggrant för att minimera störningar i kundernas verksam-heter och samordnas ofta med andra åtgärder som anpassningar eller utvecklingsprojekt. Målet är att skapa en effektiv drift och förvalt-ning samt trygga och långsiktiga förutsätt-ningar för våra hyresgäster i fastigheter som är driftsäkra, väl underhållna, energieffektiva och anpassade till verksamhetens behov. ●

De tio kommuner där Specialfastigheter har störst fastighetsinnehav

Kommun	Summa av ägd lokalarea (kvm)	Antal fastigheter per kommun
1. Stockholm	185 765	2
2. Härnösand	54 845	2
3. Kumla	54 471	2
4. Södertälje	48 475	13
5. Göteborg	37 209	5
6. Lund	36 725	6
7. Solna	34 967	2
8. Tidaholm	32 124	1
9. Kramfors	31 029	3
10. Luleå	28 096	3

Hej!
Andreas Kumlin,
automationssamordnare



Hur arbetar ni med fastighetsautomation?

I SPECIALFASTIGHETERS STRATEGI för fastig-hetsautomation står effektivitet, driftsäkerhet och hållbarhet i fokus. Genom smart digital teknik som styr och övervakar energi- och klimatsystem skapas möjligheter att optimera energianvändningen, minska koldioxidut-släpp och i vissa av våra fastigheter hantera driften på distans.

På vilket sätt används fastighetsautomation i förvaltningen?

- Driftteknikerna använder det överord-nade automationssystemet i sin dagliga rondering för att identifiera avvikelser i fastighetssystemen. På så sätt vet de vad felet avser redan innan de åker ut till fastig-heten, och kan ta med sig rätt utrustning på en gång. Det sparar tid, minskar onödiga resor och höjer kvaliteten i driften.

Hur stödjer detta ert klimatarbete?

- Vi förväntar oss ytterligare energibespa-ringar i och med att vi nu kan upptäcka och åtgärda fel i ett tidigt skede. I stället för att upptäcka ökad förbrukning när det gått tre veckor kan vi åtgärda fel innan kunden ens märkt det själv. På så sätt blir påverkan av en avvikelse minimal. När vi jobbar proaktivt i hela beståndet blir den samlade energi- och klimatvinsten stor.

Hur samspelar olika system?

- Man kan säga att vi gift ihop de båda systemen. Fastighetssystemet skapar ären-den som sedan talar om för oss vilka kon-troller som ska göras i det överordnade automationssystemet. Det känns bra att vi utvecklar ett arbetssätt som skapar bättre möjligheter att nå våra energimål. ●

CASE

ANSTALTEN KUMLA

60 år av förändringar i Kumla

Kumlaanstalten har hunnit bli 60 år och vi på Specialfastigheter kan blicka tillbaka på snart tre decennier som fastighetsägare till en av Sveriges säkraste anstalter.

Redan 1965 stod det som skulle bli Sveriges största - och antagligen mest omtalade - anstalt färdig: Kumlaanstalten. Vid invigningen fanns drygt 430 platser, men i takt med nya lagkrav och en förändrad syn

på kriminalvård blev boenderummen färre, gemensamma ytor byggdes ut och beläggningen sjönk gradvis. När Specialfastigheter tog över fastigheten 1997 var den kraftigt eftersatt och en långsiktig plan togs fram för att höja driftsäkerheten, förbättra arbetsmiljön och göra anläggningen mer hållbar.

-Under vår tid som ägare och förvaltare har ytan vuxit från 30 000 till 56 000 kvadratmeter och antalet boenderum har ökat betydligt. Vi har byggt flera nya hus, förtätat boendeplatser, renoverat ursprungsbygg-

naden och förlängt muren runt anstalten, berättar **Anders Axelsson**, fastighetsområdeschef på Specialfastigheter.

I en byggnad med högsta säkerhetsklass är kraven på driftsäkerhet höga. Här måste allt fungera, oavsett tid på dygnet. Kriminalvårdens anstaltschef för Kumla, **Jacques Mwepu**, beskriver samarbetet med Specialfastigheters förvaltningsorganisation som avgörande för den dagliga verksamheten.

-Att sköta driften av en säkerhetsklassad fastighet av den här storleken är sällan okomplicerat - behoven förändras snabbt och antalet ärenden som måste hanteras är många. Men tack vare ett mycket gott samarbete med Specialfastigheter kan nödvändigt underhåll genomföras med så liten påverkan som möjligt på den dagliga verksamheten, säger han.

Anstalten Kumla är en av Sveriges få kriminalvårdsanstalter i den allra högsta säkerhetsklassen, klass 1.

Kumlaanstalten var en av de första anläggningarna där Specialfastigheter skapade separata driftutrymmen – ett koncept som senare implementerats i typhus vid nybyggnationer runt om i landet. Installationsutrymmena gör att driftteknikerna kan utföra service, kontroller och reparationer utan att behöva passera genom verksamhetsdelarna. Det förbättrar både driftsäkerheten, medarbetarnas arbetsmiljö och minimerar störningar i Kriminalvårdens kärnverksamhet.

I TAKT MED att anläggningen har utvecklats har även arbetet med energieffektivisering blivit allt viktigare.

– Kumlaanstalten kopplades tidigt upp mot fastighetsautomation och nu är vi inne på tredje generationens automationssystem där vi kan trimma och övervaka värme, vatten och el för att spara energi. Här ser vi tydliga resultat, bara värmeförbrukningen har gått



Jacques Mwepu
Anstaltschef, Kriminalvården



Anders Axelsson
Fastighetsområdeschef,
Specialfastigheter

från 107 kWh/kvm år 2012 till 74,5 kWh/kvm år 2025, förklarar Anders Axelsson.

Under året inleddes också ett omfattande arbete med att byta till LED-belysning i anläggningens sjutusen armaturer. Det är ett tidskrävande projekt, men varje ljuskälla bidrar till en mer energieffektiv drift.

–Vi ser verkligen resultat av det samlade hållbarhetsarbetet. Tekniken hjälper oss och har gett påtagliga effekter på energiförbrukningen, men även små justeringar i vardagen har gjort att både medarbetare och intagna arbetar mer aktivt och medvetet kring exempelvis hantering och sortering av avfall, säger Jacques Mwepu.

I slutändan handlar driftsäkerhet och hållbarhetsarbete om samma sak: att vårda det vi har och ta ansvar för framtiden. På Kumlaanstalten har utvecklingen aldrig stått still – tillsammans tar vi vara på erfarenheterna och framtidssäkrar fastigheten för minst 60 år till. ●



FAKTA		ANSTALTEN KUMLA	
KUND:	Kriminalvården	ÖVRIGT:	Mellan 2007 och 2024 utökades kapaciteten med totalt 268 boendrum och 10 verksamhetslokaler
INVIGNING:	1965		
ÄGARE:	Specialfastigheter (sedan 1997)		
UTHYRNINGSBAR AREA:	56 000 kvm		

Utveckla

Projektutveckling

Specialfastigheter växer genom investeringar i befintlig fastighetsportfölj, genom att utveckla nya fastigheter samt genom förvärv. Vi har en omfattande projektutvecklingsportfölj och är en av Sveriges största byggherrar.

Projektvolymen växer i takt med efterfrågan

Färdigställandet av flera större nybyggnadsprojekt har bidragit till ett ökat fastighetsvärde och ökad hyresintäkt under året. Vi har också tagit nya spadtag och förtätar och bygger ut för flera hyresgäster för att skapa effektiva och ändamålsenliga lokaler.

Under de senaste åren har ett omfattande utvecklingsarbete genomförts där vi bygger helt nya fastigheter och där delar av det befintliga fastighetsbeståndet byggs om eller till. Projektvolymen har ökat markant och flera hundra stora och små projekt pågår parallellt. Arbetet sker i nära samverkan med våra kunder och entreprenörer och syftar till att möta den växande efterfrågan på säkerhetsfastigheter. Fokus ligger på långsiktig hållbarhet, kvalitet, lönsamhet och värdeutveckling.

Fastighetsportföljens totala värde uppgick vid årets slut till 47,4 miljarder kronor.

Under året har 5,1 miljarder kronor investerats i projektutveckling där ett antal byggnader har färdigställts. Bland annat tillträdde

Kriminalvården nya lokaler när hyresgrundande projekt om totalt 4 500 kvadratmeter färdigställdes på anstalterna Österåker och Sörbyn.

I Skogome utanför Göteborg har Rättsmedicinalverket flyttat in i en nyuppförd byggnad om 4 000 kvadratmeter. Under året har även flera nya stora projekt initierats. Specialfastigheter har investeringsbeslut gällande cirka 350 000 kvm uthyrningsbar area.

Vi har även förvärvat fastigheter och mark för att möjliggöra ny- och tillbyggnation – bland annat av Sveriges största anstalt i Trelleborg som har planerad byggstart 2026. Denna utveckling speglar den stora efterfrågan från våra kunder och Specialfastigheters fortsatta tillväxtresa.

Utveckling av våra fastigheter omfattar hela processen från fastighetsförvärv och-

29 Mdkr

Beslutad investeringsvolym vid utgången av 2025

Specialfastigheter har vid årets slut en beslutad investeringsvolym på 29 miljarder kronor. Investeringsvolymen omfattar projekt för ny-, om- och tillbyggnation som befinner sig i olika skeden av planering och produktion.

56 %

Andel färdigställda projekt enligt Miljöbyggnad Guld

All nybyggnation sker enligt minst Miljöbyggnad Silver, men många projekt har avsevärt högre klimatambitioner. Det innebär att varje nytt projekt kan finansieras med obligationer enligt Specialfastigheters gröna ramverk.

projektering till byggnation och överlämning till vår förvaltning. Med gedigen kompetens och vår egen projektledning säkerställer vi hållbarhet, kvalitet, effektivitet och hög säkerhet i varje projekt.

ALL STÖRRE ny-, om- och tillbyggnation byggs enligt minst Miljöbyggnad Silver och för större projekt upprättas en klimatbudget som följs upp under projektets gång. Behov och funktioner definieras tidigt i dialog med våra kunder. Genom samverkan med fastighetsavdelningen från start i projekten får vi en smidig övergång från projekt till förvaltning, där etablerade processer garanterar effektiv förvaltning och långsiktig kvalitet. För att reducera riskerna ingås alltid avtal med kund innan större investeringar påbörjas.

VID ÅRETS UTGÅNG hade Specialfastigheter cirka 66 medarbetare inom projektutveckling, varav 16 tillträtt under året. För att bättre möta den växande projektvolymen har en ny organisationsstruktur införts med fem projektråden baserade på kund och geografi: KV Syd, KV Norr, SiS, Rättsväsande och Stora projekt. Fokus har även lagts på att ytterligare utveckla det förebyggande och lagenliga arbetsmiljöarbetet i byggprojekten.

Under senare år har vi tillsammans med våra kunder utvecklat framgångsrika typ-

huslösningar. Erfarenheterna från dessa projekt, där standardiserade byggnadsdelar kortat ledtider och gett goda resultat, ligger nu till grund för ett vidareutvecklat arbetssätt där vi använder enskilda, beprövade komponenter - exempelvis boendrum och gemensamhetsutrymmen - som kombineras och anpassas för respektive plats och projekt. Detta ger fortsatt effektivitet och kvalitet, men med större flexibilitet och bättre anpassning till förändrade förutsättningar, hållbarhetskrav och ekonomiska ramar. ●

De tio största beslutade investeringsprojekten

Projektnamn	Ort	Kund	Tillkommande area, kvm	Status	Beräknat projektavslut
1. KV Trelleborg	Trelleborg	Kriminalvården	78 500	Projektering	Q4 2031 ¹
2. KV Kalmar Syd	Kalmar	Kriminalvården	42 500	Projektering	Q2 2030 ¹
3. KV Skogome	Göteborg	Kriminalvården	31 600	Produktion	Q4 2028 ¹
4. KV Österåker	Österåker	Kriminalvården	21 700	Projektering/Produktion	Q2 2027 ¹
5. Nytt polishus Borås	Borås	Polismyndigheten	17 600	Produktion	Q2 2028 ¹
6. Nytt polishus Malmö	Malmö	Polismyndigheten	15 500	Produktion	Q2 2026
7. KV Mariestad	Mariestad	Kriminalvården	14 900	Projektering/Produktion	Q2 2027
8. KV Halmstad	Halmstad	Kriminalvården	12 600	Produktion	Q1 2027
9. KV Håkte Borås	Borås	Kriminalvården	9 800	Produktion	Q1 2026
10. KV Tidaholm	Tidaholm	Kriminalvården	7 465	Projektering/Produktion	Q2 2027 ¹

¹⁾ Etappvis inflyttning under produktionstiden

Hej!
Claes Magnusson,
chef Projektutveckling



Vad är fördelen med funktionskrav?

FÖR ATT DRIVA utvecklingen mot mer hållbara produkter uppmuntrar Specialfastigheter allt fler kunder att formulera funktionskrav i stället för detaljerade produktkrav.

Varför ber ni kunder att ställa funktionskrav?

- Med funktionskrav får kunden beskriva vad som ska uppnås i stället för hur det ska göras. När kravspecen blir för detaljerad finns inget utrymme för utveckling, men med funktionskrav kan vi tänka nytt och ta fram lösningar som förbättrar funktionen, uppfyller kraven och minskar kostnaderna.

Hur kan det se ut rent konkret?

- Ett bra exempel är dörrar. Tidigare fick vi detaljerade beställningar på dörrens utformning och konstruktion, vilket kan leda till dyra och komplexa lösningar. Nu utgår

vi från funktion: vilka ljud- och brandkrav eller vilken säkerhetsklass dörren ska uppfylla och hur den ska fungera i miljön. Då kan vi tillsammans med kunden välja den bästa lösningen för platsen - kanske en enklare dörr i stället för en avancerad ståldörr.

Hur kan funktionskrav bidra till branschens utveckling?

- Funktionskrav skapar förutsättningar för innovation. Det ger oss möjlighet att hitta nya, mer hållbara och kostnadseffektiva material och tekniska lösningar. Det handlar om att använda rätt nivå av krav på rätt plats - att inte överdimensionera i onödan. Det gynnar både företaget, kunderna och i slutänden skattebetalarna. Funktionskrav driver branschen mot mer klimatsmarta och ekonomiskt hållbara lösningar. ●

CASE

RIKSARKIVET

Härnösands nya minnesbank - byggd för generationer

Ett nytt Riksarkiv reser sig i Härnösand. Med höga hållbarhetsambitioner, robust säkerhet och nära samverkan mellan parterna har Specialfastigheter utvecklat en anläggning som både rymmer historien och rustar för framtiden.

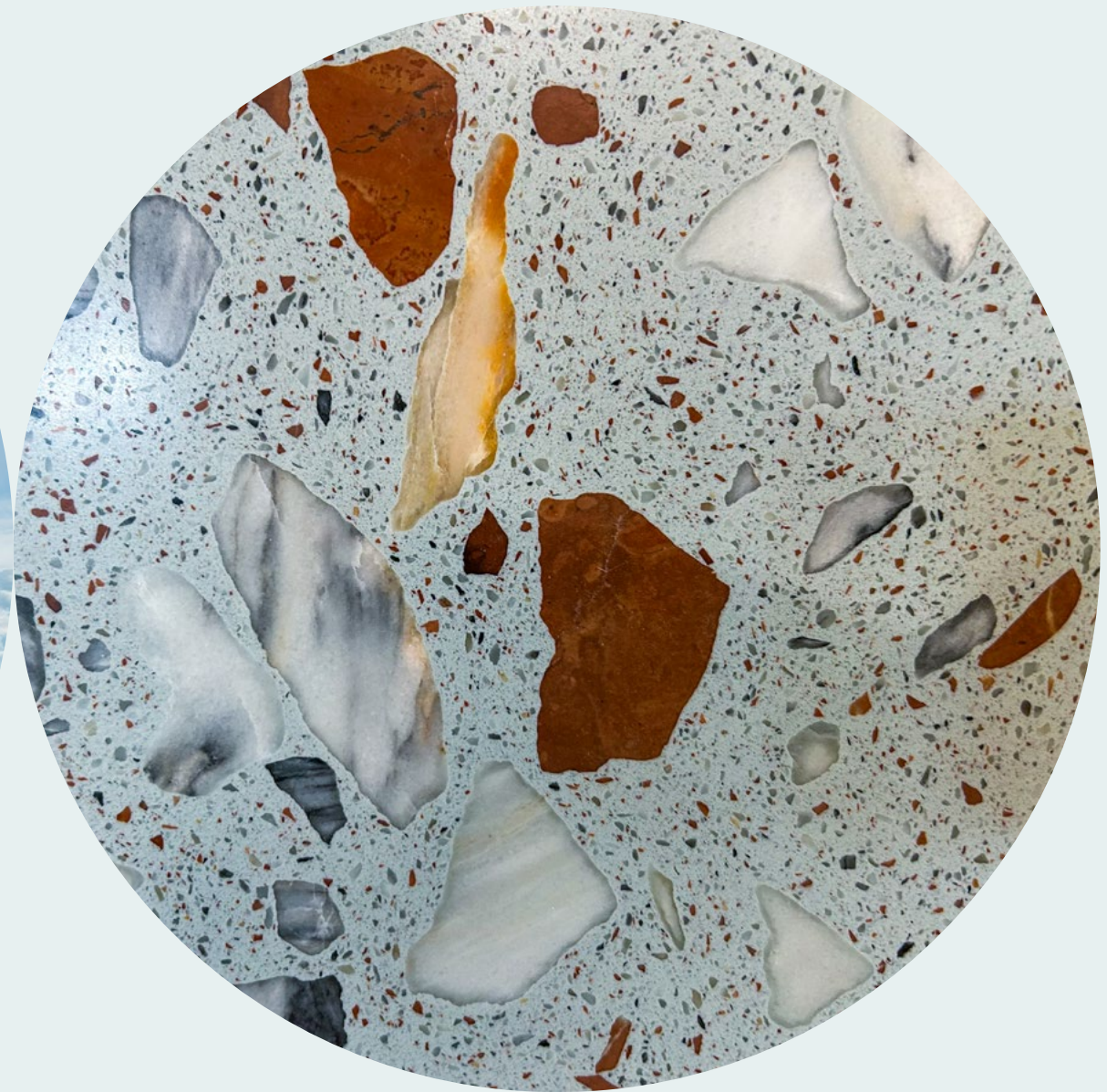
Nvigningen hösten 2025 markerade slutet på ett komplext byggprojekt, och början på en ny epok för svensk arkivvård. I den röda byggnaden ska hyresgästen Riksarkivet ta emot besökare, forskare och myndigheter. Samtidigt pågår flytten av handlingar in i ett arkiv som är dimensionerat och förberett för att växa i takt med samhällets behov.

– Byggnaden uppfyller våra höga krav på bevarande och säkerhet, och den ger oss dessutom bättre förutsättningar att möta allmänheten, säger **Håkan Viklund**, enhetschef vid Riksarkivet i Härnösand.

Nybygget omfattar närmare 31 000 kvadratmeter uthyrningsbar area, varav 22 600 kvadratmeter är arkivyta som kapacitetsmässigt motsvarar 26 hyllmil. Anläggningen är utformad för effektiv logistik, med höga krav

på ett stabilt inomhusklimat i arkivdelen och säkerhet enligt Riksarkivets föreskrifter, utan att kompromissa med tillgänglighet eller arbetsmiljö. En publik del öppnar våren 2026 och ger akademi, släktforskare och intresserad allmänhet nya möjligheter att möta källmaterialet på plats.

HÅLLBARHET HAR VARIT en röd tråd från första skiss till färdig byggnad, och huset är preliminärt certifierat med Miljöbyggnad Guld. Medvetna materialval som klimatförbättrad betong, sedumtak och att delar av byggnaden konstruerats i trä har bidragit till att minska miljöpåverkan och koldioxidutsläpp. Energilösningarna kombinerar hög energieffektivitet med solceller, fjärrvärme från biobränsle och kyla från borrhål i berget. Materialval och gestaltning knyter an till



FAKTA RIKSARKIVET I HÄRNÖSAND

KUND:	Riksarkivet
BYGGÅR:	2022-2025
UTHYRNINGSBAR AREA:	Närmare 31 000 kvadratmeter
ARKITEKT:	Tengbom, huvudarkitekt Pontus Eriksson
MILJÖCERTIFIERING:	Miljöbyggnad Guld
ÖVRIGT:	Specialfastigheter blev nomine- rade till "Årets samhällsbyggare i Västernorrland" för projektet.

platsen, med den monolitiska arkivdelen i röd betong inspirerad av Nordingrågranit och en kontorsdel i trä i faluröd kulör.

Riksarkivet är huvudhyresgäst, medan Skatteverket hyr in sig i andra hand. Det ger bättre resursutnyttjande och delade funktioner. För Härnösand innebär det stärkt närvaro av statliga verksamheter, nya arbetstillfällen och ett nav för kunskap och service.

Samtidigt är arkivbyggnader en särskild disciplin. De ska förena krav som ibland drar åt olika håll: långsiktigt bevarande, modern arbetsmiljö, flexibilitet för framtida tekniker och processer, och strikt säkerhet. Här har samverkan mellan beställare, hyresgäster, projektörer, entreprenörer och

leverantörer varit avgörande.

- Specialfastigheter har varit väldigt inlyssnande under hela processen, och samverkansentreprenaden är en tydlig framgångsfaktor, säger Håkan Viklund.

MED DE NYA ytorna kan Riksarkivet arbeta mer effektivt med både analoga och digitala flöden. Logistiken för inkommande material, karantän, hantering och magasinering är planerad in i minsta detalj, liksom forskarsalar och mötesytor som stödjer service och kunskapsdelning. Den publika delen blir en brygga mellan myndighetens uppdrag och medborgarnas behov av insyn och förståelse.



Håkan Viklund
Enhetschef, Riksarkivet

-Vår uppgift är att bevara, ordna och tillgängliggöra. Här får vi en anläggning som stödjer hela kedjan - från långtidsbevarande till ett välkomnande möte med forskare och besökare, säger Håkan Viklund.

Inflyttningen sker etappvis fram till augusti 2026. Under driftsättningen följs energiprestanda, inomhusklimat och processer upp för att säkerställa både komfort och arkivbevarande. Parallellt utvecklas rutinerna för den publika verksamheten, så att mötet med besökare blir tryggt, smidigt och inspirerande.

-Det här är en investering i framtiden. Vi bygger inte bara för dagens behov, utan för generationer framåt, säger Håkan Viklund. ●

Tre projekt vi ser fram emot

PÅGÅENDE PROJEKT. Vid årets utgång har Specialfastigheter ett större antal beslutade investeringsprojekt i planerings- och produktionsfas. Under 2026 ser vi extra mycket fram emot att färdigställa ett nytt häkte i Borås, påbörja arbetet med att utveckla byggnader och skapa nya lokaler till Kriminalvården i Karlskoga och utveckla ett nytt boendehus åt SiS Folåsa.



Klicka här för att läsa mer om aktuella projekt på vår hemsida.



Nytt häkte i Borås

I **MARS 2026** tillträder hyresgästen Kriminalvården det nya häktet i Borås. Häktet kommer att ha säkerhetsklass 2 och när verksamheten är på plats kommer det finnas 116 häktesplatser i en modern, ändamålsenlig och säker byggnad som uppförts enligt kraven för Miljöbyggnad Guld. Häktet ligger vid riksväg 40, nära Borås innerstad, och byggnationen startade hösten 2023.

KUND: Kriminalvården **ORT:** Borås **FÄRDIGSTÄLLS:** 2026



Projektstart KV Karlskoga

ETT AV VÅRA många kapacitetsökningsprojekt är anstalten Karlskoga. Under 2026 inleds arbetet med att utöka antalet anstaltsplatser genom två nybyggda boendehus som också innehåller lokaler för sysselsättning. Projektet omfattar cirka 16 500 kvm nybyggnad och 1 000 kvm ombyggnad. Inflyttning sker etappvis under 2028–2029.

KUND: Kriminalvården **ORT:** Karlskoga **PRODUKTIONSSTART:** 2026



Nytt boendehus SiS Folåsa

UTVECKLINGEN AV ETT nytt boendehus på fastigheten Folåsa kommer skapa en modern, hållbar och energieffektiv byggnad med verksamhetsanpassade lokaler. Byggnaden utformas för att stödja dagens behov, höja hela fastighetens standard och skapa långsiktigt hållbara lokaler för hyresgästen SiS. Projektet omfattar 16 boendeplatser och cirka 1 450 kvm nybyggnad.

KUND: Statens institutionsstyrelse **ORT:** Linköping **PRODUKTIONSSTART:** 2026

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelse	47
Finansförvaltning	49
Risker och riskhantering	50



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Specialfastigheter Sverige Aktiebolag, organisationsnummer 556537-5945, får härmed avge årsredovisning för koncern och moderföretag 2025.

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

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den 17 mars 2026 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 28 april 2026.

Verksamhet och uppdrag

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

Marknad och marknadsutveckling

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

Verksamheten under året

Hysesintäkterna uppgick till 3 308 Mkr (3 042) och ökar främst tack vare färdigställande av flertalet projekt under året. Förvaltningsresultat uppgick till 1 994 Mkr (1 713). Målet för soliditeten är att ligga på 25–40 procent och uppgick i år till 37,3 procent. Avkastning på justerat operativt kapital uppgick till 6,4 procent och vi nådde därmed bolagets mål på minst 5,0 procent över tid. Specialfastigheter har ett större antal pågående projekt avseende ny-, om- och tillbyggnad i allt från tidig planeringsfas till produktion. Beslutad investeringsvolym uppgick till drygt 29 Mdkr. Investerad volym under 2025 uppgick till 5 119 Mkr (5 818). Bolaget har tecknat nya hyresavtal för över 150 000 kvm, bland annat avtalet för en ny kriminalvårdsanläggning i Trelleborg på 78 500 kvm vilket också är det största avtal 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 om 6 700 kvm uthyrningsbar area. Nästan 64 000 kvm har levererats i form av nya lokaler till våra hyresgäster, varav drygt 17 500 kvm för Kriminalvården. I oktober invigde vi det närmare 31 000 kvm stora nya Riksarkivet strax utanför Härnösand. Under 2025 har bolaget också genomfört ett antal större försäljningar för att skapa framtida investeringsutrymme. Det totala fastighetsvärdet uppgår till 47,4 miljarder kronor vid året slut. För mer information om verksamheten under året, se sidorna 66 och 67.

Fastighetsbeståndet

Specialfastigheter äger och förvaltar ett fastighetsbestånd omfattande 147 (176) fastigheter fördelade på 85 (104) förvaltningsenheter. Fastighetsbeståndet har en lokalarea på cirka 1,0 miljoner kvadratmeter. Fastigheterna finns i 59 kommuner över landet. Den genomsnittliga återstående löptiden i hyresportföljen är 14,3 (13,4) år.

Väsentliga händelser efter balansdagen

Efter balansdagen har inga händelser inträffat som bedöms ha väsentlig påverkan på bolaget.

Fastighetsvärdering

Marknadsvärdet på Specialfastigheters förvaltningsfastigheter har minskat under året och uppgick vid årsskiftet till 47 368 (51 915) miljoner kronor. Värdeförändringen hänförs främst till försäljning av ett antal fastigheter till Fortifikationsverket och Intea om 8,2 Mdkr respektive 1,4 Mdkr. Under samma period har investeringar om 5 119 (5 818) Mkr gjorts i ny-, om- och tillbyggnadsprojekt. Periodens redovisade orealiserade värdeförändring uppgick till -339 (4 486) miljoner kronor. Det bedömda värdet har fastställts genom en intern värdering baserad på faktiska data avseende hyror och driftkostnader. Information om kalkylräntor, direktavkastningskrav och aktuella marknadshyror har stämts av med extern värderare. För att kvalitetssäkra den interna värderingen har den jämförts med en extern värdering av 25 (22) objekt, motsvarande 67 (72) procent av det totala värdet per den 31 december 2025. Skillnaden mellan extern och intern värdering uppgår till 0,7 (0,6) procent, där Specialfastigheters värdering är lägre än den externa.

Finansiering

Information om Specialfastigheters finansiering återfinns i kommande avsnitt Finansförvaltning. För resultat känslighetsanalys, se not 9, sidan 80.

Hållbarhetsrapport

Specialfastigheter utvecklar och förvaltar fastigheter som ska vara hållbara ur ett miljömässigt, socialt och ekonomiskt perspektiv och företaget ska vara ett föredöme inom hållbarhet. Specialfastigheter skapar säkra och hållbara värden för kunder, finansiärer, ägare, leverantörer, medarbetare och samhälle och företaget är medvetet om att fastigheterna och verksamheten påverkar samhälle och klimat. Lagstadgad hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns i denna årsredovisning på sidorna 26–32 samt 112–137.

Specialfastigheters styrelse har under året tagit beslut om att hållbarhetsredovisningen i tillämpliga delar inspireras av European Sustainability Reporting Standards (ESRS). Hållbarhetsredovisningen avges för koncern och moderföretag och omfattning framgår av innehållsförteckning enligt GRI på sidorna 132–136.

Medarbetare

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

Framtiden

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

Utdelning och vinstdisposition

För att bibehålla en fortsatt finansiell kapacitet och möta de krav som verksamhetens art, omfattning, investe-ringsbehov och risk ställer på koncernens och moder-bolagets egna kapital föreslår styrelsen stämman att ingen utdelning lämnas för 2025.

Till förfogande stående vinstmedel om 5 059 727 212 kr överföres i ny räkning.

Se sidan 70 Koncernen, Förändringar av eget kapital.

Fritt eget kapital i moderbolaget är:

Balanserat resultat	1 257 626 724 kr
Årets resultat	3 802 100 488 kr
Summa	5 059 727 212 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Till aktieägaren utdelas	0 kr
I ny räkning balanseras	5 059 727 212 kr
Summa	5 059 727 212 kr

Finansförvaltning

Växande fastighetsbolag med hög kreditrating

Specialfastigheter är ett företag inom fastighetsbranschen med en stabil finansiell ställning och låg kreditrisk.

Specialfastigheter ägs av svenska staten och finansierar verksamheten genom upplåning på främst svensk men även internationell kapitalmarknad med obligations- och certifikatprogram. Upplåningen görs utan pantsättning av fastigheterna. Obligationsprogrammet innehåller en ägarklausul som ger en stark ställning till obligationsinnehavarna genom rätt till förtidsinlösen av lån om statens ägarandel skulle understiga 100 procent.

Specialfastigheter har en hög kreditrating från S&P (AA+/Stable outlook), som bekräftades i december 2025 och har haft en oförändrad kreditrating sen 2005.

Specialfastigheters finansverksamhet

Utvecklingen på de finansiella marknaderna har stor betydelse för företagets upplåningskostnader. Den finansiella hanteringen ska återspegla och stödja affärsverksamhetens mål. Specialfastigheters finansiella risker ska begränsas, samtidigt som en aktiv finansförvaltning ska eftersträva lågt finansnetto kopplat till affärsverksamhetens mål och förutsättningar. Detta uppnås genom att riskerna identifieras och hanteras inom givna ramar. Finansieringsrisken minskas genom att sprida kapitalbindningen på olika år och genom kreditlöften samt placeringar i bostadsobligationer, som täcker de närmaste årens förfall av certifikat och obligationer. Volymen för outnyttjade kreditlöften och kontokrediter per sista december uppgick till sammanlagt 8 650 (8 750) Mkr.

Certifikat- och obligationsprogram

Specialfastigheter har sedan 1999 ett företagscertifikatprogram på den svenska marknaden med en ram på 5 Mdkr. Per den 31 december 2025 var programmet utnyttjat med 0,6 (1,2) Mdkr.

Bolaget emitterar till största del obligationer utgivna i svenska kronor men kan även emittera i norska kronor eller euro under ett MTN-program. Programmet har en total ram om 35 Mdkr eller motsvarande värde i andra valutor. Vid årsskiftet var 26 (28) Mdkr utnyttjat.

Året som gått

Under 2025 har de räntebärande skulderna minskat med 2,9 Mdkr, på grund av avyttringar av fastigheter på totalt ca 9 620 Mkr.

Bolagets överskottslikviditet som uppkommit på grund av fastighetsförsäljningarna har tillfälligt placerats i företagscertifikat 1 294 (0) Mkr med en minimirating på A- från S&P eller motsvarande nivå från andra ratinginstitut samt placerats i statsskuldsväxlar 750 (0) Mkr utgivna av svenska staten som kortfristiga likviditetsplaceringar.

Därutöver har Specialfastigheter under året placerat 997 (800) Mkr i svenska säkerställda bostadsobligationer. Totalt har bolaget placerat 4 497 (3 500) Mkr i svenska säkerställda bostadsobligationer vid periodens slut. Bostadsobligationerna kan användas som likviditetsreserv tillsammans med icke säkerställda kreditfaciliteter från banker.

Kapitalbindningstiden var vid årsskiftet 6,2 (5,4) år med hänsyn till outnyttjade kreditlöften och räntebindningstiden var 3,8 (3,6) år. Ränte- och kapitalbindning har gått upp på grund av att kortfristig upplåning amor-

terats i samband med nämnda fastighetsförsäljningar.

I februari emitterade Specialfastigheter en obligation på totalt 750 Mkr med en löptid på fem år med en ränta på 2,47 %. Bolaget har under 2025 varit mindre aktivt på kapitalmarknaden än tidigare år på grund av försäljning av fastigheter. Nyupplåning under året har till största delen skett i företagscertifikat och repotransaktioner i bostadsobligationer som till största del amorterades i samband med att försäljningslikvider erhöles.

Redovisat finansnetto uppgick till -561 (-578) Mkr. Värdeförändringar i derivatinstrument samt kursförändringar i placeringarna uppgick till -91 (-117) Mkr.

Utsikter för 2026

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

Risker och riskhantering



SPECIALFASTIGHETER PÅVERKAS AV förändringar i omvärlden och exponeras därmed för olika risker som kan få betydelse för bolagets framtida verksamhet, finansiella ställning och operativa resultat. Vi arbetar därför systematiskt och proaktivt med riskhantering för att skydda och utveckla våra viktigaste värden – fastigheter, kundrelationer, hållbarhet, kompetens och förtroende.

Riskhantering är en integrerad del av vår styrning och genomsyrar beslutsfattandet på alla nivåer – från strategiska vägval och investeringar till förvaltning och daglig drift. Vårt arbetssätt bygger på att tidigt identifiera risker och möjligheter, bedöma konsekvenser och vidta åtgärder som stärker vår robusthet och anpassningsförmåga.

ARBETET FÖLJER PRINCIPERNA i den internationella standarden ISO 31000:2018. Bolaget eftersträvar en balanserad risknivå där affärsmässiga risker som är nödvändiga för att skapa långsiktigt värde kan accepteras, samtidigt som risker som kan hota bolagets finansiella stabilitet, regelefterlevnad eller anseende begränsas. Riskhanteringen bidrar därmed till en stabil och hållbar utveckling av bolaget.

Strategiska risker	Finansiella risker	Operativa risker	Efterlevnadsrisker
→ Fastighetsvärde → Klimatförändringar - fysiska klimatrisker → Klimatförändringar - omställningsrisker → Kompetens → Politik och lagstiftning → Teknisk utveckling	→ Finansiering → Motpart → Ränta	→ Allvarlig arbetsplatsolycka → Fastighetsägaransvar → Informationssäkerhet → Kris och kontinuitet → Leverantörskedja → Psykosocial arbetsmiljö	→ Lagefterlevnad

För att avspegla osäkerheten i gjorda antaganden har en känslighetsanalys upprättats, som framgår av Not 9 och Not 20

Risker och riskhantering fortsättning

Strategiska risker

Risk	Beskrivning	Hantering
Fastighetsvärde	Marknadsvärdet på fastigheterna kan sjunka till följd av förändrade räntor, avkastningskrav eller konjunktur-förändringar.	Aktiv portföljförvaltning, omförhandling av hyresavtal och vid behov avyttring av fastigheter.
Klimatförändringar - fysiska klimatrisker	Extremväder och långsiktiga klimatförändringar kan orsaka skador på fastigheter, driftstörningar och påverkan på våra hyresgästers verksamhet.	Klimatriskbedömningar, förebyggande tekniska åtgärder samt etablerad kris- och kontinuitetshantering.
Klimatförändringar - omställningsrisker	Skärpta klimatrelaterade regelverk samt förändrade marknads- och finansieringskrav kan påverka kostnader, investeringar och fastigheternas långsiktiga värde.	Klimatkrav integreras i strategi, projekt, upphandling och förvaltning med systematisk uppföljning av växt-husgasutsläpp i värdekedjan.
Kompetens	Brist på rätt eller tillräcklig kompetens, vilket kan påverka bolagets leveransförmåga, konkurrenskraft och förmåga att möta framtida krav.	Kompetensutveckling, utvecklingsplaner, successionsplanering för nyckelroller samt omvärldsbevakning.
Politik och lagstiftning	Påverkan från nya lagar och politiska beslut som kan ändra verksamhetens förutsättningar eller kostnader.	Omvärlds- och intressentanalys som en del i ledningsarbetet.
Teknisk utveckling	Otillräcklig digital utveckling och bristande teknisk kravställning i projekt och upphandlingar, vilket kan påverka kvalitet, effektivitet och konkurrenskraft.	Digitaliseringsstrategi, stärkt beställarkompetens och utvecklade arbetssätt för kravställning och uppföljning.

Finansiella risker

Finansiering	Oförmåga att ta upp nya lån eller refinansiera lån i den utsträckning vi behöver.	Säkerställa en bred investerarbas, en hög rating samt en spridning av låne- och ränteförfall över tid.
Motpart	Leverantörer, entreprenörer eller andra motparter (inkl. placeringar av större ekonomiska värden) som inte fullgör sina avtalade åtaganden.	Leverantörskontroller, tydlig kravställning (inkl. hög kreditrating), ekonomisk uppföljning och diversifierade leverantörsrelationer.
Ränta	Betydande ökning av räntekostnader eller betydande kursförluster för obligationer.	Ränteswapar till obligationens förfallodag samt begränsad volym på bostadsobligationer.

Operativa risker

Risk	Beskrivning	Hantering
Allvarlig arbetsplatsolycka	Olyckor med allvarliga konsekvenser för liv och hälsa i arbeten som utförs i våra fastigheter, särskilt kopplat till vårt byggherreansvar och anlitade entreprenörer.	Tydlig styrning av byggherre- och arbetsmiljöansvar, kravställning och uppföljning av entreprenörer samt systematisk laghantering, utbildning och uppföljning inom arbetsmiljöområdet.
Fastighetsägaransvar	Bristande förmåga att efterleva lagkrav kopplade till fastighetsägaransvaret.	Tydligt delegerat ansvar, rutiner vid ändrad användning, systematisk driftplanering och löpande kompetensutveckling.
Informations-säkerhet	Otillräckligt informationssäkerhetsarbete som kan leda till röjande av konfidentiell information eller bristande efterlevnad av kundkrav.	Systematiskt informationssäkerhetsarbete, tekniska skydd, utbildning samt löpande uppföljning och incidenthantering.
Kris och kontinuitet	Verksamheten kan inte upprätthållas vid kris eller allvarlig störning, vilket kan påverka drift, projekt och kundernas samhällsviktiga verksamhet.	Etablerad krishantering, kontinuitetsplaner, tydliga roller och löpande uppföljning, samt förstärkta övningar och samverkan.
Leverantörskedja	Brister i leverantörskedjan gällande anti-korruption, arbetsmiljö, mänskliga rättigheter och miljö.	Tydliga leverantörskrav som säkerställs via våra avtalsmallar och kontroll av entreprenörskedjor i prioriterade projekt. Implementering pågår via Rättvist byggande.
Psykosocial arbetsmiljö	Hot, våld, påtryckningar eller organisatoriska faktorer som påverkar medarbetarnas trygghet och hälsa.	Systematiskt arbetsmiljöarbete, utbildning i hot och våld och kontinuerlig uppföljning av trivsel, incidenter och arbetsmiljö.

Efterlevnadsrisker

Lagefterlevnad	Bristande efterlevnad av lagar och myndighetskrav vilket kan påverka verksamhet, ekonomi och förtroende.	Etablerat ansvar för laghantering, omvärldsbevakning och internkontroller. Tydliggöra arbetssätt och ansvar för implementering och uppföljning.
----------------	--	---

Bolagsstyrning

Ordförande har ordet	53
Bolagsstyrningsrapport	54
Styrelse	59
Ledning	62





ORDFÖRANDE HAR ORDET

”Specialfastigheter står sig väl i konkurrensen”

Specialfastigheter har vuxit snabbt och utvecklat sin verksamhet i takt med kundernas ökade behov. Med fokus på hållbarhet, konkurrenskraft och en effektiv organisation står bolaget väl rustat för framtiden och för ett fortsatt starkt värdeskapande.

Specialfastigheter är ett stabilt och välskött fastighetsbolag. Under de senaste åren har kundernas lokalbehov ökat markant och bolaget har mött upp det genom omfattande fastighetsutveckling. Den kraftiga tillväxten har inneburit en stor omställning för organisationen och successiva förflyttningar har gjorts inom flera områden för att bygga, effektivisera och stärka verksamheten. Bolaget går nu in i en mer stabil fas, även om tillväxten fortsätter och arbetet med att förbättra alltid kommer vara en naturlig del av vardagen.

Att fler aktörer söker sig till segmentet säkerhetsfastigheter och konkurrensen ökar är positivt då det driver både innovation och effektivitet inom segmentet. Special-

fastigheter står sig väl i den konkurrensen, och det skapar värde för både ägaren och kunderna.

HÅLLBARHET ÄR EN viktig del av Specialfastigheters affär. Precis som samhället i stort behöver vi ta ansvar där vår påverkan är som störst. Med en omfattande projektportfölj där material som betong och armering, som är koldioxidintensiva, är nödvändiga komponenter, är det en utmaning att minska klimatpåverkan. Samtidigt innebär det att vi har möjlighet att verkligen göra skillnad. Specialfastigheter fokuserar på lösningar som kan skalas upp och som ger störst nytta för varje investerad krona.

Staten har presenterat en ny ägarpolicy. Den lyfter fram affärsmässighet, hållbart värdeskapande och omställningsförmåga

kopplat till säkerhet och krisberedskap. Dessa perspektiv är redan väl integrerade i Specialfastigheters verksamhet vilket gör att vi står trygga i vår riktning framåt.

Vi har en välfungerande styrelse med kompletterande kompetenser. Dialogen är öppen, och våra arbetstagarrepresentanter bidrar med värdefulla insikter om verksamheten. Tillsammans ger det oss en god helhetsbild för att kunna fatta rätt beslut för bolaget.

Sammanfattningsvis står Specialfastigheter väl rustat för framtiden. Förutsättningarna för ett framgångsrikt företagande är goda. Jag, tillsammans med hela styrelsen, ser fram emot 2026 med tillförsikt. ●

Siv Malmgren
Styrelseordförande, Specialfastigheter

Bolagsstyrningsrapport

Grunderna för Bolagsstyrning

Specialfastigheter Sverige AB (Specialfastigheter) är ett fastighetsbolag som ägs till 100 procent av den svenska staten. Specialfastigheters bolagsstyrning bedrivs utifrån tillämpning av svensk lagstiftning, Statens ägarpolicy och principer för bolag med statligt ägande, svensk kod för bolagsstyrning (Koden) samt Specialfastigheters bolagsordning.

Eftersom Specialfastigheter är helägt av svenska staten är vissa bestämmelser i Koden inte tillämpliga. Det främsta skälet för avvikelserna är att Specialfastigheter endast har en ägare medan koden riktar sig till noterade bolag med spritt ägande. Avvikelser sker från koden avseende valberedning (Koden 1.2-1.3, 2.1-2.7, del av regel 8.1 och 10.2). Specialfastigheter följer principerna om en strukturerad nomineringsprocess enligt Statens ägarpolicy. Avvikelse sker även från kod gällande publicering av information om aktieägares initiativrätt (Koden 1.4). Syftet med regeln är att ge aktieägarna möjlighet att i god tid förbereda sig inför årsstämman och få ärende upptaget i kallelsen till årsstämman. I statligt helägda bolag saknas skäl att tillämpa regeln och publiceringen av information om aktieägares initiativrätt sker därför inte. Specialfastigheter redovisar inte styrelseledamöters oberoende (Koden 4.5-4.6) vilket syftar till att skydda minoritetsägare. Eftersom Specialfastigheter fullt ut ägs av svenska staten finns inte detta behov.

Specialfastigheter har ingen internrevisionsfunktion oberoende från ledningen enligt Koden 7.3. De behov av revision som styrelsen identifierar upphandlas av extern oberoende revisor.

Bolagsstämma

Specialfastigheters högsta beslutande organ är bolagsstämman. På årsstämman, som hålls inom fyra månader

från räkenskapsårets utgång, behandlas bolagets utveckling och beslut fattas i ett antal centrala ärenden som exempelvis val av styrelse och revisorer, fastställande av bolagets balans- och resultaträkningar, beslut om disposition av vinstmedel, fastställande av hållbarhetsredovisningen samt ansvarsfrihet för styrelseledamöter och vd. Styrelsen kallar till bolagsstämma.

Den senaste årsstämman hölls den 28 april 2025 i Stockholm. Riksdagsledamöter och allmänheten hade beretts möjlighet att delta. Till ordförande för stämman valdes Eva Landén, ägaren representerades av Henrik Vesterberg. Årsstämman fastställde resultat- och balansräkning för 2024 och beviljade styrelsen och vd ansvarsfrihet för året. Stämman beslutade att godkänna förslag till vinstdisposition vilket innebar att 0 kronor utdelades till ägaren och vinsten balanserades i ny räkning, en nivå som satts mot bakgrund av bolagets stora investeringsvolym. Vidare fastställdes riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare samt ersättningsrapport. Det fattades beslut om arvode till styrelse och utskott, samt gjordes val av styrelseordförande, styrelseledamöter och revisor. Protokoll och övrigt material relaterat till årsstämman finns på hemsidan www.specialfastigheter.se.

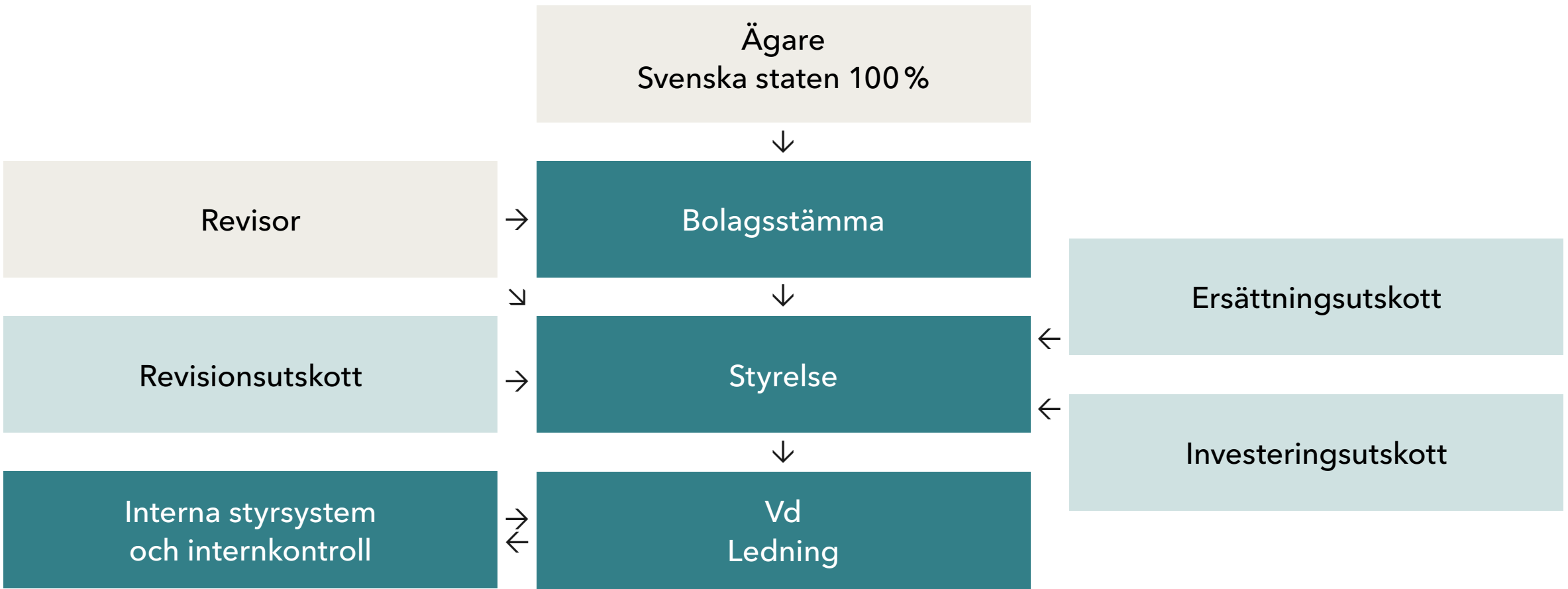
Nästa årsstämma kommer att hållas den 28 april 2026.

Extern revisor

Val av revisorer beslutas av ägaren på årsstämman. Styrelsen lämnar förslag på revisorsval till stämman baserat på en rekommendation från styrelsens revisions- och finansutskott. Förslag till tillsättning av revisorer tas fram i enlighet med reglerna i EU:s revisorsförordning och offentliggörs enligt Kodens riktlinjer.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB valdes till revisor vid årsstämman 2025. Valet skedde för perioden fram till nästkommande årsstämma. Öhrlings Pricewater-

Bolagsstyrning och rapportering



houseCoopers AB har utsett Patrik Adolfson till huvudansvarig revisor. För presentation av revisor, se sidan 61.

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

För information om revisorernas ersättning, se not 5 Koncernen.

Styrelsen

Styrelsen ansvarar för företagets organisation och för förvaltning av företagets angelägenheter. Arbetet utgår från den av styrelsen årligen fastställda arbetsordning

som beskriver hur arbetet ska fördelas mellan styrelsens ledamöter, antalet ordinarie styrelsemöten, ärenden som ska behandlas vid ordinarie styrelsemöten samt styrelseordförandens ansvar. Ansvarsfördelningen mellan styrelse och vd regleras genom en särskild vd-instruktion. Vidare fastställs även årligen arbetsordningar för styrelsens respektive utskott.

Styrelsenomineringsprocess

Gällande beredningen av beslut om tillsättning av styrelseledamöter och revisorer följer Specialfastigheter följande principer.

Enhetliga och gemensamma principer tillämpas för en strukturerad styrelsenomineringsprocess i enlighet med Statens ägarpolicy och principer för bolag med

statligt ägande. Nomineringsprocessen koordineras av avdelningen för bolag med statligt ägande inom Finansdepartementet. En arbetsgrupp analyserar kompetensbehov utifrån verksamhet, situation och framtida utmaningar, utifrån styrelsens sammansättning och för att styrelsen ska ha kapacitet att arbeta strategiskt med hållbart värdeskapande. Därefter fastställs eventuella rekryteringsbehov och rekryteringsarbetet inleds. Urvalet av ledamöter görs utifrån en bred rekryteringsbas och ägarens förväntan på mångfald i styrelser beaktas. När processen avslutats offentliggörs gjorda nomineringar i enlighet med Kodens.

Styrelsens sammansättning

Ägarens utgångspunkt för varje nominering av en styrelseledamot är att personen har relevant kompetens, erfarenhet och bakgrund för bolagets styrning med hänsyn till bolagets verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden i övrigt. Styrelsen som helhet har en mångsidighet, bredd och könsfördelning som speglar kraven i statens ägarpolicy. Ingen av styrelseledamöterna i Specialfastigheters styrelse är anställd som ledande befattningshavare i företaget. Styrelsens arbetstagarrepresentanter är inte oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Den ledamot som är anställd av Finansdepartementet är inte oberoende i förhållande till bolagets aktieägare. Samtliga övriga ledamöter är oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och ägaren.

Specialfastigheters styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst tio ledamöter valda av bolagsstämman. I enlighet med Ägarpolicyn är inte vd eller någon annan person från Specialfastigheters ledningsgrupp ledamot i styrelsen. De anställdas organisationer har rätt att utse totalt två ordinarie ledamöter

och två suppleanter. Styrelsens ledamöter väljs för ett år i sänder.

Specialfastigheters styrelse bestod under 2025 av åtta ledamöter valda av bolagsstämman samt två ordinarie ledamöter och två suppleanter utsedda av arbetstagarorganisationerna. På stämman omvaldes Britta Dalunde, Mikael Lundström, Siv Malmgren, Lotta Niland, Pierre Olofsson och Åsa Wirén samt nyval av Josefine Ekros Roth och Anders Fagerdahl. Siv Malmgren utsågs till ny styrelseordförande.

Styrelsens arbete

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

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

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

Arbetsordning för styrelsen fastställs årligen vid konstituerande styrelsesammanträdet som hålls efter årsstämman. Den reglerar bland annat delegering inom bolaget, styrelsens mötesordning, jäv, rapporteringsinstruktioner samt arbetet i styrelsens utskott.

Styrelsens arbete inriktas mot strategiska frågor såsom verksamhetsinriktning, marknad, finansiering och ekonomi, större investeringar, risker, medarbetare och ledarskap, intern kontroll och effektivitet samt hållbarhet.

Styrelsen har det övergripande ansvaret för hållbarhetsarbetet och följer löpande upp bolagets väsentliga hållbarhetsrisker, mål och strategiska framdrift. Den arbetar kontinuerligt med att fördjupa sin samlade kompetens och följa utvecklingen. Regelbunden information och omvärldsbevakning säkerställer att styrelsen har den kunskap som krävs för att fatta välgrundade beslut som rör ESG, klimatrisker och långsiktig värdeskapande utveckling.

Styrelsen fastställer policyer, strategi och affärsplan inklusive budget. När bolaget står inför särskilt viktiga avgöranden ska styrelsen genom styrelseordföranden skriftligen samordna sin syn med företrädare för ägaren inför styrelsebeslut. Styrelsen informeras löpande om eventuella felaktigheter och/eller oegentligheter som rapporterats via visselblåarsystemet.

Under 2025 har styrelsen haft ett konstituerande möte och åtta ordinarie styrelsemöten samt två extra möten. Styrelseledamöternas närvaro under 2025 presenteras i tabellen på nästa sida. Vid samtliga styrelsemöten under året lämnar vd rapport över väsentliga händelser i företaget och ordförande i respektive utskott rapporterar från de utskottsmöten som har ägt rum mellan styrelsemötena. Under året har styrelsen tagit beslut i ett antal investeringsärenden och förvärvs- och avyttringsärenden.

Revisions- och finansutskott

I revisions- och finansutskottet ingår minst tre av styrelsen utsedda ledamöter varav en är utskottets ordförande. Från bolaget deltar CFO samt vid behov vd och representanter från bolaget. De huvudsakliga uppgifterna enligt beslutad arbetsordning är att övervaka bolagets finansiella rapportering samt hållbarhetsrapportering, bereda kvartalsrapporter för beslut i styrelsen, övervaka effektiviteten i bolagets interna kontroll och riskhantering med avseende på den finansiella rapporteringen inklusive hållbarhetsrapporteringen. De huvudsakliga uppgifterna innefattar även att övervaka bolagets arbete med kapitalstruktur och andra finansieringsfrågor inklusive hanteringen av finansiella risker samt tillsammans med företagsledningen bereda finansieringsfrågor, finansstrategi och policyer för beslut i styrelsen.

Utskottet ska protokollföra sina möten och protokollen ska delges styrelsen. Under 2025 har utskottet haft fem ordinarie möten och fyra extra möten.

Ersättningsutskott

Ersättningsutskottet består av styrelseordförande och ytterligare minst två särskilt utsedda ledamöter. Ersättningsutskottets huvudsakliga uppgifter är att bereda frågor om löne- och anställningsvillkor för vd och andra ledande befattningshavare. Ersättningsutskottet ska även följa och utvärdera tillämpningen av riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare inför årsstämmans beslut. Mötena ska protokollföras och protokollen ska delges styrelsen. Utskottet har under 2025 haft fem ordinarie möten.

Investeringsutskott

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

större pågående projekt i idé- eller planeringsstadiet, bistå företagsledningen i utvecklingen av beslutsunderlag och löpande uppföljning av större projekt, samt bereda och analysera slutredovisning avseende större investeringar. Mötena ska protokollföras och protokol-len delges styrelsen. Utskottet har under 2025 haft åtta ordinarie möten.

Styrelsens ersättning

Ersättning till styrelseledamöterna beslutades på bolagsstämman 2025. Uppgifter om styrelsens ersätt-ning finns i årsredovisningen, not 7 Koncernen.

Styrelsens utvärdering av eget arbete

Styrelsens arbete blir årligen föremål för utvärdering. Arbetet under 2025 utvärderades genom en webbase-rad enkät. I utvärderingen görs även en mätning av hur den interna kontrollen upplevs fungera i bolaget. Resul-tatet av utvärderingen sammanställs och diskuteras och återrapporteras till styrelse och ägare.

Vd och företagsledning

Vd ansvarar för den löpande förvaltningen i enlighet med tillämpliga lagar och regler och i enlighet med den av styrelsen beslutade vd-instruktionen. Vd tillser att styrelsen får rapport om utvecklingen av Special-fastigheters verksamhet gällande exempelvis utveck-lingen av bolagets resultat, ställning och likviditet, infor-mation om de större projektens status, effektiviteten i den interna kontrollen samt viktiga händelser. Vd är inte ledamot i styrelsen. Vd bereder bolagets övergripande strategi och verksamhetsmål för beslut i styrelsen.

Företagsledningen består av 10 medlemmar inklu-sive vd. Företagsledningen är ett forum för bolags-gemensamma och strategiska frågor. I företagsled-

ningen ingår, utöver vd, CFO, CIO, HR-chef, kommu-nikationschef, chef Affärsutveckling, fastighetschef, hållbarhetschef, COO och chef Projektutveckling.

Ersättning till ledande befattningshavare

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare har beslutats av årsstämman. Riktlinjerna är förenliga med de av regeringen beslutade principerna för ersätt-ning och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare i bolag med statligt ägande samt Koden. Löner och övriga förmåner till medarbetare i ledande ställning ska vara konkurrenskraftiga och rim-liga. Ersättningen ska inte vara löneledande. Detta säkerställs genom jämförelser med andra relevanta bolag. Lönerna ska präglas av måttfullhet, rimlighet och vara väl avvägda samt bidra till en god etik och företags-kultur och spegla det ansvar som arbetet medför. Inom Specialfastigheter förekommer inte rörliga ersättningar eller någon form av incitamentsprogram. Vd har en pre-miebestämd pension. Pensionsvillkor för ledande befatt-ningshavare följer ITP-plan, anställda efter 2013 har en premiebestämd pension. Förutbetalda löner och ersätt-ningar, se not 7 Koncernen.

Beskrivning av intern kontroll och riskhantering avseende den finansiella rapporteringen

Denna beskrivning har upprättats i enlighet med års-redovisningslagen och Koden, beskrivningen är där-med avgränsad till hur den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen är organiserad. Styrel-sens redogörelse för den interna styrningen och kontrollen baseras på ramverket COSO (The Commit-tee of Sponsoring Organizations of the Treadway Com-mission). Ramverkets principer ska ge ett stöd åt verk-samheten att uppnå finansiella mål genom att på ett

Styrelsens sammansättning och mötesnärvaro under 2025

	Invalidt år	Styrelse- och utskottsarvode, Tkr	Styrelse- möte	Ersättnings- utskott	Revisions- och finansutskott	Investerings- utskott
Eva Landén, ordf ¹	2014	91	5/5	2/2	3/4	
Siv Malmgren, ordf ²	2024	302	11/11	5/5		
Peter Blomqvist ³	2021		2/2	1/1	2/2	
Josefine Ekros Roth ⁴	2025		11/11	4/4	9/9	
Britta Dalunde	2023	194	11/11		9/9	
Anders Fagerdahl ⁵	2025	148	4/5		5/5	
Mikael Lundström	2013	201	11/11	5/5		8/8
Charlotta Niland	2023	186	11/11			8/8
Pierre Olofsson ⁶	2019	202	11/11			8/8
Åsa Wirén ⁷	2018	206	11/11		9/9	
Tomas Edström ⁸	2013		4/5			
Annica Blomqvist ⁹	2024		11/11			
Martin Siljehult ¹⁰	2025		11/11			
Roger Törngren ¹¹	2011		5/11			
Charlotte Fredriksson ¹²	2025		7/7			

¹⁾ Ordförande i styrelsen, utträdde vid bolagsstämman 2025

²⁾ Ordförande i styrelsen, ordförande i ersättningsutskottet, invald vid bolags-stämman 2025

³⁾ Ägarens representant i styrelsen, avgick i februari 2025

⁴⁾ Ägarens representant i styrelsen, invald vid bolagsstämman 2025.

⁵⁾ Ledamot, invald vid bolagsstämman 2025.

⁶⁾ Ordförande i investeringsutskottet.

⁷⁾ Ordförande i revisions- och finansutskottet.

⁸⁾ Arbetstagarrepresentant, utträdde ur styrelsen vid bolagsstämman 2025.

⁹⁾ Arbetstagarrepresentant, invald vid bolagsstämman 2025.

¹⁰⁾ Arbetstagarrepresentant, invald vid bolagsstämman 2025.

¹¹⁾ Suppleant för arbetstagarrepresentant.

¹²⁾ Suppleant för arbetstagarrepresentant, invald vid bolagsstämman 2025.

strukturerat sätt följa upp bolagets riskexponering.

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

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

Kontrollmiljön

Under året har revisions- och finansutskottet följt upp och övervakat den finansiella rapporteringen och effekti-viteten i bolagets interna kontroll och riskhantering. Grunden för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen är den kontrollmiljö som utgörs av kultur, organisation, beslutsvägar, befogen-heter och ansvar, som dokumenteras och kommuniceras

i styrande dokument såsom bolagspolicyer, riktlinjer och instruktioner.

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

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

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

Riskbedömning

Bedömning av risker för felaktigheter i den finansiella rapporteringen görs av styrelsen, ledningen och av de externa revisorerna. I riskanalysen gäller det att identifiera processer där risk för väsentliga fel i den finansiella rapporteringen är som störst. Specialfastigheters risker finns beskrivna på sidan 51. Riskanalysverktyget hjälper till att på ett systematiskt sätt kontinuerligt identifiera, analysera, värdera och följa upp risker på alla nivåer. Riskanalyserna granskas och analyseras och ledningen bedömer riskerna utifrån bolagsperspektiv.

Kontrollaktiviteter

De aktiviteter som utformas utifrån riskanalysen syftar till att hantera de väsentliga risker som identifierats för att eliminera och begränsa förekomsten eller effekterna av dessa risker. Styrelsen och ledningen informeras om efterlevnaden av processer och styrande dokument samt effektiviteten i kontrollstrukturerna. I ledningssystemet finns processerna som visar hur Specialfastigheter ska arbeta och vilka kontroller som ska utföras. I data-systemen utformas IT-kontroller som stödjer processerna och den interna kontrollen.

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

Information och kommunikation

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

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

Uppföljning och förbättring

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

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

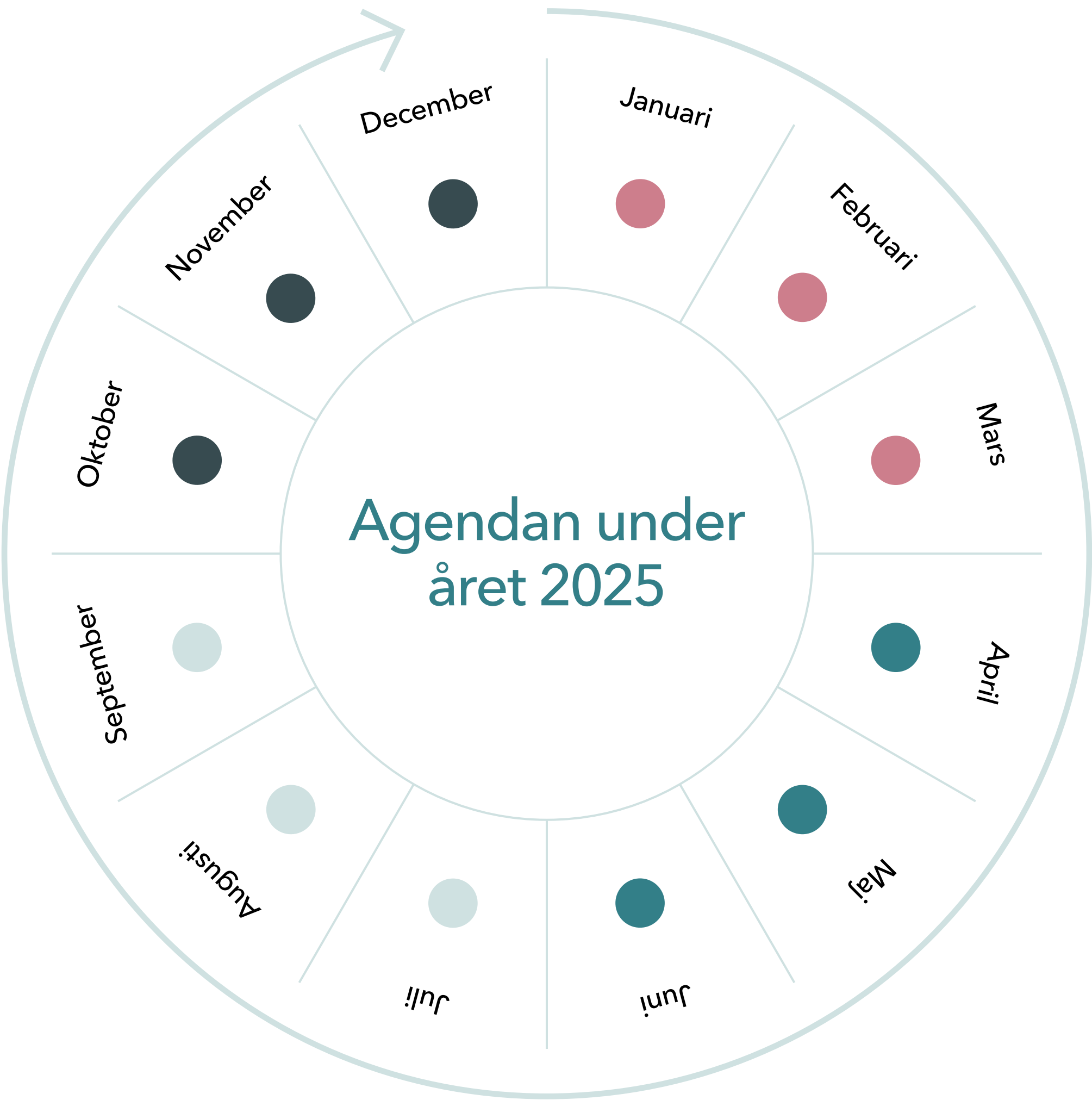
Bolagets externa revisorer rapporterar sina iakttagelser från granskningar och sin bedömning av den interna kontrollen till revisions- och finansutskott, samt till styrelsen vid ordinarie höstmöte, slutrevision och därutöver vid behov. Detta sker både med och utan ledningens närvaro. Uppföljning av avslutade investeringsprojekt presenteras löpande för styrelsen under året. Bolagets externa revisorer rapporterar löpande till ledningen resultatet av de granskningar som genomförts, de åtgärder som ska vidtas och statusen avseende dessa. Vid behov anlitar Specialfastigheter externa konsulter för att genomlys och följa upp områden i syfte att upptäcka möjligheter till förbättringar, eventuella felaktigheter och/eller oegentligheter. Resultatet av de granskningar, uppföljningar och riskanalyser som genomförs rapporteras till vd och ledningen.

Specialfastigheters hållbarhetsredovisning är upprättad enligt årsredovisningslagens äldre lydelse som gällde före 1 juli 2024 samt i enlighet med ramverket GRI Standards 2021. Redovisningen är i tillämpliga delar inspirerad av European Sustainability Reporting Standards (ESRS) i enlighet med styrelsens beslut. Hållbarhetsrapportering följer det finansiella räkenskapsåret, publiceras årligen och omfattar hela koncernen.

Internrevision

Specialfastigheter har ingen internrevisionsfunktion oberoende från ledningen enligt Kodens 7.3. Beslutet om internrevision omprövas årligen av styrelsen. Styrelsen bedömer att den uppföljning som redovisas av vd, interncontroller och interna revisioner i ledningssystemet i kombination med de externa revisorernas granskning är tillräcklig för att säkerställa att den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen är effektiv och inte innehåller några väsentliga fel.

- **December**
 - Beslut om budget och affärsplan 2026–2035
 - Preliminär kapitalstruktur och utdelning 2026
 - Förslag till val av externa revisorer
 - Genomgång av risker och riskhantering
 - Behov av oberoende internrevision
 - Uppföljning av hållbarhet
 - Beslut om investeringar
- **Oktober**
 - Revisionsplan 2025
 - Revisorernas rapport om intern kontroll och förvaltning
 - Fastställande av delårsbokslut och rapport för kvartal 3
 - Utvärdering styrelse, vd och intern kontroll
 - Beslut om investeringar
- **September**
 - Uppföljning av affärsplan 2025
 - Uppföljning av interkontrollplan 2025
 - Beslut om styrelse- och utskottsmöten samt årsstämma 2026
 - Strategi och affärsplan 2026
 - Uppföljning av hållbarhet
 - Beslut om investering
- **Juli**
 - Fastställande av delårsbokslut och -rapport för kvartal 2
 - Beslut om investering



- **Februari**
 - Revisorernas rapportering av årsbokslut
 - Beslut om bokslutsrapport för 2024 inklusive utdelningsförslag
 - Beslut att avstå koncernbidrag och aktieägartillskott
 - Internkontrollplan 2025
 - Beslut om investeringar
- **Mars**
 - Beslut om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare
 - Beslut om kallelse till årsstämma 2025 avseende verksamhetsåret 2024
 - Beslut om års- och hållbarhetsredovisning 2024
 - Beslut om investeringar
- **April**
 - Fastställande av delårsbokslut och -rapport för kvartal 1
 - Konstituerande av styrelsen och fastställande av styrelsens arbetsordning inklusive vd-instruktion och ekonomisk rapportering, arbetsordning för ersättningsutskott, revisions- och finansutskott, investeringsutskott samt godkännande av delegeringsordning
 - Fastställande av företagsövergripande policyer, ansvarskod samt uppförandekod
 - Beslut om investeringar
- **Juni**
 - Strategiarbete
 - Beslut om dubbel väsentlighetsanalys
 - Beslut om ramverk för hållbarhetsredovisning
 - Beslut om investeringar

Styrelse



Siv Malmgren, f 1959
Styrelseuppdrag i fastighetsbranschen
Invald 2024

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

Tidigare yrkeserfarenhet
Vd John Mattson Fastighets-
företagen AB

Utbildning
Fil kand i Beteendevetenskap och
Executive MBA, Stockholms universitet



Britta Dalunde, f 1958
Egen verksamhet
Invald 2023

Övriga styrelseuppdrag
Ledamot i Arlandabanan Infrastructure
AB, Arelion Holding AB, J. Van
Walraven Holding BV samt Styrelse-
ordförande i Tyréns Group AB

Tidigare yrkeserfarenhet
CFO ibland annat SJ AB, Atea AB,
Carl Bro AB/Grontmij AB

Utbildning
Executive MBA with Strategic Planning
specialism, Edinburgh Business School



Josefine Ekros Roth, f 1974
Kansliråd vid Finansdepartementet
Invald 2025

Övriga styrelseuppdrag
Samhall AB och Swedfund
International AB

Tidigare yrkeserfarenhet
Senioranalytiker ESG, Nordea Asset
Management och DNB Asset Manage-
ment, Analytiker och Produktansvarig,
GES Investment Services

Utbildning
Fil kand i internationell ekonomi vid
University of Westminster, MA i
europapolitik vid College of Europe



Anders Fagerdahl, f 1969
Vd och koncernchef Almi
Invald 2025

Övriga styrelseuppdrag
Ordförande i Almi Invest AB

Tidigare yrkeserfarenhet
Biträdande chef svensk kontorsrörelse,
Handelsbanken Sverige, Regionbanks-
chef, Regionbanken Sydöstra Sverige,
General Manager, Handelsbanken
Singapore

Utbildning
Fil kand i företagsekonomi
vid Linköpings universitet

Styrelse fortsättning



Mikael Lundström, f 1961

Senior rådgivare, Svefa AB
Invalid 2013

Övriga styrelseuppdrag

Ordförande Setup AB, Ledamot Svefa Partners och Värderingsdata AB

Tidigare yrkeserfarenhet

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

Utbildning

Civilingenjör, KTH



Lotta Niland, f 1969

Chef Affärsutveckling Projekt, Rikshem AB
Invalid 2023

Övriga styrelseuppdrag

Inga

Tidigare yrkeserfarenhet

Chef Projektutveckling, regionchef och affärschef Besqab AB, ledande roller inom Sweco, JM och Ramböll

Utbildning

Civilingenjör, KTH



Pierre Olofsson, f 1966

Grundare/partner, Spira företagsutveckling
Invalid 2019

Övriga styrelseuppdrag

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

Tidigare yrkeserfarenhet

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

Utbildning

Civilingenjör, LTH



Åsa Wirén, f 1968

Egen verksamhet, interim CFO Tobii Group AB
Invalid 2018

Övriga styrelseuppdrag

Ledamot N Å Future AB, ledamot i dotterbolag till Tobii Group AB, ledamot View Group AS

Tidigare yrkeserfarenhet

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

Utbildning

Civilekonom, Uppsala universitet

Styrelse fortsättning, Arbetstagarrepresentanter



Annica Blomqvist, f 1973
Arbetstagarrepresentant
Utsedd 2024

Övriga styrelseuppdrag
Inga

Tidigare yrkeserfarenhet
Projektledare bygg Specialfastigheter,
Senior Scientist Astra Zeneca

Utbildning
Fastighetsförvaltare 2,5 år,
Newton Yrkeshögskola



Martin Siljehult, f 1977
Arbetstagarrepresentant
Utsedd 2024

Övriga styrelseuppdrag
Inga

Tidigare yrkeserfarenhet
Projektledare energiprojekt Schneider
Electric, teknikkonsult Picon, teknik-
konsult Carl Bro AB

Utbildning
Magisterexamen Energi- och Miljötek-
nik, Karlstads universitet



Charlotte Fredriksson, f 1971
Arbetstagarrepresentant, suppleant
Utsedd 2025

Övriga styrelseuppdrag
Inga

Tidigare yrkeserfarenhet
Fastighetsområdeschef Special-
fastigheter, förvaltare Region
Östergötland, förvaltare Riksbyggen,
platschef Peab Byggservice Linköping

Utbildning
Strategiskt personalarbete Linköpings
universitet



Roger Törngren, f 1965
Arbetstagarrepresentant, suppleant
Utsedd 2011

Övriga styrelseuppdrag
Inga

Tidigare yrkeserfarenhet
Förvaltningsingenjör Special-
fastigheter, drifttekniker Vasakronan,
projektprogrammerare styr och regler,
TASAB

Utbildning
Styr och regler/Driftteknik/Kvalificerad
fastighetsförvaltning

Revisor



Patrik Adolfson, f 1973
Huvudansvarig revisor,
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Övriga väsentliga revisionsuppdrag
Huvudansvarig revisor i Cavotec
Group AB, Dometic Group AB,
NCC AB, Röko AB, SocialCo
Fastigheter 2 AB och Yubico AB.

Ledning



Alexandra Laurén, f 1975
Vd

Tidigare yrkeserfarenhet
Affärsenhetschef för Bonava Sverige AB, vice vd Skanska Sverige AB

Styrelseuppdrag
Styrelseledamot Wilhem AB

Utbildning
Högskoleingenjör, Mälardalens högskola

Anställd sedan
2023



Masoomah Antonsson, f 1975
CIO

Tidigare yrkeserfarenhet
Konsult Ibitec, konsult Invid, konsult Qurius

Utbildning
Systemvetare, Örebro universitet

Anställd sedan
2008



Christina Burlin, f 1962
HR-chef

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

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

Anställd sedan
2012



Eva Bång, f 1968
CFO

Tidigare yrkeserfarenhet
CFO Intea fastigheter AB, global CFO Ingka Centres, CFO och vice vd Hemsö AB, Finance Director Unibail-Rodamco Nordic

Utbildning
Magisterexamen i företagsekonomi, Uppsala universitet

Anställd sedan
2024
(interim CFO sedan november 2023)



Susanne Essehorn, f 1964
Chef Affärsutveckling

Tidigare yrkeserfarenhet
Fastighetschef Revelop, konsult Essehorn Fastighetsrådgivning, regionchef Klöver, fastighetschef Sagax, fastighetschef GE Capital Real Estate

Utbildning
Civilekonom, Stockholms universitet

Anställd sedan
2022

Ledning fortsättning



Emilia Hagberg, f 1976
Hållbarhetschef

Tidigare yrkeserfarenhet
VP Sustainability Development, Skanska, tf chef Public Affairs Skanska, seniorkonsult New Republic, Stabschef Miljö- och energidepartementet

Utbildning
Magisterexamen i geovetenskap, Stockholms universitet

Anställd sedan
2024



Hanna Janson, f 1975
Kommunikationschef

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

Utbildning
Civilekonom, HHS

Anställd sedan
2015



Claes Magnusson, f 1968
Chef Projektutveckling

Tidigare yrkeserfarenhet
Utvecklingsdirektör Stockholms Stads- hus AB, vd SISAB, projektdirektör Locum AB, avdelningschef NCC Construction Sverige AB

Utbildning
Civilingenjör, KTH

Anställd sedan
2025



Martin Nielsen, f 1975
COO

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

Utbildning
Economie Magister med Technology management, Lunds universitet/LTH

Anställd sedan
2024



Michaela Sköld, f 1980
Fastighetschef

Tidigare yrkeserfarenhet
Förvaltningsstödschef Fortifikations- verket, fastighetsförvaltare Swedavia AB, fastighetsförvaltare Akademiska Hus AB, trainee Uppsalahem AB

Utbildning
Civilingenjör, Lantmäteri KTH

Anställd sedan
2019

Finansiella rapporter och noter

Koncernen flerårsöversikt	65	Moderbolaget resultaträkning	95
Koncernen resultaträkning	66	Moderbolaget rapport över totalresultat	95
Koncernen rapport över totalresultat	66	Moderbolaget balansräkning	96
Koncernen balansräkning	67	Moderbolaget förändringar av eget kapital	97
Koncernen kassaflödesanalys	69	Moderbolaget kassaflödesanalys	98
Koncernen förändringar av eget kapital	70	Moderbolaget noter	99
Koncernen noter	71	Styrelsens intygande	105
		Revisionsberättelse	106



Koncernen flerårsöversikt

Koncernens ekonomiska utveckling i sammandrag. För definitioner av nyckeltal, se sidan 144.

Femårsöversikt	2025 ³	2024	2023	2022	2021
FASTIGHETSRELATERADE					
Intäkter från fastighetsförvaltningen, Mkr	3 801	3 502	3 063	2 456	2 464
Förvaltningsresultat, Mkr	1 994	1 713	1 624	1 341	1 592
Uthyrningsgrad, %	97,0	98,1	97,3	97,5	97,6
Investeringar inklusive fastighetsförvärv, Mkr	5 411	5 824	5 733	4 173	1 996
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	47 368	51 915	41 740	36 210	33 761
Lokalarea, tusental kvm	990	1 184	1 158	1 102	1 099
Direktavkastning, %	5,5	5,1	5,3	4,9	5,7
Balansomslutning, Mkr	56 288	57 534	46 372	40 123	36 157
Eget kapital, Mkr	21 108	19 869	15 047	14 027	14 804
FÖRVALTNINGSRELATERADE					
Hysesintäkter, kr/kvm	2 845	2 570	2 359	1 999	1 976
Fastighetsdrift, kr/kvm	522	548	501	360	344
Underhållskostnader, kr/kvm ¹	296	301	304	320	342
Driftöverskott, kr/kvm	2 345	2 038	1 825	1 571	1 627
Administrationskostnader, kr/kvm	147	102	86	65	52
FINANSIELLT RELATERADE					
Resultat före skatt, Mkr	1 853	6 082	1 296	-172	3 771
Årets resultat, Mkr	1 240	4 822	1 020	-143	2 999
Kassaflöde före investeringar, Mkr	1 828	1 522	1 412	1 476	1 802
Överskottsgrad, %	71,7	68,9	66,9	70,5	72,7
Räntetäckningsgrad kassaflödesbaserad, ggr	2,9	2,7	3,2	6,1	11,6
Avkastning på justerat operativt kapital, %	6,4	5,3	5,4	5,2	6,0
Belåningsgrad, %	41,7	50,0	52,4	48,4	42,2
Soliditet, %	37,3	34,5	32,4	35,0	40,9
Utdelning, Mkr ²	0	0	0	0	634

1) Varav aktiverat i balansräkningen för 2020 299 kr/kvm, 2021 297 kr/kvm, 2022 253 kr/kvm, 2023 218 kr/kvm för 2024 244 kr/kvm och för 2025 216 kr/kvm.
2) Föreslagen utdelning beslutas på årsstämman i april 2026.
3) Nyckeltal kr/kvm 2025 är justerade med beaktande av försäljningar under året.

Koncernen resultaträkning

Mkr	Not	Helår 2025	Helår 2024
Hysesintäkter		3 308	3 042
Övriga intäkter	2	493	460
Intäkter från fastighetsförvaltning		3 801	3 502
Driftkostnader	3	-927	-923
Underhåll	3	-93	-112
Fastighetsskatt	3	-56	-55
Driftöverskott	3	2 726	2 412
Central administration	4, 5	-171	-121
Finansnetto	6	-561	-578
Förvaltningsresultat	7	1 994	1 713
Resultat fastighetsförsäljningar	8	-4	0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter orealiserade	9	-339	4 486
Värdeförändring finansiella instrument orealiserade	6	-91	-117
Resultat före skatt		1 559	6 082
Skatt	10	-553	-1 260
Årets/Periodens resultat		1 006	4 822
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 006	4 822

Koncernen rapport över totalresultat

Mkr	Helår 2025	Helår 2024
Årets resultat	1 006	4 822
Summa totalresultat för året	1 006	4 822
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	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, förklarat av högre volym avseende kundanpassningar 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 ökade med 13 procent och över-skottsgraden ökade till 71,7 (68,9) procent.

Finansnetto -561 (-578) Mkr

Förändringen i finansnettot är hänförlig till en lägre snittränta på utestående skuld vilket till dels har motverkats av en högre genomsnittlig skuldvolym. För mer info, se not 20, sidan 86.

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 instru-ment till -91 (-117) Mkr. Periodens orealiserade värdeför-ändring i förvaltningsfastigheter förklaras främst av engångseffekter i form av nya och omförhandlade avtal, projektresultat från nyproduktion samt förändring i byggrättsvärde. Värdeförändringar i finansiella instru-ment avser främst värdeförändringar i elterminer.

Årets resultat 1 006 (4 822) Mkr

Årets resultat är lägre än föregående år, främst på grund av en stor orealiserad värdeförändring 2024. Posten skatt består av aktuell skatt -1 612 (-83) Mkr och uppskjuten skatt 1 060 (-1 177) Mkr. Förändringen av uppskjuten skatt är främst hänförlig till orealiserad värdeförändring samt genomförda fastighetsförsälj-ningar.

Koncernen balansräkning

Mkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	9	47 368	51 915
Nyttjanderättstillgångar	11	35	42
Övriga materiella anläggningstillgångar	12	22	26
Derivat	13, 20	17	94
Övriga finansiella placeringar	13	3 804	3 656
Övriga långfristiga fordringar	14	311	436
Summa anläggningstillgångar		51 557	56 169
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kundfordringar		279	341
Derivat	13	12	17
Övriga finansiella placeringar	13	3 032	-
Skattefordran	10	-	33
Övriga fordringar	14	365	465
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	164	80
Likvida medel ¹	16	585	293
Tillgångar som innehas för försäljning	9	-	135
Summa omsättningstillgångar		4 437	1 364
Summa tillgångar		55 994	57 534

¹⁾ På balansdagen har vi utnyttjat - (-) Mkr av koncernkontokrediten om totalt 500 (500) Mkr. Dessutom outnyttjade garanterade kreditlöften om 8 150 (7 250) Mkr.

Mkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Aktiekapital		200	200
Övrigt tillskjutet kapital		616	616
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		20 059	19 053
Summa eget kapital		20 875	19 869
SKULDER			
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande skuld nyttjanderätter	11	35	42
Övriga långfristiga räntebärande skulder	17, 20	23 189	25 847
Derivat		396	247
Uppskjutna skatteskulder	10	4 376	5 436
Summa långfristiga skulder		27 996	31 572
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristiga räntebärande skulder	17, 20	3 672	3 896
Leverantörsskulder		870	955
Skatteskuld	10	1 463	-
Derivat		7	2
Övriga skulder	18	42	30
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 069	1 209
Summa kortfristiga skulder		7 123	6 092
Summa skulder		35 119	37 664
Summa eget kapital och skulder		55 994	57 534

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 ett marknadsvärde på -1,4 Mdkr.

Orealiserade värdeförändringar -339 (4 486) Mkr

Periodens orealiserade värdeförändring i förvaltningsfastigheter förklaras främst av engångseffekter i form av nya och omförhandlade avtal, projektresultat från nyproduktion samt förändring i bygggrättsvärde. 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 totala 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 kontraktsstruktur.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	2025	2024
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. Därutöver finns kortfristiga placeringar i företagscertifikat 1 294 (0) Mkr samt statsskuldsväxlar 749 (0) Mkr vilka redovisas som omsättningstillgångar.

Tillgångar som innehas för försäljning 0 (135) Mkr

Frånträde av fastigheten Kristianstad Vä 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 leasingskuld enligt IFRS 16. Motsvarande post finns även upptagen på tillgångssidan som en Nyttjanderättstillgång.

Koncernen kassaflödesanalys

Mkr	Not	Helår 2025	Helår 2024
LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt		1 559	6 082
Återläggning värdeförändringar		382	-4 414
Återläggning avskrivningar		11	10
Återläggning realisationsresultat		4	0
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
Summa förändring av rörelsekapital		-11	-66
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, derivat, placerade		-3 042	-829

Mkr	Not	Helår 2025	Helår 2024
Bostadsobligationer, derivat, förfallna		-	309
Kassaflöde från investeringsverksamheten		1 290	-6 344
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	16	293	345
Likvida medel vid periodens slut	16	585	293
RÄNTOR			
Erhållna räntor		77	61
Erlagda räntor		-876	-836

Kassaflöde

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 -3 042 (-520). Placeringarna utgör en del av den långsiktiga finansieringen.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -2 826 (4 770)
Nettoupplåningen under perioden har minskat och bolaget har valt att behålla en likviditetsbuffert som kan nyttjas på liknande sätt som ett kreditlöfte.

Koncernen förändring av eget kapital

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
Ingående balans 1 januari 2025	200	616	19 053	19 869
Årets resultat	-	-	1 006	1 006
Utdelning	-	-	-	-
Utgående balans 31 december 2025	200	616	20 059	20 875

Anm: Aktiekapitalet består av 2 000 000 aktier

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

Anm: Aktiekapitalet består av 2 000 000 aktier

Eget kapital

Kapitalhantering

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

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

År 2025 var avkastning på operativt kapital 6,4 (5,3) procent. Specialfastigheters utdelningspolicy är att till ägaren dela ut mellan 30–70 procent av årets resultat efter skatt efter återläggning av värdet förändringar och därtill hörande uppskjuten skatt.

De årliga utdelningsbesluten ska även beakta koncernens framtida investeringsbehov och finansiella ställning. Under de senaste fem åren har utdelningen i genomsnitt uppgått till 0,9 (1,8) procent av koncernens egna kapital. Koncernen ska lämna extra utdelning när kapitalstrukturen och verksamhetens finansieringsbehov möjliggör detta.

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

Aktiekapital

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

Vinstdisposition

Styrelsen föreslår att årsstämman för 2026 i Specialfastigheter Sverige AB beslutar att 0 Mkr, eller 0 kr per aktie, utdelas till ägaren. Den föreslagna utdelningen utgör 0 procent av moderbolagets egna kapital och 0 procent av koncernens egna kapital. Se vidare not 11, Moderbolaget.

Bolagets innehav av finansiella instrument har värderats till verkligt värde enligt 4 kap 14a § årsredovisningslagen. Detta har inneburit att det egna kapitalet har minskat med 235 Mkr exklusive uppskjuten skatt, vilket utgör cirka 4,4 procent av moderbolagets egna kapital exklusive uppskjuten skatt. Den föreslagna utdelningen till aktieägaren föreslås uppgå till 0 kr.

NOT 1 Koncernens redovisningsprinciper

Allmän information

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

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

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den 17 mars 2026, årsstämman 28 april 2026.

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättandet av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter
Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom derivatinstrument, bostadsobligationer och förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde.

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

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

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

Uppskattningar och bedömningar i de finansiella rapporterna

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

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

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

Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger i värderingen av förvaltningsfastigheter. Information om de antaganden och bedömningar som gjorts framgår av not 9. Det finns en

betydande risk för väsentlig justering i de redovisade värdena för förvaltningsfastigheterna under kommande tolv månader.

Enligt IFRS 3 kan bolagsförvärv klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Bolagsförvärv vars primära syfte är att förvärva bolagets fastighet och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras som tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet, utan eventuell rabatt minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värdeförändringarna kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering.

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

Tillämpade redovisningsprinciper

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

Ändrade redovisningsprinciper

Specialfastigheter använder sig av samma redovisningsprinciper såsom beskrivits i årsredovisningen 2024. Inga nya eller omarbetade standarder, tolkningar och förbättringar som antagits av EU och som ska tillämpas från och med den 1 januari 2025 bedöms ha någon väsentlig påverkan på Specialfastigheters finansiella rapporter på innevarande, kommande perioder och inte heller på kommande transaktioner.

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

Kommande standarder/rekommendationer

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. Implementeringen förväntas påverka presentationen av resultaträkningen, särskilt klassificeringen av intäkter och kostnader samt placeringen av värdeförändringar och finansnetto. Standarden förväntas även medföra nya upplysningskrav i noterna, bland annat avseende MPM och val av presentationsprinciper.

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

Koncernredovisning

Koncernens balans- och resultaträkning omfattar alla bolag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt har bestämmande inflytande. Alla bolag i koncernen är helägda. Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Det koncernmässiga anskaffningsvärdet fastställs genom en förvärvsanalys i anslutning till förvärvet. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna, dels det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna

NOT 1 Koncernens redovisningsprinciper forts.

skulder och eventualförpliktelser. Konsolidering av dotterföretags finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten till det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

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

Segmentrapportering

Specialfastigheters segmentredovisning består av ett rörelsesegment som utgörs av samhällsfastigheter i Sverige. Vd utgör den beslutsnivå som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av verksamhetens resultat. I nuläget följs verksamheten upp utifrån koncernen som helhet. Ytterligare information om portföljens geografiska fördelning, se avsnitt Äga och förvalta.

Intäkter

Redovisningsprinciper hyresintäkter

Hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal utifrån IFRS 16 då väsentliga risker och förmåner förknippade med fastigheterna inte överförs till hyresgästerna då fastigheten kvarstår i Specialfastigheters ägo även om avtalet kan löpa på upp till drygt 25 år. Specialfastigheter bedömer att hyresavtalens konstruktion samt bolagets egna risktagande indikerar att avtalen ska bedömas utgöra operationella leasingavtal. Bolaget gör årligen en utvärdering i syfte att säkerställa att bedömningen även fortsatt är korrekt. Samtliga hyresintäkter

aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. I hyresintäkterna ingår tillägg såsom värme- och vattenförbrukning, kyla, sophämtning och snöskottning.

Ränteintäkter intäktsredovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden. Utdelningsintäkter redovisas när rätten att erhålla betalning har fastställts.

Intäkter från fastighetsförsäljningar

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

Finansiella intäkter och kostnader

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

Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Ränteintäkt på köpt bostadsobligation redovisas i den period som utdelningen sker.

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

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

Realiserade och orealiserade värdeförändringar

Derivatinstrument och bolagets fastigheter värderas till verkligt värde.

Skatter

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

Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

Övriga upplysningar angående uppskjuten skatt finns i not 10, Koncernen.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter och/eller värdestegring. Initialt

redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde och förändringar av verkligt värde redovisas i resultaträkningen under rubriken värdeförändringar förvaltningsfastigheter orealiserade. Verkligt värde för samtliga förvaltningsfastigheter har fastställts genom en intern värderingsmodell som finns beskriven i not 9, Koncernen.

Nyttjanderätter

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

För ytterligare information se not 11, Koncernen.

Materiella anläggningstillgångar

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

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

NOT 1 Koncernens redovisningsprinciper forts.

Avskrivningsprinciper

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

Nedskrivningar

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

Återföring av nedskrivningar

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

Nedskrivningsprövning för materiella tillgångar

Om indikation på nedskrivningsbehov finns, beräknas enligt IAS 36 tillgångens återvinningsvärde. Om det inte går att fastställa väsentligen oberoende kassaflöden till en enskild tillgång ska tillgångarna vid prövning av nedskrivningsbehov grupperas till den lägsta nivå där det går att identifiera väsentligen oberoende kassaflöden – en så kallad kassagenererande enhet. En nedskrivning redovisas

när en tillgångs- eller kassagenererande enhets (grupp av enheters) redovisade värde understiger återvinningsvärdet. En nedskrivning belastar resultaträkningen.

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

Finansiella instrument

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

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

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

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

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

Egetkapitalinstrument klassificeras till verkligt värde via resultatet med undantaget om de inte hålls för handel, då ett oåterkalleligt val kan göras att klassificera dem till verkligt värde via övrigt totalresultat utan efter-

följande omklassificering till resultatet. Koncernen klassificerar egetkapitalinstrument till verkligt värde via resultatet. Derivat klassificeras till verkligt värde via resultatet. Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning.

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns legal rätt att kvitta, upplysningar rörande kvittade finansiella tillgångar och skulder enligt IFRS 7 framgår av tabell i not 20.

Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 20, Koncernen.

Klassificering och värdering av finansiella skulder

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

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

Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 20.

Andra finansiella skulder

Lånefinansiering

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

Koncernen aktiverar ränteutgifter hänförliga till förvaltningsfastigheter under uppförande. Aktiverade ränteut-

gifter påverkar finansnettot positivt och marknadsvärdesförändringarna negativt med samma belopp. Ränteutgifterna aktiveras varje månad med en räntesats som motsvarar snitträntan på sex månaders Stibor plus ett påslag.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar, förutom de som klassificeras till verkligt värde via resultatet eller egetkapitalinstrument som värderas till verkligt värde via övrigt totalresultat, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande tolv månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektiva, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser.

Den förenklade modellen tillämpas för kundfordringar, avtalstillgångar och hyresfordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid.

För övriga poster som omfattas av förväntade kreditförluster tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier. Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande tolv månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället redovisas en förlustreserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2). För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för för-

NOT 1 Koncernens redovisningsprinciper forts.

väntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För kreditförsämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av ränteintäkterna på tillgångens redovisade värde, netto av förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i föregående stadier.

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på och skrivs ned enligt en ratingbaserad metod genom extern kreditrating. Förväntade kreditförluster värderas till produkten av sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier.

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

Likvida medel

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

Tillgångar som innehas för försäljning

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

Finansiella derivat

Derivatinstrument innehas primärt i syfte att erhålla en långsiktigt kostnadseffektiv lånefinansiering och för att hantera koncernens finansiella riskexponering genom att säkra ränte- och valutaexponering mot fluktuationer i räntenivåer och valutakurser. Derivat redovisas initialt till anskaffningsvärde på affärsdagen innebärande att transaktionskostnader belastar periodens resultat. Efter den initiala redovisningen värderas derivatinstrument till verkligt värde.

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

Valutakurssäkring görs med hjälp av valutaderivat så att ingen valutarisk kvarstår (valutaswapavtal i kombination med ränteswapavtal). Derivaten värderas till verkligt värde till balansdagens valuta- och räntekurs och möter valutaeffekterna från omräkningen av lånen till balansdagens kurs. Den värdeförändring som är hänförlig till rena växelkurseffekter redovisas under finansnettot. Den delen av räntederivat som är hänförlig till ränteförändringar redovisas i orealiserade värdeförändringar derivat.

För att fastställa verkligt värde för både ränte- och valutaderivat används marknadsnoteringar på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, innebärande att verkligt värde har fastställts enligt nivå 1 och nivå 2. Omräkning till svenska kronor görs till noterad kurs på bokslutsdagen. Ränteswappar värderas genom att framtida kassaflöden diskonteras till nuvärde.

Derivatinstrument används för säkring av prognostise-

rad elkostnad och redovisas till verkligt värde över resultaträkningen. Syfte är att utjämna prisvariationer på elmarknaden och därigenom få en jämn utveckling av koncernens elkostnader prissäkras framtida elanvändning med hjälp av elderivat. Verkligt värde på elderivaten baseras på marknadsvärdet på balansdagen utifrån Nasdaq.

Specialfastigheter vidarefakturerar förbrukad el till kund, vilket leder till en minimerad prisrisk för bolaget.

Ingen säkringsredovisning tillämpas i koncernen.

Leverantörsskulder och övriga skulder

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

Ersättningar till anställda

Pensionsplaner

Samtlig personal är anställd i moderbolaget. Pensionsplanerna omfattar i huvudsak ålderspension, sjukpension och familjepension i form av alternativ ITP. Åtaganden för ålderspension för tjänstemän tryggas genom en försäkring i Alecta. Enligt ett uttalande från Rådet för hållbarhet och finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, UFR 10, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. Då bolaget inte haft tillgång till information som gjort det möjligt att redovisa pensionsplanen som förmånsbestämd har även denna redovisats som avgiftsbestämd. Förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i resultaträkningen när de uppstår.

Kortfristiga ersättningar

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

Eventualförpliktelser

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

Kassaflödesanalys

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

Avrundning

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

Till följd av avrundningar kan siffror presenterade i denna årsredovisning i vissa fall inte exakt summera till totalen och procenttal kan avvika från de exakta procenttalen.

NOT 2 Övriga intäkter

Mkr	2025	2024
Utfakturerade energi- och bränslekostnader	143	160
Utfakturerade tjänster	344	298
Erhållna skadestånd	1	-
Övrigt	5	2
Summa	493	460

NOT 3 Fastighetskostnader

Mkr	2025	2024
Energi, bränsle och vatten	243	256
Fastighetsdrift	684	667
Fastighetsskatt	56	55
Underhåll	93	112
Summa	1 076	1 090

NOT 4 Central administration

Mkr	2025	2024
Personal- och övriga kostnader	153	105
Avskrivningar maskiner och inventarier	18	16
Summa	171	121

Se not 7, Koncernen för att se den totala personal-kostnaden. I denna not redovisas ej utfördelad administrationskostnad.

NOT 5 Ersättning till revisorer, Tkr

Mkr	2025	2024
Ersättningar till revisorerna, PwC		
- Revisionsuppdraget	2 179	1 992
- Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	144	177
- Skatterådgivning	64	63
- Övriga tjänster	0	230
Summa	2 387	2 462

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

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

NOT 6 Finansiella intäkter och kostnader

	Mkr		% av snittskuld	
Finansnettots samman-sättning	2025	2024	2025	2024
Räntekostnad lån	-928	-799	-4,91	-3,87
Valutakurs-förändring 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 ränteintäk-ter och kostnader	72	55	0,39	0,26
Övriga finansiella kostnader	-20	-32	-0,11	-0,15
Aktiverad ränte-kostnad projekt	201	190	1,06	0,92
Redovisat finansnetto	-561	-578	-2,97	-2,80
Orealiserad värdeförändring räntederivat	-23	-99	-0,12	-0,48
Orealiserad värdeförändring elterminer	-68	-18	-0,36	-0,09
Totalt finansnetto	-651	-695	-3,45	-3,37

Under året har 201 (190) Mkr i räntor aktiverats avse-ende investeringar i fastigheter under uppförande. Vid aktivering har bolagets snittränta använts.

Finansnetto redovisat enligt klassificeringskategori

Finansiella intäkter	2025	2024
FINANSIELLA TILLGÅNGAR VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE I RESULTATET		
Ränteintäkter bostadsobligationer	68	50
Nettovinster derivat	0	0
Nettoförluster derivat	-	-
Summa redovisat i resultatet (finansnetto)	68	50
FINANSIELLA TILLGÅNGAR VÄRDERADE TILL UPPLUPET ANSKAFFNINGSVÄRDE		
Ränteintäkter skattekonto	0	1
Ränteintäkter övrigt	5	4
Övriga finansiella intäkter	3	5
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetoden	9	11
Kursförändring utlandsupplåning	144	51
Kursförändring placeringar	56	50
Summa finansiella intäkter	277	162
Finansiella kostnader	2025	2024
FINANSIELLA SKULDER VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE I RESULTATET		
Räntekostnader räntederivat	16	30
Värdeförändring valutaderivat	-144	-57
Summa redovisat i resultatet (finansnetto)	-128	-20

NOT 6 Finansiella intäkter och kostnader forts.

Finansiella kostnader	2025	2024
FINANSIELLA SKULDER VÄRDERADE TILL UPPLUPET ANSKAFFNINGSVÄRDE		
Räntekostnader obligationslån	-822	-767
Räntekostnader företagscertifikat	-36	-83
Räntekostnader repolån	-28	-8
Räntekostnader långfristiga lån	-	-
Övriga finansiella kostnader	176	152
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetoden	-710	-706
Kursförändring utlandsupplåning	-	-
Kursförändring placeringar	0	-13
Förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar	0	0
Summa	0	-13
Summa finansiella kostnader	-838	-739
Summa redovisat finansnetto	-561	-578

Värdeförändring finansiella derivat redovisat enligt kategori och klass	2025	2024
VÄRDEFÖRÄNDRING PÅ FINANSIELLA TILLGÅNGAR		
Derivat värderade till verkligt värde	-	-
Värdeförändring på finansiella skulder	-	-
Derivat värderade till verkligt värde	-91	-117
Summa värdeförändring derivat	-91	-117

NOT 7 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse, Tkr Moderbolaget totalt

	2025	2024
Antal anställda	324	298
Varav kvinnor	35,5%	36,6%
Varav män	64,5%	63,4%

Dotterbolaget har inga anställda.

Moderbolaget totalt inklusive styrelse och ledande befattningshavare

	2025	2024
Löner och andra ersättningar	232 075	196 920
Sociala kostnader ¹	118 831	98 388
¹⁾ Varav pensionskostnader	35 903	27 866

Styrelse

Löner och andra ersättningar	2025	2024
Styrelseordförande	393	359
Övriga ledamöter	1 107	1 072
Summa	1 500	1 431
Pensionskostnader	2025	2024
Styrelseordförande	-	-
Övriga ledamöter	-	-
Summa	-	-

Ledande befattningshavare

Löner och andra ersättningar	2025	2024
Verkställande direktör	4 325	3 771
Andra ledande befattningshavare	14 830	12 865
Summa	19 155	16 636
Pensionskostnader	2025	2024
Verkställande direktör	1 319	1 142
Andra ledande befattningshavare	4 262	3 669
Summa	5 581	4 811

NOT 7 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse, Tkr Moderbolaget totalt forts.

Specifikation av ersättningar till styrelseledamöter¹

	2025		2024	
	Löner och andra ersättningar	Övriga förmåner	Löner och andra ersättningar	Övriga förmåner
Eva Landén ²	91	-	359	-
Siv Malmgren	302	-	123	-
Charlotte Hybinette ³	-	-	15	-
Mikael Lundström	201	-	192	-
Pierre Olofsson	202	-	194	-
Åsa Wirén	206 ⁷	-	186	-
Britta Dalunde	194	-	184	-
Lotta Niland	186	-	178	-
Anders Fagerdahl ⁴	148	-	-	-
Josefine Ekros Roth ⁵	-	-	-	-
Peter Blomkvist ⁶	-	-	-	-
Summa	1 500	-	1 431	-

¹⁾ Vid årsstämman 2025 beslutades att till styrelsens ordförande ska ordinarie styrelsearvode utgå med 330 Tkr per år och till övriga ledamöter ska ett ordinarie styrelsearvode utgå med 157 Tkr per år och ledamot. Utöver ordinarie styrelsearvode har arvode utgått till ledamot i revisions- och finansutskottet om 40 Tkr per år och till ledamot i ersättningsutskottet om 15 Tkr per år. Till revisions- och finansutskottets ordförande har arvode utgått om 52 Tkr per år och till ersättningsutskottets ordförande om 18 Tkr per år. Till investeringsutskottet ordförande har arvode utgått om 47 Tkr per år och till ledamot i investeringsutskottet om 31,5 Tkr per år. Arvode utgår endast till årsstämmovalda ledamöter, ej till anställda vid Specialfastigheter eller Regeringskansliet. Någon ersättning utöver vad årsstämman beslutat har ej utgått till varken ledamot eller styrelseordförande. Styrelsearvode har utbetalats som lön.

²⁾ Ledamot avslutade sitt uppdrag vid bolagsstämman 2025.

³⁾ Ledamot avslutade sitt uppdrag i styrelsen i samband med att hon tillträdde som tf Chef för avdelningen Projekt och Teknik i februari 2024.

⁴⁾ Invalid som ledamot i styrelsen vid bolagsstämma 2025.

⁵⁾ Invalid som ledamot i styrelsen vid bolagsstämma 2025.

⁶⁾ Ledamot avslutade sitt uppdrag vid bolagsstämman 2025.

⁷⁾ Under 2024 och i början av 2025 hade Åsa Wirén ett konsultuppdrag via NÅ Future AB för bolaget. Arvodet uppgick till 441 tsek.

Specifikation av ersättningar till ledande befattningshavare⁷

	Löner och andra ersättningar		Övriga förmåner ⁸		Pensionskostnader ⁹		Summa	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Verkställande direktör, Alexandra Laurén	4 325	3 771	86	101	1 319	1 142	5 730	5 014
CFO, Eva Bång ¹⁰	2 549	2 445	9	7	771	803	3 329	3 255
COO, Martin Nielsen ¹¹	1 765	905	77	39	534	327	2 376	1 271
Chef Marknad och Affär, Susanne Essehorn	1 821	1 752	6	6	546	518	2 373	2 276
Chef Projektutveckling, Claes Magnusson ¹²	2 022	-	9	-	670	-	2 701	-
Tf Chef Projekt och Teknik, Charlotte Hybinette ¹³	-	2 247	-	1	-	656	-	2 904
Chef Projekt och Teknik, Josef Guttenkunst ¹⁴	-	126	-	1	-	40	-	167
CIO, Masoomeh Antonsson	1 485	1 423	10	8	376	371	1 871	1 802
Fastighetschef, Michaela Sköld	1 469	1 428	88	65	316	303	1 873	1 796
HR-chef, Christina Burlin	1 218	1 208	6	8	315	256	1 539	1 472
Hållbarhetschef, Emilia Hagberg ¹⁵	1 452	311	61	1	441	118	1 954	430
Kommunikationschef, Hanna Janson	1 049	1 020	7	10	293	277	1 349	1 307
Summa	19 155	16 636	359	247	5 581	4 811	25 095	21 694

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

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

⁹⁾ Flexpension inkluderas i summan. Eventuell frivillig lönevaxling under 2025 är inte inkluderad i summan.

¹⁰⁾ Anställd som CFO på Specialfastigheter och ingår i ledningsgruppen fr.o.m. 2024-01-01.

¹¹⁾ Ingår i ledningsgruppen fr.o.m. 2024-06-18.

¹²⁾ Ingår i ledningsgruppen fr.o.m. 2025-01-01.

¹³⁾ Interim Verkställande direktör 2023-07-01–2023-10-22. Tf Chef Projekt och Teknik under perioden 2024-02-01–2024-12-31.

¹⁴⁾ Lämnade sin tjänst som chef Projekt och Teknik fr.o.m. 2024-02-01. Ersättning under uppsägningstiden och avgångsvederlag, inklusive förmåner och pensionsavsättning, uppgår till 2 987 Tkr, vilket är utöver beloppet som redovisas i tabellen. Av dessa avser 344 Tkr utbetalning av sparade semesterdagar. Vid anställning eller annat tillkommande avlönat arbete reduceras ersättningen under kvarvarande period motsvarande den nya inkomsten.

¹⁵⁾ Ingår i ledningsgruppen fr.o.m. 2024-10-14.

NOT 7 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse, Tkr Moderbolaget totalt forts.

Moderbolaget totalt, inkl. styrelse och ledande befattningshavare

Styrelsen inklusive suppleanter består av 12 (12) ledamöter fördelat på 7 (7) kvinnor och 5 (5) män. Åtta ledamöter är valda vid bolagsstämman och fyra ledamöter är utsedda av arbetstagarorganisationerna. I verksamhetsledningen ingår 10 (10) personer, inkluderat vd, fördelat på 8 (9) kvinnor och 2 (1) män. Till ledande befattningshavare utgår ej rörliga ersättningar eller avtal om finansiella instrument. Åtagande för ålderspension och familjepension för tjänstemän i Sverige tryggas genom en försäkring i Alecta. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 10, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2025 har bolaget inte haft tillgång till sådan information som

gör det möjligt att redovisa denna plan som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen enligt ITP som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Årets avgifter för pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 11 (9) Mkr. Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2025 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 167 (162) procent. Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsåtaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19. Koncernens och moderföretagets utestående pensionsförpliktelser till verkställande direktör och övriga medlemmar i företagsledningen uppgår till 0 (0) kr.

NOT 8 Resultat fastighetsförsäljningar, realiserade

	2025	2024
Försäljningsintäkter, sålda fastigheter	9 755	15
Verkligt värde, sålda fastigheter	-9 755	-15
Försäljningskostnader	-4	0
Summa	-4	0

Sjukfrånvaro i % av total arbetstid

	2025		2024	
	Sjukfrånvaro/ Ord. arbetstid, %	Långtidssjukfrånvaro/ Total sjukfrånvaro, %	Sjukfrånvaro/ Ord. arbetstid, %	Långtidssjukfrånvaro/ Total sjukfrånvaro, %
Kvinnor	2,63	30,03	2,05	25,44
Män	1,12	19,13	1,55	28,13
Anställda under 30 år	1,52	0	1,13	- ¹
Anställda 30-49 år	2,24	33,6	1,61	21,34
Anställda över 49 år	0,99	6,8	1,93	34,52
Samtliga anställda	1,66	25,29	1,73	27,01

¹⁾ Uppgift lämnas ej då gruppen understiger 10 personer.

NOT 9 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheterna redovisas enligt verkligt värdemetod (IAS 40)

2025	Förvärv (+) / Avyttringar (-) fastigheter	Fastigheter ägda hela året	Totalt 2025
Ingående verkligt värde	-	51 915	51 915
Investeringar avseende tillkommande utgifter efter förvärv	-	4 919	4 919
Aktiverade ränteutgifter	-	200	200
Förvärv (+)	292	-	292
Avyttringar (-)	-9 619	-	-9 619
Omklassificering tillgångar som innehas för försäljning	-	-	0
Orealiserade värdeförändringar	-	-339	-339
Utgående verkligt värde	-9 327	56 695	47 368

2024	Förvärv (+) / Avyttringar (-) fastigheter	Fastigheter ägda hela året	Totalt 2024
Ingående verkligt värde	-	41 740	41 740
Investeringar avseende tillkommande utgifter efter förvärv	-	5 628	5 628
Aktiverade ränteutgifter	-	190	190
Förvärv (+)	6	-	6
Avyttringar (-)	-	-	0
Omklassificering tillgångar som innehas för försäljning	-	-135	-135
Orealiserade värdeförändringar	-	4 486	4 486
Utgående verkligt värde	6	51 909	51 915

Taxeringsvärde	2025	2024
Byggnader	4 291	3 753
Mark	1 783	1 832
Summa	6 074	5 585

Skattemässigt restvärde	2025	2024
Byggnader	13 468	12 589
Mark	1 781	1 841
Summa	15 249	14 430

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

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

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

- Nivå 1 Noterade priser på aktiva marknader
- Nivå 2 Andra observerbara data än de i nivå 1
- Nivå 3 Icke-observerbara data

Värderingsmetod
Det bedömda värdet på Specialfastigheters förvaltningsfastigheter fastställs kvartalsvis genom en intern värdering. För merparten av beståndet bedöms värdet med kassaflödesmetoden vilket innebär att fastigheterna värderas utifrån varje fastighets kassaflöde (driftnetto) under en bestämd kalkylperiod. Hyresintäkterna har beräknats utifrån gällande hyresavtal och en bedömning om marknadsmässig hyresnivå efter avtals-tiden slut. Driftkostnaderna är bedömda med utgångspunkt i historiska utfall samt budget för kommande år för respektive fastighet. Underhållskostnader har härletts från branschmässiga nyckeltal och gällande underhållsplaner. Interna värderingskalkylerna har beräknats på nominell basis varvid inflation bedömts till 1,5 (1,0) procent första året och 2,0 (2,0) procent per år för resterande år i kalkylen.

NOT 9 Förvaltningsfastigheter forts.

Fastighetens bedömda marknadsvärde utgörs av summan av nuvärde av kassaflöden under kalkylperioden och nuvärdet av restvärdet. Byggnader som är under uppförande för framtida användning som förvaltningsfastigheter bokförs till verkligt värde i enlighet med IAS 40 med avdrag för återstående investering. För att kvalitets-säkra den interna värderingen har den stämts av mot en extern värdering av 25 (22) objekt, motsvarande 67 (72) procent av det total bedömda värdet. Skillnaden mellan den externa och interna värderingen uppgår till 0,7 (0,6) procent. Specialfastigheter har ett lägre bedömt värde än den externa värderingen. Nuvarande bedömningar och antaganden om framtida utveckling kan komma att förändras på grund av förändringar på marknaden eller andra omständigheter utanför SPF:s kontroll. Det finns betydande risk för väsentlig justering i marknadsvärdena för förvaltningsfastigheter under kommande 12 månader utifrån att de bedömningar och uppskattningar som görs kan komma att ändras.

Kalkylränta

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

Direktavkastningskrav

Direktavkastningskravet används i beräkningen av fastighetens restvärde. Direktavkastningskravet är individuellt för varje fastighet och bedöms utifrån det

geografiska läget, avtalsstruktur, ytornas alternativ-användning, typ av hyresgäst samt fastighetens tekniska skick.

Bedömning kalkylränta och direktavkastningskrav

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

Med hänsyn till de säkra hyresintäkterna ligger kalkyl-räntan under kontraktperioden huvudsakligen mellan 5,00 (5,10) och 5,25 (5,35) procent.

Direktavkastningskravet ligger huvudsakligen mellan 4,45 (4,60) och 10,35 (9,50) procent. Det genomsnitt-liga direktavkastningskravet uppgår till 5,40 (5,70) pro-cent vid utgången av räkenskapsåret.

Känslighetsanalys

Fastighetsvärderingen antar ett värdeintervall om +/- 5 procent vilket motsvarar intervallet 49 737 mkr och 45 000 mkr. Värdeintervallet speglar den osäkerhet som finns kring antaganden och bedömningar vid tidpunk-ten för beräkning av fastighetsvärdet. För känslighetsa-nalysen har kalkylräntan och direktavkastningskravet justerats med 50 punkter samt poster inom driftnettot med 100 punkter. Detta illustrerar en förenklad bild av den värdepåverkan respektive parameter har då en enskild parameter troligen inte förändras isolerat.

Hyresvärde

Årets hyresintäkter uppgår till 3 308 (3 042) Mkr. Framtida hyror som hänför sig till icke uppsägningsbara operatio-nella hyresavtal förfaller enligt nedan.

Löptidsanalys, Mkr	2025		2024
	Hyresvärde, Mkr	År	Hyresvärde, Mkr
År			
2026	32	2025	90
2027	60	2026	112
2028	24	2027	114
2029	109	2028	117
2030	452	2029	553
Senare än fem år	3 256	Senare än fem år	3 119
Summa	3 932	Summa	4 105

Känslighetsanalys, variabel	Förändring	Resultatpåverkan på årsbasis, Mkr	
		2025	2024
Hyresintäkter	+/-1%	26,5	24,3
Fastighetsdrift och media exklusive el	+/-1%	11	8,3
Underhållskostnader ¹	+/-1%	3,4	3,6
Ränta	+/-1%-enhet	33,1	71,4
Marknadsräntor, derivatinstrument ²	+/-1%-enhet	23	11,5
Kursförändring på köpt bostadsobligation ³	+/-1%-enhet	95,7	97,2
Kalkylränta ⁴	+ 0,5 %-enhet	-1 046	-1 335
Kalkylränta ⁴	- 0,5 %-enhet	1 124	1 437
Direktavkastning ⁴	+ 0,5 %-enhet	-2 275	-2 515
Direktavkastning ⁴	- 0,5 %-enhet	2 870	3 172

¹⁾ Inkluderar aktiverat underhåll enligt IFRS.
²⁾ Resultatpåverkan avser värdeförändring derivatinstrument.
³⁾ Resultatpåverkan avser momental förändring på placerade bostads-obligationer per 2025-12-31 med en nominell volym på 4 497 Mkr.
⁴⁾ Resultatpåverkan avser värdeförändring förvaltningsfastigheter.

Värderingsmetodik	Andel, %
Kassaflödesvärdering	93
Upparbetat	6
Ortspris	1
Summa	100

Direktav- kastningskrav per fastighets- område %	2025		2024	
	Genom- snitt ¹	Intervall ²	Genom- snitt ¹	Intervall ²
Norr	6,10	5,50-10,35	6,20	5,60-10,34
Mitt	5,75	5,20-9,70	5,76	5,40-7,46
Stockholm	4,45	4,45-4,45	4,72	4,72-4,88
Öst	5,70	4,90-7,45	5,78	5,17-7,98
Syd	5,65	5,15-8,65	5,86	5,27-8,66
Summa	5,40	4,45-10,35	5,40	4,63-10,36

¹⁾ Vägt snitt per fastighetsområde.
²⁾ Varje ändpunkt beräknas som vägt snitt på de fyra objekt med högst respektive lägst direktavkastningskrav inom respektive förvaltningsområde.

Fastighetsvärde, mkr	2025	2024
	Total	
Stockholm	12 056	19 611
Öst	10 796	10 285
Mitt	8 235	7 225
Norr	5 929	5 957
Syd	1 0352	8 837
Summa	47 368	51 915

NOT 10 Skatter

	2025	2024
REDOVISAD I RESULTATRÄKNINGEN		
Aktuell skatt	1 613	83
Uppskjuten skattekostnad	-1 060	1 177
Totalt redovisad skatt i koncernen	553	1 260
AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATT		
Redovisat resultat före skatt	1 559	6 082
Svensk inkomstskattesats 20,6 %	321	1 252
Ej skattepliktiga intäkter	0	0
Icke avdragsgilla kostnader	0	0
Justerad försäljningsintäkt	283	0
Schablonränta periodiseringsfond	5	7
Uppräknad återförd periodiseringsfond	2	3
Ränteavdragsbegränsning	-29	
Skatt föregående beskattningsår	-29	-2
Summa	553	1 260
REDOVISAD I BALANSRÄKNINGEN		
Uppskjuten skatteskuld	-4 376	-5 436
Aktuell skattefordran/skatteskuld	-1 463	33
UPPSKJUTNA SKATTEFORDRINGAR OCH -SKULDER		
Förvaltningsfastigheter	-4 041	-5 039
Finansiella anläggningstillgångar	52	14
Periodiseringsfond	-210	-258
Överavskrivningar	-177	-153
Summa	-4 376	-5 436

Ingen uppskjuten skatt har redovisats mot eget kapital.

NOT 11 Nyttjanderätter

2025	Tomträttsavtal	Service- och förmånsbilar	Hysesavtal	Totalt
ANSKAFFNINGSVÄRDE				
Ingående anskaffningsvärde	15	36	14	65
Tillkommande nyttjanderätter	-15	11	4	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	-	47	18	65
ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR				
Ingående avskrivningar	-	15	8	23
Årets avskrivningar	-	4	3	7
Utgående ackumulerade avskrivningar	-	19	11	30
Redovisad tillgång per 31 december 2025	-	28	7	35
RÄNTEBÄRANDE SKULD				
Ingående skuld	15	36	14	65
Tillkommande nyttjanderätter	-15	11	4	-
Utgående ackumulerad skuld	-	47	18	65
AMORTERING				
Ingående amortering	-	15	8	23
Årets amortering	-	4	3	7
Utgående ackumulerad amortering	-	19	11	30
Redovisad räntebärande skuld per 31 december 2025	-	28	7	35
BELOPP REDOVISADE I RESULTATET ÅR 2025				
Avskrivningar nyttjanderätter	7	-	-	-
Räntekostnader leasingskulder	4	-	-	-
Totalt	11	-	-	-

NOT 11 Nyttjanderätter forts.

2024	Tomträttsavtal	Service- och förmånsbilar	Hysesavtal	Totalt
ANSKAFFNINGSVÄRDE				
Ingående anskaffningsvärde	15	22	14	51
Tillkommande nyttjanderätter	-	14	-	14
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15	36	14	65
ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR				
Ingaende avskrivningar	-	12	6	18
Årets avskrivningar	-	3	2	5
Per 31 december 2024	-	15	8	23
Redovisad tillgång per 31 december 2024	15	21	6	42
RÄNTEBÄRANDE SKULD				
Ingående skuld	15	22	14	51
Tillkommande nyttjanderätter	-	14	-	14
Utgående ackumulerad skuld	15	36	14	65
AMORTERING				
Ingaende amortering	-	12	6	18
Årets amortering	-	3	2	5
Per 31 december 2024	-	15	8	23
Redovisad räntebärande skuld per 31 december 2024	15	21	6	42
BELOPP REDOVISADE I RESULTATET ÅR 2024				
Avskrivningar nyttjanderätter	5	-	-	-
Räntekostnader leasingskulder	5	-	-	-
Totalt	10	-	-	-

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

NOT 12 Övriga materiella anläggningstillgångar

Maskiner och inventarier	2025	2024
Ingående anskaffningsvärde	78	63
Inköp	7	15
Försäljningar och utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85	78
Ingående avskrivningar	52	41
Försäljningar och utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	11	11
Utgående ackumulerade avskrivningar	63	52
Utgående planenligt restvärde	22	26

NOT 13 Finansiella placeringar

Derivat, Mkr	2025	2024
LÅNGFRISTIGA PLACERINGAR		
Ränte- och valutaderivat värderade till verkligt värde via resultaträkningen	12	42
Elderivat värderade till verkligt värde via resultaträkningen	5	51
Summa	17	94
KORTFRISTIGA PLACERINGAR, MKR		
Ränte- och valutaderivat värderade till verkligt värde via resultaträkningen	10	0
Elderivat värderade till verkligt värde via resultaträkningen	2	17
Summa	12	17

Övriga placeringar, Mkr	2025	2024
LÅNGFRISTIGA PLACERINGAR		
Deposition CSA-avtal	292	213
Bostadsobligationer	3 511	3 442
Andra aktier och andelar	1	0
Summa	3 804	3 655
ÖVRIGA KORTFRISTIGA FINANSIELLA PLACERINGAR		
Bostadsobligationer	987	0
Företagscertifikat	1 294	0
Statsskuldsväxlar	749	
Summa	3 032	0

Koncernen har, för att hantera exponeringar för motpart-risker i derivatkontrakt, ingått tilläggsavtal (Credit Support Annex) till ISDA-avtal. Dessa avtal är ömsesidiga och innebär att parterna ömsesidigt förbinder sig att ställa säkerheter i form av likvida medel för undervärden i utestående derivatkontrakt. Koncernen har per 2025-12-31 tre (fyra) lämnade säkerheter och noll (noll) erhållna säkerheter i sådan deposition på totalt 292 (213) Mkr.

Placeringar har gjorts i 18 (15) säkerställda bostadsobligationer. Per 2025-12-31 uppgick placerade belopp till 3 511 (3 442) Mkr varav 987 (0) är kortfristiga. Därutöver finns placeringar i företagscertifikat 1 294 (0) Mkr samt statsskuldsväxlar 749 (0) Mkr.

NOT 14 Övriga fordringar

	2025	2024
LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR		
Mervärdesskatt för jämkning	311	436
Summa	311	436
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Vilande ingående mervärdesskatt	347	464
Mervärdesskatt	14	-
Skattekonto	0	1
Övriga fordringar	4	0
Summa	365	465

NOT 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025	2024
Förutbetalda energikostnader	4	5
Övriga interimsfordringar	160	75
Summa	164	80

NOT 16 Likvida medel

	2025	2024
Banktillgodohavande	585	293
Summa	585	293

NOT 17 Räntebärande skulder

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Lån	23 224	25 889
KORTFRISTIGA SKULDER		
Lån	3 672	3 896
Summa	26 896	29 785

I räntebärande skulder ingår 35 (42) Mkr avseende kommande leasingskuld enligt IFRS 16. Motsvarande post finns även upptagen på tillgångssidan som en Nyttjanderätt. För mer information se Not 11, Koncern.

Av koncernens respektive moderbolagets långfristiga låneskulder avser 5 362 (5 653) Mkr förfallotidpunkter senare än 5 år från balansdagen.

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

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

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

2025	Redovisat värde	Nominellt belopp	Verkligt värde
Checkkredit	-	-	-
Depositioner enligt CSA-avtal	-	-	-
Företagscertifikat	550	550	547
Obligationer i fast ränta	17 210	17 215	17 199
Obligationer i rörlig ränta	6 545	6 536	6 596
Realränteobligationer	249	190	249
Obligationer i utländsk valuta	2 307	2 577	2 350
Summa	26 861	27 068	26 941

2024	Redovisat värde	Nominellt belopp	Verkligt värde
Checkkredit	-	-	-
Depositioner enligt CSA-avtal	-	-	-
Företagscertifikat	1 196	1 200	1 192
Obligationer i fast ränta	19 902	19 915	19 984
Obligationer i rörlig ränta	5 949	5 936	6 041
Realränteobligationer	246	190	246
Obligationer i utländsk valuta	2 451	2 577	2 469
Summa	29 744	29 818	29 932

NOT 17 Räntebärande skulder forts.

Förfallostruktur lån

2025	Redovisat belopp	Nominellt belopp	Verkligt värde
2025	-	-	-
2026	3 672	3 675	3 657
2027	5 363	5 359	5 386
2028	5 626	5 626	5 820
2029	5 888	5 976	5 980
2030	950	950	941
2031	3 263	3 442	3 325
2032	-	-	-
2033	-	-	-
2034	-	-	-
2035 och senare	2 099	2 040	1 832
Summa	26 861	27 068	26 941

2024	Redovisat belopp	Nominellt belopp	Verkligt värde
2024	-	-	-
2025	3 896	3 900	3 872
2026	3 264	3 275	3 256
2027	5 373	5 359	5 416
2028	5 626	5 626	5 867
2029	5 932	5 976	6 051
2030	200	200	185
2031	3 357	3 442	3 403
2032	-	-	-
2033	-	-	-
2034	-	-	-
2035 och senare	2 096	2 040	1 882
Summa	29 744	29 818	29 932

Koncernens finansiering i utländsk valuta per balansdagen

2025					
Valuta	Nominellt	Ränta %	Ränta % i SEK	Nominellt belopp i SEK	Redovisat belopp i SEK
EUR	10 000 000	3,23	2,76	108 500 000	108 235 848
NOK	750 000 000	3,71	2,79	776 397 515	685 827 463
NOK	680 000 000	4,71	2,92	676 600 000	621 816 900
NOK	700 000 000	4,93	2,98	722 400 000	640 105 632
NOK	274 000 000	4,39	2,95	292 851 200	250 555 633

2024					
Valuta	Nominellt	Ränta %	Ränta % i SEK	Nominellt belopp i SEK	Redovisat belopp i SEK
EUR	10 000 000	3,23	3,94	108 500 000	114 580 276
NOK	750 000 000	3,71	3,84	776 397 515	728 818 459
NOK	680 000 000	4,71	4,11	676 600 000	660 795 403
NOK	700 000 000	4,93	4,02	722 400 000	680 230 562
NOK	274 000 000	4,39	3,78	292 851 200	266 261 677

NOT 17 Räntebärande skulder forts.

Väsentliga avtalsvillkor

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

Säkringsredovisning

Ingen säkringsredovisning tillämpas i koncernen.

Valutafördelning

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

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

Koncernen har, för att hantera exponeringar för motpartsrisker i derivatkontrakt, ingått tilläggsavtal (Credit Support Annex) till ISDA-avtal. Dessa avtal är ömsesidiga och innebär att parterna ömsesidigt förbinder sig att ställa säkerheter i form av likvida medel för undervärden i utestående derivatkontrakt. Koncernen har lämnat tre säkerheter per 2025-12-31. För mer information se not 13, Koncernen.

NOT 18 Övriga skulder

Övriga skulder	2025	2024
Förskott kunder	2	0
Mervärdesskatt	27	16
Övriga skulder	13	14
Summa	42	30

NOT 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025	2024
Förutbetalade hyresintäkter	773	871
Upplupna energikostnader	20	36
Upplupna räntekostnader	229	247
Upplupna sociala avgifter	6	6
Upplupen semesterlön	25	21
Upplupen löneskatt	8	7
Övriga poster	8	21
Summa	1 069	1 209

NOT 20 Finansiella risker och finanspolicy

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

För ytterligare information rörande finansiella risker se även sidan 50.

Finansverksamhet

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

Rating

Kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor’s (S&P) har behållit betyget AA+/Stable outlook för företagets långa upplåning och även bibehållit A-1+ för den korta upplåningen. År 2005 höjde S&P ratingen från AA till AA+ med hänvisning till svenska statens fortsatta långsiktiga ägarintention och företagets långsiktiga förmåga att uppnå ägarens avkastningskrav. 2025-12-17 bekräftade S&P återigen ratingklassen AA+. När S&P bedömer

Specialfastigheters stand-alone kreditvärdighet, företags förmåga att stå på egna ben utan svenska staten som ägare, erhålls kreditbetyget AA-.

Ränterisker

Ränterisken är risken för att räntekostnaden för existerande och framtida finansiering påverkas negativt av förändrat ränteläge. Specialfastigheters ränteexponering regleras genom att andelen ränteförfall inom 12 månader begränsas till att maximalt utgöra 70 procent av låneportföljens netto. Vid bokslutstillfället var den genomsnittliga räntebindningstiden 3,8 (3,6) år. Räntebindningstiden visar hur snabbt en ränteförändring får genomslag i form av ökade lånekostnader. Målsättningen med ränteriskhanteringen är att erhålla en över tiden låg räntekostnad samtidigt som ränteprofilen anpassas mot underliggande affärsmöjligheter.

Den 31 december 2025 var portföljens medelränta för lån och derivat 3,12 (2,87) procent. För att skydda delar av resultaträkningen, som är inflationsberoende (hyresintäkter och kostnader för drift och underhåll), har realräntelån för 190 (190) Mkr emitterats.

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

NOT 20 Finansiella risker och finanspolicy forts.

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

Finansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att en befintlig finansiering inte kan ersättas med en ny eller till en ovanligt hög kostnad. För Specialfastigheter inkluderas även risken att inte erhålla ny finansiering, till exempel i samband med större förvärv. I syfte att begränsa finansieringsrisken eftersträvar Specialfastigheter krediter med lång löptid och en jämn förfallostruktur av emitterade certifikat och obligationer. För att ytterligare begränsa finansieringsrisken finns placeringar i bostadsobliationer, garanterade kreditlöften och likvida medel om totalt 8 650 (8 750) Mkr därtill finns kortfristiga likvida placeringar i företagscertifikat 1 294 (0) Mkr samt i statskuldsväxlar 749 (0) Mkr. På balansdagen fanns garanterade outnyttjade kreditlöften och likvida medel på 9 235 (9 043) Mkr som täcker refinansieringsrisken för de närmaste 36 (33) månadernas förfall.

Inga speciella åtaganden finns i kreditlöftena utöver ägarklausul och informationsåtagande. Tre kreditlöften om totalt 3 000 Mkr ökar marginalen på utnyttjade lån ur faciliteten om bolagets rating understiger AA-. Förfallen på de finansiella skulderna har spridits över tiden för att begränsa refinansieringsrisken. Kapitalbindningstiden 2025-12-31 var 5,0 (4,9) år. Med hänsyn tagen till garanterade outnyttjade kreditlöften var kapitalbindningstiden 6,2 (5,4) år.

Under året har vi ökat investeringen i bostadsobligationer med 997 Mkr till ett totalt nominellt belopp på 4 497 (3 500) Mkr. Bostadsobligationer utgör en likvidi-

tetsbuffert som kan nyttjas på liknande sätt som kreditlöften med hjälp av repolån i bank.

Företagets finansiella nominella skuldbelopp brutto uppgick vid årsskiftet till 27 068 (29 818) Mkr. Ytterligare minskning av refinansieringsrisken görs genom att diversifiera finansieringskällorna, se tabellen "Låne-faciliteter". Upplåningen sker på svensk och internationell kreditmarknad genom obligations- och certifikat-program samt på svensk och internationell bankmarknad. Upplåningen till Specialfastigheter görs mot balansräkningen och utan pantsättning av fastigheterna. Alltsedan 1999 innehåller företagets låneavtal en ägarklausul, vilket stärker långivarnas ställning. Klausulen innebär att långgivare har rätt att förtidsinlösa lån om statens ägarandel skulle understiga 100 procent.

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

Kreditrisker och motpartsrisker i finansiell verksamhet

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

Företagets motpartsrisk i derivatkontrakt uppgick till 29 (111) Mkr per 2025-12-31, detta motsvarar företagets sammanlagda fordran på orealiserade derivat med positiva värden.

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

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

Fordringar utgörs i huvudsak av hyresfordringar för vilka koncernen valt att tillämpa den förenklade metoden för redovisning av förväntade kreditförluster. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar. Koncernen tillämpar en ratingbaserad metod för beräkning av förväntade kreditförluster utifrån sannolikhet för fallissemang, förväntad förlust samt exponering vid fallissemang. Koncernen har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 90 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer som indikerar att betalningsinställelse föreligger. Koncernens motparter består i allt väsentligt av svenska staten. Motpartens kreditrating är i dagsläget AAA, vilket innebär att risken för kreditförluster anses vara oväsentlig. Koncernen har därför inte gjort någon reservering för förväntade kreditförluster.

Moderföretaget tillämpar den generella metoden för reservering av förväntade kreditförluster på koncerninterna fordringar. Moderföretaget tillämpar en ratingbaserad metod för beräkning av förväntade kreditförluster utifrån sannolikhet för fallissemang, förväntad förlust samt exponering vid fallissemang. Koncernen har per balansdag kreditratingen AA+ enligt Standard & Poor's. Dotterföretagens verksamhet och typ av fastigheter är

av jämförbar riskkaraktär som hos moderföretaget varpå dotterföretagen antas ha jämförbar kreditrating. Moderföretaget har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 90 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger. Väsentlig ökning av kreditrisk har per balansdagen inte bedömts föreligga för någon koncernintern fordran. Baserat på moderföretagets bedömningar enligt ovanstående metod med beaktande av övrig känd information och framåtblickade faktorer bedöms förväntade kreditförluster inte vara väsentliga och ingen reservering har därför redovisats.

Finansiella poster som förfallit till betalning vid bokslutstillfället, Mkr

	2025	2024
Finansiella tillgångar	135	62
Finansiella skulder	287	60

Nedskrivning har skett per balansdagen med - (-) Mkr. 3 (0) Mkr av kundfordringarna är inte inbetalade per 2025-01-31. 214 (49) Mkr av leverantörsskulderna är inte betalade per 2025-01-31.

NOT 20 Finansiella risker och finanspolicy forts.

Finansiella tillgångar kreditriskbetyg, Mkr

2025	Förenklad modell	Generell modell	
Kreditriskbetyg	Kundfordringar	Stadie 1	Totalt
Utan kreditriskbetyg/hyresfordringar	1	-	1
AAA	278	-	278
AA	-	3	3
A	-	581	581
BBB	-	-	-
Summa	279	584	863

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

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

Valutarisk

Upplåning utanför den svenska marknaden i utländsk valuta sker om det ur totalkostnads- eller diversifieringssyfte är fördelaktigt. Exponeringar i utländsk valuta ska kurssäkras om motvärdet överstiger 5 Mkr. Med användning av kurssäkring avses användningen av finansiella derivat eller matchning mellan tillgångar och skulder.

Eftersom koncernens verksamhet uteslutande är denominerade i svenska kronor har all valutarisk i samband med finansiering i utländsk valuta eliminerats genom valutaderivat. Även då finansiella elderivat ingås uppstår valutaexponering, kurssäkring av dessa har gjorts med hjälp av valutaderivat. Effekterna av den orealiserade värdeförändringen redovisas under "Värdeförändringar finansiella instrument orealiserade" i resultaträkningen medan omräkning av lån i utländsk valuta till balansdagens kurs redovisas i finansnettot. Även förändringen i valutaderivat redovisas i finansnettot.

Tabellen nedan visar upplåning och kurssäkring i utländsk valuta.

Nominella belopp (Mkr SEK) per affärsdag

2025	Lån	Derivat	Summa
Ursprunglig valuta			
EUR	109	-109	0
NOK	2 468	-2 468	0

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

Elprisrisk

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

Specialfastigheter vidarefakturerar förbrukad el till kund, vilket leder till en minimerad prisrisk för bolaget.

Derivatinstrument

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

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

NOT 20 Finansiella risker och finanspolicy forts.

Finansiella instrument värderade till verkligt värde
Verkligt värde på finansiella instrument kan bestämmas på olika sätt.

- Nivå 1

Verkligt värde bestämt enligt priser noterade på en aktiv marknad för samma instrument.
- Nivå 2

Verkligt värde bestämt utifrån antingen direkt eller indirekt observerbar marknadsdata som inte inkluderas i nivå 1.
- Nivå 3

Verkligt värde bestämt utifrån indata som inte är observerbara på marknaden.

Finansiella instrument - värderat enligt verkligt värde, Mkr

	Priser noterade på en aktiv marknad (Nivå 1)	Värdering baserad på observerbar data (Nivå 2)	Värdering baserad på annat än observerbar data (Nivå 3)	Summa
2025				
Ränteswap	-	-139	-	-139
Valutaswap	-	-231	-	-231
Elterminer	-4	-	-	-4
Netto	-4	-370	-	-374
	Priser noterade på en aktiv marknad (Nivå 1)	Värdering baserad på observerbar data (Nivå 2)	Värdering baserad på annat än observerbar data (Nivå 3)	Summa
2024				
Ränteswap	-	-77	-	-77
Valutaswap	-	-126	-	-126
Elterminer	65	-	-	65
Netto	65	-203	-	-138

Lånefaciliteter, nominellt belopp

	Låneram, Mkr		Utnyttjat, Mkr	
	2025	2024	2025	2024
Deposition enligt CSA-avtal	-	-	-	-
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

NOT 20 Finansiella risker och finanspolicy forts.

Likviditetsrisk, avtalade odiskonterade kassaflöden, Mkr

2025	Lån	Derivat inflöden	Derivat utflöden	Derivat totalt	Leverantörs- skulder	Leasing- skulder
Mindre än 3 månader	-1 135	23	-30	-7	870	0
Mellan 3 och 12 månader	-3 272	174	-161	13	-	0
Mellan 1 och 3 år	-17 391	448	-452	-4	-	-29
Mellan 3 och 5 år	-3 881	140	-137	3	-	-6
Summa	-25 679	785	-780	5	870	-35

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

Exponeringen för motpartsrisker fördelade på olika ratingkategorier

Institut med lång rating, 2025	Fordran	Skuld	Erhållna/lämnade säkerheter	Nettoexponering
AA-	21	-385	11	-353
A+	1	-6	281	276
A	-	-	-	0
BBB+	-	-	-	0
Elderivat	7	-11	-	-4
Summa	29	-402	292	-81

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

Säkrad andel av kommande elförbrukning

2025	GWh	Minigräns	Maxgräns	Andel	2024	GWh	Minigräns	Maxgräns	Andel
2026	89	70 %	100 %	84 %	2025	103	70 %	100 %	77 %
2027	89	45 %	75 %	60 %	2026	103	40 %	100 %	57 %
2028	89	25 %	55 %	38 %	2027	103	20 %	100 %	30 %
2029	89	0 %	35 %	10 %	2028	103	0 %	100 %	5 %

NOT 20 Finansiella risker och finanspolicy forts.

Förfallostruktur för elderivat

2025	GWh	Marknadsvärde
2026	86	-4
2027	53	0
2028	33	1
2029	0	-
2030	0	0
Summa	173	-4

Derivatportföljens marknadsvärde

2025	Nominellt värde	Positivt värde	Negativt värde
Räntevalutaswap	4 911	2	353
Ränteswap	2 577	20	39
Eltermin	-	7	11
Totalt	7 488	29	403

Känslighetsanalys

Förändring	Förändring på resultat-räkning före skatt	Förändring på eget kapital efter skatt
Finansnetto förändring om marknadsräntan ökar med 1%, årskostnadsförändring	Resultatet minskar med 31 (71) Mkr	Eget kapital minskar med 24 (57) Mkr
Värdeförändring för finansiella derivat om marknadsränta ökar 1%	Resultatet ökar med 23 (12) Mkr	Resultatet ökar med 18 (9) Mkr
Valutarisken är säkrad genom valutaswappar vilket tar bort effekten av valutakursförändringar	Ingen förändring	Ingen förändring
Elpristak, genom elterminer minskar prisvolatiliteten. Sedan vidaredebiteras största delen av elkostnaden till kunderna	Ingen förändring	Ingen förändring

Förfallostruktur för räntebindning och kapitalbindning

	Räntebindning, Mkr		Kapitalbindning, Mkr	
	2025	2024	2025	2024
2025	-	-	-	-
2026	5 790 ^{1, 2}	8 292 ¹	2 099 ^{1, 2}	3 603 ¹
2027	3 499 ²	2 190 ²	3 832 ²	2 590 ²
2028	4 307 ²	3 527 ²	5 172 ²	3 869 ²
2029	3 534 ²	4 311 ²	4 664 ²	5 176 ²
2030	698 ²	3 542 ²	648 ²	5 117 ²
2031	1 750	200	3 263	200
2032	-	1 750	-	3 357
2033	-	-	-	-
2034	-	-	-	-
2035	300	2 196	2 099	2 096
2036 och senare	1 899	-	-	-
Summa	21 777	26 008	21 777	26 008

1) Inkluderar lämnade och/eller erhållna depositioner enligt CSA-avtal samt banktillgodohavanden
2) Inkluderar placeringar i bostadsobligationer

NOT 20 Finansiella risker och finanspolicy forts.

Redovisat värde per kategori

	2025		2024	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
FINANSIELLA TILLGÅNGAR VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE I RESULTATET				
Räntederivat	20	20	36	36
Valutaderivat	2	2	6	6
Elderivat	7	7	69	69
Bostadsobligationer, företagscertifikat och statsskuldsväxlar	6 543	6 543	3 442	3 442
Aktier och andelar	1	1	1	1
FINANSIELLA TILLGÅNGAR VÄRDERADE TILL UPPLUPET ANSKAFFNINGSVÄRDE				
Kundfordringar	279	279 ¹	341	341 ¹
Deposition enligt CSA-avtal	292	292 ¹	213	213 ¹
Upplupna ränteintäkter	0	0	0	0
Likvida medel	585	585	293	293
FINANSIELLA SKULDER VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE I RESULTATET				
Räntederivat	39	39	45	45
Valutaderivat	353	353	200	200
Elderivat	11	11	4	4
FINANSIELLA SKULDER VÄRDERADE TILL UPPLUPET ANSKAFFNINGSVÄRDE				
Företagscertifikat	550	547 ²	1 196	1 192 ²
Obligationer i fast ränta	17 210	17 199 ²	19 902	19 984 ²
Obligationer i rörlig ränta	6 545	6 596 ²	5 949	6 041 ²
Realränteobligationer	249	249 ²	246	246 ²
Obligationer i utländsk valuta	2 307	2 350 ²	2 451	2 469 ²
Leverantörsskulder	870	870 ¹	955	955 ¹
Deposition enligt CSA-avtal	-	- ¹	-	- ¹
Upplupna räntekostnader	230	230 ¹	247	247 ¹

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

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

NOT 20 Finansiella risker och finanspolicy forts.

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

De finansiella tillgångar som omfattas av reservering för förväntade kreditförluster enligt den generella metoden utgörs av likvida medel, deposition enligt CSA-avtal och upplupna ränteintäkter. Specialfastigheter tillämpar en ratingbaserad metod i kombination med annan känd information och framåtblickande faktorer för bedömning av förväntade kreditförluster. Koncernen har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 90 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer som indikerar att betalningsinställelse föreligger. I de fall beloppen inte bedöms vara oväsentliga redovisas en reserv för förväntade kreditförluster även för dessa finansiella instrument.

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

			Belopp som omfattas av ramavtal för nettning eller liknande avtal ¹⁾			
2025	Bruttobelopp	Kvittade belopp	Nettobelopp i balansräkningen	Finansiella instrument	Finansiell säkerhet, erhållen/lämnad	Nettobelopp
Derivattillgångar	29	-	29	-29	-	0
Derivatskulder	-403	-	-403	29	292	-82
Totalt	-374	-	-374	0	292	-82

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

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

NOT 20 Finansiella risker och finanspolicy forts.

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

2025	Kassaflödespåverkande förändringar		Ej kassaflödespåverkande förändringar				Utgående balans 2025
	Ingående balans 2025	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Redovisnings-effekter	Effekt av ändrad valutakurs	Förändring i verkligt värde	Kursförändring	
Räntebärande skulder	29 744	-2 826	81	-144	-	6	26 861
Leasingskulder	42	-	-7	-	-	-	35
Icke räntebärande skulder	30	-	12	-	-	-	42
Ränte- och valutaswappar, verkligt värdesäkring	245	-	-	144	3	-	392
Elterminer, verkligt värdesäkring	4	-	-	-	6	-	11
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	30 065	-2 826	86	0	9	6	27 340

2024	Kassaflödespåverkande förändringar		Ej kassaflödespåverkande förändringar				Utgående balans 2024
	Ingående balans 2024	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Redovisnings-effekter	Effekt av ändrad valutakurs	Förändring i verkligt värde	Kursförändring	
Räntebärande skulder	24 878	4 770	141	-51	-	5	29 744
Leasingskulder	33	-	9	-	-	-	42
Icke räntebärande skulder	15	-	15	-	-	-	30
Ränte- och valutaswappar, verkligt värdesäkring	156	-	-	51	42	-	245
Elterminer, verkligt värdesäkring	7	-	-	-	-3	-	4
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	25 089	4 770	165	0	39	5	30 065

NOT 21 Närstående

Transaktioner med närstående

	Koncernen IFRS		Moderbolaget ÅRL	
	2025	2024	2025	2024
Intäkter inom koncern	-	-	9	3
Kostnader inom koncern	-	-	11	-
Kortfristig fordran inom koncern	-	-	-	4
Långfristig fordran inom koncern	-	-	-	344
Kortfristig skuld inom koncern	-	-	10	-
Långfristig skuld inom koncern	-	-	1 415	-

Transaktioner med aktieägare

	Koncernen IFRS		Moderbolaget ÅRL	
	2025	2024	2025	2024
Utdelning	-	-	-	-

Inga förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar inom koncernen.

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

NOT 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025	2024
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

NOT 23 Händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

Moderbolaget resultaträkning

Mkr	Not	Helår 2025	Helår 2024
Hysesintäkter		3 279	3 011
Övriga intäkter	2	567	597
Nettoomsättning		3 846	3 608
Driftkostnader	3	-1 165	-1 238
Avskrivningar i förvaltningsfastigheter		-1 367	-1 055
Bruttoresultat		1 314	1 315
Central administration	4, 5	-173	-122
Resultat fastighetsförsäljningar	6	4 622	-
Rörelseresultat	7	5 764	1 193
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR			
Finansnetto	8	-762	-752
Värdeförändring finansiella instrument	8	-91	-117
Resultat efter finansiella poster		4 911	324
Bokslutsdispositioner	9	117	-140
Skatt på årets/periodens resultat	10	-1 226	-45
Årets resultat	11	3 802	139
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare		3 802	139

Moderbolaget rapport över totalresultat

Mkr	Helår 2025	Helår 2024
Årets resultat	3 802	139
Summa totalresultat för året	3 802	139
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	3 802	139

Kommentar 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.

Moderbolaget balansräkning

Mkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	12, 13	30 745	30 358
Maskiner och inventarier	14	22	26
Finansiella anläggningstillgångar	15	4 319	4 647
Summa anläggningstillgångar		35 086	35 031
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kundfordringar		279	341
Kortfristiga placeringar	16	12	17
Skattefordran	10	-	33
Kortfristiga fordringar	17	3 396	469
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	164	80
Likvida medel	19	583	293
Summa omsättningstillgångar		4 434	1 233
Summa tillgångar		39 520	36 264

Mkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
BUNDET EGET KAPITAL			
Aktiekapital (2 000 000 aktier)		200	200
Reservfond		42	42
Summa bundet eget kapital		242	242
FRITT EGET KAPITAL			
Balanserad vinst		1 257	1 118
Årets resultat		3 802	139
Summa fritt eget kapital		5 059	1 257
Summa eget kapital		5 301	1 499
Obeskattade reserver	20	1 860	1 978
SKULDER			
RÄNTEBÄRANDE SKULDER			
Låneskulder	21	28 276	29 743
ICKE RÄNTEBÄRANDE SKULDER			
Skatteskuld	10	1 313	-
Övriga skulder	22	1 325	1 232
Uppskjutna skatteskulder	10	376	610
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	1 069	1 202
Summa skulder		32 359	32 787
Summa eget kapital och skulder		39 520	36 264

Moderbolaget förändringar av eget kapital

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
Ingående balans 1 januari 2025	200	616	683	1 499
Årets resultat	-	-	3 802	3 802
Utdelning	-	-	-	0
Utgående balans 31 december 2025	200	616	4 485	5 301

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
Ingående balans 1 januari 2024	200	616	544	1 360
Årets resultat	-	-	139	139
Utdelning	-	-	-	-
Utgående balans 31 december 2024	200	616	683	1 499

Moderbolaget kassaflödesanalys

Mkr	Not	Helår 2025	Helår 2024
LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt		5 028	184
Återläggning värdeförändringar		41	72
Återläggning avskrivningar		1 377	1 066
Återläggning realisationsresultat		-4 623	0
Återläggning dispositioner		-117	140
Betald inkomstskatt		-113	-86
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 593	1 376
FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL			
Förändring av fordringar		553	-258
Förändring av övriga kortfristiga skulder		-193	203
Summa förändring av rörelsekapital		360	-55
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 953	1 321
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av andelar		-70	-
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-270	-6
Investering i förvaltningsfastigheter		-4 815	-5 616
Avyttring av förvaltningsfastigheter		7 958	15
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-12	-15
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		0	0
Placering bostadsobligationer, derivat, placerade		-3 042	-829
Placering bostadsobligationer, derivat, förfallna		-	309
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-251	-6 142

Mkr	Not	Helår 2025	Helår 2024
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		24 923	20 856
Amortering av lån		-26 335	-16 086
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare		-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 412	4 770
Periodens kassaflöde		290	-51
Likvida medel vid årets början	19	293	344
Likvida medel vid periodens slut	19	583	293
RÄNTOR			
Erhållna räntor		84	71
Erlagda räntor		-883	-830

NOT 1 Moderbolagets redovisningsprinciper

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

Moderbolagets redovisningsprinciper

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

Ändrade redovisningsprinciper

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

Klassificering och uppställningsformer

Moderbolagets resultaträkning och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1 Utformning av finansiella rapporter som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av rörelseresultat, finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik i balansräkningen.

Dotterföretag

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

Avskrivningar

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

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

Följande avskrivningssatser har använts:

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

Byggnader

Byggnader i moderbolaget värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Anskaffningsvärdet utgörs av förvärvspris, lagfartskostnader och värdehöjande förbättringsåtgärder. Endast utgifter som genererar bestående värdehöjning av fastigheterna aktiveras.

Bolaget genomför en värdering av den ekonomiska nyttjandeperioden och en värdering av samtliga fastigheter enligt modell beskriven i not 9, Koncernen. Om det därigenom beräknade värdet väsentligt understiger det bokförda värdet görs en nedskrivning av fastigheten. Under 2025 har nedskrivning skett med 142 mkr fördelat på tolv fastigheter. Moderbolagets fastighetsbestånd per 2025-12-31 har värderats till 47 368 (51 915) Mkr.

Maskiner och inventarier

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

Nyttjanderätter

Enligt undantaget i RFR 2 avseende leasade tillgångar tillämpar inte moderbolaget IFRS 16. Samtliga leasingavgifter kostnadsförs över löptiden med utgångs-

punkt från nyttjandeperioden, vilket kan skilja sig åt från vad som de facto erlagts som leasingavgift under året.

Skatter

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott för juridiska personer

Aktieägartillskott redovisas mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Ett koncernbidrag som moderföretaget erhåller från ett dotterföretag redovisas enligt samma principer som sedvanliga utdelningar från dotterföretag och redovisas som en finansiell intäkt. Koncernbidrag lämnade från moderföretaget till dotterföretag redovisas som en finansiell kostnad.

IFRS 9 – Moderbolaget

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

Finansiell riskhantering

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

NOT 2 Övriga intäkter

Mkr	2025	2024
Utfakturerade energi- och bränslekostnader	148	158
Utfakturerade tjänster	416	435
Utfakturerade tjänster inom koncern	2	3
Övrigt	1	1
Summa	567	597

NOT 3 Driftkostnader

Mkr	2025	2024
Energi, bränsle och vatten	242	255
Fastighetsdrift	775	817
Fastighetsskatt	56	55
Underhåll	92	111
Summa	1 165	1 238

NOT 4 Central administration

Mkr	2025	2024
Personal- och övriga kostnader	173	111
Avskrivningar maskiner och inventarier	-	11
Summa	173	122

NOT 5 Ersättning till revisorer

Se not 5, Koncernen.

NOT 6 Resultat fastighetsförsäljningar

Mkr	2025	2024
Försäljningsintäkter, sålda fastigheter	7 958	15
Bokfört värde, sålda fastigheter	-3 333	-15
Försäljningskostnader	-3	0
Summa	4 622	0

NOT 7 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

Se not 7, Koncernen.

NOT 8 Finansnetto

Mkr	2025	2024
Utdelning dotterbolag	0	0
Ränteintäkter, koncernbolag	7	11
Ränteintäkter bostadsobligationer	68	50
Övriga ränteintäkter	9	10
Kursvinst placeringar	56	50
Värdeförändringar vid omvärdering av finansiella derivat	-	-
Valutakursförändring på utländsk upplåning	144	51
Finansiella intäkter	284	172

Mkr	2025	2024
Räntekostnader obligationslån	823	767
Övriga räntekostnader	60	63
Kursförlust placeringar	-	13
Realiserad kursförlust placeringar	-	-
Värdeförändringar vid omvärdering av finansiella derivat	236	168
Valutakursförändring på utländsk upplåning	-	-
Övriga finansiella kostnader	19	30
Finansiella kostnader	1 138	1 041
Finansnetto	-853	-869

NOT 9 Bokslutsdispositioner

Mkr	2025	2024
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan		
Maskiner och inventarier	-117	-224
Avsättning till periodiseringsfond	-	-134
Återföring av periodiseringsfond	234	218
Summa	117	-140

NOT 10 Skatter

Mkr	2025	2024
REDOVISAD I RESULTATRÄKNINGEN		
Aktuell skattekostnad	1 459	80
Uppskjuten skattekostnad	-233	-35
Totalt redovisad skatt	1 226	45

AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATT

Redovisat resultat före skatt	5 028	184
Svensk inkomstskattesats 20,6 %	1 035	37
Ej skattepliktiga intäkter	0	0
Icke avdragsgilla kostnader	0	0
Justerad försäljningsintäkt	242	0
Schablonränta periodiseringsfond	4	7
Uppräkning återförd periodiseringsfond	1	3
Ränteavdragsbegränsning	-28	
Skatt föregående beskattningsår	-28	-2
Summa	1 226	45

REDOVISAD I BALANSRÄKNINGEN

Uppskjuten skatteskuld	-376	-610
Aktuell skattefordran/skatteskuld	-1 313	33

UPPSKJUTNA SKATTEFORDRINGAR OCH -SKULDER

Finansiella anläggningstillgångar	52	14
Aktiverat underhåll	-315	-374
Fastighetsavskrivning, uppskrivning	-113	-250
Summa	-376	-610

Uppskjuten skatt är beräknad med 20,6%. Ingen uppskjuten skatt har redovisats mot eget kapital.

NOT 11 Vinstdisposition och utdelning

Utdelningen som utbetalades till aktieägaren i maj 2025 uppgick till 0 kronor (0), vilket är en ordinarie utdelning enligt utdelningspolicyn. Utdelningen per aktie uppgick till 0 (0) kronor. Styrelsen föreslår ingen utdelning till aktieägaren för år 2025. Beslut om utdelning fattas av aktieägaren på årsstämman.

Fritt eget kapital i moderbolaget är

	2025
Balanserat resultat	1 257 kr
Årets resultat	3 802 kr
Summa	5 059 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

	2025
Till aktieägaren utdelas	0 kr
I ny räkning balanseras	5 059 kr
Summa	5 059 kr

NOT 12 Byggnader, byggnadsinventarier, mark, markanläggningar, markinventarier

	2025	2024
BYGGNADER		
Ingående anskaffningsvärde	23 050	19 483
Inköp	-	-
Färdigställda projekt	2 830	3 446
Aktiverat underhåll	278	234
Försäljningar och utrangeringar	-4 054	-113
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 104	23 050
Ingående avskrivningar	8 358	7 807
Försäljningar och utrangeringar	-1 732	-80
Årets avskrivningar	641	631
Utgående ackumulerade avskrivningar	7 267	8 358
Ingående uppskrivningar	4 274	4 274
Försäljningar	-817	-
Årets uppskrivningar	-	-
Utgående ackumulerade uppskrivningar	3 457	4 274
Ingående avskrivningar på uppskrivet belopp	1 391	1 259
Försäljningar	-256	
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	117	132
Utgående ackumulerade avskrivningar på uppskrivet belopp	1 252	1 391

	2025	2024
Ingående nedskrivningar	419	394
Försäljningar	-	-15
Årets nedskrivningar	270	40
Utgående ackumulerade nedskrivningar	689	419
Utgående planenligt restvärde	16 353	17 156
Taxeringsvärden fastigheter i Sverige	3 753	3 753
BYGGNADSINVENTARIER		
Ingående anskaffningsvärde	2 583	2 028
Färdigställda projekt	618	560
Försäljningar och utrangeringar	- 269	-5
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 932	2 583
Ingående avskrivningar	1 301	1 144
Försäljningar och utrangeringar	-134	-5
Årets avskrivningar	216	162
Utgående ackumulerade avskrivningar	1 383	1 301
Utgående planenligt restvärde	1 549	1 282
MARK		
Ingående anskaffningsvärde	1 768	1 764
Inköp	270	6
Försäljning	-260	-2
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 778	1 768
Utgående planenligt restvärde	1 778	1 768
Taxeringsvärden fastigheter i Sverige	1 832	1 832

	2025	2024
MARKANLÄGGNINGAR		
Ingående anskaffningsvärde	1 255	647
Färdigställda projekt	469	611
Försäljning	-52	-3
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 672	1 255
Ingående avskrivningar	322	267
Försäljning	-21	-1
Årets avskrivningar	79	56
Utgående ackumulerade avskrivningar	380	322
Utgående planenligt restvärde	1 292	933
MARKINVENTARIER		
Ingående anskaffningsvärde	756	559
Färdigställda projekt	166	201
Försäljning	-44	-4
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	878	756
Ingående avskrivningar	310	277
Försäljning	-20	-1
Årets avskrivningar	42	34
Utgående ackumulerade avskrivningar	332	310
Utgående planenligt restvärde	546	446

NOT 12 Byggnader, byggnadsinventarier, mark, markanläggningar, markinventarier forts.

	2025	2024
TOTALT		
Ingående anskaffningsvärde	29 412	24 481
Inköp	270	6
Färdigställda projekt	4 083	4 818
Aktiverat underhåll	278	234
Försäljningar och utrangeringar	-4 679	-127
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 364	29 412
Ingående avskrivningar	10 291	9 495
Försäljningar och utrangeringar	-1 907	-87
Årets avskrivningar	978	883
Utgående ackumulerade avskrivningar	9 362	10 291
Ingående uppskrivningar	4 274	4 274
Försäljningar	-817	-
Årets uppskrivningar	-	-
Utgående ackumulerade uppskrivningar	3 457	4 274
Ingående avskrivningar på uppskrivet belopp	1 391	1 259
Försäljningar	-256	-
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	117	132
Utgående ackumulerade avskrivningar på uppskrivet belopp	1 252	1 391

	2025	2024
Ingående nedskrivningar	419	394
Försäljningar	-	
Årets nedskrivningar	270	40
Utgående ackumulerade nedskrivningar	689	434
Utgående planenligt restvärde	21 518	21 585
Taxeringsvärden fastigheter i Sverige	5 585	5 585
Verkligt värde fastigheter i Sverige	47 368	51 042

För ytterligare information kring värderingsprinciper se not 1, Koncernens redovisningsprinciper.

NOT 13 Pågående nyanläggningar

	2025	2024
Ingående balans	8 773	8 198
Årets nedlagda kostnader	4 815	5 627
Aktiverat underhåll	-278	-234
Färdigställda projekt	-4 083	-4 818
Utgående balans	9 227	8 773

NOT 14 Maskiner och inventarier

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärde	78	63
Inköp	7	15
Försäljningar och utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85	78
Ingående avskrivningar	52	41
Försäljningar och utrangeringar	-	0
Årets avskrivningar	11	11
Utgående ackumulerade avskrivningar	63	52
Utgående planenligt restvärde	22	26

NOT 15 Finansiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Aktier i dotterbolag	187	116
Övriga andelar	1	1
Fordringar hos dotterbolag	-	345
Derivat värderade till verkligt värde i resultatet	17	93
Deposition CSA-avtal	292	213
Bostadsobligationer	3 512	3 442
Mervärdesskatt för jämkning	310	437
Summa	4 319	4 647

NOT 15 Finansiella anläggningstillgångar forts.

Aktier i dotterbolag 2025

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal aktier	Redovisat värde, Tkr
Specialfastigheter Gärdet AB	100%	100%	50 000	116 131
Sveaskog Fastigheter 13 AB	100%	100%	25 000	71 143
Västrike Fastighets AB	100%	100%	500	50
Redovisat värde aktier i dotterbolag 2025				187 324

Aktier indirekt ägda dotterbolag 2025 | Ägda av Västrike Fastighets AB

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal aktier	Redovisat värde, Tkr
Haparandaholken AB	100%	100%	250	10 567
Säkerhetsfastigheter Sverige AB (bolaget vilande)	100%	100%	500	50
Västrike 2 Fastighets AB (bolaget vilande)	100%	100%	500	50
Redovisat värde aktier i dotterbolag 2025				10 667

Aktier i dotterbolag 2024

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

Aktier indirekt ägda dotterbolag 2024 | Ägda av Västrike Fastighets AB

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal aktier	Redovisat värde, Tkr
Västrike 2 Fastighets AB	100%	100%	500	50
Västrike 4 Fastighets AB	100%	100%	25 000	25
Säkerhetsfastigheter Sverige AB	100%	100%	500	50
Redovisat värde aktier i dotterbolag 2025				125

Uppgifter om organisationsnummer och säte 2025

Dotterbolag	Org nr	Säte
Specialfastigheter Gärdet AB	556910-1370	Linköping
Sveaskog Fastigheter 13 AB	559475-2593	Linköping
Västrike Fastighets AB (bolaget vilande)	556963-5187	Linköping

Indirekt ägda dotterbolag 2025	Org nr	Säte
Haparandaholken AB	559494-0677	Linköping
Säkerhetsfastigheter Sverige AB	556963-5161	Linköping
Västrike 2 Fastighets AB	556963-5179	Linköping

Uppgifter om organisationsnummer och säte 2024

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

Indirekt ägda dotterbolag 2024	Org nr	Säte
Västrike 2 Fastighets AB	556963-5179	Linköping
Västrike 4 Fastighets AB	559500-5637	Linköping
Säkerhetsfastigheter Sverige AB (bolaget vilande)	556963-5161	Linköping

NOT 16 Kortfristiga placeringar

	2025	2024
Derivat värderade till verkligt värde via resultaträkningen	-	-
Bostadsobligationer	12	17
Summa	12	17

NOT 17 Kortfristiga fordringar

	2025	2024
Fordringar koncernbolag	-	4
Vilande ingående mervärdesskatt	347	464
Mervärdesskatt	12	-
Kortfristiga låneplaceringar	3 032	-
Skattekonto	-	-
Övriga fordringar	5	1
Summa	3 396	469

NOT 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025	2024
Förutbetalda energikostnader	4	5
Övriga interimsfordringar	159	75
Summa	163	80

NOT 19 Likvida medel

	2025	2024
Banktillgodohavande	583	293
Summa	583	293

NOT 20 Obeskattade reserver

	2025	2024
Akkumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	860	744
Periodiseringsfond	1 000	1 234
Summa	1 860	1 978

NOT 21 Räntebärande skulder

Se not 17, Koncernen.

NOT 22 Övriga skulder

	2025	2024
Förskott kunder	2	0
Leverantörsskulder	869	954
Derivat värderade till verkligt värde via resultaträkningen	402	249
Mervärdesskatt	27	15
Energiskatt	7	8
Övriga skulder	18	6
Summa icke räntebärande skulder	1 325	1 232

NOT 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025	2024
Förutbetalade hyresintäkter	773	863
Upplupna energikostnader	20	36
Upplupna räntekostnader	229	247
Upplupna sociala avgifter	6	6
Upplupen semesterlön	25	21
Upplupen löneskatt	8	7
Övriga poster	8	22
Summa	1 069	1 202

NOT 24 Närstående

Se not 21, Koncernen.

NOT 25 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025	2024
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

NOT 26 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

Styrelsens intygande

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

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

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

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

Årsredovisningen har beslutats 17 mars 2026
Linköping, digitalt signerad 17 mars 2026

Siv Malmgren
Styrelseordförande

Alexandra Laurén
Verkställande direktör

Britta Dalunde
Styrelseledamot

Josefine Ekros Roth
Styrelseledamot

Anders Fagerdahl
Styrelseledamot

Mikael Lundström
Styrelseledamot

Lotta Niland
Styrelseledamot

Pierre Olofsson
Styrelseledamot

Åsa Wirén
Styrelseledamot

Annica Blomqvist
Arbetsstagarrepresentant

Martin Siljehult
Arbetsstagarrepresentant

Vår revisionsberättelse har lämnats digitalt 17 mars 2026
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Patrik Adolfson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Specialfastigheter Sverige Aktiebolag för år 2025 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 52-63. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 46-51 samt 64-105 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 52-63. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Vår revisionsansats

Revisionens inriktning och omfattning

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

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

Vi anpassade vår revision för att utföra en ändamålsenlig granskning i syfte att kunna uttala oss om de finansiella rapporterna som helhet, med hänsyn tagen till bolagets och koncernens struktur, redovisningsprocesser och kontroller samt den bransch i vilken koncernen verkar. Koncernens tillgångar utgörs till ca 85 procent av förvaltningsfastigheter, värderade till verkligt värde, och är således revisionens huvudfokus. I tillägg till processgranskningen har vi centralt granskat ett urval av värderingarna med stöd av PwC:s värderingsspecialister.

Väsentlighet

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

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetstal, däribland för den finansiella rapportering som helhet. Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning, samt att bedöma effekten av enskilda och sammantagna felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet.

Vi valde totala tillgångar som riktmärke för vår övergripande bedömning av väsentlighet för räkenskaperna som helhet mot bakgrund av att värdet på förvaltningsfastigheterna har en väsentlig påverkan och betydelse för koncernens finansiella ställning. Övergripande väsentlighetstal fastställdes till 562 miljoner kronor vilket motsvarar 1% av av koncernens totala tillgångar. Nivån 1 procent av totala tillgångar är en vedertagen och godtagbar kvantitativ väsentlighetströskel. Vi definierade även en specifik väsentlighet för revisionen av resultatrelaterade poster.

Till revisionskommittén rapporterar vi upptäckta felaktigheter överstigande 56,2 miljoner kronor samt felaktigheter som understeg detta belopp men som enligt vår mening borde rapporteras av kvalitativa skäl.

Särskilt betydelsefulla områden

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

Särskilt betydelsefulla områden

Värdering av förvaltningsfastigheter

Vi hänvisar till Förvaltningsberättelsen och beskrivningen över Specialfastigheterkoncernens sammanfattning av viktiga redovisnings- och värderingsprinciper not 1 samt Värdeförändring förvaltningsfastigheter not 9. Värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår per 2025-12-31 till 47,4 miljarder kronor.

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

Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde och förändringar av verkligt värde redovisas i resultaträkningen under rubriken värdeförändringar förvaltningsfastigheter orealiserade.

Det verkliga värdet baseras på värderingar som genomförts av egen personal. Värderingarna har stämts av mot värderingar utförda av utomstående

oberoende värderingsmän, med erkända kvalifikationer och med adekvata kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella. Den externa värderingen sker enligt ett rullande schema och har under året fördelats på 3 kvartal. I syfte att kvalitetssäkra de interna värderingarna 2025 har externa värderingar inhämtats för 25 objekt, motsvarande 67 % av fastighetsbeståndets värde per 31 december 2025.

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

Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

Revisionsteamet, inklusive vår värderingsspecialist, har inhämtat och granskat ett urval av de interna värderingsrapporterna för att bedöma den värdering som Specialfastigheter tillämpar och rimligheten i gjorda antaganden. Vår revision har även fokuserat på bolagets interna kontroll och kvalitetssäkring avseende utförda värderingar per 2025-12-31.

Som en del av arbetet har vi bland annat utfört följande granskningsåtgärder;

- Följt upp att värderingarna följer Specialfastigheters riktlinjer och anvisningar för fastighetsvärdering samt tagit del av bolagets värderingspolicy.
- Vi har utvärderat och granskat ledningens process för fastighetsvärdering.
- Bedömt indata genom stickprovsmässig uppföljning mot historiska utfall och jämfört med tillgänglig marknadsdata.

- Vi har haft möten med ledningen där viktiga antaganden och bedömningar diskuterats.
- Stickprovsmässigt testat indata i beräkningsmodellerna mot information i relevanta system.
- Tagit del av de externa värderingarna och jämfört dessa med de interna beräkningarna.

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen.

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-45, 52-63 samt 111-149. Informationen i "Ersättningsrapport för Specialfastigheter Sverige AB 2025", vilken publiceras på bolagets hemsida samtidigt med denna rapport och som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse utgör också annan information. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Specialfastigheter Sverige Aktiebolag för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats:

www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar

Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Revisorns granskning av Esef-rapporten.

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Specialfastigheter Sverige Aktiebolag för år 2025.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

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

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisning. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat

genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

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

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

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 52-63 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, 113 97 Stockholm, utsågs till Specialfastigheter Sverige Aktiebolags revisor av bolagsstämman den 28 april 2025 och har varit bolagets revisor sedan 21 april 2020.

Stockholm den dag som framgår
av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Patrik Adolfson
Auktoriserad revisor

Hållbarhetsredovisning

Allmänna upplysningar	112
Strategi och styrning	113
Dubbel väsentlighetsanalys	114
Miljöinformation	118
Social information	124
Styrningsinformation	130
GRI-index	132
TCFD-index	137
Bestyrkanderapport	138



Allmänna upplysningar

Om rapporten

Specialfastigheters hållbarhetsredovisning är upprättad enligt årsredovisningslagens äldre lydelse som gällde före 1 juli 2024 samt i enlighet med ramverket Global Reporting Initiative (GRI) 2021. Fördjupad GRI-information presenteras i varje kapitel samt i GRI-index (sida 132). Redovisningen är i tillämpliga delar inspirerad av European Sustainability Reporting Standards (ESRS). Hållbarhetsrapporteringen följer det finansiella räkenskapsåret, publiceras årligen och omfattar hela koncernen.

De hållbarhetsområden som redovisas utgår från Specialfastigheters strategi och mål, den faktiska påverkan i värdekedjan samt förväntningar och krav från intressenter. För 2025 omfattar rapporteringen de sex väsentliga områden som har identifierats i den dubbla väsentlighetsanalysen.

Redovisade uppgifter baseras på mätningar, beräkningar och leverantörsdata så långt det är möjligt. Där exakta värden saknas används schabloner. Det medför att det finns osäkerhet i resultaten.

Kontaktperson för
hållbarhetsredovisningen



Emilia Hagberg
Hållbarhetschef

emilia.hagberg@specialfastigheter.se

Förändringar mot tidigare rapportering

Under året har det inte genomförts några organisatoriska eller leverantörsrelaterade förändringar som påverkar inriktningen, bedömningar eller resultat som redovisas inom hållbarhetsarbetet. Fastighetsbeståndet har däremot förändrats genom förvärv och avyttringar av fastigheter (sid 47). Dessa förändringar har ingen väsentlig påverkan på jämförelser av nyckeltal för energianvändning och växthusgasutsläpp då frånträde skedde sent på året. Inga omräkningar har gjorts av tidigare års data.

Under 2025 har Specialfastigheter vidareutvecklat metodiken för väsentlighetsbedömningar, datainsamling och analyser i syfte att stärka kvaliteten i hållbarhetsinformationen samt påbörjat förflyttningen mot ESRS.

Förändringarna i väsentliga områden innebär att vatten har utgått och att egen personal har tillkommit och därmed har upplysningarna utökats. För området biologisk mångfald och ekosystem har en övergång skett till den senaste GRI-standard. Anpassningen mot ESRS har påverkat hur de väsentliga områdena beskrivs, även om inriktningen för hållbarhetsarbetet inom respektive område är oförändrad.

För 2025 sker ingen rapportering enligt EU-taxonomin. Ny information tillkommer för klimatutsläpp i värdekedjan enligt GHG-protokollet samt förbättrad metodik för inhämtning av avfallsdata. I övrigt har inga betydande förändringar i omfattning eller avgränsningar gjorts sedan föregående år.

Strategi och styrning

Strategi och styrning för hållbart värdeskapande

Hållbarhetsstyrningen säkerställer ett effektivt och systematiskt arbete som bidrar till att uppsatta mål nås och minskar respektive ökar bolagets negativa och positiva påverkan. Arbetet följer bolagets värdekedja (sida 22), från planering och projektutveckling till drift, förvaltning och avveckling. Styrningen sker genom interna mål och policyer.

Styrelsen har det yttersta ansvaret för hållbarhetsstyrningen, medan vd och hållbarhetschefen ansvarar för det operativa arbetet. Ledningsgruppen säkerställer att hållbarhetsaspekter integreras i verksamheten. Hållbarhetschefen samordnar arbetet och driver utvecklingen inom prioriterade områden. Ansvar och kompetens för genomförande är fördelade i organisationen enligt ordinarie styrning. Mer information finns i bolagsstyrningsrapporten (sida 54).

Policyer, styrande dokument och uppföljning

Bolagets hållbarhetsstyrning vilar på ett ramverk av policyer, riktlinjer och instruktioner. De beskriver ansvar, mål och uppföljning inom respektive område och beslutas av styrelsen, vd eller avdelningschef.

Riskhantering och intern kontroll

Hållbarhetsrisker hanteras i bolagets övergripande riskhanteringsprocess (sida 50) samt i den dubbla väsentlighetsanalysen. Processerna omfattar identifiering, värdering och uppföljning av risker kopplade till miljö, sociala frågor och bolagsstyrning.

För att säkerställa hög transparens, kontinuitet och god intern kontroll i arbetet med hållbarhetsrapporteringen arbetar Specialfastigheter med etablerade processer för insamling, kvalitetssäkring och uppföljning av hållbarhetsdata. Genom en samordnad process där respektive funktion bidrar med upplysningar och underlag inom sina områden säkerställs att all data håller hög kvalitet, är aktuell och spårbar. Denna struktur möjliggör en kontinuerlig och systematisk uppföljning av hållbarhetsmålen och stärker bolagets förmåga att arbeta långsiktigt och konsekvent med hållbarhetsfrågorna.

Utveckling framåt

Specialfastigheter följer noggrant utvecklingen av CSRD och ESRS för att säkerställa att rapporteringen utvecklas i takt med ägarpolicy och nya regelverk. Genom att vidareutveckla interna processer och successivt höja kvaliteten i redovisningen säkerställer Specialfastigheter att hållbarhetsrapporteringen förblir robust, aktuell och anpassad till framtida behov.

Styrning inom hållbarhetsområdet

Typ och beslutsnivå	Exempel på styrning
Ägarstyrning	• Statens ägarpolicy 2025 • Svensk kod för bolagsstyrning • Arbetsordning för styrelse och utskott
Policyer och strategier Styrelse	• Vd-instruktion • Uppförandekod för medarbetare • Strategi och affärsplan • Hållbarhetspolicy • Finanspolicy • Insiderpolicy • Inköbspolicy • Informationssäkerhetspolicy
Ledningssystem	• Ledningssystem Kompassen • Miljö ISO 14001:2015 • Kvalitet ISO 9001:2015 • Riskhantering ISO 31000:2018 • Arbetsmiljö ISO 45001:2018 • Informationssäkerhet ISO 27001:2022
Ramverk	• FN Global Compact • FN:s globala hållbarhetsmål • OECD:s riktlinjer för multinationella företag • ILO:s kärnkonventioner • Kod mot korruption i näringslivet • Global Reporting Initiatives (GRI) Standards • Science Based Targets initiative (SBTi)

Dubbel väsentlighetsanalys

Processbeskrivning

Under 2025 har Specialfastigheter genomfört en dubbel väsentlighetsanalys med utgångspunkt i EU:s standard för hållbarhetsrapportering (ESRS). Samtliga hållbarhetsfrågor som anses väsentliga ur ett påverkansperspektiv omfattas därmed av GRI. Analysen omfattade bolagets påverkan på omvärlden och hållbarhetsfrågors finansiella betydelse för bolaget.

Arbetet genomfördes i fyra steg: förstudie, bedömning av påverkan, bedömning av finansiell väsentlighet samt prioritering. Underlaget togs fram genom workshops med ledningsgrupp, intervjuer med medarbetare, intressentdialoger och jämförelser med branschkollegor. Analysen tar hänsyn till hela värdekedjan och har genomförts med utgångspunkt i kort, medellång och lång sikt.

För klimatrelaterade frågor har relevanta klimatscenarier beaktats för att bedöma hur olika utvecklingsvägar kan påverka bolagets verksamhet, fastighetsbestånd och värdekedja. Dessa scenarier har använts som underlag i analysen av både fysiska risker, exempelvis extremväder, och övergångsrisker kopplade till nya krav och styrmedel.

Intressentdialogen genomfördes som enkät och intervjuer och omfattade kunder, leverantörer, medarbetare, ägare och andra samhällsaktörer. Deras synpunkter har vägts samman med interna bedömningar, scenariebaserade antaganden och externa trender.

Process för dubbel väsentlighetsanalys



Klimatscenarioanalyser

Klimatscenarioanalyserna omfattar kort, medellång och lång sikt och bygger på IPCC:s etablerade scenarier för cirka 2°C och högre uppvärmning. Dessa används för

att bedöma hur olika klimatutvecklingar kan påverka bolagets risker, möjligheter och långsiktiga strategier. Analyserna är oförändrade mot tidigare år.

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

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

Genom omställningen har samhället:

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

Trots detta:

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

RISKER vid scenario 2,6

- I scenario 2.6 räknar man med att de fysiska riskerna fram till 2050 kommer att vara begränsade, medan kostnader kopplade till omställningsrisker och proaktiv klimatomställning troligen kommer att uppkomma/öka. Samtidigt förändras kund- och investerarpreferenser och gör klimatrelienta fastigheter attraktiva att hyra och investera i.
- Ökade kostnader för exempelvis material och energi till följd av regleringar, skatter och avgifter.
 - Ökade kostnader vid om- och nybyggnation på grund av nya regelverk.
 - Minskad lönsamhet genom investeringar i ny teknik som inte lyckas möta framtida krav.
 - Förändring av affärsmodeller genomförs inte tillräckligt snabbt vilket undergräver Specialfastigheters relevans.
 - Värdet på portföljen påverkas negativt på grund av att delar av beståndet inte möter krav på energiprestanda.
 - Större svängningar i klimatet ger oklara förutsättningar för dimensionering avseende tekniska installationer.
 - Fysiska skador på fastigheterna pga extremväder ökar behovet av underhåll och reparationer.
 - Begränsad tillgång till el och effekt i elnätet drivet av samhällets ökade elektrifiering.

MÖJLIGHETER vid scenario 2,6

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

¹Representative Concentration Pathway.

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

Klimatscenarioanalyser fortsättning

Scenario RCP¹ 8,5 – scenario med fortsatt höga utsläpp av koldioxid

Ett scenario där utsläppstrenden i det närmaste motsvarar dagens nivåer.

Scenariot leder till ett samhälle där:

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

I detta scenario kommer:

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

RISKER vid scenario 8,5

- I scenario 8,5 kommer de fysiska riskerna att accelerera samtidigt som kostnader uppstår för att hantera akuta klimatrelaterade skador och händelser. Situationen blir mer reaktiv och händelsestyrd.
- Fysiska skador på fastigheter på grund av extremväder leder till allvarliga driftstörningar och periodvis nedstängning av byggnader.
 - Fastighetsvärdet påverkas negativt genom minskad efterfrågan på fastigheter som inte anpassats.
 - Begränsningar i tillgång av energi, el och effekt i elnätet drivet av samhällets ökade energibehov.
 - Driften blir påverkad av snabba och extrema väderhändelser som gör att verksamheten måste agera akut.
 - Större svängningar i klimatet ger oklara förutsättningar för dimensionering avseende tekniska installationer.
 - Obsoleta fastigheter vid senfärdig/avsaknad av anpassning av tillgångar som är utsatta för extremväder.
 - Bristande efterfrågan på hållbara fastigheter ger konkurrensfördel för aktörer med mindre ambitiös hållbarhetsagenda.

MÖJLIGHETER vid scenario 8,5

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

¹⁾ Representative Concentration Pathway.

Väsentliga hållbarhetsfrågor

Sex hållbarhetsfrågor bedöms vara väsentliga för Specialfastigheter. Fördjupad information om påverkan, risker, möjligheter och koppling till strategi och affärsmodell återfinns i respektive kapitel.

Beskrivning		Påverkan i värdekedjan	Faktisk/potentiell påverkan	Positiv/negativ påverkan	Finansiell risk	Finansiell möjlighet
MILJÖINFORMATION						
Klimatförändringar - Material - Energi - Transporter - Klimatanpassning	För byggnation och förvaltning av fastigheter krävs material, energi och transporter, vilket ger upphov till betydande utsläpp av växthus-gaser. I ett förändrat klimat ökar även behovet av åtgärder för klimat-anpassning.	Uppströms, egen verksamhet, nedströms	Faktisk	Positiv/negativ	Ja	Ja
Biologisk mångfald och ekosystem Nybyggnation	Påverkan på ekosystem och biologisk mångfald finns i den skog och mark som bolaget äger. Den största påverkan uppstår när ny mark tas i anspråk. Genom tidig hänsyn i planering och byggskede kan naturvärden skyddas och ekosystem bevaras.	Egen verksamhet	Faktisk	Negativ	Nej	Nej
Resursanvändning och cirkulär ekonomi - Avfall i byggprojekt - Jungfruliga resurser	Som långsiktig fastighetsägare är resurseffektivitet en del av hela processen - från idé till förvaltning. Att bygga nytt är material- och resursintensivt och mot bakgrund av bolagets expansiva fas är mini-mering av avfall och omställning till mer cirkulära flöden väsentligt.	Uppströms, egen verksamhet	Faktisk	Negativ	Nej	Nej
SOCIAL INFORMATION						
Den egna arbetskraften - Hälsa och säkerhet - Jämställdhet och mångfald - Kompetensutveckling - Diskriminering och trakasserier	Medarbetarna påverkas genom bolagets insatser för jämställdhet, mångfald och utveckling i arbetet. Förutsättningar skapas genom ett systematiskt arbete med hälsa och säkerhet samt genom att mot-verka diskriminering och trakasserier.	Egen verksamhet	Potentiell	Positiv	Nej	Nej
Arbetsstagare i värdekedjan - Hälsa och säkerhet i byggprojekt - Arbetsmiljö och mänskliga rättigheter	Inom bygg- och fastighetsbranschen finns risk för arbetsrelaterade skador och ohälsa. Bolaget har en påverkan genom de leverantörer som finns i värdekedjan. I värdekedjan finns även risker kopplade till mänskliga rättigheter.	Uppströms, egen verksamhet	Faktisk	Negativ	Nej	Nej
STYRNINGSinFORMATION						
Ansvarsfullt företagande Korruption och kriminalitet i värdekedjan	Bygg- och fastighetsbranschen är identifierad som en riskbransch när det gäller korruption och arbetslivskriminalitet. I bolagets expan-siva fas, som innebär omfattande inköp, finns därför en betydande påverkan.	Uppströms, egen verksamhet, nedströms	Potentiell	Negativ	Nej	Nej

Miljöinformation

KLIMAT- FÖRÄNDRINGAR

Områdets förhållande till affärsstrategi

Specialfastigheters verksamhet har både direkt och indirekt påverkan på klimatet genom utsläpp från energianvändning, byggmaterial, transporter och drift av fastigheter. Som byggherre och långsiktig fastighetsägare har bolaget en viktig roll i omställningen mot ett samhälle med nettonollutsläpp. Klimat- och energimålen är en del av i bolagets strategi och affärsplan.

Bygg- och fastighetssektorn står för en betydande del av Sveriges klimatutsläpp, där majoriteten uppstår vid materialtillverkning och i byggskedet. Samtidigt står energianvändningen i byggnader för en stor del av utsläppen under driftfasen. Specialfastigheters styrning mot netto nollutsläpp 2045 sker stegvis och är delvis beroende av samhällets omställning.

Påverkan, risker och möjligheter

Klimatförändringar är det område som i Specialfastigheters verksamhet har högst påverkan på människa, miljö och finansiella risker. Den största faktorn är utsläpp av växthusgaser tidigt i fastighetens livscykel, framför allt från produktion av betong, stål och andra byggmaterial. Påverkan finns även i energianvändningen i driften.

Riskerna omfattar omställningsrisker såsom ökade kostnader till följd av klimatrelaterade regleringar, stigande energipriser och krav på framtida utsläppsminskningar. Klimatförändringar medför också fysiska risker, såsom extremväder, skyfall och stigande temperaturer, som kan påverka byggnadernas funktion och drift.

De största möjligheterna till minskade utsläpp är resurseffektivt nyttjande av material och yta genom

design, materialval och energieffektiva byggnader. Bolaget kan också bidra till samhällets klimatomställning genom samverkan med kunder, leverantörer och andra aktörer i värdekedjan. Klimat- och energiarbetet bidrar till att minska risker kopplade till stigande kostnader för energi och material samt klimatrelaterade skador, och stärker fastigheternas långsiktiga värde, resiliens och driftsäkerhet.

Styrning och åtgärder inom området

I tidig projektplanering baseras arbetet på principer om resurseffektivitet och minskad klimatpåverkan, framför allt genom val av material och teknik. I samtliga projekt ställs krav på projektering med Miljöbyggnad Silver som lägsta nivå. Åtgärderna omfattar exempelvis klimatförbättrad betong, solceller, effektiv resursanvändning, och ytoptimering. Materialval med låg klimatpåverkan prioriteras där det är möjligt. Målet är att fler byggnader ska uppnå Miljöbyggnad Guld samt klara certifiering av SGBC.

Som en del i investeringsprocessen ingår att projekt över 40 miljoner kronor eller 1 000 kvadratmeter tar fram klimatbudgetar som följs upp genom hela byggprocessen.

I förvaltningen arbetar bolaget med energioptimering och digital övervakning. Fossila bränslen är utfasade och ersatta med fossilfria värmekällor. Egenproducerad solel byggs successivt ut och arbete för att minska utsläpp från fjärrvärme pågår. Hantering av klimatrisker är en del av det löpande drifts- och underhållsarbetet på fastigheterna. För att minska risk och minimera påverkan har bolaget under året utfört ett omfattande arbete kring fastighetsautomation, energieffektiviserande åtgärder i klimatskal samt utfört förbättrande åtgärder kring ventilation, värme, kyla och el. Det har även utförts åtgärder

för förbättrad dagvattenhantering och ekosystemtjänster.

Klimatrisk- och sårbarhetsanalyser är gjorda på alla fastigheter och uppdateras i samband med nybyggnadsprojekt.

Klimatmål

- Nettonollutsläpp i hela värdekedjan senast 2045
- Växthusgasutsläpp från Scope 1 och 2 halverade till 2030
- Växthusgasutsläpp från byggnation halverade per byggd kvm BTA till 2030
- 100 % fossilfri inköpt energi till 2030
- 100 % nybyggnation minst i nivå med Miljöbyggnad Silver
- 100 % klimatbudgetar i projekt större än 40 miljoner kronor eller 1 000 kvadratmeter

Resultat och analys

Utsläppen från den egna verksamheten (scope 1-2, market based) har minskat med sju procent jämfört med föregående år. Minskningen ligger i linje med den takt som krävs för att nå målet om halverade utsläpp till 2030. Sedan basåret 2018 uppgår den totala minskningen till 43 procent. Utsläpp från fjärrvärme står för 95 procent av de totala utsläppen i scope 1-2.

Den totala energianvändningen har ökat med en procent jämfört med föregående år. Sammantaget bedöms förändringen ligga inom normal variation, men mellan olika energislag finns större skillnader. Dessa bedöms bero på en kombination av förändringar i fastighetsbeståndet, att genomförda energieffektiviseringsåtgärder successivt börjar få genomslag samt att ökad beläggning på anstalterna minskar värmebehovet.

Under året har den producerade solelen ökat med 40 procent. Sedan 2023 har produktionen tredubblats,

från 770 MWh till 2 306 MWh. Energi från förnybara källor utgör 79 procent av den totala energianvändningen. Det är en ökning jämfört med föregående år, men ytterligare åtgärder krävs för att nå målet om 100 procent fossilfri inköpt energi till 2030.

För övriga indirekta utsläpp (scope 3) redovisas utsläppen enligt GHG-protokollet. Under året utgör scope 3 95 procent av de totala utsläppen, jämfört med 92 procent föregående år. Eftersom detta är det första året med fullständig redovisning av scope 3 saknas underlag för mer detaljerade jämförelser över tid.

Miljöbyggnadsnivå tillträdde byggnader

Antalet tillträdde projekt byggda i enlighet med Miljöbyggnad Silver är sju stycken och Guld nio stycken. Till sammans omfattar byggnaderna 61 000 kvadratmeter ny verksamhetsyta (LOA). Projektet riksarkivet i Härnösand certifierades i nivå Guld. Certifieringar har status preliminär tills att första årets energidata har verifierats av SGBC. Övriga redovisade byggnader bedöms uppfylla Miljöbyggnads kriterier utifrån bedömning via interngranskning av miljökonsult.

Miljöbyggnadsnivå i tillträdde byggnader ¹	Antal	Andel (%)
Miljöbyggnad Silver (varav certifierade)	7 (0)	44
Miljöbyggnad Guld (varav certifierade)	9 (1)	56
Totalt (varav certifierade)	16 (1)	100

¹⁾ Tre byggnader har undantagits då Miljöbyggnad inte är tillämpligt på dessa.

Energianvändning MWh i den egna organisationen (GRI 302-1)

Den redovisade energin baseras på uppmätta värden och omfattar både fastighets- och hyresgästernas användning, utom där hyresgäster har egna energiavtal. Den inkluderar el, fjärrvärme, biobränsle, elvärme, bioolja, olja och kyla , samt andelen förnybar respektive icke förnybar energi.

Energi från förnybara källor	2025	2024	2023
El	121 126	109 641	102 389
Elvärme ¹	6 584	7 348	6 943
Fjärrvärme förnybar ¹	24 856	36 303	46 419
Pellets ¹	9 646	2 968	3 205
Flis ¹	977	-	-
Bioolja ¹	1 337	872	874
Biogas ¹	1 607	1 681	1 686
Solel	2 306	1 643	770
Kyla	12 630	9 555	10 270
Summa förnybart	181 069	170 011	172 558
Energi från icke förnybara källor	2025	2024	2023
Fjärrvärme icke förnybar ¹	44 896	53 550	47 297
Olja ¹	5	9	6
Summa icke förnybart	44 902	53 559	47 303
Totalt energi	225 970	223 571	219 861
Varav byggenergi ²	2025	2024	2023
El	6 237	3 285	1 804
Fjärrvärme ²	708	44	28

¹⁾ Normalårskorrigerat värde.
²⁾ Byggenergi är inkluderad i el och fjärrvärme förnybar.

Direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser ton CO₂e, Scope 1-2 (GRI 305-1, 305-2, 305-4, 305-5)

Redovisningen omfattar direkta utsläpp från egenproducerad värme, servicefordon, förmånsbilar och köldmedia. Indirekta utsläpp omfattar köpt energi i form av el, fjärrvärme och fjärrkyla. Emissionsfaktorer enligt tabell Beräkningsmetoder och källor (sid 120).

Scope 1 -Direkta utsläpp	2025	Förändring mot föregående år	2024	2023
EGEN-PRODUCERAD VÄRME				
Biogas	0		0	0
Bioolja	14	51%	9	10
Pellets	35	-18%	43	59
Flis	4	-	-	-
Olja	1	-56%	3	2
Summa egenproducerad värme	54	-2%	55	71
Förmåns- och servicebilar	22	-51%	44	55
Köldmedia	50	0%	50	69
Totalt Scope 1	126	-16%	149	195

Scope 2 -Indirekta utsläpp	2025	Förändring mot föregående år	2024	2023
Fjärrvärme förnybar	713	-9%	781	888
Fjärrvärme icke förnybar	1 796	-6%	1 902	1 710
Kyla	0		0	0
El, market based	0		0	0
El, location based	5 900	-23%	7 631	7 126
Totalt Scope 2, market based	2 509	-6%	2 683	2 599
Totalt Scope 2, location based	8 409	-18%	10 315	9 725
Totalt Scope 1+2, market based	2 635	-7%	2 832	
Förändring mot basår ¹		-43%		
Utsläppsintensitet	2025	Förändring mot föregående år	2024	2023
Scope 1 och 2 market based, ton CO ₂ e/MSEK omsättning	0,69	-15%	0,81	0,92

¹⁾ 2018 är basår för bolagets SBTi-mål för Scope 1 och 2 och uppgick till 4 619 ton CO₂e.

Utsläpp i värdekedjan

Utsläpp i värdekedjan (scope 3) redovisas enligt GHG-protokollet vilket är en förändring jämfört med tidigare år. Underlaget bedöms ge en bättre grund för prioriteringar framåt.

Mer än 80 procent av växthusgasutsläppen i scope 3 är kopplade till byggnation, vilket kan hänföras till bolagets pågående tillväxtfas och omfattande projektverksamhet. Inga väsentliga utsläpp av växthusgaser har exkluderats. Emissionsfaktorer enligt tabell Beräkningsmetoder och källor (sid. 120).

Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser ton CO₂e samt intensitet (GRI 305-3, 305-4)

	2025	
Scope 3 ¹ -Övriga indirekta utsläpp	Absoluta utsläpp	Intensitet ²
1. Köpta varor och tjänster	1 319	-
2.1 Kapitalvaror - ROT	4 893	1,29
2.2 Kapitalvaror - Nyproduktion	40 913	10,76
3. Bränsle- och energirelaterade aktiviteter	1 936	-
6. Tjänsteresor	184	-
7. Pendlingsresor	346	-
8. Uppströms hyrda tillgångar	2	-
13. Uthyrd tillgångar	3 354	-
Totalt Scope 3	52 947	

¹⁾ Enligt GHG Protocol Corporate Value Chain Standard. Följande kategorier bedöms ha låg väsentlighet och inkluderas därmed inte i beräkningen: 4.Transport och distribution, 5. Avfallshantering, 9. Transport och distribution, 10. Bearbetning av såld produkt, 11. Användning av såld produkt, 12. Avfallshantering av sålda produkter, 14. Franchise, 15. Investeringar.
²⁾ Intensitet anges som ton CO₂e per mkr omsättning.

Beräkningsmetoder och källor

Växthusgasutsläpp redovisas i ton CO₂-ekvivalenter (CO₂e) och omfattar koldioxid (CO₂), metan (CH₄), lustgas (N₂o) samt vid förekomst flourerande växthusgaser (HFC). Omräkning till CO₂e sker enligt emissionsfaktorer från respektive angiven källa i tabellen.

Scope	Aktivitet	Aktivitetsdata	Omvandlingsfaktor källa
Scope 1	Egenproducerad värme: biogas, bioolja, pellets, olja	Intern statistik över producerad energi	Kraftringen; Energiföretagen (miljövärdering av fjärrvärme) 2024
Scope 1	Förmåns- och servicebilar	Körsträckor från reseregistrering	GHG Protocol; Naturvårdsverket 2024
Scope 1	Köldmedia	Läcksökning och anläggningsrapportering	alltomfgas.se / koldmedietabell
Scope 2	Fjärrvärme - förnybar	Leverantörsdata och energiuppföljning	Leverantörsspecifika faktorer: Energiföretagen (miljövärdering av fjärrvärme) 2024
Scope 2	Fjärrvärme - icke förnybar	Leverantörsdata och energiuppföljning	Leverantörsspecifika faktorer: Energiföretagen (miljövärdering av fjärrvärme) 2024
Scope 2	El - market based	Leverantörsdata och energiuppföljning	Leverantörsspecifika emissionsfaktorer: Vattenfall
Scope 2	El - location based	Leverantörsdata och energiuppföljning	IVL-rapport Nr B11004, 2025: Användningsmix 3-års medel
Scope 3	1. Inköpta varor och tjänster - drift & underhåll	Ekonomiska kostnader för drift, skötsel och underhåll	Klimatdata (SPEND) från Upphandlingmyndigheten
Scope 3	2.1 Kapitalvaror - ROT	Investeringsbelopp per transaktionskategori	Klimatdata (SPEND) från Upphandlingmyndigheten
Scope 3	2.2 Kapitalvaror - Nybyggnation	BTA per byggnadstyp enligt SPF:s klimatsammanställningar	Specifika klimatfaktorer för färdigställd byggnad. Klimatpåverkan från BD 2-6 har beräknats specifikt medan BD 1, 7 och 8 har beräknats med schablon.
Scope 3	3. Bränsle- och energirelaterade aktiviteter	Leverantörsdata och energiuppföljning	Kraftringen - biogas Energiföretagen (miljövärdering av fjärrvärme) 2024 - bioolja, fjärrvärme, olja, pellets Vattenfall - el, elvärme, fjärrkyla
Scope 3	6. Tjänsteresor - flyg, tåg, taxi, hyrbil, privat bil, hotell	Rapporterade resor leverantör samt intern resedata	Hotell: Klimatsmart semester Hyrbil: underlag från hyrilsbolagens beräknade utsläpp Flyg: DEFRA, inkl RFI-uppräkning. Egen bil: Handbok för vägtrafikens luftföroreningar (HBEFA, Trafikverket) Tåg: Klimatsmart semester
Scope 3	7. Pendlingsresor	Pendlingsenkät till SPF:s medarbetare 2024	Handbok för vägtrafikens luftföroreningar (HBEFA, Trafikverket).
Scope 3	8. Uppströms hyrda tillgångar - kontorslokaler	Area enligt hyresavtal, schablon för fastighetsel	Jernkontorets energihandbok (kWh/m ²); Boverkets klimatdatabas
Scope 3	13. Uthyrda tillgångar - hyresgästers energianvändning	Energiuppföljning	Energileverantör: Vattenfall
Scope 3	13. Uthyrda tillgångar - hyresgästers avfall	Uppskattat antal personer baserat på kundernas verksamhet samt Avfall sveriges statistik på avfallsmängder.	IVL:s vägledning för Scope 3 - bostadsföretag
Scope 3	13. Uthyrda tillgångar - hyresgästers transporter	Uppskattade transporter och pendling baserat på kundernas verksamhet	Handbok för vägtrafikens luftföroreningar (HBEFA, Trafikverket).



RESURSANVÄNDNING OCH
CIRKULÄR EKONOMI

Områdets förhållande till strategi och affärsmodell

Bygg- och fastighetssektorn står för en betydande andel av Sveriges totala resursanvändning och avfalls-mängder. Som byggherre och fastighetsägare påverkar Specialfastigheter resursflöden genom val av material, byggmetoder, transporter och underhåll. Bolaget har därmed stora möjligheter att minska resursåtgången och bidra till en mer cirkulär ekonomi.

Effektiv resursanvändning är ett sätt att uppnå mål i affärsstrategin. Genom att optimera användningen av material och energi kan bolaget minska både kostnader och klimatpåverkan, samtidigt som hållbarhetskraven från ägare och kunder möts. På längre sikt kan mer cirkulära flöden stärka försörjningstryggheten i bygg-projekten genom minskad sårbarhet för variationer i materialpriser och materialtillgång.

Påverkan, risker och möjligheter

Den största faktiska påverkan uppstår i bygg- och anläggningsskedet, där stora mängder jungfruliga material används och avfall genereras. Påverkan finns även i förvaltningsskedet genom drift, underhåll och renovering samt i avvecklingsskedet.

De viktigaste riskerna rör tillgång till material, avfallshantering och bristande spårbarhet i material-flöden. Risker kan även uppstå i leverantörskedjan, till exempel vid inköp av material med höga klimat- eller miljörisker.

Möjligheterna ligger i att öka återbruket av bygg-material, utveckla cirkulära byggsystem och integrera livscykelperspektivet i hela värdekedjan. Genom sam-

verkan med leverantörer och branschinitiativ kan Special-fastigheter påverka utvecklingen mot standardiserade återbrukssystem och hållbara materialval.

Styrning och åtgärder inom området

Inom bolaget samverkar EU-regler och nationell lag-stiftning med interna styrmedel. Specialfastigheter deltar även i branschinitiativ som syftar till att utveckla återbruksmarknaden och cirkulära byggprocesser. Fokus på resurseffektivitet genom optimering av ytor, material och energi bidrar till minskad resursanvänd-ning och avfallsgenerering, samtidigt som det ger eko-nomiska besparingar. Krav på regelefterlevnad och kor-rekt avfallshantering regleras i avtal med entrepernrör. Arbete med att ytterligare formalisera och dokumentera uppföljningsprocessen pågår.

I tidiga skeden tas hänsyn till flexibilitet, demonter-barhet, klimatpåverkan och användning av återvunnet material. Där det är lämpligt väljs bolagets modulära bygglösningar som minskar avfall och innehåller en hög andel förnybara material. Inför rivning och demontering utvärderas möjligheterna till återbruk.

Kravställning sker genom ramverket Miljöbyggnad för att främja återbruk och premiera att användande av byggvaror innehållande återvunnen materialandel. Kriterier innebär vid nyproduktion på byggnadsnivå att minst tre byggprodukter ska innehålla minst 20 % vikt-procent återvunnet eller att minst en byggprodukt ska vara återbrukad.

Övergripande mål

Specialfastigheters långsiktiga mål är att minska mäng-den avfall och bidra till ett mer cirkulärt byggande.

Delmål:

- Sorteringsgrad för materialåtervinning > 80%
- Avfall till deponi maximalt 5 procent

Resultat och analys

Årets redovisning av avfall från byggprojekt visar att de uppsatta målen nås. Av totalt 3 742 ton rapporterat avfall har 48 ton skickats till deponi och 3 694 ton styrts bort från deponi genom materialåtervinning och energi-återvinning. Av den totala avfallsmängden utgör 51 ton farligt avfall och 3 691 ton icke-farligt avfall. Redovis-ningen baseras på entreprenörernas rapportering per övergripande behandlingskategori (återvinning, bränn-bart/energiåtervinning, blandat, deponi och farligt avfall). På projektnivå finns mer detaljerad avfallsinforma-tion i enlighet med kontraktskrav. Uppgifterna omfattar projekt motsvarande 77 procent av de totala byggkost-naderna och metodiken är under fortsatt utveckling för att möjliggöra mer detaljerad rapportering framöver. Av årets redovisning framgår inte om det finns någon förberedelse för återbruk och materialåtervinning eller hur avfallet fördelas mellan förbränning med respektive utan energiåtervinning. Det framgår inte heller hur olika bortskaffandeoperationer hanteras, hur behandling sker onsite respektive offsite eller någon fullständig uppdel-ning av avfallet per materialslag.

Avfall i byggprojekt
(GRI 306-1, 306-2, 306-3, 306-4, 306-5)

Avfall i byggprojekt ¹ , ton	2025
Återvinning	2 958
Brännbart	605
Blandat	79
Deponi	48
Farligt avfall	51
Totalt	3 742
Sorteringsgrad för materialåtervining	80 %
Avfall till deponi	1 %

¹⁾ Avfallsdata från projekt som sammanslaget utgör 77 % av totala byggkostnader.



BIOLOGISK MÅNGFALD OCH EKOSYSTEM

Områdets förhållande till strategi och affärsmodell

Specialfastigheter påverkar biologisk mångfald främst genom ändrad markanvändning vid nybyggnation samt genom förvaltning av befintliga fastigheter.

Arbetet med biologisk mångfald utgår från ägarpolicyens skrivelse att Kunming-Montreal-ramverket ska vara vägledande, och bidrar till att uppfylla de svenska miljökvalitetsmålen samt FN:s globala mål för ekosystem och biologisk mångfald.

Påverkan, risker och möjligheter

Den största negativa påverkan på biologisk mångfald och ekosystem uppstår vid nyexploatering där naturmark tas i anspråk. Indirekt påverkan kan även uppstå genom leverantörsledet, till exempel i skogsbruk till träråvara eller markberedning. Samtidigt finns betydande möjligheter att skapa positiva effekter genom medveten projektering, återställning och aktiv förvaltning. Bolagets omfattande arbete med att naturinventerade fastigheter ger ökade möjligheter för bevarad eller stärkt biologisk mångfald.

Styrning och åtgärder inom området

Hållbarhetspolicy och tillhörande riktlinjer anger att naturvärden ska bevaras och stärkas där det är möjligt, samt att bolaget ska undvika, minimera och vid behov kompensera för negativ påverkan i enlighet med skadelindringshierarkin (Naturvårdsverket, 2016). För att säkerställa att frågan beaktas i tidiga skeden är biologisk mångfald en kontrollpunkt i beslutsunderlaget inför förstudier.

I alla nybyggnadsprojekt bedöms ekosystemtjänster och grönytefaktor beräknas. Vid större nybyggnationer genomförs även naturvärdesinventeringar. Resultaten ligger till grund för naturvårdsplaner och insatser för att stärka den biologiska mångfalden och åtgärderna omfattar främst reglerande, stödjande och kulturella ekosystemtjänster såsom regnbäddar, vegetationsytor, fördröjningsmagasin och återskapande av naturmark. Förvaltningsrutiner säkerställer att anläggningarnas standard bibehålls och att skapade ekosystemtjänster fungerar över tid.

Under de senaste åren har bolaget bland annat arbetat med plantering av ängsvegetation, uppförande av fågelholkar, skapande av sandbäddar för pollinatörer och bevarande av äldre träd.

I entreprenadupphandlingar ställs krav på miljöprogram och kartläggning av miljörisker, inklusive bedömning av påverkan på biologisk mångfald och hur dessa risker ska hanteras.

Övergripande mål

Specialfastigheters långsiktiga mål är nettopositiv påverkan på biologisk mångfald till 2040.

Delmål:

- 100% aktuella naturvärdesinventeringar av fastigheterna med naturmark

Resultat och analys

Fastigheter med betydande grönytor och naturvärde, (cityfastigheter och fastigheter utan naturmark är exkluderade) har genomgått naturvärdesinventering. Resultatet visar att det finns flertalet ytor med hög biologisk mångfald i naturvärdesklass 2–3, dock ingen klass 1. Dessa ytor utgör 48 procent av den inventerade

markarealen. Informationen är ett viktigt underlag vid beslut om ändrad markanvändning eller behov av kompensationsåtgärder.

Naturvärdesinventeringarna ger en ögonblicksbild av flora och fauna på fastigheten, beroende på årstid och observerbara arter som fåglar, insekter, svampar och växter. Inventeringarna leder till skötselplaner som ska följas i fastighetsförvaltningen. Om hotade eller rödlisade arter identifieras enligt Internationella naturvårdsunionens (IUCN) klassificering, rapporteras dessa till Artportalen vid SLU.

Naturvärdesinventeringar och naturvärdesklass 1-3

	Antal ²	Yta ³ (Ha)	Andel av total
Fastigheter med naturvärdesinventering ¹	46	493	100 %
Fastigheter med hög biologisk mångfald (NV klass 1-3)	31	235	48 %

¹⁾ Cityfastigheter och fastigheter utan naturmark är exkluderade.
²⁾ Antal vid årets slut. Tio fastigheter med NVI har sålts under 2025.
³⁾ Två fastigheter är undantagna i arealberäkningarna, då yta per naturvärdesklass inte framgår av dessa NVI:er.

Biologisk mångfald (GRI 101-5)

Naturvärdesklass ¹	Definition av biologisk mångfald	Typ av mark ²	Area (Ha)
Klass 1	Mycket stor särskild betydelse (högsta naturvärde)	Områden med mycket goda livsmiljöer för naturvårdsarter och nästan alltid med inslag av rödlistade och hotade arter. Har särskild betydelse för biologisk mångfald på nationell eller global nivå.	0
Klass 2	Stor särskild betydelse (högt naturvärde)	Områden med höga naturvärden och goda livsmiljöer för naturvårdsarter, ofta med inslag av rödlistade arter. Har särskild betydelse för biologisk mångfald på regional eller nationell nivå.	44
Klass 3	Påtaglig särskild betydelse (påtagligt naturvärde)	Områden som ofta innehåller livsmiljöer för naturvårdsarter. Den sam-lade arealen har betydelse för att bevara biologisk mångfald i Sverige, och enskilda områden kan lokalt vara särskilt viktiga i påverkade land-skap.	191
Klass 4	Viss särskild betydelse (visst naturvärde)	Områden som kan innehålla livsmiljöer för naturvårdsarter. Har viss betydelse för biologisk mångfald i Sverige och kan lokalt vara viktiga där landskapet i övrigt är starkt påverkat.	164
Klass 5	Allmän betydelse	Områden som i nuvarande tillstånd varken har tydligt positiv eller negativ betydelse för biologisk mångfald. Innehåller livsmiljöer för vanliga arter men kan lokalt bidra till biologisk mångfald i påverkade landskap.	27
Klass 6	Saknar uppenbar betydelse	Områden som exempelvis består av hårt skötta gräsytor, odlad monokultur eller andra ytor som domineras av ett fåtal arter med låg variation, och som därmed inte bidrar till biologisk mångfald.	41
Klass 7	Uppenbart negativ betydelse	Områden med uppenbar negativ betydelse för biologisk mångfald, såsom bebyggelse, anläggningar och hårdgjorda ytor med ingen eller mycket begränsad vegetation.	26

¹⁾ NVI:er har genomförts innan den nya standarden SS 199000:2023 och saknar därmed naturvärdesklass 5-7.
²⁾ Förenklad tolkning utifrån SS 199000:2023 s.59

Social information



Områdets förhållande till affärsstrategi

Medarbetarna är avgörande för att Specialfastigheter ska nå sina strategiska mål. Bolaget ställer höga krav på säkerhet, kompetens och integritet, vilket kräver en stark kultur, ett tydligt ledarskap och en god arbetsmiljö. En trygg och inkluderande arbetsplats är en förutsättning för att attrahera, utveckla och behålla kompetens.

Påverkan, risker och möjligheter

Specialfastigheter påverkar medarbetarnas arbetsmiljö genom att säkerställa en trygg, inkluderande och utvecklande arbetsplats. Påverkan omfattar både den psykosociala och fysiska arbetsmiljön samt jämlika villkor. Risker rör främst ohälsa och svårigheter att attrahera och behålla kompetens inom kritiska funktioner. Det finns också arbetsmiljöutmaningar vid arbete i säkerhetsklassade miljöer. Den arbetsrelaterade ohälsan avser i huvudsak stressrelaterade besvär. Samtidigt skapar ett systematiskt arbetsmiljöarbete, en stark kultur präglad av ansvar och utveckling samt satsningar på kompetensförsörjning, jämställdhet och mångfald betydande möjligheter att stärka trivsel, prestation och bolagets attraktionskraft som arbetsgivare.

Styrning och åtgärder inom området

Arbetet med medarbetarfrågor styrs övergripande av hållbarhetspolicyn och tillhörande dokument såsom uppförandekod och likabehandlingsplan. Arbetsmiljöarbetet bedrivs systematiskt genom årliga riskbedömningar, handlingsplaner och uppföljning. Vd har det övergripande ansvaret, medan HR samordnar

och stödjer cheferna i deras arbetsmiljöansvar. En arbetsmiljökommitté med representanter från ledning och medarbetare genomför riskanalyser och följer upp arbetsmiljöfrågor. Arbetsmiljökommittén har möte minst en gång var tredje månad och som stöd i det operativa arbetet finns en riktlinje för systematiskt arbetsmiljöarbete med tillhörande instruktioner och checklistor. Samtliga chefer och arbetsmiljöombud erbjuder regelbundna utbildningar för att säkerställa att arbetsmiljöarbetet håller en hög kvalitet och att företaget har erforderlig kompetens internt.

Varje år genomförs en medarbetarundersökning för att fånga upp hur våra medarbetare upplever sin arbets-situation. Sjukfrånvaro, arbetsskador och utbildningsinsatser följs upp löpande. När det gäller kompetens har fokus legat på ledarskapsutveckling och ökad intern rörlighet för att möta framtida behov. Det hälsofrämjande arbetet omfattar bland annat introduktionsprogram, uppföljningssamtal och årliga hälsoutmaningar. Specialfastigheter har inte varit föremål för några rättsliga ärenden eller domar gällande överträdelser av mänskliga rättigheter eller arbetstagares rättigheter.

Övergripande mål

Specialfastigheters långsiktiga mål är att vara en föredömlig arbetsgivare som skapar goda förutsättningar för medarbetarna att prestera över tid.

Delmål:

- Employee Net Promoter Score (eNPS) ska vara minst 24

Resultat och analys

Medarbetarundersökningen visar ett eNPS-resultat på 18. Utfallet är tre procentenheter lägre än målsättningen och föregående års resultat (24), men ligger inom inter-

vallet 0-20 som enligt metodens klassificering bedöms som bra. Resultatet följs upp genom fördjupade analyser inom det systematiska arbetsmiljöarbetet.

➔ Medarbetare

Antalet medarbetare uppgick per den 31 december 2025 till 324 (298). Ökningen beror på att organisationen har anpassats till en växande fastighetsportfölj. Samtliga uppgifter i redovisningen baseras på data från bolagets lönesystem och utgår från antalet anställda den 31 december 2025.

Specialfastigheter anlitar konsulter som arbetar under

vår ledning. Majoriteten återfinns inom projektutveckling. Omfattningen varierar över tid beroende på projektens storlek, komplexitet och kompetensbehov. På grund av osäker statistik ingår gruppen inte i årets rapportering. Medarbetarnas trivsel och engagemang mäts i den årliga medarbetarundersökningen.

Kollektivavtal och social dialog (GRI 2-30)

Samtliga medarbetare omfattas av ett svenskt kollektivavtal. Specialfastigheter tillhör arbetsgivarorganisationen Almega och går under tjänstemannaavtalet Fastigheter.

Anställda (GRI 2-7)

Anställningstyp	2025			2024			2023		
	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män
Heltidsanställda	322	113	209	297	108	189	258	89	169
Deltidsanställda	2	2	0	1	1	0	0	0	0
Anställningsform									
Tillvidareanställda	319	111	208	295	106	189	252	86	166
Visstidanställda	5	4	1	3	3	0	6	3	3
Timanställda och behovsanställda	0	0	0	0	0	0	-	-	-
Anställda per enhet och kön									
Affärsutveckling	20	10	10	20	10	10	18	10	8
Fastighetsförvaltning	117	13	104	114	11	103	108	10	98
Projektutveckling	66	22	44	50	21	29	41	13	28
Verksamhetsstöd	121	70	51	114	67	47	91	56	35
Totalt antal anställda	324	115	209	298	109	189	258	89	169
Procent	100%	35%	65%	100%	37%	63%	100%	34%	66%

Nyanställningar och personalomsättning (GRI 401-1)

	2025			2024			2023		
Nyanställda under året	Antal	Andel kvinnor	Andel Män	Antal	Andel kvinnor	Andel Män	Antal	Andel kvinnor	Andel Män
Under 30 år	3	33%	67%	5	80%	20%	6	83%	17%
30 - 50 år	22	36%	64%	44	43%	57%	54	54%	46%
Över 50 år	20	10%	90%	14	43%	57%	22	36%	64%
Totalt antal nyanställda	45	24%	76%	63	46%	54%	82	51%	49%
Andel nyanställningar av totalt antal anställda	14%	3%	11%	21%	10%	11%	32%	16%	16%
Personer som slutat under året									
Under 30 år	4	75%	25%	0	0%	0%	1	0%	100%
30 - 50 år	5	40%	60%	8	63%	37%	10	40%	60%
Över 50 år	12	17%	83%	14	29%	71%	18	39%	61%
Totalt antal personer som slutat	21	33%	67%	22	41%	59%	29	38%	62%
Andel anställda som slutat under året av medelantal anställda	7%	33%	67%	8%	41%	59%	12%	38%	62%
Andel som slutat på egen begäran	90%	26%	74%	95%	43%	57%	93%	59%	41%
Totalt antal anställda	324	115	209	298	109	189	258	89	169

Löneförhållande mellan högst betald och medianlön (GRI 2-21)

För rapporteringsåret 2025 uppgick förhållandet mellan den högst betalda anställda (vd) och medarbetarnas medianlön till 6,5 gånger. Motsvarande kvot för föregående år var 5,5 gånger.

Löneförhållande mellan högst betald och medianlön	2025	2024	2023
Total ersättning till högst betald, vd (Mkr)	4,4	3,9	3,4
Median årlig total ersättning för alla anställda exkl. vd (Mkr)	0,7	0,7	0,6
Förhållande mellan högst betald och median exkl. vd	6,5	5,5	5,5

Föräldraledighet (GRI 401-3)

Specialfastigheters likabehandlingsplan syftar till att skapa förutsättningar för balans mellan arbete och privatliv. Uttag av föräldraledighet följs upp som en del av arbetet med jämställdhet och likabehandling. Bola-

get uppmuntrar alla medarbetare att ta del av ledigheten och möjliggör flexibel återgång i arbete. Rapporteringen omfattar samtliga anställda oavsett hel- eller deltidsföräldraledighet

	2025				
	Totalt antal	Varav kvinnor	Andel kvinnor	Varav män	Andel män
Medarbetare berättigade till föräldraledighet	324	115	35 %	209	65 %
Medarbetare som tagit ut föräldraledighet under året	67	29	43 %	38	57 %
Medarbetare kvar i tjänst efter föräldraledighet under året	66	29	44 %	37	56 %
Medarbetare som återgått i arbete efter föräldraledighet och som fortfarande är anställda 12 månader efter sin återgång	51	22	43 %	29	57 %
Frekvens för återgång till arbetet efter föräldraledighet (Return to work rate) ¹	-	-	100,0 %	-	97,4 %
Frekvens för kvarvarande anställning för medarbetare som tagit föräldraledigt ²	-	-	100,0 %	-	93,5 %

¹⁾ Antal som återgått i arbete efter föräldraledighet delat med antal som skulle ha återgått i arbete efter föräldraledighet.
²⁾ Antal som återgått i arbete efter föräldraledighet och som fortfarande är anställda 12 månader efter återgång, delat med totalt antal som återgått i arbete från föräldraledighet under föregående år.

Mångfald och jämställdhet

Medarbetarna ska känna sig respekterade, trivas i sitt arbete och ha samma rättigheter och möjligheter att påverka sin arbetssituation. Årets resultat visar en positiv utveckling avseende könslönegapet, där en utjämning har skett, medan fördelningen mellan könen i stort sett är oförändrad.

Löneskillnader mellan anställningskategori och kön (GRI 405-2)

Specialfastigheter följer upp löneutvecklingen årligen för att säkerställa lika lön för arbete av lika värde. Bola-get arbetar aktivt med lönekartläggning och kompetensbaserad lönesättning för att minimera skillnader. Under rapporteringsåret uppgick det genomsnittliga

könslönegapet till -1,5 procent, vilket innebär att männens genomsnittliga månadslön motsvarade 98,5 procent av kvinnornas. Skillnaden förklaras främst av fördelningen mellan befattningar och yrkes-grupper, snarare än lönesättning inom samma roll.

Genomsnittlig årlig lön per könsgroup och anställningskategori (Mkr)	2025				2024				2023			
	Baslön		Total ersättning		Baslön		Total ersättning		Baslön		Total ersättning	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Företagsledning	1,9	1,9	1,9	1,9	1,8	1,7	1,8	1,7	1,7	1,6	1,7	1,6
Anställda i chefsposition ¹	1,0	0,9	1,0	1,0	1,1	0,8	1,1	0,8	0,9	0,8	0,9	0,8
Övriga anställda	0,7	0,7	0,7	0,7	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6
Totalt antal anställda	3,6	3,5	3,6	3,5	3,5	3,1	3,6	3,1	3,1	3,0	3,2	3,0

¹⁾ Exklusive företagsledningen

	2025	2024	2023
Könslöneglapp	-1,5 %	-13,2 %	-4,4 %

Mångfald och jämställdhet (GRI 405-1)

	2025				2024				2023			
Sammansättning av företaget	Antal kvinnor	Andel kvinnor	Antal män	Andel män	Antal kvinnor	Andel kvinnor	Antal män	Andel män	Antal kvinnor	Andel kvinnor	Antal män	Andel män
Styrelse ¹												
Under 30 år	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
30-50 år	0	0%	1	20%	1	14%	0	0%	2	33%	0	0%
Över 50 år	7	100%	4	80%	6	86%	5	100%	4	67%	6	100%
Totalt	7	58%	5	42%	7	58%	5	42%	6	50%	6	50%
Företagsledning												
Under 30 år	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
30-50 år	5	62%	1	50%	5	56%	1	100%	4	67%	0	0%
Över 50 år	3	38%	1	50%	4	44%	0	0%	2	33%	1	100%
Totalt	8	80%	2	20%	9	90%	1	10%	6	86%	1	14%
Antal i chefsposition ²												
Under 30 år	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
30-50 år	9	75%	6	30%	8	80%	8	42%	7	70%	8	47%
Över 50 år	3	25%	14	70%	2	20%	11	58%	3	30%	9	53%
Totalt	12	38%	20	62%	10	34%	19	66%	10	37%	17	63%
Övriga anställda												
Under 30 år	8	8%	3	2%	9	10%	4	2%	7	9%	4	3%
30-50 år	56	59%	107	57%	55	61%	101	60%	45	62%	84	55%
Över 50 år	31	33%	77	41%	26	29%	64	38%	21	29%	63	42%
Totalt	95	34%	187	66%	90	35%	169	65%	73	33%	151	67%
Totalt antal anställda	115		209		109		189		89		169	

¹⁾ Arbetstagarrepresentanter ingår i statistiken

²⁾ Exklusive företagsledningen

➔ Kompetensutveckling och utbildning

Specialfastigheter erbjuder kontinuerlig kompetensutveckling för alla medarbetare genom interna och externa utbildningar, digitala kurser samt ledarskaps- och specialistprogram. Utvecklingsbehov identifieras i årliga medarbetarsamtal och kopplas till verksamhetens mål. Syftet är att säkerställa en hållbar

kompetensförsörjning och stärka medarbetarnas anställbarhet över tid. Under 2025 genomförde Specialfastigheters medarbetare i genomsnitt 25 utbildningstimmar per person. Utbildningarna omfattade allt från arbetsmiljö i byggprojekt, brandskydd för drifttekniker till antikorruption.

Utbildning (GRI 404-1)

	2025					
	Per kön		Per kategori			
	Kvinnor	Män	Företagsledningen	Anställda i chefsposition ¹	Övriga medarbetare	
Utbildningstimmar per anställd och år						
Antal utbildningstimmar under året	2 797	5 207	227	600	7 177	
Antal anställda	115	209	10	32	282	
Genomsnittliga antal utbildningstimmar	24	25	23	19	25	

¹⁾ Exklusive företagsledningen

➔ Arbetsmiljö

Specialfastigheter bedriver ett systematiskt och förebyggande arbetsmiljöarbete som omfattar medarbetare och personer som arbetar under bolagets ledning. Specialfastigheter använder sig av företagshälsovården vid behov och genomför hälso- och arbetsmiljöundersökningar. Utöver försäkringar enligt kollektivavtal har medarbetarna även sjukvårdsförsäkring, friskvårdsbi-

drag samt ett medicin- och sjukvårdsbidrag.

Ingen arbetsrelaterad sjukdom eller arbetsolyckor med frånvaro har rapporterats till Arbetsmiljöverket. För sjukfrånvaro se även sida 78.

Diskriminering kan rapporteras i Specialfastigheters incidentrapporteringssystem. Inga sådana ärenden har inkommit under året.

Arbetsrelaterade skador och ohälsa (GRI 403-9, 403-10)

Arbetsrelaterade skador och ohälsa egen personal ¹	2025		2024		2023	
	Antal	Frekvens ²	Antal	Frekvens ²	Antal	Frekvens ²
Arbetsrelaterade dödsolyckor	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Allvarliga arbetsrelaterade skador	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Arbetsskador	0	0,0	1	2,1	0	0,0
Arbetsskador med frånvaro	0	0,0	1	2,1	0	0,0
Arbetsolyckor med frånvaro över 6 mån	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Arbetsrelaterad sjukfrånvaro	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Total sjukfrånvaro i % av arbetad tid ³	1,7 %	-	1,7 %	-	2,1 %	-
Kvinnor	2,6 %	-	2,1 %	-	2,2 %	-
Män	1,1 %	-	1,6 %	-	2,1 %	-

¹⁾ Antal enligt inrapporterad data till Arbetsmiljöverket under året.
²⁾ Olycksfallsfrekvensen anger antal olyckor per en miljon arbetade timmar. Antalet arbetade timmar uppgick 2025 till 525 760.
³⁾ Data från lönesystem.

ARBETSTAGARE
I VÄRDEKEDJAN

Områdets förhållande
till affärsstrategi

Som byggherre och långsiktig fastighetsägare påverkar Specialfastigheter arbetsförhållanden hos många aktörer. Hälsa och säkerhet i byggprojekt är ett riskområde, medan det längre uti leverantörskedjan finns risker kopplat till arbetsmiljö och mänskliga rättigheter hos materialtillverkare.

Bolaget har både ansvar och möjlighet att arbeta för bättre arbetsvillkor i leverantörskedjan. Ett systematiskt arbete med tillbörlig aktsamhet stärker förtroendet hos kunder, ägare och samhället, samtidigt som det minskar risker för avbrott, rättsliga påföljder och varumärkes-skador. Möjligheterna ligger i att genom samverkan, dialog och uppföljning bidra till ordning och reda i bygg- och fastighetssektorn och till en trygg arbets-miljö i hela leverantörskedjan.

Påverkan, risker och möjligheter

Den största negativa påverkan gäller arbetsmiljörisker i byggprojekten där det finns arbetsmoment som utgör risk för fall från höjd, belastningsskador och olyckor vid användning av verktyg.

Byggarbetsplatser är komplexa miljöer där många aktörer verkar samtidigt, vilket ställer höga krav på sam-ordning och ansvar. En annan betydande risk är kopp-lad till arbetslivskriminalitet inom byggbranschen, där osunda arbetsvillkor, bristande löner och oseriösa under-entreprenörer kan förekomma.

Ytterligare risker finns hos leverantörer utanför Sve-rige, särskilt vid tillverkning och inköp av byggmaterial

och teknisk utrustning, där sociala villkor och säkerhets-standarder kan variera.

De främsta möjligheterna ligger i att driva utveck-lingen mot säkrare arbetsplatser och ökad transparens i leverantörsledet. Genom tydliga krav, uppföljning och dialog kan bolaget bidra till att höja standarden i hela branschen. Påverkan uppstår främst i den uppströms delen av värdekedjan, hos entreprenörer och leverantö-rer, men även i projektens genomförandefas där bola-get har ett direkt beställaransvar.

Styrning och åtgärder inom området

Specialfastigheter ställer krav på att alla leverantörer följer bolagets uppförandekod. I upphandlingsskedet görs bedömningar utifrån hållbarhetsrisker. Dessa visar om ytterligare krav på arbetsrättsliga villkor, arbetsmiljö eller jämställdhet är nödvändiga. Avtal innehåller klau-suler om rätten till revision och möjlighet att avbryta samarbeten vid allvarliga avvikelser.

I byggskedet arbetar bolaget förebyggande genom tydliga krav på arbetsmiljöplaner, riskgenomgångar och kontinuerliga skyddsronder. Hälsa och säkerhet följs upp på byggmöten och eventuella brister leder till omedelbara åtgärder och erfarenhetsåterföring. Special-fastighet är fortsatt en aktiv medlem i Håll nollan - Sam-verkan för noll olyckor i byggbranschen.

Arbetet mot arbetslivskriminalitet har stärkts genom samverkan med branschinitiativ och myndigheter. Under året blev Specialfastigheter medlem i Rättvist Byggande – en samverkansorganisation som genom kontroller på arbetsplatser förebygger och motverkar kriminalitet och osund konkurrens i entreprenad-projekt. Under året har avtalen med entreprenörerna skärpts och Rättvist Byggandes första kontroller plane-ras till 2026.

Övergripande mål

Specialfastigheters mål är att vara föredömlig som bygg-herre genom att jobba för att säkra upp leverantörs-kedjor och verka för att minska skaderiskerna på bygg-arbetsplatserna.

Resultat och analys

Arbetet med att förebygga olyckor och minska arbets-miljörisker har fortsatt genom systematiska krav på arbetsmiljöplanering och uppföljning i byggprojekten. Insatser mot arbetslivskriminalitet har stärkts genom skärpta avtalskrav och medlemskap i Rättvist Byggande, med planerade kontroller från 2026.

Hälsa och säkerhet i byggprojekt

Insamling av statistik avseende arbetsskador med från-varo har påbörjats, vilket bedöms ge en bättre grund för framtida utveckling och prioriteringar i det förebyg-gande arbetsmiljöarbetet. En viss minskning av arbets-skador kan noteras jämfört med föregående år. Utfallet avseende arbetsrelaterade dödsfall är oförändrat, och inga sådana har inträffat.

Arbetsrelaterade skador (GRI 403-9)

	2025	2024	2023
Entreprenörer i byggprojekt ¹	Antal	Antal	Antal
Arbetsrelaterade dödsolyckor	0	0	0
Arbetsskador ²	116	131	135
Arbetsskador med frånvaro ³	37	-	-

¹) Data från de sex största byggentreprenörerna, vilka sammanslaget utgör 98% av totala byggkostnader.
²) Antal arbetsskador för 2024 - 2023 motsvarar rapporterade olyckor i ÅHR 2024.
³) Första året för arbetsskador med frånvaro varför jämförelsedata saknas.

Uppförandekod för leverantörer

Specialfastigheter har under året tagit fram en upp-daterad uppförandekod för leverantörer, som tillämpas i upphandling och avtal. Sedan införandet är kravet att koden ska ingå i samtliga upphandlingar. Leverantörs-dialoger och kompletterande uppföljningar genomförs utifrån riskbedömningar.

Granskning av leverantörer (GRI 308-1, 414-1)

	2025	2024	2023
Antal genomförda på-plats-revisioner gentemot upp-förandekod	0	0	0
Antal externa arbetsplats-kontroller genomförda av Rättvist Byggande	0	0	3
Andel nya avtal där upp-förandekoden är avtalsvillkor	94%	29%	45%

Styrningsinformation



ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

Områdets förhållande till affärsstrategi

Ett etiskt och transparent agerande är en förutsättning för förtroendet för Specialfastigheter som statligt ägt bolag. Bolagets verksamhet bedrivs i säkerhetsklassade miljöer och omfattar upphandlingar av stora värden, vilket medför ett särskilt ansvar att förebygga korruption, mutor och intressekonflikter.

Affärsetik och antikorruption är därför en central del av bolagets strategi för långsiktigt värdeskapande. Genom en kultur präglad av öppenhet, ansvar och integritet säkerställs att beslut fattas på objektiva grunder och att resurser används effektivt. Transparens gentemot ägare, kunder och samhället bidrar till tillit, hållbara affärer och god samhällsnytta.

Påverkan, risker och möjligheter

Den största potentiella påverkan rör risken för korruption, mutor eller bristande efterlevnad av upphandlingsregler och affärsetiska riktlinjer. Risken bedöms som störst i upphandlingar samt i projektgenomförande och förvaltning där beslut om leverantörer och avtal tas löpande. Andra risker gäller hantering av känslig information och intressekonflikter.

Möjligheterna finns i att fortsätta bygga en stark etisk företagskultur och att använda digitala system och riskanalyser för ökad transparens och uppföljning.

Styrning och åtgärder inom området

I arbetet med affärsetik och antikorruption kombineras interna styrmedel med externa krav, såsom lagstiftning och internationella ramverk. Styrningen bygger på sta-

tens ägarpolicy och linjerar med OECD:s riktlinjer för multinationella företag, principerna i FN Global Compact, FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter samt ILO:s kärnkonventioner. Internt är hållbarhetspolicyn det överordnade styrdokumentet, men även uppförandekod för anställda och leverantörer är viktiga styrinstrument (finns tillgängliga på bolagets externa hemsida).

Samtliga medarbetare omfattas av uppförandekoden och ska genomgå utbildning i etik och antikorruption. Chefer ansvarar för att policyerna efterlevs inom sina områden. Upphandlingar ska ske enligt lagen om offentlig upphandling (LOU), med dokumenterade processer och kontroll av jäv, gåvor och representation.

Bolaget arbetar för att identifiera, förebygga och hantera risker kopplade till oetiskt agerande. Processen omfattar riskanalys, förebyggande åtgärder, uppföljning och rapportering.

Övergripande mål

Specialfastigheters långsiktiga mål är en verksamhet fri från korruption och mutor.

Delmål:

- Inga rättsfall av korruption och mutor

Resultat och analys

Bolaget har stärkt arbetet med affärsetik och antikorruption genom utbildningsinsatser och förtydligade styrande dokument. Inga rättsfall kopplat till korruption eller mutor har förekommit.

Etik och antikorruption

Med anledning av den ökade projektvolymen har Specialfastigheter växlat upp antikorrupsionsarbetet. Bolagets

riskanalys har gett bra underlag till årets arbete med att förbättra det förebyggande arbetet samt förtydliga interna styrande dokument och processer. Under året har samtliga chefer genomgått utbildning i korruption, mutor och etiska dilemman. En digital utbildning för alla medarbetare har påbörjats och kommer att bli obligatorisk framöver.

Eventuella misstankar om oegentligheter kan rapporteras i Specialfastigheters incidentrapporteringssystem eller i visselblåsarfunktionen på bolagets hemsida. Visselblåsarfunktionen har funnits sedan 2013 och i den kan missförhållanden anmälas anonymt. I bolagets riktlinje för anmälan av oegentligheter framgår att den som rapporterar är skyddad mot repressalier. Inkomna ärenden hanteras av extern mottagare för att säkerställa objektivitet och anonymitet.

Under 2025 inkom två ärenden till visselblåsarfunktionen. Efter genomförd utredning bedömdes att inget av ärendena utgjorde visselblåsning enligt gällande definition.

Specialfastigheter har inte varit föremål för några fällande domar eller rättsliga ärenden som rör korruption eller mutbrott under året.

Lagefterlevnad och betalningspraxis

Specialfastigheter följer utvecklingen inom ny lagstiftning och prenumererar på laguppdateringar inom samtliga rättsområden. För att säkerställa att bolaget följer gällande lagstiftning finns interna riktlinjer för lagbevakning och lagefterlevnad där ansvaret är fördelat på medarbetare utifrån olika rättsområden.

För att bidra till rättvisa villkor i leverantörsledet har Specialfastigheter standardvillkor på 30 dagars betalning till alla leverantörer, oavsett storlek.

Bolaget agerar ansvarsfullt inom skatteområdet och

följer gällande lagstiftning med stävan om att skatter och avgifter betalas korrekt och i tid. Bolaget ska vara affärsmässiga i sin skattehantering och inte föra en aggressiv skatteplanering. Samma krav ställs på anlitade leverantörer och entreprenörer.

Bilagor

GRI-index



TCFD-index



Bestyrkanderapport



GRI-index

Specialfastigheter (SPF) redovisar sitt hållbarhetsarbete i enlighet med GRI Standards 2021 för räkenskapsåret 2025, det vill säga för perioden 1 januari 2025 till 31 december 2025. GRI 1: Foundation 2021 har använts vid upprättande av redovisningen men ingen av GRI:s sektorstandarder, då inga sådana finns för fastigheter.

GRI-standard	Upplysning	Upplysningens namn	Sidhänvisning	Avsteg från krav	Förklaring
GENERELLA UPPLYSNINGAR					
Organisationen och redovisningsprinciper					
	2-1	Detaljer om organisationen	47		
	2-2	Enheter inkluderade i organisationens hållbarhetsrapportering	47, 112		
	2-3	Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson	112		
	2-4	Återgivning av information	112		
	2-5	Externt bestyrkande	138		
Aktiviteter och anställda					
	2-6	Aktiviteter, värdekedja och affärsförbindelser	5-8, 16, 22, 26-32, 37-39, 41-44, 53		
	2-7	Medarbetare	124		
	2-8	Medarbetare som inte är anställda	124	SPF rapporterar inte data gällande inhyrda personer som är anställda av annan organisation men jobbar under vår ledning.	Avsaknad av information och system för att föra sådan statistik.
Styrning					
	2-9	Sammansättning och struktur för styrning	53-63		
	2-10	Nominering och val för högsta styrande organ	53-63		
	2-11	Ordförande för högsta styrande organ	53-63		
	2-12	Styrande organs roll i översyn och hantering av påverkan	53-63, 113-114		
	2-13	Delegering av beslutsfattande för hantering av påverkan	53-63, 113-114		

GRI-standard	Upplysning	Upplysningens namn	Sidhänvisning	Avsteg från krav	Förklaring
	2-14	Högsta styrande organets roll i hållbarhetsredovisning	53-63, 113-114		
	2-15	Intressekonflikter	53-63		
	2-16	Kommunikation av kritiska angelägenheter	53-63	Avsteg görs mot 2-16 b. typ av incidenter.	Typ av incidenter kan inte redovisas av säkerhetsskäl.
	2-17	Den samlade kunskapen hos det högsta styrande organet	53-63		
	2-18	Utvärdering av det högsta styrande organets prestation	53-63		
	2-19	Ersättningspolicy	53-63	Avsteg från 2-19 b.	SPF har inga incitamentsprogram och därmed inga hållbarhetskriterier.
	2-20	Process för att fastställa ersättningar	53-63		
	2-21	Årligt totalt kompensationsförhållande	125		
Strategi, policyer och praxis					
	2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling	5-8, 53		
	2-23	Värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande	57, 129-130		
	2-24	Förankring av värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande	129-130, 53-63		
	2-25	Processer för att avhjälpa negativ påverkan	129-130		
	2-26	Mekanismer för rådgivning och rapportering av angelägenheter för organisationen	129-130		
	2-27	Efterlevnad av lagar och förordningar	130		
	2-28	Medlemskap i organisationer	26, 31, 51, 129		
Intressentengagemang					
	2-29	Metod för intressentengagemang	114		
	2-30	Kollektivavtal	124		
GRI 3: Väsentliga frågor 2021					
	3-1	Process för att fastställa väsentliga frågor	27, 114, 117		
	3-2	Lista på väsentliga frågor	117		

GRI-standard	Upplysning	Upplysningens namn	Sidhänvisning	Avsteg från krav	Förklaring
SPECIFIKA UPPLYSNINGAR					
GRI 200: Ekonomi					
GRI 205: Anti-korruption 2016					
	3-3	Styrning av väsentliga frågor	130		
	205-3	Bekräftade korruptionsincidenter och vidtagna åtgärder	130		
SPECIFIKA UPPLYSNINGAR					
GRI 300: Miljö					
GRI 101: Biologisk Mångfald 2024					
	3-3	Styrning av väsentliga frågor	122		
	101-1	Policys för att stoppa och återställa förlust av biologisk mångfald	122		
	101-2	Hantering av påverkan på biologisk mångfald	122	SPF redovisar inte platsspecifika uppgifter.	Redovisningen är under utveckling.
	101-4	Identifiering av påverkan på biologisk mångfald	122	SPF redovisar inte platsspecifika uppgifter.	Redovisningen är under utveckling.
	101-5	Platser med påverkan på biologisk mångfald	122-123	SPF redovisar inte platsspecifika uppgifter.	Redovisningen är under utveckling.
	101-6	Direkta drivkrafter bakom förlust av biologisk mångfald	122-123	SPF redovisar inte platsspecifika uppgifter.	Redovisningen är under utveckling.
	101-7	Förändringar i biologisk mångfaldens status	122-123	SPF redovisar inte platsspecifika uppgifter.	Redovisningen är under utveckling.
	101-8	Ekosystemtjänster	122-123	SPF redovisar inte platsspecifika uppgifter.	Redovisningen är under utveckling.
GRI 301: Material 2016					
	3-3	Styrning av väsentliga frågor	57, 114, 121		
GRI 302: Energi 2016					
	3-3	Styrning av väsentliga frågor	118		
	302-1	Energianvändning inom den egna organisationen	119		

GRI-standard	Upplysning	Upplysningens namn	Sidhänvisning	Avsteg från krav	Förklaring
GRI 305: Utsläpp 2016					
	3-3	Styrning av väsentliga frågor	118-120		
	305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (scope 1)	119-120	SPF redovisar inte biogena utsläpp och reservkraft.	Avsaknad av tillförlitlig data.
	305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 2)	119-120		
	305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 3)	119-120		
	305-4	Utsläppsintensitet av växthusgaser	119-120		
	305-5	Minskning av utsläpp av växthusgaser	119-120		
GRI 306: Avfall 2020					
	3-3	Styrning av väsentliga frågor	57, 114, 121		
	306-1	Avfallsgenerering och betydande avfallsrelaterad påverkan	121		
	306-2	Hantering av betydande avfallsrelaterad påverkan	121		
	306-3	Genererat avfall	121	SPF redovisar inte fullständig material-uppdelning av avfallet.	Redovisningen är under utveckling.
	306-4	Avfall som återvinns eller återanvänds	121		
	306-5	Avfall som går till deponi	121		
GRI 308: Bedömning av leverantörer utifrån miljökriterier 2016					
	3-3	Styrning av väsentliga frågor	118-122		
	308-1	Nya leverantörer som granskats enligt miljökriterier	118-122		
SPECIFIKA UPPLYSNINGAR					
GRI 400: Socialt					
GRI 401: Anställning 2016					
	3-3	Styrning av väsentliga frågor	124		
	401-1	Nyanställningar och personalomsättning	125		
	401-3	Föräldraledighet	126		
GRI 403: Hälsa och säkerhet 2018					
	3-3	Styrning av väsentliga frågor	124, 129		
	403-1	Arbetsmiljöledningssystem	124, 129		

GRI-standard	Upplysning	Upplysningens namn	Sidhänvisning	Avsteg från krav	Förklaring
	403-2	Riskidentifiering, riskbedömning och incidentundersökning	124, 128-129		
	403-3	Arbetshälsovårdstjänster	128		
	403-4	Medarbetardeltagande, konsultation och kommunikation gällande hälsa och säkerhet	124, 129		
	403-5	Träning och utbildning gällande hälsa och säkerhet	124, 129		
	403-6	Främjande av medarbetares hälsa	128		
	403-7	Förebyggande och hantering av hälso- och säkerhetspåverkan på arbetsplatsen direkt kopplade till affärsrelationer	124, 129		
	403-9	Arbetsrelaterade skador	128-129	Avsteg görs från antalet arbetstimmar hos leverantörer och konsulter	Avsaknad av tillförlitlig data
	403-10	Arbetsrelaterad ohälsa	124,128-129	SPF redovisar ingen data för entreprenörer.	Avsaknad av tillförlitlig data
GRI 404: Utbildning 2016					
	3-3	Styrning av väsentliga frågor	124,128		
	404-1	Genomsnittligt antal utbildningstimmar per år och anställd	128		
GRI 405: Mångfald och lika möjligheter 2016					
	3-3	Styrning av väsentliga frågor	124,126		
	405-1	Mångfald i ledningar och bland medarbetare	127		
	405-02	Löneskillnader mellan anställnings-kategori och kön	126		
GRI 414: Bedömning av leverantörer utifrån sociala kriterier 2016					
	3-3	Styrning av väsentliga frågor	124, 129		
	414-1	Nya leverantörer som granskats enligt sociala kriterier	129		

TCFD-index

Task Force on Climate Related Financial Disclosures (TCFD) har utvecklat ett ramverk som syftar till att vägleda organisationer i arbetet med att identifiera och rapportera finansiella risker och möjligheter som klimatförändringarna och övergången till ett samhälle med krav på lägre koldioxidutsläpp innebär. Det ska ge en beskrivning av bolagets styrning och strategi kring klimatfrågan och risker och möjligheter förknippade med den. I denna års- och hållbarhetsredovisning återfinns Specialfastigheters TCFD-rapportering som beskriver hur företaget strategiskt arbetar med klimatrelaterade risker och möjligheter.

Upplysning	Sidhänvisning
STYRNING	
A) Beskrivs styrelsens tillsyn av klimatrelaterade risker och möjligheter	50-51, 53-57
B) Beskriv ledningens roll i bedömningen och hanterandet av klimatrelaterade risker och möjligheter	50-51, 53-57, 113
STRATEGI	
A) Beskriv klimatrelaterade risker och möjligheter organisationen har identifierat på kort, medellång och lång sikt	50-51, 115-117
B) Beskriv effekten av klimatrelaterade risker och möjligheter på organisationens affär, strategi, och ekonomisk planering	115-116
C) Beskriv motståndskraften av organisationens strategi, genom att beakta olika klimatrelaterade scenarier, inklusive en 2° C eller lägre scenario	50-51, 115-116
RISKHANTERING	
A) Beskriv organisationens processer för att identifiera och bedöma klimatrelaterade risker	50-51
B) Beskriv organisationens processer för att hantera klimatrelaterade risker	50-51
MÄTVÄRDEN & MÅL	
A) Beskriv de mätvärden som används av organisationen för att bedöma klimatrelaterade risker och möjligheter i linje med organisationens strategi och process för riskhantering	50-51, 118-120
B) Beskriv Scope 1, Scope 2, och, om lämpligt, Scope 3 utsläpp av växthusgaser, och kopplade risker.	50-51, 118-120
C) Beskriv de mål som används av organisationen för att hantera klimatrelaterade risker och möjligheter och prestation mot mål.	118-120

Bestyrkanderapport

Revisors rapport från granskning med begränsad säkerhet av
Specialfastigheter Sverige Aktiebolags hållbarhetsredovisning

Till Specialfastigheter Sverige Aktiebolag, org. nr 556537-5945

Slutsats

Vi har fått i uppdrag av styrelsen och verkställande direktören att granska hållbarhetsredovisningen för Specialfastigheter Sverige Aktiebolag för räkenskapsåret 2025. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sida 47 i detta dokument.

Grundat på vår granskning som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt är upprättad i enlighet med ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper.

Grund för slutsats

Vi har utfört granskningen enligt ISAE 3000 (omarbetad) *Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information*. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att hållbarhetsredovisningen har upprättats i enlighet med tillämpliga kriterier, vilka framgår på sida 132 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen på grundval av vår granskning. Granskningen har utförts enligt ISAE 3000 (omarbetad) *Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information*. Denna rekommendation kräver att vi planerar och utför våra granskningsåtgärder för att uppnå begränsad säkerhet att hållbarhetsredovisningen är upprättad i enlighet med de under avsnittet Styrelsens och verkställande direktörens ansvar angivna kriterierna.

De granskningsåtgärder som har utförts för att inhämta bevis är mer begränsade än för ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet och den säkerhet som har uppnåtts är därför lägre än för ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet. Det innebär att det inte är möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet utförts.

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

Vi är oberoende i förhållande till Specialfastigheter Sverige Aktiebolag enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta underlag till hållbarhetsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i hållbarhetsredovisningen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn

de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören upprättar hållbarhetsredovisningen i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att uttala en slutsats om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder.

Begränsningar

Vårt uppdrag är begränsat till historisk information och inkluderar inte framåtriktad information.

Stockholm den dag som framgår
av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Patrik Adolfson
Auktoriserad revisor

Bestyrkanderapport

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2025 som definieras på sidan 47 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den dag som framgår
av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Patrik Adolfson
Auktoriserad revisor

Övrigt

Fastighetsbestånd	141
Definitioner	143
Nyckeltalsberäkningar	144



Fastighetsbestånd

Benämning	Ort	Kommun	Antal byggnader	Tomt areal kvm	Ägd LOA kvm
Berga	Helsingborg	HELSINGBORG	9	31 077	7 541
Bergsjön	Göteborg	GÖTEBORG	7	18 680	4 284
Bergsmansgården	Fjugesta	LEKEBERG	7	21 400	3 452
Bondsjö	Härnösand	HÄRNÖSAND	4	35 441	30 934
Borås	Borås	BORÅS	10	55 720	8 031
Brinkeberg	Vänersborg	VÄNERSBORG	3	48 049	7 412
Brättegården	Vänersborg	VÄNERSBORG	17	98 300	5 038
Bårhult	Landvetter	HÄRRYDA	5	20 361	5 885
Bärby	Uppsala	UPPSALA	21	191 907	7 966
Ekebylund	Rosersberg	SIGTUNA	7	12 180	2 245
Eknäs	Enköping	ENKÖPING	12	65 870	4 592
Eneryda	Malmö	MALMÖ	0	13 097	0
Fagared	Lindome	MÖLNDAL	16	378 805	7 252
Folåsa	Vikingstad	LINKÖPING	23	153 604	8 479
Formgivaren	Solna	SOLNA	1	9 169	34 967
Fortunagården	Värnamo	VÄRNAMO	7	19 043	3 337
Granhult	Ramsberg	LINDESBERG	9	37 222	2 161
Gruvberget	Åmotsbruk	BOLLNÄS	32	106 054	4 576
Gudhem	Gudhem	FALKÖPING	20	217 084	10 914
Gävle	Gävle	GÄVLE	5	40 113	7 929
Hall	Södertälje	SÖDERTÄLJE	18	588 803	34 261
Halldalen	Södertälje	SÖDERTÄLJE	35	590 547	8 389
Halmstad	Halmstad	HALMSTAD	5	42 579	5 457
Haparanda	Haparanda	HAPARANDA	8	32 545	4 366
Hinseberg	Frövi	LINDESBERG	18	372 932	13 639
Horngäddan	Borås	BORÅS	0	8 056	0
Hornö	Enköping	ENKÖPING	16	398 223	4 099
Huddinge	Huddinge	HUDDINGE	1	8 016	8 970
Häkte Borås	Borås	BORÅS	0	5 202	0
Hällby	Kvicksund	ESKILSTUNA	23	258 596	12 186
Hässleholm	Hässleholm	HÄSSLEHOLM	4	16 116	7 865
Högsbo	Västra Frölunda	GÖTEBORG	8	35 588	10 366

Benämning	Ort	Kommun	Antal byggnader	Tomt areal kvm	Ägd LOA kvm
Johannisberg	Kalix	KALIX	12	128 570	6 599
Kalmar	Kalmar	KALMAR	3	4 857	3 082
Kalmar Syd	Halltorp	KALMAR	0	261 896	0
Karlskoga	Karlskoga	KARLSKOGA	11	79 485	7 687
Karlsvik	Höör	HÖÖR	13	96 879	3 606
Klarälvsgården	Deje	FORSHAGA	7	243 800	2 755
Kolpenäs	Södertälje	SÖDERTÄLJE	0	4 028	0
Konstnären	Solna	SOLNA	0	7 560	0
Kristallen	Lund	LUND	1	2 647	10 423
Kronoberg	Stockholm	STOCKHOLM	7	42 358	163 000
Kumla	Kumla	KUMLA	37	520 310	54 471
Lejonet	Luleå	LULEÅ	2	10 596	21 800
Ljungaskog	Örkellunga	ÖRKELLJUNGA	17	281 202	6 792
Ljungbacken	Uddevalla	UDDEVALLA	28	272 091	9 286
Ljustadalen	Sundsbruk	SUNDSVALL	4	37 555	1 371
Luleå	Luleå	LULEÅ	8	41 085	6 295
Lunden	Lund	LUND	1	26 391	4 621
Långanäs	Eksjö	EKSJÖ	25	434 995	10 542
Mariestad	Mariestad	MARIESTAD	0	0	0
Nereby	Härestad	KUNGÄLV	19	162 660	6 011
Norrtälje	Norrtälje	NORRTÄLJE	18	191 228	18 588
Nya Saltvik	Härnösand	HÄRNÖSAND	10	295 597	23 911
Nyköping	Nyköping	NYKÖPING	5	23 144	9 517
Rebecka	Skå	EKERÖ	23	220 995	6 567
Renforsen	Vindeln	VINDELN	6	32 056	2 406
RMV Göteborg	Hisings Backa	GÖTEBORG	1	0	4 099
Rosersberg	Rosersberg	SIGTUNA	7	88 466	6 756
RPK Göteborg	Hisings Backa	GÖTEBORG	1	25 417	4 462
Runnagården	Örebro	ÖREBRO	9	77 522	4 273
Råby	Lund	LUND	4	0	3 770
Rådhuset	Stockholm	STOCKHOLM	1	13 595	22 765
Räddningsskolan Revinge	Södra Sandby	LUND	22	472 000	17 912

Benämning	Ort	Kommun	Antal byggnader	Tomt areal kvm	Ägd LOA kvm
Räddningsskolan Sandö	Sandöverken	KRAMFORS	38	433 348	31 029
Rödjan	Mariestad	MARIESTAD	36	4 193 720	27 127
Sagsjön	Lindome	MÖLNDAL	6	60 000	8 962
Skenäs	Vikbolandet	NORRKÖPING	19	1 637 649	14 944
Skogome	Hisings Backa	GÖTEBORG	16	295 699	13 998
Skänninge	Skänninge	MJÖLBY	23	172 008	24 500
Stigby	Visingsö	JÖNKÖPING	17	78 146	7 178
Sundbo	Fagersta	FAGERSTA	29	386 758	10 502
Sörbyn	Hörnefors	UMEÅ	27	861 265	12 918
Tidaholm	Tidaholm	TIDAHOLM	29	536 363	32 124
Tillberga	Västerås	VÄSTERÅS	11	64 251	15 508
Tysslinge	Södertälje	SÖDERTÄLJE	10	174 795	5 825
Täby	Täby	TÄBY	3	25 288	4 278
Umeå	Umeå	UMEÅ	8	38 034	7 020
Vemyra	Sollefteå	SOLLEFTEÅ	12	173 400	4 437
Ystad	Ystad	YSTAD	8	59 550	11 623
Åby	Uppsala	UPPSALA	22	134 363	4 687
Åstorp	Åstorp	ÅSTORP	2	17 939	4 895
Österåker	Åkersberga	ÖSTERÅKER	12	405 000	14 437
Östfora	Järlåsa	UPPSALA	9	112 790	3 957
Öxnevalla	Öxnevalla	MARK	15	114 641	6 571

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 ränteregleringstidpunkt för räntebärande skulder, derivat och likvida medel inklusive räntebärande likvida placeringar. Genomsnittlig räntebindningstid används för att belysa ränterisk.

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.

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Hyra per kvadratmeter, kr

Årshyra dividerat med uthyrningsbar lokalarea i kvadratmeter vid årets utgång.

LOA, kvm

Beräknad uthyrningsbar lokalarea i kvadratmeter.

Uthyrningsgrad, %

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

Överskottsgrad, %

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

Gröna obligationer

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

Hyresvärde

Kontrakterad hyra inkl. tecknade avtal med start efter balansdagen.

Kontrakterad hyra

Kontrakterade hyresintäkter som löper per balansdagen.

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.

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 led-

ning samt ägare då de möjliggör ytterligare möjlighet till utvärdering av bolagets resultat.

Eftersom alla bolag inte beräknarfinansiella mått på samma sätt är dessa mått inte alltid jämförbara med mått som används av andra bolag.

Koncernens Flerårsöversikt, MSEK

Direktavkastning, %	2025	2024	2023	2022	2021
Driftöverskott	2 726	2 412	2 049	1 731	1 791
Förvaltningsfastigheters genomsnittliga verkliga värde (IB +UB/2 motsvarande period) ¹	49 709	46 928	38 983	34 986	31 690
Direktavkastning, %	5,5	5,1	5,3	4,9	5,7

¹⁾ Inkluderar fastigheter som innehas för försäljning

Överskottsgrad, %	2025	2024	2023	2022	2021
Driftöverskott	2 726	2 412	2 049	1 731	1 791
Intäkter från fastighetsförvaltning	3 801	3 502	3 063	2 456	2 464
Överskottsgrad, %	71,7	68,9	66,9	70,5	72,7

Räntetäckningsgrad, kasseflödesbaserad, ggr	2025	2024	2023	2022	2021
Driftöverskott (rullande tolv)	2 726	2 412	2 049	1 731	1 791
minus kostnader för central administration	-171	-121	-96	-72	-58
Rörelseresultat	2 555	2 291	1 954	1 659	1 733
plus Finansiella intäkter (kassaflödespåverkande)					
Totala finansiella intäkter (rullande tolv)	277	162	335	108	53
avgår Kursvinst bostadsobligationer	-56	-50	-133	-	-
avgår Kursvinst utlandslån	-144	-51	-162	-	-
avgår Positiv värdeförändring finansiella derivat utlandslån	-	-	-	-90	-41
	2 632	2 352	1 994	1 678	1 745
DIVIDERAT MED FINANSIELLA KOSTNADER (KASSAFLÖDESPÅVERKANDE)					
Totala finansiella kostnader	838	739	663	426	193
avgår Negativ värdeförändring finansiella derivat utlandslån	-144	-51	-162	-	-
avgår Kursförlust bostadsobligationer	-	-	-	-100	-10
avgår Kursförlust utlandslån	-	-	-	-90	-41
avgår Aktiverad räntekostnad projekt	201	179	128	37	8
	895	868	629	273	151
DIVIDERAT MED FINANSIELLA KOSTNADER (KASSAFLÖDESPÅVERKANDE)					
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	2,7	3,2	6,1	11,6

Avkastning på justerat operativt kapital, %	2025	2024	2023	2022	2021
Resultat före skatt	1 559	6 082	1 296	-172	3 772
Återläggning av orealiserade värdeförändringar fastighet	339	-4 486	188	1 723	-2 147
Återläggning av orealiserade värdeförändring finansiella instrument	91	117	140	-210	-32
Återläggning av finansnetto (finansiella intäkter och kostnader)	561	578	328	318	141
	2 550	2 291	1 952	1 659	1 733
NETTOLÅNESKULD					
Bruttolåneskuld (Obligationslån, Företagscertifikat samt leasingskuld)	26 896	29 785	24 911	20 343	15 619
avgår Leasingskuld	-35	-42	-33	-35	-
avgår Likvida medel	-585	-293	-345	-385	-256
avgår Kortfristiga lånefordringar Bostadsobligationer	-3 032	-	-295	-294	-86
avgår Aktiverad räntekostnad projekt	-3 511	-3 442	-2 350	-2 124	-1 304
Summa Nettolåneskuld	19 733	26 007	21 887	17 505	13 973
DIVIDERAT MED GENOMSNITTLIGT OPERATIVT KAPITAL (EGET KAPITAL OCH NETTOLÅNESKULD)					
Avkastning på justerat operativt kapital, %	6,4	5,3	5,4	5,2	6,0

Belåningsgrad, %	2025	2024	2023	2022	2021
Långfristiga räntebärande skulder	23 224	25 889	20 593	15 403	10 517
Kortfristiga räntebärande skulder	3 672	3 896	4 318	4 940	5 285
Summa räntebärande skulder (bruttolåneskuld)	26 896	29 785	24 911	20 343	15 802
avgår Leasingskuld	-35	-42	-33	-	-
avgår Likvida medel	-585	-293	-346	-384	-257
avgår Kortfristiga lånefordringar Bostadsobligationer	-3 032	-	-295	-295	-
avgår Långsfristiga lånefordringar Bostadsobligationer	-3 511	-3 442	-2 350	-2 124	-1 304
Summa Nettolåneskuld	19 733	26 007	21 887	17 540	14 241
Förvaltningsfastigheter (marknadsvärde) ¹	47 368	52 050	41 755	36 210	33 761
Nettolåneskuld i förhållande till förvaltningsfastigheter, %	41,7	50,0	52,4	48,4	42,2

¹⁾ Inkluderar fastigheter som innehas för försäljning

Soliditet, %	2025	2024	2023	2022	2021
Justerat eget kapital	20 875	19 869	15 047	14 027	14 804
Balansomslutning	55 994	57 534	46 372	40 123	36 157
Eget kapital i förhållande till balansomslutning, %	37,3	34,5	32,4	35,0	40,9

Rapporttillfällen och årsstämma

Årsstämma
28 april 2026, i Stockholm samt digitalt

Rapporttillfällen
Delårsrapport januari-mars 2026
28 april 2026

Delårsrapport januari-juni 2026
15 juli 2026

Delårsrapport januari-september 2026
21 oktober 2026

Kontakt

Specialfastigheter Sverige Aktiebolag (Publ)
Organisationsnummer: 556537-5945

info@specialfastigheter.se [↗](#)
www.specialfastigheter.se [↗](#)
www.linkedin.com/company/specialfastigheter-sverige-ab [↗](#)

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

Produktion

Foto
Magnus Glans: sida 53, 59-63.
Helén Karlsson: sida 5-6, 8, 16, 21,
23-24, 30-31, 37, 42.
John Sandlund: sida 1, 4, 14, 33, 35,
40, 46, 52, 64, 111, 139.
I övrigt Specialfastigheters bildbank.

Illustration
Susanne Flodin: sida 22, 29
Shutterstock: sida 27, 50-51

Produktion
Specialfastigheter Sverige AB
i samarbete med Rubrik
www.rubrik.se [↗](#)

ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2025