

# Delårsrapport Q1

## Januari-mars 2026

Specialfastigheter i sammandrag	2
Vd har ordet	3
Koncernövergripande	4-6
Hållbart värdeskapande	7
Finansiell rapportering	8-13
Översikt per kvartal	14
Moderbolag	15
Övriga uppgifter och definitioner	16-20



# Delårsrapport januari-mars 2026

## Väsentliga händelser från kvartalet

- I mars invigdes det nya häktet i Borås, en sju våningar hög byggnad om 9 800 kvm, uppförd enligt Miljöbyggnad Guld och byggd för hög säkerhet, god arbetsmiljö och långsiktigt hållbar drift. Häktet blir även en modern arbetsplats för runt hundra medarbetare.
- Under kvartalet har andra etappen av utbyggnaden av anstalten Sörbyn utanför Umeå färdigställts, en utbyggnad om 1 800 kvm. Det innebär att lokaler om 8 500 kvm hittills har överlämnats till hyresgästen Kriminalvården. Det totala projektet uppgår till 12 000 kvm och beräknas färdigt under 2027.

## Januari-mars 2026

- Totala intäkter** minskade med 13 % till 821 (943) Mkr
- Förvaltningsresultatet** minskade med 20 % till 390 (488) Mkr
- Orealiserade värdeförändringar på fastigheterna** uppgick till 206 (-35) Mkr och värdeförändringarna på finansiella instrument uppgick till -8 (-157) Mkr
- Periodens resultat efter skatt** uppgick till 466 (245) Mkr
- Bedömt marknadsvärde förvaltningsfastigheter** ökade till 48 897 (47 368) Mkr

## Specialfastigheter i sammandrag

	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Apr 2025-mar 2026	Helår 2025
Totala intäkter, Mkr	821	943	3 679	3 801
Förvaltningsresultat, Mkr	390	488	1 895	1 994
Periodens resultat, Mkr	466	245	1 226	1 006
Investeringar inklusive fastighetsförvärv, Mkr	1 323	930	5 804	5 411
Bedömt marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	48 897	44 581	48 897	47 368
Överskottsgrad, %	71,8	69,0	71,8	71,7
Direktavkastning, %	5,2	5,3	5,2	5,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,2	99,4	99,2	99,1
Belåningsgrad, %	44,9	49,9	44,9	41,7
Räntetäckningsgrad, kassaflödesbaserad, ggr	2,9	2,8	2,9	2,9
Andel gröna obligationer, %	18,3	15,2	18,3	20,3

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

# 821

**Intäkter, Mkr**  
943 Mkr Q1 2025

# 71,8

**Överskottsgrad, %**  
69,0 % Q1 2025

# 48 897

**Marknadsvärde, Mkr**  
47 368 Mkr 2025-12-31

# Vd har ordet

Vi har fortsatt en stor efterfrågan på våra lokaler och därmed en stabil tillväxt i vår fastighetsportfölj. Fastighetsvärdet fortsätter att öka och uppgår till närmare 49 miljarder kronor. Ökningen beror till största del på gjorda investeringar och något förändrade antaganden av avkastningskrav. Även överskottsgraden har förbättrats och uppgår till 71,8 procent.

## Nya hyresavtal och färdigställda projekt

Vi har tecknat hyresavtal om 4 200 kvm med Kriminalvården på tre befintliga anstalter och därmed ökat bolagets kontrakterade hyra och stärkt vår återstående kontraktslängd. Vår beslutade projektvolym uppgick vid periodens slut till 30 miljarder kronor.

I mars invigdes den nya häktesbyggnaden i centrala Borås. Den omfattar 9 800 kvm, innehåller drygt 100 häktesplatser och hyresavtalet med

Kriminalvården löper på 25 år. God samverkan med kund och entreprenör har resulterat i ett mycket framgångsrikt projekt sett till både säkerhet, kostnader och hållbarhet. Klimatavtrycket har reducerats avsevärt genom arbete med en klimatbudget där framförallt medvetna produktval till grund och stomme lett till de största utsläppsbesparingarna. På granntomten intill häktet uppför vi ett nästan dubbelt så stort, nytt polishus som färdigställs under 2028. Tillsammans bildar dessa båda fastigheter ett viktigt kluster för rättsväsendet och ett bra tillskott till vår fastighetsportfölj.

I kapacitetsökningen av kriminalvårdsanstalten Sörbyn har en byggnad om 1 800 kvm färdigställts. Med denna delleverans klar har vi hittills färdigställt 8 500 av totalt 12 000 planerade kvm. När projektet går i mål har vi möjliggjort en anläggning som nästan femdubblar kapaciteten vid anstalten, från 40 till drygt 190 platser.

Vid vår anstalt i Umeå pågår utveckling av fastigheten med konceptbyggnader i form av moduler som monteras på plats, vilket leder till både kortare byggtid och lägre klimatpåverkan. Under kvartalet färdigställdes en byggnad om 1 400 kvm som utgör den första delleveransen av utbyggnaden. När hela projektet är klart kommer anstaltens uthyrningsbara area att ha fördubblats till 15 000 kvm.

Med en stor projektvolym har vi ett stort ansvar och fokus på att minska vårt klimatavtryck i nära samarbete med våra kunder och leverantörer. Vi känner oss därför extra glada för att ha uppnått våra hållbarhetsmål i kvartalets tillträden där vi sänkt klimatpåverkan genom kloka materialval.

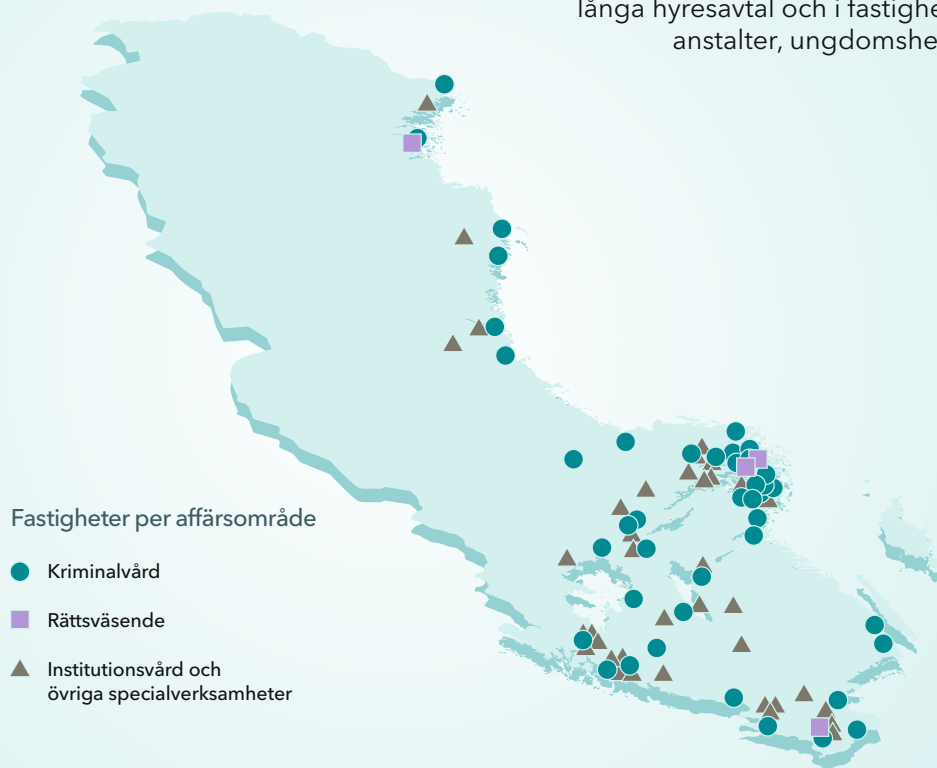
**Alexandra Laurén**  
Vd, Specialfastigheter Sverige AB

Alexandra Laurén, vd

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.



## 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.



### Fördömliga inom hållbarhet

Specialfastigheter ska genomföra en fördömlig klimatresea mot nettonollsläpp 2045. Bolaget ska vara fördömligt 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.



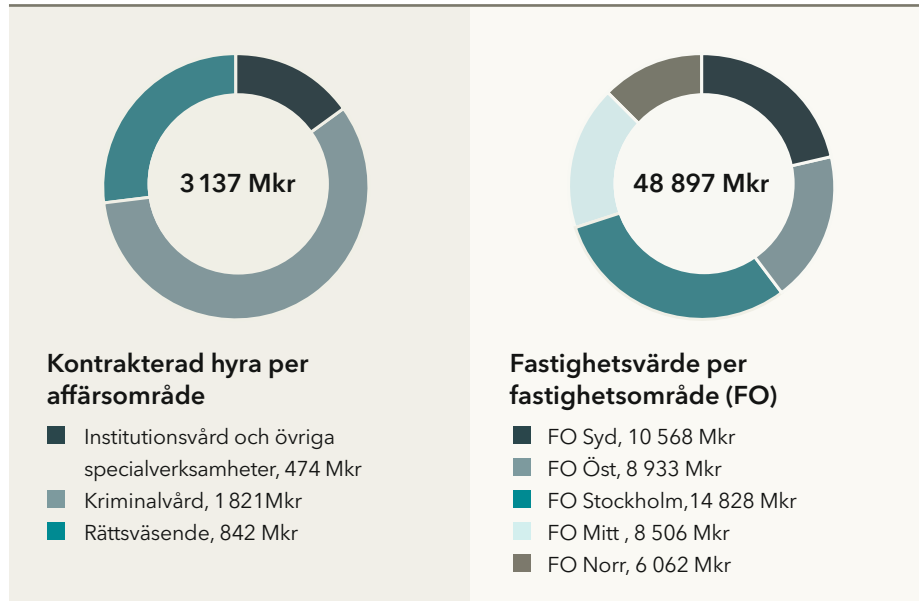
### Marknadsledande inom säkra fastigheter

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.

# Fastighetsinnehav

Specialfastigheter erbjuder specialanpassade lokaler för hyresgäster med skyddsvärd verksamhet och särskilda säkerhetskrav. Bolagets fastighetsportfölj värderades vid kvartalets utgång till 48,9 miljarder kronor. Den uthyrningsbara arean uppgår till cirka en miljon kvm.

Fastigheterna finns spridda över landet, från Trelleborg i söder till Haparanda i norr, och drifas och förvaltas av en egen fastighetsorganisation. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 99,2 procent och den genomsnittliga återstående kontraktslängden är 13,8 år.



59

Kommuner vi finns i  
(Antal kommuner där vi äger fastigheter)

13,8

Återstående kontraktstid  
(Antal år)

18

Andel gröna obligationer  
(Procent)

30

Beslutad investeringsvolym  
(Miljarder kronor)

# Beslutade investeringsprojekt

Genom projektutveckling kan Specialfastigheter utveckla och tillhandahålla effektiva och ändamålsenliga lokaler till kunderna samt generera långsiktig tillväxt av bolagets hyresintäkter och fastighetsportfölj.

Specialfastigheter har ett större antal projekt avseende ny-, om- och tillbyggnad i planerings- och produktionsfas där beslutad investeringsvolym uppgick till 30 miljarder vid periodens slut, varav 9,1 miljarder upparbetat från projektstart. Dessa investeringsprojekt befinner sig i olika faser, allt från tidigt skede och under planering till projekteringsfas och produktionsfas. Investeringar i projekt uppgick under perioden till 1,3 (0,9) miljarder kronor. Föregående räkenskapsår var totala investeringar 5,1 miljarder kronor.

Under årets första kvartal har flera kunder tillträtt nya lokaler. Kriminalvården har tillträtt ett nytt häkte i Borås och nya lokaler vid anstalterna Skenäs, Sörbyn, Österåker, Tillberga och Umeå.

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

## De tio största beslutade investeringsprojekten

Projektnamn	Ort	Kund	Tillk. area, kvm	Status	Beräknat projektavslut
KV Trelleborg	Trelleborg	Kriminalvården	78 500	Projektering	Q4 2031 <sup>1</sup>
KV Kalmar Syd	Kalmar	Kriminalvården	42 500	Projektering	Q2 2030 <sup>1</sup>
KV Skogome	Göteborg	Kriminalvården	31 600	Produktion	Q4 2028 <sup>1</sup>
KV Österåker	Österåker	Kriminalvården	18 000	Projektering/Prod.	Q2 2027 <sup>1</sup>
KV Mariestad	Mariestad	Kriminalvården	17 900	Projektering/Prod.	Q4 2028 <sup>1</sup>
Nytt polishus Borås	Borås	Polismyndigheten	17 600	Produktion	Q2 2028
Nytt polishus Malmö	Malmö	Polismyndigheten	15 500	Produktion	Q2 2026
KV Halmstad	Halmstad	Kriminalvården	12 600	Produktion	Q2 2027
KV Tidaholm	Tidaholm	Kriminalvården	7 100	Projektering/Prod.	Q2 2027 <sup>1</sup>
KV Ystad	Ystad	Kriminalvården	6 700	Produktion	Q4 2026

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



# Hållbart värdeskapande

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

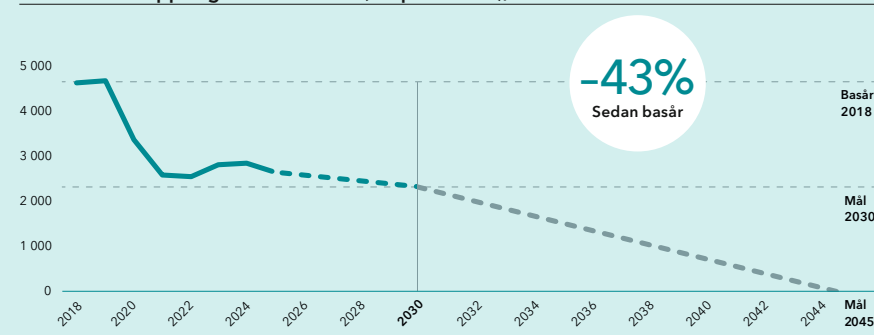
Med Specialfastigheters fastighetsbestånd och betydande tillväxtvolym har vi ett stort ansvar för att jobba aktivt med klimatomställningen och säkra en långsiktig hållbar verksamhet för oss och våra hyresgäster. Klimatomställningen innebär både att minska utsläppen från företagets verksamhet och att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

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

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

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

Koldioxidutsläpp i egen verksamhet (scope 1 och 2), ton CO<sub>2</sub>e



# Koncernens resultaträkning

## Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Helår 2025
Hysesintäkter*	776	909	3 621
Övriga intäkter*	45	34	180
<b>Totala intäkter</b>	<b>821</b>	<b>943</b>	<b>3 801</b>
Driftkostnader	-202	-238	-927
Underhåll	-15	-16	-93
Fastighetsskatt	-15	-14	-56
<b>Fastighetskostnader</b>	<b>-231</b>	<b>-268</b>	<b>-1 075</b>
<b>Driftöverskott</b>	<b>590</b>	<b>675</b>	<b>2 726</b>
Central administration	-47	-38	-171
Finansnetto	-153	-148	-561
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>390</b>	<b>488</b>	<b>1 994</b>
Resultat fastighetsförsäljningar	1	-2	-4
Värdeförändring förvaltningsfastigheter realiserade	206	-35	-339
Värdeförändring finansiella instrument realiserade	-8	-157	-91
<b>Resultat före skatt</b>	<b>588</b>	<b>295</b>	<b>1 559</b>
Skatt	-122	-50	-553
<b>Periodens resultat</b>	<b>466</b>	<b>245</b>	<b>1 006</b>
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	466	245	1 006
Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare, SEK	233,00	122,50	503,00
<b>Övrigt totalresultat</b>			
Periodens resultat	466	245	1 006
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>466</b>	<b>245</b>	<b>1 006</b>
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	466	245	1 006

\* Engångshyra rubriceras från Q1 2026 som hyresintäkt istället för övrig intäkt. Jämförelsesiffror i rapporten har omräknats.

## Kommentarer resultaträkning

### Totala intäkter 821 (943) Mkr

Hysesintäkterna minskade med 15 procent till 776 (909) Mkr. Förändringen är en effekt av avyttringar under 2025 och en lägre volym avseende kund Anpassningar i stora projekt. Därtill en positiv effekt av färdigställda projekt. Övriga intäkter ökade till 45 (34) Mkr.

### Fastighetskostnader -231 (-268) Mkr

Fastighetskostnaderna minskade med 37 Mkr. Minskningen är en effekt av fastighetsförsäljningar och mindre kund Anpassningar i stora projekt.

### Driftöverskott 590 (675) Mkr

Driftöverskottet minskade med 13 procent, förklarar av fastighetsförsäljningar. Överskottsgraden ökade till 71,8 (69,0) procent.

### Finansnetto -153 (-148) Mkr

Förändringen i finansnettot är främst hänförligt till negativa värdeförändringar i bostadsobligationer som vägs upp av lägre räntekostnader, högre ränteintäkter av placeringar samt en högre aktiverad ränta i projekten.

### Förvaltningsresultat 390 (488) Mkr

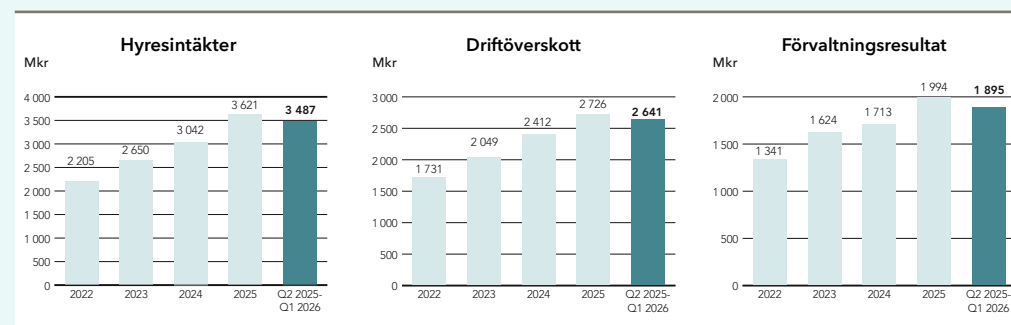
Förvaltningsresultatet har minskat med 20 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Minskningen är framförallt hänförligt till genomförda avyttringar.

### Värdeförändringar 198 (-192) Mkr

Värdeförändring i förvaltningsfastigheter uppgick till 206 (-35) Mkr och förklaras främst av lägre avkastningskrav för fastigheter i affärsområdet Rättsväsende. Värdeförändringar i finansiella instrument uppgick till -8 (-157) Mkr och avser ränte- och valutaderivat och är en följd av stigande räntor samt elderivat som visar större värdeförändring till följd av stigande elpriser. För mer information, se sid 10 och 12.

### Periodens resultat 466 (245) Mkr

Periodens resultat ökar vilket huvudsakligen är hänförligt till en positiv effekt av realiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter och finansiella instrument. Posten skatt består av aktuell skatt -2 (-51) Mkr och uppskjuten skatt -120 (1) Mkr. Förändringen av uppskjuten skatt är främst hänförligt till realiserad värdeförändring i förvaltningsfastigheter.



# Koncernens balansräkning och förändringar av eget kapital

## Koncernens balansräkning

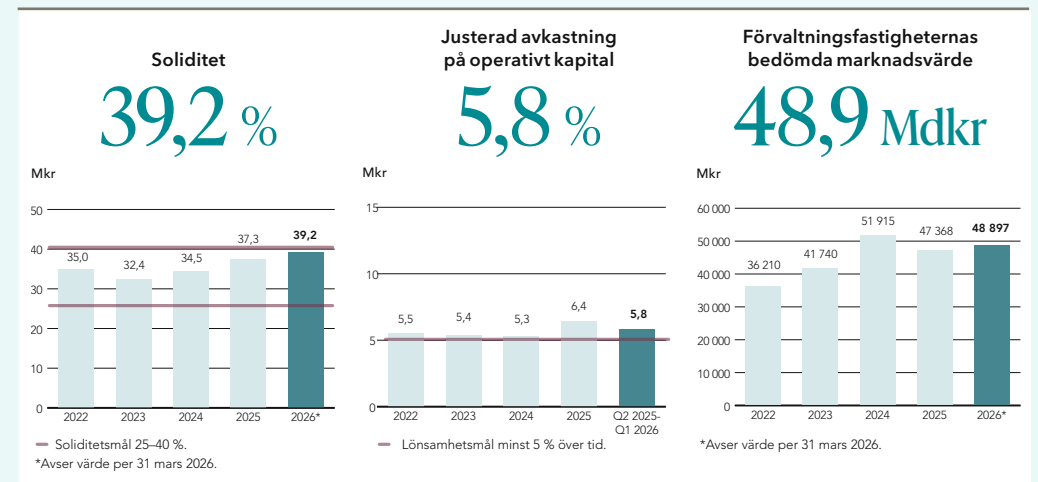
Mkr	2026-03-31	2025-03-31	2025-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Förvaltningsfastigheter	48 897	44 581	47 368
Nyttjanderättstillgångar	34	46	35
Övriga materiella anläggningstillgångar	22	26	22
Derivat	60	20	17
Övriga finansiella placeringar	3 538	3 661	3 804
Övriga långfristiga fordringar	264	636	311
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>52 815</b>	<b>48 970</b>	<b>51 557</b>
Övriga finansiella placeringar	988	0	3 032
Övriga kortfristiga fordringar	489	716	808
Derivat	18	26	12
Likvida medel <sup>1</sup>	175	4	585
Tillgångar som innehas för försäljning	-	8 229	-
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 670</b>	<b>8 975</b>	<b>4 437</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>54 485</b>	<b>57 944</b>	<b>55 994</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Summa eget kapital</b>	<b>21 341</b>	<b>20 114</b>	<b>20 875</b>
Långfristiga räntebärande skulder	23 097	26 519	23 225
Derivat	280	373	396
Uppskjutna skatteskulder	4 497	5 434	4 376
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>27 874</b>	<b>32 326</b>	<b>27 996</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	3 266	3 743	3 672
Derivat	4	19	7
Övriga kortfristiga skulder	2 002	1 741	3 444
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>5 272</b>	<b>5 503</b>	<b>7 122</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>33 146</b>	<b>37 830</b>	<b>35 119</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>54 485</b>	<b>57 944</b>	<b>55 994</b>

<sup>1</sup> På balansdagen har vi utnyttjat - (-) Mkr av koncernkontokrediterna om totalt 500 (500) Mkr. Dessutom utnyttjade garanterade kreditlöften om 7 650 (8 150) Mkr.

## Koncernens förändringar av eget kapital

Mkr	2026-03-31	2025-03-31	2025-12-31
<b>Belopp vid periodens ingång</b>	<b>20 875</b>	<b>19 869</b>	<b>19 869</b>
Totalresultat för perioden	466	245	1 006
<b>Belopp vid periodens utgång</b>	<b>21 341</b>	<b>20 114</b>	<b>20 875</b>
Aktiekapitalet består av 2 000 000 aktier			
<b>Hänförligt till:</b>			
Moderbolagets aktieägare	21 341	20 114	20 875

Inga övriga säkerheter och eventalförpliktelser finns.



# Kommentarer balansräkning

## Kommentarer balansräkning

### Förvaltningsfastigheter 48 897 (47 368) Mkr

Vid periodens utgång uppgick bedömt värde till 48 897 Mkr, vilket är en ökning med 1 529 Mkr sedan årsskiftet. Ökning hänförs framför allt till investeringar i ny-, om- och tillbyggnadsprojekt.

### Investeringar 1 323 (5 119) Mkr

Koncernens investeringar i fastighetsprojekt uppgick under perioden till 1 323 Mkr, vilket är en ökning med 419 Mkr jämfört med samma period föregående år.

### Förvärv - (292) Mkr

Inga genomförda förvärv under perioden.

### Avyttringar - (-9 619) Mkr

Inga avyttringar har skett under perioden.

### Orealiserade värdeförändringar 206 (-339) Mkr

Periodens orealiserade värdeförändring i förvaltningsfastigheter förklaras främst av lägre avkastningskrav för fastigheter i affärsområdet rättsväsande drivet av noteringar på transaktionsmarknaden. Den genomsnittliga direktavkastningen på fastighetsportföljen är lägre jämfört med årsskiftet och uppgår till 5,35 (5,40) procent. Kalkylräntan för kassaflöden under kontraktperioden samt långt inflationsantagande lämnas oförändrad. Det korta inflationsantagandet ändras till 1,00 procent.

Det bedömda värdet på Specialfastigheters förvaltningsfastigheter har fastställts genom en intern värdering baserad på faktiska data avseende hyror och driftkostnader. Informationen om kalkylräntor, direktavkastningskrav och aktuella marknadshyror har stämts av med extern värderare. 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 4,40 (4,45) och 10,60 (10,35) procent beroende på fastigheternas läge, standard och kontraktstruktur.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	2026-03-31	2025-12-31
Bedömt marknadsvärde vid periodens början	47 368	51 915
- Omklassificering tillgångar som innehavs för försäljning	0	0
+ Investeringar inkl. aktiverade ränteutgifter	1 323	5 119
+ Förvärv	-	292
- Avyttringar	-	-9 619
+ Orealiserad värdeförändring	206	-339
<b>Bedömt marknadsvärde vid periodens slut</b>	<b>48 897</b>	<b>47 368</b>
Orealiserad värdeförändring	206	-339
varav marknadsfaktorer	134	702
varav förvaltning och projekt	72	-1 041

### Övriga finansiella placeringar 4 526 (6 836) Mkr

Övriga finansiella placeringar består i huvudsak av bostadsobligationer om 3 186 (3 511) Mkr och depositioner av likvida medel enligt CSA-avtal med 351 (292) Mkr. Placeringar i företagscertifikat om 1 294 Mkr och statsskuldsväxlar om 749 Mkr har förfallit under första kvartalet. Totala placeringar i bostadsobligationer är 4 175 (4 498) Mkr varav 988 (987) Mkr är kortfristiga och redovisas i posten Kortfristiga lånefordringar.

### Räntebärande skulder 26 363 (26 896) Mkr

Koncernens långfristiga räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 23 097 (23 225) Mkr. Kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 3 266 (3 672) Mkr. I posten räntebärande skulder ingår 4 016 (4 008) Mkr avseende gröna obligationer. Av dessa är 326 Mkr kortfristiga och redovisas i posten Kortfristiga emitterade obligationer. I posten ingår också 34 (35) Mkr avseende tillkommande leasingskuld enligt IFRS 16. Motsvarande post finns även upptagen på tillgångssidan som en Nyttjanderättstillgång.

# Koncernens kassaflödesanalys

## Kassaflödesanalys

Mkr	Jan-mars 2026	Jan-mars 2025	Helår 2025
<b>Löpande verksamheten</b>			
Resultat före skatt	588	295	1 559
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet	-184	194	397
Betald inkomstskatt	-1 481	-34	-117
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 077	455	1 839
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</b>			
Förändring av fordringar	382	-13	203
Förändring av övriga kortfristiga skulder	20	-454	-214
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-675</b>	<b>-12</b>	<b>1 828</b>

Mkr	Jan-mars 2026	Jan-mars 2025	Helår 2025
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-26	-292
Investering i förvaltningsfastigheter	-1 323	-904	-5 119
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	133	9 755
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2	-2	-12
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	0	0
Bostadsobligationer, företagscertifikat samt statsskuldväxlar, placerade	-	-	-3 042
Bostadsobligationer, företagscertifikat samt statsskuldväxlar, förfallna	2 339	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>1 014</b>	<b>-799</b>	<b>1 290</b>

Mkr	Jan-mars 2026	Jan-mars 2025	Helår 2025
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån	5 296	3 785	23 509
Amortering av lån	-6045	-3 263	-26 335
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare	-	-	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-749</b>	<b>522</b>	<b>-2 826</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-410</b>	<b>-289</b>	<b>292</b>
Likvida medel vid årets början	585	293	293
Likvida medel vid periodens slut	175	4	585
<b>Räntor</b>			
Erhållna räntor	3	18	77
Erlagda räntor	120	-216	-876

### Kassaflöde från den löpande verksamheten -675 (-12) Mkr

Förändringen i betald skatt är hänförlig till genomförda fastighetsförsäljningar. Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten före investeringar uppgick under perioden till -675 (-12) Mkr.

### Kassaflöde från investeringsverksamheten 1 014 (-799) Mkr

Förändringen om 1 813 Mkr förklaras främst av ökad investering och förfallna placeringar. Kassaflödespåverkan av investeringar i förvaltningsfastigheter uppgick till -1 323 (-904) och av placeringar till 2 339 (-). Placeringarna utgör en del av den långsiktiga finansieringen.

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten -749 (522) Mkr

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

# Finansförvaltning

## Räntebärande skulder

Specialfastigheters upplåning omfattar främst obligationer och företagscertifikat. Till dessa finns ytterligare bindande kreditlöften som backup-faciliteter om totalt 7 650 (8 150) Mkr, varav inga är nyttjade vid periodens utgång.

Koncernens långfristiga räntebärande skulder utgörs av obligationslån och uppgick vid periodens utgång till 23 097 (23 225) Mkr. Kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 3 266 (3 672) Mkr och består av obligationslån om 2 916 (3 122) Mkr samt företagscertifikat om 350 (550) Mkr.

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

Den 31 mars 2026 uppgick portföljens snittränta för lån och derivat till 2,91 (2,73) procent och den genomsnittliga räntebindningstiden var 3,3 (3,3) år. Kapitalbindningstiden var 4,7 (5,1) år och med hänsyn till outnyttjade kreditlöften var kapitalbindningstiden 5,0 (5,1) år.

Värdeförändringar i finansiella instrument sedan årsskiftet uppgick till -8 (-157) Mkr som hänförs till värdeförändring i ränte- och valutaderivat med -14 (-65) Mkr och eltermener med 6 (-92) Mkr. Under kvartalet emitterades två obligationslån. En tolvårig obligation om 150 Mkr SEK och en tolvårig obligation på 400 Mkr NOK.

## Likvida medel och placeringar

Likvida medel utgörs av kassa- och bankmedel samt placeringar i säkerställda bostadsobligationer. Finansiella placeringar består av bostadsobligationer om 4 175 (3 511) Mkr och depositioner av likvida medel enligt CSA-avtal med 351 (292) Mkr. Placering har gjorts i sju (arton) säkerställda bostadsobligationer med AAA-rating på mellanlång löptid. För att minska ränterisken i placeringarna har räntederivat ingåtts. Instrumenten marknadsvärderas på balansdagen där värdeförändringen för obligationerna redovisas över finansnetto och värdeförändringen för derivaten i posten "Värdeförändringar finansiella instrument realiserade".

## Grön finansiering

Under kvartalet har ingen grön obligation emitterats. Totalt uppgår volymen utestående gröna obligationer per den 31 mars 2026 till 4 016 Mkr, vilket motsvarar 18,3 procent av Specialfastigheters totala nettolåneskuld.

## Finansiella riskbegränsningar

Övergripande finansiella riskbegränsningar styrs av bolagets finanspolicy.

- Kapitalbindning >3,5 år
- Räntebindning >2,5 år
- Räntetäckningsgrad minst 2 ggr
- All valutaexponering kopplad till upplåning ska valutasäkras.

## Rating

Kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor's (S&P) bekräftade per den 17 december 2025 betyget AA+/Stable outlook för företagets långa upplåning och A-1+ för den korta upplåningen.

## Lånefaciliteter, nominellt belopp

	Låneram, Mkr		Utnyttjat, Mkr	
	2026-03-31	2025-12-31	2026-03-31	2025-12-31
Deposition enligt CSA	-	-	-	-
Koncernkontokredit	500	500	-175	-585
Garanterade kreditlöften	7 650	8 150	-	-
Företagscertifikat	5 000	5 000	350	550
MTN-program	35 000	35 000	26 494	26 478
Private Placements	500	500	190	190
Repolån	4 200	4 497	-	-
Placeringar	-4 200	-4 497	-4 200	-4 497
<b>Summa</b>	<b>48 650</b>	<b>49 150</b>	<b>22 659</b>	<b>22 136</b>

## Finansiella intäkter och kostnader

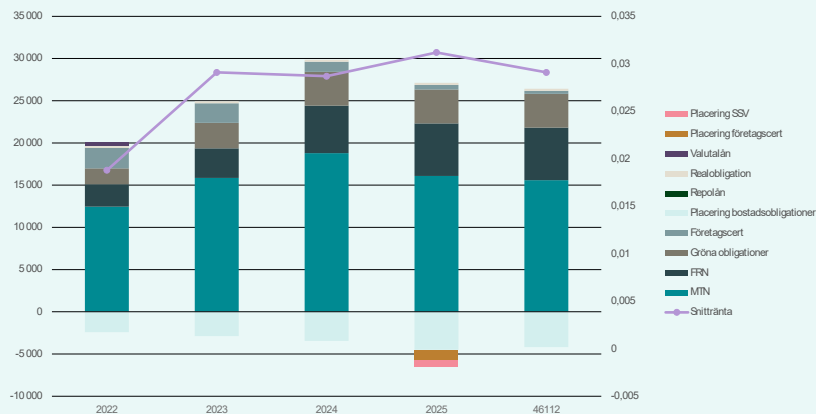
	Mkr		% av snittskuld	
	2026-03-31	2025-03-31	2026-03-31	2025-03-31
<b>Finansnettots sammansättning</b>				
Räntekostnad lån	-191	-228	-4,48	-4,06
Valutakursförändring utlandsupplåning	-176	51	-4,13	0,91
Värdeförändring valutaderivat	176	-51	4,13	-0,91
Räntenetto derivat	-7	14	-0,16	0,25
Kursförändring placeringar	-27	5	-0,64	0,09
Övriga ränteintäkter och kostnader	24	17	0,56	0,29
Övriga finansiella kostnader	-5	-4	-0,12	-0,07
Aktiverad räntekostnad projekt	53	48	1,24	0,86
Redovisat finansnetto	-153	-148	-3,60	-2,64
Realiserad värdeförändring räntederivat	-14	-65	-0,33	-1,16
Realiserad värdeförändring eltermener	6	-92	0,14	-1,64
<b>Totalt finansnetto</b>	<b>-161</b>	<b>-305</b>	<b>-3,79</b>	<b>-5,44</b>

# Finansförvaltning

## Förfallostruktur för räntebindning och kapitalbindning, Mkr

	Kapitalbindning, lån		Räntebindning, lån		Räntebindning, derivat		Räntebindning, summa	
	2026-03-31	2025-12-31	2026-03-31	2025-12-31	2026-03-31	2025-12-31	2026-03-31	2025-12-31
2026	2 448	3 672	8 042	9 267	-1 363	-1 904	6 679	7 363
2027	5 363	5 363	3 673	3 672	1 357	1 358	5 030	5 030
2028	5 626	5 626	4 126	4 126	635	635	4 761	4 761
2029	5 935	5 888	4 281	4 234	477	524	4 758	4 758
2030	950	950	200	200	800	800	1 000	1 000
2031	3 366	3 263	3 366	3 263	-1 615	-1 513	1 751	1 750
2032	-	-	-	-	-	-	-	-
2033	-	-	-	-	-	-	-	-
2034	-	-	-	-	-	-	-	-
2035	300	-	300	-	-	-	300	-
2036 och senare	2 340	2 099	2 340	2 099	-291	100	2 049	2 199
<b>Summa</b>	<b>26 328</b>	<b>26 861</b>	<b>26 328</b>	<b>26 861</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>26 328</b>	<b>26 861</b>

## Räntebärande skuld och genomsnittlig ränta, Mkr



## Redovisat värde per kategori

	2026-03-31		2025-12-31	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
<b>Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde</b>				
Koncernkontokredit	-	-	-	-
Depositioner enligt CSA-avtal	-	-	-	-
Företagscertifikat	350	348	550	547
Obligationer i fast ränta	16 336	16 208	17 210	17 199
Obligationer i rörlig ränta	6 544	6 579	6 545	6 596
<b>Finansiella skulder omräknade till balansdagens kurs</b>				
Realränteobligationer	249	249	249	249
Obligationer i utländsk valuta	2 848	2 834	2 307	2 350
<b>Totalt</b>	<b>26 328</b>	<b>26 218</b>	<b>26 861</b>	<b>26 941</b>

## Finansiella instrument värderade enligt verkligt värde, Mkr

	Priser noterade på en aktiv marknad (Nivå 1)		Värdering baserad på observerbar data (Nivå 2)		Värdering baserad på annan observerbar data (Nivå 3)		Summa	
	2026-12-31	2025-12-31	2026-12-31	2025-12-31	2026-12-31	2025-12-31	2026-12-31	2025-12-31
Bostadsobligationer	4 175	4 498	-	-	-	-	4 175	4 498
Företagscertifikat	-	1 294	-	-	-	-	-	1 294
Svenska statsskuldsväxlar	-	749	-	-	-	-	-	749
<b>Totalt finansiella placeringar</b>	<b>4 175</b>	<b>6 541</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4 175</b>	<b>6 541</b>
Ränteswap	-	-	22	-139	-	-	22	-139
Räntevalutaswap	-	-	-230	-231	-	-	-230	-231
Elterminer	2	-4	-	-	-	-	2	-4
<b>Totalt finansiella derivat</b>	<b>2</b>	<b>-4</b>	<b>-208</b>	<b>-370</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-206</b>	<b>-374</b>

Nivå 2 av verkligt värde värderas utifrån diskontering av framtida kassaflöden som är baserad på observerbara data avseende ränte- och valutawappar. För ytterligare förklaring se Årsredovisning 2025, Not 1 Koncernen.

# Översikt per kvartal

## Resultaträkning, Mkr

Mkr	2026		2025		2024			
	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2
Intäkter från fastighetsförvaltning	821	948	951	960	943	1 014	868	815
Driftöverskott	590	613	739	699	675	598	647	593
Förvaltningsresultat	390	425	548	535	488	354	537	435
Resultat fastighetsförsäljningar realiserade	1	-2	-	-	-2	0	-	0
Värdetförändring förvaltningsfastigheter orealiserade	206	332	-501	-135	-35	3 758	689	202
Värdetförändr. finansiella instrument orealiserade	-8	19	41	6	-157	117	-150	-11
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>466</b>	<b>448</b>	<b>-8</b>	<b>321</b>	<b>245</b>	<b>3 360</b>	<b>851</b>	<b>496</b>

## Balansräkning, Mkr

Mkr	2026		2025		2024			
	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2
Förvaltningsfastigheter	48 897	47 368	44 871	45 734	44 581	51 915	46 422	44 202
Övriga finansiella placeringar	3 538	3 804	3 180	2 021	3 661	3 656	3 116	2 688
Övriga anläggningstillgångar	380	385	465	499	727	598	521	524
Omsättningstillgångar	1 670	4 437	9 213	9 158	8 975	1 365	1 660	1 161
<b>Summa tillgångar</b>	<b>54 485</b>	<b>55 994</b>	<b>57 729</b>	<b>57 412</b>	<b>57 944</b>	<b>57 534</b>	<b>51 719</b>	<b>48 575</b>
Eget kapital	21 341	20 875	20 427	20 435	20 114	19 869	16 508	15 657
Uppskjutna skulder	4 497	4 376	5 344	5 485	5 434	5 436	4 533	4 362
Derivat	284	396	345	342	373	247	360	201
Räntebärande skulder	26 363	26 896	29 634	29 343	30 263	29 785	28 780	26 997
Ej räntebärande skulder	2 002	3 451	1 999	1 808	1 760	2 196	1 538	1 358
<b>Summa skulder och eget kapital</b>	<b>54 485</b>	<b>55 994</b>	<b>57 729</b>	<b>57 412</b>	<b>57 944</b>	<b>57 534</b>	<b>51 719</b>	<b>48 575</b>

## Finansiella nyckeltal

	2026		2025		2024			
	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2
Avkastning på justerat operativt kapital, %	5,8	6,4	5,6	5,5	5,4	5,3	5,3	5,3
Soliditet, %	39,2	37,3	35,5	35,6	34,7	34,5	31,9	32,2
Belåningsgrad, %	44,9	41,7	50,2	50,4	49,9	50,0	53,9	54,7
Räntetäckningsgrad kassaflödesbaserad, ggr	2,9	2,9	2,9	2,8	2,8	2,7	2,6	2,8
Genomsnittlig ränta, %	2,9	3,1	2,8	2,9	2,7	2,9	3,1	3,0
Genomsnittlig räntebindningstid, år	3,3	3,8	3,1	3,1	3,3	3,6	3,5	3,4
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	5,0*	5,1*	4,5	4,4	5,1	5,4	5,2	5,2

\* Nyckeltalen är omräknade för Q1 2026 och Q4 2025 utifrån justerad beräkning.

## Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2026		2025		2024			
	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2
Överskottsgrad, %	71,8	71,7	70,0	69,2	69,0	68,9	68,3	68,1
Direktavkastning, %	5,2	5,5	5,4	5,3	5,3	5,1	5,3	5,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,2	99,1	99,2	99,5	99,4	99,6	99,5	99,4
Uthyrningsbar area, Tkvm	1 003	990	1 140	1 195	1 184	1 184	1 163	1 155
Investeringar inklusive fastighetsförvärv, Mkr	1 323	2 165	1 028	1 288	930	1 869	1 531	1 316
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, Mkr	48 897	47 368	44 871	45 734	44 581	51 915	46 422	44 202

# Moderbolagets resultat- och balansräkning

## Resultaträkning i sammandrag

Mkr	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Helår 2025
Fastighetsintäkter	820	935	3 846
Fastighetskostnader	-231	-268	-1 165
<b>Driftöverskott</b>	<b>589</b>	<b>667</b>	<b>2 681</b>
Centrala administrationskostnader	-47	-38	-173
Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i förvaltningsfast.	-277	-263	-1 367
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>265</b>	<b>366</b>	<b>1 142</b>
Resultat fastighetsförsäljningar	0	-21	4 622
Ränteintäkter	200	75	284
Räntekostnader	-412	-269	-1 046
Värdeförändring finansiella instrument	-8	-157	-91
Bokslutsdispositioner	-	-	117
<b>Resultat före skatt</b>	<b>45</b>	<b>-6</b>	<b>5 028</b>
Skatt	-11	-8	-1 226
<b>Periodens resultat</b>	<b>34</b>	<b>-14</b>	<b>3 802</b>

## Balansräkning i sammandrag

Mkr	2026-03-31	2025-03-31	2025-12-31
Förvaltningsfastigheter	31 739	30 922	30 745
Övriga anläggningstillgångar	4 071	4 799	4 341
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>35 810</b>	<b>35 721</b>	<b>35 086</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 668</b>	<b>733</b>	<b>4 434</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>37 479</b>	<b>36 454</b>	<b>39 520</b>
<b>Eget kapital</b>	<b>5 336</b>	<b>1 485</b>	<b>5 301</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	<b>1 860</b>	<b>1 978</b>	<b>1 860</b>
Räntebärande skulder	27 603	30 317	28 276
Icke räntebärande skulder	2 679	2 674	4 083
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>37 479</b>	<b>36 454</b>	<b>39 520</b>

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

# Övriga uppgifter

## Risker

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

Styrelsen följer upp incidenter och eventuella tvister varje kvartal. En gång om året godkänner de och följer upp internkontrollplanen samt diskuterar och följer upp identifierade risker. De företagsövergripande riskerna följs upp löpande men också vid en särskild genomgång en per år. För större projekt görs särskilda riskanalyser. Vår ambition är att ständigt förbättra

riskhanteringen och vi arbetar aktivt med detta. Läs mer om våra risker i års- och hållbarhetsredovisningen för 2025, avsnittet *Risker och riskhantering*.

## Bedömningar och antaganden i de finansiella rapporterna

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

Uppskattningarna och antagandena utvärderas regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder. Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger i värderingen av förvaltningsfastigheter. Det finns en betydande risk för väsentlig justering i de redovisade värdena för förvaltningsfastigheterna under kommande 12 månader.

## Tillämpade redovisningsprinciper

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

överensstämmer, om ej annat anges nedan, med de redovisningsprinciper som användes vid upprättandet av den senaste års- och hållbarhetsredovisningen. För definitioner i rapporten hänvisas till Specialfastigheters års- och hållbarhetsredovisning 2025.

Konflikten i Mellanöstern kommer att påverka ekonomin genom bland annat ränte- och prisökningar, bristsituationer, förseningar och minskad världshandel. Stigande inflation innebär för Specialfastigheter ökade kostnader för förvaltning och projektutveckling men som kompenseras genom indexering av hyresintäkter. Materialbrist, förseningar och prisökningar för material, arbetskraft och energi leder till ökade kostnader för bygg- och anläggningsindustrin och kan innebära fördyringar av bolagets pågående projekt. Effekten för bolagets kompenseras av bolaget tillämpar till stor del kostnadsbaserad hyra i projekten. Bolaget bevakar och utvärderar detta löpande.

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

## Fastighetsvärdering

Värderingen av fastighetsinnehav ska klassificeras enligt tre nivåer utifrån IFRS 13. Specialfastigheter använder Nivå 3 i IFRS värderingshierarki. Detta då osäkerheten är stor när det inte finns tillräckligt med transaktioner/marknadsinformation för att använda någon annan nivå. Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde och förändringar av verkligt värde redovisas i resultaträkningen under rubriken värdeförändringar förvaltningsfastigheter realiserade.

## Ändrade redovisningsprinciper

Ändrade standarder och tolkningar som trätt i kraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2026 har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Dessa ändringar väntas inte ha en väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter på innevarande eller kommande perioder och inte heller på framtida transaktioner. Standarder och tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee förväntas inte ha någon betydande påverkan på de finansiella rapporterna.

## Kommande standarder/rekommendationer

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

## Utdelningspolicy

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

## Händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

# 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

Totala intäkter (rullande tolv) minus fastighetskostnader (rullande tolv). Driftöverskott används för att belysa förvaltningsfastigheternas avkastningsförmåga.

### Ekonomisk uthyrningsgrad, %

Kontrakterad hyra i förhållande till summan av kontrakterad hyra och bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor. Uthyrningsgraden används för att belysa effektivitet i användning av bolagets förvaltningsfastigheter.

### 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 är ett mått på koncernens löpande finansieringskostnad.

### Genomsnittlig räntebindningstid, år

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

### Gröna obligationer

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

### Kapitalbindning

Kapitalbindningstid definieras utifrån hänsyn tagen till outnyttjade kreditlöften och placeringar.

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

När fossila bränslen förbränns frigörs koldioxid som är en växthusgas.

### Koldioxidutsläpp, ton

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

### Kontrakterad hyra

Kontrakterade hyresintäkter som löper per balansdagen.

### Nettolåneskuld

Bruttolåneskuld är bolagets totala långa och kortfristiga låneskuld inklusive leasingskuld. Nettolåneskuld är bruttolåneskuld efter justering för leasing-skuld, 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.

### Uthyrningsbar area, Tkvm

Beräknad uthyrningsbar lokal och bostadsarea i kvadratmeter.

### Överskottsgrad, %

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

# Nyckeltalsberäkningar

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

<b>Räntetäckningsgrad, kassaflödesbaserad, ggr (tabell Specialfastigheter i sammandrag)</b>	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Helår 2025	Helår 2024
Driftöverskott (rullande tolv)	2 641	2 513	2 726	2 412
minus kostnader för central administration	-181	-132	-171	-121
<b>Rörelseresultat</b>	<b>2 460</b>	<b>2 381</b>	<b>2 555</b>	<b>2 291</b>
plus Finansiella intäkter (kassaflödespåverkande)				
<b>Totala finansiella intäkter</b>	<b>404</b>	<b>205</b>	<b>289</b>	<b>162</b>
avgår Kursvinst bostadsobligationer	-51	-55	-56	-50
avgår Kursvinst utlandslån	-93	-82	-144	-51
avgår Positiv värdeförändring finansiella derivat utlandslån	-176	-	-	-
	<b>2 544</b>	<b>2 448</b>	<b>2 643</b>	<b>2 352</b>
dividerat med finansiella kostnader (kassaflödespåverkande)				
<b>Totala finansiella kostnader (rullande tolv)</b>	<b>969</b>	<b>771</b>	<b>850</b>	<b>739</b>
avgår Negativ värdeförändring finansiella derivat utlandslån	-93	-82	-144	-51
avgår Kursförlust bostadsobligationer	-27	-17	-	-
avgår Kursförlust utlandslån	-176	-	-	-
avgår Aktiverad räntekostnad projekt	205	195	201	179
dividerat med finansiella kostnader (kassaflödespåverkande)	879	866	906	868
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>2,9</b>	<b>2,8</b>	<b>2,9</b>	<b>2,7</b>

<b>Beläningsgrad, % (tabell Specialfastigheter i sammandrag)</b>	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Helår 2025	Helår 2024
Långsiktiga räntebärande skulder	23 097	26 098	23 224	25 889
Kortfristiga räntebärande skulder	3 266	3 743	3 672	3 896
<b>Summa räntebärande skulder (bruttolåneskuld)</b>	<b>26 362</b>	<b>29 841</b>	<b>26 896</b>	<b>29 785</b>
avgår Leasingskuld	-35	-46	-35	-42
avgår Likvida medel	-175	-4	-585	-293
avgår Kortfristiga lånefordringar Bostadsobligationer	-988	-	-3 032	-
avgår Långfristiga lånefordringar Bostadsobligationer	-3 186	-3 447	-3 511	-3 442
<b>Summa nettolåneskuld</b>	<b>21 978</b>	<b>26 344</b>	<b>19 733</b>	<b>26 007</b>
Förvaltningsfastigheter (marknadsvärde) *	48 897	52 810	47 368	52 050
<b>Nettolåneskuld i förhållande till förvaltningsfastigheter</b>	<b>44,9%</b>	<b>49,9%</b>	<b>41,7%</b>	<b>50,0%</b>

\* Inkluderar fastigheter som innehas för försäljning

<b>Andel gröna obligationer, %</b>	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Helår 2025	Helår 2024
Gröna obligationer	4 016	4 010	4 008	4 010
Nettolåneskuld	21 978	26 344	19 733	26 007
<b>Andel gröna obligationer</b>	<b>18,3%</b>	<b>15,2%</b>	<b>20,3%</b>	<b>15,4%</b>

# Nyckeltalsberäkningar

Räntetäckningsgrad, kassaflödesbaserad, ggr, per kvartal	2026				2025				2024			
	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2
Driftöverskott (rullande tolv)	2 641	2 726	2 710	2 619	2 513	2 412	2 283	2 206				
minuskostnader för central adm. (rullande tolv)	-181	-171	-158	-147	-132	-121	-120	-117				
<b>Rörelseresultat (rullande tolv)</b>	<b>2 460</b>	<b>2 555</b>	<b>2 552</b>	<b>2 471</b>	<b>2 381</b>	<b>2 291</b>	<b>2 163</b>	<b>2 089</b>				
plus Finansiella intäkter (kassaflödespåverkande)												
<b>Totala finansiella intäkter (rullande tolv)</b>	<b>404</b>	<b>277</b>	<b>150</b>	<b>232</b>	<b>205</b>	<b>162</b>	<b>459</b>	<b>268</b>				
avgår Kursvinst bostadsobligationer	-51	-56	-16	-84	-55	-50	-217	-145				
avgår Kursvinst utlandslån	-93	-144	-63	-100	-82	-51	-189	-73				
avgår Positiv värdeförändr. fin. derivat utlandslån	-176	-	-	3	-	-	-	-3				
	<b>2 544</b>	<b>2 632</b>	<b>2 624</b>	<b>2 521</b>	<b>2 448</b>	<b>2 352</b>	<b>2 216</b>	<b>2 135</b>				
dividerat med finansiella kostnader (kassaflödespäv.)												
<b>Totala finansiella kostnader (rullande tolv)</b>	<b>969</b>	<b>838</b>	<b>779</b>	<b>789</b>	<b>771</b>	<b>739</b>	<b>851</b>	<b>693</b>				
avgår Negativ värdeförändr. fin. derivat utlandslån	-93	-144	-63	-100	-82	-51	-189	-73				
avgår Kursförlust bostadsobligationer	-27	-	-	-	-17	-	-	-15				
avgår Kursförlust utlandslån	-176	-	-	3	-	-	-	-3				
avgår Aktiverad räntekostnad projekt	205	201	195	195	195	179	179	167				
	<b>879</b>	<b>895</b>	<b>911</b>	<b>887</b>	<b>866</b>	<b>868</b>	<b>841</b>	<b>769</b>				
dividerat med finansiella kostnader (kassaflödespäv.)												
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>2,9</b>	<b>2,9</b>	<b>2,9</b>	<b>2,8</b>	<b>2,8</b>	<b>2,7</b>	<b>2,6</b>	<b>2,8</b>				

Beläningsgrad, %, per kvartal	2026				2025				2024			
	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2
Långfristiga räntebärande skulder	23 097	23 224	24 467	25 702	26 098	25 889	24 135	21 409				
Kortfristiga räntebärande skulder	3 266	3 672	5 167	3 641	3 743	3 896	4 645	5 588				
<b>Summa räntebärande skulder (bruttolåneskuld)</b>	<b>26 362</b>	<b>26 896</b>	<b>29 634</b>	<b>29 343</b>	<b>29 841</b>	<b>29 785</b>	<b>28 780</b>	<b>26 997</b>				
avgår Leasingskuld	-35	-35	-50	-48	-46	-42	-43	-36				
avgår Likvida medel	-175	-585	-3	-351	-4	-293	-728	-205				
avgår Kortfristiga lånefordringar Bostadsobl.	-988	-3 032	-	-	-	-	-	-				
avgår Långfristiga lånefordringar Bostadsobl.	-3 186	-3 511	-2 907	-1 748	-3 447	-3 442	-2 974	-2 582				
<b>Nettolåneskuld</b>	<b>21 978</b>	<b>19 733</b>	<b>26 674</b>	<b>27 196</b>	<b>26 344</b>	<b>26 008</b>	<b>25 036</b>	<b>24 175</b>				
Förvaltningsfastigheter (marknadsvärde)*	48 897	47 368	53 156	53 963	52 810	52 050	46 422	44 202				
<b>Beläningsgrad, %</b>	<b>44,9</b>	<b>41,7</b>	<b>50,2</b>	<b>50,4</b>	<b>49,9</b>	<b>50,0</b>	<b>53,9</b>	<b>54,7</b>				

\* Inkluderar fastigheter som innehas för försäljning

Avkastning på justerat operativt kapital, %, per kvartal	2026				2025				2024			
	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2
Resultat före skatt (rullande tolv)	1 852	1 559	5 015	6 005	6 226	6 081	2 146	2 085				
återläggning av orealiserade värdeförändringar fastighet (rullande tolv)	96	339	-3 088	-4 278	-4 613	-4 486	-585	-542				
återläggning av orealiserade värdeförändringar finansiella instrument (rullande tolv)	-57	91	-7	185	201	117	209	120				
återläggning av finansnetto	565	561	629	557	566	578	393	426				
<b>Summa resultat före skatt</b>	<b>2 456</b>	<b>2 550</b>	<b>2 549</b>	<b>2 469</b>	<b>2 380</b>	<b>2 290</b>	<b>2 163</b>	<b>2 088</b>				
<b>Nettolåneskuld: Genomsnittliga värden</b>												
Bruttolåneskuld (Obligationslån, Företagscertifikat samt Leasingskuld)	26 362	26 896	29 634	29 343	29 841	29 785	28 780	26 997				
avgår Leasingskuld	-35	-35	-50	-48	-46	-42	-43	-36				
avgår Likvida medel	-175	-585	-3	-351	-4	-293	-728	-205				
avgår Kortfristiga lånefordr. Bostadsobligationer	-988	-3 032	-	-	-	-	-	-				
avgår Bostadsobligationer	-3 186	-3 511	-2 907	-1 748	-3 447	-3 442	-2 974	-2 582				
<b>Summa Nettolåneskuld</b>	<b>21 978</b>	<b>19 733</b>	<b>26 674</b>	<b>27 196</b>	<b>26 344</b>	<b>26 007</b>	<b>25 036</b>	<b>24 175</b>				
Eget kapital genomsnitt (IB+UB)/2 motsv. period	20 728	20 371	18 463	18 046	17 638	17 458	15 663	14 863				
<b>Summa operativt kapital</b>	<b>42 706</b>	<b>40 105</b>	<b>45 137</b>	<b>45 242</b>	<b>43 982</b>	<b>43 465</b>	<b>40 699</b>	<b>39 038</b>				
dividerat med genomsnittligt operativt kapital (eget kapital och nettolåneskuld)												
<b>Justerad avkastning på operativt kapital</b>	<b>5,8</b>	<b>6,4</b>	<b>5,6</b>	<b>5,5</b>	<b>5,4</b>	<b>5,3</b>	<b>5,3</b>	<b>5,3</b>				

# Rapportens undertecknande

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

Linköping den dag som framgår av min elektroniska signatur

Alexandra Laurén  
Verkställande direktör

# Rapportens undertecknande

Till styrelsen i Specialfastigheter Sverige Aktiebolag  
Organisationsnummer 556537-5945

## Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Specialfastigheter Sverige Aktiebolag per 31 mars 2026 och den tremånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

## Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

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

## Slutsats

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Patrik Adolfsen  
Auktoriserad revisor

## Rapporttillfällen och årsstämma

### Årsstämma

28 april 2026, i Stockholm samt digitalt

### Rapporttillfällen

Delårsrapport januari–juni 2026  
15 juli 2026

Delårsrapport januari–september 2026  
21 oktober 2026

Bokslutskommuniké 2026  
11 februari 2027

## Kontaktpersoner

### Alexandra Laurén, vd

Telefon: 010-788 62 00

E-post: alexandra.lauren@specialfastigheter.se

### Eva Bång, CFO

Telefon: 010-788 62 00

E-post: eva.bang@specialfastigheter.se

## Adresser

Specialfastigheter Sverige Aktiebolag (Publ)

Organisationsnummer: 556537-5945

### Huvudkontor Linköping

Box 632, 581 07 Linköping

Besöksadress:

Gamla Tanneforsvägen 92,  
Linköping

Telefon: 010-788 62 00

### Göteborg

Besöksadress:

Kämpegatan 6

411 04 Göteborg

Telefon: 010-788 62 00

### Huvudkontor Stockholm

Box 6073, 102 32 Stockholm

Besöksadress:

Torsgatan 21, Stockholm

Telefon: 010-788 62 00

### Lund

Box 4017, 227 21 Lund

Besöksadress:

Åldermansgatan 13, Lund

Telefon: 010-788 62 00

### Sundsvall

Box 37, 851 02 Sundsvall

Besöksadress: Sjögatan 15

852 34 Sundsvall

Telefon: 010-788 62 00

info@specialfastigheter.se

www.specialfastigheter.se

www.linkedin.com/company/

specialfastigheter-sverige-ab

### Örebro

Besöksadress:

Trädgårdsgatan 14

702 12 Örebro

Telefon: 010-788 62 00



**SPECIALFASTIGHETER**