

Delårsrapport Q2

Januari-juni 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-juni 2026

Väsentliga händelser från kvartalet

- I slutet av maj etablerade bolaget ett EMTN-program med en ram om 4,5 miljarder EUR.
- Under kvartalet tecknade bolaget nya revolverande kreditfaciliteter om totalt 3 miljarder kronor.
- Hyresavtal har ingåtts med Kriminalvården avseende kapacitetsutbyggnader av anstalterna Hall och Karl-skoga om sammanlagt 21 000 kvm kontrakterbar area, samt en omförhandling om 5 000 kvm. Samtliga dessa hyresavtal löper på 25 år.

Januari-juni 2026

- **Totala intäkter** uppgick till 1 677 (1 902) Mkr, en minskning med 12 %
- **Förvaltningsresultatet** uppgick till 908 (1 024) Mkr, en minskning med 11 %
- **Orealiserade värdeförändringar på fastigheterna** uppgick till 1 446 (-170) Mkr och värdeförändringarna på finansiella instrument uppgick till -23 (-151) Mkr
- **Periodens resultat efter skatt** uppgick till 1 849 (566) Mkr
- **Bedömt marknadsvärde förvaltningsfastigheter** uppgick till 51 469 (47 368) Mkr

Specialfastigheter i sammandrag

	Jan-juni 2026	Jan-juni 2025	Juli 2025-juni 2026	Helår 2025
Totala intäkter, Mkr	1 677	1 902	3 575	3 801
Förvaltningsresultat, Mkr	908	1 024	1 879	1 994
Periodens resultat, Mkr	1 849	566	2 289	1 006
Investeringar inklusive fastighetsförvärv, Mkr	2 885	2 218	6 078	5 411
Bedömt marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	51 469	45 734	51 469	47 368
Överskottsgrad, %	72,9	69,2	72,9	71,7
Direktavkastning, %	4,9	5,3	4,9	5,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,4	99,5	99,4	99,1
Belåningsgrad, %	45,3	50,4	45,3	41,7
Räntetäckningsgrad, kassaflödesbaserad, ggr	3,1	2,8	3,1	2,9
Andel gröna obligationer, %	17,1	14,7	17,1	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.



Vd har ordet

Vi har under kvartalet färdigställt flera investeringsprojekt som tillskapar cirka 30 000 kvm nya lokaler. Av dessa utgörs hälften av ett nytt polishus i Vintrie i sydvästra Malmö som stod klart för inflyttning i maj och som rymmer arbetsplatser för cirka 450 poliser. Övriga lokaler är för hyresgästen Kriminalvården där det största tillträdet, 8 600 kvm, avser tre nyuppförda byggnader vid Skogomeanstalten.

Stärker intjäningsförmågan över tid

Att vi löpande färdigställer ett stort antal projekt och förbättrar överskottsgraden gör att vi stärker vår intjäningsförmåga över tid. Hyresintäkterna minskade dock med 13 procent som en effekt av de avyttringar som gjordes under hösten 2025. Den orealiserade värdeförändringen i förvaltningsfastigheterna uppgick till 1,2 miljarder kronor under kvartalet, främst till följd av ett förbättrat marknadsläge.

Ökad uthyrning

Specialfastigheters beslutade investeringsvolym uppgår till närmare 30 miljarder kronor. Under kvartalet har bolaget tecknat flera stora hyresavtal som ökar projektvolymen och på sikt stärker fastighetsportföljen och bolagets hyresintäkter. Hyresavtal har ingåtts med Kriminalvården om kapacitetsökningar vid anstalterna Karlskoga och Hall om sammanlagt 21 000 kvm kontrakterbar area, samt en omförhandling om 5 000 kvm, där samtliga hyresavtal löper på 25 år. Specialfastigheter kommer också att utveckla Folåsa ungdomshem utanför Linköping med en ny boendebyggnad om cirka 1 500 kvm för Statens institutionsstyrelse. För samtliga byggnader inom ramen för de tecknade hyresavtalen har vi ambitionen att uppnå Miljöbyggnad Silver.

EMTN-program

Med en stor beslutad projektvolym har vi tagit steg under kvartalet för att stärka vår långsiktiga finansiering genom att etablera ett

nytt EMTN-program där vi får tillgång till den internationella kapitalmarknaden. Det ger ökad flexibilitet, en bredare finansieringsbas och en ännu starkare finansiell position vilka är viktiga förutsättningar för att fortsätta att långsiktigt utveckla och förvalta samhällsviktiga fastigheter med höga säkerhetskrav.

Tillväxt med ansvar för klimatet

Vi fortsätter vår tillväxtresa och i juni togs det första spadtaget för kriminalvårdsanläggningen i Trelleborg, Specialfastigheters största investering hittills om totalt 78 500 kvm. Med en stor projektvolym följer ett stort ansvar för att klara både en hållbar tillväxt och att uppnå våra klimatmål. En omställning är helt klart möjlig och lösningarna finns redan idag; det som krävs är ett tydligt ledarskap, rätt kompetenser, tydlig målsättning och samverkan med kunder och leverantörer.

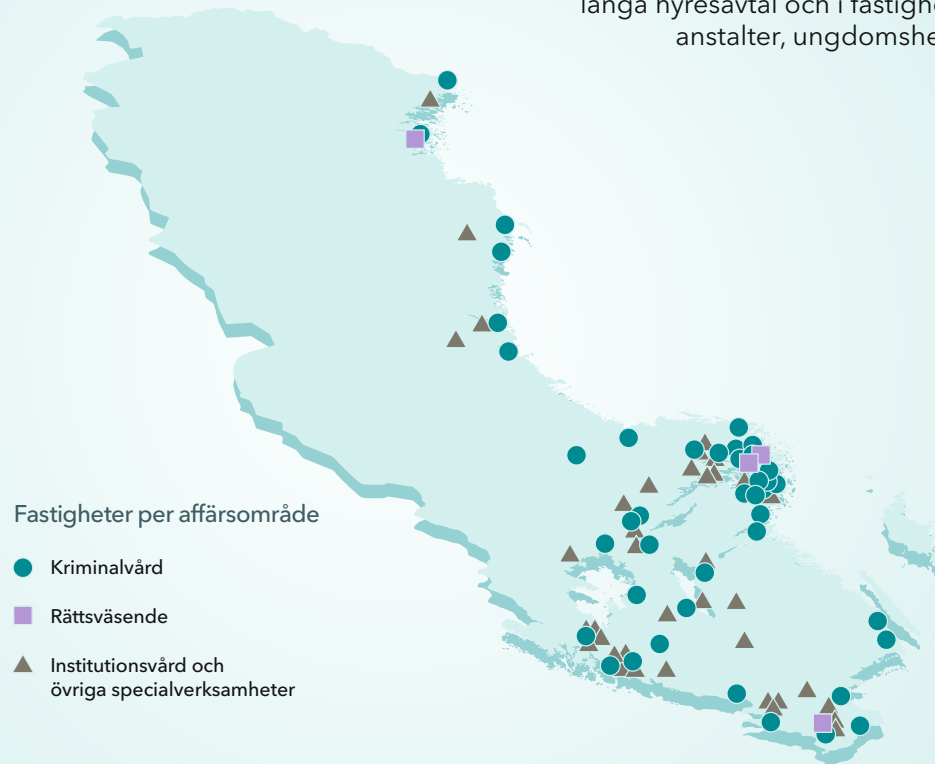
Alexandra Laurén

Vd, Specialfastigheter Sverige AB

Alexandra Laurén, vd

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.



Föredömliga inom hållbarhet

Specialfastigheter ska genomföra en föredömlig klimatreffa 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.



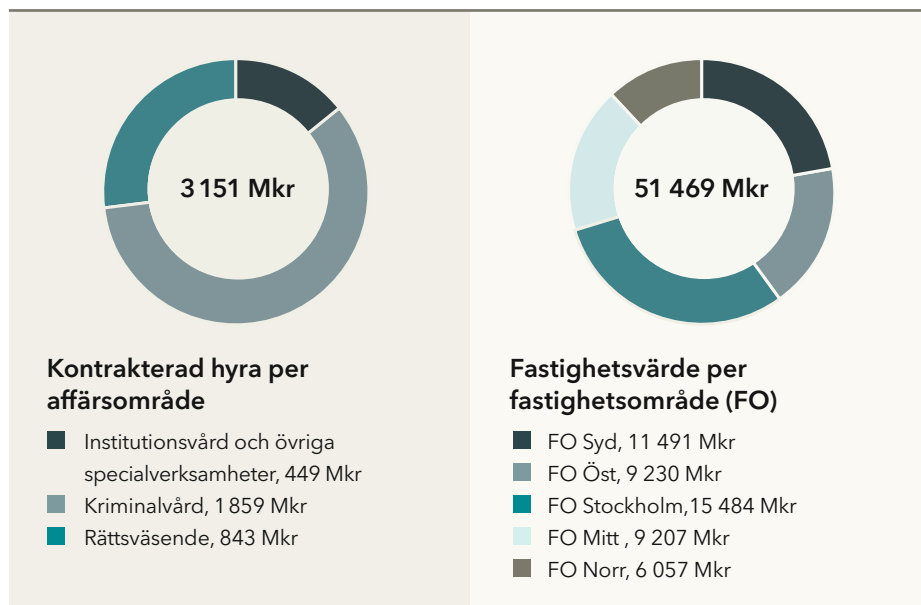
Marknadsledande inom säkra fastigheter

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.

Fastighetsinnehav

Specialfastigheter erbjuder specialanpassade lokaler för hyresgäster med skyddsvärd verksamhet och särskilda säkerhetskrav. Bolagets fastighetsportfölj värderades vid kvartalets utgång till 51,5 miljarder kronor. Den uthyrningsbara arean uppgår till cirka en miljon kvm.

Fastigheterna finns spridda över landet, från Trelleborg i söder till Haparanda i norr, och driftas och förvaltas av en egen fastighetsorganisation. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 99,4 procent och den genomsnittliga återstående kontraktslängden är 14,0 år.



59

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

14,0

Återstående kontraktstid
(Antal år)

17

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 närmare 30 miljarder vid periodens slut, varav 8,8 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 2,9 (2,2) miljarder kronor. Föregående räkenskapsår uppgick totala investeringar till 5,1 miljarder kronor.

Under årets andra kvartal har flera kunder tillträtt nya lokaler. Polisen har tillträtt ett nytt polishus i Malmö och vid anstalterna Skenäs, Umeå och Skogome har Kriminalvården fått tillgång till nya byggnader.

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	Produktion	Q4 2031 ¹
KV Kalmar Syd	Kalmar	Kriminalvården	42 500	Produktion	Q2 2030 ¹
KV Skogome	Göteborg	Kriminalvården	18 000	Produktion	Q4 2028 ¹
KV Österåker	Österåker	Kriminalvården	18 000	Produktion	Q2 2027 ¹
KV Mariestad	Mariestad	Kriminalvården	17 800	Projektering/Prod.	Q4 2028 ¹
Nytt polishus Borås	Borås	Polismyndigheten	17 600	Produktion	Q2 2028
KV Halmstad	Halmstad	Kriminalvården	12 600	Produktion	Q2 2027
KV Karlskoga	Karlskoga	Kriminalvården	12 000	Produktion	Q2 2029 ¹
KV Hall	Södertälje	Kriminalvården	9 100	Produktion	Q1 2029
KV Tidaholm	Tidaholm	Kriminalvården	7 100	Produktion	Q2 2027 ¹

¹⁾ Etappvis inflyttning under produktionstiden



Hållbart värdeskapande

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

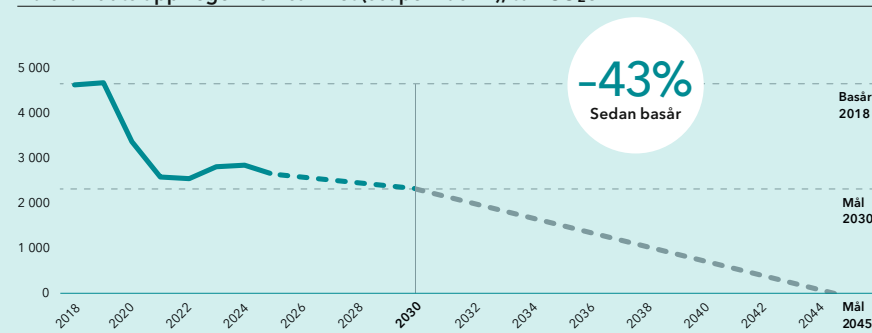
Med Specialfastigheters fastighetsbestånd och betydande tillväxtvolym har vi ett stort ansvar för att jobba aktivt med klimatomställningen och säkra en långsiktig hållbar verksamhet för oss och våra hyresgäster. Klimatomställningen innebär både att minska utsläppen från företagets verksamhet och att 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 CO₂e



Koncernens resultaträkning

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	Jan-juni 2026	Jan-juni 2025	Helår 2025
Hysesintäkter*	1 587	1 816	3 621
Övriga intäkter*	89	86	180
Totala intäkter	1 677	1 902	3 801
Driftkostnader	-364	-466	-927
Underhåll	-31	-35	-93
Fastighetsskatt	-29	-28	-56
Fastighetskostnader	-424	-529	-1 075
Driftöverskott	1 252	1 374	2 726
Central administration	-94	-88	-171
Finansnetto	-251	-262	-561
Förvaltningsresultat	908	1 024	1 994
Resultat fastighetsförsäljningar	0	-2	-4
Värdeförändring förvaltningsfastigheter orealiserade	1 446	-170	-339
Värdeförändring finansiella instrument orealiserade	-23	-151	-91
Resultat före skatt	2 331	701	1 559
Skatt	-482	-134	-553
Periodens resultat	1 849	566	1 006
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 849	566	1 006
Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare, SEK	924,50	283,00	503,00
Övrigt totalresultat			
Periodens resultat	1 849	566	1 006
Summa totalresultat för perioden	1 849	566	1 006
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 849	566	1 006

* Engångshyra rubriceras fr o m Q1 2026 som hyresintäkt istället för övrig intäkt. Jämförelsesiffror i rapporten har omräknats.

Kommentarer resultaträkning

Totala intäkter 1 677 (1 902) Mkr

Hysesintäkterna minskade med 13 procent till 1 587 (1 816) Mkr. Förändringen är främst en effekt av de avyttringar under 2025 och lägre volym avseende kundanpassningar i stora projekt. Därtill kommer en positiv effekt av färdigställda projekt. Övriga intäkter är i nivå med motsvarande period föregående år.

Fastighetskostnader -424 (-529) Mkr

Fastighetskostnaderna minskade med 105 Mkr. Minskningen är en effekt av fastighetsavyttringar och färre kundanpassningar.

Driftöverskott 1 252 (1 374) Mkr

Driftöverskottet minskade med 9 procent, förklarat av fastighetsavyttringar. Överskottsgraden ökade till 72,9 (69,2) procent.

Finansnetto -251 (-262) Mkr

Förändringen i finansnettot är främst hänförlig till förändringar i låneportföljen och förändringar i ränteläget. För mer info, se sidan 12.

Förvaltningsresultat 908 (1 024) Mkr

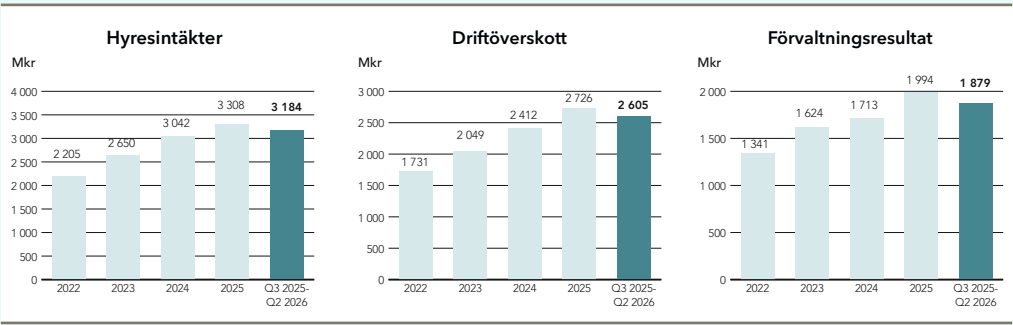
Förvaltningsresultatet har minskat med 11 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Minskningen är framförallt hänförlig till ett lägre driftöverskott.

Värdeförändringar 1 423 (-321) Mkr

Värdeförändring i förvaltningsfastigheter uppgick till 1 446 (-170) Mkr och hänför sig främst till lägre avkastningskrav, justerade antaganden om normaliserade hyror samt effekter av nya och omförhandlade hyresavtal och färdigställda investeringsprojekt. Värdeförändringar i finansiella instrument uppgick till -23 (-151) Mkr och avser ränte- och valutaderivat samt elderivat. Ränte- och valutaderivaten har påverkats negativt av förändringar i marknadsräntor och utländska räntor medan elderivaten har bidragit positivt till följd av stigande elpriser. För mer information, se sid 10 och 12.

Periodens resultat 1 849 (566) Mkr

Periodens resultat har ökat, vilket huvudsakligen är hänförligt till en positiv effekt av orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter. Posten skatt består av aktuell skatt -5 (-85) Mkr och uppskjuten skatt -477 (-49) Mkr. Förändringen av uppskjuten skatt är främst hänförlig till orealiserad värdeförändring i förvaltningsfastigheter.



Koncernens balansräkning och förändringar av eget kapital

Koncernens balansräkning

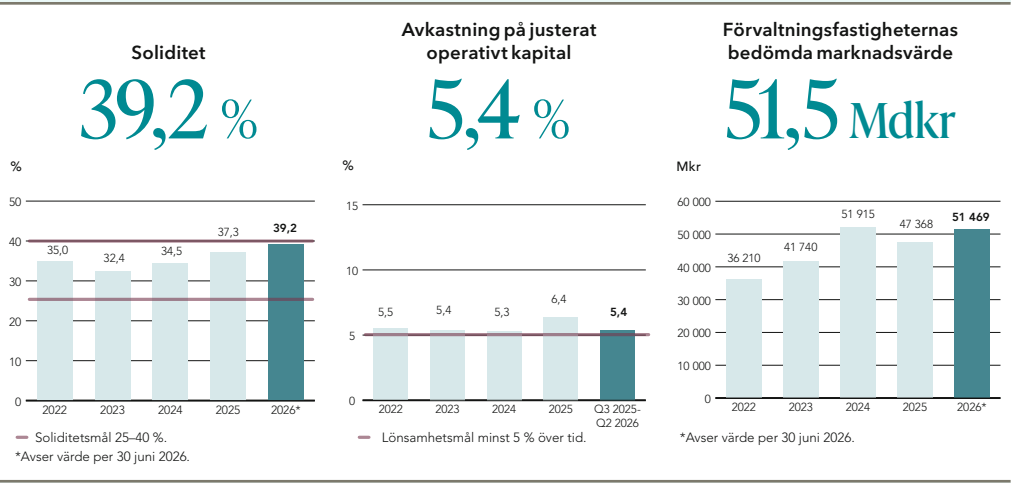
Mkr	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	51 469	45 734	47 368
Nyttjanderättstillgångar	35	48	35
Övriga materiella anläggningstillgångar	23	24	22
Derivat	64	8	17
Övriga finansiella placeringar	2 982	2 021	3 804
Övriga långfristiga fordringar	237	419	311
Summa anläggningstillgångar	54 810	48 254	51 557
Övriga finansiella placeringar	1 586	-	3 032
Övriga kortfristiga fordringar	919	560	808
Derivat	15	18	12
Likvida medel ¹	375	351	585
Tillgångar som innehas för försäljning	230	8 229	-
Summa omsättningstillgångar	3 126	9 158	4 437
Summa tillgångar	57 936	57 412	55 994
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Summa eget kapital	22 724	20 435	20 875
Långfristiga räntebärande skulder	22 203	25 702	23 225
Derivat	294	342	396
Uppskjutna skatteskulder	4 854	5 485	4 376
Summa långfristiga skulder	27 351	31 529	27 997
Kortfristiga räntebärande skulder	5 865	3 641	3 672
Derivat	9	24	7
Övriga kortfristiga skulder	1 987	1 784	3 444
Summa kortfristiga skulder	7 862	5 449	7 122
Summa skulder	35 212	36 978	35 119
Summa eget kapital och skulder	57 936	57 412	55 994

¹ På balansdagen har vi utnyttjat - (-) Mkr av koncernkontokrediterna om totalt 500 (500) Mkr. Dessutom outnyttjade garanterade kreditlöften om 10 650 (8 150) Mkr.

Koncernens förändringar av eget kapital

Mkr	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
Belopp vid periodens ingång	20 875	19 869	19 869
Totalresultat för perioden	1 849	566	1 006
Belopp vid periodens utgång	22 724	20 435	20 875
Aktiekapitalet består av 2 000 000 aktier			
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare	22 724	20 435	20 875

Inga övriga säkerheter och eventalförpliktelser finns.



Kommentarer balansräkning

Kommentarer balansräkning

Förvaltningsfastigheter 51 469 (47 368) Mkr

Bedömt marknadsvärde vid periodens utgång uppgick till 51 469 Mkr (exklusive fastigheter som innehas för försäljning), vilket är en ökning med 4 101 Mkr sedan årsskiftet. Främsta förklaringen till ökningen är investeringar i ny-, om- och tillbyggnadsprojekt om 2 885 Mkr och en orealiserad värdeförändring om 1 446 Mkr.

Investeringar 2 885 (5 119) Mkr

Koncernens investeringar i fastighetsprojekt uppgick under perioden till 2 885 Mkr, vilket är en ökning med 718 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 1 446 (-339) Mkr

Periodens orealiserade värdeförändring i förvaltningsfastigheterna hänförs främst till lägre avkastningskrav, justerade antaganden om normaliserade hyror samt effekter av nya och omförhandlade hyresavtal och färdigställda investeringsprojekt. Den genomsnittliga direktavkastningen på fastighetsportföljen är lägre jämfört med årsskiftet och uppgår till 5,15 (5,40) procent. Långt och kort inflationsantagande lämnas oförändrade.

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 5,75 (5,25) procent. Direktavkastningskravet ligger huvudsakligen mellan 4,20 (4,45) och 10,90 (10,35) procent beroende på fastigheternas läge, standard och kontraktssstruktur.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	2026-06-30	2025-12-31
Bedömt marknadsvärde vid periodens början	47 368	51 915
– Omklassificering tillgångar som innehas för försäljning	-230	0
+ Investeringar inkl. aktiverade ränteutgifter	2 885	5 119
+ Förvärv	-	292
– Avyttringar	-	-9 619
+ Orealiserad värdeförändring	1 446	-339
Bedömt marknadsvärde vid periodens slut	51 469	47 368
Orealiserad värdeförändring	1 446	-339
varav marknadsfaktorer	857	702
varav förvaltning och projekt	589	-1 041

Övriga finansiella placeringar 4 569 (6 836) Mkr

Övriga finansiella placeringar består i huvudsak av bostadsobligationer om 2 630 (3 511) Mkr och depositioner av likvida medel enligt CSA-avtal med 351 (292) Mkr. Totala placeringar i bostadsobligationer är 4 217 (4 498) Mkr varav 1 586 (3 032) Mkr är kortfristiga och redovisas i posten Kortfristiga lånefodringar.

Tillgångar som innehas för försäljning 230 (-) Mkr

Avsiktsförklaring har tecknats för försäljning av fastighet om cirka 8 000 kvm.

Räntebärande skulder 28 068 (26 896) Mkr

Koncernens långfristiga räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 22 203 (23 225) Mkr. Kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 5 865 (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 35 (35) Mkr avseende tillkommande leasingskuld enligt IFRS 16. Motsvarande post finns även upptagen på tillgångssidan som en Nyttjanderättstillgång.

Koncernens kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys

Mkr	Jan-juni 2026	Jan-juni 2025	Helår 2025
Löpande verksamheten			
Resultat före skatt	2 331	701	1 559
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet	-1 448	277	397
Betald inkomstskatt	-1 515	-69	-117
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-632	909	1 839
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital			
Förändring av fordringar	10	362	203
Förändring av övriga kortfristiga skulder	6	-412	-214
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-616	859	1 828

Mkr	Jan-juni 2026	Jan-juni 2025	Helår 2025
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-51	-292
Investering i förvaltningsfastigheter	-2 885	-2 167	-5 119
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	133	9 755
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-7	-3	-12
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	0	0
Bostadsobligationer, företagscertifikat samt statsskuldväxlar, placerade	-	-	-3 042
Bostadsobligationer, företagscertifikat samt statsskuldväxlar, förfallna	2 339	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-553	-2 088	1 290

Mkr	Jan-juni 2026	Jan-juni 2025	Helår 2025
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	12 532	13 780	23 509
Amortering av lån	-11 573	-12 493	-26 335
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare	-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	959	1 287	-2 826
Periodens kassaflöde	-210	58	292
Likvida medel vid årets början	585	293	293
Likvida medel vid periodens slut	375	351	585
Räntor			
Erhållna räntor	5	27	77
Erlagda räntor	-333	-346	-876

Kassaflöde från den löpande verksamheten -616 (859) Mkr

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten före investeringar uppgick under perioden till -616 (859) Mkr.

Kassaflöde från investeringsverksamheten -553 (-2 088) Mkr

Förändringen om 1 535 Mkr förklaras främst av ökad investering och förfallna placeringar. Kassaflödespåverkan av investeringar i förvaltningsfastigheter uppgick till -2 885 (-2 167) och av placeringar till 2 339 (-). Placeringarna utgör en del av den långsiktiga finansieringen.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten 959 (1 287) Mkr

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

Finansförvaltning

Räntebärande skulder

Under perioden har Specialfastigheter etablerat ett EMTN-program för upplåning i obligationer med en ram på 4,5 miljarder EUR som successivt kommer ersätta företagets MTN-program. Framtida obligationer kommer ges ut under det nya programmet.

Specialfastigheters upplåning omfattar främst obligationer och företagscertifikat. Till dessa finns ytterligare bindande kreditlöften som backup-faciliteter om totalt 10 650 (8 150) Mkr, varav inga är nyttjade vid periodens utgång.

Koncernens långfristiga räntebärande skulder utgörs av obligationslån och uppgick vid periodens utgång till 22 203 (23 225) Mkr. Kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 5 865 (3 672) Mkr och består av obligationslån om 4 172 (3 122) Mkr samt företagscertifikat om 1 693 (550) Mkr.

Den 30 juni 2026 uppgick portföljens snittränta för lån och derivat till 2,93 (2,87) procent och den genomsnittliga räntebindningstiden var 3,5 (3,1) år. Kapitalbindningstiden var 4,6 (4,3) år och med hänsyn till outnyttjade kreditlöften var kapitalbindningstiden 4,8 (4,4) år.

Värdeförändringar i finansiella instrument sedan årsskiftet uppgick till -23 (-151) Mkr som hänförs till värdeförändring i ränte- och valutaderivat med -33 (-68) Mkr och elterminer med 10 (-83) Mkr.

Likvida medel och placeringar

Likvida medel utgörs av kassa- och bankmedel samt placeringar i säkerställda bostadsobligationer. Finansiella placeringar består av bostadsobligationer om 4 217 (3 511) Mkr och depositioner av likvida medel enligt CSA-avtal med 351 (292) Mkr. Placering har gjorts i sjutton (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 bostadsobligationerna 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 30 juni 2026 till 4 016 Mkr, vilket motsvarar 17,1 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	
	2026-06-30	2025-12-31	2026-06-30	2025-12-31
Koncernkontokredit	500	500	-	-
Garanterade kreditlöften	10 650	8 150	-	-
Företagscertifikat	5 000	5 000	1 700	550
MTN-program	26 054*	35 000	26 054	26 478
EMTN-program	50 175**	-	900	-
Private Placements	500	500	190	190
Repolån	4 200	4 497	-	-
Totalt	97 079	53 647	28 844	27 218

* MTN-programmet har ersatts av ett EMTN-program. Ingen ny upplåning sker inom MTN-programmet och redovisat belopp avser kvarvarande utestående lån.
** EMTN-programmets låneram är 4 500 Mkr EUR. Omräkning har skett till EUR/SEK-kurs per 30 juni 2026. Utnyttjat belopp redovisas i SEK.

Finansiella intäkter och kostnader

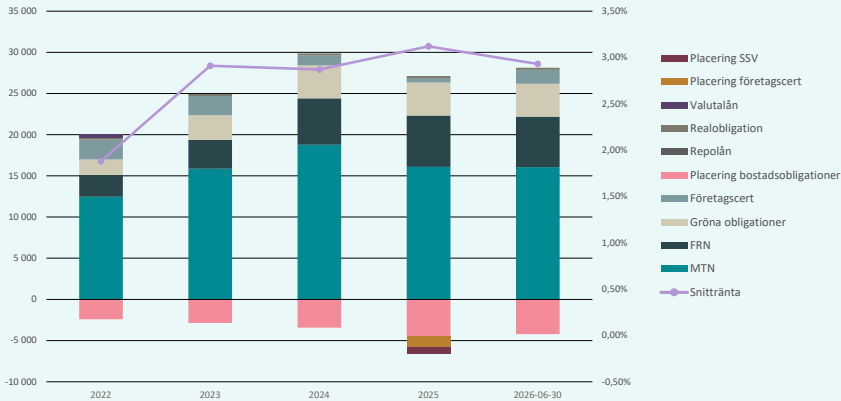
Finansnettot sammansättning	Mkr		% av snittskuld	
	2026-06-30	2025-06-30	2026-06-30	2025-06-30
Räntekostnad lån	-403	-432	-4,54	-3,97
Valutakursförändring utlandsupplåning	-173	50	-1,95	0,45
Värdeförändring valutaderivat	173	-50	1,95	-0,45
Räntenetto derivat	2	19	0,02	0,17
Kursförändring placeringar	15	53	0,17	0,49
Övriga ränteintäkter och kostnader	48	10	0,54	0,1
Övriga finansiella kostnader	-15	-10	-0,17	-0,1
Aktiverad räntekostnad projekt	103	98	1,16	0,9
Redovisat finansnetto	-251	-262	-2,82	-2,41
Realiserad värdeförändring räntederivat	-33	-68	-0,38	-0,63
Realiserad värdeförändring elterminer	10	-83	0,12	-0,76
Totalt finansnetto	-274	-413	-3,08	-3,80

Finansförvaltning

Förfallostruktur för räntebindning och kapitalbindning, Mkr

	Kapitalbindning, lån		Räntebindning, lån		Räntebindning, derivat		Räntebindning, summa	
	2026-06-30	2025-12-31	2026-06-30	2025-12-31	2026-06-30	2025-12-31	2026-06-30	2025-12-31
2026	2 992	3 672	9 085	9 267	-2 105	-1 904	6 980	7 363
2027	5 170	5 363	3 481	3 672	1 355	1 358	4 836	5 030
2028	6 126	5 626	4 126	4 126	635	635	4 761	4 761
2029	5 936	5 888	4 282	4 234	476	524	4 758	4 758
2030	950	950	200	200	800	800	1 000	1 000
2031	3 769	3 263	3 769	3 263	-1 619	-1 513	2 150	1 750
2032	-	-	-	-	400	-	400	-
2033	-	-	-	-	-	-	-	-
2034	-	-	-	-	-	-	-	-
2035	300	-	300	-	-	-	300	-
2036 och senare	2 790	2 099	2 790	2 099	58	100	2 848	2 199
Summa	28 033	26 861	28 033	26 861	0	0	28 033	26 861

Räntebärande skuld och genomsnittlig ränta, Mkr



Redovisat värde per kategori, Mkr

	2026-06-30		2025-12-31	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Företagscertifikat	1 693	1 688	550	547
Obligationer i fast ränta	16 343	16 384	17 210	17 199
Obligationer i rörlig ränta	6 443	6 486	6 545	6 596
Finansiella skulder omräknade till balansdagens kurs				
Realränteobligationer	248	248	249	249
Obligationer i utländsk valuta	3 305	3 286	2 307	2 350
Totalt	28 033	28 092	26 861	26 941

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	
	2026-06-30	2025-12-31	2026-06-30	2025-12-31	2026-06-30	2025-12-31	2026-06-30	2025-12-31
Bostadsobligationer	4 217	4 498	-	-	-	-	4 217	4 498
Företagscertifikat	-	1 294	-	-	-	-	-	1 294
Svenska statsskuldsväxlar	-	749	-	-	-	-	-	749
Totalt finansiella placeringar	4 217	6 541	-	-	-	-	4 217	6 541
Ränteswap	-	-	-38	-139	-	-	-38	-139
Räntevalutaswap	-	-	-192	-231	-	-	-192	-231
Elterminer	7	-4	-	-	-	-	7	-4
Totalt finansiella derivat	7	-4	-230	-370	-	-	-223	-374

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

Översikt per kvartal

Resultaträkning, Mkr

	2026			2025			2024	
Mkr	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3
Intäkter från fastighetsförvaltning	856	821	948	951	960	943	1 014	868
Driftöverskott	663	590	613	739	699	675	598	647
Förvaltningsresultat	519	390	425	548	535	488	354	537
Resultat fastighetsförsäljningar realiserade	-	1	-2	-	-	-2	-	-
Värdeförändring förvaltningsfastigheter realiserade	1 240	206	332	-501	-135	-35	3 758	689
Värdeförändr. finansiella instrument realiserade	-15	-8	19	41	6	-157	117	-150
Resultat efter skatt	1 383	466	448	-8	321	245	3 360	851

Balansräkning, Mkr

	2026			2025			2024	
Mkr	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3
Förvaltningsfastigheter	51 469	48 897	47 368	44 871	45 734	44 581	51 915	46 422
Övriga finansiella placeringar	2 982	3 538	3 804	3 180	2 021	3 661	3 656	3 116
Övriga anläggningstillgångar	359	380	385	465	499	727	598	521
Omsättningstillgångar	3 126	1 670	4 437	9 213	9 158	8 975	1 365	1 660
Summa tillgångar	57 936	54 485	55 994	57 729	57 412	57 944	57 534	51 719
Eget kapital	22 724	21 341	20 875	20 427	20 435	20 114	19 869	16 508
Uppskjutna skulder	4 854	4 497	4 376	5 344	5 485	5 434	5 436	4 533
Derivat	303	284	396	345	342	373	247	360
Räntebärande skulder	28 068	26 363	26 896	29 634	29 343	30 263	29 785	28 780
Ej räntebärande skulder	1 987	2 002	3 451	1 999	1 808	1 760	2 196	1 538
Summa skulder och eget kapital	57 936	54 485	55 994	57 729	57 412	57 944	57 534	51 719

Finansiella nyckeltal

	2026			2025			2024	
	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3
Avkastning på justerat operativt kapital, %	5,4	5,8	6,4	5,6	5,5	5,4	5,3	5,3
Soliditet, %	39,2	39,2	37,3	35,5	35,6	34,7	34,5	31,9
Belåningsgrad, %	45,3	44,9	41,7	50,2	50,4	49,9	50,0	53,9
Räntetäckningsgrad kassaflödesbaserad, ggr	3,1	2,9	2,9	2,9	2,8	2,8	2,7	2,6
Genomsnittlig ränta, %	2,9	2,9	3,1	2,8	2,9	2,7	2,9	3,1
Genomsnittlig räntebindningstid, år	3,5	3,3	3,8	3,1	3,1	3,3	3,6	3,5
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	4,8*	5,0*	5,1*	4,5	4,4	5,1	5,4	5,2

* Nyckeltalen är omräknade utifrån justerad beräkning.

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2026			2025			2024	
	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3
Överskottsgrad, %	72,9	71,8	71,7	70,0	69,2	69,0	68,9	68,3
Direktavkastning, %	4,9	5,2	5,5	5,4	5,3	5,3	5,1	5,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,4	99,2	99,1	99,2	99,5	99,4	99,6	99,5
Uthyrningsbar area, Tkvm	1 030	1 003	990	1 140	1 195	1 184	1 184	1 163
Investeringar inklusive fastighetsförvärv, Mkr	1 562	1 323	2 165	1 028	1 288	930	1 869	1 531
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, Mkr	51 469	48 897	47 368	44 871	45 734	44 581	51 915	46 422

Moderbolagets resultat- och balansräkning

Resultaträkning i sammandrag

Mkr	Jan-juni 2026	Jan-juni 2025	Helår 2025
Fastighetsintäkter	1 675	1 889	3 846
Fastighetskostnader	-424	-535	-1 165
Driftöverskott	1 251	1 354	2 681
Centrala administrationskostnader	-94	-89	-173
Av- och nedskrivningar	-567	-546	-1 367
Resultat före finansiella poster	590	719	1 142
Resultat fastighetsförsäljningar	0	-21	4 622
Ränteintäkter	236	119	284
Räntekostnader	-610	-474	-1 046
Värdeförändring finansiella instrument	-23	-151	-91
Bokslutsdispositioner	-	-	117
Resultat före skatt	193	192	5 028
Skatt	-42	-50	-1 226
Periodens resultat	151	142	3 802

Balansräkning i sammandrag

Mkr	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
Förvaltningsfastigheter	32 963	31 872	30 745
Övriga anläggningstillgångar	3 494	2 933	4 341
Summa anläggningstillgångar	36 457	34 805	35 086
Summa omsättningstillgångar	2 845	907	4 434
Summa tillgångar	39 301	35 712	39 520
Eget kapital	5 453	1 642	5 301
Obeskattade reserver	1 860	1 977	1 860
Räntebärande skulder	29 310	29 396	28 276
Icke räntebärande skulder	2 679	2 697	4 083
Summa eget kapital och skulder	39 301	35 712	39 520

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

Övriga uppgifter

Risker

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

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.

Denna rapport har ej varit föremål för revisorernas granskning.

Definitioner

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

Finansiella nyckeltal

Andel gröna obligationer, %

Redovisat värde gröna obligationer dividerat med nettolåneskuld.

Avkastning på justerat operativt kapital, %

Periodens resultat före skatt exklusive orealiserade värdeförändringar finansiella instrument och förvaltningsfastigheter samt finansnetto (rullande tolv) 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 minus fastighetskostnader. 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, CO₂

När fossila bränslen förbränns frigörs koldioxid som är en växthusgas.

Koldioxidutsläpp, ton

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

Kontrakterad hyra

Kontrakterad årshyra som löper per balansdagen.

Nettolåneskuld

Bruttolåneskuld är bolagets totala långa och kortfristiga låneskuld inklusive leasing-skuld. 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 samt kassaflödespåverkande finansiella intäkter, dividerat med kassaflödespåverkande finansiella kostnader (rullande tolv). 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 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.

Räntetäckningsgrad, kassaflödesbaserad, ggr (tabell Specialfastigheter i sammandrag)	Jan-juni 2026	Jan-juni 2025	Juli 2025-juni 2026	Helår 2025
Driftöverskott (rullande tolv)	2 605	2 619	2 605	2 641
minus kostnader för central administration	-177	-147	-177	-181
Rörelseresultat	2 428	2 471	2 428	2 460
plus Finansiella intäkter (kassaflödespåverkande)				
Totala finansiella intäkter	399	232	399	404
avgår Kursvinst bostadsobligationer	-18	-84	-18	-51
avgår Kursvinst utlandslån	-95	-100	-95	-93
avgår Positiv värdeförändring finansiella derivat utlandslån	-173	3	-173	-176
	2 541	2 521	2 541	2 544
dividerat med finansiella kostnader (kassaflödespåverkande)				
Totala finansiella kostnader (rullande tolv)	948	789	948	969
avgår Negativ värdeförändring finansiella derivat utlandslån	-95	-100	-95	-93
avgår Kursförlust bostadsobligationer	-	-	-	-27
avgår Kursförlust utlandslån	173	3	173	-176
avgår Aktiverad räntekostnad projekt	-205	195	-205	205
dividerat med finansiella kostnader (kassaflödespåverkande)	822	887	822	879
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	2,8	3,1	2,9

Belåningsgrad, % (tabell Specialfastigheter i sammandrag)	Jan-juni 2026	Jan-juni 2025	Juli 2025-juni 2026	Helår 2025
Långsiktiga räntebärande skulder	22 203	25 702	22 203	23 224
Kortfristiga räntebärande skulder	5 865	3 641	5 865	3 672
Summa räntebärande skulder (bruttolåneskuld)	28 068	29 343	28 068	26 896
avgår Leasingskuld	-35	-48	-35	-35
avgår Likvida medel	-375	-351	-375	-585
avgår Kortfristiga lånefordringar Bostadsobligationer	-1 586	-	-1 586	-3 032
avgår Långfristiga lånefordringar Bostadsobligationer	-2 630	-1 748	-2 630	-3 511
Summa nettolåneskuld	23 441	27 196	23 441	19 733
Förvaltningsfastigheter (marknadsvärde) *	51 699	53 963	51 699	47 368
Nettolåneskuld i förhållande till förvaltningsfastigheter	45,3 %	50,4 %	45,3 %	41,7 %

* Inkluderar fastigheter som innehas för försäljning

Andel gröna obligationer, %	Jan-juni 2026	Jan-juni 2025	Juli 2025-juni 2026	Helår 2025
Gröna obligationer	4 016	4 009	4 016	4 008
Nettolåneskuld	23 441	27 196	23 441	19 733
Andel gröna obligationer	17,1 %	14,7 %	17,1 %	20,3 %

Nyckeltalsberäkningar

Räntetäckningsgrad, kassaflödesbaserad, ggr, per kvartal	2026			2025			2024		
	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	
Driftöverskott (rullande tolv)	2 605	2 641	2 726	2 710	2 619	2 513	2 412	2 283	
minuskostnader för central adm. (rullande tolv)	-177	-181	-171	-158	-147	-132	-121	-120	
Rörelseresultat (rullande tolv)	2 428	2 460	2 555	2 552	2 471	2 381	2 291	2 163	
plus Finansiella intäkter (kassaflödespåverkande)									
Totala finansiella intäkter (rullande tolv)	399	404	277	150	232	205	162	459	
avgår Kursvinst bostadsobligationer	-18	-51	-56	-16	-84	-55	-50	-217	
avgår Kursvinst utlandslån	-95	-93	-144	-63	-100	-82	-51	-189	
avgår Positiv värdeförändr. fin. derivat utlandslån	-173	-176	-	-	3	-	-	-	
	2 541	2 544	2 632	2 624	2 521	2 448	2 352	2 216	
dividerat med finansiella kostnader (kassaflödespåv.)									
Totala finansiella kostnader (rullande tolv)	948	969	838	779	789	771	739	851	
avgår Negativ värdeförändr. fin. derivat utlandslån	-95	-93	-144	-63	-100	-82	-51	-189	
avgår Kursförlust bostadsobligationer	-	-27	-	-	-	-17	-	-	
avgår Kursförlust utlandslån	173	-176	-	-	3	-	-	-	
avgår Aktiverad räntekostnad projekt	-205	205	201	195	195	195	179	179	
	822	879	895	911	887	866	868	841	
dividerat med finansiella kostnader (kassaflödespåv.)									
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	2,9	2,8	2,9	2,8	2,8	2,7	2,8	

Belåningsgrad, %, per kvartal	2026			2025			2024		
	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	
Långfristiga räntebärande skulder	22 203	23 097	23 224	24 467	25 702	26 098	25 889	24 135	
Kortfristiga räntebärande skulder	5 865	3 266	3 672	5 167	3 641	3 743	3 896	4 645	
Summa räntebärande skulder (bruttolåneskuld)	28 068	26 362	26 896	29 634	29 343	29 841	29 785	28 780	
avgår Leasingskuld	-35	-35	-35	-50	-48	-46	-42	-43	
avgår Likvida medel	-375	-175	-585	-3	-351	-4	-293	-728	
avgår Kortfristiga lånefordringar Bostadsobl.	-1 586	-988	-3 032	-	-	-	-	-	
avgår Långfristiga lånefordringar Bostadsobl.	-2 630	-3 186	-3 511	-2 907	-1 748	-3 447	-3 442	-2 974	
Nettolåneskuld	23 441	21 978	19 733	26 674	27 196	26 344	26 008	25 036	
Förvaltningsfastigheter (marknadsvärde)*	51 699	48 897	47 368	53 156	53 963	52 810	52 050	46 422	
Belåningsgrad, %	45,3%	44,9%	41,7%	50,2%	50,4%	49,9%	50,0%	53,9%	

* Inkluderar fastigheter som innehas för försäljning

Avkastning på justerat operativt kapital, %, per kvartal	2026			2025			2024		
	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	
Resultat före skatt (rullande tolv)	3 190	1 852	1 559	5 015	6 005	6 226	6 081	2 146	
återläggning av orealiserade värdeförändringar fastighet (rullande tolv)	-1 277	96	339	-3 088	-4 278	-4 613	-4 486	-585	
återläggning av orealiserade värdeförändringar finansiella instrument (rullande tolv)	-37	-57	91	-7	185	201	117	209	
återläggning av finansnetto	549	565	561	629	557	566	578	393	
Summa resultat före skatt	2 425	2 456	2 550	2 549	2 469	2 380	2 290	2 163	
Nettolåneskuld: Genomsnittliga värden									
Bruttolåneskuld (Obligationslån, Företagscertifikat samt Leasingskuld)	28 068	26 362	26 896	-29 364	29 343	29 841	29 785	28 780	
avgår Leasingskuld	-35	-35	-35	-50	-48	-46	-42	-43	
avgår Likvida medel	-375	-175	-585	-3	-351	-4	-293	-728	
avgår Kortfristiga lånefordr. Bostadsobligationer	-1 586	-988	-3 032	-	-	-	-	-	
avgår Bostadsobligationer	-2 630	-3 186	-3 511	-2 907	-1 748	-3 447	-3 442	-2 974	
Summa Nettolåneskuld	23 441	21 978	19 733	-26 674	27 196	26 344	26 007	25 036	
Eget kapital genomsnitt (IB+UB)/2 motsv. period	21 579	20 728	20 371	18 463	18 046	17 638	17 458	15 663	
Summa operativt kapital	45 020	42 706	40 105	45 137	45 242	43 982	43 465	40 699	
dividerat med genomsnittligt operativt kapital (eget kapital och nettolåneskuld)									
Avkastning på justerat operativt kapital	5,4	5,8	6,4	5,6	5,5	5,4	5,3	5,3	

Rapportens undertecknande

Styrelsen och 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 15 juli 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
Arbetstagarrepresentant

Martin Siljehult
Arbetstagarrepresentant

Rapporttillfällen och årsstämma

Årsstämma

April 2027, i Stockholm samt digitalt

Rapporttillfällen

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

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

info@specialfastigheter.se

www.specialfastigheter.se

[www.linkedin.com/company/](https://www.linkedin.com/company/specialfastigheter-sverige-ab)

[specialfastigheter-sverige-ab](https://www.linkedin.com/company/specialfastigheter-sverige-ab)

Örebro

Besöksadress:

Trädgårdsgatan 14

702 12 Örebro

Telefon: 010-788 62 00



SPECIALFASTIGHETER