

Delårsrapport Q3

Januari-september 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-september 2026

Väsentliga händelser från kvartalet

- Ett första spadtag togs för den nya anläggningen i Trelleborg som kommer inrymma anstalt, häkte och lokaler för Kriminalvårdens nationella transportenhet och omfatta cirka 78 500 kvm kontrakterad area.
- I Haparanda tecknades hyresavtal med Kriminalvården för nybyggnation och renovering av den befintliga anstalten om 5 000 kvm, vilket innebär en fördubblad kapacitetsökning för vår hyresgäst.
- I augusti kunde hyresgästen Kriminalvården flytta in i två nybyggda koncepthus med en sammanlagd LOA om 5 025 kvm vid fastigheten KV Umeå. Båda husen uppfyller kriterierna för Miljöbyggnad Guld.

Januari–september 2026

- **Totala intäkter** minskade med 11 % till 2 540 (2 853) Mkr. Intäkterna ökade med 7% för kvarvarande fastighetsbestånd efter försäljningar i 2025.
- **Förvaltningsresultatet** minskade med 13 % till 1 371 (1 569) Mkr.
- **Orealiserade värdeförändringar på fastigheterna** uppgick till 1 857 (-671) Mkr och värdeförändringarna på finansiella instrument uppgick till 175 (-110) Mkr.
- **Periodens resultat efter skatt** uppgick till 2 670 (558) Mkr.
- **Bedömt marknadsvärde förvaltningsfastigheter** ökade till 52 609 (47 368) Mkr.

Specialfastigheter i sammandrag

	Jan-sept 2026	Jan-sept 2025	Okt 2025-sept 2026	Helår 2025
Totala intäkter, Mkr	2 540	2 853	3 488	3 801
Förvaltningsresultat, Mkr	1 371	1 569	1 795	1 994
Periodens resultat, Mkr	2 670	558	3 118	1 006
Investeringar inklusive fastighetsförvärv, Mkr	4 004	3 246	6 169	5 411
Bedömt marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	52 609	44 871	52 609	47 368
Överskottsgrad, %	73,1	70,0	73,1	71,7
Direktavkastning, %	4,5	5,4	4,5	5,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,5	97,9	99,5	99,1
Belåningsgrad, %	45,5	50,2	45,5	41,7
Räntetäckningsgrad, kassaflödesbaserad, ggr	2,9	2,9	2,9	2,9
Andel gröna obligationer, %	16,8	15,0	16,8	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.

2 540 Intäkter, Mkr 2 853 Mkr Q3 2025	73,1 Överskottsgrad, % 70,0 % Q3 2025	52 609 Marknadsvärde, Mkr 47 368 Mkr 2025-12-31
--	--	--

Vd har ordet

Vi lägger det tredje kvartalet bakom oss med ännu en period av ett stabilt förvaltningsresultat för kvarvarande fastighetsbestånd efter försäljningar i 2025. Samtidigt fortsätter vi att utveckla vår fastighetsportfölj i takt med våra kunders långsiktiga behov. Efterfrågan är fortsatt stor på säkerhetsfastigheter och under kvartalet har vår hyresgäst Kriminalvården tagit fram en uppdaterad prognos av sin behovsrapport som sträcker sig fram till 2035. Prognosen indikerar att behoven växt väsentligt jämfört med vårens prognos då hänsyn nu är taget till nya reformer som trätt i kraft.

Nya avtal möter växande behov

Genom utbyggnader och moderniseringar skapar vi förutsättningar för ökad kapacitet och väl fungerande verksamheter. I Haparanda har vi tecknat hyresavtal med Kriminalvården för nybyggnation och renovering av den befintliga anstalten om 5 000 kvm, vilket innebär en fördubblad kapacitetsökning för vår hyresgäst. Vår investering beräknas färdigställas till hösten 2028. Vid anstalten Sörbyn utanför Umeå har

vi tecknat nytt hyresavtal om en utökning med ytterligare 3 500 kvm inom den pågående utbyggnaden av anstalten. Investeringarna omfattar både boende och lokaler som behövs för en fungerande verksamhet.

Från investering till förvaltning

Portföljen växer och med de nya beslutade investeringarna uppgick vår beslutade investeringsvolym vid periodens slut till 27,5 miljarder kronor.

Vi fortsätter att utveckla flera av våra fastigheter och har för avsikt att skapa värde över lång tid framöver. Anstalten Hall utanför Södertälje är ett exempel där vi nyligen tog det första spadtaget för nästa utvecklingsetapp av fastigheten. Den inleds med en utbyggnad om cirka 9 000 kvm.

Vid Österåkeranstalten norr om Stockholm pågår en utbyggnad i flera etapper. I höstas färdigställdes två nya boendehus och vår hyresgäst Kriminalvården har nu tillträtt ytterligare drygt 3 000 kvm i form av boendebyggnader och en omlastningscentral. Hela projektet beräknas

vara klart i slutet av 2027 och anläggningen kommer då att ha uppgraderats till säkerhetsklass 1 och totalt omfatta 35 000 kvm.

Säker arbetsmiljö varje dag

Som byggherre har vi ambitionen att skapa säkra byggarbetsplatser i våra projekt. Vårt ansvar är att skapa rätt förutsättningar, vara tydliga med våra förväntningar och agera när något behöver förändras. Samverkan i branschen är avgörande för att uppnå vår ambition. Därför deltog vi i september i det gemensamma initiativet Håll Nollans säkerhetspush, med målet att alla ska komma hem oskadda från våra arbetsplatser varje dag.

Framåt fortsätter vi på Specialfastigheter att ha fokus på att utveckla våra fastigheter och säkerställa att vi även fortsatt har en hållbar och effektiv förvaltning i en växande fastighetsportfölj.

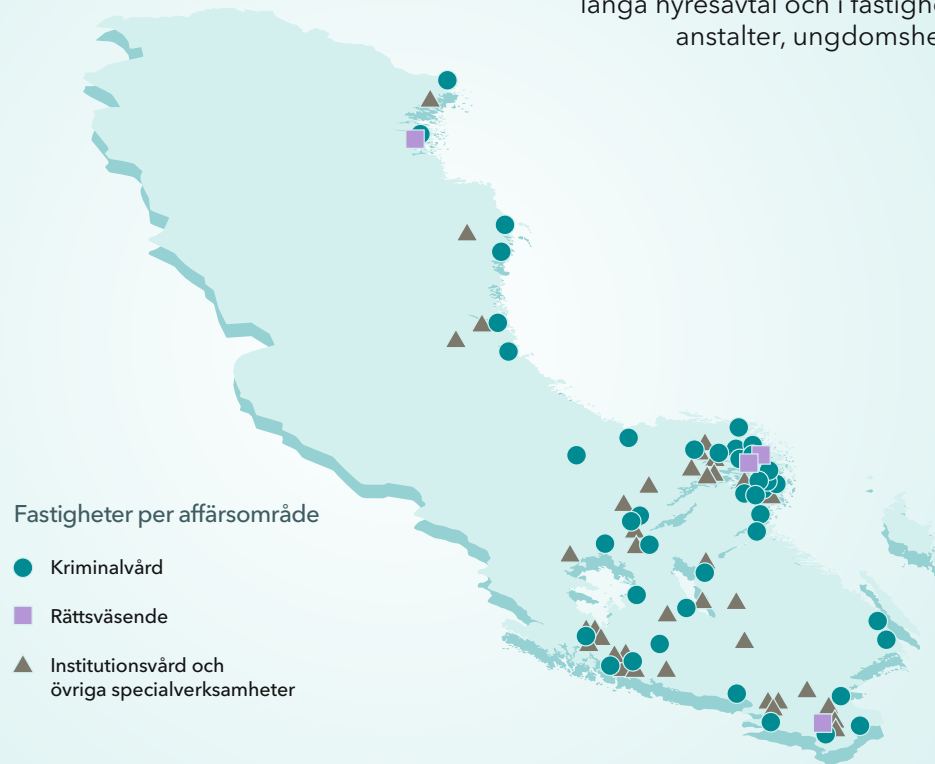
Alexandra Laurén

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.



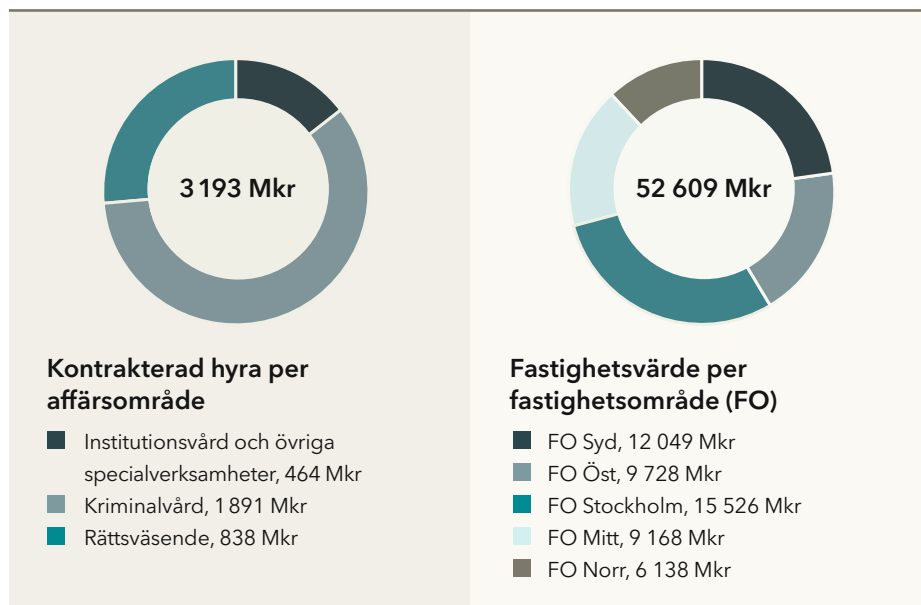
Marknadsledande inom säkra fastigheter

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 52,6 miljarder kronor (exkl tillgångar som innehas till försäljning). 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 99,5 procent och den genomsnittliga återstående kontraktslängden är 14,1 år.



59

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

14,1

Återstående kontraktstid
(Antal år)

17

Andel gröna obligationer
(Procent)

27,5

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 27,5 miljarder vid periodens slut, varav 7,8 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 4,0 (3,2) miljarder kronor.

Föregående räkenskapsår uppgick totala investeringar till 5,1 miljarder kronor.

Under årets tredje kvartal har Kriminalvården tillträtt nya byggnader vid anstalterna Rödjan, Österåker, Skogome, Sörbyn och Kumla.

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 Mariestad	Mariestad	Kriminalvården	17 800	Projektering/Prod.	Q2 2028 ¹
Nytt polishus Borås	Borås	Polismyndigheten	17 600	Produktion	Q4 2028
KV Tidaholm	Tidaholm	Kriminalvården	17 400	Produktion	Q2 2029 ¹
KV Österåker	Österåker	Kriminalvården	14 600	Produktion	Q2 2027 ¹
KV Halmstad	Halmstad	Kriminalvården	12 600	Produktion	Q2 2027
KV Karlskoga	Karlskoga	Kriminalvården	12 000	Produktion	Q1 2029 ¹
KV Hall	Södertälje	Kriminalvården	9 100	Produktion	Q2 2029

¹⁾ Etappvis inflyttning under produktionstiden



Hållbart värdeskapande

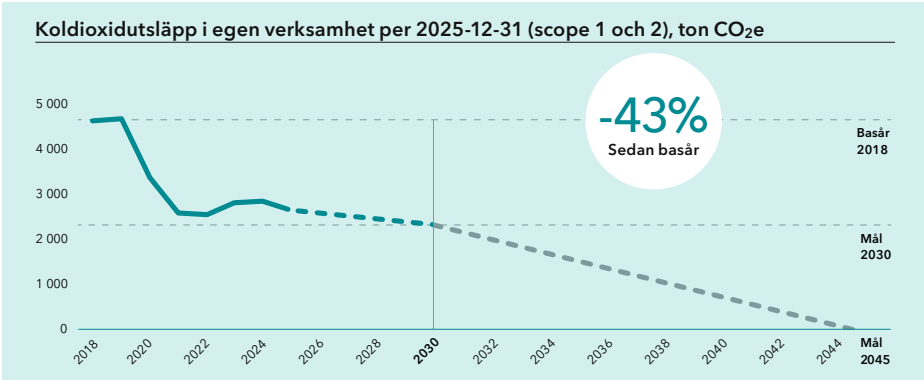
Hållbarhet är en central del av Specialfastigheters affärsstrategi. Det syftar både till att stärka affären och skapa långsiktigt värde men också att ta ansvar där Specialfastigheter har stor påverkan. Det övergripande, långsiktiga målet är att Specialfastigheter ska ha nettonoll klimatutsläpp i värdekedjan.

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.



Koncernens resultaträkning

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	Jan-sept 2026	Jan-sept 2025	Helår 2025
Hyesintäkter*	2 410	2 720	3 621
Övriga intäkter*	130	133	180
Totala intäkter	2 540	2 853	3 801
Driftkostnader	-514	-637	-927
Underhåll	-47	-59	-93
Fastighetsskatt	-42	-44	-56
Fastighetskostnader	-603	-740	-1 075
Driftöverskott	1 937	2 113	2 726
Central administration	-128	-124	-171
Finansnetto	-438	-420	-561
Förvaltningsresultat	1 371	1 569	1 994
Resultat fastighetsförsäljningar	-1	-2	-4
Värdeförändring förvaltningsfastigheter orealiserade	1 857	-671	-339
Värdeförändring finansiella instrument orealiserade	175	-110	-91
Resultat före skatt	3 401	786	1 559
Skatt	-731	-228	-553
Periodens resultat	2 670	558	1 006
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 670	558	1 006
Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare, SEK	1 335,00	279,00	503,00
Övrigt totalresultat			
Periodens resultat	2 670	558	1 006
Summa totalresultat för perioden	2 670	558	1 006
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 670	558	1 006

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

Kommentarer resultaträkning

Totala intäkter 2 540 (2 853) Mkr

Hyesintäkterna minskade med 11 procent till 2 410 (2 720) Mkr. Förändringen är en effekt av avyttringar under 2025. Hyresintäkterna ökar med 6 procent för jämförbart bestånd hänförligt till färdigställda projekt. Där tillkommer en positiv effekt av färdigställda projekt. Övriga intäkter är i nivå med motsvarande period föregående år.

Fastighetskostnader -603 (-740) Mkr

Fastighetskostnaderna minskade med 137 Mkr. Minskningen är en effekt av fastighetsförsäljningar och färre kundanpassningar i stora projekt.

Driftöverskott 1 937 (2 113) Mkr

Driftöverskottet minskade med 8 procent. Förändringen förklaras av fastighetsförsäljningar och färdigställda projekt. Överskottsgraden ökade till 73,1 (70,0) procent.

Finansnetto -438 (-420) Mkr

Förändringen i finansnettot är främst hänförligt till ett högre ränteläge. För mer info, se sidan 12.

Förvaltningsresultat 1 371 (1 569) Mkr

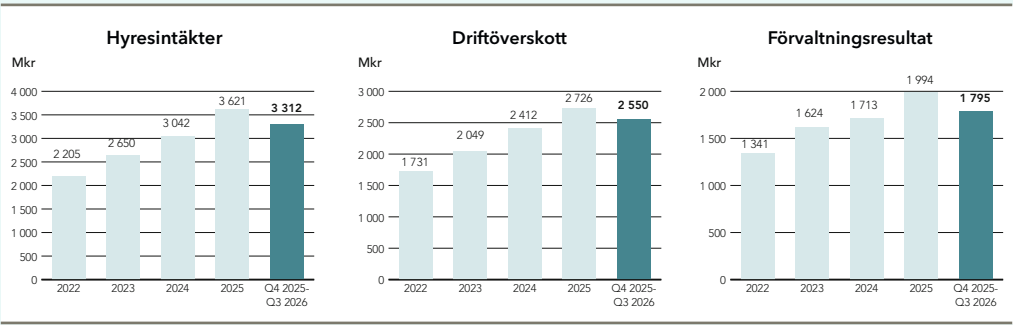
Förvaltningsresultatet har minskat med 13 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Minskningen är framförallt hänförlig till ett lägre driftöverskott.

Värdeförändringar 2 032 (-781) Mkr

Värdeförändring i förvaltningsfastigheter uppgick till 1 857 (-671) Mkr och hänför sig till lägre avkastningskrav, justerade antaganden om normaliserade hyror, nya och omförhandlade hyresavtal och färdigställda investeringsprojekt. Värdeförändringar i finansiella instrument uppgick till 175 (-110) Mkr och avser ränte- och valuta-derivat samt elderivat. Ränte- och valuta-derivaten har påverkats positivt av förändringar i marknadsräntor samt räntor kopplade till andra valutor som bolaget har upplåning i och även elderivaten har bidragit positivt till följd av stigande elpriser. För mer information, se sid 10 och 12.

Periodens resultat 2 670 (558) Mkr

Periodens resultat ökar vilket huvudsakligen är hänförligt till en positiv effekt av orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter. Posten skatt består av aktuell skatt -38 (-320) Mkr och uppskjuten skatt -693 (92) Mkr. Förändringen av uppskjuten skatt är främst hänförlig till orealiserad värdeförändring i förvaltningsfastigheter.



Koncernens balansräkning och förändringar av eget kapital

Koncernens balansräkning

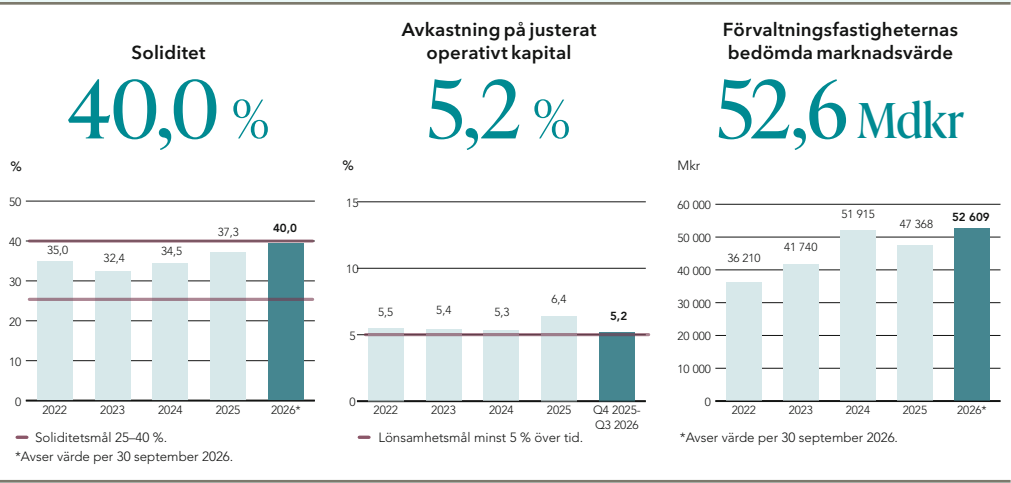
Mkr	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	52 609	44 871	47 368
Nyttjanderättstillgångar	37	52	35
Övriga materiella anläggningstillgångar	22	22	22
Derivat	293	12	17
Övriga finansiella placeringar	2 574	3 180	3 804
Övriga långfristiga fordringar	253	379	311
Summa anläggningstillgångar	55 788	48 516	51 557
Övriga finansiella placeringar	1 586	296	3 032
Övriga kortfristiga fordringar	498	611	808
Derivat	22	19	12
Likvida medel ¹	342	4	585
Tillgångar som innehas för försäljning	620	8 284	-
Summa omsättningstillgångar	3 067	9 213	4 437
Summa tillgångar	58 855	57 729	55 994
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Summa eget kapital	23 545	20 427	20 875
Långfristiga räntebärande skulder	22 962	24 467	23 225
Derivat	126	325	396
Uppskjutna skatteskulder	5 069	5 344	4 376
Summa långfristiga skulder	28 157	30 136	27 997
Kortfristiga räntebärande skulder	5 224	5 167	3 672
Derivat	11	20	7
Övriga kortfristiga skulder	1 919	1 979	3 444
Summa kortfristiga skulder	7 153	7 166	7 122
Summa skulder	35 310	37 302	35 119
Summa eget kapital och skulder	58 855	57 729	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	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
Belopp vid periodens ingång	20 875	19 869	19 869
Totalresultat för perioden	2 670	558	1 006
Belopp vid periodens utgång	23 545	20 427	20 875
Aktiekapitalet består av 2 000 000 aktier			
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare	23 545	20 427	20 875

Inga övriga säkerheter och eventalförpliktelser finns.



Kommentarer balansräkning

Kommentarer balansräkning

Förvaltningsfastigheter 52 609 (47 368) Mkr

Bedömt marknadsvärde vid periodens utgång uppgick till 52 609 Mkr, vilket är en ökning med 5 241 Mkr sedan årsskiftet. Främsta förklaringen till ökningen är investeringar i ny-, om- och tillbyggnadsprojekt om 4 004 Mkr och orealiserad värdeförändring om 1 857 Mkr. Omklassificering till tillgångar som innehas för försäljning har gjorts med 620 Mkr.

Investeringar 4 004 (5 119) Mkr

Koncernens investeringar i fastighetsprojekt uppgick under perioden till 4 004 Mkr, vilket är en ökning med 821 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 1 857 (-339) Mkr

Periodens orealiserade värdeförändring i förvaltningsfastigheter hänfö-
rig främst till lägre avkastningskrav, justerade antaganden om normalise-
rade hyror samt effekter av nya och omförhandlade hyresavtal och färdig-
ställda investeringsprojekt. Det genomsnittliga direktavkastningskravet
på fastighetsportföljen är lägre jämfört med årsskiftet och uppgår till
5,15 (5,40) procent. Långt och kort inflationsantagande lämnas oföränd-
rade sedan årsskiftet.

Det bedömda värdet på Specialfastigheters förvaltningsfastigheter har
fastställts genom en intern värdering baserad på faktiska data avseende
hyror och driftkostnader. Informationen om kalkylräntor, direktavkast-
ningskrav och aktuella marknadshyror har stämts av med extern värderare.
Med hänsyn till de säkra hyresintäkterna är bedömd kalkylränta under
kontraktsperioden 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
kontraktsstruktur.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	2026-09-30	2025-12-31
Bedömt marknadsvärde vid periodens början	47 368	51 915
- Omklassificering tillgångar som innehas för försäljning	-620	-
+ Investeringar inkl. aktiverade ränteutgifter	4 004	5 119
+ Förvärv	-	292
- Avyttringar	-	-9 619
+ Orealiserad värdeförändring	1 857	-339
Bedömt marknadsvärde vid periodens slut	52 609	47 368
Orealiserad värdeförändring	1 857	-339
varav marknadsfaktorer	830	702
varav förvaltning och projekt	1 027	-1 041

Övriga finansiella placeringar 4 159 (6 836) Mkr

Övriga finansiella placeringar består i huvudsak av bostadsobligationer
om 2 290 (3 511) Mkr och depositioner av likvida medel enligt CSA-avtal
med 282 (292) Mkr. Totala placeringar i bostadsobligationer är 3 876
(4 498) Mkr varav 1 586 (3 032) Mkr klassificeras som kortfristiga.

Tillgångar som innehas för försäljning 620 (-) Mkr

Avsiktsförklaringar har tecknats för försäljningar av fastigheter om närmare
36 000 kvm uthyrningsbar area.

Räntebärande skulder 28 186 (26 896) Mkr

Koncernens långfristiga räntebärande skulder uppgick vid periodens ut-
gång till 22 962 (23 225) Mkr. Kortfristiga räntebärande skulder uppgick till
5 224 (3 672) Mkr. I posten räntebärande skulder ingår 4 016 (4 008) Mkr
avseende gröna obligationer, varav 326 Mkr klassificeras som kortfristiga.
I posten ingår också 37 (35) Mkr avseende tillkommande leasingskuld
enligt IFRS 16. Motsvarande post finns även upptagen på tillgångssidan
som en Nyttjanderättstillgång.

Koncernens kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys

Mkr	Jan-sept 2026	Jan-sept 2025	Helår 2025
Löpande verksamheten			
Resultat före skatt	3 401	786	1 559
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet	-1 989	745	397
Betald inkomstskatt	-1 549	-84	-117
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-137	1 447	1 839
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital			
Förändring av fordringar	415	330	203
Förändring av övriga kortfristiga skulder	-63	-418	-214
Kassaflöde från den löpande verksamheten	215	1 359	1 828

Mkr	Jan-sept 2026	Jan-sept 2025	Helår 2025
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-63	-292
Investering i förvaltningsfastigheter	-4 004	-3 185	-5 119
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	1 455	9 755
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-8	-4	-12
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	0	0
Bostadsobligationer, företagscertifikat samt statsskuldväxlar, placerade	-	-	-3 042
Bostadsobligationer, företagscertifikat samt statsskuldväxlar, förfallna	2 649	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 363	-1 797	1 290

Mkr	Jan-sept 2026	Jan-sept 2025	Helår 2025
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	15 753	21 306	23 509
Amortering av lån	-14 848	-21 157	-26 335
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare	-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	905	148	-2 826
Periodens kassaflöde	-243	-290	292
Likvida medel vid årets början	585	293	293
Likvida medel vid periodens slut	342	4	585
Räntor			
Erhållna räntor	9	53	77
Erlagda räntor	-546	-667	-876

Kassaflöde från den löpande verksamheten 215 (1 359)

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten före investeringar uppgick under perioden till 215 (1 359) Mkr.

Kassaflöde från investeringsverksamheten -1 363 (-1 797)

Förändringen om -434 Mkr förklaras främst av ökad investering och förfallna placeringar. Kassaflödespåverkan av investeringar i förvaltningsfastigheter uppgick till -4 004 (-3 185) och av placeringar till 2 649 (-). Placeringarna utgör en del av den långsiktiga finansieringen.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten 905 (148)

Nettoupplåningen 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 året 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 22 962 (23 225) Mkr. Kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 5 224 (3 672) Mkr och består av obligationslån om 3 398 (3 122) Mkr samt företagscertifikat om 1 827 (550) Mkr.

Den 30 september 2026 uppgick portföljens snittränta för lån och derivat till 2,92 (2,83) procent och den genomsnittliga räntebindningstiden var 3,2 (3,1) år. Kapitalbindningstiden var 4,5 (4,2) år och med hänsyn till outnyttjade kreditlöften var kapitalbindningstiden 4,9 (4,5) år.

Värdeförändringar i finansiella instrument sedan årsskiftet uppgick till 175 (-110) Mkr som hänförs till värdeförändring i ränte- och valutaderivat med 153 (-43) Mkr och elterminer med 22 (-67) Mkr.

Grön finansiering

Under kvartalet har ingen grön obligation emitterats. Totalt uppgår volymen utestående gröna obligationer

per den 30 september 2026 till 4 016 Mkr, vilket motsvarar 16,8 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 med valuta- och räntederivat.

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.

Likvida medel och placeringar

Likvida medel utgörs av kassa- och bankmedel samt placeringar i säkerställda bostadsobligationer. Finansiella placeringar består av bostadsobligationer om 3 876 (3 511) Mkr och depositioner av likvida medel enligt CSA-avtal med 282 (292) Mkr. Placering har gjorts i sexton (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".

Lånefaciliteter, nominellt belopp

	Låneram, Mkr		Utnyttjat, Mkr	
	2026-09-30	2025-12-31	2026-09-30	2025-12-31
Koncernkontokredit	500	500	-	-
Garanterade kreditlöften	10 650	8 150	-	-
Företagscertifikat	5 000	5 000	1 830	550
MTN-program	25 229*	35 000	25 229	26 478
EMTN-program	51 029**	-	1 450	-
Private Placements	500	500	190	190
Repolån	3 900	4 497	-	-
Totalt	96 808	53 647	28 699	27 218

* MTN-programmet har ersatts av ett EMTN-program. Ingen ny upplåning sker inom MTN-programmet och redovisat belopp avser kvarvarande utestående lån per 30 september 2026.
** EMTN-programmets låneram är 4,5 miljarder EUR. Omräkning har skett till EUR/SEK-kurs (11,3398) per 30 september 2026. Utnyttjat belopp redovisas i SEK.

Finansiella intäkter och kostnader

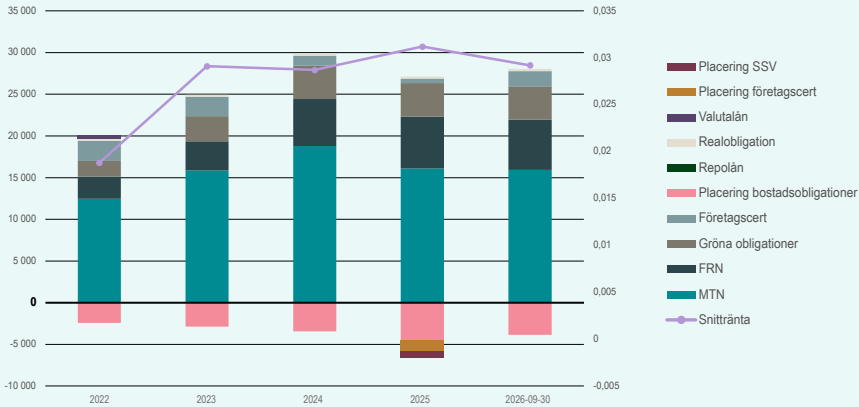
Finansnettot sammansättning	Mkr		% av snittskuld	
	2026-09-30	2025-09-30	2026-09-30	2025-09-30
Räntekostnad lån	-636	-717	-4,76	-4,33
Valutakursförändring upplåning i utländsk valuta	-377	67	-2,82	0,40
Värdeförändring valutaderivat	377	-67	2,82	-0,40
Räntenetto derivat	19	55	0,15	0,33
Kursförändring placeringar	-24	57	-0,18	0,34
Övriga ränteintäkter och kostnader	71	49	0,53	0,30
Övriga finansiella kostnader	-20	-15	-0,15	-0,09
Aktiverad räntekostnad projekt	152	151	1,14	0,91
Redovisat finansnetto	-438	-420	-3,28	-2,54
Orealiserad värdeförändring räntederivat	153	-43	1,14	-0,26
Orealiserad värdeförändring elterminer	22	-67	0,16	-0,40
Totalt finansnetto	-263	-530	-1,97	-3,20

Finansförvaltning

Förfallostruktur för räntebindning och kapitalbindning, Mkr

	Kapitalbindning, lån		Räntebindning, lån		Räntebindning, derivat		Räntebindning, summa	
	2026-09-30	2025-12-31	2026-09-30	2025-12-31	2026-09-30	2025-12-31	2026-09-30	2025-12-31
2026	2 351	3 672	8 693	9 267	-1 601	-1 904	7 092	7 363
2027	5 172	5 363	3 483	3 672	1 352	1 358	4 835	5 030
2028	6 126	5 626	4 126	4 126	635	635	4 761	4 761
2029	6 232	5 888	4 329	4 234	430	524	4 759	4 758
2030	950	950	200	200	800	800	1 000	1 000
2031	3 871	3 263	3 871	3 263	-1 721	-1 513	2 150	1 750
2032	-	-	-	-	400	-	400	-
2033	-	-	-	-	-	-	-	-
2034	-	-	-	-	-	-	-	-
2035	300	-	300	-	-	-	300	-
2036 och senare	3 146	2 099	3 146	2 099	-295	100	2 851	2 199
Summa	28 148	26 861	28 148	26 861	0	0	28 148	26 861

Räntebärande skuld och genomsnittlig ränta, Mkr



Redovisat värde per kategori, Mkr

	2026-09-30		2025-12-31	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Företagscertifikat	1 827	1 819	550	547
Obligationer i fast ränta	16 219	15 967	17 210	17 199
Obligationer i rörlig ränta	6 342	6 331	6 545	6 596
Finansiella skulder omräknade till balansdagens kurs				
Realränteobligationer	251	251	249	249
Obligationer i utländsk valuta	3 509	3 449	2 307	2 350
Totalt	28 148	27 817	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	
	2026-09-30	2025-12-31	2026-09-30	2025-12-31	2026-09-30	2025-12-31	2026-09-30	2025-12-31
Bostadsobligationer	3 876	4 498	-	-	-	-	3 876	4 498
Företagscertifikat	-	1 294	-	-	-	-	-	1 294
Svenska statsskuldsväxlar	-	749	-	-	-	-	-	749
Totalt finansiella placeringar	3 876	6 541	-	-	-	-	3 876	6 541
Ränteswap	-	-	84	-139	-	-	84	-139
Räntevalutaswap	-	-	76	-231	-	-	76	-231
Elterminer	18	-4	-	-	-	-	18	-4
Totalt finansiella derivat	18	-4	160	-370	-	-	178	-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

Mkr	2026				2025				2024
	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	
Intäkter från fastighetsförvaltning	863	856	821	948	951	960	943	1 014	
Driftöverskott	684	663	590	613	739	699	675	598	
Förvaltningsresultat	463	519	390	425	548	535	488	354	
Resultat fastighetsförsäljningar realiserade	-1	0	0	-2	-	-	-2	-	
Värdetförändr. förvaltningsfastigheter orealiserade	410	1 240	206	332	-501	-135	-35	3 758	
Värdetförändr. finansiella instrument orealiserade	198	-15	-8	19	41	6	-157	117	
Resultat efter skatt	821	1 383	466	448	-8	321	245	3 360	

Balansräkning, Mkr

Mkr	2026				2025				2024
	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	
Förvaltningsfastigheter	52 609	51 469	48 897	47 368	44 871	45 734	44 581	51 915	
Finansiella placeringar	4 159	4 568	4 526	6 836	3 476	2 021	3 661	3 656	
Derivat	314	79	78	29	31	26	46	111	
Övriga anläggningstillgångar	312	295	320	368	453	491	708	504	
Övriga omsättningstillgångar	1 460	1 525	664	1 393	8 898	9 140	8 948	1 348	
Summa tillgångar	58 855	57 936	54 485	55 994	57 729	57 412	57 944	57 534	
Eget kapital	23 545	22 724	21 341	20 875	20 427	20 435	20 114	19 869	
Uppskjutna skulder	5 069	4 854	4 497	4 376	5 344	5 485	5 434	5 436	
Derivat	136	303	284	396	345	342	373	247	
Räntebärande skulder	28 186	28 068	26 363	26 896	29 634	29 343	30 263	29 785	
Ej räntebärande skulder	1 919	1 987	2 002	3 451	1 999	1 808	1 760	2 196	
Summa skulder och eget kapital	58 855	57 936	54 485	55 994	57 729	57 412	57 944	57 534	

Finansiella nyckeltal

	2026				2025				2024
	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	
Avkastning på justerat operativt kapital, %	5,2	5,4	5,8	6,4	5,6	5,5	5,4	5,3	
Soliditet, %	40,0	39,2	39,2	37,3	35,5	35,6	34,7	34,5	
Belåningsgrad, %	45,5	45,3	44,9	41,7	50,2	50,4	49,9	50,0	
Räntetäckningsgrad kassaflödesbaserad, ggr	2,9	3,1	2,9	2,9	2,9	2,8	2,8	2,7	
Genomsnittlig ränta, %	2,9	2,9	2,9	3,1	2,8	2,9	2,7	2,9	
Genomsnittlig räntebindningstid, år	3,2	3,5	3,3	3,8	3,1	3,1	3,3	3,6	
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	4,9*	4,8*	5,0*	5,1*	4,5	4,4	5,1	5,4	

* Nyckeltalen är omräknade utifrån justerad beräkning.

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2026				2025				2024
	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	
Överskottsgrad, %	73,1	72,9	71,8	71,7	70,0	69,2	69,0	68,9	
Direktavkastning, %	4,5	4,9	5,2	5,5	5,4	5,3	5,3	5,1	
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,5	99,4	99,2	99,1	99,2	99,5	99,4	99,6	
Uthyrningsbar area, Tkvm	1 034	1 030	1 003	990	1 140	1 195	1 184	1 184	
Investeringar inklusive fastighetsförvärv, Mkr	1 119	1 562	1 323	2 165	1 028	1 288	930	1 869	
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, Mkr	52 609	51 469	48 897	47 368	44 871	45 734	44 581	51 915	

Moderbolagets resultat- och balansräkning

Resultaträkning i sammandrag

Mkr	Jan-sept 2026	Jan-sept 2025	Helår 2025
Fastighetsintäkter	2 538	2 835	3 846
Fastighetskostnader	-609	-756	-1 165
Driftöverskott	1 929	2 079	2 681
Centrala administrationskostnader	-129	-125	-173
Av- och nedskrivningar	-857	-950	-1 367
Resultat före finansiella poster	943	1 004	1 142
Resultat fastighetsförsäljningar	-1	502	4 622
Ränteintäkter	624	183	284
Räntekostnader	-1 087	-745	-1 046
Värdeförändring finansiella instrument	-	-110	-91
Bokslutsdispositioner	-	-	117
Resultat före skatt	480	834	5 028
Skatt	-103	-241	-1 226
Periodens resultat	377	593	3 802

Balansräkning i sammandrag

Mkr	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
Förvaltningsfastigheter	33 737	31 615	30 745
Övriga anläggningstillgångar	3 329	4 060	4 341
Summa anläggningstillgångar	37 065	35 675	35 086
Summa omsättningstillgångar	2 480	930	4 434
Summa tillgångar	39 544	36 605	39 520
Eget kapital	5 679	2 093	5 301
Obeskattade reserver	1 860	1 977	1 860
Räntebärande skulder	29 473	29 686	28 276
Icke räntebärande skulder	2 533	2 849	4 083
Summa eget kapital och skulder	39 544	36 605	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. Redovisningsprin-

ciper 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.

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 och med jämförelsesiffror för föregående år. Standarden innebär förändringar i presentationen av resultaträkningen, inklusive krav på nya obligatoriska delresultat, kategorisering av intäkter och kostnader samt utökade upplysningskrav avseende management definierade prestationsmätt (MPM). Klassificeringen av intäkter och kostnader i resultaträkningen ska delas in i fem tydliga kategorier: rörelsen, finansiering, investering, inkomstskatt och avvecklad verksamhet. Bolaget arbetar med framtagande av ny uppställningsform av resultaträkning samt kassaflödesanalys, med en brygga för övergången. Utformningen av kommande MPM:er är under framtagande.

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

Specialfastigheter har ingått avtal om att avyttra ett antal fastigheter för kriminalvård respektive institutionsvård. Fastigheternas uthyrningsbar area uppgår till cirka 36 000 kvm och underliggande fastighetsvärde uppgår till 395 miljoner kronor. Frånträde sker under fjärde kvartalet. Affären är villkorad sedvanligt myndighetsgodkännande. Det underliggande fastighetsvärdet stämmer överens med bokförda värden i Q3.

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-sept 2026	Jan-sept 2025	Okt 2025-sept 2026	Helår 2025
Driftöverskott (rullande tolv)	2 550	2 710	2 550	2 726
minus kostnader för central administration	-176	-158	-176	-171
Rörelseresultat	2 374	2 552	2 374	2 555
plus Finansiella intäkter (kassaflödespåverkande)				
Totala finansiella intäkter (rullande tolv)	551	150	551	289
avgår Kursvinst bostadsobligationer	1	-16	1	-56
avgår Kursvinst utlandslån	-77	-63	-77	-144
avgår Positiv värdeförändring finansiella derivat utlandslån	-377	-	-377	-
	2 471	2 624	2 471	2 643
dividerat med finansiella kostnader (kassaflödespåverkande)				
Totala finansiella kostnader (rullande tolv)	1 129	779	1 129	850
avgår Negativ värdeförändring finansiella derivat utlandslån	-77	-63	-77	-144
avgår Kursförlust bostadsobligationer	-24	-	-24	-
avgår Kursförlust utlandslån	-377	-	-377	-
avgår Aktiverad räntekostnad projekt	202	195	202	201
dividerat med finansiella kostnader (kassaflödespåverkande)	853	911	853	906
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	2,9	2,9	2,9

	Jan-sept 2026	Jan-sept 2025	Okt 2025-sept 2026	Helår 2025
Långsiktiga räntebärande skulder	22 962	24 467	22 962	23 224
Kortfristiga räntebärande skulder	5 224	5 167	5 224	3 672
Summa räntebärande skulder (bruttolåneskuld)	28 186	29 634	28 186	26 896
avgår Leasingskuld	-37	-50	-37	-35
avgår Likvida medel	-342	-3	-342	-585
avgår Kortfristiga lånefordringar Bostadsobligationer	-1 586	-	-1 586	-3 032
avgår Långfristiga lånefordringar Bostadsobligationer	-2 290	-2 907	-2 290	-3 511
Summa nettolåneskuld	23 930	26 674	23 930	19 733
Förvaltningsfastigheter (marknadsvärde) *	52 609	53 156	52 609	47 368
Nettolåneskuld i förhållande till förvaltningsfastigheter	45,5%	50,2%	45,5%	41,7%

* Inkluderar fastigheter som innehas för försäljning

	Jan-sept 2026	Jan-sept 2025	Okt 2025-sept 2026	Helår 2025
Gröna obligationer	4 016	4 009	4 016	4 008
Nettolåneskuld	23 930	26 674	23 930	19 733
Andel gröna obligationer	16,8%	15,0%	16,8%	20,3%

Nyckeltalsberäkningar

Räntetäckningsgrad, kassaflödesbaserad, ggr, per kvartal	2026		2025				2024	
	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4
Driftöverskott (rullande tolv)	2 550	2 605	2 641	2 726	2 710	2 619	2 513	2 412
minuskostnader för central adm. (rullande tolv)	-176	-177	-181	-171	-158	-147	-132	-121
Rörelseresultat (rullande tolv)	2 374	2 428	2 460	2 555	2 552	2 471	2 381	2 291
plus Finansiella intäkter (kassaflödespåverkande)								
Totala finansiella intäkter (rullande tolv)	551	399	404	277	150	232	205	162
avgår Kursvinst bostadsobligationer	1	-18	-51	-56	-16	-84	-55	-50
avgår Kursvinst utlandslån	-77	-95	-93	-144	-63	-100	-82	-51
avgår Positiv värdeförändr. fin. derivat utlandslån	-377	-173	-176	-	-	3	-	-
	2 471	2 541	2 544	2 632	2 624	2 521	2 448	2 352
dividerat med finansiella kostnader (kassaflödespåv.)								
Totala finansiella kostnader (rullande tolv)	1 129	948	969	838	779	789	771	739
avgår Negativ värdeförändr. fin. derivat utlandslån	-77	-95	-93	-144	-63	-100	-82	-51
avgår Kursförlust bostadsobligationer	-24	-	-27	-	-	-	-17	-
avgår Kursförlust utlandslån	-377	-173	-176	-	-	3	-	-
avgår Aktiverad räntekostnad projekt	202	205	205	201	195	195	195	179
	853	885	879	895	911	887	866	868
dividerat med finansiella kostnader (kassaflödespåv.)								
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	2,9	2,9	2,8	2,9	2,8	2,8	2,7

Belåningsgrad, %, per kvartal	2026		2025				2024	
	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4
Långfristiga räntebärande skulder	22 962	22 203	23 097	23 224	24 467	25 702	26 098	25 889
Kortfristiga räntebärande skulder	5 224	5 865	3 266	3 672	5 167	3 641	3 743	3 896
Summa räntebärande skulder (bruttolåneskuld)	28 186	28 068	26 362	26 896	29 634	29 343	29 841	29 785
avgår Leasingskuld	-37	-35	-35	-35	-50	-48	-46	-42
avgår Likvida medel	-342	-375	-175	-585	-3	-351	-4	-293
avgår Kortfristiga lånefordringar Bostadsobl.	-1 586	-1 586	-988	-3 032	-	-	-	-
avgår Långfristiga lånefordringar Bostadsobl.	-2 290	-2 630	-3 186	-3 511	-2 907	-1 748	-3 447	-3 442
Nettolåneskuld	23 930	23 441	21 978	19 733	26 674	27 196	26 344	26 008
Förvaltningsfastigheter (marknadsvärde)*	52 609	51 699	48 897	47 368	53 156	53 963	52 810	52 050
Belåningsgrad, %	45,5%	45,3%	44,9%	41,7%	50,2%	50,4%	49,9%	50,0%

* Inkluderar fastigheter som innehas för försäljning

Avkastning på justerat operativt kapital, %, per kvartal	2026		2025				2024	
	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4
Resultat före skatt (rullande tolv)	4 173	3 190	1 852	1 559	5 015	6 005	6 226	6 081
återläggning av orealiserade värdeförändringar fastighet (rullande tolv)	-2 188	-1 277	96	339	-3 088	-4 278	-4 613	-4 486
återläggning av orealiserade värdeförändringar finansiella instrument (rullande tolv)	-193	-37	-57	91	-7	185	201	117
återläggning av finansnetto	579	549	565	561	629	557	566	578
Summa resultat före skatt	2 371	2 425	2 456	2 550	2 549	2 469	2 380	2 290
Nettolåneskuld: Genomsnittliga värden								
Bruttolåneskuld (Obligationslån, Företagscertifikat samt Leasingskuld)	28 186	28 068	26 362	26 896	29 634	29 343	29 841	29 785
avgår Leasingskuld	-37	-35	-35	-35	-50	-48	-46	-42
avgår Likvida medel	-342	-375	-175	-585	-3	-351	-4	-293
avgår Kortfristiga lånefordr. Bostadsobligationer	-1 586	-1 586	-988	-3 032	-	-	-	-
avgår Bostadsobligationer	-2 290	-2 630	-3 186	-3 511	-2 907	-1 748	-3 447	-3 442
Summa Nettolåneskuld	23 930	23 441	21 978	19 733	26 674	27 196	26 344	26 007
Eget kapital genomsnitt (IB+UB)/2 motsv. period	21 986	21 579	20 728	20 371	18 463	18 046	17 638	17 458
Summa operativt kapital	45 916	45 020	42 707	40 105	45 137	45 242	43 982	43 465
dividerat med genomsnittligt operativt kapital (eget kapital och nettolåneskuld)								
Avkastning på justerat operativt kapital	5,2	5,4	5,8	6,4	5,6	5,5	5,4	5,3

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

Revisorns granskningsrapport

Till styrelsen i Specialfastigheter Sverige Aktiebolag
Organisationsnummer 556537-5945

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Specialfastigheter Sverige Aktiebolag per 30 september 2026 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

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

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte,

i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Patrik Adolfson
Auktoriserad revisor

Rapporttillfällen och årsstämma

Årsstämma

April 2027, i Stockholm samt digitalt

Rapporttillfällen

Bokslutskommuniké 2026	11 februari 2027
Årsredovisning	16 mars 2027
Delårsrapport januari-mars	27 april 2027
Delårsrapport januari-juni	13 juli 2027
Delårsrapport januari-september	21 oktober 2027
Bokslutskommuniké 2027	9 februari 2028

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 30013, 103 61 Stockholm

Besöksadress:

Sveavägen 44, Stockholm

Telefon: 010-788 62 00

Göteborg

Besöksadress:

Kämpegatan 6

411 04 Göteborg

Telefon: 010-788 62 00

Lund

Box 4017, 227 21 Lund

Besöksadress:

Åldermansgatan 13, Lund

Telefon: 010-788 62 00

Sundsvall

Box 37, 851 02 Sundsvall

Besöksadress: Sjögatan 15

852 34 Sundsvall

Telefon: 010-788 62 00

Örebro

Besöksadress:

Trädgårdsgatan 14

702 12 Örebro

Telefon: 010-788 62 00

info@specialfastigheter.se

www.specialfastigheter.se

www.linkedin.com/company/

specialfastigheter-sverige-ab



SPECIALFASTIGHETER