

Q2 2022

SPECIALFASTIGHETER DELÅRSRAPPORT

1 JANUARI – 30 JUNI 2022

”Stabilt kvartal med ökade investeringar.”

Intäkter, Mkr

1 198

1 178 Mkr Q2 2021

Förvaltningsresultat, Mkr

657

764 Mkr Q2 2021

Marknadsvärde, Mkr

35 659

33 761 Mkr 2021-12-31

- **Hysesintäkterna** ökade med 2,0 % till 1 106 (1 084) Mkr
- **Förvaltningsresultatet** minskade till 657 (764) Mkr
- **Värdeförändringarna** på fastigheterna uppgick till 217 (-77) Mkr och värdeförändringarna på finansiella instrument uppgick till 130 (-1) Mkr
- **Periodens resultat efter skatt** ökade till 796 (614) Mkr
- **Marknadsvärdet** på fastigheterna ökade till 35 659 (33 761) Mkr

Viktiga händelser från kvartalet

- Kriget i Ukraina medför materialbrist och prisökningar
- Tillfälliga byggnader på anstalten Karlskoga med 36 nya boendeplatser överlämnade till Kriminalvården
- Oro på finansmarknaden med hög inflation och stigande räntor

Specialfastigheter i sammandrag

	Apr-juni 2022	Apr-juni 2021	Jan-juni 2022	Jan-juni 2021	Helår 2021
Intäkter från fastighetsförvaltning, Mkr	604	587	1 198	1 178	2 464
Förvaltningsresultat, Mkr	309	389	657	764	1 592
Periodens resultat, Mkr	433	307	796	614	2 999
Investeringar inklusive fastighetsförvärv, Mkr	1 043	682	1 682	922	1 996
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, Mkr	35 659	30 463	35 659	30 463	33 761
Överskottsgrad, %	74,0	74,6	72,9	73,1	72,7
Direktavkastning, %	5,2	5,8	5,4	5,8	5,7
Uthyrningsgrad, %	96,9	98,3	96,9	98,3	97,6
Belåningsgrad, %	45,4	46,0	45,4	46,0	42,2
Räntetäckningsgrad, kassaflödesbaserad, ggr	6,4	12,4	8,1	11,6	11,6
Koldioxidutsläpp, ton ¹⁾	826	839	1 795	1 799	2 684

Definitionerna för ovanstående nyckeltal återfinns på sid 18–19.

¹⁾ Koldioxidutsläpp rapporteras med 2022 års fastighetsbestånd, för jan-maj, mars-maj 2022 och jan-maj, mars-maj 2021.

Koldioxidutsläpp för helår 2021 rapporteras med 2021 års fastighetsbestånd. Koldioxidutsläppen avser scope 1 och 2.



SPECIALFASTIGHETER
EN SÄKER VÄRD

Specialfastigheter – bäst på säkerhetsfastigheter

Specialfastigheter äger och förvaltar bland annat kriminalvårdsanstalter, ungdomshem, domstolsbyggnader och polisfastigheter. Det är speciella verksamheter som ställer höga krav, framför allt på säkerhet. Vi är en säker, trygg och aktiv fastighetsägare med fokus på långsiktiga relationer. I ett nära samarbete med våra kunder definierar vi vad som krävs idag och imorgon. Specialfastigheter ägs av svenska staten – en ägare som ställer tydliga krav på verksamheten och på hur vi agerar mot omvärlden. Vi är en viktig samhällsaktör och ska vara ett föredöme i arbetet för en hållbar utveckling. Det tankesättet genomsyrar allt vi gör idag och det vi planerar för framtiden.



Kunder och fastigheter från norr till söder

Vårt fastighetsinnehav har en lokalarea på cirka 1,1 miljoner kvadratmeter och ett marknadsvärde som uppgår till närmare 36 miljarder kronor. Några av våra största kunder är Kriminalvården, Polisen, Statens institutionsstyrelse (SiS), Försvarmakten, Försvarets materielverk (FMV) och Totalförsvarets forskningsinstitut (FOI) – verksamheter som utgör viktiga samhällsfunktioner. De finns därför spridda över hela landet, från Ystad i söder till Haparanda i norr. Vi har 188 medarbetare och fastigheter i mer än 60 kommuner.

Trygg finansiering

Stabila kunder, långa hyresavtal, låg vakansgrad och hög soliditet i kombination med statligt ägande och en ägarklausul ger oss en mycket hög kreditvärdighet och högst rating av alla svenska fastighetsbolag, AA+ (Standard & Poor's). Genomsnittlig återstående löptid för vår kontraktspportfölj var drygt 10 år vid utgången av 2021, vilket innebär en fortsatt långsiktig trygghet för bolaget. Vi finansierar delar av vår verksamhet med gröna obligationer.

Vårt uppdrag

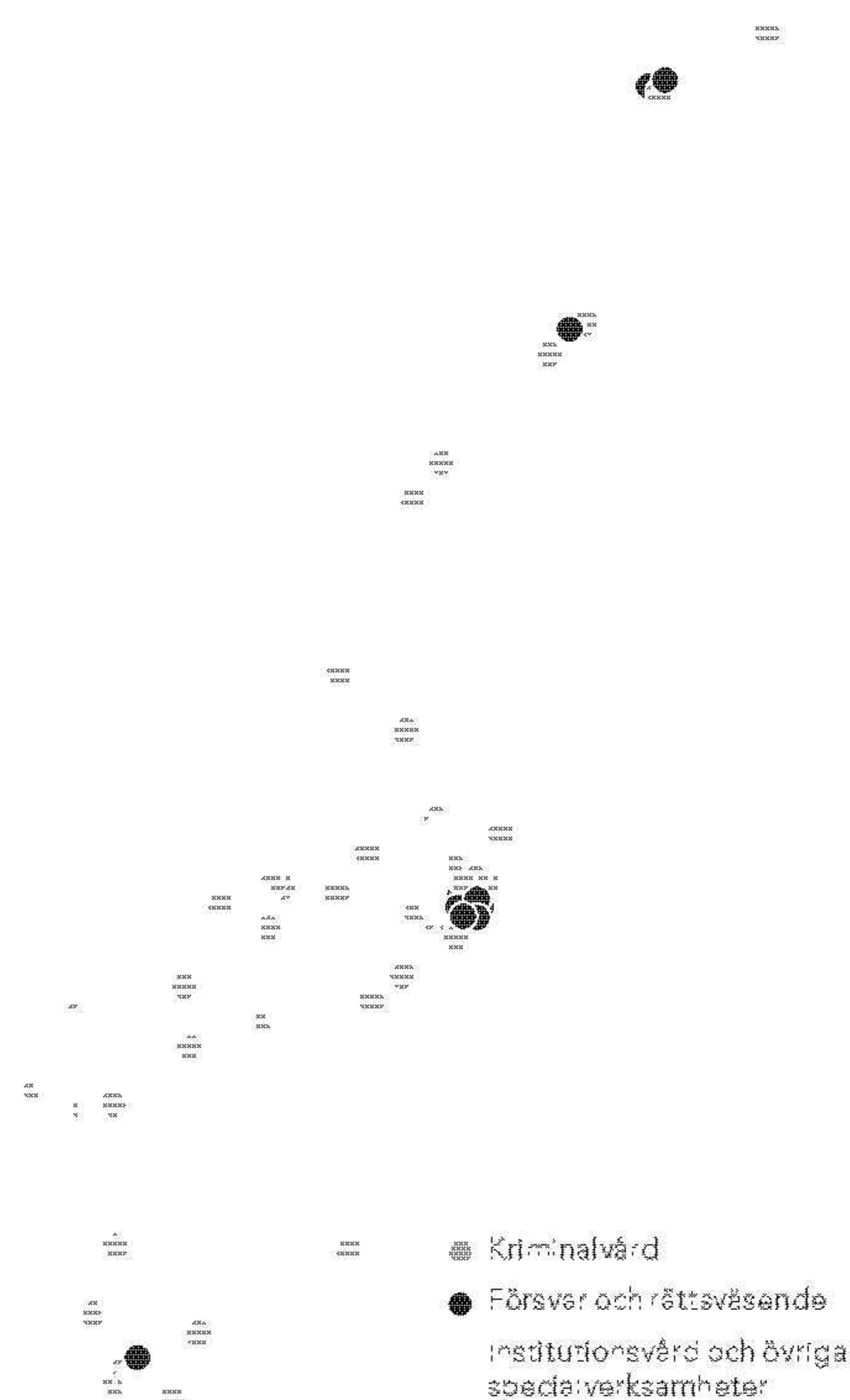
Specialfastigheter ska äga, utveckla och förvalta fastigheter av ändamålskaraktär i Sverige, med fokus på kunder med särskilda säkerhetskrav, samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Verksamheten ska bedrivas på affärsmässig grund och generera marknadsmässig avkastning genom en hyressättning som beaktar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

Vår affärsidé

Specialfastigheter äger, utvecklar och förvaltar säkerhetsfastigheter. Vi erbjuder en långsiktig och hållbar affär för kunder med särskilda säkerhetskrav.

Våra strategiska målområden

- Bäst på säkerhetsfastigheter
- Långsiktig lönsamhet
- Ansvar för miljö och klimat
- Aktiv kompetensförsörjning



Ökade investeringar höjer marknadsvärdet

Specialfastigheter har en underliggande stabil verksamhet och är i en tillväxtfas med investeringar i kvartalet på närmare en miljard kronor. Marknadsvärdet på fastigheterna uppgår nu till nästan 36 miljarder kronor.

Akut platsbrist hos flera kunder

Specialfastigheters största kund, Kriminalvården, befinner sig i stabsläge och vill dubbelbelägga ytterligare 400 platser. Vi arbetar på flera olika fronter för att tillgodose deras stora platsbehov. De tillfälliga byggnaderna, med avtal på cirka tio år, är avsedda att stötta Kriminalvårdens utmaningar med överbeläggningar och vi har nu färdigställt och lämnat över ytterligare ett projekt till kunden. Parallellt med de tillfälliga byggnaderna bygger vi permanenta typhus på flera håll i landet. Vi har tecknat hyresavtal för första etappen på anstalten Hall och för tillfälliga byggnader på Karlskogaanstalten.

Även Statens institutionsstyrelse (SiS) har beslutat om stabsläge på grund av platsbrist, främst till följd av personalbrist, men även behovet av mer ändamålsenliga lokaler pekas ut som en orsak. Vi har utvecklat typhuslösningar för att effektivt kunna möta behoven och ser över om vi kan tillföra och ersätta befintliga lokaler med modernare byggnader. Vi har också tecknat hyresavtal för fastighetsutveckling av fem SiS-fastigheter.

Lokaler till polisen

Vi har kommit ett steg närmare att uppföra ett nytt polishus i Malmö, då vi tecknat köpeavtal med staden om förvärv



ÅSA HEDENBERG, VD

av mark samt fått regeringens godkännande att teckna hyreskontrakt med kunden. Det pågår även ett arbete för att bygga ett polishus i Borås. Med ett förlängt markanvisningsavtal kan vi nu säkra de förutsättningar som krävs för att starta byggprojektet.

Ökande produktionskostnader

Vi ser en fortsatt ökning av priser på byggmaterial och med vår stora projektvolym börjar dessa priser slå igenom på våra produktionskostnader. Det pågår ett intensivt arbete med att göra smarta inköp till våra projekt för att se till att vi har den resursförsörjning som behövs. Vi måste fokusera både på tidplaner och ekonomi för att inte prisuppgångarna ska påverka kundernas investeringsutrymme och vår lönsamhet.

Kraftigt stigande marknadsräntor

Den ökande inflationen har drivit upp marknadsräntorna vilket fördyrar upplåningen. Under första halvåret 2022 har emissionsvolymen på den svenska obligationsmarknaden minskat med en tredjedel. Kreditspreaden för femåriga obligationer från bolag med BBB-rating har stigit med 1,7 procentenheter och den femåriga marknadsräntan (Swap) har gått upp med 2,2 procentenheter. Specialfastigheter, som har en stor och växande projektvolym och ett mycket starkt kreditbetyg, AA+, har under kvartalet emitterat femåriga obligationer om sammanlagt 2 250 Mkr med fasta räntor. Räntenivåerna för dessa obligationer har successivt stigit.

Stark 25-åring växer och utvecklas

Bolaget har nyligen firat 25-årsjubileum. Säkerhet och stabilitet har under alla år varit Specialfastigheters signum. Det kommer det fortsätta att vara, samtidigt som vi nu har en rejäl tillväxtperiod framför oss vilket leder till förändringar i verksamheten. En orolig omvärld och en skakig finansmarknad gör sammantaget att framtiden ser både spännande och skrämmande ut. Efterfrågan på säkra fastigheter fortsätter växa och vi anpassar verksamheten efter den.

Med önskan om en trygg och säker sommar för er alla!

Åsa Hedenberg, vd

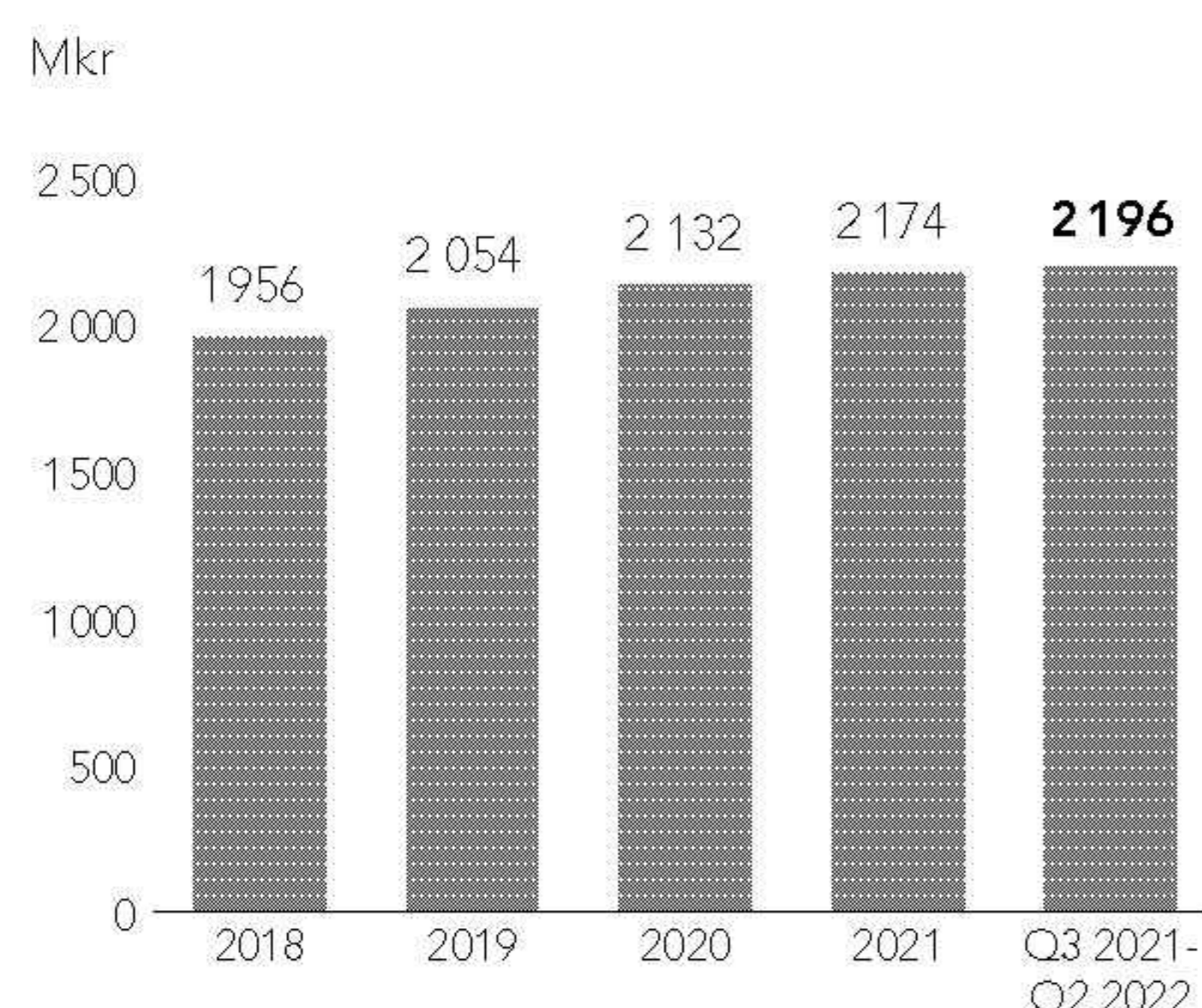
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT KONCERNEN, MKR

	Apr-juni 2022	Apr-juni 2021	Jan-juni 2022	Jan-juni 2021	Helår 2021
Hysesintäkter	556	544	1 106	1 084	2 174
Övriga intäkter	48	43	92	94	290
Intäkter från fastighetsförvaltning	604	587	1 198	1 178	2 464
Driftkostnader	-128	-113	-265	-252	-539
Underhåll	-17	-24	-28	-41	-86
Fastighetsskatt	-13	-13	-25	-25	-49
Driftöverskott	446	437	880	860	1 790
Central administration	-19	-15	-34	-28	-58
Finansnetto	-118	-33	-189	-68	-140
Förvaltningsresultat	309	390	657	764	1 592
Värdeförändring förvaltningsfastigheter orealiserade	160	-87	217	-77	2 147
Värdeförändring finansiella instrument orealiserade	77	13	130	-1	32
Resultat före skatt	546	315	1 004	686	3 771
Skatt	-113	-8	-208	-72	-772
Periodens resultat	433	307	796	614	2 999
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	433	307	796	614	2 999
Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare, SEK	216,50	153,50	398,00	307,00	1 499,50
Övrigt totalresultat					
Periodens resultat	433	307	796	614	2 999
Summa övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	433	307	796	614	2 999
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	433	307	796	614	2 999

Femårsöversikt 2018–2022

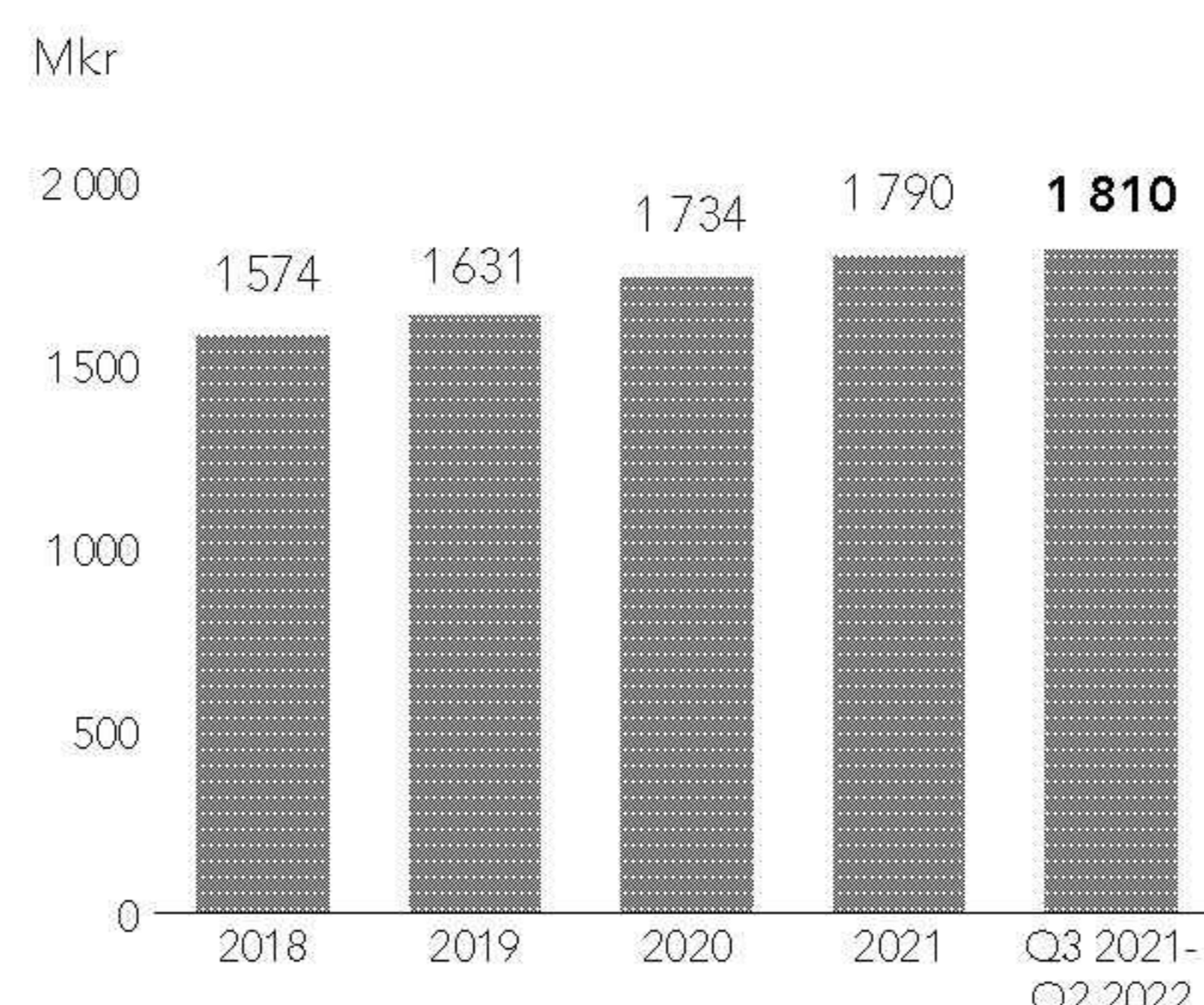
Totala hyresintäkter
ökade med

+ 1,0 %



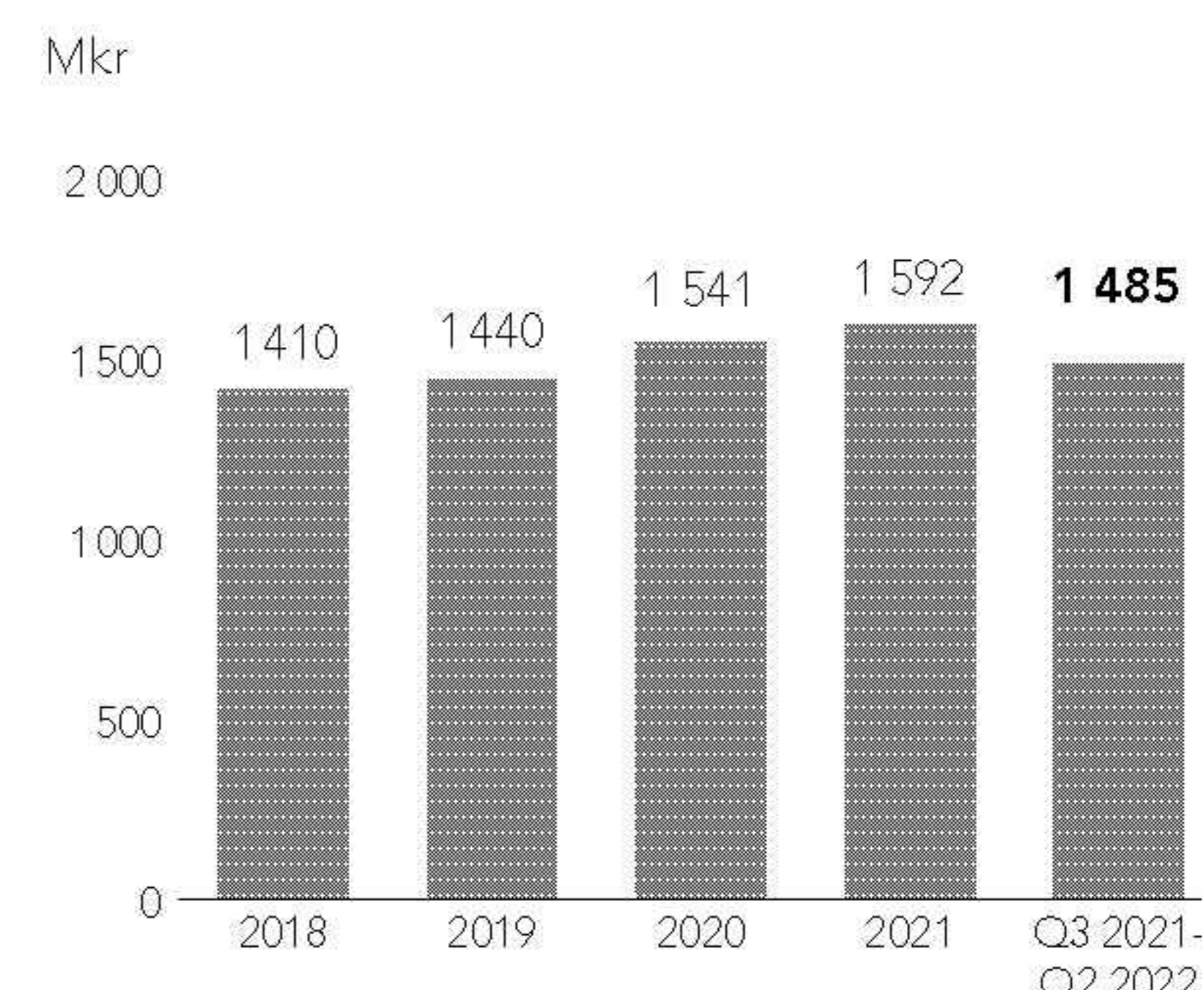
Driftöverskott
ökade med

+ 1,1 %



Förvaltningsresultatet
minskade med

- 6,7 %



KOMMENTARER RESULTATRÄKNING

Resultatposterna nedan, liksom jämförelsebeloppen för föregående år, avser perioden januari – juni såvida inte annat anges.

Intäkter från fastighetsförvaltning 1 198 (1 178) Mkr

Hyresintäkterna ökade till 1 106 (1 084) Mkr till följd av nya och omförhandlade hyresavtal med främst Kriminalvården samt justeringar i hyresnivåer utifrån slutregleringar av hyresgrundande investeringar. Övriga intäkter minskade till 92 (94) Mkr, vilket huvudsakligen beror på färre kundpassningar.

Fastighetskostnader 318 (318) Mkr

Fastighetskostnaderna är i nivå med motsvarande period föregående år.

Driftöverskott 880 (860) Mkr

Driftöverskottet är högre jämfört med föregående år till följd av något ökade intäkter samt oförändrade fastighetskostnader. Överskottsgraden på 72,9 % är i princip i nivå med motsvarande period föregående år (73,1 %).

Finansiella intäkter och kostnader -189 (-68) Mkr

De finansiella kostnaderna ökade främst till följd av att värdet på placeringar i bostadsobligationer har sjunkit jämfört med föregående år. Till detta kommer också högre räntekostnad på våra lån. Det negativa finansnettot kompenseras delvis av positiva värdeförändringar för räntederivat, vilka redovisas efter finansnetto i posten Värdeförändring finansiella instrument orealiserade.

För mer information se sidan 12.

Förvaltningsresultat 657 (764) Mkr

Förvaltningsresultatet är lägre än föregående år till följd av ökade finansiella kostnader.

Värdeförändringar 347 (-78) Mkr

Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 217 (-77) Mkr och för finansiella instrument till 130 (-1) Mkr. Periodens orealiserade värdeförändring i förvaltningsfastigheter förklaras främst av nya och omförhandlade avtal samt kortare återstående avtalstid. Positiva värdeförändringar i finansiella instrument är en följd av höjda elpriser och stigande marknadsräntor.

För mer information se sidan 8.

Skatt -208 (-72) Mkr

Posten skatt består av aktuell skatt -75 (-66) Mkr och uppskjuten skatt -133 (-6) Mkr.

Resultat efter skatt 796 (614) Mkr

Periodens resultat ökade jämfört med motsvarande period föregående år tack vare ett förbättrat driftöverskott samt positiva orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter.

BALANSRÄKNING

KONCERNEN, MKR

	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	35 659	30 463	33 761
Nyttjanderättstillgångar	26	28	27
Övriga materiella anläggningstillgångar	12	6	5
Derivat	186	46	56
Övriga finansiella placeringar	1 735	770	1 344
Övriga långfristiga fordringar	45	3	30
Summa anläggningstillgångar	37 663	31 316	35 223
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	43	23	132
Derivat	55	7	38
Övriga finansiella placeringar	100	252	202
Skattefordran	9	2	-
Övriga fordringar	425	158	283
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	39	32	22
Likvida medel*	4	422	257
Summa omsättningstillgångar	675	896	934
Summa tillgångar	38 338	32 212	36 157
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Summa eget kapital	14 966	12 419	14 804
Skulder			
Långfristiga skulder			
Räntebärande skuld nyttjanderätter	26	28	27
Övriga långfristiga räntebärande skulder	12 939	10 686	10 490
Derivat	22	80	61
Uppskjutna skatteskulder	4 396	3 643	4 263
Summa långfristiga skulder	17 383	14 437	14 841
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	4 973	4 445	5 285
Leverantörsskulder	193	129	435
Skatteskuld	-	-	4
Derivat	6	1	2
Övriga skulder	149	130	131
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	668	651	655
Summa kortfristiga skulder	5 989	5 356	6 512
Summa skulder	23 372	19 793	21 353
Summa eget kapital och skulder	38 338	32 212	36 157

* På balansdagen har vi utnyttjat 93 (-) Mkr av koncernkontokrediterna om totalt 500 (500) Mkr. Dessutom finns outnyttjade garanterade kreditlöften om 6 250 (6 250) Mkr.

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL, MKR

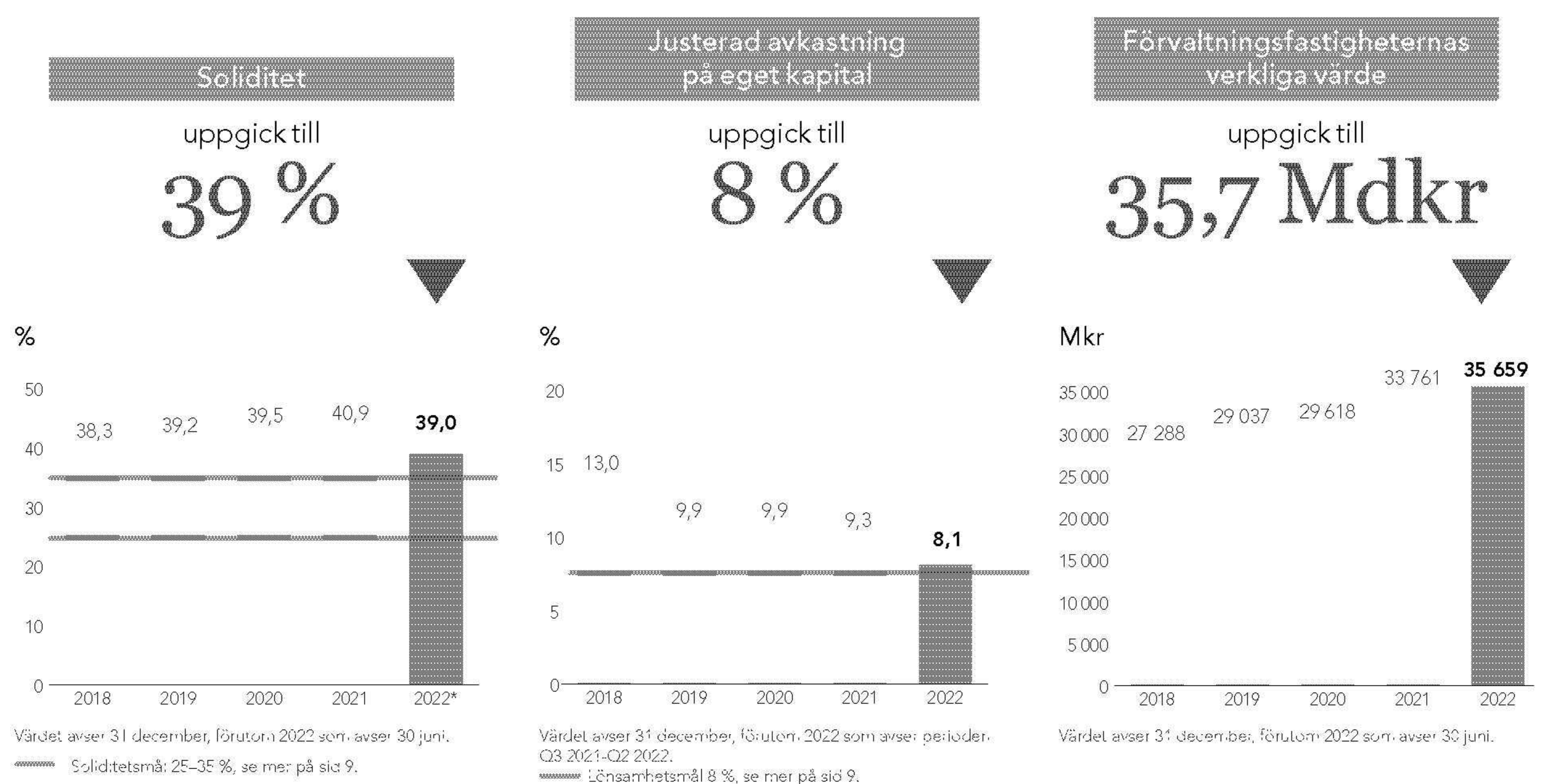
	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
Belopp vid periodens ingång	14 804	12 409	12 409
Totalresultat för perioden	796	614	2 999
Utdelning	-634	-604	-604
Belopp vid periodens utgång	14 966	12 419	14 804

Anm: Aktiekapitalet består av 2 000 000 aktier

Hänförligt till:

Moderbolagets aktieägare	14 966	12 419	14 804
Minoritetsintressen	-	-	-

Inga övriga säkerheter och eventalförpliktelser finns.



KOMMENTARER BALANSRÄKNING

Inom parentes redovisas utgående balans per 2021-12-31.

Investeringar 1 669 (1 688) Mkr

Koncernens investeringar i fastighetsprojekt uppgick under första halvåret till 1 669 Mkr, vilket är 1 055 Mkr mer än motsvarande period föregående år.

Förvärv 13 (308) Mkr

Ett markområde på 35 560 kvm inom del av fastigheterna Härnösand Saltvik 2:35 och Bondsjö 17:1 har förvärvats under andra kvartalet.

Avyttringar -1 (-) Mkr

Fastigheten Hemslegården Vindeln Slaktaren 1 har avyttrats under andra kvartalet.

Förvaltningsfastigheternas verkliga värde 35 659 (33 761) Mkr

Vid andra kvartalets utgång uppgick bedömt värde till 35 659 Mkr, vilket är en ökning med 1 898 Mkr sedan årsskiftet. Främsta förklaringarna till ökningen är investeringar i pågående projekt samt nya och omförhandlade hyresavtal.

Periodens orealiserade värdeförändring uppgick till 217 Mkr och förklaras främst av nya och omförhandlade hyresavtal. Det korta inflationsantagandet har justerats upp från 2,0 procent till 5,50 procent till följd av nuvarande höga inflationstakt, medan det långa inflationsantagandet lämnas oförändrat på 2,0 procent. Kalkylräntan för säkra flöden har justerats upp 0,60 procentenheter för att kompensera för ökad fastighetsrisk och högre finansieringskostnader. Fastighetsrisken bedöms högre då drift- och underhållskostnader ökar till följd av stigande inflationstakt.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	Jan-juni 2022	Jan-juni 2021
Verkligt värde vid periodens början	33 761	29 618
+ Investeringar inkl. aktiverade ränteutgifter	1 669	614
+ Förvärv	13	308
- Försäljningar	-1	-
+ Orealiserad värdeförändring	217	-77
Verkligt värde vid periodens slut	35 659	30 463
Orealiserade värdeförändringar	217	-77
varav förändrad kalkylränta, direktavkastning och bedömd marknadshyra	-479	840
varav övrig förändring driftnetto	696	-917

Det genomsnittliga direktavkastningskravet för fastighetsportföljen uppgår till 4,50 procent, vilket är samma nivå som vid årsskiftet.

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 4,85 (4,25) och 5,10 (4,50) procent. Direktavkastningskravet ligger huvudsakligen mellan 3,85 (3,95) och 8,75 (8,75) procent beroende på fastigheternas geografiska läge och kontraktstruktur.

Övriga finansiella placeringar

1 735 (1 344) Mkr

Övriga finansiella placeringar består av bostadsobligationer om 1 735 (1 304) Mkr och deposition av likvida medel enligt CSA-avtal med - (40) Mkr. Totala placeringen i bostadsobli-

gationer uppgår till 1 835 (1 506) Mkr varav 100 (202) Mkr är kortfristiga och redovisas i posten Övriga finansiella placeringar.

Räntebärande skulder

17 939 (15 802) Mkr

I räntebärande skulder ingår 26 (27) Mkr avseende tillkommande leasing-skuld enligt IFRS 16. Motsvarande post finns även upptagen på tillgångssidan som Nyttjanderättstillgång. I räntebärande skulder ingår även 79 (-) Mkr i erhållen deposition av likvida medel enligt CSA-avtal.

För mer information se sidan 17.

ÖVERGRIPANDE STRATEGISKA MÅL

Specialfastigheters vision – säkra fastigheter för ett tryggt samhälle – ligger till grund för företagets strategiska målområden och långsiktiga målstyrning.

Strategiska målområden	Övergripande strategiska mål	Utfall 2021	Utfall Q2 2022	Mål 2022	Mål 2026
Bäst på säkerhetsfastigheter	Specialfastigheter tillgodoser marknadens behov av säkerhetsfastigheter och stärker företagets position. Investera en betydande del av vinsten i säkerhetsfastigheter.	1,7 Mdkr	1 551 Mkr ¹	Minst 1,7 Mdkr	Minst 1,7 Mdkr
	Specialfastigheter minskar klimatutsläppen i linje med Parisavtalet. Minska de absoluta utsläppen i scope 1 och scope 2 med 50 % till 2030 (med 2018 som basår). Nettonollutsläpp i hela värdekedjan 2045.	Minskning till 2 684 ton	Mäts en gång per år	Minskning till 2 550 ton	Minskning till 2 450 ton (Mål för minskning av utsläpp i scope 3 ska finnas.)
Aktiv kompetensförsörjning	Specialfastigheter attraherar och behåller rätt kompetens för uppdraget. Höjt eNPS* <small>(* eNPS, employee Net Promoter Score, anger hur villiga medarbetarna är att rekommendera sin arbetsplats till en vän eller bekant).</small>	eNPS 10	Mäts en gång per år	eNPS minst 11	eNPS minst 15
Långsiktig lönsamhet	Specialfastigheter skapar långsiktigt värde för kund och samhälle. Resultat efter skatt, efter återläggning av värdeförändringar och därtill hörande uppskjuten skatt, på 8 procent av genomsnittligt eget kapital. Soliditet i intervallet 25–35 procent.	9 %	8 %	8 %	8 %
		41 %	39 %	25–35 %	25–35 %

¹ Avser perioden jan-juni 2022. Investeringar inklusive underhåll uppgick till 1 682 Mkr.

Utdelningspolicy

Specialfastigheters utdelningspolicy är att till ägaren dela ut 50 procent av årets resultat efter skatt efter återläggning av värdeförändringar och därtill hörande uppskjuten skatt. De årliga utdelningsbesluten ska även beakta koncernens framtida investeringsbehov och finansiella ställning.

Utdelning, Mkr					
År	2017	2018	2019	2020	2021
	560	555	570	604	634
Totalt utdelat/återbetalt under 5 år: 2 923 Mkr.					

KASSAFLÖDESANALYS

KONCERNEN, MKR

	Jan-juni 2022	Jan-juni 2021	Helår 2021
Löpande verksamheten			
Driftöverskott	880	860	1 790
Central administration	-34	-28	-58
Finansnetto	-189	-68	-140
Återläggning kursförändring	115	2	33
Återläggning avskrivningar	1	1	2
Betald inkomstskatt	-88	-81	-154
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	685	686	1 473
Förändring av rörelsekapital			
Förändring av fordringar	-85	333	83
Förändring av övriga kortfristiga skulder	-210	-63	246
Summa förändring av rörelsekapital	-295	270	329
Kassaflöde från den löpande verksamheten	390	956	1 802
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-13	-308	-308
Investering i förvaltningsfastigheter	-1 669	-614	-1 688
Avyttring av förvaltningsfastigheter	1	-	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-9	-4	-4
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 690	-926	-2 000
Finansieringsverksamheten			
Placering bostadsobligationer	-546	153	-389
Upptagna lån	11 653	7 844	16 978
Amortering av lån	-9 426	-7 003	-15 532
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare	-634	-604	-604
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 047	390	453
Periodens kassaflöde	-253	420	255
Likvida medel vid årets början	257	2	2
Likvida medel vid periodens slut	4	422	257

PÅGÅENDE INVESTERINGSPROJEKT

Pågående större investeringsprojekt, kvm, per 2022-06-30

Fastighetsnamn	Kund	Projektbeskrivning	Tillkommande yta, kvm
Ramstorp 4:10	Kriminalvården	Nybyggnation av typhus, komplementbyggnader samt infrastruktur vid anstalten Tidaholm.	25 900
Prästgården 1:11	Kriminalvården	Nybyggnation av typhus, komplementbyggnader samt infrastruktur vid anstalten Österåker.	19 400
Enerйда 1	Polisen	Nybyggnation av polishus i Malmö.	15 450
Marieholm 1:8	Kriminalvården	Nybyggnation av fyra typhus, entrébyggnad samt infrastruktur vid anstalten Rödjan.	9 400
Annestorp 4:74	Kriminalvården	Nybyggnation av huvudbyggnad samt boendeavdelning med 77 platser vid anstalten Sagsjön.	8 500
Sörbyn 9:2	Kriminalvården	Nybyggnation av typhus, komplementbyggnader samt infrastruktur vid anstalten Sörbyn.	8 500
Östanå 6	Kriminalvården	Nybyggnation av två typhus, sysselsättningslokaler, komplementbyggnader samt infrastruktur vid anstalten Skänninge.	8 445
Hall 4:15	Kriminalvården	Nybyggnation vid anstalten Hall. Förberedande arbeten har utförts, produktionen för nybyggnad pågår och ska vara färdigställd i slutet av 2022.	8 041
Skenäs 1:19	Kriminalvården	Nybyggnation av två typhus, entrébyggnad, storkök samt infrastruktur inom anstalten Skenäs.	6 687
Kavalleristen 10	Kriminalvården	Nybyggnation av typhus, ombyggnation befintliga byggnader samt infrastruktur vid anstalten Helsingborg.	4 300
Tumbo-Berga 1:5	Kriminalvården	Tillfällig kapacitetsökning vid anstalten Hällby innefattande 48 boendeplatser samt program- och sysselsättningslokaler.	2 896
Porsön 1:401	Kriminalvården	Tillfälliga nya byggnader med 52 boendeplatser vid anstalten Luleå.	2 660
Teglet 1	Kriminalvården	Tillfälliga nya byggnader med 52 boendeplatser vid anstalten Umeå.	2 660
Orretorp 2:2	SiS	Nybyggnation av boende och skola vid Klarälvsgrården ungdomshem.	2 600
Långanäs 1:1	SiS	Nybyggnation av boende och skola vid Långanäs ungdomshem.	2 600
Nereby 1:1	SiS	Nybyggnation av boende och skola vid Nereby ungdomshem.	2 600
Fagared 3:1	SiS	Nybyggnation av boende och skola vid Fagared ungdomshem.	2 600
Hinseberg 1:8	Kriminalvården	Tillfälliga nya byggnader med 44 boendeplatser vid anstalten Hinseberg.	2 250
Skogome 2:2	Kriminalvården	Nybyggnation av häkte vid anstalten Skogome.	2 250
Termostaten 1	Kriminalvården	Tillfälliga nya byggnader med 44 boendeplatser vid anstalten Ystad.	2 250
Svartsjö 1:60	Kriminalvården	Tillfällig kapacitetsökning vid anstalten Svartsjö innefattande 48 boendeplatser, program- och sysselsättningslokaler, personalomklädning samt lokaler för besök till intagna.	2 110
Pågående investeringsprojekt 2022-06-30		Beräknad	Varav upparbetad
Total investeringsvolym pågående projekt, Mkr		8 475 (4 695)	39 % (29 %)

FINANS- FÖRVALTNING

Upplåningen till Specialfastigheter görs utan pantsättning av fastigheterna. Företagets låneavtal innehåller en ägar-klausul, som innebär att långivare har rätt att förtidsinlösa lån om statens ägarandel skulle understiga 100 procent.

Kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor's (S&P) bekräftade per den 16 december 2021 betyget AA+/Stable outlook för företagets långa upplåning och A-1+ för den korta upplåningen.

Den 30 juni 2022 var portföljens snittränta för lån och derivat 1,14 procent (0,84 procent) och den genomsnittliga räntebindningstiden var 4,0 (4,2) år. Kapitalbindningstiden var 4,4 (4,5) år och med hänsyn till outnyttjade kreditlöften var kapitalbindningstiden 5,0 (5,3) år. Värdeförändringar i finansiella instrument sedan årsskiftet uppgick till 130 (-1) Mkr som hänförs till värdeförändring i räntederivat med 104 (11) Mkr och elterminer med 26 (-12) Mkr.

Placering har gjorts i tio (sex) 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 finansnettot och värdeförändringen för derivaten i posten "Värdeförändringar finansiella instrument realiserade".

Lånefaciliteter, nominellt belopp, Mkr

	Låneram		Utnyttjat	
	2022-06-30	2021-06-30	2022-06-30	2021-06-30
Deposition enligt CSA	-	-	79	-52
Koncernkontokredit	500	500	93	-422
Garanterade kreditlöften	6 250	4 750	-	-
Företagscertifikat	5 000	5 000	2 795	2 745
MTN-program	16 000	13 000	14 221	11 755
Private Placements	956	956	646	646
Repolån	2 000	1 100	-	-
Placering	-2 000	-1 100	-2 000	-950
Totalt	28 706	24 206	15 834	13 722

Finansnettots sammansättning, Mkr

	2022-06-30	2021-06-30
Räntekostnad lån	-77	-59
Valutakursförändring på utländsk upplåning	-52	-14
Värdeförändring valutaderivat	52	14
Räntenetto derivat	-1	-1
Kursdifferens placeringar	-115	-8
Övriga ränteintäkter och kostnader	5	4
Övriga finansiella kostnader	-10	-8
Aktiverad räntekostnad projekt	9	4
Redovisat finansnetto	-189	-68
Värdeförändring finansiella instrument	130	-1
Totalt finansnetto	-59	-69



Förfallostruktur för räntebindning och kapitalbindning, Mkr

År	Kapitalbindning, lån		Räntebindning, lån		Räntebindning, derivat		Räntebindning, summa	
	2022-06-30	2021-06-30	2022-06-30	2021-06-30	2022-06-30	2021-06-30	2022-06-30	2021-06-30
2021	-	3 445	-	4 957	-	-555	-	4 402
2022	4 222	2 350	6 245	1 850	-1 554	203	4 691	2 053
2023	2 604	2 438	1 505	1 426	-1	78	1 504	1 504
2024	1 978	1 977	1 978	1 977	174	174	2 152	2 151
2025	2 699	2 699	2 699	2 699	-	-	2 699	2 699
2026	1 474	375	875	375	700	-	1 575	375
2027	3 075	-	2 750	-	581	-	3 331	-
2028	-	-	-	-	-	-	-	-
2029	-	-	-	-	-	-	-	-
2030	200	200	200	200	-	-	200	200
2031	-	-	-	-	-	-	-	-
2032 och senare	1 661	1 647	1 661	1 647	100	100	1 761	1 747
Summa	17 913	15 131	17 913	15 131	0	0	17 913	15 131

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	
	2022-06-30	2021-06-30	2022-06-30	2021-06-30	2022-06-30	2021-06-30	2022-06-30	2021-06-30
	Bostadsobligationer	1 835	970	-	-	-	-	1 835
Totalt finansiella placeringar	1 835	970	-	-	-	-	1 835	970
Ränteswap	-	-	87	-50	-	-	87	-50
Räntevalutaswap	-	-	38	-16	-	-	38	-16
Elterminer	89	38	-	-	-	-	89	38
Totalt finansiella derivat	89	38	125	-66	-	-	214	-28

Nivå 2 av verkligt värde värderas utifrån diskontering av framtida kassaflöden som är baserad på observerbar data avseende ränte- och valutaswappar. För ytterligare förklaring se Årsredovisning 2021, Not 1 Koncernen.

Redovisat värde per kategori

	2022-06-30		2021-06-30	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Koncernkontokredit	93	93	-	-
Depositioner enligt CSA-avtal	79	79	-	-
Företagscertifikat	2 793	2 792	2 745	2 745
Obligationer i fast ränta	12 302	11 800	10 251	10 548
Obligationer i rörlig ränta	1 931	1 926	1 512	1 501
Finansiella skulder omräknade till balansdagens kurs				
Realränteobligationer	211	211	197	197
Obligationer i utländsk valuta	504	498	426	446
Totalt	17 913	17 399	15 131	15 437

ÖVERSIKT PER KVARTAL

Resultaträkning, Mkr

	2022	2022	2021	2021	2021	2021	2020	2020
Kvartalsöversikt	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3
Intäkter från fastighetsförvaltning	604	594	699	587	587	591	657	577
Fastighetskostnader	-156	-160	-222	-135	-149	-168	-241	-114
Driftöverskott	446	434	477	453	438	423	416	463
Central administration	-19	-15	-17	-12	-15	-13	-15	-12
Finansnetto	-118	-71	-38	-34	-33	-35	-39	-36
Förvaltningsresultat	309	348	422	407	390	375	362	415
Resultat fastighetsförsäljningar realiserade	-	-	-	-	-	-	0	-
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter orealiserade	160	57	1 797	428	-87	10	98	46
Värdeförändringar finansiella instrument orealiserade	77	53	11	22	13	-14	6	-3
Resultat före skatt	546	458	2 229	856	315	371	466	458
Skatt	-113	-95	-466	-235	-8	-64	-104	-97
Resultat efter skatt	433	363	1 763	622	307	307	362	361

Balansräkning, Mkr

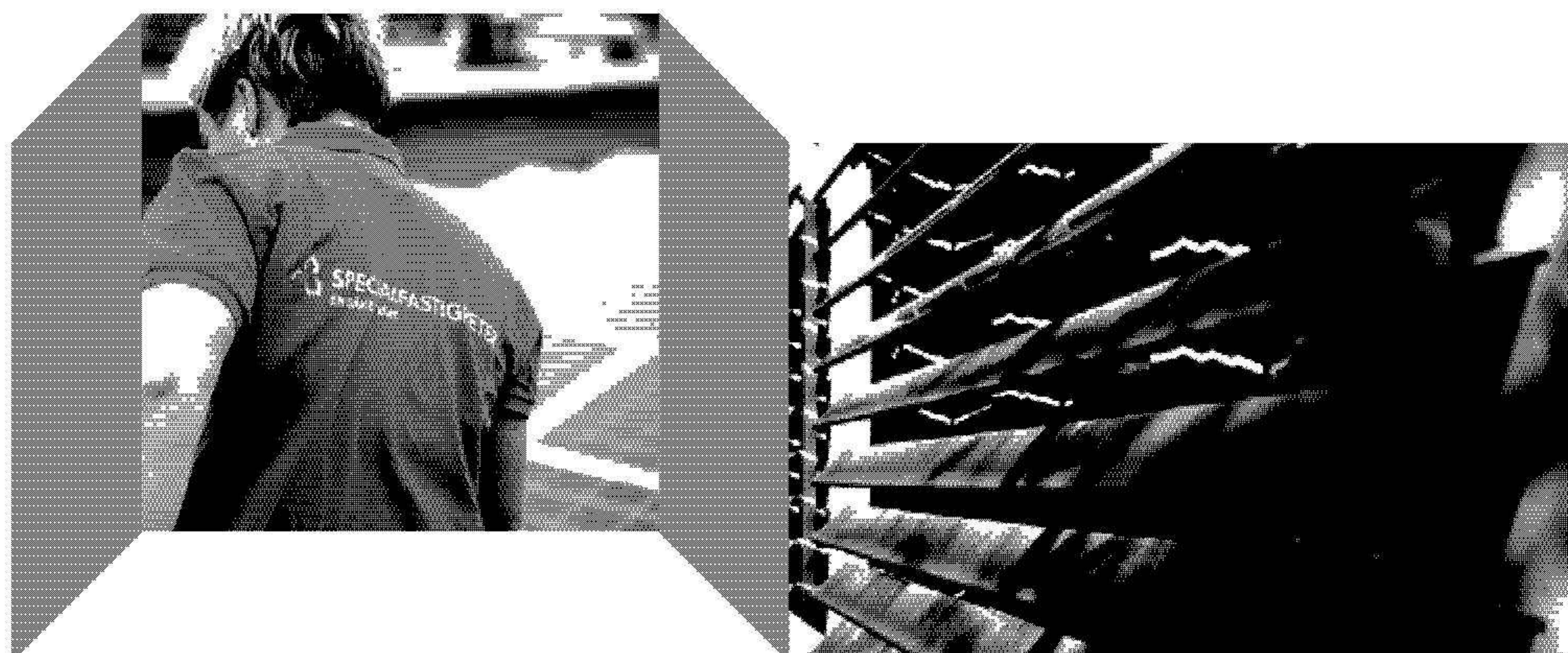
	2022	2022	2021	2021	2021	2021	2020	2020
Kvartalsöversikt	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3
Förvaltningsfastigheter	35 659	34 457	33 761	31 241	30 463	29 868	29 618	29 171
Övriga finansiella placeringar	1 735	1 268	1 344	1 068	770	912	881	1 003
Övriga anläggningstillgångar	269	176	118	105	83	94	74	101
Omsättningstillgångar	675	1 000	934	620	896	956	881	448
Summa tillgångar	38 338	36 901	36 157	33 034	32 212	31 829	31 454	30 723
Eget kapital	14 966	15 167	14 804	13 041	12 418	12 716	12 409	12 047
Uppskjutna skatteskulder	4 396	4 314	4 263	3 834	3 643	3 674	3 637	3 554
Derivat	22	39	601	68	80	94	107	96
Räntebärande skulder	17 939	16 299	15 802	15 179	15 159	14 450	14 311	14 142
Ej räntebärande skulder	1 015	1 082	1 228	912	912	895	991	884
Summa eget kapital och skulder	38 338	36 901	36 157	33 034	32 212	31 829	31 454	30 723

Nyckeltal

	2022	2022	2021	2021	2021	2021	2020	2020
Finansiella nyckeltal	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3
Avkastning på eget kapital, % *	23,2	21,9	22,0	7,7	11,1	7,5	7,3	11,2
Justerad avkastning på eget kapital, % *	8,1	8,9	9,3	10,9	11,5	9,6	9,9	10,2
Soliditet, %	39,0	41,1	40,9	39,5	38,6	40,4	39,5	39,2
Belåningsgrad, %	45,4	42,8	42,2	45,3	46,0	44,0	45,5	44,5
Räntetäckningsgrad, kassaflödesbaserad, ggr	6,4	12,9	10,8	12,8	12,4	11,5	5,9	7,9
Genomsnittlig ränta, %	1,14	0,74	0,74	0,82	0,84	0,88	0,92	1,03
Genomsnittlig räntebindningstid, år	4,0	3,9	3,9	4,0	4,2	4,6	4,3	4,6
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	5,0	5,1	5,2	5,2	5,3	5,8	5,5	5,8

* Nyckeltalen är omräknade bakåt. Avkastningen ställs i relation till genomsnittligt eget kapital för innevarande period och motsvarande period föregående år.

	2022	2022	2021	2021	2021	2021	2020	2020
Fastighetsrelaterade nyckeltal	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3
Överskottsgrad, %	74,0	73,0	68,3	71,4	74,6	71,5	63,4	80,2
Direktavkastning, %	5,2	5,3	5,9	5,6	5,8	5,8	5,7	5,9
Uthyrningsgrad, %	96,9	96,8	97,6	98,3	98,3	98,5	98,5	98,5
Lokalarea, kvm/1000	1 108	1 098	1 099	1 096	1 094	1 098	1 090	1 087
Hyra per kvadratmeter, kr	1 995	1 980	1 976	1 953	1 956	1 898	1 948	1 952
Investeringar inklusive fastighetsförvärv, Mkr	1 043	639	724	350	682	240	353	222
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, Mkr	35 659	34 457	33 761	31 241	30 463	29 868	29 618	29 171



RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING

MODERBOLAGET, MKR

Resultaträkning i sammandrag

	Jan-juni 2022	Jan-juni 2021	Helår 2021
Hysesintäkter	1 093	1 071	2 148
Övriga intäkter	92	94	291
Nettoomsättning	1 185	1 165	2 439
Driftkostnader	-318	-318	-675
Avskrivningar i förvaltningsfastigheter	-406	-676*	-1 099*
Bruttoresultat	461	171	665
Central administration	-34	-28	-58
Resultat fastighetsförsäljningar	1	-	-
Rörelseresultat	428	143	607
Resultat från finansiella investeringar			
Finansnetto	-66	-70	-41
Resultat efter finansiella poster	362	73	566
Bokslutsdispositioner	-	-	-75
Skatt på periodens resultat	-75	-3	-82
Periodens resultat	287	70	409

* Nedskrivning av fastigheten Lejonet 11 i Luleå har skett.

Balansräkning i sammandrag

	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	18 993	16 777	17 726
Övriga anläggningstillgångar	2 262	1 366	1 727
Summa anläggningstillgångar	21 255	18 143	19 453
Summa omsättningstillgångar	666	893	934
Summa tillgångar	21 921	19 036	20 387
Eget kapital	581	589	928
Obeskattade reserver	1 754	1 679	1 754
Räntebärande skulder	17 912	15 131	15 775
Icke räntebärande skulder	1 674	1 637	1 930
Summa eget kapital och skulder	21 921	19 036	20 387

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

ÖVRIGA UPPGIFTER

Risker

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

Styrelsen följer upp incidenter och eventuella tvister varje kvartal. En gång om året godkänner de och följer upp internkontrollplanen samt diskuterar och följer upp identifierade risker. De företagsövergripande riskerna följs även upp två gånger per år vid ledningens genomgång. För större projekt görs särskilda riskanalyser. Vår ambition är att

ständigt förbättra riskhanteringen och vi arbetar aktivt med detta. Läs mer om våra risker i Årsredovisningen för 2021 avsnittet Ett balanserat risktagande.

Bedömningar och antaganden i de finansiella rapporterna

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

Uppskattningarna och antagandena utvärderas regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

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 finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder överensstämmer, om ej annat anges nedan, med de redovisningsprinciper som användes vid upprättandet av den senaste årsredovisningen.

De generella principerna för värdering av finansiella instrument är att finansiella placeringstillgångar och samtliga deri-

vatinstrument 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.

Ändrade redovisningsprinciper

Ändrade standarder och tolkningar som trätt i kraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2022 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.

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

Avkastning på eget kapital, %

Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Avkastning på eget kapital används för att belysa förmågan att generera vinst på ägarnas kapital.

Avkastning på totalt kapital, %

Årets resultat plus finansiella kostnader i förhållande till genomsnittlig balansomslutning. Avkastning på totalt kapital används för att belysa förmågan att generera vinst på tillgångarna opåverkad av finansiering.

Belåningsgrad, %

Räntebärande nettolåneskuld (det vill säga räntebärande skulder minus likvida medel och räntebärande placeringar) i relation till förvaltningsfastigheternas verkliga värde vid periodens slut. Belåningsgrad används för att belysa den finansiella risken.

Direktavkastning, %

Driftöverskott dividerat med förvaltningsfastigheternas genomsnittliga verkliga värde. Direktavkastning används för att belysa förvaltningsfastigheternas avkastningsförmåga i förhållande till förvaltningsfastigheternas verkliga värde.

Driftöverskott, Mkr

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

Förvaltningsresultat, Mkr

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

Genomsnittlig kapitalbindningstid, år

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

Genomsnittlig ränta, %

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

Genomsnittlig räntebindningstid, år

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

Justerad avkastning på eget kapital, %

Resultat efter skatt efter återläggning av värdeförändringar och därtill hörande uppskjuten skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Avkastning på eget kapital används för att belysa förmågan att generera vinst på ägarnas kapital och är ett av bolagets övergripande strategiska mål.

Räntetäckningsgrad, kassaflödesbaserad, ggr

Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader, värdeförändringar och resultat fastighetsförsäljningar, dividerat med finansiella kostnader exklusive värdeförändringar finansiella derivat. Räntetäckningsgrad används för att belysa hur känsligt resultatet är för ränteförändringar.

Soliditet, %

Justerat eget kapital på balansdagen i procent av balansomslutningen. Soliditet används för att belysa den finansiella stabiliteten och är ett av bolagets övergripande strategiska mål.

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Hyra per kvadratmeter, kr

Årshyra dividerat med uthyrningsbar lokalarea i kvadratmeter vid årets utgång.

LOA, kvm

Beräknad uthyrningsbar lokalarea i kvadratmeter.

Säkerhetsfastigheter

Fastigheter som är anpassade till verksamheter med särskilda krav på säkerhet i form av drift-, person-, informations- eller fysisk säkerhet.

Uthyrningsgrad, %

Total lokalarea för uthyrda lokaler i förhållande till total uthyrningsbar lokalarea.

Överskottsgrad, %

Driftöverskott dividerat med intäkter från fastighetsförvaltning. Överskottsgrad används för att belysa hur stor del av hyresintäkterna i % som återstår efter fastighetskostnader.

Hållbarhetsrelaterade nyckeltal och definitioner

Gröna bilagor

Specialfastigheters gröna bilagor (också kallade gröna hyresavtal) är en standardmall för minskad miljöpåverkan från lokaler utvecklad av Fastighetsägarna Sverige. Avtalet beskriver vad som är hyresvärdens ansvar, vad som är hyresgästens ansvar och vad som är gemensamt ansvar och

tydliggör vilka åtgärder hyresgäst och hyresvärd kommit överens om för att minska miljöpåverkan inom information och samverkan, energi och inomhusmiljö, materialval och avfallshantering.

Gröna obligationer

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

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.

Visselblåsarfunktion

Funktion som kan användas av medarbetare eller extern part för att anonymt rapportera misstankar om oegentligheter och andra missförhållanden.

Växthusgas

Växthusgaser är ett samlingsbegrepp av flera olika gaser som ökar växthuseffekten.

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 14 juli 2022

Eva Landén
Styrelseordförande

Åsa Hedenberg
Verkställande direktör

Peter Blomqvist
Styrelseledamot

Charlotte Hybinette
Styrelseledamot

Mikael Lundström
Styrelseledamot

Pierre Olofsson
Styrelseledamot

Sanela Ovcina
Styrelseledamot

Åsa Wirén
Styrelseledamot

Tomas Edström
Arbetstagarrepresentant

Erik Ydreborg
Arbetstagarrepresentant

KONTAKTER OCH RAPPORTTILLFÄLLEN

Kontaktpersoner

Åsa Hedenberg, vd

Telefon 010-788 62 01

E-post asa.hedenberg@specialfastigheter.se

Claes Rasmuson, CFO

Telefon 010-788 62 04

E-post claes.rasmuson@specialfastigheter.se

Planerade rapporttillfällen

Delårsrapport januari-september

19 oktober 2022

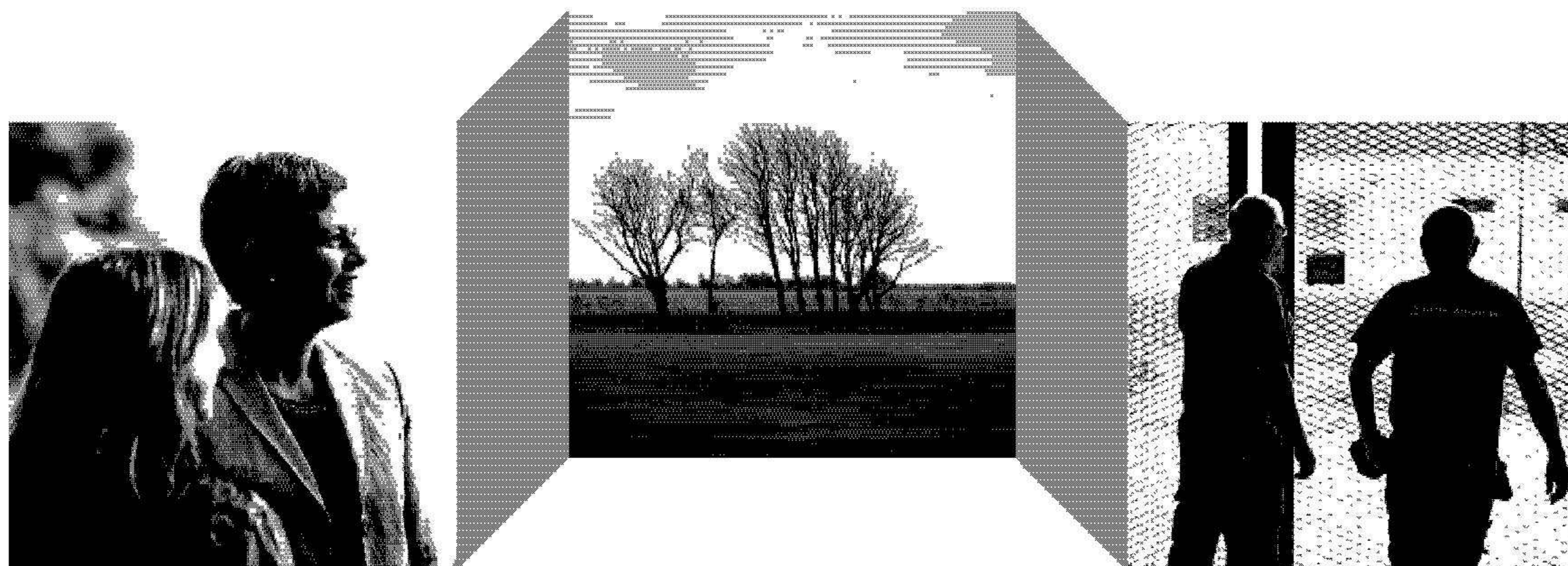
Bokslutskommuniké

Februari 2023

Årsstämma

Årsstämma i Stockholm

April 2023



Adresser

Specialfastigheter Sverige AB

Organisationsnummer:
556537-5945

Linköping huvudkontor (säte)

Box 632, 581 07 Linköping
Besöksadress: Borggården, Linköping
Telefon: 010-788 62 00

Stockholm huvudkontor (delat)

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: Traktorvägen 6 A, Lund
Telefon: 010-788 62 00

Sundsvall

Box 37, 851 02 Sundsvall
Besöksadress: Sjögatan 15, Sundsvall
Telefon: 010-788 62 00

Örebro

Besöksadress: Nygatan 31
702 11 Örebro
Telefon: 010-788 62 00

info@specialfastigheter.se
www.specialfastigheter.se

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



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 14 juli 2022

Eva Landén
Styrelseordförande

Åsa Hedenberg
Verkställande direktör

Peter Blomqvist
Styrelseledamot

Charlotte Hybinette
Styrelseledamot

Mikael Lundström
Styrelseledamot

Pierre Olofsson
Styrelseledamot

Sanela Ovcina
Styrelseledamot

Åsa Wirén
Styrelseledamot

Tomas Edström
Arbetstagarrepresentant

Erik Ydreborg
Arbetstagarrepresentant

Åsa Hedenberg
Åsa Hedenberg

47f6db26-3d5b-4934-884d-83fc995c9c0e
Thu, Jul 14, 2022 11:01 AM CET

Eva Landén
Eva Landén

8a6818a3-7f53-4ed2-bec4-676566ed9235
tor, jul 14, 2022 10:53 CET

Peter Blomqvist
Peter Blomqvist

c68346a7-9479-469d-9f74-c77be6995319
Thu, Jul 14, 2022 10:49 AM CET

Charlotte Hybinette
Charlotte Hybinette

5e0ab33e-bca9-4622-9f1c-c40a73e80755
tor, jul 14, 2022 10:52 CET

Mikael Lundström
Mikael Lundström

68cf548f-20ac-4e6b-9219-067517b43a6e
Thu, Jul 14, 2022 10:54 AM CET

Pierre Olofsson
Pierre Olofsson

ad583f55-efa2-4cf1-afd9-1550242ac445
Thu, Jul 14, 2022 10:48 AM CET

Sanela Ovcina
Sanela Ovcina

706e53d6-abe8-4fb8-a9e5-e4d2ad7b38b0
Thu, Jul 14, 2022 10:53 AM CET

79f114b3-12cd-41d4-8ab3-4e6eba32181e
tor, jul 14, 2022 10:34 CET

Tomas Edström
Tomas Edström

da623d98-b095-4f85-a53f-683d5ad8199c
Thu, Jul 14, 2022 10:52 AM CET

Erik Ydreborg
Erik Ydreborg

361a06a1-a9a9-42c0-a191-c80b031ace58
tor, jul 14, 2022 10:53 CET

Verifikat

Specialfastigheter Sverige AB. Halvårsrapport 2022 signerad av vd och styrelse den 14 juli 2022, i direkt anslutning till styrelsemöte.

Nedan utdrag ur logg/skärmddumpar ur styrelseportalen Directors Desk om dokumentet Halvårsrapportens undertecknande 220714 som där fått id# 1475286324.

Detaljer om dokumentet som signerats digitalt visar vem som har signerat dokumentet och när, datum och klockslag, samma information som återfinns på sidan 20 i halvårsrapporten.

DOCUMENT NAME	SIGNATURE STATUS	LAST STATUS CHANGE	REQUESTED BY	CREATE DATE
Delårsrapporter				
Halvårsrapportens undertecknande 220714 - 306 kb, 1p	Completed (10 / 10 Signed)	2022-07-20 15:47	Ulrika Radetzki	2022-07-14 10:04
Delårsrapport Q2 2021 s.d. 20 - 433 kb, 1p	Completed (9 / 9 Signed)	2021-07-14 16:47	Ulrika Radetzki	2021-07-14 11:24
Halvårsrapport 2020 s.d. 20 Underskrifter - 345 kb	Completed (10 / 10 Signed)	2020-12-22 15:00	Ulrika Radetzki	2020-07-10 10:50

Signed Document Information

Signed Document

Document ID#: 1475286324
 Document Name: Halvårsrapportens undertecknande 220714
 Location: Signatures / Delårsrapporter
 Format(s): Adobe Acrobat (PDF format)
 Permissions: Print, Copy, Save, Define, Original
 Description: None
 Requested By: Ulrika Radetzki
 Date Created: 2022-07-14 10:04 CET

SIGNATURE	STATUS	SIGNED ON
Peter Olsson	1	Signed on 2022-07-14 10:45 CET
Eva Larsson	1	Signed on 2022-07-14 10:53 CET
Nikerlu Simon	1	Signed on 2022-07-14 10:54 CET
Sara Crona	1	Signed on 2022-07-14 10:53 CET
Erik Nyberg	1	Signed on 2022-07-14 10:53 CET

Signed Document Information

Signed Document

Document ID#: 1475286324
Document Name: Halvårsrapportens undertecknande 220714
Location: Signatures... Delårsrapporter
Format(s): Adobe Acrobat (PDF format)
Permissions: Print, Copy, Save, Offline, Original
Description: None
Requested By: Ulrika Radetzki
Date Created: tor 2022-07-14 10:04 CET

Signatures:	USER	PAGE	SIGNING STATUS
	Pierre Olofsson	1	Signed on tor 2022-07-14 10:48 CET
	Eva Landén	1	Signed on tor 2022-07-14 10:53 CET
	Mikael Lundström	1	Signed on tor 2022-07-14 10:54 CET
	Sanela Ovcina	1	Signed on tor 2022-07-14 10:53 CET
	Erik Ydreborg	1	Signed on tor 2022-07-14 10:53 CET

Signed Document Information

	Erik Ydreborg	1	Signed on tor 2022-07-14 10:53 CET
	Peter Blomqvist	1	Signed on tor 2022-07-14 10:49 CET
	Åsa Hedenberg	1	Signed on tor 2022-07-14 11:01 CET
	Åsa Wirén	1	Signed on tor 2022-07-14 10:34 CET
	Tomas Edström	1	Signed on tor 2022-07-14 10:52 CET
	Charlotte Hybinette	1	Signed on tor 2022-07-14 10:52 CET

Announcements: Announced on tor 2022-07-14 10:08 CET by Ulrika Radetzki.

Original Document

Document ID#: 1351456155
Document Name: Rapportens_undertecknande_220714
Version: v1

Announcements: Announced on tor 2022-07-14 10:08 CET by Ulrika Radetzki.

Original Document

Document ID#: 1351456155
Document Name: Rapportens_undertecknande_220714
Version: v1
Location: Board Documents... Styrelse
This is a physical COPY of another document. [Click here to open the original document.](#)

Intygas

Ulrika Radetzki
Kommunikations- och vd-assistent
Specialfastigheter Sverige AB