20220520O1639

Undertecknad styrelseledamot i Västrike Fastighets AB intygar härmed, dels att denna kopia överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämman den 9 maj 2022. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag beträffande den uppkomna förlusten.

Linköping den 16 maj 2022

.....
Eva Wiberg

VÄSTRIKE FASTIGHETS AB

Organisationsnummer 556963-5187

ÅRSREDOVISNING
för räkenskapsåret
2021

Styrelsen och verkställande direktören för Västrike Fastighets AB avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll **Sida**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Eget kapital	5
Noter	6
Underskrifter	8

20220520001640

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Bakgrund

Västrike Fastighets AB är ett helägt dotterbolag till Specialfastigheter Sverige AB, som i sin tur är helägt av svenska staten. Bolaget bildades 2014-02-28.

Verksamhet

Västrike Fastighets AB startade sin verksamhet 2014-05-26 genom förvärv av två helägda dotterbolag. Dotterbolagen förvärvades för att möjliggöra försäljning av fastigheter via bolag.
Ingen verksamhet har bedrivits i bolaget under räkenskapsåret.
Då bolaget är vilande har utvecklingen av covid-19 ingen ekonomisk påverkan.

Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter rapportperiodens utgång.

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande finns ansamlade förluster:

- balanserat resultat	-6 924 kr
- årets resultat	-
Summa	-6 924 kr

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att resultatet behandlas enligt följande:

I ny räkning balanseras	-6 924 kr
Summa	-6 924 kr

Västrike Fastighets AB
Org nr 556963-5187

Resultaträkning

Tkr

	Not	2021	2020
Nettoomsättning		-	-
Bruttoresultat		-	-
Rörelseresultat	3, 4, 5, 6	-	-
Resultat från finansiella investeringar			
Finansiella intäkter och kostnader		-	-
Resultat efter finansiella poster		-	-
Skatt på årets resultat		-	-
Årets resultat		-	-

Rapport över totalresultat

Tkr

Årets resultat	-	-
Summa övrigt totalresultat för året, netto efter skatt	-	-
Summa totalresultat för året	-	-
Varav hänförligt till bolagets aktieägare	-	-

20220520001642

Balansräkning

Tkr

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	2	100	100
Summa anläggningstillgångar		**100**	**100**
Omsättningstillgångar			
Kassa och bank		43	43
Summa omsättningstillgångar		43	43
Summa tillgångar		**143**	**143**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (500 aktier)		50	50
		50	**50**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7	-7
Årets resultat		-	-
		-7	**-7**
Summa eget kapital		**43**	**43**
Skulder			
Icke räntebärande skulder			
Skulder till koncernföretag		100	100
Summa skulder		100	100
Summa eget kapital och skulder		**143**	**143**

20220520001643

Eget kapital

Tkr

År 2021	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående balans 2021-01-01	50	-7	-	43
Ansamlad förlust	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	-
Utgående balans 2021-12-31	**50**	**-7**	**-**	**43**

Aktiekapitalet består av 500 aktier.

År 2020	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående balans 2020-01-01	50	-7	-	43
Ansamlad förlust	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	-
Utgående balans 2020-12-31	**50**	**-7**	**-**	**43**

Aktiekapitalet består av 500 aktier.

NOTER

20220520001644

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisningsprinciper

Västrike Fastighets AB med säte i Linköping är ett helägt dotterföretag till Specialfastigheter Sverige AB, 556537-5945, Linköping, som är helägt av svenska staten.
Västrike Fastighets AB tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan. De avvikelser som förekommer mellan bolagets och koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i bolaget till följd av ÅRL och Tryggandelagen samt i vissa fall av skatteskäl. Västrike Fastighets AB har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridisk person. RFR 2 innebär att bolaget i årsredovisningen tillämpar samtliga av EU godkända IFRS och uttalande så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, Tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.

Värderingsgrunder vid upprättande av finansiella rapporter

Tillgångar och skulder är värderade till historiska anskaffningsvärden.

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvaluta.
Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor.
Västrike Fastighets AB är endast verksamt på den svenska marknaden.
Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste tusentals kronor.

Ändrade redovisningsprinciper

Västrike Fastighets AB tillämpar Redovisningsrådets rekommendation RFR 2 Redovisning för juridisk person vid upprättandet av finansiella rapporter.
Standards och tolkningar som trätt i kraft 2021 har inte haft någon inverkan på de finansiella rapporterna.

Klassificering och uppställningsformer

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

20220520001645

Avrundning

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

Not 2 Andelar i koncernföretag

Aktier i dotterbolag 2021

Kapital- och rösträttsandel 100%	Antal aktier	Redovisat värde Tkr
Västrike 2 Fastighets AB, 556963-5179, Linköping	500	50
Säkerhetsfastigheter Sverige AB, 556963-5161, Linköping	500	50
Summa		**100**

Aktier i dotterbolag 2020

Kapital- och rösträttsandel 100%	Antal aktier	Redovisat värde Tkr
Västrike 2 Fastighets AB, 556963-5179, Linköping	500	50
Säkerhetsfastigheter Sverige AB, 556963-5161, Linköping	500	50
Summa		**100**

Not 3 Uppgifter om moderföretag

Västrike Fastighets AB är ett helägt dotterbolag till Specialfastigheter Sverige AB, 556537-5945, Linköping, som är helägt av svenska staten.
Med hänvisning till undantaget i ÅRL 7 kap 2§ upprättas koncernredovisning i Specialfastigheter Sverige AB.

Not 4 Närstående

Västrike Fastighets AB har en närstående relation med sina dotterbolag se not 2. Moderbolag i den koncern där Västrike Fastighets AB är dotterbolag och koncernredovisning upprättas är Specialfastigheter Sverige AB (publ), organisationsnummer 556537-5945 med säte i Linköping. Bolaget står under bestämmande inflytande från moderbolaget samt från moderbolagets ägare svenska staten.

Transaktioner med närstående	2021	2020
Intäkter inom koncern	-	-
Kostnader inom koncern	-	-
Fordran inom koncern	-	-
Skuld inom koncern	100	100
Transaktioner med aktieägare	-	-

20220520001646

Not 5 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Bolaget har inte haft någon anställd personal och har inte heller utbetalt några löner eller andra ersättningar. All personal, inklusive verkställande direktören, är anställd i moderbolaget, Specialfastigheter Sverige AB.

Styrelseordföranden och övriga bolagsstämmovalda ledamöter har inte erhållit några arvoden.

Not 6 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	**2021**	**2020**
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Linköping 2022-04-04

Åsa Hedenberg
Ordförande

Eva Wiberg

Claes Rasmuson
Verkställande direktör

Anna Lundblad

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-04-05

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenberg
Auktoriserad revisor

20220520016 47

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Västrike Fastighets AB, org.nr 556963-5187

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Västrike Fastighets AB för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Västrike Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Västrike Fastighets AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Västrike Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

20220520001648

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Västrike Fastighets AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den 5 april 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Kopia av koncernredovisning för Specialfastigheter Sverige AB, 556537-5945, som hänvisas till i årsredovisningen för Västrike Fastighets AB, 556963-5187, Västrike 2 Fastighets AB, 556963-5179, och Säkerhetsfastigheter Sverige AB, 556963-5161.
Kopians överenstämmelse med originalet intygas.

2022052001649

Eva Wiberg



ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2021

Säkra fastigheter för ett tryggt samhälle

SPECIALFASTIGHETER
EN SÄKER VÄRD

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
2021 i korthet 2
2021 i siffror 3
Vd har ordet 4
Erbjudandet 6
Omvärlden 12
Verksamheten 15
Hållbarhet 22
Fastigheterna 28
Förvaltningsberättelse 38
Bolagsstyrning 46
Finansiella rapporter och noter 56
Revisionsberättelse 89
Fördjupad hållbarhetsinformation 93
Övrigt 104

Års- och hållbarhetsredovisning 2021
Förvaltningsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Hållbarhetsrapport

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Specialfastigheter – säkerhet i förstå rummet–



Vår vision
Säkra fastigheter för ett tryggt samhälle

Ledande inom säkerhetsfastigheter

Specialfastigheter erbjuder säkerhetsfastigheter – säkra, funktionella, effektiva och hållbara lokaler som på ett aktivt sätt bidrar till våra kunders samhällsviktiga verksamhet. Vi har en stark lokal närvaro och ekonomisk styrka. Säkerhet är en av våra absolut viktigaste frågor och i nära dialog med våra kunder diskuterar vi vilken säkerhetsnivå som är relevant för just dem. Som kund hos oss kan man bedriva sin verksamhet tryggt och säkert, och räkna med hög driftsäkerhet i fastigheterna dygnets alla timmar. Sammantaget gör det oss till en ledande aktör inom säkerhetsfastigheter.

Vår affärsidé

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

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.[1]

[1] Uppdraget är beslutat av riksdagen i december 2021 men formellt beslut fattas på bolagsstämman i april 2022.

2022052001651

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
[illegible] 2
[illegible] 3
Vd har ordet 4
Erbjudandet 6
Omvärlden 12
Verksamheten 15
Hållbarhet 22
Fastigheterna 28
Förvaltningsberättelse 38
Bolagsstyrning 46
Finansiella rapporter och noter 56
Revisionsberättelse 89
Fördjupad hållbarhetsinformation 93
Övrigt 104

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

2021 i korthet

Spaden i backen för flera nya projekt

Till följd av kundernas ökade efterfrågan har många nya projekt startats under året. Bland de större märks exempelvis utbyggnaden av anstalten Rödjan utanför Mariestad som påbörjades i mars. Rödjan ska utökas från 60 till totalt 212 platser. I december togs det första spadtaget för en stor om- och utbyggnad av anstalten Tidaholm, och i spadarna höll Specialfastigheters vd Åsa Hedenberg, Björn Myrberg, ekonomi- och fastighetsdirektör på Kriminalvården, Henrik Landelius, affärsområdeschef NCC Building Sverige och Runo Johansson, kommunstyrelseordförande i Tidaholm.



Framgångsrikt informationssäkerhetsarbete

I maj genomfördes en förnyelserevision av vårt ledningssystem för informationssäkerhet (LIS) som utföll med godkänt resultat. Specialfastigheter är ett av få fastighetsbolag som certifierat hela verksamheten avseende informationssäkerhet.

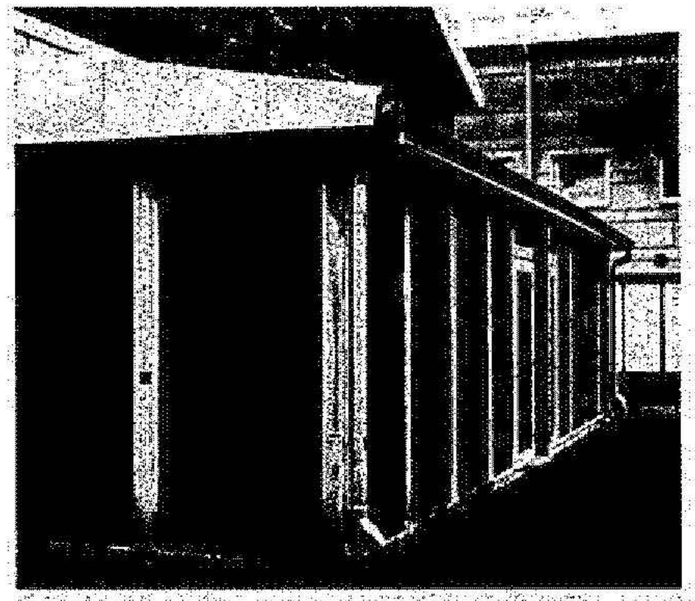
Vetenskapsbaserade utsläppsmål godkända av SBTi

Under året har vi tagit fram nya vetenskapsbaserade mål för hela värdekedjan. De nya utsläppsmålen (se sidan 24) godkändes av den oberoende organisationen Science Based Target initiative (SBTi) i juli. I och med de nya målen blir det tydligt fokus på utsläpp i scope 3, leverantörskedjan, där mer än 90 % av våra CO_2-utsläpp uppstår. För att sänka dessa utsläpp krävs nära samverkan med både kunder och leverantörer för att exempelvis minska resursanvändning, öka återbruk samt välja klimatbättre material och konstruktionslösningar.



Stort fokus på bemanning och rekrytering

För att kunna hantera den stora projektvolymen har organisationen förstärkts under året. Dessutom har ett antal helt nya tjänster inrättats för att möta kundernas behov. Det handlar bland annat om förvaltningsutvecklare, affärsutvecklare och fastighetsutvecklare.



Säkerhetssatsning hos SiS

I januari meddelade SiS att de höjer säkerheten vid sina ungdomshem. Syftet med åtgärderna är att säkerställa trygghet för ungdomar och medarbetare. Två av de ungdomshem Specialfastigheter äger, Tysslinge/Häga i Södertälje och Johannisberg i Kalix, får högre säkerhetsnivå än vad som funnits tidigare på SiS, och flera andra ungdomshem påverkas också av beslutet.



INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 3
[illegible] 4
Verksamhetsmål 4
Omvärldsanalys 6
Om [illegible] 10
Så [illegible] 11
Hållbarhet 12
Fastighetsbestånd 26
Förvaltningsverksamhet 30
Bolagsstyrning 44
Finansiella rapporter och noter 56
Revisionsberättelse 89
Fördjupad hållbarhetsinformation 93
Övrigt 104

Läs mer på [illegible]

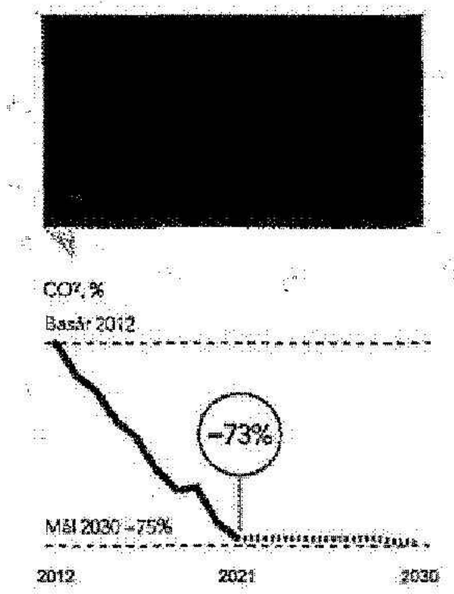
2021 i siffror

Pågående investeringsvolym
>7
miljarder kronor

Vi ägs till
100%
av svenska staten

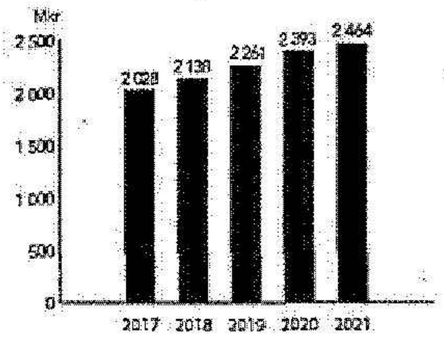
Uthyrbar yta
1,1
miljoner kvadratmeter

Vi finns i mer än
60
kommuner över hela landet



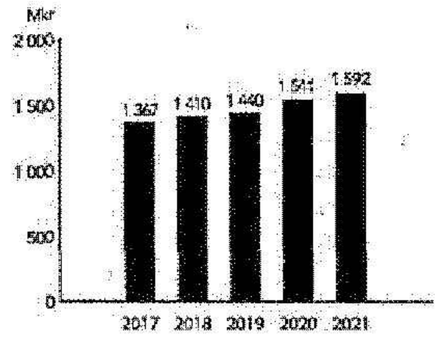


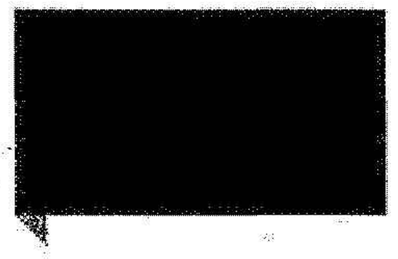
Intäkter från fastighetsförvaltning



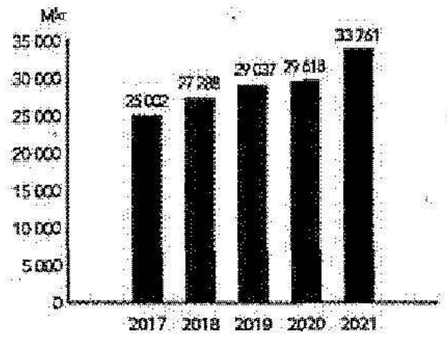


Förvaltningsresultat





Marknadsvärde



Femårsöversikt	2021	2020	2019	2018	2017
Intäkter från fastighetsförvaltning, Mkr	2 464	2 393	2 261	2 138	2 028
Driftöverskott, Mkr	1 790	1 734	1 631	1 574	1 495
Förvaltningsresultat, Mkr	1 592	1 541	1 440	1 410	1 367
Resultat före skatt, Mkr	3 771	1 138	2 170	2 825	2 165
Årets resultat efter skatt, Mkr	2 999	888	1 717	2 423	1 719
Avkastning på eget kapital, %	22,6	7,3	14,9	24,2	20,3
Justerad avkastning på eget kapital, %	9,3	9,9	9,9	13,0	12,8
Direktavkastning, %	5,7	5,9	5,8	6,0	6,2
Hyresintäkter, kr/kvm	1 976	1 953	1 882	1 793	1 700
Uthyrningsgrad, %	97,6	98,5	98,5	99,0	99,0
Överskottsgrad, %	72,7	72,5	72,1	73,6	73,7
Lokalarea, tusental kvm	1 099	1 093	1 090	1 094	1 079
Investeringar inklusive fastighetsförvärv, Mkr	1 996	1 044	1 029	882	1 398
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	33 761	29 618	29 037	27 288	25 002
Belåningsgrad, %	42,2	45,5	45,9	45,7	53,3
Soliditet, %	40,9	39,5	39,2	38,3	33,8

2022052001652

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter	1
Vd har ordet	4
Erbjudandet	6
Omvärlden	12
Verksamheten	15
Hållbarhet	22
Fastigheterna	28
Förvaltningsberättelse	38
Bolagsstyrning	46
Finansiella rapporter och noter	56
Revisionsberättelse	89
Fördjupad hållbarhetsinformation	93
Övrigt	104

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)



ÅSA HEDENBERG, VD

Säkerhet är vårt signum

De senaste årens stora satsningar på rättsväsendet har lett till betydande förändringar för Specialfastigheter. När våra kunder får utökade budgetar för investeringar i sina verksamheter påverkar det i grunden vårt uppdrag – att utveckla och förvalta fastigheter för verksamheter med säkerhetskrav. Från att tidigare huvudsakligen ha varit en förvaltande organisation är vi numera också ett fastighetsbolag som jobbar intensivt med projektutveckling. Men vi tummar aldrig på säkerheten.

Under 2021 ökade vår projektvolym markant. Framför oss har vi nu omfattande investeringar, där tyngdpunkten väntas ligga på de närmaste två åren, 2022–2023. Verksamheten expanderar, vi bygger säkerhetsfastigheter och anställer nya medarbetare. Satsningen på de här stora projektvolymerna medför att företagets omkostnader ökar, samtidigt som intäkterna dröjer tills projekten är färdiga. Vi kan således inte skörda frukterna av vårt hårda arbete förrän lite längre fram. Samtidigt är företagets finansiella position mycket god, med en avkastning på eget kapital om 9,3 procent och soliditet på 40,9 procent vilket med råge överträffar ägarens ekonomiska mål.

Nöjdare kunder med större fokus på säkerhet

Under de senaste åren har vi genomfört omfattande organisationsförändringar inom avdelningarna Fastighet, Projekt och Teknik samt Affär, med resursförstärkning och ändrad ansvarsfördelning där besluten flyttades närmare kunderna. Vi har nu fått ett kvitto på att den resa vi gjort verkligen har betalat sig. På tre år har vårt nöjdkundindex gått från 65 till 73, vilket är en fantastisk förbättring.

Vi märker också av ett ökat intresse och en uppskattning bland kunderna för vårt säkerhetsarbete. Numera ingår säkerheten ofta i kundernas krav vid upphandlingar. Det är med andra ord inte längre bara en ekonomisk fråga att vinna en upphandling. Säkerhetsbehovet har ökat och vi är väldigt efterfrågade för vår säkerhetskompetens. De höjda kraven gäller även hur vi driftar och förvaltar fastigheterna.

Det som särskiljer Specialfastigheter i konkurrensen och som är vår största tillgång är vår höga säkerhetsnivå. Vi har under året förnyat vårt certifikat inom informationssäkerhet och vi har både en säkerhetschef och en informationssäkerhetsansvarig. Vi har också beslutat utöka antalet personer på avdelningen IT och Säkerhet, och vi har utvecklat och tydliggjort hur vi jobbar med säkerhetsfrågor. Samtidigt är säkerheten aldrig bättre än den svagaste länken, och ofta är den mänskliga faktorn inblandad när det brister. Därför är det viktigt hur vi utbildar såväl interna som externa resurser inom säkerhetsarbetet.

Hårt tryck på säkerhetsfastigheter

Efterfrågan på våra fastigheter har aldrig varit så stor som den är nu. Straffskärpningar för att komma till rätta med den upptrappade gängkriminaliteten har bidragit till att beläggningen i häkten och anstalter ökat kraftigt och tvingat Kriminalvården att dubbelbelägga ett stort antal platser. En liknande utveckling har skett inom Statens institutionsstyrelse (SiS) vars verksamhet också påverkats av samhällsförändringar.

För att lösa de mest akuta problemen för Kriminalvården har Specialfastigheter uppfört flera tillfälliga byggnader vid många anstalter.

INNEHALL

Om Specialfastigheter 3
Vd har ordet 5
Affärsidé och mål 6
Omvärldsanalys 8
Verksamhetsåret 10
Hållbarhetsstyrning 14
Klimatpåverkan 16
Hållbart byggande 18
Socialt hållbara medarbetare och kunder 20
Ekonomiska ögonblicksbilder och nyckeltal 24
Revisionsberättelse 29
Förvaltning, hållbarhetsinformation 32
Övrigt 100

Stabila finanser och hög rating

- Fortsatt växande projektvolym under 2021.
- Stabila hyresintäkter och förvaltningsresultat i nivå med föregående år.
- Marknadsvärdet på fastigheterna steg kraftigt under sista kvartalet vilket förklaras främst av sänkta avkastningskrav samt högre hyresintäkter till följd av indexjustering mot KPI.

Specialfastigheter är ett finansiellt stabilt företag. Målet för soliditeten är att ligga på 25–35 procent, i år landade den på 40,9 procent. Avkastningen på eget kapital uppgick vid årets slut till 9,3 procent, vilket är över vårt långsiktiga strategiska mål om 8 procent. Investeringarna exklusive underhåll landade på 1,7 miljarder vilket var högre än uppsatt investeringsmål på 1,2 miljarder kronor.

Ytterligare ett mått på företagets goda finansiella position är att Standard & Poor's i december återigen bekräftat vår kreditrating på AA+, som placerar oss i toppen bland fastighetsbolagen i Sverige. Tack vare den kreditbedömningen kan vi finansiera oss till bästa tänkbara räntenivåer, vilket inte minst är viktigt när vi nu går in i en tung investeringsfas.

Ett annat viktigt initiativ är de typhus som vi tagit fram och börjat producera. Det är hus med olika standardlösningar för boendeplatser, matsal och andra faciliteter som ska gå snabbt att bygga – bara två år för själva byggproduktionen.

Vi för en tät dialog med Kriminalvården för att lösa deras problem och kunna bygga på ännu fler platser. En svår nöt att knäcka är dock bemanningen. När kunden vill etablera anstalter i nya kommuner är det ofta svårt att hitta rätt kompetens för Kriminalvårdens verksamhet. En stor fördel för Specialfastigheter är att vi redan äger flera anstalter som vi kan utveckla. Vi sitter på många "oslipade diamanter", men de är gamla och behöver renoveras eller byggas om. Fastighetsutveckling och hur man bygger om, till och nytt är därför viktiga frågor för att få effektivare underhåll och verksamhetslokaler. Inte minst ur säkerhetssynpunkt, där skillnaden mellan olika säkerhetsklasser hos Kriminalvårdens anstalter är stor. Att tillsammans med kunden jobba med rätt underhåll efter behov har varit prioriterat. Vi har lagt betydligt mer pengar på underhåll än tidigare och behöver även göra det framöver. Glädjande är att vi i kundenkäten även gick framåt i bedömningen av lokalerna.

Koldioxidutsläppen måste minska

Specialfastigheter stödjer fortsatt Global Compacts tio principer för hållbart företagande. Att få ner koldioxidutsläppen från verksamheten är viktigare än något annat när det gäller hållbarhetsarbetet. Därnäst har biologisk mångfald högsta prioritet. Målsättningen är att minska klimatutsläppen i linje med Parisavtalet. Det betyder att vi behöver få ner de absoluta utsläppen i scope 1, som handlar om direkta växthusgasutsläpp, och scope 2, indirekta utsläpp från inköpt energi, med 50 procent till 2030 (med 2018 som basår). Vi har hittills lyckats överträffa uppsatta mål. Däremot är scope 3, indirekta utsläpp, till exempel inköpta varor och tjänster som används i vår verksamhet, mycket svårare att beräkna och påverka. Där försöker vi formulera mål som leder till mer kraftfulla åtgärder, eftersom det är här den största delen av våra utsläpp sker.

Vi har jobbat med anvisningar för klimatkalkyler i ett försök att ta fram en vägledning för att beräkna klimatavtryck, och sedan delat det med branschen. Det är vårt sätt att bidra till kompetensutvecklingen. För att hinna nå klimatneutralitet snabbt måste vi dela med oss. Vi uppmanar branschen att samverka då vi inte har tid att konkurrera om hållbarheteten.

Trots ett stort fokus på klimatfrågan får vi inte heller glömma den sociala hållbarheten. Vi bedömer att de största riskerna där är kopplade till underleverantörer i vår leverantörskedja, vilket gör dem svårare för oss att kontrollera. Men att det är svårt är ingen ursäkt för att inte göra något. Vi behöver ytterligare utveckla vårt arbete med spårbarhet och uppföljning i leverantörskedjan.

Många nyanställda trots pandemin

Med vår växande projektvolym har vi anställt många under året trots pandemin. Antalet medarbetare har ökat med närmare 7 procent. Samtidigt är vi noggranna när vi bemannar eftersom det är otroligt viktigt för oss att få rätt kompetens, inte minst i säkerhets- och hållbarhetsfrågorna.

Den stora fördelen med egna medarbetare är att verksamheten är lättare att styra jämfört med att enbart förlita sig på konsulter. Samtidigt jobbar vi alltid med entreprenörer och konsulter för att uppnå kostnadseffektivitet. Arbete med externa krafter bidrar också till kompetensutveckling.

Medarbetarna har varit fantastiska som kunnat ställa om och fortsätta leverera under pandemin. Företaget är ju i drift dygnet runt och alla dagar i veckan. Omställningen har ändå inte varit så stor för många av oss då vi redan hade en vana vid digitala möten, och en stor del av personalen dessutom fortsatt att arbeta ute vid våra fastigheter. Trots pandemin och en ny organisation som inneburit omfattande förändringsarbete, och trots utmaningar med projektvolymerna och många nyanställda som inte känner oss sedan tidigare, har både MMI (Motiverad Medarbetarindex) och eNPS (employee Net Promoter Score som anger hur villiga medarbetarna är att rekommendera Specialfastigheter som arbetsgivare) stigit, vilket är väldigt roligt.

Stora utmaningar framför oss

Den digitala utmaningen kräver stor kompetensutveckling i verksamheten. Vi har analyserat hur vi kan utveckla vår digitalisering och under året tagit beslut om en strategi för detta.

Ett särskilt ämne som kan inordnas under digitaliseringen är cybersäkerhet, och cyberhot är numera en realitet. Våra medarbetare utbildas kontinuerligt i informationssäkerhet och har under året genomgått så kallade nanoutbildningar i ämnet. Vi ställer höga krav på våra fastigheter och system och ser också att kunderna blir mer noggranna med vilka system vi använder.

Framför oss har vi en rad utmaningar. Vi ska hantera den stora efterfrågan på säkerhetsfastigheter och en växande projektvolym. Nya medarbetare ska slussas in i arbetet och kompetensen måste hela tiden säkerställas. Och samtidigt är det helt avgörande att verksamheten bedrivs på ett hållbart sätt.

Mot den bakgrunden känns det tryggt och stimulerande att veta att Specialfastigheter är ett företag som många gillar, och som har ett otroligt viktigt samhällsuppdrag.

Linköping den 11 mars 2022

Åsa Hedenberg, vd

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 4
Erbjudandet 6
Ett undervärderat bolag 7
Specialfastighetsmarknaden och projektet 8
Fyra säkerställda områden 9
Ökat kundengagemang och nöjdhet 10
Ett attraktivt investeringsobjekt 11
Omvärlden 12
Verksamheten 15
Hållbarhet 22
Fastigheterna 28
Förvaltningsberättelse 38
Bolagsstyrning 46
Finansiella rapporter och noter 56
Revisionsberättelse 89
Fördjupad hållbarhetsinformation 93
Övrigt 104

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Erbjudandet

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 4
Erbjudandet 7
Om oss 10
Verksamheter 15
Hållbarhet 22
Fastigheterna 28
Personalredovisning 38
Bolagsstyrning 46
Förvaltningsberättelse och noter 56
Revisionsberättelse 89
Fördjupad hållbarhetsinformation 93
Övrigt 104

Bolaget på Stockholmsbörsen sedan 1998

Ett unikt erbjudande

Våra kunders speciella verksamheter ställer särskilda krav på säkerhet. Därför genomsyrar säkerhet hela vårt erbjudande.

Bäst på säkerhetsfastigheter
Det som skiljer Specialfastigheter från andra fastighetsbolag är företagets fokus på säkerhet. Säkerhetsaspekten genomsyrar hela verksamheten och har funnits med ända sedan företaget bildades 1997. Ambitionen att vara Sveriges ledande fastighetsbolag inom säkerhet återspeglas bland annat i omfattande investeringar och satsningar inom fyra olika säkerhetsområden (läs mer på sid 9).

Säkerhetsgodkänd personal
Utifrån ett kund- och säkerhetsperspektiv förvaltas fastigheterna med egen personal i så stor utsträckning som möjligt, och i samband med anställningen får samtliga medarbetare genomgå en så kallad säkerhetsprövning. Medarbetarna signerar också en sekretess- och åtkomstförbindelse. Vid ny-, till- eller ombyggnationer har säkerheten alltid högsta prioritet – de som jobbar på våra byggarbetsplatser kan till exempel behöva genomgå en säkerhetsprövning.

Skyddsvärda tillgångar
Att skydda egna och kunders informationstillgångar är av högsta vikt. Med skyddsvärda informationstillgångar avses själva informationen i sig – exempelvis ritningar – men också de IT-resurser som används för att hantera den, till exempel databaser, IT-system och datorer.

Certifiering inom informationssäkerhet
Specialfastigheter är certifierat enligt det gällande ledningssystemet för informationssäkerhet, ISO/IEC 27001:2013. Våra kunder ska alltid kunna lita på oss och känna sig trygga med oss som fastighetsägare.

Ett föredöme inom hållbarhet
Som statligt ägt bolag har Specialfastigheter ett särskilt ansvar att föregå med gott exempel och agera på ett sätt som skapar förtroende. Företaget ska vara bland de främsta i arbetet med de hållbarhetsområden som är mest akuta: att minska negativ klimatpåverkan och värna om och stärka den biologiska mångfalden vid våra fastigheter. Ett framgångsrikt arbete kräver samsyn och dialog med företagets intressenter, främst kunder och leverantörer, eftersom riskerna och möjligheterna i värdekedjan i hög grad påverkas av det gemensamma agerandet. Samverkan är därför av avgörande betydelse för att bedriva och utveckla alla delar av verksamheten på ett hållbart sätt.

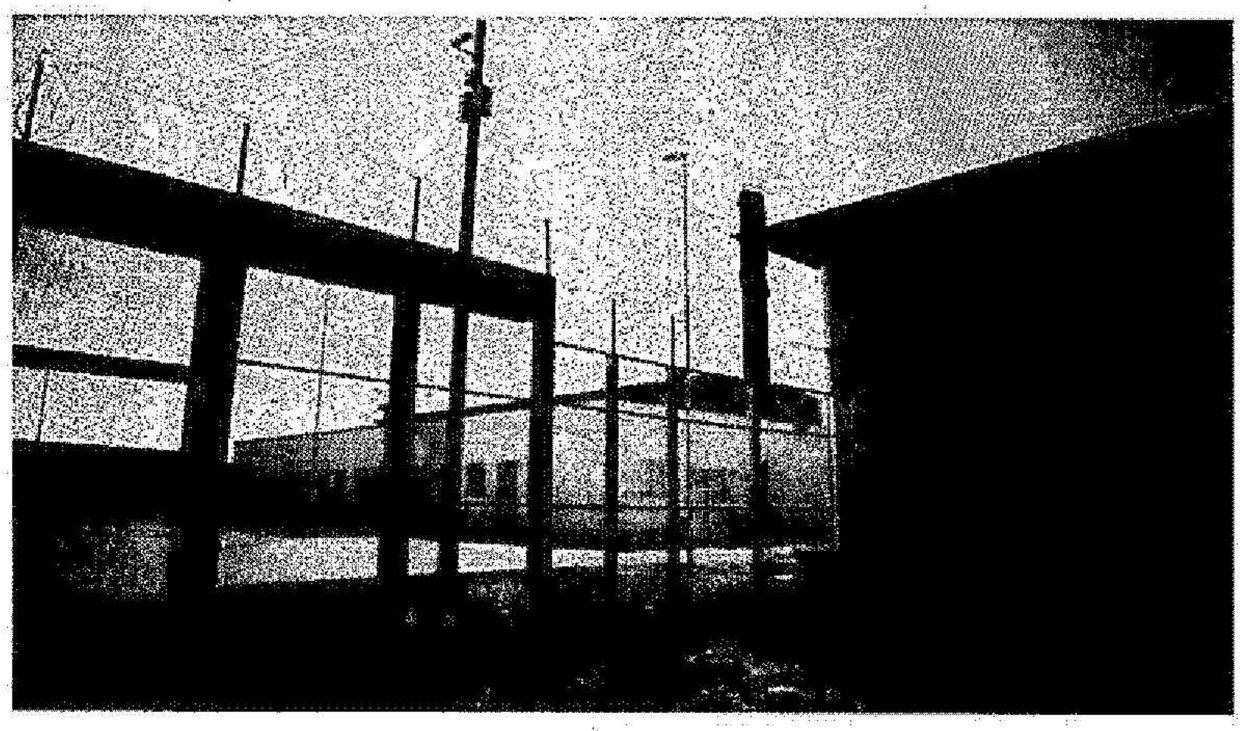
Specialfastigheter erbjuder bland annat:

- driftsäkerhet dygnet runt
- säkerhetsgodkända medarbetare som kontinuerligt kompetensutvecklas
- stor kunskap om och erfarenhet av säkerhetsskyddslagstiftningen och säkerhetsskyddsavtal
- säker hantering av skyddsvärda tillgångar
- en säkerhetsgodkänd leverantörskedja
- stor erfarenhet av komplexa och säkra kundanpassningsprojekt
- säker upphandling
- långsiktighet genom stabil statlig ägare

Kundnytta genom investeringar och samverkan
Specialfastigheter ska alltid kunna tillgodose kundernas nuvarande och framtida behov av säkra, funktionella och effektiva lokaler som aktivt stöttar deras verksamhet och som gör att de kan fokusera på sina samhällsviktiga uppdrag. Med en djup förståelse och i dialog med kunderna möter Specialfastigheter framtidens behov av säkerhetsfastigheter. Under 2021 investerades 1,7 miljarder kronor exklusive underhåll. Företaget har som mål att fram till och med 2026 årligen investera minst 1,7 miljarder kronor.

Efterfrågan på säkerhetsfastigheter fortsätter vara stor. För att korta ledtiderna och effektivisera byggprocessen har Specialfastigheter tillsammans med företagets största kunder utvecklat flera typbyggnader – generellt utformade husmodeller där utgångspunkten är att de ska uppfylla lägst nivå Miljöbyggnad Silver – som är anpassade efter kundernas olika verksamheter.

Avgörande för en framgångsrik verksamhet är att ha en nära samverkan både inom organisationen och med partners. Företaget arbetar därför proaktivt med resurs- och kompetensförsörjning oavsett om det sker med egna anställda eller externa samarbetspartners.



2022052001654

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 4
Erbjudandet 6
Ett unikt erbjudande 7
[illegible] 8
Fyra säkerhetsområden 9
[illegible] 10
Global närvaro och lokal förankring 11
Omvärlden 12
Verksamheten 15
Hållbarhet 22
Fastigheterna 28
Förvaltningsberättelse 38
Bolagsstyrning 46
Finansiella rapporter och noter 56
Revisionsberättelse 89
Fördjupad hållbarhetsinformation 93
Övrigt 104

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Säkerhet – arbetssätt och processer

Specialfastigheter har ett antal verktyg och processer för att kvalitetssäkra och förbättra säkerhetsarbetet.

Kunnig och säkerhetskontrollerad personal
Medarbetarnas kompetens, medvetenhet, intresse och engagemang är framgångsfaktorer för att lyckas i säkerhetsarbetet. Kontinuerlig kompetensutveckling inom säkerhet är därför en självklarhet för samtliga medarbetare. Säkerhet är också en central del i rekryteringsprocessen. Specialfastigheter har ett genomarbetat koncept med en särskild säkerhetsbedömning som omfattar alla medarbetare och minskar risken för felrekryteringar ur ett säkerhetsperspektiv.

Kontinuerliga riskanalyser
Genom att systematiskt identifiera, värdera och hantera verksamhetens risker ges en förståelse för hur riskerna kan hållas under kontroll på ett bra sätt. De största riskerna följs upp vid ledningens genomgång, samt en gång per år i styrelsen. Vägledande för riskhanteringen är den internationella standarden för riskhantering, ISO 31000:2018. Läs mer om riskhanteringen på sid 41.

Rapportering av incidenter
Kontinuerlig uppföljning av rapporterade incidenter skapar goda förutsättningar för att tidigt kunna följa upp tillbud, skador och förhållanden som kan leda till negativ påverkan på skyddsvärda tillgångar. Läs mer om incidentrapporteringen på sid 101.

Etik och antikorruption
Specialfastigheters arbete utgår från våra värderingar – vi ska vara en bra och pålitlig affärspartner. Till grund för hur företaget och medarbetare ska agera i etiska frågor ligger en hållbarhetspolicy samt en uppförandekod. För att säkerställa att information och kunskap om affärsetik finns i hela organisationen genomförs regelbundet etikdiskussioner och årliga utbildningar för beställare inom organisationen. Sedan 2013 finns en extern visselblåsarfunktion där oegentligheter eller missförhållanden i organisation kan anmälas anonymt.

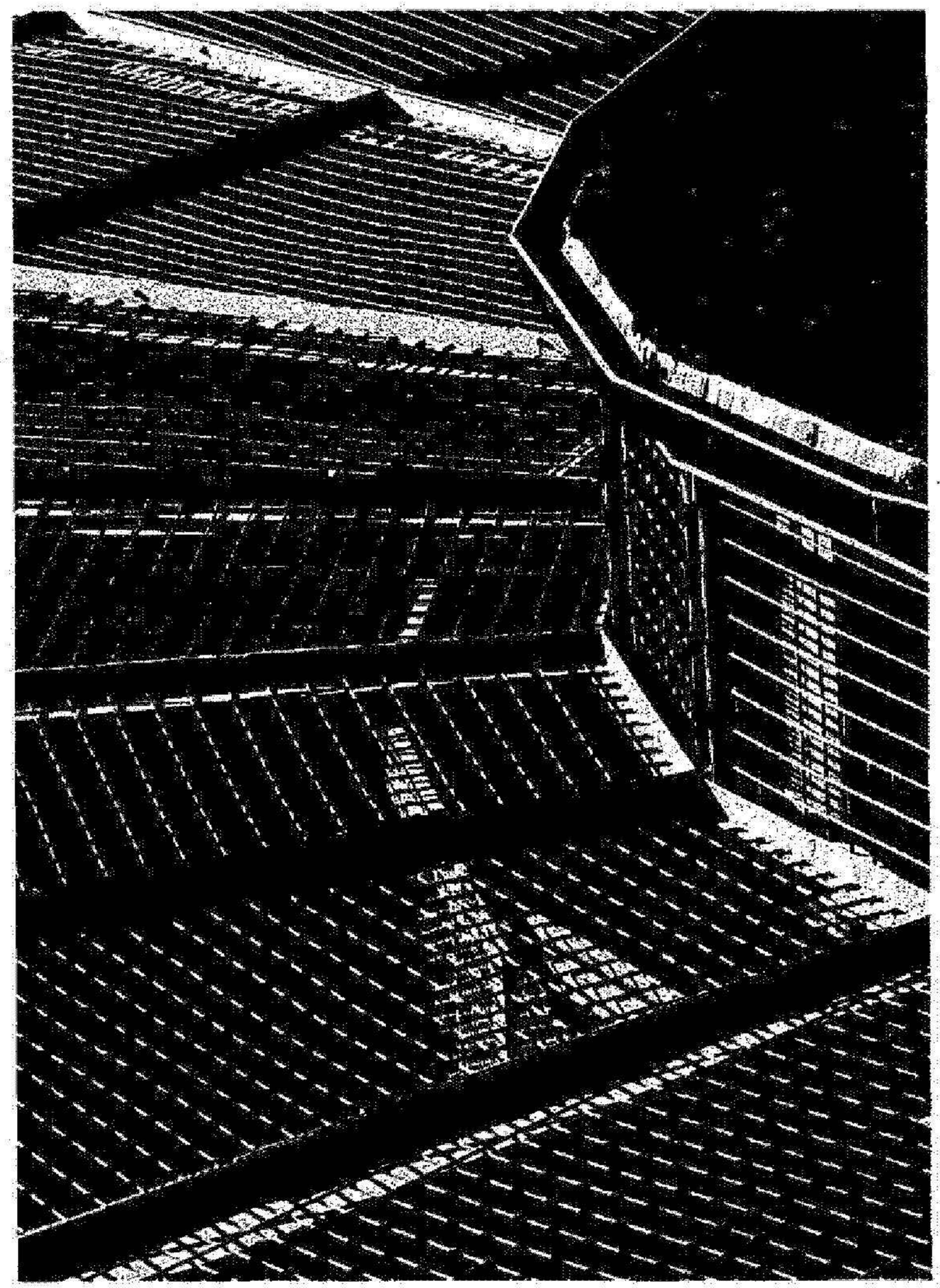
Kontinuitetsplanering
Kontinuitetsplaneringen utgår från företagets viktigaste kärn- och stödprocesser. Det är dessa processer som i händelse av avbrott eller katastrof ska prioriteras vid återgång till normal eller annan beslutad nivå för verksamhet eller drift.

- En företagsövergripande säkerhetsskyddsanalys har upprättats som komplement till den kundspecifika säkerhetsskyddsanalysen.
- Specialfastigheters certifikat för informationssäkerhet, ISO 27001:2013, har godkänts vid en förnyelserevision.
- Under året har medarbetarna erbjudits och i hög grad genomfört kontinuerliga nanoutbildningar inom informationssäkerhet.



INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 3
Vision & idé 4
Erbjudandet 6
Omvärldsanalys 10
Medarbetarna 16
Hållbarhet 32
Fastighetsbestånd 28
Förvaltningsberättelse 38
Bolagsstyrning 56
Riskhantering och kontroll 58
Revisionsberättelse 59
Hållbarhetsredovisning enligt K-koden 93
Övrigt 104



Fyra säkerhetsområden

För att klara företagets uppdrag och nå visionen om säkra fastigheter för ett tryggt samhälle ligger huvudsakligt fokus på fyra utvalda säkerhetsområden.

Personsäkerhet
Området personsäkerhet omfattar säkerhet och trygghet för medarbetare, samarbetspartners och kunder med fokus på dem som jobbar i särskilt utsatta miljöer. Specialfastigheter utbildar kontinuerligt medarbetarna i hanteringen av hot och våld i arbetsmiljön. Företagets incidentrapporteringssystem ger stor kunskap om risker och främjar ett proaktivt arbete med förebyggande åtgärder.

Driftsäkerhet
Många av företagets fastigheter har en viktig samhällsfunktion och kräver driftsäkerhet dygnet runt. Det ställer höga krav på robusta driftsystem, god planering och noggranna medarbetare, vilket tillgodoses med egen personal som är väl insatt i såväl fastigheterna och de tekniska installationerna som kundens behov. Inom fastighetsorganisationen pågår också ett ständigt förbättringsarbete för ökad säkerhet. En annan viktig del är reservkraft, som säkrar kundernas beredskap att klara strömavbrott utan allvarliga konsekvenser.



Fysisk säkerhet
Den fysiska säkerheten är en viktig del i att skydda företagets och kundernas verksamhet. Den utgörs framför allt av tekniska och mekaniska säkerhetslösningar. Specialfastigheter arbetar med säkerhetshöjande åtgärder på befintliga fastigheter och utvecklar generella säkerhetstekniska lösningar för kommande projekt. För att säkerställa rätt kvalitet och funktion ur ett säkerhetsperspektiv krävs rätt kompetens, både internt och i leverantörsledet.

Informationssäkerhet
Att skydda företagets och kundernas informationstillgångar är en prioriterad fråga. Specialfastigheter måste kunna lita på att all information – såväl den interna som den som hanteras för kunders räkning – alltid är tillgänglig, korrekt och skyddad från obehörig insyn. Ett systematiskt arbete görs med att säkerställa hög medvetenhet och kompetens inom informationssäkerhet i hela organisationen, bland annat genom regelbundna utbildningar och revisioner. Hela verksamheten är ISO-certifierad inom informationssäkerhet.

2022052001655

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 4
Erbjudandet 6
Ett unikt erbjudande 7
Säkerhet – arbetssätt och processer 8
Fysiskt säkerhetsområde 9
[illegible] 10
Cyber- och informationssäkerhet 11
Omvärlden 12
Verksamheten 15
Hållbarhet 22
Fastigheterna 28
Förvaltningsberättelse 38
Bolagsstyrning 46
Finansiella rapporter och noter 56
Revisionsberättelse 89
Fördjupad hållbarhetsinformation 93
Övrigt 104

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Unika kunder med säkerhetskrav

Nästan alla Specialfastigheters kunder är myndigheter med viktiga samhällsfunktioner och där verksamheterna ställer höga krav, inte minst på säkerhet. I många fall handlar det om skyddsobjekt.

Säkerhetsfastigheter – det är vad Specialfastigheter har arbetat med i snart 25 år. Vi kan säkerhet. Det är något vi jobbar med dagligen och vi har därför byggt upp ett stort kunnande och en stor kompetens inom området, både i vår organisation och i samarbete med leverantörer och kunder.

Kunderna har ofta behov av specialanpassade, säkra lokaler som ska fungera idag och i framtiden. Genom långsiktiga och nära samarbeten säkerställs att fastigheterna stödjer kundernas arbete på bästa sätt, så att deras samhällsviktiga verksamhet kan bedrivas tryggt och säkert och med hög driftsäkerhet dygnets alla timmar.

Kunderna finns över hela landet och några av de största är Kriminalvården, Polisen, Statens institutionsstyrelse, Försvarsmakten och Försvarets materielverk.

Domstolsverket är en statlig myndighet som fungerar som en serviceorganisation till domstolar, nämnder och myndigheter inom Sveriges domstolar.

Folke Bernadotteakademin (FBA) är myndigheten för fred, säkerhet och utveckling och ligger under Utrikesdepartementet. Folke Bernadotteakademin bedriver utbildning, forskning och metodutveckling för att stödja freds- och statsbyggande i konflikt- och postkonfliktländer.

Försvarets Materielverk (FMV) är en statlig myndighet som upphandlar, utvecklar och levererar materiel och tjänster till det svenska försvaret.

Försvarsmakten har ansvar för landets försvar i händelse av krig, att hävda Sveriges vidare intressen samt att understödja fredsbevarande insatser och humanitär hjälp. Försvarsmakten leds av överbefälhavaren och består av armén, flygvapnet och marinen.

Kriminalvården har ansvar för landets häkten, fängelser och frivård. Myndighetens uppgift är att tillsammans med polis, åklagare och domstolar minska brottsligheten och öka människors trygghet.

Kronofogden är en statlig myndighet under Finansdepartementet med uppdrag att bidra till att säkerställa finansieringen av den offentliga sektorn, att bidra till ett väl fungerande samhälle för medborgare och näringsliv samt att motverka brottslighet.

Migrationsverket är den myndighet som prövar ansökningar från personer som vill bosätta sig i Sverige, komma på besök, söka skydd undan förföljelse eller ha svenskt medborgarskap.

MSB har ansvar för frågor om skydd mot olyckor, krisberedskap och civilt försvar, i den utsträckning inte någon annan myndighet har ansvaret. Ansvaret avser åtgärder före, under och efter en olycka, kris, krig eller krigsfara.

Polismyndigheten är en enrådsmyndighet som tillsammans med övriga myndigheter inom och utom rättsväsendet genom sina insatser ska bidra till målet för kriminalpolitiken – att minska brottsligheten och öka människors trygghet.

Rättsmedicinalverket är en expertmyndighet inom rättsväsendet. Genom opartiska analyser och bedömningar som ger tillförlitliga svar åt polis, åklagare och domstolar i olika brottsutredningar bidrar myndigheten till ett rättssäkert samhälle.

Statens institutionsstyrelse, SiS, är en statlig myndighet som ansvarar för individuellt anpassad tvångsvård. SiS behandlar ungdomar med allvarliga psykosociala problem och vuxna med missbruksproblem. De tar också emot ungdomar som har dömts till sluten ungdomsvård.

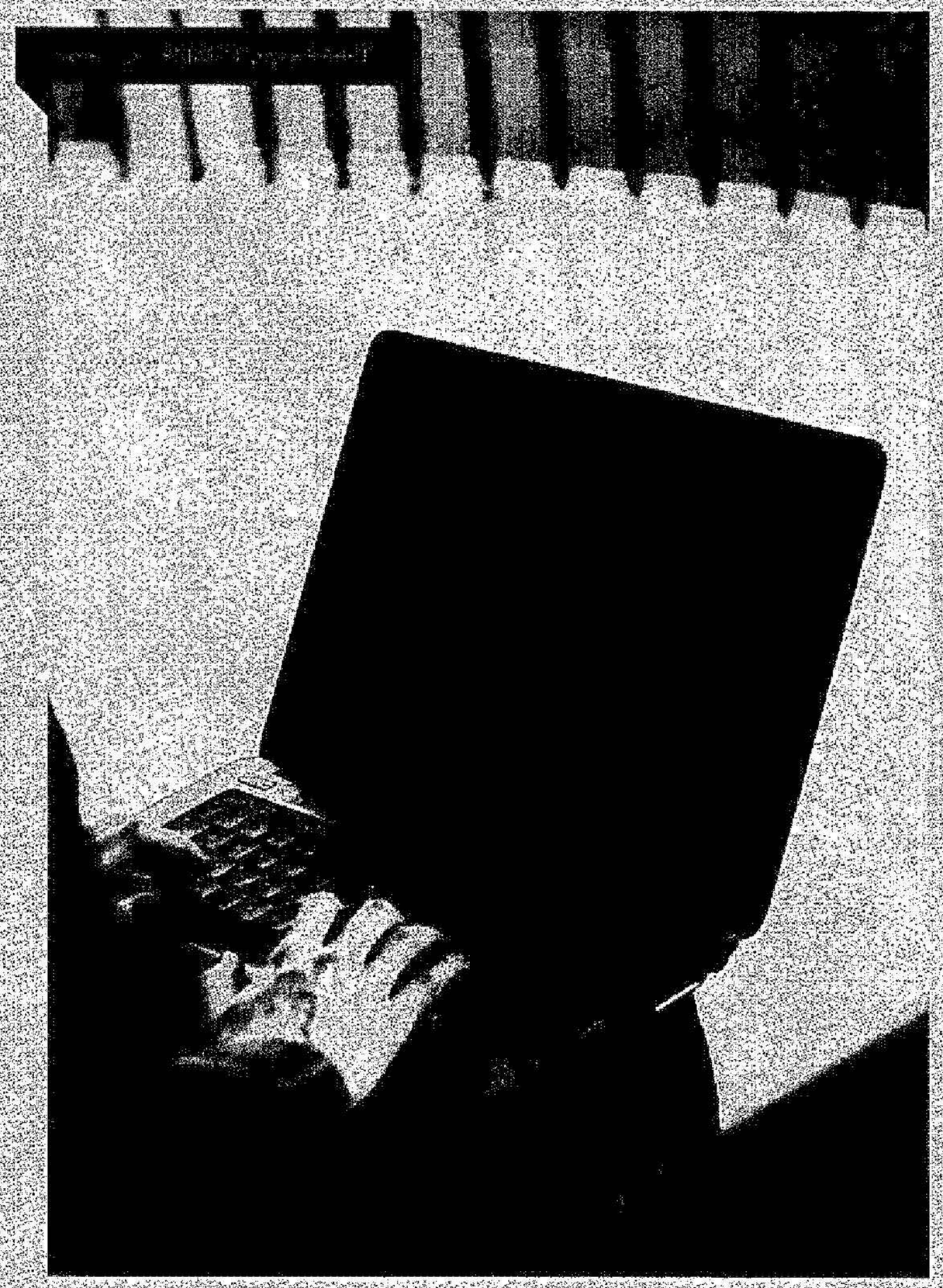
Statens försvarshistoriska museers uppdrag är att främja kunskapen om det svenska försvaret genom tiderna och om försvarets roll i samhällsutvecklingen.

Totalförsvarets forskningsinstitut (FOI) är ett av Europas ledande forskningsinstitut inom försvar och säkerhet. Myndigheten är uppdragsfinansierad och ligger under Försvarsdepartementet.

Åklagarmyndigheten är en statlig förvaltningsmyndighet som leds av riksåklagaren, och har som uppgift att bidra till att personer som begår brott ställs till svars för handlingarna på ett effektivt och rättssäkert sätt.

INNEHALL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 4
Erbjudandet 6
[illegible] 7
[illegible] 8
[illegible] 9
Områden 12
Verksamheter 15
Delbolag 20
Fastigheterna 28
Fonselbolagshantering 38
Riskstyrning 46
Finansiell rapportering och noter 56
Revisionsberättelse 89
Fördjupad hållbarhetsinformation 93
Övrigt 104



Informationssäkerhetsfrågor har blivit allt viktigare inom många delar av samhället – inte minst i fastighetsbranschen. Masoomeh Antonsson, CIO på Specialfastigheter, tycker att informationssäkerhetens betydelse för fastighetsägare inte nog kan betonas.

”Informationssäkerhet måste upp i styrelse och högsta ledning!”



Intervju med Masoomeh Antonsson
CIO Specialfastigheter

Varför är informationssäkerhet en viktig fråga?
– Den digitala mognadsgraden har ökat i hela samhället, och att idag tänka sig en tillvaro utan modern teknik är nästan omöjligt. Det innebär möjligheter, men också nya typer av säkerhetshot som ställer nya, högre krav på informationssäkerhet. Man kan säga att informationssäkerhet är en organisations förmåga att hantera sina informationstillgångar på ett tillräckligt säkert sätt. Det handlar om att hindra information från att läcka ut, förvanskas eller förstöras, men också att rätt information finns tillgänglig för rätt personer, i rätt tid.

Vilket ansvar har fastighetsägaren när det gäller informationssäkerhet?
– En fastighetsägare ansvarar för fastighetens tekniska standard och säkerhet. När det kommer till fastigheter och digital fastighetsautomation utökas det traditionella säkerhetsbegreppet – det vill säga fysisk säkerhet och fysiskt skalskydd, brandskydd, säkerhet i form av redundant utrustning och system – med informationssäkerhetsbegreppet. Och med digital fastighetsautomation menar vi ett eller flera system som styr och övervakar olika fastighetsfunktioner, till exempel värme, luftkonditionering och brandlarm.
– I den traditionella IT-världen har vi arbetat länge med informationssäkerhet och hantering av system genom hela livscykeln, från initiering till förvaltning. Det finns ramverk och ”best practice” för styrning, förvaltning, organisation, loggning, backup mm. Mycket av detta saknas fortfarande i den digitala fastighetsautomationsvärlden och vi som fastighetsägare måste ställa högre krav på informationssäkerhet i de här systemen.

Vilka är de vanligaste bristerna när det handlar om informationssäkerhet i fastigheter?
– Att säkerhetsfrågorna inte är med från början i kravspecifikationer, behovsanalyser och upphandlingar. Det blir svårt och dyrt att uppnå en godtagbar säkerhetsnivå i efterhand. Här behöver fastighetsägare och leverantörer ta ett gemensamt ansvar då effekten av de investeringar man gör i bland annat digital fastighetsautomation hotas av dålig säkerhet. Informationssäkerhet måste upp i styrelse och högsta ledning. För mig handlar det om att odla en säkerhetskultur där alla våra medarbetare är medvetna om riskerna och har kunskap kring informationssäkerheten. Utbildning är viktigt och jag rekommenderar korta nanoutbildningar som gör det lättare att hålla medvetenheten uppe, med små doser och ofta. De bästa dagarna på jobbet är när en medarbetare ringer och har frågor kring informationshantering eller vill ha hjälp med rätt kravställning mot en leverantör. Då känner jag att vi har nått fram! ■

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 4
Erbjudandet 6
Omvärlden 12
Hög driftsäkerhet i samhällsviktiga fastigheter 13
Verksamheten 15
Hållbarhet 22
Fastigheterna 28
Förvaltningsberättelse 38
Bolagsstyrning 46
Finansiella rapporter och noter 56
Revisionsberättelse 89
Fördjupad hallbarhetsinformation 93
Övrigt 104

Omvärlden

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Hög efterfrågan på säkerhetsfastigheter

Marknaden för säkerhetsfastigheter har fortsatt att växa kraftigt i takt med kundernas ökade behov. Ur ett investeringsperspektiv har denna nisch av samhällsfastigheter med sina långa och säkra avtal blivit en attraktiv produkt.

Sveriges regering har på senare år drivit igenom en rad straffskärpningar och har under 2021 tagit ytterligare initiativ för att komma till rätta med landets eskalerande gängkriminalitet. Bland nya verktyg i brottsbekämpningen märks förslag på snabbare lagföring och obligatorisk häktning för fler typer av brott samt att avskaffa straffreduktionen för unga vuxna vid grov brottslighet.

Det dödliga skjutvapenvåldet har under flera år ökat kraftigt i Sverige och enligt BRÅ uppvisar inget annat land i Europa liknande utveckling. Allt fler utomstående drabbas också av skjutningar och sprängningar.

Gängrelaterade brott i blickpunkten

Ökningen av det grova gängrelaterade våldet går tvärtemot trenden i brottsstatistiken i övrigt. När det gäller antalet anmälda brott, som till exempel stöldbrott, sexualbrott och brott mot person, var de 5 procent färre under första halvåret 2021 jämfört med motsvarande period 2020.

Med den tyngre kriminaliteten och växande terrorhot har säkerhetsfrågorna aktualiserats allt mer, fastigheterna behöver anpassas och förändras utifrån ökade säkerhetskrav.

Stort tryck på kriminalvård och rättsväsende

Straffskärpningar har bidragit till att beläggningen på anstalter och häkten har ökat avsevärt. Beläggningen vad gäller fasta platser har ofta överstigit 100 procent vilket gör att beredskapsplatser, dubbelbeläggningar och tillfälliga platser har fått användas. Klientprognosen indikerar en fortsatt kraftig uppgång, särskilt vad gäller häktesplatser, samtidigt som kraven på underhåll och avveckling av uttjänt infrastruktur inte minskat. För att klara tillströmningen av klienter vill regeringen tillföra medel för att finansiera en utbyggnad av Kriminalvården och för att verksamheten ska kunna hålla en god kvalitet, effektivitet och säkerhet. För perioden 2021–2024 ges ett extra tillskott på 3 550 Mkr.

Vid slutet av året fanns det cirka 2 200 fasta häktesplatser och 4 500 fasta anstaltsplatser samt 600 beredskapsplatser. Till 2030 ska Kriminalvården ha utökats med 3 400 fasta platser, varav 900 avser häkten och 2 500 anstalter. En större anstalt med 400 platser ingår i planen, utöver de två som redan planeras i Trelleborg och Kalmar. Även häkten kommer att utökas genom flera redan planerade projekt. Exempel på orter som får mer kapacitet är Stockholm, Göteborg, Trelleborg, Kristianstad, Uppsala, Jönköping och Skänninge. Trots den planerade expansionen kommer inte det totala platsbehovet att kunna tillgodoses fullt ut, men ambitionen är att så snart som möjligt börja avveckla beredskapsplatser då en längre tid med dubbelbeläggning ökar riskerna för allvarliga incidenter.

Några viktiga omvärldshändelser och drivkrafter som påverkar Specialfastigheters verksamhet:

- Accelererat klimathot
- Försämrat säkerhetsläge
- Snabb teknikutveckling
- Ökad affärskonkurrens

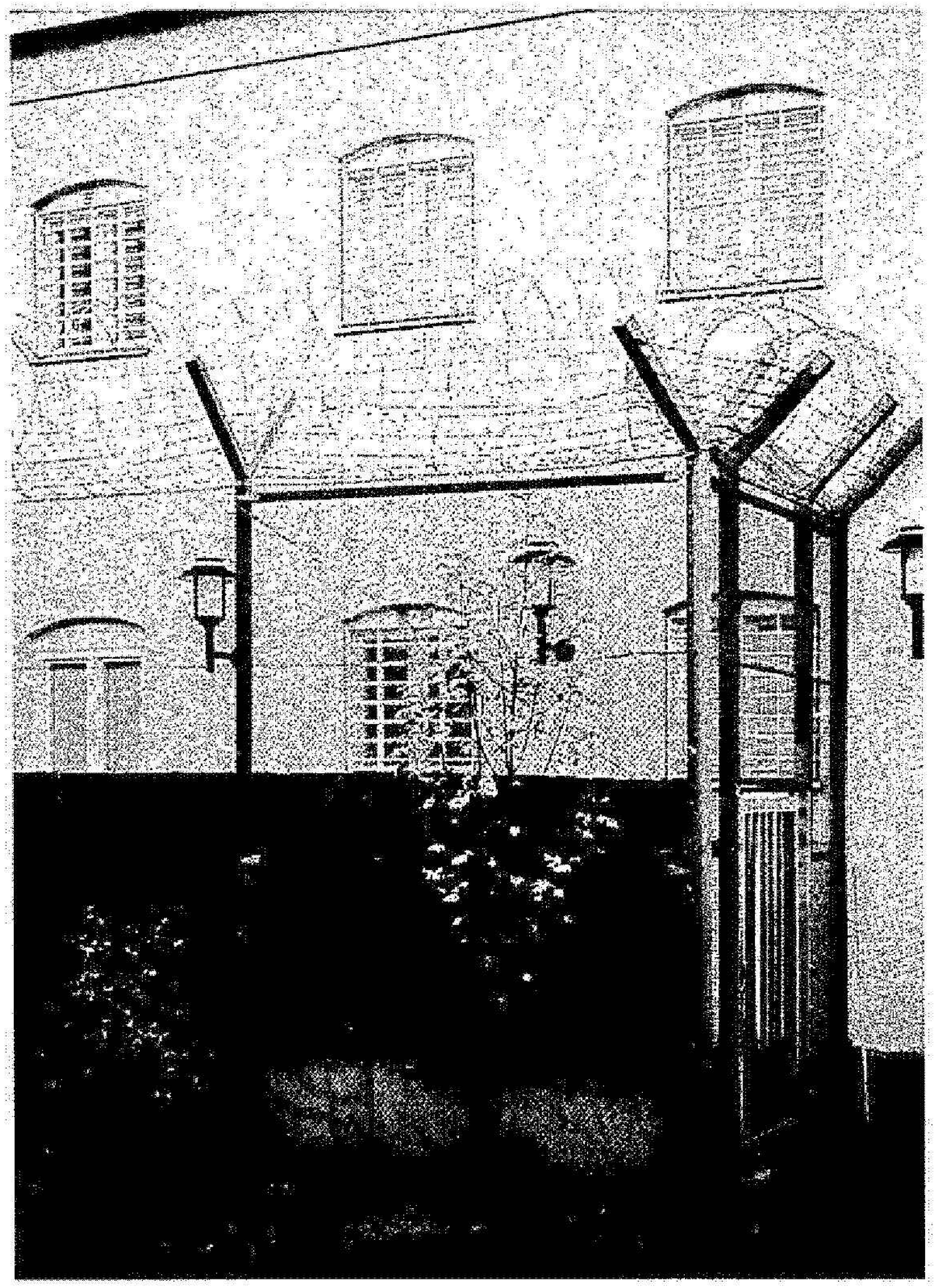


2022052001657

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 4
Erbjudandet 6
Omvärlden 12
Hur Specialfastigheter arbetar med hållbarhet 13
Verksamheten 15
Hållbarhet 22
Fastigheterna 28
Förvaltningsberättelse 38
Bolagsstyrning 46
Finansiella rapporter och noter 56
Revisionsberättelse 89
Fördjupad hållbarhetsinformation 93
Övrigt 104

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)



Den fortsatta expansionen av polisväsendet innebär att trycket ökar på övriga delar av rättsväsendet. Satsningar föreslås därför på bland annat Sveriges Domstolar och Åklagarmyndigheten. Rättsväsendet lägger kontinuerligt ut fastighetsupphandlingar där många intressenter är med och lämnar in anbud.

En ny giv är att regeringen vill att kommunerna ska arbeta brottsförebyggande och avsätter medel som kommunerna kan ansöka om för att genomföra brottsförebyggande åtgärder. Det ska också bli möjligt för Socialtjänsten att genomföra lämpliga insatser för att förhindra fortsatt kriminalitet och bidra till att de ungdomar som är i behov av vård kan beredas sådan vid Statens institutionsstyrelses (SiS) olika hem. För att SiS långsiktigt ska kunna fullfölja arbetet med att höja kompetensen, kvaliteten, säkerheten och rättssäkerheten i verksamheten vill regeringen öka anslagen.

Cyberattacker – den nya tidens brott

Digitaliseringen i Sverige har sedan länge haft hög prioritet från statsmakternas sida och i näringslivet. Den snabba digitala utvecklingen har inte sällan skett på bekostnad av säkerheten, vilket lett till en allmänt ökad sårbarhet och större risker för företag att utsättas för cyberattacker. Många företag har sina servrar fulla med forskningsresultat, utvecklingsprojekt och patentansökningar. Under året har en rad uppmärksammade cyberattacker genomförts mot stora svenska företag och banker.

Säkerhetspolisen har vid upprepade tillfällen varnat för att cyberattacker utförda av statliga och statsunderstödda angripare blir alltmer systematiska och avancerade. Antalet cyberattacker mot svenska aktörer från utländska angripare uppgår till över 120 000 på årsbasis. Volymen har vuxit under pandemin och visar inga tecken på att avta. Säkra fastigheter är med andra ord fortsatt nödvändigt och säkra IT-system för fastigheter blir lika viktiga som byggnadernas konstruktion.

Samhällsfastigheter en attraktiv investering

Pandemin skapade inledningsvis en viss osäkerhet hos investerare på fastighetsmarknaden, särskilt vad gäller kontor och handel, men med en expansiv penningpolitik och historiskt låga marknadsräntor har tillgången till kapital till attraktiva villkor varit synnerligen fördelaktig.

Intresset för att investera i samhällsfastigheter, ett segment till vilket säkerhetsfastigheter räknas, har fortsatt öka trots relativt låg transaktionsaktivitet som snarare beror på oviljan att sälja än brist på köpare. Förr låg ägandet av samhällsfastigheter nästan uteslutande hos det offentliga, men under de senaste åren har andelen privat ägande ökat markant.

Ur ett investeringsperspektiv har samhällsfastigheter med sina långa och säkra avtal blivit attraktiva och segmentet tar allt större andelar av den totala transaktionsvolymen för fastigheter. Vård-, äldre- och LSS-boenden är det delsegment som hittills svarat för den högsta transaktionsvolymen.

Stigande kapitalkostnader utgör den största risken för avmattning. Samhällsfastigheter är dock ett av de segment som står sig bäst i tider av ekonomisk oro. I takt med att allt fler marknadsaktörer får upp ögonen för samhällsfastigheter ökar också konkurrensen och kraven på kvalitet och effektiv drift.

INNEHÅLL

Om Sigtuna Stadshus AB 1
Vd har ordet 4
Året i korthet 7
Omvärlden 12
Verksamhetsmål 15
Hållbarhet 22
Fastigheterna 28
Förvaltningsberättelse 33
Bolagsstyrning 46
Finansiella rapporter och noter 56
Revisionsberättelse 96
Årsredovisningens undertecknande 98
Övrigt 103



Verksamheten

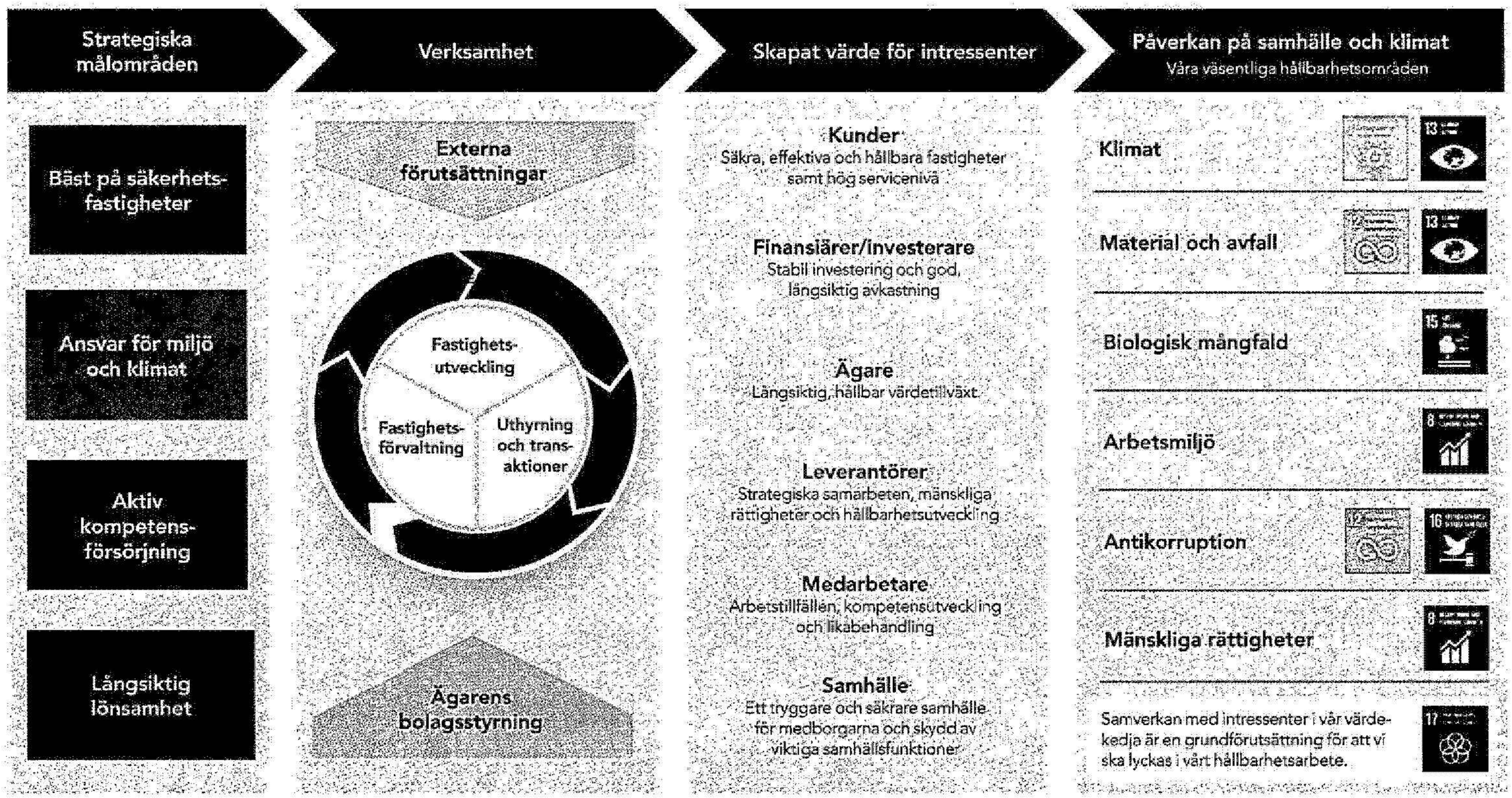
INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 4
Erbjudandet 6
Omvärlden 12
Verksamheten 15
Väsentlighetsanalys 16
Hållbarhet och inflytande i vår värdekedja 17
Hållbar värdekedja 18
Långsiktig målstyrning 19
En stabil investeringsmarknad i jämförelse med andra tillgångar 20
Case: Biologisk mångfald 21
Hållbarhet 22
Fastigheterna 28
Förvaltningsberättelse 38
Bolagsstyrning 46
Finansiella rapporter och noter 56
Revisionsberättelse 89
Fördjupad hållbarhetsinformation 93
Övrigt 104

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Vår affär – säkra och hållbara fastigheter

Affärsmodell



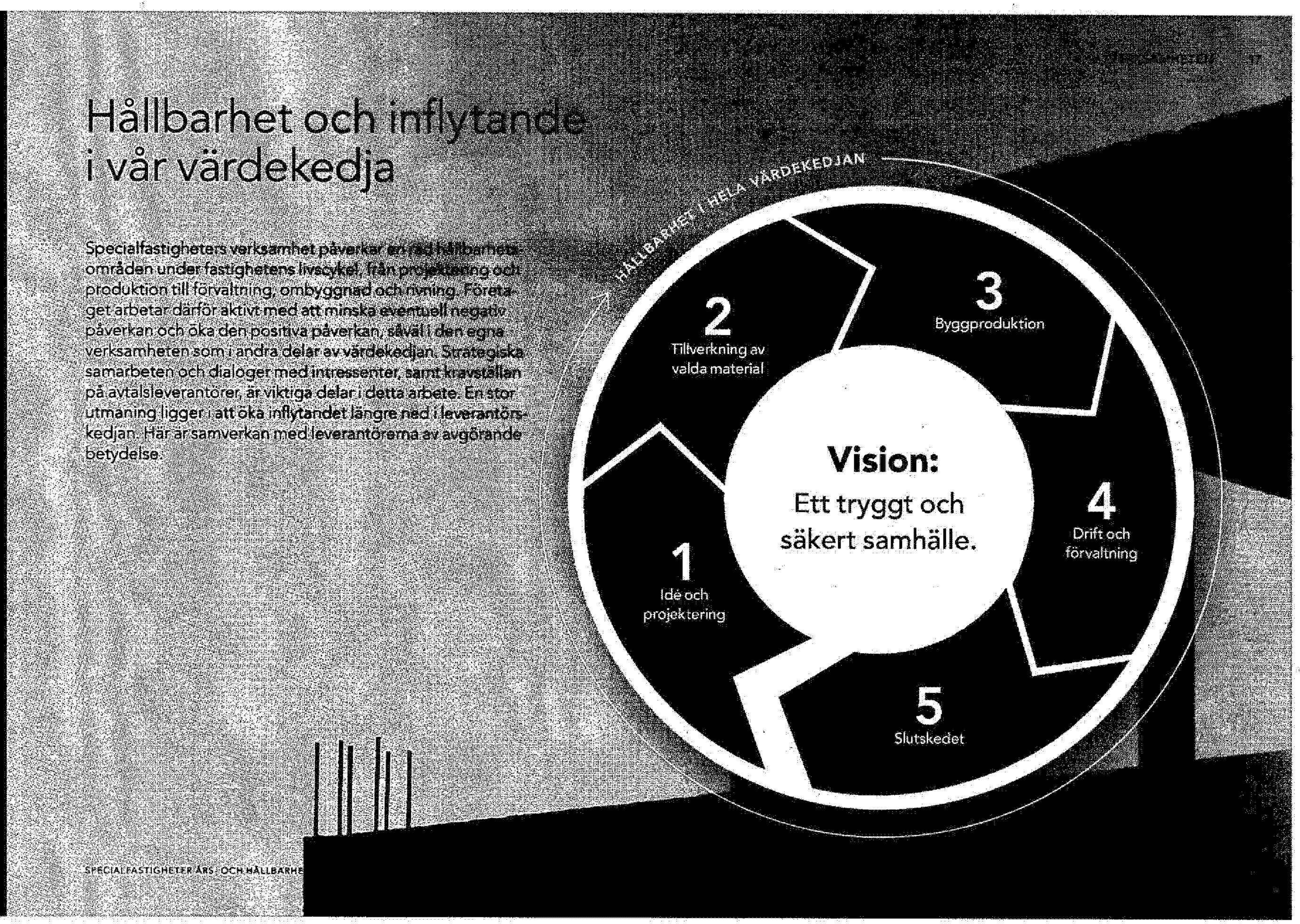
Vår vision: Säkra fastigheter för ett tryggt samhälle.
Vår affärsidé: Specialfastigheter äger, utvecklar och förvaltar säkerhetsfastigheter. Vi erbjuder en långsiktig och hållbar affär för kunder med särskilda säkerhetskrav.

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 3
Vårt uppdrag 5
Strategier 6
Omvärlden 12
Verksamheten 15
Hållbarhet 22
Fastigheterna 28
Förvaltningsberättelse 38
Bolagsstyrning 66
Finansiella rapporter och noter 56
Revisionsberättelse 89
Fördjupad hållbarhetsinformation 93
Övrigt 104

Hållbarhet och inflytande i vår värdekedja

Specialfastigheters verksamhet påverkar en rad hållbarhetsområden under fastighetens livscykel, från projektering och produktion till förvaltning, ombyggnad och rivning. Företaget arbetar därför aktivt med att minska eventuell negativ påverkan och öka den positiva påverkan, såväl i den egna verksamheten som i andra delar av värdekedjan. Strategiska samarbeten och dialoger med intressenter, samt kravställan på avtalsleverantörer, är viktiga delar i detta arbete. En stor utmaning ligger i att öka inflytandet längre ned i leverantörskedjan. Här är samverkan med leverantörerna av avgörande betydelse.



2022052001659

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 4
Erbjudandet 6
Omvärlden 12
Verksamheten 15
Värdeförflyttning och hållbara fastigheter 16
Hållbarhet och inflytande i vår värdekedja 17
Hållbar värdekedja 18
Långsiktig riskstyrning 19
Enestående hyresvärd i attraktiva konjunkturlägen 20
Case: Biologisk mångfald 21
Hållbarhet 22
Fastigheterna 28
Förvaltningsberättelse 38
Bolagsstyrning 46
Finansiella rapporter och noter 56
Revisionsberättelse 89
Fördjupad hållbarhetsinformation 93
Övrigt 104

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Hållbar värdekedja

1 Idé och projektering
Här definieras krav på design, funktionalitet och byggmaterial – viktiga faktorer för miljöpåverkan.

2 Tillverkning av valda material
Utvinning av råvaror, transporter, förädling och tillverkning i leverantörskedjan.

3 Byggproduktion
Transporter till bygget, etablering och byggnation.

4 Drift och förvaltning
Användning, underhåll, reparationer och drift av fastigheten.

5 Slutskedet
Demontering, rivning och transport av byggnadsdelar till återbruk, återvinning eller deponi.

VIKTIGASTE HÅLLBARHETSFRÅGORNA:

- CO_2-utsläpp
- Energianvändning
- Biologisk mångfald
- Material och kemikalier

- CO_2-utsläpp från produktion
- Cirkulära material
- Mänskliga rättigheter
- Biologisk mångfald vid utvinning av råvaror

- CO_2-utsläpp från transporter och etablering
- Avfall och återbruk av material
- Arbetsmiljö
- Antikorruption
- Biologisk mångfald

- CO_2-utsläpp från energianvändning
- Energioptimering
- Avfall och återbruk av material
- Biologisk mångfald
- Arbetsmiljö

- CO_2-utsläpp från transporter och restproduktshantering
- Avfall och återbruk av material
- Miljö- och hälsofarliga material
- Mänskliga rättigheter

INFLYTANDE BLAND ANNAT GENOM:

Samverkan med kunder och leverantörer i tidiga skeden för att kunna påverka. Design för återbruk.

INFLYTANDE I NULÄGET

Krav och uppföljning, inklusive revisioner av leverantörer och underleverantörer.

INFLYTANDE I NULÄGET

Projektspecifika hållbarhetsmål och samverkan med aktörer genom hela byggskedet.

INFLYTANDE I NULÄGET

Samverkan med kunder kring gröna handlingsplaner och mediadialog.

INFLYTANDE I NULÄGET

Krav på återbruk och demontering.

INFLYTANDE I NULÄGET

Grad av inflytande: Litet, medel, stort

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 4
Erbjudandet 6
Omvärlden 12
Verksamheten 15
Hållbarhet 22
Fastigheterna 28
Förvaltningsberättelse 38
Bolagsstyrning 46
Finansiella rapporter och noter 56
Revisionsberättelse 89
Fördjupad hållbarhetsinformation 93
Övrigt 104

Läs vår årsredovisning för 2021

Långsiktig målstyrning

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

Bäst på säkerhetsfastigheter
Specialfastigheter är marknadsledande inom säkerhetsfastigheter. Ett stort bestånd av kundanpassade och säkra fastigheter, lång erfarenhet och hög kompetens inom säkerhetsområdet och långsiktiga affärsrelationer är företagets främsta styrkor och konkurrensfördelar.

Ansvar för miljö och klimat
Företagets fastigheter påverkar miljön under hela fastighetens livscykel – från projektering och produktion till förvaltning, ombyggnad och rivning. Därför tänker företaget långsiktigt i alla delar av verksamheten och samverkar med aktörer i värdekedjan för en mer hållbar fastighetsbransch.

Aktiv kompetensförsörjning
För att nå uppsatta mål krävs rätt kompetens – aktiv kompetensförsörjning är därför en central strategi. Specialfastigheters fokus på säkerhet och hållbarhet samt företagets vision om ett tryggt samhälle utgör viktiga delar i att attrahera och behålla rätt kompetens för uppdraget.

Långsiktig lönsamhet
Specialfastigheter har ett långsiktigt uppdrag från ägaren att förvalta fastighetsbeståndet hållbart och att minimera statens totalkostnader tillsammans med kunderna. Långsiktig lönsamhet är avgörande för att uppfylla uppdraget.

Strategiska målområden	Övergripande strategiska mål	Mål 2021	Utfall 2021	Mål 2022
Bäst på säkerhetsfastigheter[1]	Specialfastigheter tillgodoser marknadens behov av säkerhetsfastigheter och stärker företagets position. Investera en betydande del av vinsten i säkerhetsfastigheter.	Minst 1,2 Mdkr	1,7 Mdkr[2] ✓	Minst 1,7 Mdkr
Ansvar för klimat och miljö	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).[3] Nettonollutsläpp i hela värdekedjan 2045.	Minskning till 2 785 ton	Minskning till 2 684 ton ✓	Minskning till 2 550 ton
Aktiv kompetensförsörjning	Specialfastigheter attraherar och behåller rätt kompetens för uppdraget. Högt eNPS* (* eNPS, employee Net Promoter Score, anger hur villiga medarbetare är att rekommendera sin arbetsplats till en vän eller bekant).	eNPS minst 7	eNPS 10 ✓	eNPS minst 11
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.	8 %	9 % ✓	8 %
	Soliditet i intervallet 25–35 procent.	25–35 %	41 % ✓	25–35 %

[1] För 2021 hade vi också som ett mål att bibehålla certifikatet för informationssäkerhet (ISO 27001:2013), vilket vi uppnått. Vi kommer fortsatt att vara certifierade, men då informationssäkerhet blivit en naturlig del i vårt arbetssätt behöver det inte lyftas fram som specifikt mål.
[2] Investeringar inklusive förvärv uppgår till 1 996 Mkr.
[3] Till följd av att vi nu har vetenskapsbaserade klimatmål godkända av SBTi har vi från och med 2022 ändrat basår, från 2012 till 2018.

2022052001660

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 4
Erbjudandet 6
Omvärlden 12
Verksamheten 15
Värdeskapande och hållbara fastigheter 16
Hållbarhet och inflytande i vår värdekedja 17
Hållbar värdeskapare 18
Långsiktig ägarstyrning 19
Exempel på hållbarhetsarbete i projekt 20
Case: Biologisk mångfald 21
Hållbarhet 22
Fastigheterna 28
Förvaltningsberättelse 38
Bolagsstyrning 46
Finansiella rapporter och noter 56
Revisionsberättelse 89
Fördjupad hållbarhetsinformation 93
Övrigt 104

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

En stabil hyresvärd i alla konjunkturlägen

Specialfastigheters unika, stabila och väl förvaltade fastighetsbestånd utgör en attraktiv investering för finansiärer.

Högst rating av alla svenska fastighetsbolag
Specialfastigheter har under lång tid haft ett mycket högt kreditbetyg från Standard & Poor's för den långa upplåningen, AA+/Stable outlook. Det är tack vare en unik position som hyresvärd inom säkerhetsfastigheter, en låg affärsriskprofil med mycket stabila och förutsägbara kassaflöden baserade på långsiktiga hyresavtal med statliga myndigheter, en stark likviditetsposition och att företaget har svenska staten som ägare.

Hög kreditvärdighet genom statligt ägande
Som ett av svenska statens helägda bolag har Specialfastigheter en långsiktig och stabil ägare. Företaget förvaltas av Regeringskansliet som bedriver en aktiv bolagsstyrning.

Stabila kunder med hög kreditvärdighet
Nästan samtliga kunder är myndigheter med viktiga samhällsfunktioner. De utgör en stabil kundbas med låg kreditrisk som ger säkra kassaflöden.

Hög soliditet
Ägarens mål för soliditeten uttrycks som ett intervall på 25–35 procent. Utfallet per sista december blev 40,9 procent. Orealiserade värdeförändringar på fastigheterna har under 2021 ökat det egna kapitalet med 2 147 Mkr. Sänkta avkastningskrav och högre framtida hyresintäkter till följd av indexjustering mot KPI bidrar positivt till den orealiserade värdeförändringen på förvaltningsfastigheter. Belåningsgraden per sista december var 42,2 procent.

Långa hyresavtal
Merparten av Specialfastigheters hyreskontrakt är tecknade med offentliga verksamheter och med



långa hyresavtal som kan löpa upp till 25 år. Den genomsnittliga återstående löptiden i hyresportföljen är 10,3 år.

Låg vakansgrad
Det är en fortsatt god och växande efterfrågan på företagets lokaler, vilket bidragit till låga vakanser. Specialfastigheter utvecklar sitt fastighetsbestånd i samverkan med kunderna och har i stort sett alltid en kund med sig in i nya affärer.

Hållbarhet och samhällsnytta
Hållbarhetsfrågorna är en självklar del i företagets affärsmodell och långsiktiga strategi. Specialfastigheter är anslutet till FN:s Global Compact och företagets kärnvärden och uppförandekod, som grundas i Global Compacts tio principer, är vägledande i det dagliga arbetet. Specialfastigheter arbetar målmedvetet för att bidra till den omställning som behövs för att uppnå Agenda 2030, främst inom de områden där företaget har störst påverkan. Företaget ställer krav på och samverkar med leverantörerna för att skapa kostnadseffektiva och hållbara leverantörskedjor. En obligatorisk ansvarskod, självskattningsformulär, på-plats-revisioner och utvärderingar samt en god dialog lägger grunden för långsiktiga och ömsesidigt utvecklande leverantörssamarbeten.

Gröna obligationer
Företagets gröna ramverk gör det möjligt att investera i projekt med en tydlig miljömässig hållbarhetsprofil. Under året har Specialfastigheter uppdaterat ramverket och emitterat grönt för 316 Mkr.

Strategier för fastighetsportföljen
Specialfastigheter har en stark position på marknaden och har som mål att öka fastighetsinnehavet ytterligare i nära samverkan med befintliga och nya kunder. Företagets fokus är att enbart inrikta sig mot fastigheter där säkerhetsaspekter är viktiga för kunden.

Specialfastigheter har följande utvecklingsstrategier för fastighetsportföljen:

- Fastighetsförädling: skapa hållbara, moderna och säkra byggnader som ska utgöra en god miljö för såväl medarbetare som kundens verksamhet.
- Förvärv med nya kunder: utöka beståndet med nya kunder som har behov av lokaler med inbyggd säkerhet.
- Avveckling: äldre byggnader med låg standard och dålig verksamhetsanpassning avvecklas, där rivning och demontering sker på ett hållbart sätt.
- Renodling: avyttra fastigheter som inte stämmer med ägaruppdraget.
- Förvärv med befintliga kunder: utöka beståndet med befintliga kunder som idag hyr av andra fastighetsägare eller på orter där de vill etablera sig.
- Utveckla genom att följa kunden: förvärva fastigheter för de delar av kundens verksamhet som har ett lägre säkerhetsbehov.

Soliditet
41 %

Belåningsgrad
42 %

Rating
AA+
Stable outlook
Standard & Poor's

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vår hållbarhet 4
Grundvärden 6
Omvärlden 12
Verksamheten 18
Hållbarhet 22
Fastigheterna 28
Förvaltningsberättelse 32
Bolagsstyrning 46
Finansiella rapporter och noter 56
Revisionsberättelse 92
Fördjupad hållbarhetsinformation 93
Övrigt 104



På de av företagets fastigheter som är större än tio hektar genomförs naturvärdesinventeringar. Informationen gör att aktiva beslut kan fattas för att värna den biologiska mångfalden på kort och lång sikt.

Naturvärdesinventeringar för att främja biologisk mångfald

Syftet med en naturvärdesinventering är att identifiera värdefulla områden för biologisk mångfald eller artförekomster på fastigheten. Under inventeringen dokumenteras naturvärden, till exempel ovanliga och skyddsvärda arter och naturmiljöer. Samtidigt mäts och klassas skogen på företagets marker. En naturvårdsplan för skog och mark tas fram och ger bland annat förslag på åtgärder som främjar den biologiska mångfalden – det kan till exempel handla om hur marken ska skötas för att hotade växter eller rödlistade fågelarter ska trivas bättre. Naturvärdesinventeringarna blir därmed ett viktigt underlag för fastigheternas förvaltningsplaner, och ett stöd i användningen av den så kallade skadelindringshierarkin[1] i projekten och i den löpande driften. Efter tio år följs naturvärdesinventeringen upp för att se om vidtagna åtgärder har fått effekt.

Hur går en naturvärdesinventering till?
Vi följde med när det var dags att inventera markerna runt vår fastighet i Folåsa.

Filmen kan ses här.

Naturvärdesinventering vid Folåsa
En av de elva fastigheter som Specialfastigheter inventerat markerna vid under året är ungdomshemmet Folåsa, strax utanför Linköping. Vid besök där i juni hittades en del rödlistade fågelarter som grönfink, stare och svartvit flugsnappare, men också växtarter – till exempel blåsuga – som visar på att djur har betat på markerna förut. Efter inventeringen gav företagets konsult i projektet rekommendationer om vilken typ av skötsel som bäst kan skydda och förbättra den biologiska mångfalden vid fastigheten framöver.

[1] Skadelindringshierarkin innebär att skador på den biologiska mångfalden i första hand undviks, i andra hand minimeras, i tredje hand restaureras och i sista hand ersätts.

Vid dessa fastigheter har naturvärdesinventeringar genomförts under 2021:

- Bärby
- Folåsa
- Hal
- Hälldalen
- Hinseberg
- Hornö
- Håga
- Mariefred
- Skänninge
- Sörbyn
- Östfora

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 4
Erbjudandet 6
Omvärlden 12
Verksamheten 15
Hållbarhet 22
Hållbarhetsredovisning enligt årsredovisningslagen 24
Påverkan på omvärlden (Global Reporting Initiative) 24
Högkvalitativa leveranser 26
Medarbetare och kompetens 27
Fastigheterna 28
Förvaltningsberättelse 38
Bolagsstyrning 46
Finansiella rapporter och noter 56
Revisionsberättelse 89
Fördjupad hållbarhetsinformation 93
Övrigt 104

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)



Hållbarhet

INNEHALL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 4
Erbjudandet 6
Omvärlden 12
Verksamheten 15
[illegible] 22

[illegible] 27
[illegible] 28
[illegible] 32
Fastigheterna 36
Förvaltningsberättelse 38
Bolagsstyrning 46
Finansiella rapporter och noter 56
Revisionsberättelse 92
Flerårsjämförelse 95
Övrigt 101

[illegible]

Hållbart värdeskapande i samverkan

Ett långsiktigt och hållbart värdeskapande förutsätter att ekonomiska aspekter balanseras mot sociala och miljömässiga perspektiv i verksamheten, och att arbetet sker i strategisk samverkan med företagets intressenter.

Med statligt ägande följer ett särskilt ansvar att föregå med gott exempel och agera på ett sätt som skapar förtroende. För Specialfastigheter innebär det att alla delar av verksamheten ska bedrivas och utvecklas på ett hållbart sätt. Företaget ska också ligga i framkant inom de två mest prioriterade hållbarhetsområdena – koldioxidutsläpp och biologisk mångfald.

Samverkan med intressenter

Utifrån den verksamhet företaget bedriver finns det risker och möjligheter genom hela värdekedjan, och möjligheterna att påverka hållbarheten är i hög utsträckning beroende av andra aktörer. Samverkan och dialog med företagets intressenter är därför av avgörande betydelse. Förutom de dialoger om hållbarhet som förs i den dagliga verksamheten har Specialfastigheter regelbundna strategiska hållbarhetsmöten med de två största kunderna (Kriminalvården och SiS), en hållbarhetskommitté tillsammans med strategiska leverantörer och regelbundna ägardialoger där hållbarhetsfrågor är integrerade. Genom medverkan i olika nätverk och branschinitiativ ges chansen att föra dialog med branschkollegor och en rad andra aktörer i värdekedjan.

Varje år ser ledningen över företagets väsentliga hållbarhetsområden utifrån en omvärldsanalys, påverkansanalys och input från intressentdialoger. I år beslutade ledningen att slå samman ett par väsentliga hållbarhetsområden för ökad tydlighet: *CO_2-utsläpp* och *Energi* samlades under området *Klimat*. *Material och kemiska produkter* slogs ihop med *Avfall* och blev *Material och avfall*.

Klimatet och biologisk mångfald – två prioriterade områden

Samtliga av företaget väsentliga hållbarhetsområden är förstås viktiga och arbetas aktivt med. Det är dock två områden som är särskilt prioriterade – klimatförändringarna och den biologiska mångfalden. De är kritiska för mänskligheten och hänger tätt samman, och inom dessa har Specialfastigheter en betydande påverkan utifrån den bedrivna verksamheten och den mark företaget äger.

Klimatförändringarna påverkar förutsättningarna för människor, djur och hela ekosystem och en minskad biologisk mångfald förvärrar effekterna av klimatförändringarna. Friska ekosystem med en rik biologisk mångfald är helt avgörande för att uppvärmningen ska kunna begränsas, till exempel genom att friska hav, ett rikt växtliv och välmående jordar binder koldioxid från atmosfären.[1]

[1] Så hänger biologisk mångfald och klimatet ihop – Naturskyddsföreningen (naturskyddsforeningen.se)



Väsentliga hållbarhetsområden	Varför väsentligt?	Långsiktigt mål
Klimat	Klimatutsläppen från materialtillverkning och byggnation samt energianvändningen under fastighetens drift är betydande. Val av energislag såväl hos leverantör som i projekt och i företagets fastigheter har effekt på klimatutsläppen.	Absolut minskning av koldioxidutsläppen i scope 1 och 2 med 50 % 2018-2030. Minskning av koldioxidutsläppen i scope 3 med 50 % per byggd kvm BTA 2018-2030.
Material och avfall	Stora mängder material används i verksamheten. Materialval har betydelse för både miljö, klimat och människors hälsa. Avfall, inklusive farligt avfall, från byggnation och rivning är betydande.	80 % av registrerade material i SundaHus miljödatabas ska vara A- eller B-klassade. Brännbart avfall ska minimeras så långt som möjligt och uppgå till max 15 % av byggavfallet.
Biologisk mångfald	Företaget är en stor mark- och skogsägare. När mark tas i anspråk och egendomar förvaltas påverkar det naturliga ekosystem med risk att förändra eller utrota betydande livsmiljöer.	Stärkt biologisk mångfald vid alla våra fastigheter.
Arbetsmiljö	Risken är stor för arbetsmiljöskador i leverantörskedjan. Hälsa och säkerhet är avgörande för att vara en attraktiv arbetsgivare och för att kunna leverera kvalitet.	Högt eNPS (employee Net Promoter Score).
Mänskliga rättigheter	Företaget står upp för mänskliga rättigheter, inklusive likabehandling och goda arbetsvillkor, internt och i leverantörskedjan.	Ökad andel medarbetare med utländsk bakgrund.
Anti-korruption	Fastighetsbranschen är en riskbransch då det handlar om stora investeringar och komplexa affärer med många inblandade.	Noll fall av korruption.

2022052001662

INNEHALL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 4
Erbjudandet 6
Omvärlden 12
Verksamheten 15
Hållbarhet 22
Hållbart värdeskapande i omvärlden 23
Prioriterade hållbarhetsområden 2021 24
Hög kvalitet i leverantörer 26
Medarbetare som gör skillnad 27
Fastigheterna 28
Förvaltningsberättelse 38
Bolagsstyrning 46
Finansiella rapporter och noter 56
Revisionsberättelse 89
Fördjupad hållbarhetsinformation 93
Övrigt 104

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

På väg mot nettonollutsläpp

Klimatförändringarna har under året gjort sig påminda mer än en gång. Kraftiga skyfall ledde till ödesdigra översvämningar, IPCC släppte sin sjätte klimatrapport som konstaterar att läget för klimatet är akut och att människan är ansvarig och i Glasgow hölls COP 26 i november. Mot den bakgrunden är det glädjande att Specialfastigheter under 2021 fick sina vetenskapsbaserade klimatmål godkända av Science Based Target initiative (SBTi). Förutom det långsiktiga målet att nå nettonollutsläpp 2045 ska företaget till 2030 ha minskat utsläppen i scope 1 och 2 med 50 procent i absoluta tal och i scope 3 med 50 procent per byggd kvm BTA (relativt mål). Basåret för dessa mål är 2018.

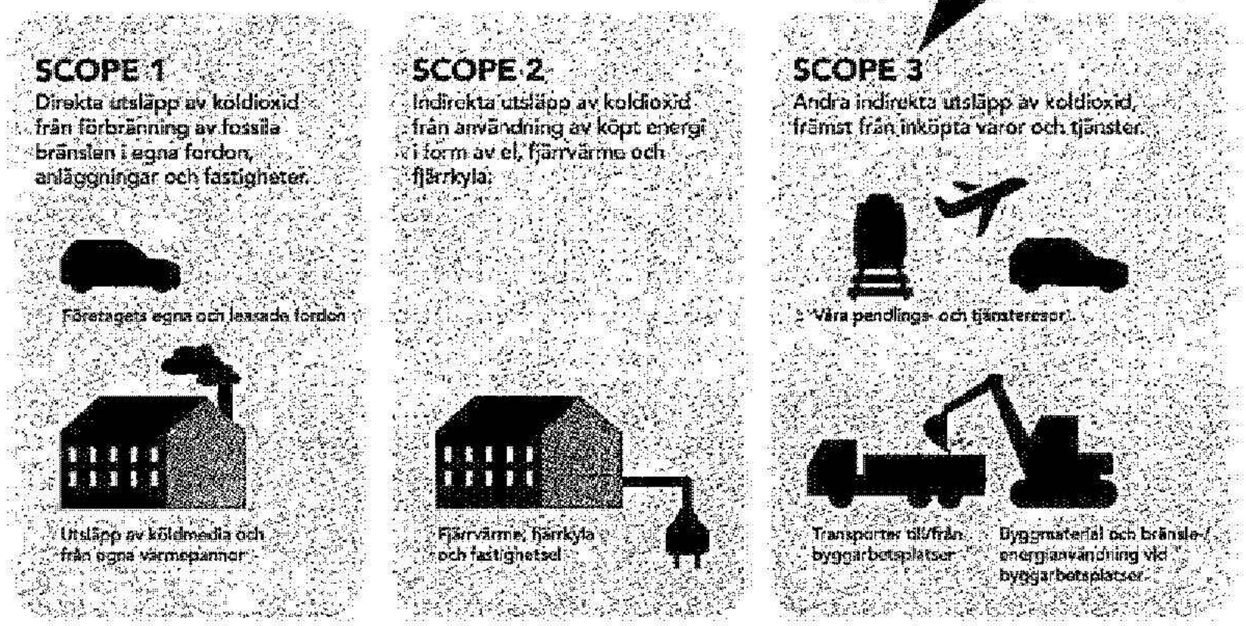
Störst utsläpp i byggfasen

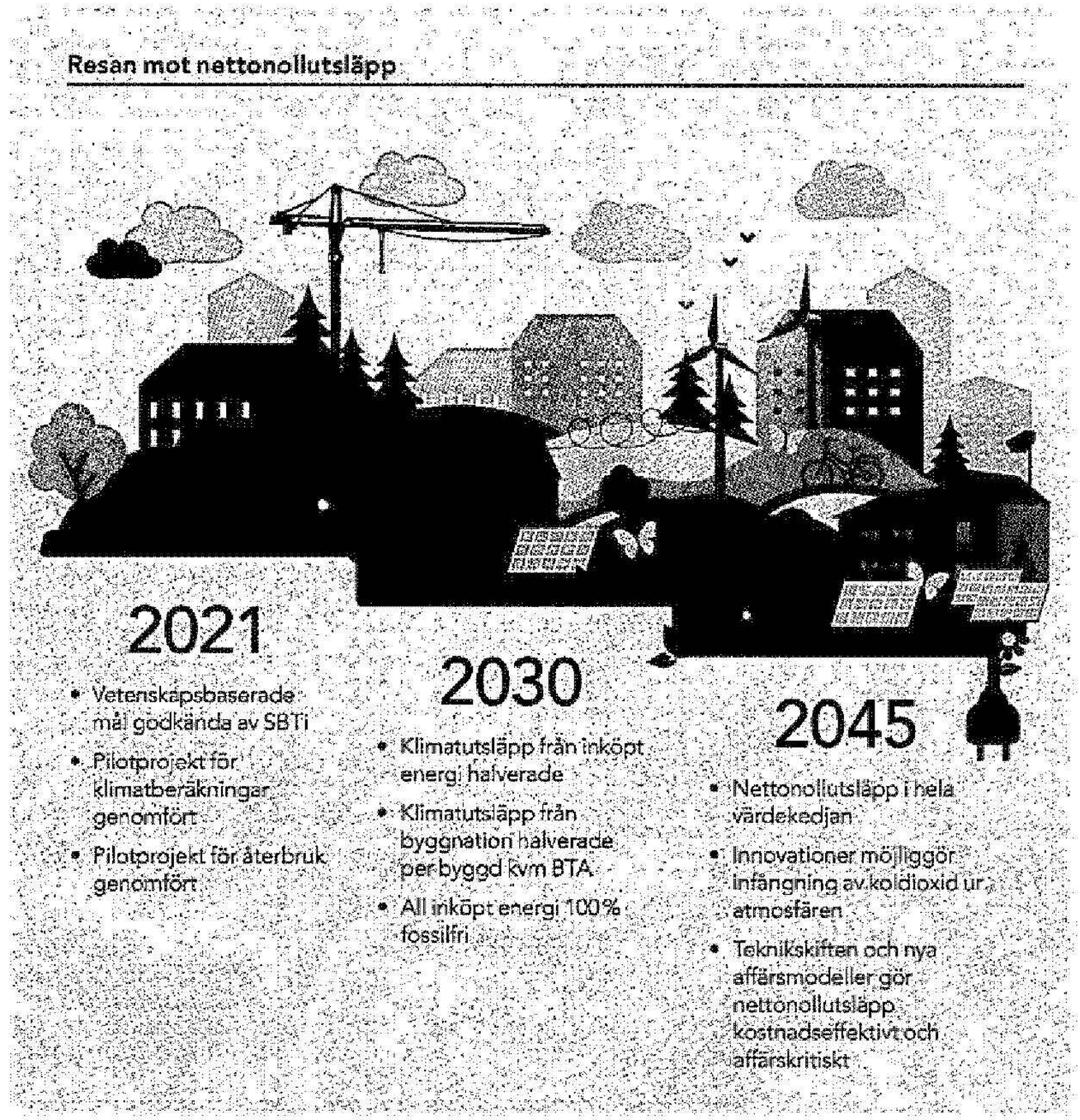
Anledningen till att ett relativt mål satts för scope 3 är den ovanligt stora projektvolymen, där två av de största kunderna är i behov av flera och förändrade lokaler. I det läget är det inte praktiskt möjligt att i absoluta tal minska koldioxidutsläppen i scope 3. Specialfastigheter är dock fast beslutet att minska utsläppen så långt det är möjligt givet förutsättningarna i de enskilda projekten.

Den analys som ligger till grund för företagets klimatmål visar tydligt att majoriteten av utsläppen uppstår i scope 3 och då främst kopplat till byggverksamheten. Det är således där som fokus på åtgärder ska ligga.

Som ett led i att minska utsläppen i scope 3 har Specialfastigheter under 2021 genomfört en rad klimatberäkningar av byggprojekt för att få bättre kunskap om källan till utsläppen.

Av Specialfastigheters totala utsläpp kommer 92 procent från scope 3. 76 procent av dessa uppstår vid byggnation.[1]





[1] Baserat på en analys av Specialfastigheters totala utsläpp av växthusgaser som utfördes av konsultbolaget Tricorona under 2020.

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 3
Vd har ordet 4
Strategi och mål 6
Omvärlden 12
Verksamheten 15
[illegible] 19
[illegible] 24
Fastighetsrisker 28
Förvaltningsberättelse 32
Bolagsstyrning 46
Finansiella rapporter och noter 56
Revisionsberättelse 89
Fördjupad hållbarhetsinformation 93
Övrigt 104

Beräkningarna visar att klimatavtrycket från byggnaderna ligger på 326-437 kg CO_2-ekvivalenter per byggd kvm BTA. Det är tydligt att byggmaterial som betong och stål står för en stor del av utsläppen. Åtgärder för att minska utsläppen bör därför i huvudsak ta sikte på konstruktion och byggmaterial, både typ och mängd.

Klimatberäkningar ska från och med 2022 göras i tidigt skede i alla projekt med ett bedömt projektvärde överstigande 10 Mkr för att möjliggöra aktiva val för minskad klimatpåverkan. Specialfastigheter kommer också att göra klimatberäkningar vid färdigställande för att kunna mäta det faktiska utfallet, trots att företaget inte omfattas av Lag (2021:787) om klimatdeklaration för byggnader[1].

Utsläpp från inköpt energi

Det systematiska arbetet med att minska energianvändningen har fortsatt under året. Målet för energianvändning (fastighetsel, verksamhetsel, värme och kyla) 2021 var 192,2 kWh/kvm. Den faktiska energianvändningen uppgick till 196,8 kWh/kvm vilket innebär att målet inte uppnåddes, se mer på sid 36.

Energieffektiviseringsåtgärder och energioptimering är viktigt för att minska koldioxidutsläppen, men ännu större effekt ger utfasningen av fossila bränslen samt fjärrvärmeleverantörernas aktiva arbete för klimatneutralitet. Sedan 2012 har koldioxidutsläppen från inköpt energi minskat med 73 procent. Minskningen under 2021 uppgick till 17,7 procent.

Strategiska samarbeten

Specialfastigheter är helt beroende av aktörer i företagets värdekedja för att nå uppsatta klimatmål. Strategisk samverkan är därför av avgörande betydelse. En aktiv dialog förs med ramavtalsentreprenörer i den gemensamma hållbarhetskommittén och i dess arbetsgrupper för klimatberäkningar och cirkulära materialval. I pågående projekt förs dialog med entreprenören och tekniska konsulter kring klimatbesparande åtgärder. Specialfastigheter är med i Återbruksnätverket Öst och i ett antal referensgrupper inklusive projektet Klimatkrav till rimlig kostnad – ROT.

Biologisk mångfald

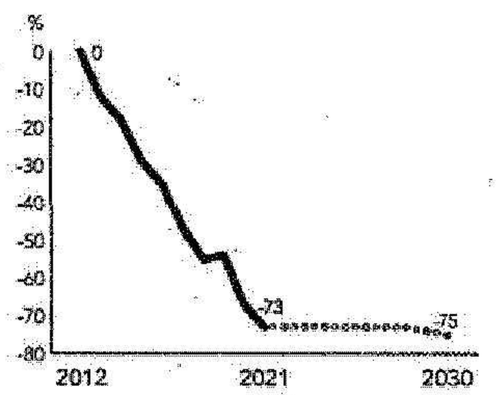
Den biologiska mångfalden i världen är hotad och den är tätt sammankopplad med klimatförändringarna. Specialfastigheter är en stor mark- och skogsägare. Det är därför av största vikt att ha biologisk mångfald i åtanke när mark för ny- och ombyggnation exploateras och vid förvaltning av företagets fastigheter. För att vidta rätt åtgärder och arbeta enligt skadelindringshierarkin[2] ska naturvärdesinventeringar (NVI:er) utföras. Dessa ger svar på frågor om vilka naturtyper och arter som förekommer på fastigheten och ger bra underlag för hur företaget ska agera. Om naturvärdesinventeringar inte görs inför byggnation riskerar projekt att bli försenade och dyrare om det i ett senare skede upptäcks till exempel fridlysta djurarter eller växter som ej får skadas enligt artskyddsförordningen. I ett pågående projekt där naturvärdesinventering inte gjordes i tidigt skede har nu den fridlysta åkergrodan upptäckts vilket skapar en del utmaningar i projektet. Under 2021 genomfördes totalt elva NVI:er. Läs mer på sidorna 21 och 99.

[1] Förordning (2021:789) om klimatdeklaration för byggnader 4§

[2] Skadelindringshierarkin innebär att skador på den biologiska mångfalden i första hand undviks, i andra hand minimeras, i tredje hand restaureras och i sista hand ersätts.

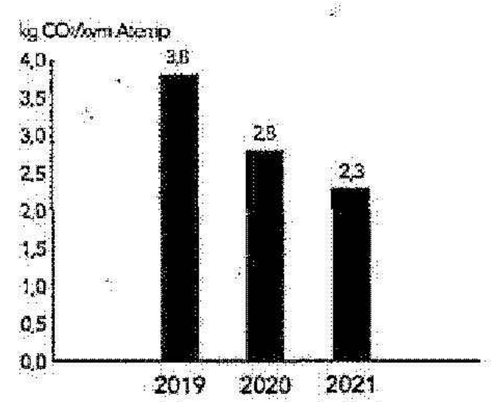
- På anstalten Kumla har det satts ut bikupor med tambin, iordningställts bihotell och grushögar för vilda bin samt gjorts konvertering av gräsytor till blomsteräng med svenska arter.
- Vid flera fastigheter har utsättning av fågelholkar, insektshotell och faunadepå i enlighet med framtagna naturvärdesplaner skett. Den invasiva arten kanadensiskt gullris har bekämpats vid fastigheter där den påträffats.

Koldioxidutsläpp från inköpt energi



Vårt mål är att minska koldioxidutsläppen från inköpt energi med 75 % till 2030 (basår 2012). Vid utgången av 2021var minskningen 73 %.

Utsläppsintensitet



Vi minskar utsläppsintensiteten av koldioxid med 17,9 % jämfört med 2020.



2022052001663

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 4
Erbjudandet 6
Omvärlden 12
Verksamheten 15
Hållbarhet 22
Hållbart värdeskapande i samhället 23
På väg mot nettonollutsläpp 2045 24
Hög och jämn [illegible] 25
Medarbetare som gör skillnad 27
Fastigheterna 28
Förvaltningsberättelse 38
Bolagsstyrning 46
Finansiella rapporter och noter 56
Revisionsberättelse 89
Fördjupad hållbarhetsinformation 93
Övrigt 104

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Hög kvalitet i leveranser

Specialfastigheters inköpsstrategi ger goda förutsättningar för att på ett effektivt sätt arbeta med hållbarhet i leverantörskedjan. Målet om att kunna erbjuda bra och hållbara lösningar nås genom ett nära samarbete med strategiska leverantörer.

En hållbar och välgrundad inköpsstrategi

En tydlig, förankrad inköpsstrategi som bygger på balans mellan Specialfastigheters köpbehov utifrån en spendanalys, leverantörsbasen och hur organisationen för inköp är formad, är en förutsättning för att långsiktigt utveckla företagets inköp avseende kostnad, kvalitet och risk. Inköpsstrategin ger goda förutsättningar att på ett effektivt sätt arbeta med hållbarhet i leverantörskedjan.

att utarbeta individuella strategier och rätt leverantörsstruktur för varje avtalsområde. På så sätt kan företaget arbeta långsiktigt med att utveckla leverantörsrelationerna, skapa erfarenhetsåterföring och därmed få kontinuitet och hög kvalitet i leveranserna.

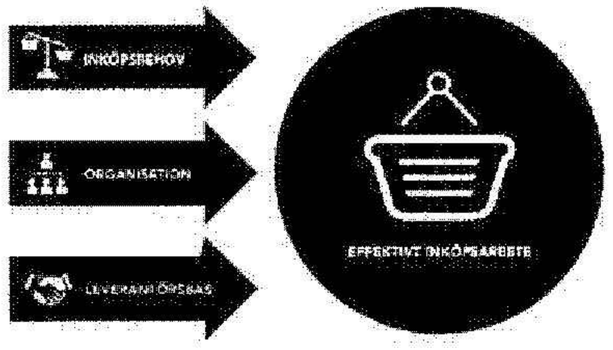
Obligatorisk ansvarskod och kontinuerlig uppföljning

För att minimera leverantörsrelaterade risker förs en löpande dialog med leverantörerna i första led. Specialfastigheter kontrollerar, ställer krav på och följer upp leverantörerna genom en dokumenterad inköpsprocess. Utöver generella och produktspecifika krav gällande ekonomi, miljö, arbetsmiljö och säkerhet som ställs vid nya centralt tecknade avtal[1], är undertecknandet av Specialfastigheters ansvarskod obligatoriskt, med undantag för avtal som bedöms ha lågt värde och/eller låg risk.

Lärande dialoger kring hållbarhet

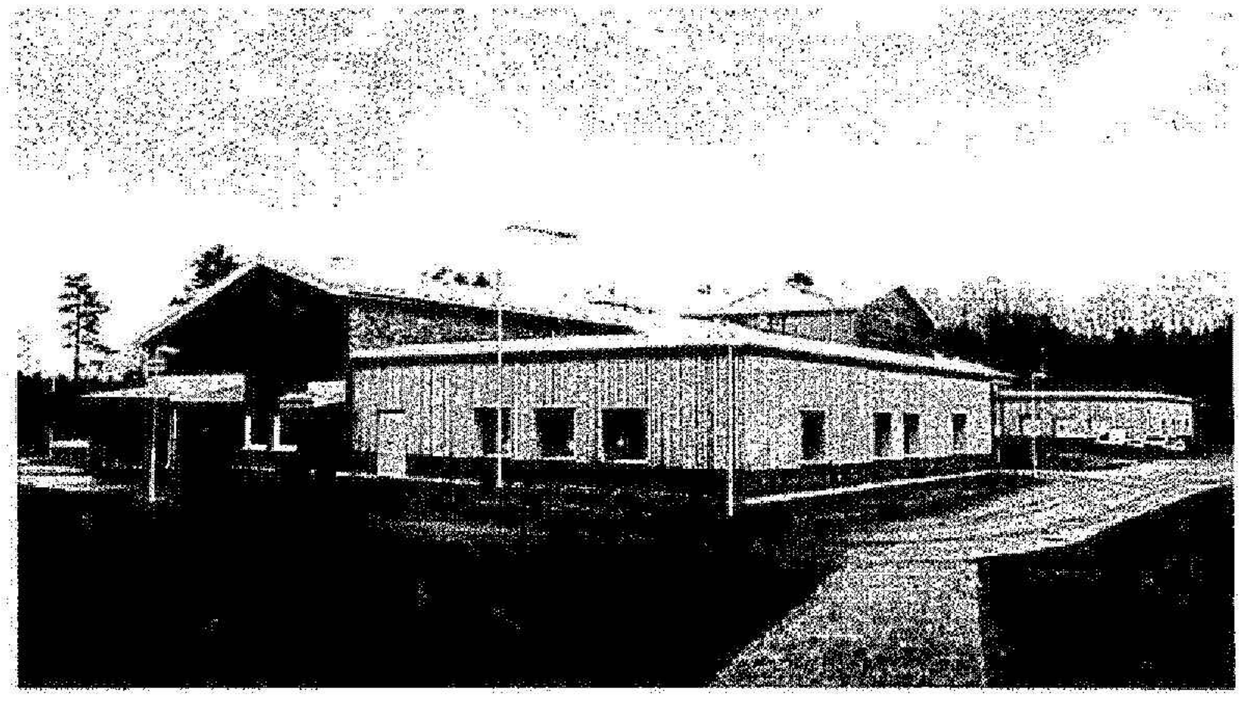
När leverantörer undertecknar ansvarskoden accepterar de Specialfastigheters riktlinjer och krav inom områdena informationssäkerhet, arbetsmiljö, arbetsvillkor, mänskliga rättigheter, miljö och korruption. Samtliga leverantörer som undertecknat ansvarskoden omfattas av självskattning och kan bli föremål för på-plats-revision. Dessa görs normalt enligt en årlig plan utifrån ett antal kriterier såsom volym/spend, risk, omvärldsbevakning och hur strategiskt viktig en leverantör är. Både Specialfastigheter och leverantörerna ser revisionerna som en möjlighet till ömsesidigt lärande och dialog kring hållbarhet. Att tillsammans kunna utvecklas med målet att erbjuda bra och hållbara lösningar är positivt både för Specialfastigheter och för leverantörerna. Till följd av coronapandemin har företaget under 2021 endast utfört två på-plats-revisioner. Dessa visar bland annat att leverantörerna behöver utveckla sitt arbete med att kontrollera de krav de ställer på sina underleverantörer.

Det kunskaps- och erfarenhetsutbyte inom hållbarhet som Specialfastigheter driver tillsammans med strategiska leverantörer, har under året fortsatt utvecklas och lett till flera konkreta förslag för minskad klimatpåverkan i byggprojekt. Exempel på detta är krav kring återbruk vid upphandling, hållbarhetsworkshops i tidiga byggskeden samt krav på fossilfria bränslen under byggnation.



För att skapa största möjliga värde ur leverantörskedjan och kunna agera välplanerat och strukturerat har Specialfastigheter utvecklat en inköpsorganisation där en central enhet ansvarar för strategiskt arbete, upphandling och tecknande av samtliga avtal.

Genom att kategorisera inköpen i produktområden och utifrån olika marknadsförutsättningar, kan företaget precisera behov och krav på produkt och leverantör. Detta utgör även grunden till



Fakta om leverantörskedjan

- Störst inköpsvolym (mätt i kronor) inom byggentreprenader, specialistkompetenser och energi
- Cirka 950 leverantörer (1 600 leverantörer 2013, 2 000 leverantörer 2008)
- Totalt inköpsvärde 2021: 2 067 Mkr (1 632 Mkr 2020)
- Majoriteten av leverantörerna har svensk hemvist
- Avtalstroheten 2021 uppgick till 95 procent räknat i transaktioner (cirka 40 000 stycken inkl. periodiseringar) och 98 procent räknat i värde
- 88 procent av vårt totala köpvärde omfattas av vår ansvarskod för leverantörer

[1] Detta ses som en tillfredsställande andel, då bland annat offentliga aktörer undantas från kravet på ansvarskod i och med att de förutsätts agera ansvarsfullt.

INNEHALL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 4
Strategi 5
Omvärld 12
Verksamheten 22
Hållbarhet 27
Styrelse, revisorer och ledning 38
Ägare och kapital 42
Fastighetsinfo 52
Förvaltningsberättelse 58
Bolagsstyrning 46
Finansiella rapporter och noter 56
Revisionsberättelse 89
Fördjupad hållbarhetsinformation 93
Övrigt 103

Medarbetare som gör skillnad för ett säkrare och tryggare Sverige

Specialfastigheter är ett framåtblickande företag med stort samhällsansvar. I det begreppet ryms också ett ansvar för företagets medarbetare. I grund och botten handlar det om att vara en attraktiv arbetsgivare – det ska vara roligt och utvecklande att jobba på Specialfastigheter.

Säkerhet och hållbarhet attraherar

Företagets geografiska spridning med fastigheter i över 60 kommuner ställer krav på kompetenta, driftiga, självgående och engagerade medarbetare med stort eget ansvar. Samtidigt innebär geografin att ett stort arbete läggs på att sprida kunskap genom förankring av riktlinjer, värderingar och goda exempel. Specialfastigheters främsta ambassadörer är medarbetarna, och nyanställda ska introduceras så att de förstår helheten i företaget och sin egen individuella roll. Företagets specifika fokus på säkerhet liksom det långsiktiga och strategiska hållbarhetsarbetet är något som attraherar såväl befintliga som blivande medarbetare. Många tycker att det känns utvecklande att arbeta på Specialfastigheter för att det är inom en speciell nisch. Det är inspirerande att vara med och göra skillnad för ett säkert och tryggt samhälle.

- eNPS (employee Net Promoter Score) höjt från 5 till 10.
- Begränsad påverkan av covid-19, men svårare för nyanställda att komma in i verksamheten.
- Ett flertal nya roller som förstärker och förbättrar affären.
- Växande företag, antalet medarbetare har ökat med 6,7 procent.

En växande och lärande organisation

2020 genomfördes en större organisationsförändring inom fastighetsavdelningen för att öka kundnyttan och nyttja resurserna på bästa sätt. I år har organisationsöversynen fortsatt vilket lett till förändringar inom avdelningarna Affär, Projekt och Teknik samt IT och Säkerhet, med bland annat ett antal helt nya roller för att tillmötesgå kundernas behov.

För att klara uppdraget krävs ett väl fungerande ledarskap. Samtliga ledare genomgår skräddarsydda program kombinerade med personlig utveckling. Generellt ser företaget positivt på alla typer av lärande i organisationen. Viktigt är förstås att ha rätt medarbetare på rätt plats – personer som upplever att de bidrar positivt med sin kompetens idag, samtidigt som de har alla möjligheter att utvecklas tillsammans med företaget. Därför är mångfald och likabehandling prioriterade områden, som syftar till att skapa likvärdiga villkor för alla medarbetare i fråga om arbete, anställnings- och arbetsvillkor samt utvecklingsmöjligheter i företaget. Under året uppdaterades Specialfastigheters likabehandlingsplan.

Välmående bidrar till goda prestationer

Under 2021 har företagets projektvolym ökat kraftigt vilket lett till stundtals hög arbetsbelastning för många medarbetare. Stort fokus har därför lagts på att säkerställa resurssättning och bemanning. Årliga medarbetarundersökningar görs för att utifrån olika perspektiv titta närmare på hur medarbetarna upplever sitt arbete samt för att kunna kartlägga Specialfastigheters attraktivitet som arbetsgivare. Områden som lyftes i årets undersökning var bland annat arbetsglädje, ledarskap, samarbete och covid-19. Resultatet från de årliga medarbetarundersökningarna följs upp i affärsplanen där nyckeltalet eNPS (employee Net Promoter Score) är mätetalet för hur attraktivt företaget är som arbetsgivare. I årets undersökning ökade eNPS från 5 till 10 och överträffade därmed målet som var satt till "minst 7". Ett värde mellan 0 och 20 anses som bra.

Som ett ansvarsfullt företag inom en bransch med relativt sett hög andel skador och olycksfall tas arbetsmiljön på stort allvar. Även detta år har coronapandemin stått i fokus. Generellt har verksamheten kunnat fortgå ganska opåverkad, men fortsatt ansvar har tagits för minskad smittspridning genom att uppmuntra arbete hemifrån, ersätta fysiska möten med digitala och se över hur många som vistas i lokaler samtidigt. För nyanställda har det dock många gånger varit en utmaning att komma in i verksamheten när möjligheten att träffas fysiskt varit begränsad. Samtliga medarbetare erbjuds omfattande sjukvårdsförsäkring och ett förmånspaket där bland annat friskvårdsbidrag ingår.

Företaget genomför regelbundet arbetsmiljöronder, har utvecklingssamtal och en arbetsmiljökommitté som ser till att kontinuerliga dialoger och förbättringar görs. En anledning till den under många år relativt låga sjukfrånvaron, 1,92 (1,75) procent, är det mångåriga proaktiva arbetet med hälsofrämjande åtgärder.



Medarbetarfakta

- Andelen kvinnliga chefer har ökat i år och uppgår till 40 (33) procent. I styrelsen var 45 (45) procent kvinnor, i ledningen 62 (67) procent och totalt var 30 (27) procent kvinnor i företaget vid årets slut.
- Personalomsättningen uppgick till 9,4 (9,3) procent. En bidragande orsak till den relativt höga siffran kan vara den ökade rörligheten på arbetsmarknaden.
- Specialfastigheter har 176 (165) medarbetare fördelade på sex lokalkontor i Linköping, Stockholm, Sundsvall, Örebro, Göteborg och Lund.
- Den geografiska spridningen är stor. Fastigheterna finns i mer än 60 kommuner och företagets driftstekniker arbetar dagligen vid dessa.
- Med hjälp av verktyget Respekttrappan har alla medarbetare kunnat delta i likabehandlingsövningar där reflektion kring normer och värderingar bidrar till ökad förståelse för olikheter på arbetsplatsen.

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 4
Erbjudandet 6
Omvärlden 12
Verksamheten 15
Hållbarhet 22
Fastigheterna 28
Fastighetsportfölj 29
Nuvarande och framtida fastigheter 30
Avyttringsverksamhet 32
Projektorganisation 33
Case: Säkerhet i byggprocessen 34
Fastighetsorganisation 35
Hög driftsäkerhet dygnet runt 36
Case: Säkerhet i förvaltningen 37
Förvaltningsberättelse 38
Bolagsstyrning 46
Finansiella rapporter och noter 56
Revisionsberättelse 89
Fördjupad hållbarhetsinformation 93
Övrigt 104

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Fastigheterna

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vi har ordet 4
Erbjudandet 6
Omvärld 12
Verksamhet 15
[illegible] 27
[illegible] 28
[illegible] 31
[illegible] 34
[illegible] 35
[illegible] 36
[illegible] 37
Förvaltningsberättelse 38
Bolagsstyrning 48
Finansiella rapporter och noter 56
Revisionsberättelse 89
Fördjupad hållbarhetsinformation 93
Övrigt 101

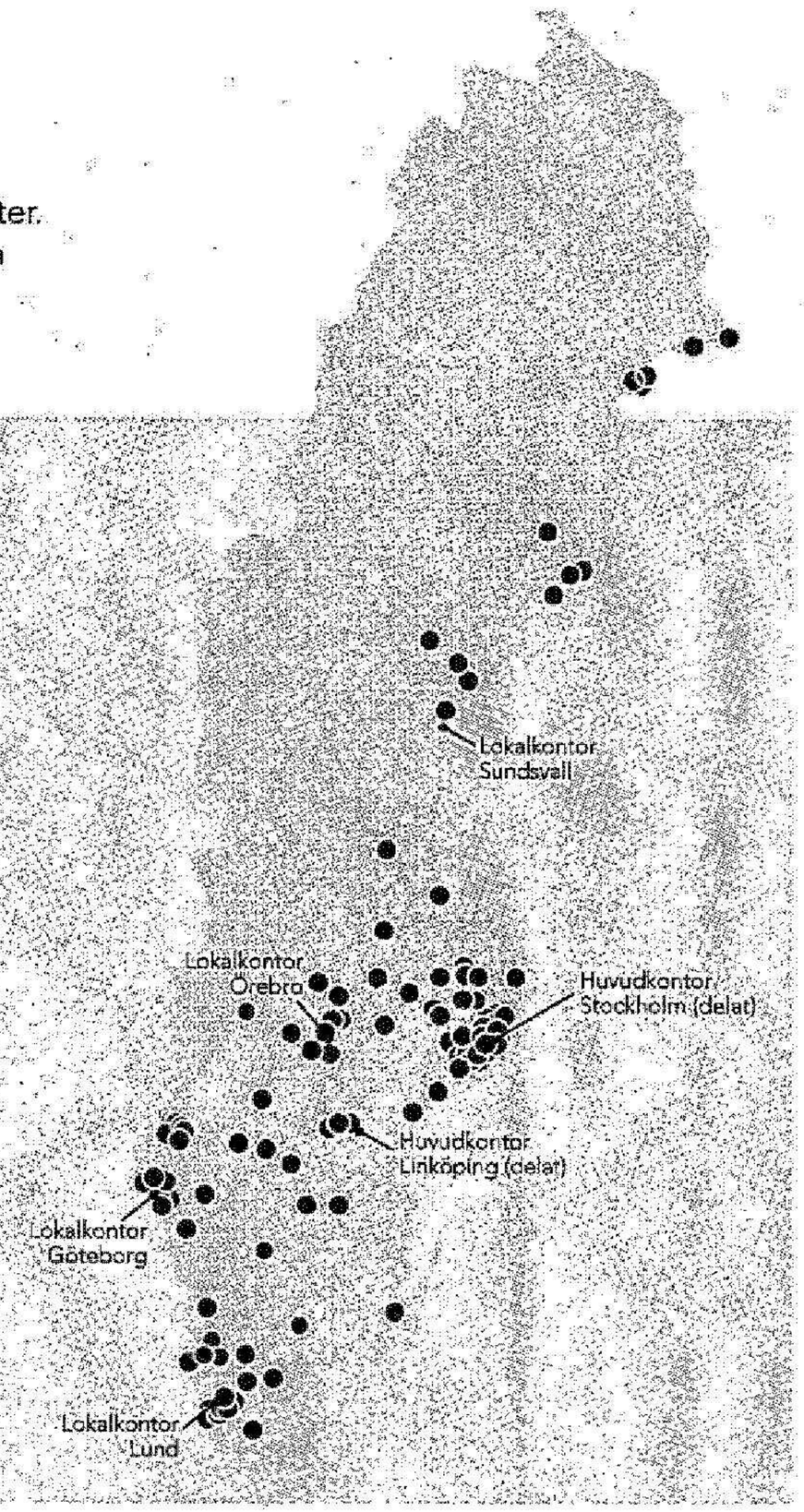
Läs mer på specialfastigheter.se/ESEF A1

Fastighetsinnehav

Specialfastigheter äger och förvaltar totalt 175 (174) fastigheter fördelade på 98 (97) förvaltningsenheter. Vårt fastighetsinnehav har en lokalarea på cirka 1,1 miljoner kvadratmeter och ett marknadsvärde som uppgår till 33,8 miljarder kronor.



Fastigheter över hela landet.
Många av Specialfastigheters kunder och deras verksamheter utgör viktiga samhällsfunktioner. De finns spridda över hela landet, från Ystad i söder till Haparanda i norr.



De tio kommuner i Sverige där vi har störst fastighetsinnehav:

Kommun	Summa av ägd LOA (m²)	Antal Fastigheter per kommun
Stockholm	332 651	6
Kumla	46 696	2
Södertälje	41 958	12
Lund	36 725	6
Solna	34 967	1
Kramfors	30 830	3
Luleå	29 533	3
Göteborg	29 114	4
Umeå	26 467	3
Linköping	25 762	2

2022052001665

INNEHÅLL

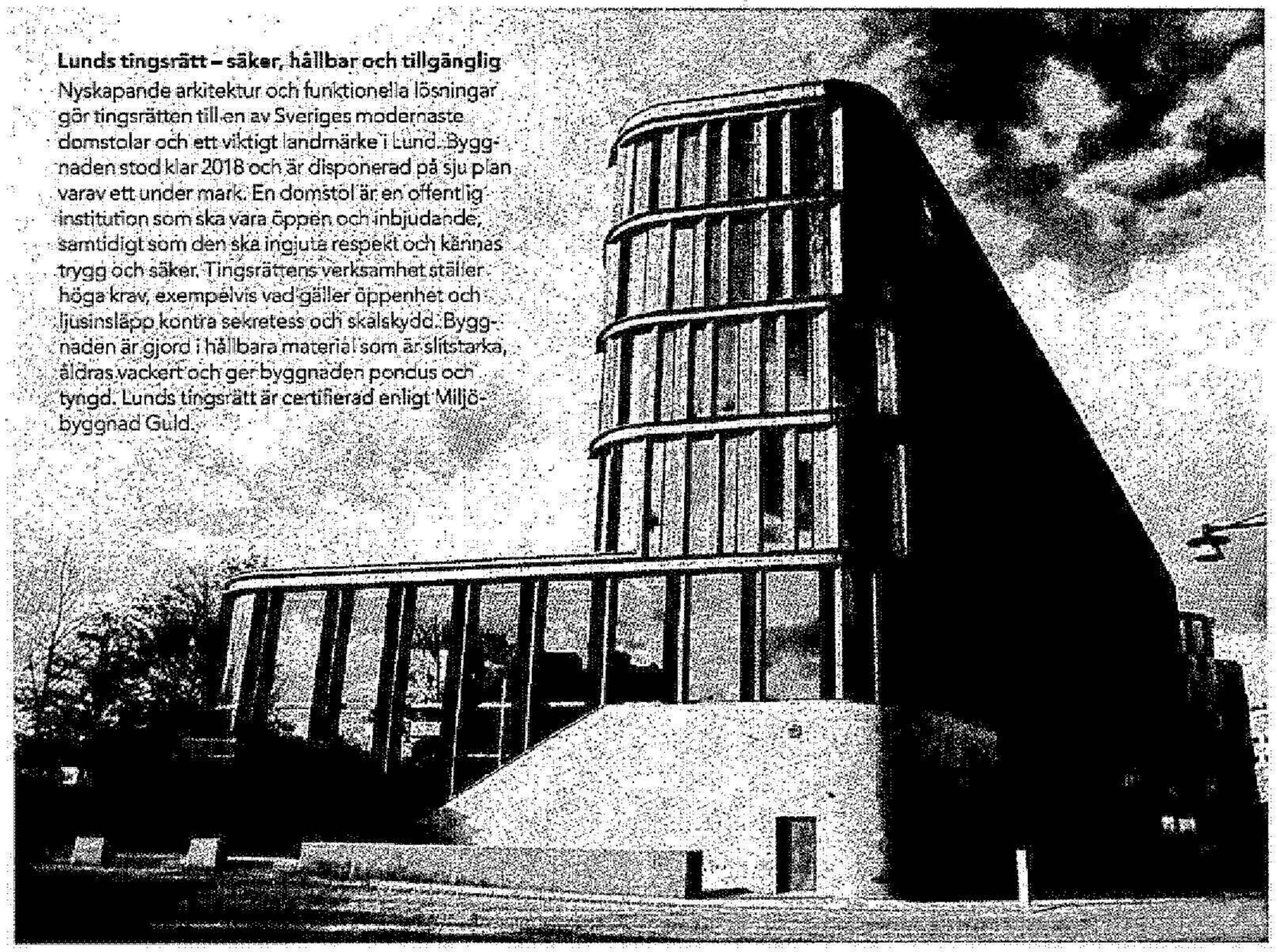
Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 4
Erbjudandet 6
Omvärlden 12
Verksamheten 15
Hållbarhet 22
Fastigheterna 28
Fastighetsbestånd 29
Nyproduktion och ombyggnation 30
Årets investeringar 32
Projektorganisation 33
Case: Säkerhet i byggprocessen 34
Fastighetsorganisation 35
Hög driftsäkerhet dygnet runt 36
Case: Säkerhet i förvaltningen 37
Förvaltningsberättelse 38
Bolagsstyrning 46
Finansiella rapporter och noter 56
Revisionsberättelse 89
Fördjupad hållbarhetsinformation 93
Övrigt 104

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Några av våra säkerhetsfastigheter

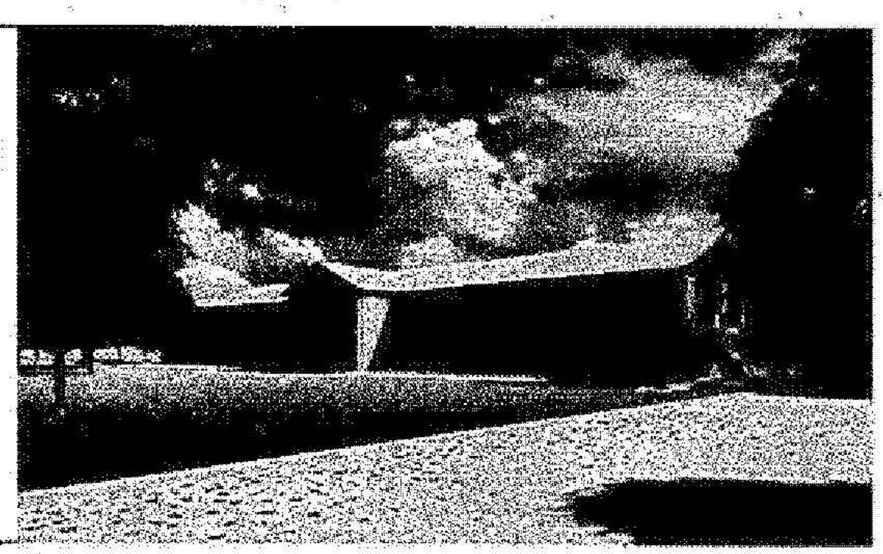
Specialfastigheter äger och förvaltar fastigheter med hög säkerhet runt om i hela landet, däribland kriminalvårdsanstalter, ungdomshem, försvarsfastigheter, polishus och domstolar. Här presenteras ett urval av fastighetsbeståndet.

Lunds tingsrätt – säker, hållbar och tillgänglig
Nyskapande arkitektur och funktionella lösningar gör tingsrätten till en av Sveriges modernaste domstolar och ett viktigt landmärke i Lund. Byggnaden stod klar 2018 och är disponerad på sju plan varav ett under mark. En domstol är en offentlig institution som ska vara öppen och inbjudande, samtidigt som den ska ingjuta respekt och kännas trygg och säker. Tingsrättens verksamhet ställer höga krav, exempelvis vad gäller öppenhet och ljusinsläpp kontra sekretess och skalskydd. Byggnaden är gjord i hållbara material som är slitstarka, åldras vackert och ger byggnaden ponduS och tyngd. Lunds tingsrätt är certifierad enligt Miljöbyggnad Guld.

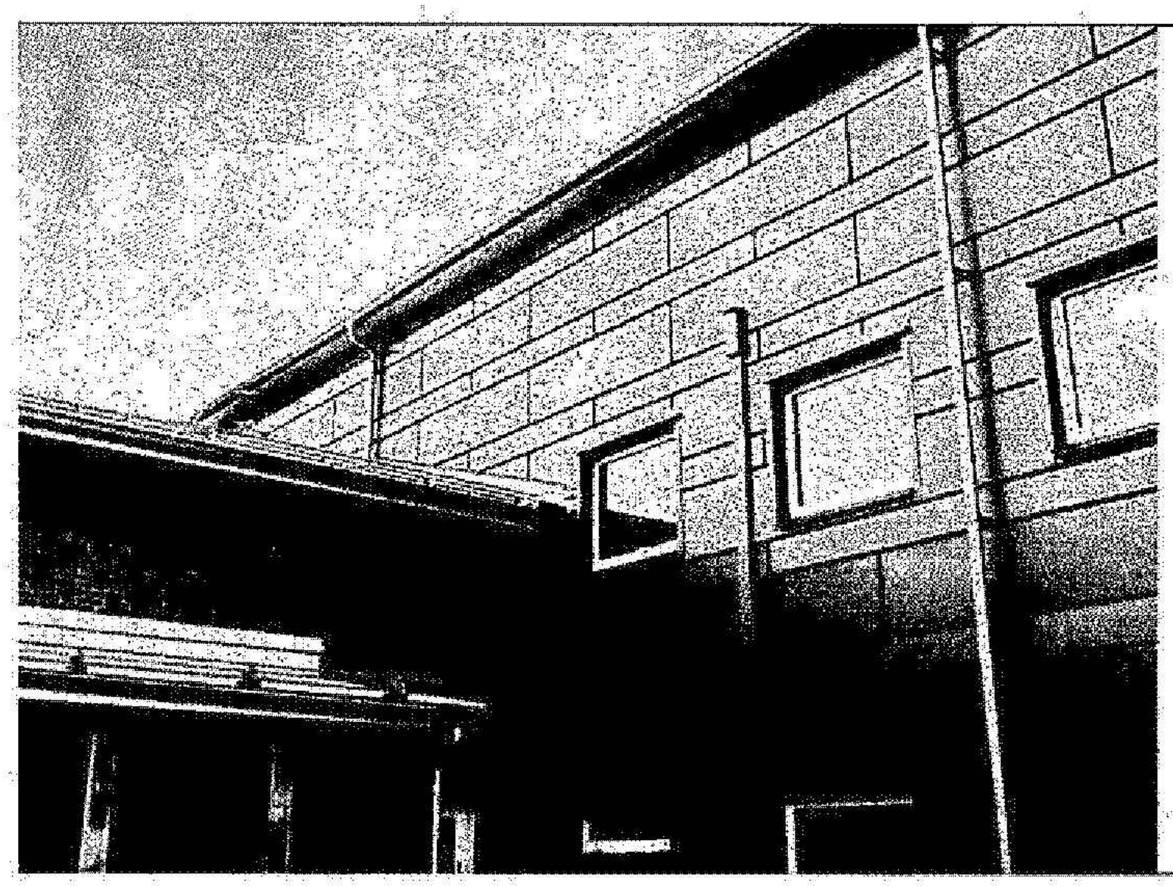




Sveriges mest kända polishus
Specialfastigheter är i planeringsfasen för uppförandet av flera polishus. Det mest kända polishuset, kvarteret Kronoberg på Kungsholmen i Stockholm, ägs av Specialfastigheter. Här finns Polismyndigheten och Polisregion Stockholm, Norrmalms Polisstation samt häktesverksamhet som bedrivs av Kriminalvården. För några år sedan genomfördes en omfattande renovering av Kronobergshäktet. Förutom uppfräschning av ytskikten förstärktes säkerheten med uppgraderad teknik och övervakning. Renoveringen gjordes i två etapper så att halva häktet hela tiden kunde vara i drift. Även Stockholms tingsrätt har domstolslokaler i kvarteret. Polishuset och hela övriga Kronobergskvarteret är ett klassiskt landmärke som synts i många svenska filmer och tv-serier genom åren, och är förbundet med tingsrätten genom en kulvert där häktade transporteras till och från domstolsförhandlingar, känd som Suckarnas gång.



Typhus kortar ledtiderna och effektiviserar byggprocessen
För att korta ledtiderna och effektivisera byggprocessen har Specialfastigheter de senaste åren arbetat med typhus – generellt utformade husmodeller där utgångspunkten är att de ska uppfylla lägst nivån Miljöbyggnad Silver och som kan byggas på flera fastigheter runt om i landet. Tillsammans med kunderna har flera typbyggnader utvecklats anpassade efter kundernas olika verksamheter. Genom att bygga standardiserat, där kundens alla önskemål tagits hänsyn till redan före byggstart, kan produktionen effektiviseras samtidigt som fördyringar orsakade av ändringar under produktionstiden minimeras. Med typ- och standardhus behöver man inte börja på ruta ett vid varje ny byggnation. En av många framgångsfaktorer i den effektiva processen har varit den samverkanskultur som under arbetets gång utvecklats mellan byggherre, projektörer, entreprenörer och kunder.



Högre säkerhetsnivåer på ungdomshemmen
Statens institutionsstyrelse (SiS) behandlar ungdomar med psykosociala problem och vuxna med missbruksproblem. SiS tar också emot ungdomar dömda till sluten ungdomsvård. Specialfastigheter äger fastigheterna vid cirka 30 SiS-anläggningar spridda över Sverige, varav drygt 20 är ungdomshem. Vid flera av dessa har Specialfastigheter de senaste åren uppfört nya boendeavdelningar och när platskapaciteten ökar uppstår också behov av fler skolplatser. I samarbete med SiS har det därför tagits fram och byggts flera standardskolor – typhus för skolverksamhet som enkelt kan uppföras på många platser. Rymningar och grövre kriminalitet hos de intagna har lett till ökat behov av skalskydd och andra säkerhetsåtgärder på SiS-hemmen. Institutioner med den högsta säkerheten är utrustade både tekniskt och fysiskt för att göra det extra svårt att fria ungdomar, avvika eller att smuggla in något via inkast, försändelser eller leveranser. De är också anpassade för att det enkelt ska gå att skilja ungdomar åt. Dessutom ska LVU[1]- och LSU[2]-ungdomar separeras så att de aldrig är på samma avdelning.

Kriminalvårdsanstalter i tre säkerhetsklasser
Svenska fängelser är indelade i tre säkerhetsklasser. I den högsta klassen, säkerhetsklass 1, äger Specialfastigheter nästan samtliga av landets anstalter. Det är förmågan att motstå rymningar och fritagningsförsök som avgör vilken säkerhetsklass en kriminalvårdsanstalt har. Anstalterna Hall, Kumla och Saltvik har så kallade säkerhetsavdelningar, som utformas som en anstalt i anstalten och är speciellt anpassade för intagna som bedöms ha en särskilt hög risk för rymning eller fritagning. Anstalten Saltvik utanför Härnösand kallas ofta för Sveriges modernaste och säkraste fängelse och invigdes 2009 och var då den första nybyggda anstalten på cirka 20 år. Här finns 196 platser, varav 24 i säkerhetsenheten.



[1] LVU, Lag med särskilda bestämmelser om vård av unga
[2] LSU, Lag om verkställighet av sluten ungdomsvård

2022052001666

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 4
Erbjudandet 6
Omvärlden 12
Verksamheten 15
Hållbarhet 22
Fastigheterna 28
Fastighetsinnehav 29
Några av våra säkerhetsfastigheter 30
Årets investeringar 32
Projektorganisation 33
Case: Säkerhet i byggprocessen 34
Fastighetsorganisation 35
Hög driftsäkerhet dygnet runt 36
Case: Säkerhet i förvaltningen 37
Förvaltningsberättelse 38
Bolagsstyrning 46
Finansiella rapporter och noter 56
Revisionsberättelse 89
Fördjupad hållbarhetsinformation 93
Övrigt 104

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Årets investeringar

Specialfastigheter har under året genomfört en rad större om- och nybyggnationer för SiS räkning samt påbörjat uppförandet av ett dussin tillfälliga byggnader och en handfull nybyggnationer för Kriminalvården.

Årets investeringar/avyttringar
Kundanpassningar av fastigheter innebär komplexa projekt för omvandling och utveckling i form av ny-, till- och ombyggnationer. Specialfastigheters investeringar i projekt uppgick under året till 1,7 (1,0) Mdkr. Läs mer om pågående och planerade investeringar på sidan 33.

För Statens institutionsstyrelse (SiS) har större ombyggnad vid Gudhem och Stigby färdigställts och nybyggnad av boendeavdelning vid Fortunagården påbörjats under året.

För Kriminalvårdens räkning har byggandet av tillfälliga byggnader startats vid tretton anstalter samtidigt som större nybyggnationer påbörjats vid anstalterna Rödjan, Tidaholm, Sagsjön, Skänninge, Kumla och Skogome.

Specialfastigheter har under året tecknat 26 hyresavtal varav 13 är tilläggsavtal till befintliga hyresavtal. Huvuddelen av de 26 hyresavtalen har grön bilaga. De tecknade hyresavtalen innebär en projektvolym om cirka 1,3 Mdkr då ny-, till- och ombyggnader ska utföras.

Hård konkurrens om förvärvsobjekt
Specialfastigheter följer marknadsutvecklingen aktivt och utvärderar möjligheter till relevanta förvärv för att möta den ökade efterfrågan på fastigheter med säkerhetskrav. Under året har Specialfastigheter i bolagsform förvärvat ett markområde med byggrätt på cirka 16 000 kvm inom fastigheten Konstnären 2 i Solna.

Avyttringar
Under året har inga avyttringar skett.

Fastigheter för närmare 34 miljarder
Marknadsvärdet på Specialfastigheters förvaltningsfastigheter har ökat betydligt de senaste åren och uppgick vid årsskiftet till 33 761 (29 618) Mkr. Det bedömda värdet har fastställts genom en intern värdering baserad på faktiska data avseende hyror och driftkostnader. Kalkylräntor, direktavkastningskrav och aktuella marknadshyror har stämts av med extern värderare.

För att kvalitetssäkra den interna värderingen har den stämts av mot en extern värdering av 24 (31) objekt, motsvarande 72 (80) procent av det totala värdet per den 31 december 2021. Skillnaden mellan extern och intern värdering uppgår till knappt 2 (2) procent, där den interna värderingen är lägre.

Periodens redovisade orealiserade värdeförändring uppgick till 2 147 (–459) Mkr. Den genomsnittliga återstående löptiden i hyresportföljen är 10,3 (10,5) år. Vakansgraden är mycket låg och uppgick per 2021-12-31 till 2,4 (1,5) procent.

Pågående investeringsprojekt per 2021-12-31

Fastighetsnamn	Kund	Projektbeskrivning	Tillkommande yta, kvm
Ramstorp 4:10	Kriminalvården	Nybyggnation av typhus, komplementbyggnader samt infrastruktur vid anstalten Tidaholm	25 900
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
Hall 4:15	Kriminalvården	Nybyggnation vid anstalten Hall. Förberedande arbeten har utförts, produktionen för nybyggnad pågår och ska vara färdigställd i slutet av 2022.	8 125
Östanå 6	Kriminalvården	Nybyggnation av två typhus, sysselsättningslokaler samt infrastruktur vid anstalten Skänninge.	7 560
Lövsångaren 1	Kriminalvården	Nybyggnation av två typhus samt sysselsättningslokaler och infrastruktur vid anstalten Kumla.	6 242
Skenäs 1:19	Kriminalvården	Nybyggnation av två typhus, entrébyggnad samt infrastruktur inom antalten Skenäs.	5 670
Kavalleristen 10	Kriminalvården	Nybyggnation av typhus, ombyggnation befintliga byggnader samt infrastruktur vid kriminalvårdsanstalten 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 kriminalvårdsanstalten Luleå.	2 660
Teglet 1	Kriminalvården	Tillfälliga nya byggnader med 52 boendeplatser vid kriminalvårdsanstalten Umeå.	2 660
Hinseberg 1:8	Kriminalvården	Tillfälliga nya byggnader med 44 boendeplatser vid kriminalvårdsanstalten 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 kriminalvårdsanstalten 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 2021-12-31	Beräknad
Total investeringsvolym pågående projekt, Mkr	7 170 (3 366)

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 4
Erbjudande 6
Omvärld 10
Verksamhetsmål 15
Hållbarhet 18
Fastighetsbestånd 28
Projektverksamhet 34
Affärsområden 38
Fastighetsförvaltning 39
Kriminalvård 40
Försvar och rättsväsende 44
Institutionsvård och övriga specialverksamheter 48
Förvaltningsberättelse 52
Bolagsstyrning 56
Finansiella rapporter och noter 59
Revisionsberättelse 89
Förtydligad hållbarhetsinformation 93
Övrigt 104

Ägarstruktur och fastighetsbestånd

Projektorganisation som växer med uppdragen

Kundernas ökade platsbehov och förändrade verksamheter kräver fler och anpassade lokaler, samtidigt som det löpande underhållsbehovet ska tillgodoses. För att klara den största projektvolymen någonsin har Specialfastigheter utvecklat och förstärkt den egna projekt- och teknikavdelningen som hanterar de utmanande projekten och de strategiska samarbetena med entreprenörer och konsulter.

Specialfastigheter har som ägare av säkerhetsfastigheter valt att ha en egen projekt- och teknikavdelning för att säkerställa egen kompetens. Projektledarna tillför värdefull kunskap under hela genomförandefasen. Dessutom har företaget specialister inom säkerhet, bygg, VVS, el, hållbarhet, miljö, energi, fastighetsautomation, brand och CAD/BIM. Förutom att ansvara för all nyproduktion och göra kundanpassningar är det avdelningens uppgift att säkerställa genomförande av underhållsprojekt så att företagets fastigheter är funktionella över tid.

Resursförsörjning prioriteras

Projektvolymen har ökat markant de senaste åren och är nu större än någonsin tidigare, med projekt för cirka 16 miljarder kronor i planerings- eller produktionsfas. Det gör att resursförsörjning av projekten är en mycket prioriterad fråga och har resulterat i förstärkningar av organisationen med ett flertal rekryteringar under året och inrättande av några helt nya roller. Det framgångsrika arbetet med konceptet Entreprenadfabriken, som är ett strategiskt samarbete med entreprenörer och konsulter, fortsätter också.

Hållbart byggande

Specialfastigheter har höga hållbarhetsambitioner inom miljöområdet, särskilt vad gäller minskade koldioxidutsläpp och stärkt biologisk mångfald. All nyproduktion och större ombyggnationer görs i enlighet med certifieringssystemet Miljöbyggnad lägst nivå Silver, däribland de nya typ- respektive standardhus som tagits fram tillsammans med Kriminalvården och SiS. Kunderna har dock ofta höga säkerhetskrav och av sekretesskäl kan inte alltid samtliga handlingar redovisas som är nödvändiga för att slutföra sista steget i en certifiering. Specialfastigheter har därför valt att arbeta utifrån att samtliga fastigheter ska vara certifierbara och att eventuell certifiering bestäms från fall till fall.

För att nå upp till företagets höga hållbarhetsambitioner arbetar Specialfastigheter aktivt med klimatkalkyler och livscykelanalyser för att kunna göra rätt avvägningar och fatta rätt beslut gällande klimatminskande åtgärder i varje enskilt projekt. Klimatkalkyler i tidigt skede gör att vi har möjlighet att göra klimatbättre val både vad gäller konstruktion och material, medan klimatkalkyler vid färdigställandet gör att byggnadens klimatavtryck fram till drifttagandet kan mätas. Specialfastigheter har tagit fram anvisningar för att beräkna klimatavtryck i projekt och under året delades de med branschkollegor, med förhoppningen om att underlätta beräkning och mätning av klimatutsläpp i byggnation.

För att säkerställa att företagets byggnader innehåller så låg andel skadliga kemikalier som möjligt används SundaHus miljödatabas.

Projekt under 2021

Antalet pågående investeringsprojekt var vid årets slut 136 (108) och underhållsprojekt 199 (239). Den totala investeringsvolymen för pågående projekt uppgår till 7 170 (3 366) Mkr varav 1 932 Mkr har upparbetats per 2021-12-31. Total underhållsvolym uppgår till 777 (784) Mkr.

Affärsområde Kriminalvård

Vid många anstalter uppförs tillfälliga byggnader för att på kort sikt hantera Kriminalvårdens stora platsbehov. Typhus har under året börjat produceras i större skala på flera ställen i landet, och några har även tagits i bruk av kund. Stora pågående nybyggnadsprojekt bedrivs bland annat vid kriminalvårdsanstalterna Tidaholm, Sagsjön, Hall och Rödjan.

Affärsområde Försvar och rättsväsende

Tillsammans med Polismyndigheten planeras för nya polishus i tre kommuner.

Affärsområde Institutionsvård och övriga specialverksamheter

I Skogome har Specialfastigheter projekterat och fått bygglov för en helt ny byggnad åt Rättsmedicinalverket. Säkerhetshöjande åtgärder utförs åt Statens institutionsstyrelse vid ungdomshemmen Johannisberg och Tysslinge. Lokaler har också färdigställts och överlämnats vid ungdomshemmen Hässleholm, Ljungaskog, Johannisberg och Ljungbacken.

Några av de åtgärder som finns med i anvisningarna för klimatberäkningar i projekt är:

- Optimera konstruktionen för att minska materialanvändningen
- Måttbeställa material för att minska spill
- Beakta yteffektiva lösningar och byggnadens demonterbarhet
- Använda återbrukat eller förnybart material
- Välja material med lägre klimatpåverkan



2022052001667

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter	1
Vd har ordet	4
Erbjudandet	6
Omvärlden	12
Verksamheten	15
Hållbarhet	22
Fastigheterna	28
Fastighetsbestånd	29
Några av våra säkerhetsfastigheter	30
Årets investeringar	32
Projektorganisation	33
Case: Säkerhet i byggprocessen	34
Fastighetsorganisation	35
Hög driftsäkerhet dygnet runt	36
Case: Säkerhet i förvaltningen	37
Förvaltningsberättelse	38
Bolagsstyrning	46
Finansiella rapporter och noter	56
Revisionsberättelse	89
Fördjupad hållbarhetsinformation	93
Övrigt	104

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)



Redan i byggstadiet läggs grunden för att en fastighet ska vara säker. Josef Guttenkunst, chef för Projekt och Teknik, berättar mer om säkerhetens roll i byggprocessen och vad som är den största utmaningen med att bygga säkerhetsfastigheter.

”Säkerheten behöver finnas med i alla delar av byggprocessen.”

Intervju med Josef Guttenkunst
Chef för Projekt och Teknik Specialfastigheter

Vilka är de viktigaste säkerhetsområdena i en fastighet?
– När vi tänker på säkerhetskrav som ställs på fastigheter så tänker vi kanske vanligen på ökad fysisk säkerhet med bättre skalskydd, larm, kameraövervakning och liknande. Men det är bara en del av säkerheten. På Specialfastigheter arbetar vi även med personsäkerhet vilket handlar mycket om våra medarbetares, kunders, leverantörers och samarbetspartners trygghet och säkerhet. En annan viktig del är driftsäkerhet som innebär att fastigheterna måste fungera dygnet runt, även vid onormala driftsituationer som till exempel elavbrott. Det säkerställs genom olika åtgärder med allt från redundanta system till kontinuerlig övervakning. Och sist men inte minst har vi informationssäkerhet, där vi arbetar med att tillgängliggöra korrekt information till dem som behöver den och samtidigt skydda den från obehörig åtkomst och manipulation.

Vilken är den största utmaningen i byggprocessen?
– Den största utmaningen i att bygga säkerhetsfastigheter är komplexiteten i att få alla säkerhetsområden att fungera tillsammans i våra fastigheter och, när vi uppför dem, att försöka ligga steget före dem som vill utnyttja eventuella säkerhetsbrister. Man måste också få alla inblandade i våra projekt att förstå vikten av att följa de planer och instruktioner som vi har.

Får vilka leverantörer som helst delta i bygget av en säkerhetsfastighet?
– Nej, våra strategiska leverantörer granskas ingående så att de är ”hela och rena”, det vill säga betalar sina skatter och sociala avgifter med mera. Vi tittar också på bolagsföreträdarna, styrelsen, så att även de uppfyller våra krav. När det gäller exempelvis konsulter och entreprenörer som ska arbeta i våra projekt så kan de behöva genomgå olika säkerhetsprövningar innan de får arbeta hos oss. Vi utbildar dem i relevanta rutiner och instruktioner inom säkerhetsområdet. Vi försöker även skapa medvetenhet, intresse och engagemang kring säkerhetsfrågorna och behovet av skyddsåtgärder så att vi tillsammans undviker att utsätta oss för risker. Beroende på projektets säkerhetsnivå genomförs också säkerhetskontroller på våra byggen, varje dag.

Hur ska man som kund veta om man behöver säkra lokaler?
– Säkerhetsbehoven skiljer sig mellan olika branscher och mellan bolag i samma bransch. Den snabba brottsutvecklingen i samhället, och kanske mest inom informationssäkerhetsområdet, ställer helt nya krav på skyddsåtgärder. Varje bolag måste utgå från sin egen verksamhet och behov. På Specialfastigheter är vi vana att analysera sådana situationer och göra en bedömning. ■

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter [illegible] 1
[illegible] 4
[illegible] 6
Omvärlden 12
Verksamheten 15
[illegible] 22
[illegible] 26
[illegible] 30
[illegible] 32
[illegible] 34
[illegible] 36
[illegible] 37
Förvaltningsberättelse 38
Bolagsstyrning 46
Finansiella rapporter och noter 56
Revisionsberättelse 89
Fördjupad hållbarhetsinformation 98
Övrigt 104

[illegible] 111

En flexibel fastighetsorganisation med kundfokus

Förvaltning och drift planeras i samverkan med kund och genomförs med egen personal med hög kompetens. Därmed skapas förutsättningar för ett långsiktigt fastighetsägande där kunderna kan bedriva sina samhällsviktiga verksamheter.

Kraftigt höjt NKI

Under 2020 omorganiserades fastighetsavdelningen, bland annat i syfte att specialisera rollerna för att öka den samlade kompetensen och därmed ge kunderna ännu bättre service. Specialfastigheters NKI (Nöjd Kund Index) från 2021 bekräftar att den nya organisationen fungerar väl, då index har höjts rejält, från 65 till 73 – en siffra som ligger långt över branschsnittet.

Specialfastigheters utgångspunkt är att alltid förvalta fastigheterna med egen personal, detta utifrån ett kund- och säkerhetsperspektiv. Den geografiska spridningen – fastigheterna finns från Ystad till Haparanda – är en utmaning för förvaltningen, liksom många av fastigheternas småskalighet. Kompetensförsörjningen är viktig för att bibehålla en hög och fastighetsnära service på samtliga orter. Läs mer om hur Specialfastigheter arbetar med kompetensförsörjning på sidan 27.

Ökad projektvolym ställer krav

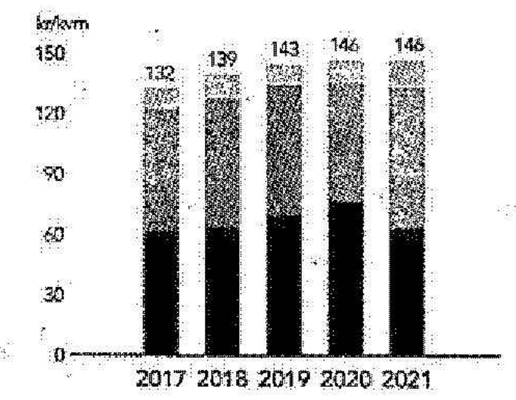
Covid-19 har under året fortsatt att prägla hela samhället och till viss del även företagets fastighetsavdelning. Personalen utför till stora delar sitt arbete i kundernas lokaler och Specialfastigheter har varit beroende av information om smittoläge och skyddsåtgärder från kunderna för att säkerställa en trygg arbetsmiljö. Företaget har satt stort värde på den täta dialogen och goda relationen med kunderna – både lokalt och centralt – vilket har gjort det möjligt att fortsätta arbeta närapå normalt. Arbetet med att drifta fastigheterna, lösa problem och genomföra underhåll har löpt på i stort sett som vanligt.

Därtill har förvaltningen genomfört en stor mängd kundanpassningar. Året har också präglats av den kraftiga och brådskande kapacitetsökning som Kriminalvården efterfrågat samt av SiS behov av säkrare, modernare och mer ändamålsenliga verksamhetsloker. Dessa utmaningar kräver mycket resurser från hela företaget och inte minst från fastighetsavdelningen. Specialfastigheter ser en generell trend där kunderna efterfrågar fler fastighetstjänster så att de kan fokusera mer på sin kärnverksamhet.

Underhållet är centralt

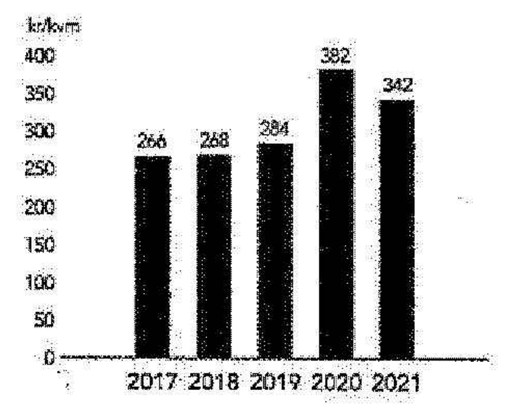
Viktigast i förvaltningsarbetet är att stötta och hjälpa kunderna i deras verksamheter, samtidigt som vi som fastighetsägare är effektiva och långsiktiga. För att lyckas med detta är underhållet av byggnaderna centralt och något som det läggs stor kraft på att hela tiden bli bättre på. Kundernas verksamhet kräver en flexibilitet i såväl planering som i utförande av förvaltningsuppdraget. Även i år har mer underhåll genomförts än tidigare, mycket tack vare ett gott samarbete med företagets kunder där utförandet planerats tillsammans för att så lite som möjligt störa pågående verksamhet. Vid utveckling av fastigheter ingår alltid en översyn av underhållsbehovet för att kunna samplanera flera åtgärder och därigenom bli mer effektiva i både tid och kostnad.

Mediakostnader



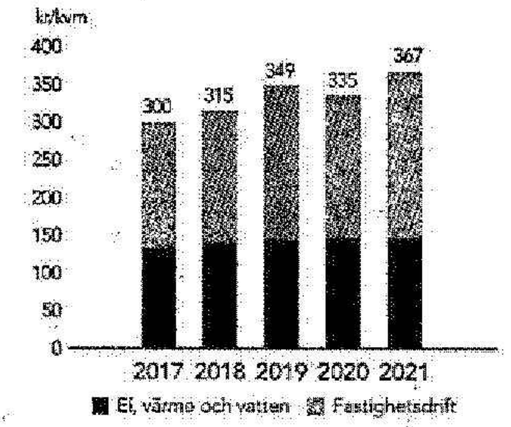
Mediakostnaderna är på samma nivå som föregående år.

Underhållskostnader



Under året har vi haft en relativt hög takt i underhållsarbetet, om än något lägre än föregående år vilket till viss del beror på att covidrestriktioner orsakat mindre förseningar i planerat underhåll.

Driftkostnader



Driftkostnaderna har ökat 2021 jämfört med föregående år. Högre kostnader för snö- och halkbekämpning, felavhjälpande och planerat underhåll samt utrangeringar i samband med rivningar har medfört högre driftkostnader.

73

Specialfastigheters NKI har höjts från 65 till 73 – en siffra som ligger långt över branschsnittet

2022052001668

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 4
Erbjudandet 6
Omvärlden 12
Verksamheten 15
Hållbarhet 22
Fastigheterna 28
Fastighetsinnehav 29
Några av våra säkerhetsfastigheter 30
Årets investeringar 32
Projektorganisation 33
Case: Säkerhet i byggprocessen 34
Fastighetsorganisation 35
Högre driftsäkerhet dygnet runt 36
Case: Säkerhet i förvaltningen 37
Förvaltningsberättelse 38
Bolagsstyrning 46
Finansiella rapporter och noter 56
Revisionsberättelse 89
Fördjupad hållbarhetsinformation 93
Övrigt 104

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Högre driftsäkerhet dygnet runt

Eftersom många av företagets fastigheter innehåller viktiga samhällsfunktioner är hög driftsäkerhet dygnet runt en förutsättning. Den snabba teknikutvecklingen inom området fastighetsautomation gör att stora krav ställs på robusta driftsystem, god planering och noggranna medarbetare. De kraven kan mötas genom att ha egen personal som är väl insatt i såväl fastigheterna och de tekniska installationerna som kundernas behov.

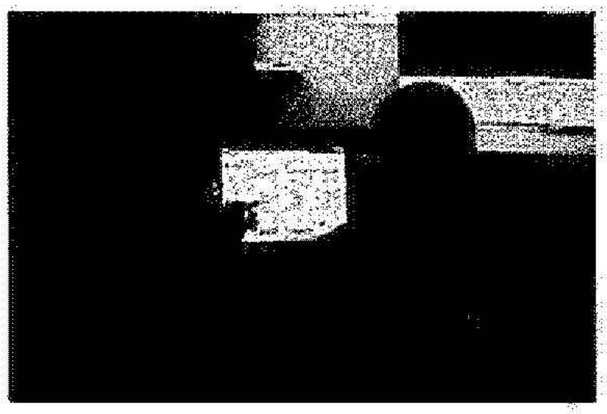
För att säkerställa en driftsäker verksamhet har Specialfastigheter processer och stöd för att kunna ta emot akuta ärenden dygnet runt. En enhetlig struktur har skapats för tillsyn, skötsel och systematiskt brandskyddsarbete (SBA) i samtliga fastigheter för att öka effektiviteten, säkerheten och kvaliteten. I strategin för fastighetsautomation ingår att ha goda förutsättningar att styra, övervaka och följa upp bland annat energianvändning, ventilation och värme i fastigheterna. Med driftsäker digital teknik som kontrollerar fastigheternas klimatsystem möjliggörs optimering och energieffektiv drift. Samtidigt innebär digitalisering att risken för intrång alltid måste beaktas. Därför är informationssäkerhet ett av företagets mest prioriterade säkerhetsområden (läs mer på sidan 9).

Hållbar förvaltning

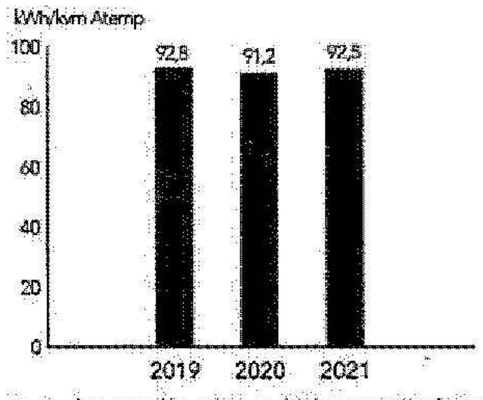
För att förvaltningen av fastigheterna ska vara så hållbar som möjligt sker ett aktivt arbete med att bland annat minska energianvändningen och därtill kopplade koldioxidutsläpp. Energianvändningen har stor inverkan på både driftkostnader och klimat. Att sänka den totala energianvändningen i fastigheterna är därför ett ständigt fokus i arbetet, till exempel genom driftoptimering och investeringar i ny teknik. Till hyresavtalen tecknas också gröna bilagor, och gemensamma gröna handlingsplaner tas fram för förvaltningen. Handlingsplanen anger hur arbetet ska utföras för att minska miljöbelastningen och den är en stående punkt på de lokala kundmötena. Minst en gång om året görs också en uppföljning och uppdatering av planen. Under året infördes nya, mer omfattande och vetenskapsbaserade utsläppsmål för koldioxid, och det långsiktiga målet är att nå nettonollutsläpp i hela värdekedjan till 2045.

Kostnader för drift och underhåll

Samarbetet med kunderna för att energieffektivisera och driftoptimera är centralt för att hålla nere kostnadsbasen eftersom el, värme och vatten står för huvuddelen av driftkostnaderna. Specialfastigheters underhållskostnader skiljer sig från många andra fastighetsbolags då de oftast inbegriper inre underhåll och säkerhetsinstallationer. Driftkostnaderna för 2021 uppgick till 367 (335) och underhållskostnaderna till 342 (382) kronor per kvm. En växande organisation för att klara av den ökade affärsvolymen har medfört högre driftkostnader under året.

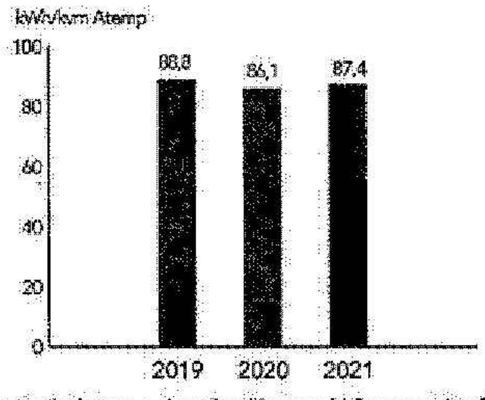


Elanvändning



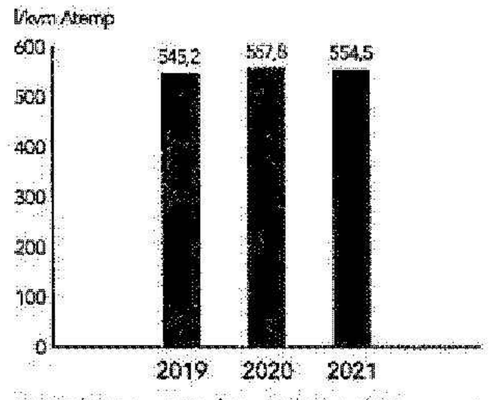
Användning av el har ökat med 1,4 procent jämfört med föregående år, vilket till stor del beror på uppförandet av tillfälliga byggnader. I dessa byggnader mäts inte elvärme separat utan ingår i redovisningen av total användning av el vid fastigheten. Vi har under året genomfört färre antal energibesparande projekt jämfört med föregående år.

Värmeanvändning



Användning av värme har ökat med 1,5 procent jämfört med 2020. Detta beror bland annat på ändrade driftinställningar och pågående projekt vid fastigheter i beståndet. Vi har under året genomfört färre antal energibesparande projekt jämfört med föregående år.

Vattenanvändning



Användning av vatten har minskat med 0,6 procent. Detta beror delvis på lägre beläggning hos delar av våra kunder under 2021, samt att vi 2020 hade ett par större vattenläckage.

INNEHALL

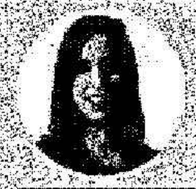
Om Specialfastigheter 1
VD har ordet 4
Så bedriver vi hållbart företagande 6
Omvärlden 12
Verksamheten 16
[illegible] 28
[illegible] 36
[illegible] 44
[illegible] 50
[illegible] 52
[illegible] 54
[illegible] 56
[illegible] 58
Förvaltningsberättelse 68
Bolagsstyrning 80
Finansiella rapporter och noter 86
Revisionsberättelse 89
Fördjupad hållbarhetsinformation 93
Övrigt 104

Läs vår årsredovisning för 2021 här!



Michaela Sköld är fastighetschef på Specialfastigheter, med ansvar för ett 90-tal personer inom drift och förvaltning. Här berättar hon om vad som krävs för en riktigt säker förvaltning och varför medarbetarna är den största framgångsfaktorn.

”För mig kokar det alltid ner till medarbetarna!”



Intervju med Michaela Sköld
Fastighetschef Specialfastigheter

Hur skiljer sig förvaltningen av en samhällsviktig säkerhetsfastighet, till exempel ett fängelse eller ett polishus, från en vanlig fastighet?

– Den stora skillnaden är att du som medarbetare hos oss måste ha säkerhetstänket med dig hela tiden. Du kan aldrig öppna en dörr utan att vara medveten om vad som finns bakom, eller hantera dokument utan ha full koll på innehållet och hur det får spridas.

– Ofta har våra kunders fastigheter också ett större behov av fysisk säkerhet än vanliga fastigheter. Det kan till exempel handla om olika tekniska installationer som fönster, säkerhetsdörrar, cell dörrar eller murar. Hur många andra fastighetsägare har stor kunskap om murar eller andra typer av perimeterskydd? De fastigheter vi förvaltar ska skötas så att de är så användbara som möjligt för kunden, och i det ingår att upprätthålla en god säkerhetsnivå. Våra kunders verksamheter utgör ju ofta viktiga samhällsfunktioner som ska kunna bedrivas utan avbrott, och en säker förvaltning är ett sätt för oss att bidra till detta.

Vilken är den största utmaningen med att förvalta en säkerhetsfastighet?

– Det är nog att lära sig acceptera att säkerheten måste sättas främst, att saker kanske tar lite längre tid och är mer komplicerade än i en vanlig fastighet. Våra entreprenörer måste exempelvis vara säkerhetsgodkända och vi behöver göra kontroller innan de kan komma till våra fastigheter. Som medarbetare behöver jag ta ställning till om information kan spridas i öppna kanaler eller om jag ska förmedla den på annat sätt. Vi kan helt enkelt inte tumma på säkerheten, den går alltid först!

Vad krävs av dina medarbetare för att förvalta fastigheterna på ett säkert sätt och säkerställa driftsäkerhet dygnet runt?

– Medarbetarnas medvetenhet och tekniska kompetens är viktigast. För att jobba hos oss behöver man vara en noggrann och omsorgsfull person med ”hjärtat på rätt ställe”, som inser och tycker att säkerheten är viktig. Sen är det förstås en arbetsgivarfråga att se till att våra medarbetare har den kompetens som krävs, bland annat inom våra fyra säkerhetsområden. Medarbetarna lär av sina kollegor – vi jobbar mycket med kompetensåterföring. Duktiga och engagerade medarbetare är den absolut största framgångsfaktorn.

– Det mest primära är att vi sköter underhåll och skötsel enligt skolboken istället för att vara reaktiva. Det vill säga att vi arbetar förbyggande så att systemen funkar. Sen jobbar vi förstås också med teknisk övervakning så att vi snabbt kan vara på plats om något ändå händer. För mig kokar det alltid ner till medarbetarna – att de har en förståelse och vilja att jobba med säkerhet i drift och förvaltning, att de känner engagemang i att ge våra kunder bästa möjliga förutsättningar att bedriva sin verksamhet. Får du med dig medarbetarna kommer mycket av det förebyggande och säkerhetshöjande arbetet automatiskt. ■

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter	1
Vd har ordet	4
Erbjudandet	6
Omvärlden	12
Verksamheten	15
Hållbarhet	22
Fastigheterna	28
Förvaltningsberättelse	38
Förvaltningsberättelse	39
Finansförvaltning	40
Ett balanserat riskstagande	41
TCFD	44
Bolagsstyrning	46
Finansiella rapporter och noter	56
Revisionsberättelse	89
Fördjupad hållbarhetsinformation	93
Övrigt	104

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)



Förvaltningsberättelse

INNEHALL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 4
Strategi och mål 6
Omvärlden 12
Verksamheten 15
Hållbarhet 25
Vår [illegible] 34
Förvaltningsberättelse 39
[illegible] 66
[illegible] 89
[illegible] 93
Bolagsstyrning 46
Finansiella rapporter och noter 56
Revisionsberättelse 89
Fördjupad hållbarhetsinformation 93
Övrigt 104

Lämna kommentar på [illegible]

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktör för Specialfastigheter Sverige Aktiebolag, organisationsnummer 556537-5945, får härmed avge årsredovisning för koncern och moderföretag 2021.

Koncernens fem aktiebolag har säte i Linköping (Sverige). Moderbolaget heter Specialfastigheter Sverige Aktiebolag (556537-5945). Specialfastigheter tillämpar delat huvudkontor och kontoren är belägna i Linköping med besöksadress: Borggården, 581 07 Linköping och i Stockholm med besöksadress: Torsgatan 21, 102 32 Stockholm.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den 11 mars 2022 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 22 april 2022.

Verksamhet och uppdrag

Specialfastigheter ska äga, utveckla och förvalta fastigheter av ändamålskaraktär i Sverige, med fokus på kunder med särskilda säkerhetskrav, samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Verksamheten ska bedrivas på affärsmässig grund och generera marknadsmässig avkastning genom en hyressättning som beaktar verksamhetens risk.[1] Se även not 15, Moderbolaget.

Marknad och marknadsutveckling

Efterfrågan på säkerhetsfastigheter är mycket hög och drivs till stora delar av samhällsutvecklingen där hela rättskedjan fått ökade resurser för att klara den ökade kriminaliteten. Specialfastigheters kunder, som Kriminalvården och Statens institutionsstyrelse (SiS), har ett omfattande och akut platsbehov vilket leder till stora beställningar på ny- och ombyggnationer runtom i landet. Även andra kundgrupper, som exempelvis Polisen, efterfrågar säkerhetsfastigheter. Specialfastigheter upplever den största projektvolymen i företagets historia. Projektportföljen för Kriminalvården uppgick vid årets slut till nästan 2 200 platser i typhus, cirka 700 platser i tillfälliga byggnader samt ytterligare platser i traditionella projekt. För SiS har projekteringen kring uppförandet av totalt nio standardhus vid fem institutioner inletts.

Väsentliga händelser under året

Coronapandemins påverkan på bolagets verksamhet har varit begränsad. Många av medarbetarna har arbetsuppgifter som kräver närvaro vid fastigheterna och de har till stora delar kunnat fortsätta utföra sitt arbete på plats. De anställda som i huvudsak arbetar vid kontoren har kunnat arbeta hemifrån, mycket tack vare bolagets digitaliserade arbetssätt.

Verksamheten under året

För mer information avseende verksamheten under året lämnas i kommentarer till Resultaträkning och balansräkning Koncern. Se sid 58 och 60.

Fastighetsbeståndet

Specialfastigheter äger och förvaltar ett fastighetsbestånd omfattande 175 (174) fastigheter fördelade på 98 (97) förvaltningsenheter. Fastighetsbeståndet har en lokalarea på 1,1 miljoner kvadratmeter. Fastigheterna finns i drygt 60 kommuner över landet. Den genomsnittliga återstående löptiden i hyresportföljen är 10,3 (10,5) år. Bland företagets största kunder återfinns Kriminalvården, Polisen, SiS, Försvarsmakten och Försvarets materielverk. Vakansgraden är mycket låg och uppgick per den 31 december 2021 till 2,4 (1,5) procent.

Specialfastigheter följer aktivt marknaden och utvärderar möjligheter till relevanta förvärv för att möta den ökade efterfrågan på fastigheter med säkerhetskrav. Marknaden är het och konkurrensen hård om de objekt som kommer ut till försäljning. Under året har Specialfastigheter förvärvat markområde i anslutning till en av företagets fastigheter för att möjliggöra framtida expansion. Läs mer på sid 32, Årets investeringar.

Fastighetsvärdering

Marknadsvärdet på Specialfastigheters förvaltningsfastigheter har ökat väsentligt de senaste åren och uppgick vid årsskiftet till 33 761 (29 618) Mkr. Periodens redovisade orealiserade värdeförändring uppgick till 2 147 (–459) Mkr. Det bedömda värdet har fastställts genom en intern värdering baserad på faktiska data avseende hyror och driftkostnader. Information om kalkylräntor, direktavkastningskrav och aktuella marknadshyror har stämts av med extern värderare. För att kvalitetssäkra den interna värderingen har den stämts av mot en extern värdering av 24 (31) objekt, motsvarande 72 (80) procent av det totala värdet per den 31 december 2021. Skillnaden mellan extern och intern värdering uppgår till uppgår till knappt 2 (2) procent, där Specialfastigheters värdering är lägre än den externa.

Finansiering

Information om Specialfastigheters finansiering återfinns i kommande avsnitt Finansförvaltning.

Känslighetsanalys resultat

Se sid 43.

Hållbarhetsrapport

Specialfastigheter utvecklar och förvaltar fastigheter som ska vara hållbara ur ett socialt, ekonomiskt och miljömässigt perspektiv och företaget ska här vara ett föredöme. Specialfastigheter skapar säkra och hållbara värden för kunder, finansiärer, ägare, leverantörer, medarbetare och samhälle och företaget är medvetet om att fastigheterna och verksamheten påverkar samhälle och klimat. Lagstadgad hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns i denna årsredovisning på sidorna 8–9, 16-20, 23–27, 41, 44–45, 94–102.

Omfattningen på hållbarhetsredovisning enligt GRI Standards 2016 nivå Core framgår av innehållsförteckning GRI på sidan 96.

EU:s taxonomiförordning

Specialfastigheter omfattas i dagsläget inte av rapporteringskravet enligt EU:s taxonomiförordning. Företaget förbereder sig för att kunna rapportera i enlighet med taxonomiförordningen när så blir aktuellt.

Medarbetare

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

Framtiden

Specialfastigheter befinner sig i en kraftig tillväxtfas och den bedöms fortsätta under flera år. Det sker nyetableringar på nya och befintliga orter där vi har verksamhet men företaget bedömer att delar av beståndet hos vissa kunder kommer att ersättas med nya byggnader eller koncentreras till färre orter.

Utdelning och vinstdisposition

Se sid 61 Koncernen, Förändringar av eget kapital.

[1] Uppdraget är beslutat av riksdagen i december 2021 men formellt beslut fattas på bolagsstämman i april 2022.

2022052001670

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 4
Erbjudandet 6
Omvärlden 12
Verksamheten 15
Hållbarhet 22
Fastigheterna 28
Förvaltningsberättelse 38
Förvaltningsberättelse 39
Finansförvaltning 40
Ett balanserat fastighetsbestånd 41
TCFD 44
Bolagsstyrning 46
Finansiella rapporter och noter 56
Revisionsberättelse 89
Fördjupad hållbarhetsinformation 93
Övrigt 104

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Finansförvaltning

Växande fastighetsbolag med hög kreditrating

Specialfastigheter är ett företag inom fastighetsbranschen med en stabil finansiell situation och mycket låg kreditrisk. Företaget följer den marknadsekonomiska utvecklingen noga för att trygga sin position inför framtiden.

Specialfastigheter ägs av svenska staten och finansierar verksamheten genom upplåning på både den svenska och den internationella kapitalmarknaden med obligations- och certifikatprogram. Upplåningen görs utan pantsättning av fastigheterna. Låneavtalen innehåller en ägarklausul som stärker långivarnas ställning genom rätt till förtidsinlösen av lån om statens ägarandel skulle understiga 100 procent.

Specialfastigheters finansverksamhet

Utvecklingen på de finansiella marknaderna har betydelse för kostnadsutvecklingen i företaget. Den finansiella hanteringen ska återspegla och stödja affärsverksamhetens mål. Specialfastigheters finansiella risker ska begränsas, samtidigt som en aktiv finansförvaltning ska eftersträva lågt finansnetto kopplat till affärsverksamhetens mål och förutsättningar. Detta uppnås genom att riskerna identifieras och hanteras inom givna ramar.

Finansieringsrisken minskas genom att sprida kapitalbindningen på olika år och genom kreditlöften, som täcker de närmaste årens förfall av certifikat och obligationer. Volymen för outnyttjade kreditlöften per sista december uppgick till sammanlagt 6 750 Mkr.

Certifikat- och obligationsprogram

Specialfastigheter har sedan 1999 ett företagscertifikatprogram på den svenska marknaden med en ram på 5 miljarder kronor. Per den 31 december 2021 var programmet utnyttjat med 2,9 miljarder kronor.

På den svenska kapitalmarknaden emitterar bolaget obligationer utgivna i svenska kronor eller euro under ett MTN-program med en löptid om ett år eller längre. Programmet har en total ram om 16 miljarder kronor eller motvärde i euro. Vid årsskiftet var 12,2 miljarder kronor utnyttjat. Utöver den svenska marknaden har Specialfastigheter två utestående obligationer på den europeiska marknaden på 50 miljoner US-dollar, motsvarande drygt 456 Mkr. Ränte- och valutaderivat upptogs samtidigt, vilket innebär att valutarisken är neutraliserad.

Året som gått

Under 2021 har de räntebärande skulderna ökat med 1 492 Mkr, främst på grund av ökad investeringsvolym. Kapitalbindningstiden är 4,4 år och räntebindningstiden är 3,9 år. Emissionsvolymen på både företagsobligationer och företagscertifikat har ökat under året.

Specialfastigheter har under året placerat 1 500 Mkr i svenska säkerställda bostadsobligationer och använt dessa som säkerhet för banklån på repomarknaden. Genom tillgång till flera faciliteter ges möjlighet att välja att utnyttja de som vid varje tidpunkt är mest fördelaktiga. Under 2021 uppdaterade vi vårt gröna ramverk vilket möjliggör fortsatt emittering av gröna obligationer. I november emitterades en 5,25-årig obligation till en ränta om 3 månaders STIBOR plus 0,75 procent. Likviden från obligationen användes till att slutfinansiera byggnader som togs i bruk av Kriminalvården och Statens institutionsstyrelse. Till följd av ökad upplåning till rörlig ränta på obligationsmarknaden samt större andel upplåning i företagscertifikat, har kapitalbindningstiden och räntebindningstiden blivit något kortare än föregående år.

Redovisat finansnetto uppgick till –140 Mkr. Värdeförändringar i derivatinstrument samt kursförändringar i placeringarna uppgick till 32 Mkr.

Utsikter för 2022

Specialfastigheters externa skuldfinansiering bedöms öka de kommande åren som en följd av planerad ökad projektvolym. Genom skuldökningen och troligtvis högre räntenivåer kommer det redovisade finansnettot att stiga de kommande åren. Den ökade finansiella kostnaden kommer i framtiden att kompenseras av ett högre driftöverskott genom ökade hyresintäkter.



INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 4
Erbjudandet 6
Omvärlden 12
Verksamheten 15
Hållbarhet 27
Fastighetslistor 28
Förvaltningsberättelse 38
[illegible] 41
[illegible] 45
[illegible] 51
[illegible] 61
Bolagsstyrning 46
Finansiella rapporter och noter 56
Revisionsberättelse 89
Fördjupad hållbarhetsinformation 93
Övrigt 104

[illegible] 41

Ett balanserat risktagande

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 företaget hanterar riskerna väl finns det också hot som, om de inte hanteras korrekt, kan äventyra trovärdighet och konkurrensförmåga samt få negativa konsekvenser för företagets intressenter och omvärld.

Riskarbetet är en integrerad del i all verksamhet och bygger på en strukturerad process som tar avstamp i det årliga affärsplanearbetet. Där identifieras verksamhetens företagsövergripande risker, både utifrån de konsekvenser de kan få för Specialfastigheter och de konsekvenser företagets verksamhet kan få på omvärlden. Riskanalysen ligger sedan till grund för bland annat handlingsplan för internkontroll och verksamhetsrevisioner. De risker som bedöms viktigast för intressenterna presenteras i års- och hållbarhetsredovisningen. Specialfastigheters riskhantering utgår från standarden för riskhantering, ISO 31000:2018.

För varje identifierad risk görs en bedömning av sannolikhet och konsekvens för att få fram en risknivå. Därefter tas en handlingsplan fram med förslag på åtgärd med tillhörande tidplan och ansvarsfördelning. Till sist görs en analys av vilken effektivitet företaget har för att hantera den identifierade risken. Riskerna delas in i fyra riskkategorier: affärsrelaterade, legala, operativa samt finansiella.

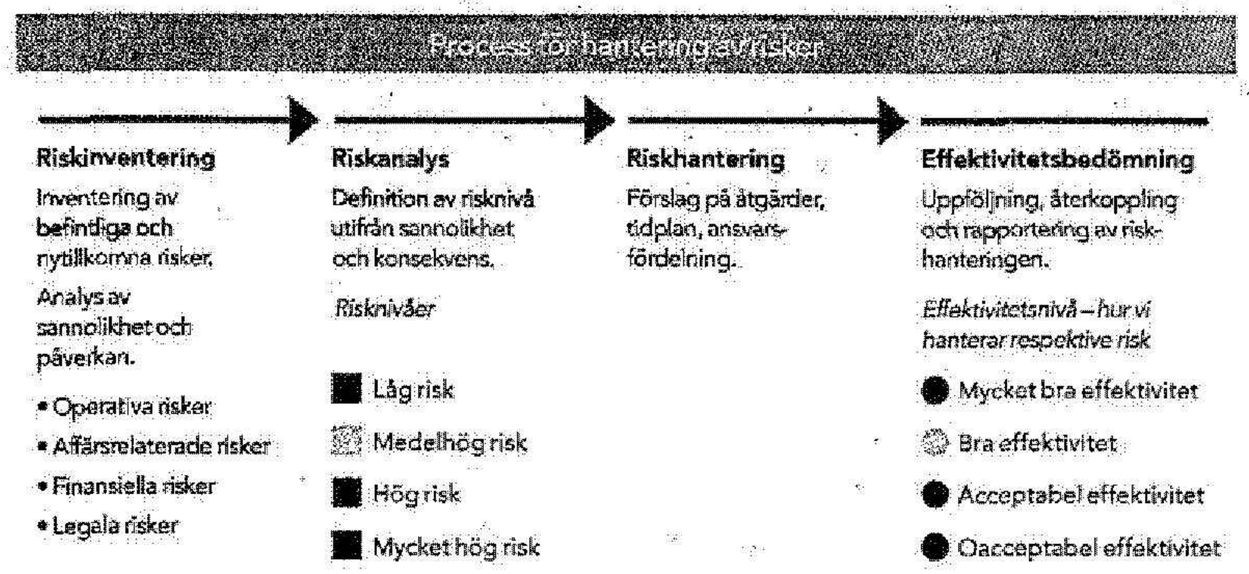
Styrelsen följer upp incidenter och eventuella tvister varje kvartal. En gång om året godkänner de och följer upp internkontrollplanen samt diskuterar och följer upp identifierade risker. För större projekt görs särskilda riskanalyser.

Förändringar i risker 2021

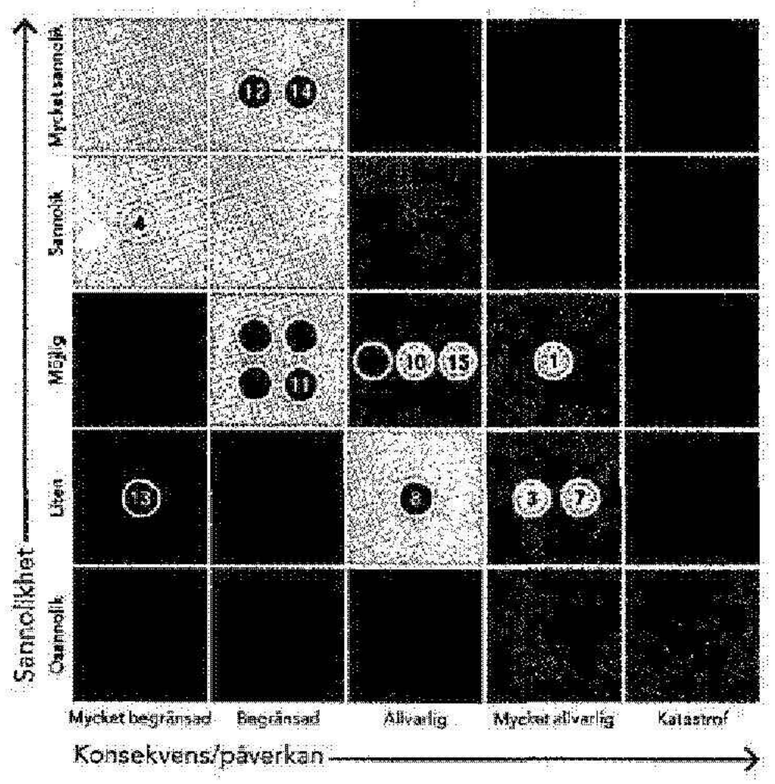
Specialfastigheter redovisar totalt 15 risker. Fokus i ledningens riskarbete är företagets kraftigt ökade projektvolym och säkerställande att leverans kan ske enligt ingångna och kommande avtal. Många av riskerna som identifierats är därför kopplade till dessa leveranser. Det handlar bland annat om risker kring finansiering och bemanning, lokalernas utformning, samt risker kopplade till leverantörer och materialtillgång.

Risken *Omfattande utsläpp av koldioxid under en byggnads livscykel* har tagits bort. Det är oerhört viktigt att minska utsläppen och den globala uppvärmningen, men ur ett strikt riskperspektiv handlar det snarare om risker som att inte kunna finansiera fastigheter eller försäkra dem, eller att de inte är anpassade efter klimatförändringar.

Den befintliga risken kring covid-19 har utvecklats till att också omfatta allvarliga smittsamma sjukdomar generellt. Pandemier ses som en risk som vi kommer få leva med under överskådlig framtid och den kan i vissa scenarier få stora konsekvenser för företagets verksamhet.



Riskmatris



Siffrorna anger specifika risker som finns beskrivna på sid 42–43. Rutans färg anger risknivå och färgen i cirkeln anger vår bedömda effektivitetsnivå.

2022052001671

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 4
Erbjudandet 6
Omvärlden 12
Verksamheten 15
Hållbarhet 22
Fastigheterna 28
Förvaltningsberättelse 38
Förvaltningsberättelse 39
Finansförvaltning 40
Ett hållbart arbetsgivarskap 41
TCFD 44
Bolagsstyrning 46
Finansiella rapporter och noter 56
Revisionsberättelse 89
Fördjupad hållbarhetsinformation 93
Övrigt 104

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Operativa risker

De operativa riskerna omfattar alla risker i vår löpande verksamhet som påverkar hur vi hanterar vårt dagliga operativa arbete. Vi fokuserar på risker inom arbetsmiljö, miljö, informationssäkerhet och organisation.

Risk	Hantering, kontrollmoment	Riskbedömning: Risknivå	Riskbedömning: Effektivitetsnivå
① **Förlust av konfidentiell information**	Certifierat ledningssystem för informationssäkerhet enligt ISO/IEC 27001:2013 för att skydda våra och kundernas informationstillgångar. Informationssäkerhetsutbildning obligatorisk för all personal. Vi analyserar och bedömer hot och sårbarheter och tar fram skyddsåtgärder för IT-miljön löpande. Vi arbetar förebyggande för att minska risken för insiderbrott bland annat genom noggranna rekryteringar, rutiner för säkerhetsgodkännande av medarbetare och ständigt förbättringsarbete.	Hög	Bra
② **Användning av miljö- och hälsofarliga material**	Vi har tydliga riktlinjer och mål för materialanvändningen. Vi fokuserar på att ständigt öka kunskapen och att göra bedömningar i varje byggprojekt kring ämnens miljö- och hälsofarlighet. Material som ingår i en byggnad dokumenteras i en databas så att vi vet vilka material som byggts in och var.	Medelhög	Acceptabel
③ **Fysisk och/eller psykosocial skada**	Vi arbetar systematiskt med såväl psykosocial som fysisk arbetsmiljö och genomför kontinuerliga utbildningsinsatser och riskanalyser. Vi verkar ofta i riskmiljöer och arbetar därför förebyggande mot hot och våld. Med en stor byggproduktion ökar risken för arbetsplatsolyckor och vi är bland annat med i initiativet *Håll nollan* för att minska dessa. Vi använder ISO 45001 som en vägledning i vårt arbetsmiljöarbete.	Hög	Bra
④ **Planerad verksamhet kan inte utföras p g a pandemi eller andra allvarliga smittsamma sjukdomar**	En pandemi kan leda till projektförseningar, begränsat tillträde till fastigheter, problem att introducera nyanställda och säkerhets- och arbetsmiljöproblem vid arbete hemifrån. Vi analyserar konsekvenserna av covid 19-pandemin och tar aktiva beslut om hur vi agerar ifall nya situationer uppstår.	Medelhög	Bra

Affärsrelaterade risker

Affärsrelaterade risker härrör från händelser i vår omvärld, hos våra kunder och leverantörer samt i vår egen organisation, som påverkar vår affär samt utvecklingen på fastighetsmarknaden. Vi analyserar risker inom områdena marknad, projekt, organisation, trovärdighet samt värde.

Risk	Hantering, kontrollmoment	Riskbedömning: Risknivå	Riskbedömning: Effektivitetsnivå
⑤ **Inte tillräckligt ändamålsenliga lokaler för kunden**	Vi arbetar nära våra kunder för att tillgodose deras lokalbehov. Uppdaterad strategi för underhållsplanering och ökade investeringar i fastigheterna skapar förutsättningar att tillgodose kundernas lokalbehov samtidigt som fastigheternas ekonomiska värde bibehålls.	Hög	Acceptabel
⑥ **Utebliven önskad projektleverans**	Vi arbetar strukturerat och gör riskbedömningar i projekten. Nära dialog förs mellan projekt- och inköpsorganisation. Projektgenomgångar säkrar god styrning och uppföljning inkl. tydlig kommunikation med beställaren. Aktiv kostnadsstyrning begränsar produktionskostnadsrisken i förhållande till entreprenören och avtalsmässigt i förhållande till hyresgästen. Tecknade ramavtal gör oss till en prioriterad kund och samarbetet leder till ökad effektivitet. Materialtillgång säkerställs genom proaktivt riskarbete med leverantörer och entreprenörer.	Medelhög	Acceptabel
⑦ **Ej tillräcklig och/eller ej säker digital transformation**	Digitaliseringsstrategi framtagen. Digitalisering stärker vår säkra och hållbara affär genom t ex förbättrad kundservice, produktutveckling och optimering av våra resurser. I digitaliseringsprocesser är IT-säkerheten alltid en parameter.	Hög	Bra
⑧ **Ifrågasättande av vår trovärdighet**	Fastighetsbranschen är en riskbransch med stora investeringar och komplexa affärer med många inblandade. Vår värdegrund och uppförandekod leder oss i vardagen. Vi har en ansvarskod för leverantörer, ett strukturerat inköpssystem och följer lagen om offentlig upphandling. Utbildningar för beställare genomförs löpande i syfte att skapa kunskap om och förståelse kring etik för att på så sätt motverka korruption. Ett visselblåsarsystem och ett incidentrapporteringssystem ska fånga upp avvikelser och utifrån det ska verksamheten utvecklas. Vi har riktlinjer för att möta insider- och infiltrationshot, då kunskapen om detta är viktig för ett trovärdigt och effektivt säkerhetsarbete.	Medelhög	Mycket bra
⑨ **Ekonomisk skada till följd av klimatförändringar**	Översyn av finansiella klimatrelaterade risker och möjligheter med koppling till fastighetsbeståndet pågår, inklusive klimatriskanalys av prioriterade fastigheter.	Medelhög	Acceptabel
⑩ **Kompetens- och bemanningsbrist**	Resurssättning är en prioriterad fråga i vårt växande bolag. Kompetens och bemanning säkerställs genom utveckling av moderna arbetssätt för att rekrytera, introducera, utveckla, engagera och behålla medarbetare. I detta arbete inkluderas också externa resurser. Vi satsar på employer branding för att stärka vår attraktivitet som arbetsgivare. Strategiska samarbeten med entreprenörer och leverantörer ger möjligheter att utveckla och ta tillvara gemensam kompetens.	Hög	Bra

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
VD har ordet 4
Strategi och mål 6
Omvärlden 12
Verksamheten 15
Hållbarhet 22
Medarbetare 29
Förvaltningsberättelse 38
Styrning och kontroll 39
Ägarstruktur 41
Risker 43
Bolagsstyrning 46
Finansiella rapporter och noter 56
Revisionsberättelse 89
Fördjupad hållbarhetsredovisning 93
Övrigt 104

Finansiella risker

Specialfastigheter är genom sin verksamhet exponerat för olika slags finansiella risker via exempelvis fluktuationer i vårt resultat och kassaflöde till följd av förändringar i marknadsvärdering, finansiering, räntor, kredit- och motpartsrisk, valutor, kursförlust, elpriser och risker i redovisning, skatter och avgifter. Vår finanspolicy för hantering av finansiella risker har fastställts av styrelsen och bildar ett ramverk av riktlinjer och regler i form av riskmandat och limiter för finansverksamheten. Den övergripande målsättningen för vår finansfunktion är att tillhandahålla en kostnadseffektiv finansiering samt att minimera negativa effekter på bolagets resultat på grund av marknadsfluktuationer.

		Riskbedömning	
Risk	Hantering, kontrollmoment	Risknivå	Effektivitetsnivå
(11) **Avsaknad av finansiering**	För att säkerställa lånekapital eftersträvas krediter med lång löptid och en jämn förfallostruktur av befintliga lån. Huvuddelen av finansieringen sker på den svenska kapitalmarknaden. Vi arbetar aktivt med grön finansiering för ett hållbart fastighetsbestånd.	Medelhög	Mycket bra
(12) **Ränterisk**	Befintlig skuldportfölj inklusive derivat utvärderas kontinuerligt och vi eftersträvar en ränteprofil som anses lämplig med hänsyn till totalkostnad, kommersiella förutsättningar och gällande affärsplan.	Medelhög	Mycket bra
(13) **Kredit- och motpartsrisk**	Placeringar är endast tillåtna i värdepapper med hög kreditvärdighet. Motpartsrisken för derivat hanteras genom att vi har avtal om att netta tillgångar mot skulder med motparter som derivataffärer görs med. För att ytterligare reducera motpartsrisken kan vi ingå avtal som reglerar hanteringen av säkerheter ställda för nettomarknadsvärdet.	Låg	Mycket bra
(14) **Kursförlust på köpt bostadsobligation**	Vi tar upp ränteswappar som motsvarar kursen på bostadsobligationerna. Dessa ger samma resultateffekt åt andra hållet, vilket eliminerar kursvinst/-förlust. De bostadsobligationer som vi köper har hög kreditvärdighet och likviditet.	Medelhög	Mycket bra

Legala risker

Legala risker är bland annat sådana som rör vårt fastighetsägaransvar, exempelvis lagen om skydd mot olyckor, miljöbalken och plan- och bygglagen.

		Riskbedömning	
Risk	Hantering, kontrollmoment	Risknivå	Effektivitetsnivå
(15) **Brister i fastighetsägaransvaret**	Vi har utvecklat våra IT-stöd för driftplanering och för att säkerställa att alla lagstadgade kontroller och regler följs, samt att vi lever upp till fastighetsägaransvaret i övrigt. Behov av kompetensutveckling utvärderas löpande.	Hög	Bra

Känslighetsanalys

I ett riskanalysarbete är det viktigt att göra känslighetsanalyser utifrån olika scenarier för att se vad som är mest resultatpåverkande i de fall de inträffar. I vår känslighetsanalys kan vi konstatera att kalkylräntan och direktavkastningen i fastighetsvärderingen slår mest på vårt resultat.

		Resultatpåverkan på årsbasis, Mkr	
Variabel	Förändring	2021	2020
Hyresintäkter	+/– en procent	18,9	18,5
Fastighetsdrift och media exklusive el	+/– en procent	5,2	4,8
Underhållskostnader [1]	+/– en procent	3,8	4,2
Ränta	1%-enhet	39,7	38,8
Marknadsräntor, derivatinstrument [2]	1%-enhet	53,8	32,5
Kursförändring på köpt bostadsobligation [3]	1%-enhet	46,4	24,3
Kalkylränta [4]	+ 0,25%-enhet	–289	–280
Kalkylränta [4]	– 0,25%-enhet	298	289
Direktavkastning [4]	+ 0,25%-enhet	–1 330	–976
Direktavkastning [4]	– 0,25%-enhet	1 520	1 089

[1] Inkluderar aktiverat underhåll enligt IFRS
[2] Resultatpåverkan avser värdeförändring derivatinstrument
[3] Resultatpåverkan avser momental förändring på placerade bostadsobligationer per 2021-12-31 med en nominell volym på 1 500 Mkr
[4] Resultatpåverkan avser värdeförändring förvaltningsfastigheter

2022052001672

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 4
Erbjudandet 6
Omvärlden 12
Verksamheten 15
Hållbarhet 22
Fastigheterna 28
Förvaltningsberättelse 38
Förvaltningsberättelse 39
Finansförvaltning 40
Ett balanserat risktagande 41
TCFD 41
Bolagsstyrning 46
Finansiella rapporter och noter 56
Revisionsberättelse 89
Fördjupad hållbarhetsinformation 93
Övrigt 104

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Klimatrelaterade finansiella risker och möjligheter (TCFD)

Detta är Specialfastigheters första TCFD-rapport som beskriver hur företaget strategiskt arbetar med klimatrelaterade risker och möjligheter. Ambitionen är att fortsätta utveckla den i enlighet med TCFD:s rekommendationer.

Task Force on Climate Related Financial Disclosures (TCFD) har utvecklat ett ramverk som syftar till att vägleda organisationer i arbetet med att identifiera och rapportera finansiella risker och möjligheter som klimatförändringarna och övergången till ett samhälle med krav på lägre koldioxidutsläpp innebär. Det ska ge en beskrivning av bolagets styrning och strategi kring klimatfrågan och risker och möjligheter förknippade med den. Ambitionen med denna första rapport är att utifrån TCFD:s rekommendationer ge Specialfastigheters intressenter en bild av hur verksamheten kan komma att påverkas av klimatförändringarna och hur företaget hanterar denna påverkan. Rapporten utgår från fyra områden: styrning, strategi, riskhantering samt nyckeltal och mål. Nedan beskrivs arbetet inom dessa. Redovisningen innehåller hänvisningar till andra delar av årsredovisningen där kompletterande och i vissa fall mer utförlig information finns tillgänglig.

Styrning

Specialfastigheters styrelse har ett övergripande ansvar för styrningen av bolaget och fastställer årligen en affärsplan i vilken hållbarhet och klimat är integrerat. Företagets arbete med att minska verksamhetens klimatpåverkan och att anpassa den till klimatförändringarna är frågor som behandlas i styrelsen främst vid förankring av affärsplan och vid den årliga riskdiskussionen. Återrapporteringen till ägaren om hur arbetet fortlöper sker genom ägardialog, löpande dialog med ägarenheten och den kombinerade års- och hållbarhetsredovisningen.

Klimatrelaterade mål, såväl långsiktiga som kortsiktiga, ingår som en del i den övergripande affärsplanen och omsätts i mer verksamhetsnära mål och aktiviteter i de verksamhetsplaner som tas fram på avdelnings- och enhetsnivå. Ansvaret för det dagliga arbetet med klimatrelaterade frågor inklusive planering, styrning och uppföljning följer organisationsstrukturen, med dess delegering av ansvar och befogenheter. Målen följs upp av verksamheten, ledning och styrelse kvartalsvis.

Strategi

Specialfastigheter är en fastighetsägare som äger, utvecklar och förvaltar fastigheter långsiktigt. Det är därför viktigt att strategin beaktar områden som bedöms ha stor påverkan även på lång sikt. I bolagets affärsplan sammanfattas de omvärldsfaktorer och trender som bedöms ha störst påverkan på verksamheten de närmaste åren, samt strategiska vägval som ska beaktas för att möta nya förutsättningar. Klimatförändringarna är en helt central fråga för att kunna fortsätta arbetet med att utveckla och framtidssäkra företagets fastighetsbestånd. Specialfastigheter har därför satt vetenskapsbaserade klimatmål för hela värdekedjan, både på kort och lång sikt. Bolagets befintliga fastighetsbestånd kommer framöver analyseras för att kartlägga vilka risker och möjligheter klimatförändringarna kan innebära för fastigheterna och vilka kostnader som finns förknippade med dessa.

Specialfastigheter har anslutit sig till Fossilfritt Sveriges Färdplan för en fossilfri och konkurrenskraftig bygg- och anläggningssektor och står bakom Sveriges nationella klimatmål om klimatneutralitet till 2045. För att nå det målet behöver framför allt utsläpp kopplade till byggnation (både ny- och ombyggnation) adresseras med tydliga åtgärdsplaner.

I syfte att sätta relevanta och ambitiösa mål i linje med Parisavtalet har Specialfastigheter analyserat företagets utsläpp av växthusgaser enligt Green House Gas Protocol och en metodik som är utvecklad av Science Based Target initiative (SBTi). De vetenskapsbaserade klimatmål som Specialfastigheter har fastslagit är granskade och godkända av SBTi, vilket innebär att de är i linje med 1,5-gradersmålet.

Risker och möjligheter

Arbetet med att identifiera, analysera, hantera och följa upp risker är ett prioriterat område inom Specialfastigheter där klimatrelaterade risker och möjligheter ingår. Riskarbetet är en strukturerad process som tar avstamp i det årliga affärsplanearbetet. Riskinventeringen genomförs av ledningsgruppen med synpunkter från verksamhetens olika delar. Riskerna med störst strategisk tyngd lyfts sedan till revisionsutskott och vidare till styrelse för att därefter redovisas i årsredovisningen.

Enligt TCFD:s rekommendationer kan klimatrelaterade finansiella risker delas in i två huvudkategorier: omställningsrisker och fysiska risker. Med omställningsrisker menas de politiska, regulatoriska och tekniska risker som en övergång till ett samhälle med lägre koldioxidutsläpp kan innebära. De fysiska riskerna kan innebära direkt skada på tillgångar eller indirekt skada på verksamheten och de kan vara akuta eller systematiska. För mer information om Specialfastigheters process för riskhantering, se sidan 41.

Mål och mätetal

Specialfastigheters långsiktiga klimatmål innebär nettonollutsläpp i hela värdekedjan 2045.

Specialfastigheter har satt vetenskapsbaserade mål för direkta och indirekta utsläpp i scope 1 och 2 som innebär en absolut halvering av utsläppen mellan 2018 och 2030. För scope 3, där den största delen av företagets utsläpp uppstår, är målet att halvera utsläppen per byggd kvadratmeter BTA mellan 2018 och 2030.

Mer information om Specialfastigheters utsläppsmål och arbetet för att nå dem samt utfall finns på sidan 24 och i hållbarhetsnoterna 305-1 till 305-3 på sidan 99.

Implementering av TCFD

2022
- Fortsätta utveckla vårt klimatarbete inom TCFDs fyra områden
- Analysera de finansiella konsekvenserna
- Analysera fastigheterna utifrån klimatrisker
- Scenarioanalyser

2021
- GAP-analys gentemot TCFD
- Workshop klimatscenarier
- Utbildning klimatrelaterade risker och möjligheter

INNEHALL

Om Specialfastigheter 3
VD har ordet 4
Enljungaverket 6
Omvärlden 12
Verksamheten 15
[illegible] 20
Kundnöjdhet 28
Förvaltningsberättelse 33
[illegible] 47
[illegible] 55
[illegible] 57
[illegible] 71
Bolagsstyrning 46
Finansiella rapporter och noter 56
Revisionsberättelse 89
Fördjupad hållbarhetsinformation 93
Övrigt 104

KLIMATSCENARIER ÅR 2050

Då ingen kan säga exakt hur klimatutvecklingen kommer att se ut i framtiden beskriver forskarna hur klimatet kan förändras med hänsyn tagen till olika utsläppsscenarier. Ett klimatscenario beskriver en möjlig klimatutveckling baserad på antaganden om förändringar i atmosfären som beror på människans aktiviteter[1]. Ju långsammare vi agerar på klimatförändringarna desto större kommer behovet av åtgärder vara i slutändan och desto högre kommer kostnaden för dessa att bli.

Resonemanget kring påverkan och åtgärder i de båda scenariema nedan utgår från att Specialfastigheter fortsätter arbetet med att hantera och begränsa både företagets egen klimatpåverkan och klimatförändringarnas effekter på verksamheten. För att kunna fånga de möjligheter som följer av klimatförändringarna utvecklar Specialfastigheter ett fastighetsbestånd som erbjuder hög relevans för våra kunder och investerare genom att:

- satsa på digitalisering och innovation som leder till yt- och kostnadseffektiva lokaler,
- styra fastighetsutvecklingen till mer ombyggnation och mindre nybyggnation,
- förvalta resurser som redan tagits i anspråk och öka cirkulariteten,
- bygga och utveckla klimatresilienta/anpassade fastigheter som säkrar driftsäkra och ändamålsenliga lokaler,
- öka användning av energieffektiva tekniska system och av förnybar energi.

Scenario RCP 2,6 – det scenario som är mest i linje med Parisavtalet

Ett scenario där utsläppen kulminerar runt 2020, samhället ställer om och mängden växthusgaser halveras till 2050.

Genom omställningen har samhället:
- installerat ny förnybar energiteknik i stor skala
- utvecklat och investerat i lösningar som gynnar ett lågt energibehov
- genomfört kraftfulla åtgärder inom transport, resande och infrastruktur
- och världens länder har lyckats ta beslut över nationella gränser och teknikdiscipliner och infört gemensamma regleringar, skatter och avgifter för att skapa möjlighet för snabba utsläppsminskningar.

Trots detta:
- fortsätter den nationella temperaturhöjningen i Sverige att öka från dagens +1 °C till uppskattningsvis +1,5-3 °C
- blir det fler dagar av extremväder och översvämningar även om de fysiska klimateffekterna i Sverige förblir ungefär som idag
- ökar omställningsriskerna genom till exempel politiska beslut som höjda koldioxidskatter, vägtullar eller ökade priser på utsläppsrätter blir energipriser mer volatila till följd av osäkerheter i klimatet.

RISKER vid scenario 2,6

I scenario 2,6 räknar man med att de fysiska riskerna fram till 2050 kommer att vara begränsade, medan kostnader kopplade till omställningsrisker och proaktiv klimatomställning troligen kommer att uppkomma/öka. Samtidigt förändras kund- och investerarpreferenser och gör klimatresilienta fastigheter attraktiva att hyra och investera i.

- Ökade kostnader för exempelvis material och energi till följd av regleringar, skatter och avgifter.
- Ökade kostnader vid om- och nybyggnation på grund av nya regelverk.
- Minskad lönsamhet genom investeringar i ny teknik som inte lyckas möta framtida krav.
- Förändring av affärsmodeller genomförs inte tillräckligt snabbt vilket undergräver Specialfastigheters relevans.
- Större svängningar i klimatet ger oklara förutsättningar för dimensionering avseende tekniska installationer.
- Fysiska skador på fastigheterna pga extremväder ökar behovet av underhåll och reparationer.
- Begränsad tillgång av el och effekt i elnätet drivet av samhällets ökade elektrifiering.

MÖJLIGHETER vid scenario 2,6

- Ökade intäkter från egenproducerad förnybar energi.
- Högre efterfrågan från kunder på hållbara och klimatanpassade fastigheter.
- Ökat värde på fastighetsbeståndet till följd av klimatanpassningsåtgärder.
- Ökade intäkter på grund av ökad efterfrågan på skog.
- Lägre finansieringskostnader till följd av hög anpassningskapacitet.
- Långsiktig, stabil ägare genom staten med tydlig riktning för klimatarbetet.

Scenario RCP 8,5 – scenario med fortsatt höga utsläpp av koldioxid

Ett scenario där utsläppstrenden i det närmaste motsvarar dagens nivåer.

Scenariot leder till ett samhälle där:
- beteenden och krav från kunder och investerare förändras långsamt
- efterfrågan på klimateffektiva produkter är låg
- ohållbar konsumtion och ohållbara beteenden är förhärskande
- beroendet av fossila bränslen och energiintensiteten är fortsatt hög
- politiska klimatinitiativ och samarbeten, nationella såväl som internationella, misslyckas.

I detta scenario kommer:
- utsläppen att fortsätta öka i dagens takt fram till 2050
- den nationella temperaturhöjningen i Sverige öka till uppskattningsvis 2–4 °C
- antalet dagar med extremväder och översvämningar öka ytterligare
- havsnivåerna att stiga.

RISKER vid scenario 8,5

I scenario 8,5 kommer de fysiska riskerna att accelerera samtidigt som kostnader uppstår för att hantera akuta klimatrelaterade skador och händelser. Situationen blir mer reaktiv och händelsestyrd.

- Fysiska skador på fastigheter på grund av extremväder leder till allvarliga driftstörningar och periodvis nedstängning av byggnader.
- Fastighetsvärdet påverkas negativt genom minskad efterfrågan på fastigheter som inte anpassats.
- Begränsningar i tillgång av energi, el och effekt i elnätet drivet av samhällets ökade energibehov.
- Driften blir påverkad av snabba och extrema väderhändelser som gör att verksamheten måste agera akut.
- Större svängningar i klimatet ger oklara förutsättningar för dimensionering avseende tekniska installationer.
- Obsoleta fastigheter vid senfärdig/avsaknad av anpassning av tillgångar som är utsatta för extremväder.
- Bristande efterfrågan på hållbara fastigheter ger konkurrensfördel för aktörer med mindre ambitiös hållbarhetsagenda.

MÖJLIGHETER vid scenario 8,5

- Ökade intäkter från egenproducerad förnybar energi.
- Minskad exponering mot ökande priser på fossil energi.
- Minskad exponering mot materialbrist till följd av ökad användning av återbrukat material.
- Långsiktig, stabil ägare genom staten med tydlig riktning för klimatarbetet.

[1] Källa: https://www.smhi.se/klimat/framtidens-klimat/vagledning-klimatscenarier/varfor-finns-olika-klimatscenarier-1.80277
[2] Representative Concentration Pathway

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 4
Erbjudandet 6
Omvärlden 12
Verksamheten 15
Hållbarhet 22
Fastigheterna 28
Förvaltningsberättelse 38
Bolagsstyrning 46
Ordföranden har ordet 47
Bolagsstyrningsrapport 48
Styrelse 52
Ledning 54
Finansiella rapporter och noter 56
Revisionsberättelse 89
Fördjupad hållbarhetsinformation 93
Övrigt 104

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)



Bolagsstyrning

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
VD har ordet 4
Erbjudande 6
Omvärld 12
Verksamhet 15
Hållbart 1 29
Hållbart 2 36
Förvaltningsberättelse 38
Bolagsstyrning 46
Styrelse 52
Ledning 53
Finansiella rapporter och noter 56
Revisionsberättelse 89
Fördjupad hållbarhetsinformation 93
Övrigt 104

Ordförande har ordet



Ännu ett framgångsrikt verksamhetsår kan läggas bakom oss. Specialfastigheter är ett mycket välskött företag som levererar ett stabilt resultat år efter år med en vision om säkra fastigheter för ett tryggt Sverige.

Säkerhetsfrågorna – inom många olika områden – blir allt viktigare i samhället. Därför känns Specialfastigheters fokus på säkerhet helt rätt i tiden. Styrelsen får kontinuerligt information och rapporter om företagets säkerhetsarbete och kan konstatera att det finns stor kunskap och kompetens om säkerhet i hela organisationen.

Samhällets utmaningar med den grova kriminaliteten har stor påverkan på hela rättskedjan och därmed också på Specialfastigheter. Kriminalvårdens akuta platsbehov, Statens institutionsstyrelses ändrade verksamhetsförutsättningar och nya polishus innebär för Specialfastigheter en historiskt hög projektvolym som ska levereras i tid, med kvalitet och hållbarhet. Företaget har rustat för detta genom bland annat upphandlade ramavtal och typhuslösningar. Resurssättning och bemanning är viktiga frågor som styrelsen aktivt följer liksom beslut om finansieringen.

Trender i samhället accelererar och sker i snabbt tempo där digitalisering och ännu mer fokus på miljö och hållbarhet är några av de dominerande. Statliga bolag ska i sin bransch vara föredömen inom miljö- och klimatområdet. Fastighetsbranschen står för stora klimatutsläpp och en övervägande del av dessa uppstår i uppförandefasen av en byggnad. Specialfastigheter fokuserar särskilt på att reducera sin klimatpåverkan från byggnation, bland annat genom pilotprojekt för ökad cirkularitet. Beslut har under året fattats om nettonollutsläpp i hela Specialfastigheters verksamhet till 2045 och vetenskapsbaserade utsläppsmål har antagits. Den biologiska mångfalden hänger tätt samman med klimatförändringarna och Specialfastigheter, som är en stor mark- och skogsägare, har som ambition att värna och förbättra den. Hållbarhetsarbetet länkar samman Specialfastigheters olika delar och driver kvalitet och långsiktig värdeutveckling.

Bolagsstyrningen utgår från statens ägarpolicy och Svensk kod för bolagsstyrning. I syfte att utvärdera styrelsens arbete och utveckla arbetsformer och effektivitet görs en årlig styrelseutvärdering. Den visar på ett mycket väl fungerande styrelsearbete. Jag är stolt över det engagemang och den kompetensbredd som nuvarande styrelsesammansättning visar.

Eva Landén, styrelseordförande



2022052001674

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 4
Erbjudandet 6
Omvärlden 12
Verksamheten 15
Hållbarhet 22
Fastigheterna 28
Förvaltningsberättelse 38
Bolagsstyrning 46
Ordförande har ordet 47
Bolagsstyrningsrapport 48
Styrelse 52
Ledning 54
Finansiella rapporter och noter 56
Revisionsberättelse 89
Fördjupad hållbarhetsinformation 93
Övrigt 104

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Bolagsstyrningsrapport

Specialfastigheter Sverige AB (Specialfastigheter) är ett svenskt publikt aktiebolag som ägs till 100 procent av den svenska staten. Ägarens styrning av Specialfastigheter sker via bolagsstämman och styrelsen i enlighet med aktiebolagslagen, bolagsordningen (finns i sin helhet på Specialfastigheters hemsida) och Statens ägarpolicy och principer för bolag med statligt ägande (Ägarpolicyn) samt andra riktlinjer som regeringen beslutar (www.regeringen.se).

I enlighet med Ägarpolicyn följer Specialfastigheter Svensk kod för bolagsstyrning, Koden (www. bolagsstyrning.se), och Kodens princip "följa eller förklara". Specialfastigheter har följande avvikelser från Koden:

- Ägarens riktlinjer innebär att de kodregler som berör beredningen av beslut om nominering av styrelseledamöter och revisorer ersätts med en särskild process för de statligt ägda bolagen.
- Styrelseledamöters oberoende i förhållandet till staten som större ägare redovisas enbart i relevanta börsnoterade bolag.
- Enligt Koden kan vd ingå i styrelsen men får inte vara dess ordförande. Regeringen anser att det är viktigt att särskilja styrelsens och vds roller och därför ska inte vd vara ledamot i styrelsen.
- Specialfastigheter har ingen internrevisionsfunktion oberoende från ledningen enligt Koden 7.3. De behov av revision som styrelsen identifierar upphandlas av extern oberoende revisor.

Det främsta skälet för dessa avvikelser mot Koden är att Specialfastigheter endast har en ägare medan Koden huvudsakligen riktas mot noterade bolag med ett spritt ägande.

- I koden 1.1 finns reglering om hur publicering av information om aktieägares initiativrätt ska ske. Syftet med regeln är att ge aktieägarna möjlighet att i god tid förbereda sig inför årsstämman och få ärende upptaget i kallelsen till årsstämman. I statligt helägda bolag saknas skäl att tillämpa regeln och publiceringen av information om aktieägares initiativrätt sker därför inte.

Bolagsstämma

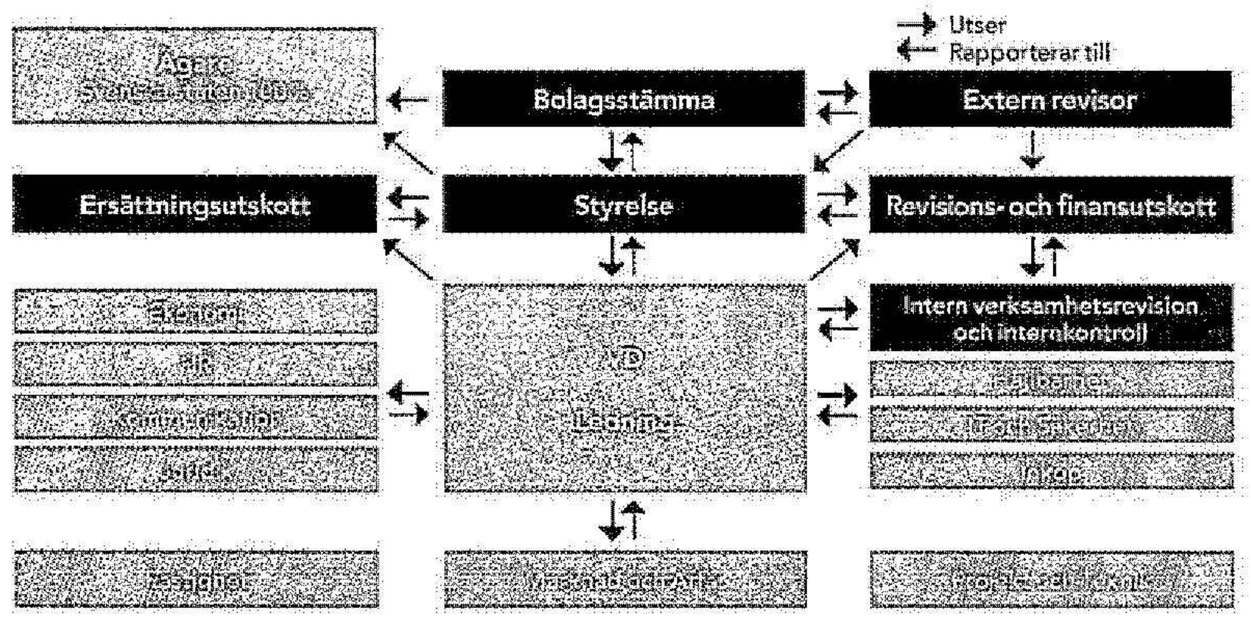
Specialfastigheters högsta beslutande organ är bolagsstämman. På årsstämman som hålls inom fyra månader från räkenskapsårets utgång, behandlas bolagets utveckling och beslut fattas i ett antal centrala ärenden som exempelvis val av styrelse och revisorer, fastställande av bolagets balans- och resultaträkningar, beslut om disposition av vinstmedel, fastställande av hållbarhetsredovisningen samt ansvarsfrihet för styrelseledamöter och vd. Styrelsen ansvarar för att kalla till bolagsstämma.

Årsstämman 2021 hölls den 20 april. Närvarande var vd, styrelseordförande, kansliråd Linda Lausson från Regeringskansliet, revisor samt ledningsgrupp och personal i Specialfastigheter. En extra bolagsstämma hölls den 6 oktober 2021 för val av ny styrelseledamot. Närvarande var vd, styrelseordförande, kansliråd Matilde Åbejon, revisor samt ledningsgrupp och personal i Specialfastigheter. Årsstämma 2022 kommer att hållas den 22 april.

Styrelsenomineringsprocess

För helägda statliga bolag ersätter följande principer Kodens regler, som berör beredningen av beslut om tillsättning av styrelseledamöter och revisorer:

Bolagsstyrning och rapportering



- Enhetliga och gemensamma principer tillämpas för en strukturerad styrelsenomineringsprocess. Syftet är att säkerställa en effektiv kompetensförsörjning till bolagens styrelser.
- Nomineringsprocessen koordineras av avdelningen för bolag med statligt ägande inom Näringsdepartementet.
- En arbetsgrupp analyserar kompetensbehov utifrån bolagets verksamhet, situation och framtida utmaningar samt respektive styrelses sammansättning. Därefter fastställs eventuella rekryteringsbehov och rekryteringsarbetet inleds.
- Urvalet av ledamöter görs utifrån en bred rekryteringsbas i syfte att ta tillvara kompetensen hos såväl kvinnor och män, som hos personer med olika bakgrund och erfarenheter.

En närmare beskrivning av nomineringsprocessen framgår av Ägarpolicyn. När processen avslutas ska gjorda nomineringar offentliggöras enligt Koden.

Styrelsens sammansättning

Ägarens utgångspunkt för varje nominering av en styrelseledamot ska vara kompetensbehovet i styrelsen utifrån det som är relevant för bolaget. Styrelseledamot ska fortlöpande tillägna sig den kunskap om bolaget som erfordras för uppdraget. Specialfastigheters styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst tio ledamöter valda av bolagsstämman. De anställdas organisationer har rätt att utse totalt två ordinarie ledamöter och två suppleanter. Styrelsens ledamöter väljs för ett år i sänder.

Specialfastigheters styrelse bestod under 2021 av sju ledamöter valda av bolagsstämman samt två ordinarie ledamöter och två suppleanter utsedda av arbetstagarorganisationerna. På årsstämman valdes Sanela Ovcina in som ordinarie styrelseledamot. Eva Landén omvaldes som styrelseordförande. På en extra bolagsstämma den 6 oktober valdes Peter Blomqvist in som ordinarie styrelseledamot för att ersätta Erik Tranæus som i juli begärt utträde ur styrelsen då han avslutat sin tjänst inom regeringskansliet.

INNEHALL

Om Specialfastigheter 3
Vd har ordet 4
Erbjudandet 6
Omvärlden 12
Verksamheten 15
Hållbarhet 25
Fastighetsportfölj 28
Förvaltningsberättelse 38
Bolagsstyrning 46
Styrelsens rapport 47
Revisionsberättelse 51
Ägarstruktur 52
Aktien 54
Finansiella rapporter och noter 56
Revisionsberättelse 89
Fördjupad hållbarhetsinformation 93
Övrigt 104

Styrelsens arbete

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

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

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

Under 2021 har styrelsen haft ett konstituerande möte och åtta ordinarie styrelsemöten.

Styrelseledamöternas närvaro under 2021 presenteras i tabellen till höger.

Arbetsordning för styrelsen fastställs årligen vid konstituerande styrelsesammanträdet som följer efter årsstämman. Den reglerar bland annat delegeringsordningen inom bolaget, styrelsens mötesordning, rapporteringsinstruktion samt arbetet i styrelsens utskott. Arbetet i styrelsen inriktas mot strategiska frågor som verksamhetsinriktning, marknad, finans och ekonomi, större investeringar, risker, personal och ledarskap, intern kontroll och effektivitet, samt hållbarhet.

Styrelsen har fastställt policyer och affärsplan inklusive budget. När bolaget står inför särskilt viktiga avgöranden ska styrelsen genom styrelseordföranden skriftligen samordna sin syn med företrädare för ägaren inför styrelsebeslut.

Revisions- och finansutskott

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

Utskottet ska protokollföra sina möten och protokollen ska delges styrelsen. Under 2021 har utskottet haft fem ordinarie möten.

Ersättningsutskott

Styrelsen har utsett ett ersättningsutskott där styrelseordförande och ytterligare minst två särskilt utsedda ledamöter av styrelsen ingår. Vd är närvarande och föredragande vid utskottets möten och bolagets HR-chef deltar normalt.

Ersättningsutskottets huvudsakliga uppgifter enligt beslutad arbetsordning är att bereda frågor om ersättningar, ersättningsprinciper och andra anställningsvillkor för vd och övriga medlemmar av bolagsledningen, följa och utvärdera tillämpningen av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare beslutade av årsstämman samt gällande successionsplanering, ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer på övergripande totalnivå i bolaget inför styrelsens behandling.

Utskottet följer upp och utvärderar tillämpningen av dessa riktlinjer. Mötena ska protokollföras och protokollen ska delges styrelsen.

Styrelsens sammansättning och mötesnärvaro under 2021

	Invald år	Styrelse- och utskottsarvode, Tkr	Styrelse-möte	Ersättnings-utskott	Revisions- och finansutskott
Eva Landén[1], ordf	2014	319	9/9	6/6	5/5
Peter Blomqvist[2]	2021		3/3	2/2	2/2
Carin Götblad[3]	2013	35	3/3	3/3	
Mikael Lundström	2013	143	9/9	6/6	
Pierre Olofsson	2019	143	9/9	5/6	
Sanela Ovcina[4]	2021	101	6/6		
Erik Tranaeus[5]	2018		4/5	3/6	2/2
Maj-Charlotte Wallin	2016	165	8/9		5/5
Åsa Wirén[6]	2018	175	9/9		5/5
Tomas Edström[7]	2013		4/9		
Erik Ydreborg[8]	2016		9/9		
Kajsa Marsk Rives[9]	2019		6/9		
Roger Törngren[10]	2011		8/9		

[1] Ordförande i styrelsen, ordförande i ersättningsutskottet
[2] Invald vid extra bolagsstämma 2021
[3] Utträde ur styrelsen vid bolagsstämma 2021
[4] Invald vid bolagsstämma 2021
[5] Eget uttråde ur styrelsen i juli 2021
[6] Ordförande i revisions- och finansutskottet
[7] Arbetstagarrepresentant
[8] Arbetstagarrepresentant
[9] Suppleant för arbetstagarrepresentant
[10] Suppleant för arbetstagarrepresentant
Utöver ovan angivna styrelsemöten har ett extra styrelsemöte ägt rum.

Utskottet har under 2021 haft sex ordinarie möten.

Ersättning till ledande befattningshavare

Löner och övriga förmåner till medarbetare i bolagsledande ställning ska vara konkurrenskraftiga och rimliga. Ersättningen ska inte vara löneledande. Detta säkerställs genom jämförelser med andra relevanta bolag. Lönerna ska präglas av måttfullhet, rimlighet och vara väl avvägda samt bidra till en god etik och företagskultur och spegla det ansvar som arbetet medför. I bolaget förekommer inte rörliga ersättningar eller någon form av incitamentsprogram. Vd har en premiebestämd pension. Pensionsvillkor för ledande befattningshavare följer ITP-plan, anställda efter 2013 har en premiebestämd pension.

För utbetalda löner och ersättningar, se not 7 Koncernen.

Bolaget har under 2021 följt av bolagsstämman beslutade riktlinjer för anställningsvillkor för ledande befattningshavare.

Styrelsen föreslår att bolaget fortsatt följer dessa riktlinjer under 2022.

Styrelsens ersättning

Information om ersättning till styrelseledamöterna som beslutades på bolagsstämman 2021 finns i årsredovisningen, not 7 Koncernen.

Styrelsens utvärdering av eget arbete

Styrelsens arbete blir årligen föremål för utvärdering. 2021 års arbete utvärderas genom en webbaserad enkät. I utvärderingen görs även en mätning av hur den interna kontrollen upplevs fungera i bolaget. Resultatet av utvärderingen sammanställs och diskuteras och återrapporteras till utskott, styrelse och ägare.

Verkställande direktören

Vd ska se till att styrelsen får rapport om utvecklingen av Specialfastigheters verksamhet gällande exempelvis utvecklingen av bolagets resultat, ställning och likviditet, information om de större projektens status, effektiviteten i den interna kontrollen samt viktiga händelser. Rapporteringen ska vara av sådan beskaffenhet att styrelsen kan göra en välgrundad bedömning. Vd är inte ledamot i styrelsen. Vd bereder bolagets

2022052001675

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 4
Erbjudandet 6
Omvärlden 12
Verksamheten 15
Hållbarhet 22
Fastigheterna 28
Förvaltningsberättelse 38
Bolagsstyrning 46
Ordförande har ordet 47
Bolagsstyrningsrapport 48
Styrelse 52
Ledning 54
Finansiella rapporter och noter 56
Revisionsberättelse 89
Fördjupad hållbarhetsinformation 93
Övrigt 104

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

övergripande strategi och verksamhetsmål för beslut i styrelsen.

Revisorer

Val av revisorer beslutas av ägaren på årsstämman. Styrelsen lämnar förslag på revisorsval till stämman baserat på en rekommendation från styrelsens revisions- och finansutskott.

Förslag till tillsättning av revisorer tas fram i enlighet med reglerna i EU:s revisorsförordning och offentliggörs enligt Kodens riktlinjer.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB omvaldes till revisor vid årsstämman 2021 med huvudansvarig revisor Helena Ehrenborg. Valet skedde för en period om ett år. Presentation av revisor, se sid 53.

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

För information om revisorernas ersättning, se not 5 Koncernen.

Beskrivning av intern kontroll och riskhantering avseende den finansiella rapporteringen

Denna beskrivning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Koden och är därmed avgränsad till hur den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen är organiserad. Styrelsens redogörelse för den interna styrningen och kontrollen baseras på ramverket COSO (The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission). Ramverkets principer ska ge ett stöd åt verksamheten att uppnå finansiella mål genom att på ett strukturerat sätt följa upp bolagets riskexponering.

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

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

Kontrollmiljön

Grunden för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen är den kontrollmiljö som utgörs av kultur, organisation, beslutsvägar, befogenheter och ansvar, som dokumenteras och kommuniceras i styrande dokument såsom bolagspolicyer, riktlinjer och instruktioner.

Specialfastigheters arbete med intern kontroll syftar till att identifiera, värdera och minimera risker i verksamheten.

Inom Specialfastigheter finns tydliga processer för uppföljning av intern kontroll där roller och ansvar definieras, nyckelkontroller och rapportering tydliggörs.

Under året har revisions- och finansutskottet följt upp och övervakat den finansiella rapporteringen och effektiviteten i bolagets interna kontroll och riskhantering.

Ledningssystemet är en viktig del i kontrollmiljön och syftar till att arbetet utgår ifrån uppdrag och affärsmodell.

Systemet styr arbetssätt genom tydliga processer och styrande dokument som är länkade till respektive process. Specialfastigheters ledningssystem är certifierat för informationssäkerhet enligt ISO/IEC 27001:2013. En periodisk revision av certifieringen genomfördes i maj. Företaget är också certifierat inom miljö enligt ISO 14001 och en certifieringsrevision genomfördes under året.

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

Riskbedömning

Bedömning av risker för felaktigheter i den finansiella rapporteringen görs av styrelsen, ledningen och av de externa revisorerna. I riskanalysen gäller det att identifiera processer där risk för väsentliga fel i den finansiella rapporteringen är som störst. Specialfastigheters risker finns beskrivna på sid 41. Riskanalysverktyget hjälper till att på ett systematiskt sätt kontinuerligt identifiera, analysera, värdera och följa upp risker på alla nivåer. Riskanalyserna granskas och analyseras och ledningen bedömer riskerna utifrån bolagsperspektiv.

Kontrollaktiviteter

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

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

Information och kommunikation

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

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

Uppföljning och förbättring

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

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

Bolagets externa revisorer rapporterar sina iakttagelser från granskningar och sin bedömning av den interna kontrollen till revisions- och finansutskott, samt till styrelsen vid ordinarie höstmöte och slutrevision. Därutöver vid behov. Detta sker både med och utan ledningens närvaro.

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 3
Vd har ordet 4
Årsbudskap i 6
Omvärlden 12
Verksamheter 15
[illegible] 20
[illegible] 28
Förvaltningsberättelse 38
Bolagsstyrning 46
[illegible] 52
[illegible] 78
[illegible] 82
[illegible] 84
Finansiella rapporter och noter 86
Revisionsberättelse 89
Fördjupad hållbarhetsinformation 93
Övrigt 104

Läs mer på specialfastigheter.se/ars-och-hallbarhetsredovisning-2021

Uppföljning av avslutade investeringsprojekt presenteras löpande för styrelsen under året. Bolagets externa revisorer rapporterar löpande till ledningen resultatet av de granskningar som genomförts, de åtgärder som ska vidtas och statusen avseende dessa. Vid behov anlitar Specialfastigheter externa konsulter för att genomlysa och följa upp områden i syfte att upptäcka möjligheter till förbättringar, eventuella felaktigheter och/eller oegentligheter. Resultatet av de granskningar, uppföljningar och riskanalyser som genomförs rapporteras till vd och ledningen.

Internrevision

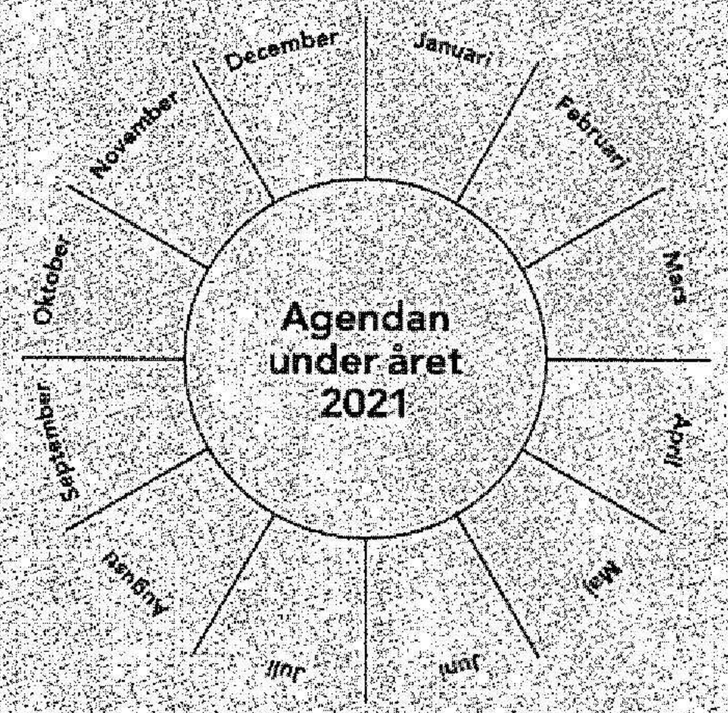
Specialfastigheter har ingen internrevisionsfunktion oberoende från ledningen enligt Koden 7.3. Beslutet om internrevision omprövas årligen av styrelsen. Styrelsen bedömer att den uppföljning som redovisas av vd, interncontroller och interna revisioner i ledningssystemet i kombination med de externa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

Styrelsen har under 2021 bland annat behandlat:

December
- Beslut om Affärsplan 2022–2026 med budget 2022
- Preliminär kapitalstruktur och utdelning 2022
- Förslag till val av externa revisorer
- Beslut om investeringar och hyresavtal
- Genomgång av risker och riskhantering
- Utvärdering styrelse, vd och intern kontroll
- Beslut om behov av oberoende internrevision
- Kvalitets- och säkerhetsfrågor

Februari
- Revisorernas rapportering av intern kontroll och årsbokslut
- Beslut om bokslutsrapport för 2020 inkl. utdelningsförslag
- Beslut att avstå koncernbidrag och aktieägartillskott
- Beslut om investeringar och hyresavtal
- Internkontrollplan 2021
- Uppföljning av investeringsprojekt
- Beslut om långsiktigt klimatmål

Oktober
- Revisorernas rapport om intern kontroll och förvaltning
- Fastställande av delårsbokslut och -rapport
- Beslut om investeringar och hyresavtal
- Fastställande av policy
- Värdering av fastighetsportföljen
- Inval av styrelseledamot i styrelsens utskott
- Beslut om förtida frånträde hyresavtal



September
- Kallelse till extra bolagsstämma
- Uppföljning av affärsplan 2021–2025
- Rapportering av personalfrågor
- Uppföljning av internkontrollplan 2021
- Beslut om investeringar
- Strategidiskussion

Juli
- Fastställande av delårsbokslut och -rapport
- Beslut om investeringar

Juni
- Beslut om investeringar
- Fastställande av årsplan för utskotts- och styrelsemöten 2021
- Fusionering av dotterbolag
- Beslut om försäljning av flera fastigheter

Mars
- Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning
- Beslut om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare
- Beslut om kallelse till årsstämma 2021 avseende verksamhetsåret 2020
- Beslut om års- och hållbarhetsredovisning 2020
- Beredning av arbetsordningar för styrelse med utskott samt vd-instruktion
- Beredning av företagsövergripande policyer, ansvarskod och uppförandekod
- Beslut om investeringar
- Slutredovisning 150 Mkr-projekt för energieffektiviserande åtgärder

April
- Fastställande av delårsbokslut och -rapport
- Uppföljning av investeringsprojekt
- Beslut om investeringar
- Konstituerande av styrelsen och fastställande av styrelsens arbetsordning inkl. vd-instruktion och ekonomisk rapportering, arbetsordning för ersättningsutskott, arbetsordning för revisions- och finansutskott samt godkännande av delegeringsordning
- Fastställande av företagsövergripande policyer, ansvarskod samt uppförandekod
- Beslut om digital årsstämma

2022052001676

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 4
Erbjudandet 6
Omvärlden 12
Verksamheten 15
Hållbarhet 22
Fastigheterna 28
Förvaltningsberättelse 38
Bolagsstyrning 46
Ordföranden har ordet 47
Bolagsstyrningsrapport 48
Styrelse 52
Ledning 54
Finansiella rapporter och noter 56
Revisionsberättelse 89
Fördjupad hållbarhetsinformation 93
Övrigt 104

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Styrelse



Eva Landén
Styrelseordförande
Vd i Corem Property Group AB
Invald 2014

Övriga styrelseuppdrag
Inga

Tidigare yrkeserfarenhet
Auktoriserad revisor PwC, CFO Bonnier Cityfastigheter, CFO Corem Property Group AB

Utbildning
Civilekonom, Uppsala universitet

Födelseår
1965



Peter Blomqvist
Kansliråd vid Närings-departementet, Avdelningen för bolag med statligt ägande
Invald 2021

Övriga styrelseuppdrag
Orio AB och Lernia AB

Tidigare yrkeserfarenhet
Vd SunCarbon AB, vd Svenska Kraftnät Gasturbiner AB, vice vd Domsjö Fabriker, vd Processum Bio-refinery Initiative AB, vd Mediacord AB, partner DCM AB, vd och partner Anderblom & Söner

Utbildning
Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm

Födelseår
1962



Mikael Lundström
Vd, Svefa AB
Invald 2013

Övriga styrelseuppdrag
Ordförande Värderingsdata AB

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

Utbildning
Civilingenjör, KTH

Födelseår
1961



Pierre Olofsson
Grundare och partner på Spira företagsutveckling
Invald 2019

Övriga styrelseuppdrag
Inga

Tidigare yrkeserfarenhet
Skanskas koncernledning, med ansvar för de nordiska byggenhe-terna, vd för Skanska Sverige AB

Utbildning
Civilingenjör, LTH

Födelseår
1966



Sanela Ovcina
Regionchef, Migrationsverket Region Väst
Invald 2021

Övriga styrelseuppdrag
Inga

Tidigare yrkeserfarenhet
Regionchef kriminalvården, Region Väst, kriminalvårdschef Anstalten Tidaholm, kriminalvårdschef Verk-samhetsområde Borås, kriminal-vårdsinspektör Anstalten Tidaholm

Utbildning
Jurist

Födelseår
1969



Maj-Charlotte Wallin
Egen verksamhet
Invald 2016

Övriga styrelseuppdrag
Ledamot i Fjärde AP-fonden

Tidigare yrkeserfarenhet
Vd AFA Försäkring, Vice vd Alecta pensionsförsäkring, vd Jones Lang LaSalle AMS AB, vd Nord-banken Fastigheter AB, adm. chef Bredenberg & Co AB, controller Nordbanken Finans AB

Utbildning
Civilekonom, HHS

Födelseår
1953

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 4
Så bjuder vi in 6
Omvärld 12
Verksamheten 15
[illegible] 27
[illegible] 29
Förvaltningsberättelse 30
Bolagsstyrning 46
[illegible] 47
[illegible] 50
[illegible] 52
[illegible] 54
Finansiella rapporter och noter 56
Revisionsberättelse 99
Fördjupad hållbarhetsinformation 93
Övrigt 104

Läs vår hållbarhetsrapport 2021

Arbetstagarrepresentant



Åsa Wirén
CFO Scandic Hotels Group
Invald 2018

Övriga styrelseuppdrag
Ledamot i Aspia AB

Tidigare yrkeserfarenhet
CFO Bonnier Group, CFO/ekonomi- och finansdirektör SkiStar AB, partner och auktoriserad revisor KPMG

Utbildning
Civilekonom, Uppsala universitet

Födelseår
1968

Arbetstagarrepresentant



Tomas Edström
Arbetstagarrepresentant
Utsedd 2013

Övriga styrelseuppdrag
Manomet Rock AB

Tidigare yrkeserfarenhet
Driftchef AB Tierpsbyggen, förvaltare Sundsvalls kommun

Utbildning
Maskiningenjör

Födelseår
1964

Arbetstagarrepresentant



Erik Ydreborg
Arbetstagarrepresentant
Utsedd 2016

Övriga styrelseuppdrag
Inga

Tidigare yrkeserfarenhet
Industrigolvläggare, fastighetstekniker, driftstekniker

Utbildning
Gymnasieingenjör 4-årig Elkraft, Diplomerad fastighetsförvaltare

Födelseår
1967

Arbetstagarrepresentant



Kajsa Marsk Rives
Suppleant för arbetstagarrepresentant
Utsedd 2019

Övriga styrelseuppdrag
Ordförande i En Utsträckt Hand – Täby och Danderyd

Tidigare yrkeserfarenhet
Hållbarhetskonsult Goodpoint, handläggare Sida, Program Officer UNDP, Assistant Program Officer UNHCHR, Executive Assistant to the Chairperson, PRI (Penal Reform International).

Utbildning
Jur kand, Uppsala Universitet

Födelseår
1974

Arbetstagarrepresentant



Roger Törngren
Suppleant för arbetstagarrepresentant
Utsedd 2011

Övriga styrelseuppdrag
Inga

Tidigare yrkeserfarenhet
Förvaltningsingenjör Specialfastigheter, driftstekniker Vasakronan, projektprogrammerare styr och regler TASAB

Utbildning
Styr och regler/driftteknik/Kvalificerad fastighetsförvaltning

Födelseår
1965

Revisor



Helena Ehrenborg
Huvudansvarig revisor, Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB

Övriga väsentliga revisionsuppdrag
Akademiska Hus AB, Jernhusen AB, Nordr Sverige AB, Bonnier Fastigheter AB

Födelseår
1965

2022052001677

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 4
Erbjudandet 6
Omvärlden 12
Verksamheten 15
Hållbarhet 22
Fastigheterna 28
Förvaltningsberättelse 38
Bolagsstyrning 46
Ordförande har ordet 47
Bolagsstyrningsrapport 48
Styrelse 52
Ledning 54
Finansiella rapporter och noter 56
Revisionsberättelse 89
Fördjupad hållbarhetsinformation 93
Övrigt 104

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Ledning



Åsa Hedenberg
Vd och tf affärschef

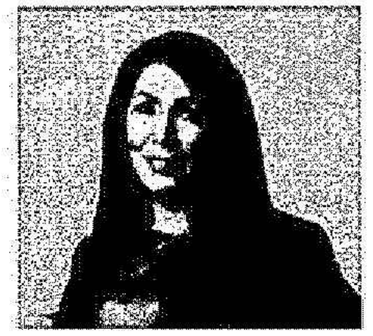
Tidigare yrkeserfarenhet
Vd Huge Fastigheter AB, Vd Uppsalahem AB, marknadsområdeschef AP Fastigheter, chef utvecklingsfastigheter SEB Asset Management, fastighetschef Hantverks- och Industribyggen, fastighetschef Skanska Fastigheter AB

Styrelseuppdrag
Ledamot Bonava AB, Envac AB

Utbildning
Civilingenjör, Lantmäteri KTH

Födelseår
1961

Anställd sedan
2014



Masoomeh Antonsson
CIO

Tidigare yrkeserfarenhet
Konsult Ibitec, konsult Invid, konsult Qurius

Utbildning
Systemvetare, Örebro universitet

Födelseår
1975

Anställd sedan
2008



Christina Burlin
HR-chef

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

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

Födelseår
1962

Anställd sedan
2012



Josef Guttenkunst
Chef Projekt och Teknik

Tidigare yrkeserfarenhet
Projektchef AB Familjebostäder, vd Ångabyggen AB, projektchef Fortum Värme AB, Vice President Fortum Service AB, General Manager Fortum Service Öst AB

Styrelseuppdrag
Slumra AB

Utbildning
University Diploma, inriktning företagsekonomi, Högskolan i Gävle

Födelseår
1965

Anställd sedan
2020

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 4
Strategi och mål 6
Omvärldsfaktorer 12
Verksamhetsåret 15
Hållbarhet 22
Intressenter och väsentlighetsanalys 26
Förvaltningsberättelse 38
Bolagsstyrning 46
Styrelse, revisorer och ledning 48
Ersättningsrapport 58
Styrelsens rapport över intern kontroll 60
Ledning 62
Finansiella rapporter och noter 66
Revisionsberättelse 89
Fördjupad hållbarhetsinformation 93
Övrigt 104

Ladda ner årsredovisningen PDF



Hanna Janson
Kommunikationschef

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

Utbildning
Civilekonom, HHS

Födelseår
1975

Anställd sedan
2015



Henrik Nyström
Inköpschef

Tidigare yrkeserfarenhet
Inköpschef Partnertech AB, strategiskt inköp Ericsson, strategiskt inköp SAAB Aircraft

Utbildning
Gymnasieekonom

Födelseår
1963

Anställd sedan
2007



Claes Rasmuson
CFO

Tidigare yrkeserfarenhet
Chef Strategi och affärsutveckling LKAB, tf. CFO LKAB, chef Strategisk controlling LKAB, verksam inom investment banking hos bland andra HSBC, S&P och Swedbank

Utbildning
Civilingenjör, LTU

Födelseår
1968

Anställd sedan
2020



Michaela Sköld
Fastighetschef

Tidigare yrkeserfarenhet
Förvaltningsstödschef Fortifikationsverket, fastighetsförvaltare Swedavia AB, fastighetsförvaltare Akademiska Hus AB, trainee Uppsalahem AB

Utbildning
Civilingenjör, Lantmäteri KTH

Födelseår
1980

Anställd sedan
2019

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 4
Erbjudandet 6
Omvärlden 12
Verksamheten 15
Hållbarhet 22
Fastigheterna 28
Förvaltningsberättelse 38
Bolagsstyrning 46
Finansiella rapporter och noter 56
- Koncernen: Flerårsöversikt 57
- Koncernen: Finansiella rapporter 58
- Koncernen: Kassaflödesanalys 62
- Koncernen: Noter 63
- Moderbolaget: Finansiella rapporter 81
- Moderbolaget: Kassaflödesanalys 82
- Moderbolaget: Noter 83
- Styrelsens intygande 88

Revisionsberättelse 89
Fördjupad hållbarhetsinformation 93
Övrigt 104

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)



Finansiella rapporter och noter

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
VD har ordet 4
Erbjudandet 6
Omvärlden 12
Verksamheten 15
Hållbarhet 27
Styrning 36
Förvaltningsberättelse 50
Bolagsstyrning 46
Finansiella rapporter och noter 56
Revisionsberättelse 89
Fördjupad hållbarhetsinformation 93
Övrigt 104

KONCERNEN FLERÅRSÖVERSIKT

Koncernens ekonomiska utveckling i sammandrag. För definitioner av nyckeltal, se sid 108.

Fastighetsrelaterade	2021	2020	2019	2018	2017
Intäkter från fastighetsförvaltning, Mkr	2 464	2 393	2 261	2 138	2 028
Förvaltningsresultat, Mkr	1 592	1 541	1 440	1 410	1 367
Uthyrningsgrad, %	97,6	98,5	98,5	99,0	99,0
Investeringar, inklusive fastighetsförvärv, Mkr	1 996	1 044	1 029	882	1 398
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	33 761	29 618	29 037	27 288	25 002
Lokalarea, kvm/1 000	1 099	1 093	1 090	1 094	1 079
Direktavkastning, %	5,7	5,9	5,8	6,0	6,2
Balansomslutning, Mkr	36 157	31 454	30 414	28 558	26 842
Eget kapital, Mkr	14 804	12 409	12 091	10 929	9 066
Förvaltningsrelaterade					
Hyresintäkter, kr/kvm	1 976	1 953	1 882	1 793	1 700
Fastighetsdrift, kr/kvm[1]	344	335	349	315	300
Underhållskostnader, kr/kvm	342	382	284	268	266
Driftöverskott, kr/kvm	1 627	1 588	1 495	1 443	1 377
Administrationskostnader, kr/kvm	52	51	51	49	50
Finansiellt relaterade					
Resultat före skatt, Mkr	3 771	1 138	2 170	2 825	2 165
Årets resultat, Mkr	2 999	888	1 717	2 423	1 719
Kassaflöde före investeringar, Mkr	1 802	1 406	1 039	1 278	1 310
Överskottsgrad, %	72,7	72,5	72,1	73,6	73,7
Räntetäckningsgrad kassaflödesbaserad, ggr[2]	11,6	7,9	11,0	13,0	11,1
Avkastning på eget kapital, %	22,0	7,3	14,9	24,2	20,3
Justerad avkastning på eget kapital, %	9,3	9,9	9,9	13,0	12,8
Avkastning på totalt kapital, %[2]	11,6	4,4	6,4	10,8	9,3
Belåningsgrad, %	42,2	45,5	45,9	45,7	53,3
Soliditet, %	40,9	39,5	39,2	38,3	33,8
Utdelning, Mkr	634[3]	604	570	555	560

[1] Varav aktiverat i balansräkningen för 2017 195 kr/kvm, 2018 185 kr/kvm, 2019 204 kr/kvm, för 2020 299 kr/kvm och för 2021 297 kr/kvm.
[2] Dessa nyckeltal är omräknade utifrån en ny princip 2018 som gäller värdeförändring av valutaderivat.
[3] Föreslagen utdelning beslutas på årsstämman i april 2022.

2022052001679

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 4
Erbjudandet 6
Omvärlden 12
Verksamheten 15
Hållbarhet 22
Fastigheterna 28
Förvaltningsberättelse 38
Bolagsstyrning 46
Finansiella rapporter och noter 56
Koncernen: Flerårsöversikt 57
Koncernen: Finansiella rapporter 58
Koncernen: Kassaflödesanalys 62
Koncernen: Noter 63
Moderbolaget: Finansiella rapporter 81
Moderbolaget: Kassaflödesanalys 82
Moderbolaget: Noter 83
Styrelsens intygande 88
Revisionsberättelse 89
Fördjupad hållbarhetsinformation 93
Övrigt 104

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

KONCERNEN RESULTATRÄKNING, MKR

	Not	Helår 2021	Helår 2020
Hyresintäkter	2	2 174	2 132
Övriga intäkter		290	261
Intäkter från fastighetsförvaltning		**2 464**	**2 393**
Driftkostnader	3	–539	–520
Underhåll		–86	–91
Fastighetsskatt		–49	–48
Driftöverskott		**1 790**	**1 734**
Central administration	4, 5	–58	–56
Finansnetto	6	–140	–137
Förvaltningsresultat		**1 592**	**1 541**
Resultat fastighetsförsäljningar realiserade	7	–	0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter orealiserade	8	2 147	–459
Värdeförändring finansiella instrument orealiserade	9	32	–56
Resultat före skatt	6	**3 771**	**1 138**
Skatt	10	–772	–250
Årets resultat		**2 999**	**888**
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare		2 999	888

KONCERNEN RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT, MKR

	Helår 2021	Helår 2020
Årets resultat	2 999	888
Summa totalresultat för året	**2 999**	**888**
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 999	888

Kommentarer resultaträkning

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

Intäkter från fastighetsförvaltning 2 464 (2 393) Mkr
Hyresintäkterna ökade till 2 174 (2 132) Mkr till följd av nya hyresavtal i samband med färdigställda projekt hos främst SiS på bland annat Folåsa, Stigby, Ljungaskog, Ljungbacken och Hässleholm. För Kriminalvården har färdigställandet av typhuset på Skenäs samt tillfälliga byggnader på Asptuna, Tillberga, Rödjan, Svartsjö och Tygelsjö bidragit till ökade intäkter. Övriga intäkter ökade till 290 (261) Mkr, vilket i huvudsak beror på ett förtida inlöst avtal med SiS för ungdomshemmet Lövsta.

Fastighetskostnader 674 (659) Mkr
Fastighetskostnaderna ökade med 16 (29) Mkr, varav 9 Mkr är kostnader för snö- och halkbekämpningen. En utökning av organisationen för att klara av den ökade affärsvolymen har medfört högre kostnader.

Driftöverskott 1 790 (1 734) Mkr
Driftöverskottet är i nivå med föregående år till följd av att intäkterna har ökat mer än fastighetskostnaderna. Överskottsgraden är något högre 72,7 % (72,5 %), vilket främst beror på nytecknade avtal samt färre kundanpassningar.

Finansiella intäkter och kostnader –140 (–137) Mkr
Värdet på placeringar i bostadsobligationer har sjunkit jämfört med föregående år, vilket har ökat de finansiella kostnaderna. Merparten av kostnadsökningen vägs upp av lägre räntekostnader för upplåningen.

Förvaltningsresultat 1 592 (1 541) Mkr
Förvaltningsresultatet ökade med drygt 3 procent som en följd av ett något högre driftöverskott.

Värdeförändringar 2 179 (–403) Mkr
Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 2 147 (–459) Mkr och för finansiella instrument till 32 (56) Mkr. Derivatens värdeförändring är en följd av förändrade elpriser och förändrade räntenivåer. Sänkta avkastningskrav och högre framtida hyresintäkter till följd av indexjustering mot KPI, bidrar positivt till den orealiserade värdeförändringen på förvaltningsfastigheter.

Skatt –772 (–250) Mkr
Posten skatt består av aktuell skatt –146 (–161) Mkr och uppskjuten skatt –626 (–89) Mkr. Uppskjuten skatt har ökat till följd av högre orealiserad värdeförändring.

Resultat efter skatt 2 999 (888) Mkr
Årets resultat, som är högre än föregående år, beror främst på högre orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheterna.

INNEHALL

Om Specialfastigheter 3
Vd har ordet 4
Erbjudande 6
Omvärlden 12
Verksamheten 15
[illegible] 27
[illegible] 35
Förvaltningsberättelse 38
Bolagsstyrning 46
Finansiella rapporter och noter 56
[illegible] 57
[illegible] 58
Koncernens kassaflödesanalys 60
[illegible] 61
[illegible] 62
Moderbolagets kassaflödesanalys 63
Noter 64
[illegible] 89
Revisionsberättelse 99
Fördjupad hållbarhetsinformation 93
Övrigt 104

[illegible]

KONCERNEN BALANSRÄKNING, MKR

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	9	33 761	29 618
Nyttjanderätter	11	27	28
Övriga materiella anläggningstillgångar	12	5	3
Derivat	13, 20	56	40
Övriga finansiella placeringar	13	1 344	881
Övriga långfristiga fordringar	14	30	3
Summa anläggningstillgångar		**35 223**	**30 573**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		132	433
Derivat	13	38	27
Övriga finansiella placeringar	13	202	303
Övriga fordringar	14	283	93
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	22	23
Likvida medel	16	257	2
Summa omsättningstillgångar		**934**	**881**
Summa tillgångar		**36 157**	**31 454**

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		200	200
Övrigt tillskjutet kapital		616	616
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		13 988	11 593
Summa eget kapital		**14 804**	**12 409**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Räntebärande skuld nyttjanderätter	11	27	28
Övriga långfristiga räntebärande skulder	17, 20	10 490	10 282
Derivat		61	107
Uppskjutna skatteskulder	10	4 263	3 637
Summa långfristiga skulder		**14 841**	**14 054**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	17, 20	5 285	4 000
Leverantörsskulder		435	193
Skatteskuld	10	4	12
Derivat		2	1
Övriga skulder	18	131	136
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	655	649
Summa kortfristiga skulder		**6 512**	**4 991**
Summa skulder		**21 353**	**19 045**
Summa eget kapital och skulder		**36 157**	**31 454**

2022052001680

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 4
Erbjudandet 6
Omvärlden 12
Verksamheten 15
Hållbarhet 22
Fastigheterna 28
Förvaltningsberättelse 38
Bolagsstyrning 46
Finansiella rapporter och noter 56
Koncernen: Flerårsöversikt 57
Koncernen: Finansiella rapporter 58
Koncernen: Kassaflödesanalys 62
Koncernen: Noter 63
Moderbolaget: Finansiella rapporter 81
Moderbolaget: Kassaflödesanalys 82
Moderbolaget: Noter 83
Styrelsens intygande 88
Revisionsberättelse 89
Fördjupad hållbarhetsinformation 93
Övrigt 104

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Kommentarer balansräkning

Utgående balans per 2020-12-31 redovisas inom parentes.

Investeringar 1 688 (1 041) Mkr
Koncernens investeringar i fastighetsprojekt uppgick till 1 688 Mkr, vilket är 647 Mkr mer än föregående år.

Förvärv 308 (3) Mkr
Ett markområde med byggrätt på cirka 16 000 kvm inom fastigheten Konstnären 2 i Solna förvärvades i bolagsform i andra kvartalet.

Avyttringar – (4) Mkr
Inga avyttringar har skett under året.

Förvaltningsfastigheternas verkliga värde 33 761 (29 618) Mkr
Vid årets utgång uppgick bedömt värde till 33 761 Mkr, vilket är en ökning med 4 143 Mkr jämfört med årsskiftet. Främsta förklaringarna till ökningen är investeringar i pågående projekt och sänkta avkastningskrav. Orealiserade värdeförändringar uppgår till 2 147 Mkr och förklaras främst av sänkta avkastningskrav samt högre hyresintäkter till följd av indexjustering mot KPI.

Efterfrågan för vår typ av fastigheter med långa hyresavtal och säker motpart bedöms fortsatt mycket god och har föranlett sänkningar av avkastningskraven under räkenskapsåret. I fjärde kvartalet har direktavkastningskravet sänkts 0,25 procentenheter på fastigheter med återstående avtalstid över sju år. Sänkning har även skett på några fastigheter med kortare återstående avtalstid än sju år till följd av fastigheternas geografiska läge. Även kalkylräntan för kassaflöden under avtalstiden har sänkts med 0,25 procentenheter. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för fastighetsportföljen uppgår till 4,50 procent, vilket är en sänkning med 0,70 procentenheter jämfört med föregående år.

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 kontraktsperioden huvudsakligen mellan 4,25 (4,75) och 4,50 (5,00) procent. Direktavkastningskravet ligger huvudsakligen mellan 3,95 (4,50) och 8,75 (9,10) procent beroende på fastigheternas geografiska läge.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	2021	2020
Verkligt värde vid årets början	29 618	29 037
+ Investeringar inkl. aktiverade ränteutgifter	1 688	1 041
+ Förvärv	308	3
- Försäljningar	–	-4
+ Orealiserad värdeförändring	2 147	–459
Utgående balans marknadsvärde 31 december	33 761	29 618
Orealiserade värdeförändringar	2 147	–459
varav förändrad kalkylränta, direktavkastning och bedömd marknadshyra	3 048	384
varav övrig förändring driftnetto	–901	–843

Övriga finansiella placeringar 1 344 (881) Mkr
Övriga finansiella placeringar, 1 344 Mkr, består av bostadsobligationer om 1 304 (824) Mkr och deposition av likvida medel enligt CSA-avtal med 40 (57) Mkr. Totala placeringen i bostadsobligationer är 1 506 (1 127) Mkr varav 202 (303) Mkr är kortfristiga och redovisas i posten Övriga finansiella placeringar.

Räntebärande skulder 15 802 (14 310) Mkr
I posten räntebärande skulder ingår 1 573 (1 246) Mkr avseende gröna obligationer. I posten ingår även 27 (28) Mkr avseende tillkommande leasingskuld enligt IFRS 16. Motsvarande post finns även upptagen på tillgångssidan som en Nyttjanderättstillgång.

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 3
Vd har ordet 4
Erbjudandet 6
Omvärlden 12
Verksamheten 16
Hållbarhet 22
Arbetsgivare 38
Förvaltningsberättelse 58
Bolagsstyrning 76
Finansiella rapporter och noter 56
Koncernens finansiella rapporter 60
Noter till koncernens finansiella rapporter 64
Koncernens kassaflödesanalys 62
Moderbolagets finansiella rapporter 80
Noter till moderbolagets finansiella rapporter 81
Underskrifter av årsredovisning 87
Revisionsberättelse 89
Fördjupad hållbarhetsinformation 93
Övrigt 104

Läs mer om vårt hållbarhetsarbete på vår hemsida

KONCERNEN FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL, MKR

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
Ingående balans 1 januari 2021	200	616	11 593	12 409
Årets resultat	–	–	2 999	2 999
Utdelning	–	–	–604	–604
Utgående balans 31 december 2021	200	616	13 988	14 804
Anm: Aktiekapitalet består av 2 000 000 aktier.				

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
Ingående balans 1 januari 2020	200	616	11 275	12 091
Årets resultat	–	–	888	888
Utdelning	–	–	–570	–570
Utgående balans 31 december 2020	200	616	11 593	12 409
Anm: Aktiekapitalet består av 2 000 000 aktier.				

Eget kapital

Kapitalhantering
Styrelsens finansiella målsättning med koncernen är att ha en god kapitalstruktur med finansiell stabilitet och därigenom bibehålla kapitalmarknadens förtroende, samt utgöra en grund för fortsatt utveckling av affärsverksamheten. Målet för soliditeten är 25–35 procent och anpassningen till detta mål utgör en del av den strategiska planeringen. Styrelsens ambition är att bibehålla en balans mellan hög avkastning och fördelarna som ett högt eget kapital erbjuder. Koncernens mål för lönsamheten är ett resultat efter skatt efter återläggning av värdeförändringar och därtill hörande uppskjuten skatt på 8 procent av genomsnittligt eget kapital. Lönsamhetsmålet är ett rörligt mål vars nivå justeras beroende på fastighetsportföljens sammansättning.

År 2021 var justerad avkastning på eget kapital 9,3 (9,9) procent. Över den senaste femårsperioden har Specialfastigheters justerade avkastning på eget kapital i genomsnitt uppgått till 11,0 procent, vilket väl överstiger koncernens mål på 8,0 procent. 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. Under de senaste fem åren har utdelningen i genomsnitt uppgått till 5,0 (5,4) procent av eget kapital. Koncernen ska lämna extra utdelning när kapitalstrukturen och verksamhetens finansieringsbehov möjliggör detta. Under året har ingen förändring skett i koncernens kapitalhantering. Varken moderbolaget eller något av dotterbolagen står under externa kapitalkrav.

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

Vinstdisposition
Styrelsen föreslår att årsstämman för 2021 i Specialfastigheter Sverige AB beslutar att 634 Mkr, eller 317,00 kr per aktie, utdelas till ägaren. Den föreslagna utdelningen utgör 68,4 procent av moderbolagets egna kapital och 4,3 procent av koncernens egna kapital. Utdelningen är i linje med vad det ekonomiska utdelningsmålet stipulerar. Se vidare not 11, Moderbolaget.

Bolagets innehav av finansiella instrument har värderats till verkligt värde enligt 4 kap 14a § årsredovisningslagen. Detta har inneburit att det egna kapitalet har ökat med 73 Mkr exklusive uppskjuten skatt, vilket utgör cirka 7,9 procent av moderbolagets egna kapital exklusive uppskjuten skatt. Den föreslagna utdelningen till aktieägaren minskar moderbolagets soliditet från 11,4 till 8,5 procent och koncernens soliditet från 40,9 till 39,9 procent. Koncernens verksamhet bedrivs med stabil samt god lönsamhet och intäkterna är säkrade på lång sikt genom långa hyresavtal. Styrelsens uppfattning är att bolaget efter den föreslagna utdelningen har fortsatt god finansiell kapacitet att möta de krav som verksamhetens art, omfattning, investeringsbehov och risk ställer på koncernens och moderbolagets egna kapital.

Förslaget är således försvarligt med hänsyn till koncernens och moderbolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Detta innebär bland annat att förslaget ej hindrar bolaget och övriga i koncernen ingående bolag från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt.

2022052001681

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 4
Erbjudandet 6
Omvärlden 12
Verksamheten 15
Hållbarhet 22
Fastigheterna 28
Förvaltningsberättelse 38
Bolagsstyrning 46
Finansiella rapporter och noter 56
Koncernen: Flerårsöversikt 57
Koncernen: Finansiella rapporter 58
Koncernen: Kassaflödesanalys 62
Koncernen: Noter 63
Moderbolaget: Finansiella rapporter 81
Moderbolaget: Kassaflödesanalys 82
Moderbolaget: Noter 83
Styrelsens intygande 88
Revisionsberättelse 89
Fördjupad hållbarhetsinformation 93
Övrigt 104

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

KONCERNEN KASSAFLÖDESANALYS, MKR

	Helår 2021	Helår 2020
Löpande verksamheten		
Driftöverskott	1 790	1 734
Central administration	–58	–56
Finansnetto	–140	–137
Återläggning kursförändring	33	–14
Återläggning avskrivningar	2	7
Betald inkomstskatt	–154	–154
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 473	1 380
Förändring av rörelsekapital		
Förändring av fordringar	83	–23
Förändring av övriga kortfristiga skulder	246	49
Summa förändring av rörelsekapital	329	26
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 802	1 406
Investeringsverksamheten		
Förvärv av förvaltningsfastigheter	–308	–3
Investering i förvaltningsfastigheter	–1 688	–1 041
Avyttring av förvaltningsfastigheter	–	4
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	–4	–1
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–2 000	–1 041
Finansieringsverksamheten		
Placering bostadsobligationer	–389	2
Upptagna lån	16 978	14 933
Amortering av lån	–15 532	–14 729
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare	–604	–570
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	453	–364
Årets kassaflöde	255	1
Likvida medel vid årets början	2	1
Likvida medel vid årets slut	257	2
Räntor		
Erhållna räntor	12	14
Erlagda räntor	–116	–133

Kassaflöde
Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten före investeringar uppgick under året till 1 802 (1 406) Mkr. Nettoinvesteringar i anläggningstillgångar uppgick till –2 000 (–1 041) Mkr, vilket gav ett kassaflöde efter investeringar om –198 (–364) Mkr. Kassaflödet har använts för utdelning med –604 (–570) Mkr. Upptagna lån efter amortering utgör 1 446 (204) Mkr. Förändring av bostadsobligationer har påverkat kassaflödet negativt med –389 (2) Mkr. Posten Placering bostadsobligationer avser en ren placering av likvida medel och utgör en del av den långsiktiga placeringen där bolaget valt att behålla likviditet istället för att amortera.

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 4
Strategi och mål 6
Omvärlden 10
Verksamheten 15
Medlemmar 22
Kapitalmarknad 26
Förvaltningsberättelse 28
Bolagsstyrning 46
Finansiella rapporter och noter 56
Förslag till vinstdisposition 87
Koncernens Koncernflerårsöversikt 88
Revisorernas rapport 89
Moderbolagets Rullande 12 mån 90
Moderbolagets Kvartalsöversikt 92
Revisionsberättelse 99
Fördjupad hållbarhetsinformation 92
Övrigt 104

Ladda ned årsredovisningen som PDF här.

NOT 1 | Koncernens redovisningsprinciper

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

Koncernens 5 aktiebolag har säte i Linköping (Sverige). Moderbolaget heter Specialfastigheter Sverige Aktiebolag (556537-5945). Vi tillämpar delat huvudkontor och kontoren är belägna i Linköping med besöksadress: Borggården, 581 07 Linköping och i Stockholm med besöksadress: Torsgatan 21, 102 32 Stockholm. Bolagen i koncernen äger och förvaltar fast egendom och bedriver byggadministration, samt äger och förvaltar lös egendom samt bedriver därmed förenlig verksamhet. Se även not 15, Moderbolaget.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den 11 mars 2022och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 22 april 2022.

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

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

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta
Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Specialfastigheter Sverige AB är endast verksamt på den svenska marknaden. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste miljontals kronor.

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

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

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

Enligt IFRS 3 kan bolagsförvärv kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Bolagsförvärv vars primära syfte är att förvärva bolagets fastighet och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras som tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv.

Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet, utan eventuell rabatt minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värdeförändringarna kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering. Koncernen utvärderar varje förvärv för att avgöra om det är ett tillgångs- eller rörelseförvärv.

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

Ändrade redovisningsprinciper
Ändrade standarder och tolkningar som trätt i kraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2021 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 tolkningsuttalande från IFRS Interpretations Committee förväntas inte ha någon betydande påverkan på de finansiella rapporterna.

Klassificering
Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller förfaller mer än tolv månader från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen.

Koncernredovisning
Koncernens balans- och resultaträkning omfattar alla bolag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt har bestämmande inflytande. Alla bolag i koncernen är helägda. Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden, innebärande att dotterföretagens egna kapital vid förvärvet, fastställt som skillnaden mellan tillgångars och skulders verkliga värden, elimineras i sin helhet. Det koncernmässiga anskaffningsvärdet fastställs genom en förvärvsanalys i anslutning till förvärvet. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna, dels det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventual förpliktelser. Anskaffningsvärdet för dotterföretagsaktierna utgörs av summan av de verkliga värdena per förvärvsdagen för erlagda tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder samt transaktionskostnader som är direkt hänförbara till förvärvet. Transaktionskostnaderna kostnadsförs i koncernen. Konsolidering av dotterföretags finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten till det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

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

Segmentrapportering
Verksamheten i bolaget rapporteras internt och externt som ett enda segment.

Intäkter
Intäkter från kontrakt med kunder
Specialfastigheters hyresavtal omfattar endast hyra, operationell leasing, vilket fr.o.m 2019 omfattas av IFRS 16. Ersättningar för de åtaganden som bolaget ikläder sig i hyresavtalen såsom att förse lokalerna med t.ex.värme, kyla, snöskottning och sophämtning är en integrerad del av hyran. I de fastigheter bolaget äger kan hyresgästen inte påverka valet av leverantör, frekvens eller ha annan påverkan på utförande. Därutöver faller delar av dessa åtaganden in i ett fastighetsägaransvar.

2022052001682

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 4
Erbjudandet 6
Omvärlden 12
Verksamheten 15
Hållbarhet 22
Fastigheterna 28
Förvaltningsberättelse 38
Bolagsstyrning 46
Finansiella rapporter och noter 56
Koncernen: Flerårsöversikt 57
Koncernen: Finansiella rapporter 58
Koncernen: Kassaflödesanalys 62
Koncernen: Noter 63
Moderbolaget: Finansiella rapporter 81
Moderbolaget: Kassaflödesanalys 82
Moderbolaget: Noter 83
Styrelsens intygande 88
Revisionsberättelse 89
Fördjupad hållbarhetsinformation 93
Övrigt 104

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Forts: Not 1 | Koncernens redovisningsprinciper

Intäktsredovisning
Hyresintäkter, arrendeintäkter och parkeringsintäkter aviseras i förskott och periodisering av hyror sker därför så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Intäktsredovisning sker vanligtvis linjärt över hyresavtalets löptid, utom i undantagsfall, då en annan metod bättre återspeglar hur ekonomiska fördelar tillfaller koncernen. Ränteintäkter intäktsredovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden. Utdelningsintäkter redovisas när rätten att erhålla betalning har fastställts.

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

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

Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla uppskattade framtida in- och utbetalningar under den förväntade räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. Ränteintäkt på köpt bostadsobligation redovisas i den period som utdelningen sker.

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

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

Realiserade och orealiserade värdeförändringar
Derivatinstrument och bolagets fastigheter värderas till verkligt värde.

Skatter
Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Inkomstskatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Under 2021 har uppskjuten skattefordran redovisats avseende beräknad skattereduktion för anskaffade inventarier.

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

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

Förvaltningsfastigheter
Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförbara utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde och förändringar av verkligt värde redovisas i resultaträkningen under rubriken värdeförändringar förvaltningsfastigheter orealiserade. Verkligt värde för samtliga förvaltningsfastigheter har fastställts genom en intern värderingsmodell som finns beskriven i not 9, Koncernen.

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

För ytterligare information se not 11, Koncernen.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt kostnader direkt hänförbara till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen.

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort ur balansräkningen vid utrangering eller avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången. Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering av en tillgång utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde med avdrag för direkta försäljningskostnader. Vinst och förlust redovisas som övrig rörelseintäkt/ kostnad.

Avskrivningsprinciper
I juridisk person skrivs byggnadernas anskaffningsvärden av genom linjära värdeminskningsavdrag. De skattemässiga avskrivningarna följer Skatteverkets procentsatser för olika byggnadstyper. Den i redovisningen tillämpade avskrivningstiden utgår från bedömd nyttjandeperiod för respektive förvaltningsenhet utifrån underliggande hyresavtal. Avskrivningsmetoder, nyttjandeperioder och nedskrivningsbehov omprövas vid varje årsbokslut. Avskrivningar och nedskrivningar belastar periodens redovisade resultat.

De redovisningsmässiga avskrivningstiderna för Specialfastigheters övriga fastighetsbestånd följer i huvudsak Skatteverkets rekommendationer för skattemässiga avskrivningar. Det innebär att fastigheter i Specialfastigheters bestånd som mestadels innehåller kontorsytor skrivs av redovisningsmässigt på 50 år och inte hyresavtalets löptid.

Beräknade nyttjandeperioder maskiner och inventarier
Använda avskrivningsmetoder och tillgångarnas restvärden och nyttjandeperioder omprövas vid varje års slut.

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

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

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 4
Erbjudande 6
Omvärlden 12
Verksamheten 15
[illegible] 22
[illegible] 28
Förvaltningsberättelse 33
Bolagsstyrning 46
Finansiella rapporter och noter 56
[illegible] 57
[illegible] 62
[illegible] 63
[illegible] 64
[illegible] 65
[illegible] 66
[illegible] 67
[illegible] 68
Revisionsberättelse 89
Fördjupad hållbarhetsinformation 93
Övrigt 104

[illegible]

Forts. Not 1 | Koncernens redovisningsprinciper

Nedskrivningsprövning för materiella tillgångar
Om indikation på nedskrivningsbehov finns, beräknas enligt IAS 36 tillgångens återvinningsvärde (se nedan). Om det inte går att fastställa väsentligen oberoende kassaflöden till en enskild tillgång ska tillgångarna vid prövning av nedskrivningsbehov grupperas till den lägsta nivå där det går att identifiera väsentligen oberoende kassaflöden – en så kallad kassagenererande enhet. En nedskrivning redovisas när en tillgångs- eller kassagenererande enhets (grupp av enheters) redovisade värde understiger återvinningsvärdet. En nedskrivning belastar resultaträkningen.

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

Finansiella instrument
Skuldinstrument: klassificeringen av finansiella tillgångar som är skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden.

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

Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Kundfordringar och leasingfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster.

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

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

Egetkapitalinstrument klassificeras till verkligt värde via resultatet med undantaget om de inte hålls för handel, då ett oåterkalleligt val kan göras att klassificera dem till verkligt värde via övrigt totalresultat utan efterföljande omklassificering till resultatet. Koncernen klassificerar egetkapitalinstrument till verkligt värde via resultatet. Derivat klassificeras till verkligt värde via resultatet. Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning.

Av not 20 Finansiella risker och finanspolicy framgår att Eltermin**er** värderas utifrån priser på en aktiv marknad, Nivå 1, medan ränte- och valutaswappars värdering baseras på observerbara data, Nivå 2.

Finansiella tillgångar och skulder kvittas eller bokas bort enbart vid insolvens eller vid betalningsinställelse av endera part.

Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 20, Koncernen.

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

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

Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 20.

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

Koncernen aktiverar ränteutgifter hänförliga till förvaltningsfastigheter under uppförande. Aktiverade ränteutgifter påverkar finansnettot positivt och marknadsvärdesförändringarna negativt med samma belopp. Ränteutgifterna aktiveras varje månad med en räntesats som motsvarar snitträntan på sex månaders Stibor plus ett påslag.

Nedskrivning av finansiella tillgångar
Koncernens finansiella tillgångar, förutom de som klassificeras till verkligt värde via resultatet eller egetkapitalinstrument som värderas till verkligt värde via övrigt totalresultat, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektivt, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser.

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

För övriga poster som omfattas av förväntade kreditförluster tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier. Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället redovisas en förlustreserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2). För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För kreditförsämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av ränteintäkterna på tillgångens redovisade värde, netto av förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i föregående stadier.

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

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

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

Derivat
Koncernens derivatinstrument har anskaffats för att säkra risker för de ränte- och valutakursexponeringar som koncernen är utsatt för. Derivat redovisas initialt till anskaffningsvärde på affärsdagen innebärande att transaktionskostnader belastar periodens resultat. Efter den initiala redovisningen värderas derivatinstrument till verkligt värde och värdeförändringar redovisas på sätt som beskrivs nedan. Ingen säkringsredovisning tillämpas i koncernen.

2022052001683

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 4
Erbjudandet 6
Omvärlden 12
Verksamheten 15
Hållbarhet 22
Fastigheterna 28
Förvaltningsberättelse 38
Bolagsstyrning 46
Finansiella rapporter och noter 56
Koncernen: Flerårsöversikt 57
Koncernen: Finansiella rapporter 58
Koncernen: Kassaflödesanalys 62
Koncernen: Noter 63
Moderbolaget: Finansiella rapporter 81
Moderbolaget: Kassaflödesanalys 82
Moderbolaget: Noter 83
Styrelsens försäkran 88
Revisionsberättelse 89
Fördjupad hållbarhetsinformation 93
Övrigt 104

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Forts. Not 1 | Koncernens redovisningsprinciper

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

Valutakurssäkringen görs med hjälp av valutaderivat (valutaswapavtal i kombination med ränteswapavtal). Derivaten värderas till verkligt värde till balansdagens valuta- och räntekurs och möter valutaeffekterna från omräkningen av lånen till balansdagens kurs.

För att fastställa verkligt värde för både ränte- och valutaderivat används marknadsnoteringar på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, innebärande att verkligt värde har fastställts enligt nivå 1 och nivå 2. Omräkning till svenska kronor görs till noterad kurs på bokslutsdagen. Ränteswappar värderas genom att framtida kassaflöden diskonteras till nuvärde. Vid finansiering i utländsk valuta säkras samtliga framtida betalningsflöden så ingen valutarisk kvarstår. Orealiserade värdeförändringar redovisas utanför finansnettot, medan värdeförändring på valutadelen kopplade till valutalån redovisas i finansnettot.

Derivatinstrument används för säkring av prognostiserad elkostnad och derivatinstrumenten redovisas till verkligt värde över resultaträkningen. Verkligt värde på elderivaten baseras på marknadsvärdet på balansdagen, enligt nivå 1, vilket fås från elleverantörer som köper elderivat på Nasdaq. Elderivat upptas för att säkra elpriset. Specialfastigheter vidarefakturerar huvuddelen av elkostnaden till hyresgästerna.

Leverantörsskulder och övriga skulder
Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Beloppen är osäkrade och betalas oftast inom 30 dagar. Leverantörsskulder och övriga skulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förfaller inom ett år eller tidigare (eller under normal verksamhetscykel om denna är längre). Om inte, tas de upp som långfristiga skulder.

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

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

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

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod, vilket innebär att nettoresultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden. Som likvida medel klassificeras banktillgodohavanden.

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

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 4
Erbjudande 6
Omvärlden 12
Verksamheten 15
[illegible] 27
[illegible] 36
Förvaltningsberättelse 38
Bolagsstyrning 46
Finansiella rapporter och noter 56
[illegible] 87
[illegible] 88
[illegible] 92
[illegible] 94
[illegible] 96
[illegible] 98
Revisionsberättelse 89
Färdigställd hållbarhetsinformation 92
Övrigt 104

[illegible]

NOT 2 | Övriga intäkter

	2021	2020
Utfakturerade energi- och bränslekostnader	79	92
Utfakturerade tjänster	147	167
Erhållna skadestånd	56	0
Övrigt	8	2
Summa	**290**	**261**

Se not 1, IFRS 15, Intäkter från kontrakt med kunder.

NOT 3 | Driftkostnader

	2021	2020
Energi, bränsle och vatten	161	160
Fastighetsdrift	378	360
Fastighetsskatt	49	48
Underhåll	86	91
Summa	**674**	**659**

NOT 4 | Central administration

	2021	2020
Personal- och övriga kostnader	52	50
Avskrivningar maskiner och inventarier	6	6
Summa	**58**	**56**

Se not 7, koncernen för att se den totala personalkostnaden. I denna not redovisas ej utfördelad administrationskostnad.

NOT 5 | Ersättning till revisorer, Tkr

	2021	2020
Öhrlings PriceWaterhouse Coopers AB		
Revisionsuppdraget	1 330	1 178
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	185	75
Skatterådgivning	13	–
Övriga tjänster	58	81
Summa	**1 586**	**1 334**

	2021	2020
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdraget	–	
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	–	27
Skatterådgivning	–	–
Övriga tjänster	–	–
Summa	**0**	**27**

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

Med revisionsverksamhet avses granskning av förvaltning eller ekonomisk information som följer av författning, bolagsordning, stadgar eller avtal och som utmynnar i en rapport eller någon annan handling som är avsedd att utgöra bedömningsunderlag även för någon annan än uppdragsgivaren samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid ett granskningsuppdrag. Övriga tjänster är rådgivning som inte är hänförlig till någon av de tidigare uppräknade slagen av tjänster och som inte rör skatter. Öhrlings PriceWaterhouse Coopers AB valdes vid årsstämmorna 2020 och 2021. Tidigare revisionsbolaget Ernst & Young AB har valts vid årsstämmorna 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 och 2019.

NOT 6 | Finansiella intäkter och kostnader

	Mkr		% av snittskuld	
Finansnettots sammansättning	2021	2020	2021	2020
Räntekostnad lån	–117	–126	–0,92	–1,06
Valutakursförändring utlandsupplåning	–41	57	–0,32	0,48
Värdeförändring valutaderivat	41	–57	0,32	–0,48
Räntenetto derivat	–2	–8	–0,02	–0,06
Kursförändring placeringar	–19	–3	–0,15	–0,02
Övriga ränteintäkter och kostnader	7	10	0,06	0,08
Övriga finansiella kostnader	–17	–16	–0,13	–0,13
Aktiverad räntekostnad projekt	8	6	0,06	0,05
Redovisat finansnetto	**–140**	**–137**	**–1,10**	**–1,14**
Värdeförändring finansiella derivat	32	56	0,25	0,47
Totalt finansnetto	**–108**	**–81**	**–0,85**	**–0,67**

Under året har 8 (6) Mkr i räntor aktiverats avseende investeringar i fastigheter under uppförande. Vid aktivering har bolagets snittränta använts.

Finansnetto redovisat enligt klassificeringskategori

Finansiella intäkter	2021	2020
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde i resultatet		
Ränteintäkter bostadsobligationer	12	14
Nettovinster derivat	41	–
Nettoförluster derivat	–	–
Summa redovisat i resultatet (finansnetto)	**53**	**14**
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Ränteintäkter skattekonto	–	0
Ränteintäkter övrigt	–	0
Övriga finansiella intäkter	0	0
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetoden	0	0
Kursförändring utlandsupplåning	–	57
Kursförändring placeringar	–	9
Summa finansiella intäkter	**53,0**	**80**

2022052001684

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 4
Erbjudandet 6
Omvärlden 12
Verksamheten 15
Hållbarhet 22
Fastigheterna 28
Förvaltningsberättelse 38
Bolagsstyrning 46
Finansiella rapporter och noter 56
Koncernen: Flerårsöversikt 57
Koncernen: Finansiella rapporter 58
Koncernen: Kassaflödesanalys 62
Koncernen: Noter 63
Moderbolaget: Finansiella rapporter 81
Moderbolaget: Kassaflödesanalys 82
Moderbolaget: Noter 83
Styrelsens intygande 88
Revisionsberättelse 89
Fördjupad hållbarhetsinformation 93
Övrigt 104

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Forts. Not 6 Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella kostnader	2021	2020
Finansiella skulder värderade till verkligt värde i resultatet		
Räntekostnader räntederivat	–2	–8
Värdeförändring valutaderivat	–	–57
Summa redovisat i resultatet (finansnetto)	**–2**	**–65**
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Räntekostnader obligationslån	–117	–121
Räntekostnader företagscertifikat	0	–4
Räntekostnader repolån	0	–1
Räntekostnader långfristiga lån	–	–
Övriga finansiella kostnader	–13	–15
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetoden	–130	–141
Kursförändring utlandsupplåning	–41	–
Kursförändring placeringar	–20	–11
Förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar	0	0
Summa finansiella kostnader	–193	–217
Summa redovisat finansnetto	–140	–137

Värdeförändring finansiella derivat redovisat enligt kategori och klass	2021	2020
Värdeförändring på finansiella tillgångar		
Derivat värderade till verkligt värde	32	56
Värdeförändring på finansiella skulder		
Derivat värderade till verkligt värde	–	–
Summa värdeförändring derivat	32	56

NOT 7 | Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse, Tkr

Moderbolaget totalt

	2021	2020
Antal anställda	176	165
Varav kvinnor	30,48%	26,65%
Varav män	69,52%	73,35%

Dotterbolagen har inga anställda.

Moderbolaget totalt inklusive styrelse och ledande befattningshavare

	2021	2020
Löner och andra ersättningar	105 003	94 112
Sociala kostnader[1]	54 661	48 703
[1] Varav pensionskostnader	*17 061*	*15 144*

Styrelse

	2021	2020
Löner och andra ersättningar		
Styrelseordförande	319	310
Övriga ledamöter	762	748
Summa	1 081	1 058

Pensionskostnader	2021	2020
Styrelseordförande	–	–
Övriga ledamöter	–	–
Summa	–	–

Ledande befattningshavare

	2021	2020
Löner och andra ersättningar		
Verkställande direktör	2 755	2 628
Andra ledande befattningshavare	9 450	9 118
Summa	12 205	11 746

Pensionskostnader	2021	2020
Verkställande direktör	812	795
Andra ledande befattningshavare	2 845	2 618
Summa	3 657	3 413

Specifikation av ersättningar till styrelseledamöter[1]

	2021		2020	
	Löner och andra ersättningar	Övriga förmåner	Löner och andra ersättningar	Övriga förmåner
Eva Landén	319	–	310	–
Carin Götblad[2]	35	–	140	–
Mikael Lundström	143	–	140	–
Pierre Olofsson	143	–	138	–
Erik Tranaeus[3]	–	–	–	–
Maj-Charlotte Wallin	165	–	160	–
Åsa Wirén	175	–	170	–
Sanela Ovcina[4]	101	–	–	–
Peter Blomqvist[5]	–	–	–	–
Summa	1 081	–	1 058	–

[1] Vid årsstämman 2021 beslutades att till styrelsens ordförande ska ordinarie styrelsearvode utgå med 280 Tkr per år och till övriga ledamöter ska ett ordinarie styrelsearvode utgå med 134 Tkr per år och ledamot. Utöver ordinarie styrelsearvode har arvode utgått till ledamot i revisions- och finansutskottet om 32,5 Tkr per år och till ledamot i ersättningsutskottet om 10 Tkr per år. Till revisions- och finansutskottets ordförande har arvode utgått om 48 Tkr per år och till ersättningsutskottets ordförande om 10 Tkr per år. Arvode utgår endast till årsstämmovalda ledamöter, ej till anställda vid Specialfastigheter eller Regeringskansliet. Någon ersättning utöver vad årsstämman beslutat har ej utgått till varken ledamot eller styrelseordförande. Styrelsearvode har utbetalats som lön.
[2] Ledamot avslutade sitt uppdrag vid bolagsstämman 2021.
[3] Ledamot avslutade sitt uppdrag i juli 2021.
[4] Invald som ledamot i styrelsen vid bolagsstämma 2021.
[5] Invald som ledamot i styrelsen vid en extra bolagsstämma i oktober 2021.

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 4
Erbjudande 6
Omvärlden 12
Verksamheten 15
Hållbart 22
Fastigheter 28
Förvaltningsberättelse 38
Bolagsstyrning 46
Finansiella rapporter och noter 56
Koncern – Resultaträkning 57
Koncern – Rapport över totalresultat 58
Koncern – Balansräkning 59
Koncern – Kassaflödesanalys 60
Koncern – Förändring av eget kapital 61
Moderbolag – Resultaträkning 62
Moderbolag – Balansräkning 63
Moderbolag – Förändring av eget kapital 64
Moderbolag – Kassaflödesanalys 65
Noter 66
Revisionsberättelse 89
Fördjupad hållbarhetsinformation 92
Övrigt 104

Läsa i PDF-läsarfönstret 64

Forts. Not 7 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse, Tkr

Specifikation av ersättningar till ledande befattningshavare[6]

	Löner och andra ersättningar		Övriga förmåner[7]		Pensionskostnader[8]		Summa	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Verkställande direktör, Åsa Hedenberg	2 755	2 628	64	52	812	795	3 631	3 475
CFO, Claes Rasmuson[9]	1 537	128	7	–	528	–	2 072	128
Vice vd/CFO, Kristina Ferenius[10]	–	1 616	–	40	–	402	–	2 058
Affärschef Sverige, Cecilia Vestin[11]	1 420	1 060	48	23	395	325	1 863	1 408
Affärschef Sverige, Torbjörn Blücher[12]	–	246	–	5	–	0	–	251
Chef Projekt och Teknik, Josef Guttenkunst[13]	1 455	812	5	2	420	282	1 880	1 096
Chef Projekt och Utveckling, Göran Cumlin[14]	–	424	–	13	–	135	–	572
CIO, Masoomeh Antonsson	1 024	958	6	5	267	258	1 297	1 221
Fastighetschef, Michaela Sköld	983	920	54	43	189	158	1 226	1 121
HR-chef, Christina Burlin	1 094	1 075	6	8	410	399	1 510	1 482
Inköpschef, Henrik Nyström	1 049	1 033	52	41	422	406	1 523	1 480
Kommunikationschef, Hanna Janson	888	846	5	5	214	253	1 107	1 104
Summa	12 205	11 746	247	237	3 657	3 413	16 109	15 396

[6] För andra ledande befattningshavare än vd föreligger inga individuella chefsavtal eller villkor om avgångsvederlag. Uppsägningstiden följer i huvudsak kollektivavtal. Enskilda avtal om ömsesidig uppsägningstid om 3 eller 6 månader förekommer. Pension enligt ITP plan med pensionsålder 65 år.
[7] Bilförmån, kostförmån och annan förmån, till exempel sjukvårdsförsäkring.
[8] Flexpension inkluderas i summan. Eventuell frivillig löneväxling under 2021 är inte inkluderad i summan.
[9] Ingår i ledningsgruppen fr.o.m. 2020-12-01.
[10] Ingick i ledningsgruppen t.o.m. 2020-11-30.
[11] Ingår i ledningsgruppen fr.o.m. 2020-04-01. Cecilia Vestin slutar på Specialfastigheter 2022-04-30, ingår inte i ledningsgruppen fr.o.m. 2021-12-17 och är arbetsbefriad fr.o.m. 2022-01-18. Ersättning under uppsägningstiden, inklusive förmåner och pensionsavsättning, uppgår till 560 tkr, vilket är utöver beloppen som redovisas i tabellen.
[12] Ingick i ledningsgruppen t.o.m. 2020-01-17.
[13] Ingår i ledningsgruppen fr.o.m. 2020-06-11.
[14] Ingick i ledningsgruppen t.o.m. 2020-04-30.

Moderbolaget totalt, inkl. styrelse och ledande befattningshavare
Styrelsen inklusive suppleanter består av 11 (11) ledamöter fördelat på 5 (5) kvinnor och 6 (6) män. Sju ledamöter är valda vid bolagsstämman och fyra ledamöter är utsedda av arbetstagarorganisationerna. I verksamhetsledningen ingår 8 (9) personer, inkluderat vd, fördelat på 5 (6) kvinnor och 3 (3) män. Till ledande befattningshavare utgår ej rörliga ersättningar eller avtal om finansiella instrument. Åtagande för ålderspension och familjepension för tjänstemän i Sverige tryggas genom en försäkring i Alecta. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 10, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2021 har bolaget inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa denna plan som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen enligt ITP som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Årets avgifter för pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 6 (5) Mkr. Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2021 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 172 (148) procent. Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsåtaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19. Koncernens och moderföretagets utestående pensionsförpliktelser till verkställande direktör och övriga medlemmar i företagsledningen uppgår till 0 (0) kr.

Sjukfrånvaro i % av total arbetstid

	2021		2020	
	Sjukfrånvaro/ Ord.arbetstid, %	Långtidssjukfrånvaro/ Total sjukfrånvaro, %	Sjukfrånvaro/ Ord.arbetstid, %	Långtidssjukfrånvaro/ Total sjukfrånvaro, %
Kvinnor	1,69	58,26	2,04	31,82
Män	2,01	46,80	1,63	0,00
Anställda under 30 år	*	*	*	*
Anställda 30–49 år	1,68	34,68	1,91	18,49
Anställda över 49 år	2,20	64,79	1,60	0,00
Samtliga anställda	1,92	49,71	1,75	10,35

* Uppgift lämnas ej då gruppen understiger 10 personer.

NOT 8 | Resultat fastighetsförsäljningar, realiserade

	2021	2020
Försäljningsintäkter, sålda fastigheter	–	4
Verkligt värde, sålda fastigheter	–	–4
Försäljningskostnader	–	0
Summa	–	0

2022052001685

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 4
Erbjudandet 6
Omvärlden 12
Verksamheten 15
Hållbarhet 22
Fastigheterna 28
Förvaltningsberättelse 38
Bolagsstyrning 46
Finansiella rapporter och noter 56
Koncernen: Flerårsöversikt 57
Koncernen: Finansiella rapporter 58
Koncernen: Kassaflödesanalys 62
Koncernen: Noter 63
Moderbolaget: Finansiella rapporter 81
Moderbolaget: Kassaflödesanalys 82
Moderbolaget: Noter 83
Styrelsens intygande 88
Revisionsberättelse 89
Fördjupad hållbarhetsinformation 93
Övrigt 104

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

NOT 9 | Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheterna redovisas enligt verkligt värdemetod (IAS 40)

2021	Förvärv (+) / Avyttringar (–) fastigheter	Fastigheter ägda hela året	Totalt 2021
Ingående verkligt värde		29 618	29 618
Investeringar avseende tillkommande utgifter efter förvärv	–	1 680	1 680
Aktiverade ränteutgifter	–	8	8
Förvärv (+)	308	–	308
Avyttringar (–)	–	–	–
Orealiserade värdeförändringar	–	2 147	2 147
Utgående verkligt värde	308	33 453	33 761

2020	Förvärv (+) / Avyttringar (–) fastigheter	Fastigheter ägda hela året	Totalt 2020
Ingående verkligt värde		29 037	29 037
Investeringar avseende tillkommande utgifter efter förvärv	–	1 035	1 035
Aktiverade ränteutgifter	–	6	6
Förvärv (+)	3	–	3
Avyttringar (–)	–4	–	–4
Orealiserade värdeförändringar	–	–459	–459
Utgående verkligt värde	–1	29 619	29 618

Taxeringsvärde	2021	2020
Byggnader	3 180	3 178
Mark	1 742	1 740
Summa	4 922	4 918

Skattemässigt restvärde	2021	2020
Byggnader	8 315	8 267
Mark	1 611	1 536
Summa	9 926	9 803

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

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

Tillkommande utgifter
Tillkommande utgifter som medför en framtida ekonomisk fördel för bolaget, det vill säga som är värderingshöjande, och som kan beräknas på ett tillförlitligt sätt aktiveras som tillgång. Andra utgifter, reparationer och underhåll, kostnadsförs i den period de uppkommer.

Värderingen av fastighetsinnehav ska klassificeras i tre nivåer enligt IFRS 13. Det finns olika osäkerhet i värderingen beroende på vilken nivå som används vid värderingen. Specialfastigheter använder Nivå 3 där osäkerheten är störst då det inte finns tillräckligt med transaktioner/marknadsinformation för att använda annan nivå.

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

Värderingsmetod
Det bedömda värdet på Specialfastigheters förvaltningsfastigheter fastställs kvartalvis genom en intern värdering. För merparten av beståndet bedöms värdet med kassaflödesmetoden vilket innebär att fastigheterna värderas utifrån varje fastighets kassaflöde (driftnetto) under en bestämd kalkylperiod. Hyresintäkterna har beräknats utifrån gällande hyresavtal och en bedömning om marknadsmässig hyresnivå efter avtalstiden slut. Driftkostnaderna är bedömda med utgångspunkt i historiska utfall samt budget för kommande år för respektive fastighet. Underhållskostnader har härletts från branschmässiga nyckeltal och gällande underhållsplaner.

Det bedömda kassaflödet under kalkylperioden nuvärdesberäknas med en nominell kalkylränta. Restvärdet bedöms genom att dividera ett normaliserat marknadsmässigt kassaflödet vid kalkylperiodens slut med ett marknadsmässigt direktavkastningskrav som därefter nuvärdesberäknas. Fastighetens bedömda marknadsvärde utgörs av summan av nuvärde av kassaflöden under kalkylperioden och nuvärdet av restvärdet.

Eftersom värderingsobjekten i regel har förhållandevis långa hyresavtal med hyresgäster som bedöms som säkra betalare, har det bedömts lämpligt med differentierade avkastningskrav för driftnetton respektive restvärde vid beräkning av avkastningsvärdet. Med hänsyn till de säkra hyresintäkterna ligger kalkylräntan under kontraktsperioden huvudsakligen mellan 4,25 (4,75) och 4,50 (5,00) procent.

Direktavkastningskravet är individuellt för varje fastighet och anpassas efter fastighetsmarknaden med hänsyn till främst fastighetens geografiska läge, avtalsstruktur och lokalernas flexibilitet att anpassas för annan verksamhet. Direktavkastningskravet ligger huvudsakligen mellan 3,95 (4,50) och 8,75 (9,10) procent. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgår till 4,50 (5,20) procent vid utgången av räkenskapsåret. Vi ser ett fortsatt stort intresse för vår typ av fastigheter med långa hyresavtal och säker motpart, vilket föranlett sänkningar av avkastningskraven under räkenskapsåret.

Specialfastigheter har från externa värderingsföretag erhållit underlag på aktuella direktavkastningskrav och kalkylräntor på marknaden. Underlaget baseras på utförda utredningar och analyser av aktuell fastighetskategori och genomförda fastighetstransaktioner.

Interna värderingskalkylerna har beräknats på nominell basis varvid inflation bedömts till 2,0 (1,0) procent första året och 2,0 (2,0) procent per år för resterande år i kalkylen.

Externvärdering
För att kvalitetssäkra den interna värderingen har den stämts av mot en extern värdering av 24 (31) objekt, motsvarande 72 (80) procent av det total bedömda värdet. Skillnaden mellan den externa och interna värderingen uppgår till knappt 2 (2) procent. Specialfastigheter har ett lägre bedömt värde än den externa värderingen.

Hyresintäkter
Årets hyresintäkter uppgår till 2 174 (2 132) Mkr. Framtida hyror som hänför sig till icke uppsägningsbara operationella hyresavtal förfaller enligt nedan.

INNEHALL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 4
Fastighetsbolag 6
Omvärld 12
Verksamhetsmål 15
Hållbarhet 20
Styrning och ledning 28
Förvaltningsberättelse 38
Bolagsstyrning 46
Finansiella rapporter och noter 56
Koncernens resultaträkning 57
Koncernens balansräkning 58
Koncernens kassaflödesanalys 60
Noter 61
Moderbolagets resultaträkning 82
Moderbolagets balansräkning 83
Noter moderbolaget 85
Styrelsens försäkran 88
Revisionsberättelse 89
Fördjupad hållbarhetsinformation 93
Övrigt 104

Läs mer på specialfastigheter.se/ir

Forts. Not 9 | Förvaltningsfastigheter

Förfallostruktur, Mkr	2021	2020
Inom ett år		
Fastigheter	74	83
Bostäder	3	3
Mellan ett och fem år		
Fastigheter	440	431
Senare än fem år		
Fastigheter	1 714	1 677
Summa	2 230	2 193

Löptidsanalys, Mkr	2021		2020
År		År	
2022	74	2021	83
2023	141	2022	80
2024	61	2023	133
2025	62	2024	57
2026	80	2025	50
Senare än fem år	1 813	Senare än fem år	1 789
Summa	2 230	Summa	2 193

Känslighetsanalys, variabel	Förändring, procentenhet	Resultatpåverkan på årsbasis, Mkr 2021	2020
Hyresintäkter	+/–1 %	18,9	18,5
Fastighetsdrift och media exklusive el	+/–1 %	5,2	4,8
Underhållskostnader[1]	+/–1 %	3,9	4,2
Ränta	1 %	39,7	38,8
Marknadsräntor, derivatinstrument[2]	1 %	53,8	32,5
Kursförändring på köpt bostadsobligation[3]	1 %	46,4	24,3
Kalkylränta[4]	+0,25 %	–289	–280
Kalkylränta[4]	–0,25 %	298	289
Direktavkastning[4]	+0,25 %	–1 330	–976
Direktavkastning[4]	–0,25 %	1 520	1 089

[1] Inkluderar aktiverat underhåll enligt IFRS
[2] Resultatpåverkan avser värdeförändring derivatinstrument
[3] Resultatpåverkan avser momental förändring på placerade bostadsobligationer per 2021-12-31 med en nominell volym på 1 500 Mkr
[4] Resultatpåverkan avser värdeförändring förvaltningsfastigheter

NOT 10 | Skatter

	2021	2020
Redovisad i resultaträkningen		
Aktuell skatt	146	161
Uppskjuten skattekostnad	626	89
Totalt redovisad skatt i koncernen	772	250
Avstämning av effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	3 771	1 138
Svensk inkomstskattesats 20,6 % (21,4 %)	776	244
Ej skattepliktiga intäkter	0	0
Icke avdragsgilla kostnader	0	1
Justerad försäljningsintäkt	0	
Schablonränta periodiseringsfond	1	2
Uppräknad återförd periodiseringsfond	2	2
Skatt föregående beskattningsår	–7	2
Summa	772	250
Redovisad i balansräkningen		
Uppskjuten skatteskuld	–4 263	–3 637
Aktuell skatteskuld	–4	–12
Summa	–4 267	–3 649
Uppskjutna skattefordringar och -skulder		
Förvaltningsfastigheter	–3 896	–3 298
Finansiella anläggningstillgångar	–3	10
Periodiseringsfond	–286	–272
Överavskrivningar	–78	–77
Summa	–4 263	–3 637

Uppskjuten skatt är beräknad med 20,6 % p g a sänkt bolagsskatt 2021. Ingen uppskjuten skatt har redovisats mot eget kapital.

NOT 11 | Nyttjanderätter

	Tomträtts-avtal	Service- och förmåns-bilar	Hyres-avtal	Totalt
Anskaffningsvärde				
Per 1 januari 2021	15	15	5	35
Tillkommande nyttjanderätter	–	3	0	3
Per 31 december 2021	15	18	5	38
Ackumulerade avskrivningar				
Per 1 januari 2021	–	5	2	7
Årets avskrivningar	–	3	1	4
Per 31 december 2021	–	8	3	11
Redovisad tillgång per 31 december 2021	15	10	2	27
Räntebärande skuld				
Per 1 januari 2021	15	15	5	35
Tillkommande nyttjanderätter	–	3	0	3
Per 31 december 2021	15	18	5	38
Amortering				
Per 1 januari 2021	–	5	2	7
Årets amortering	–	3	1	4
Per 31 december 2021	–	8	3	11
Redovisad räntebärande skuld per 31 december 2021	15	10	2	27

Belopp redovisade i resultatet år 2021	
Avskrivningar nyttjanderätter	4
Räntekostnader leasingskulder	4
Kostnadsförda avtal med lågt värde eller kort löptid	3
Totalt	11

Kassautflödet för leasingavtal 2021 är 0 kr.
För ytterligare information se not 1, Koncernen.

2022052001686

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 4
Erbjudandet 6
Omvärlden 12
Verksamheten 15
Hållbarhet 22
Fastigheterna 28
Förvaltningsberättelse 38
Bolagsstyrning 46
Finansiella rapporter och noter 56
Koncernen: Flerårsöversikt 57
Koncernen: Finansiella rapporter 58
Koncernen: Kassaflödesanalys 62
Koncernen: Noter 63
Moderbolaget: Finansiella rapporter 81
Moderbolaget: Kassaflödesanalys 82
Moderbolaget: Noter 83
Styrelsens intygande 88
Revisionsberättelse 89
Fördjupad hållbarhetsinformation 93
Övrigt 104

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

forts. Not 11 Nyttjanderätter

	Tomträttsavtal	Service- och förmånsbilar	Hyresavtal	Totalt
Anskaffningsvärde				
Per 1 januari 2020	15	15	5	35
Tillkommande nyttjanderätter	–	0	0	0
Per 31 december 2020	15	15	5	35
Ackumulerade avskrivningar				
Per 1 januari 2020	–	2	1	3
Årets avskrivningar	–	3	1	4
Per 31 december 2020	–	5	2	7
Redovisad tillgång per 31 december 2020	15	10	3	28
Räntebärande skuld				
Per 1 januari 2020	15	15	5	35
Tillkommande nyttjanderätter	–	0	0	0
Per 31 december 2020	15	15	5	35
Amortering				
Per 1 januari 2020	–	2	1	3
Årets amortering	–	3	1	4
Per 31 december 2020	–	5	2	7
Redovisad räntebärande skuld per 31 december 2020	15	10	3	28

Belopp redovisade i resultatet år 2020	
Avskrivningar nyttjanderätter	4
Räntekostnader leasingskulder	1
Kostnadsförda avtal med lågt värde eller kort löptid	3
Totalt	8

Kassautflödet för leasingavtal 2020 är 0 kr.
För ytterligare information se not 1, Koncernen.

NOT 12 | Övriga materiella anläggningstillgångar

Maskiner och inventarier	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	30	28
Inköp	4	2
Försäljningar och utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34	30
Ingående avskrivningar	27	24
Försäljningar och utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	2	3
Utgående ackumulerade avskrivningar	29	27
Utgående planenligt restvärde	5	3

NOT 13 | Finansiella placeringar

Derivat, Mkr	2021	2020
Långfristiga placeringar		
Ränte- och valutaderivat värderade till verkligt värde via resultaträkningen	28	15
Elderivat värderade till verkligt värde via resultaträkningen	28	25
Summa	56	40
Kortfristiga placeringar, Mkr		
Ränte- och valutaderivat värderade till verkligt värde via resultaträkningen	0	
Elderivat värderade till verkligt värde via resultaträkningen	38	27
Summa	38	27

Övriga placeringar, Mkr	2021	2020
Långfristiga placeringar		
Deposition CSA-avtal	40	57
Bostadsobligationer	1 304	824
Andra aktier och andelar	0	0
Summa	1 344	881
Övriga kortfristiga placeringar		
Bostadsobligationer	202	303
Summa	202	303

Koncernen har, för att hantera exponeringar för motpartrisker i derivatkontrakt, ingått tilläggsavtal (Credit Support Annex) till ISDA-avtal. Dessa avtal är ömsesidiga och innebär att parterna ömsesidigt förbinder sig att ställa säkerheter i form av likvida medel för undervärden i utestående derivatkontrakt. Koncernen har per 2021-12-31 två (två) lämnade säkerheter i sådan deposition på totalt 40 (57) Mkr. En deposition på 36 Mkr gentemot Nordea, och en deposition på 4 Mkr gentemot Nomura. Placeringar har gjorts i 8 (7) säkerställda bostadsobligationer. Per 2021-12-31 uppgick placerade belopp till 1 506 (1 127) Mkr.

NOT 14 | Övriga fordringar

	2021	2020
Långfristiga fordringar		
Mervärdesskatt för jämkning	30	3
Summa	30	3
Kortfristiga fordringar		
Vilande ingående mervärdesskatt	278	93
Övriga fordringar	5	0
Summa	283	93

NOT 15 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021	2020
Förutbetalda energikostnader	4	3
Övriga interimsfordringar	18	20
Summa	22	23

NOT 16 | Likvida medel

	2021	2020
Banktillgodohavande	257	2
Summa	257	2

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 3
Vd har ordet 4
Så fjärdedelar i 6
Omvärldsanalys 12
Verksamheten 15
[illegible] 22
Fastighetsportfölj 28
Förvaltningsberättelse 38
Bolagsstyrning 46
Finansiella rapporter och noter 56
[illegible] 57
[illegible] 58
Koncernens kassaflödesanalys 62
[illegible] 63
[illegible] 64
[illegible] 65
Medarbetaget Kassaflödesanalys 66
[illegible] 67
[illegible] 68
Revisionsberättelse 69
Fördjupad hållbarhetsinformation 93
Övrigt 104

Läs vår hållbarhetsredovisning på PDF på 1

NOT 17 | Räntebärande skulder

Mkr	2021-12-31	2020-12-31
Långfristiga skulder		
Lån	10 517	10 311
Kortfristiga skulder		
Lån	5 285	4 000
Summa	15 802	14 311

I räntebärande skulder ingår 27 (28) Mkr avseende kommande leasingskuld enligt IFRS 16. Motsvarande post finns även upptagen på tillgångssidan som en Nyttjanderätt. För mer information se Not 11, Koncern.

Av koncernens respektive moderbolagets långfristiga låneskulder avser 2 177 (2 219) Mkr förfallotidpunkter senare än 5 år från balansdagen.

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

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

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

2021	Redovisat värde	Nominellt belopp	Verkligt värde
Checkkredit	–	–	–
Depositioner enligt CSA-avtal	–	–	–
Företagscertifikat	2 935	2 935	2 935
Obligationer i fast ränta	10 077	10 071	10 284
Obligationer i rörlig ränta	2 109	2 100	2 102
Realräntеobligationer	202	190	202
Obligationer i utländsk valuta	452	456	465
Summa	15 775	15 752	15 988

2020	Redovisat värde	Nominellt belopp	Verkligt värde
Checkkredit	110	110	110
Depositioner enligt CSA-avtal	–	–	–
Företagscertifikat	2 300	2 300	2 300
Obligationer i fast ränta	9 751	9 755	10 253
Obligationer i rörlig ränta	1 515	1 500	1 501
Realräntеobligationer	195	190	195
Obligationer i utländsk valuta	411	456	437
Summa	14 282	14 311	14 796

Förfallostruktur lån

2021	Redovisat belopp	Nominellt belopp	Verkligt värde
2021	–	–	–
2022	5 285	5 285	5 294
2023	2 462	2 456	2 469
2024	1 978	1 980	2 016
2025	2 699	2 700	2 703
2026	1 174	1 175	1 194
2027	326	316	326
2028	–	–	–
2029	–	–	–
2030	200	200	202
2031	–	–	–
2032 och senare	1 651	1 640	1 784
Summa	15 775	15 752	15 988

2020	Redovisat belopp	Nominellt belopp	Verkligt värde
2021	4 110	4 110	4 120
2022	2 350	2 350	2 373
2023	2 427	2 456	2 447
2024	1 977	1 980	2 055
2025	1 199	1 200	1 228
2026	374	375	409
2027	–	–	–
2028	–	–	–
2029	–	–	–
2030	200	200	212
2031	–	–	–
2032 och senare	1 645	1 640	1 952
Summa	14 282	14 311	14 796

2022052001687

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 4
Erbjudandet 6
Omvärlden 12
Verksamheten 15
Hållbarhet 22
Fastigheterna 28
Förvaltningsberättelse 38
Bolagsstyrning 46
Finansiella rapporter och noter 56
Koncernen: Flerårsöversikt 57
Koncernen: Finansiella rapporter 58
Koncernen: Kassaflödesanalys 62
Koncernen: Noter 63
Moderbolaget: Finansiella rapporter 81
Moderbolaget: Kassaflödesanalys 82
Moderbolaget: Noter 83
Styrelsens intygande 88
Revisionsberättelse 89
Fördjupad hållbarhetsinformation 93
Övrigt 104

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

forts. Not 17 | Räntebärande skulder

Koncernens finansiering i utländsk valuta per balansdagen

2021

Valuta	Nominellt	Ränta %	Ränta % i SEK	Nominellt belopp i SEK	Redovisat belopp i SEK
USD	25 000 000	2,56	0,44	227 790 000	225 955 000
USD	25 000 000	2,59	0,47	227 790 000	225 955 000

2020

Valuta	Nominellt	Ränta %	Ränta % i SEK	Nominellt belopp i SEK	Redovisat belopp i SEK
USD	25 000 000	2,56	0,45	227 790 000	205 527 500
USD	25 000 000	2,59	0,48	227 790 000	205 527 500

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

Säkringsredovisning
Ingen säkringsredovisning tillämpas i koncernen.

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

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

Koncernen har, för att hantera exponeringar för motpartsrisker i derivatkontrakt, ingått tilläggsavtal (Credit Support Annex) till ISDA-avtal. Dessa avtal är ömsesidiga och innebär att parterna ömsesidigt förbinder sig att ställa säkerheter i form av likvida medel för undervärden i utestående derivatkontrakt. Koncernen har inte mottagit några säkerheter per 2021-12-31, men lämnat två säkerheter. För mer information se not 13 Koncernen.

NOT 18 | Övriga skulder

Övriga skulder	2021	2020
Förskott kunder	1	1
Mervärdesskatt	127	132
Övriga skulder	3	3
Summa	131	136

NOT 19 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021	2020
Förutbetalade hyresintäkter	576	563
Upplupna energikostnader	16	18
Upplupna räntekostnader	34	42
Upplupna sociala avgifter	3	3
Upplupen semesterlön	14	12
Upplupen löneskatt	4	4
Övriga poster	8	7
Summa	655	649

NOT 20 | Finansiella risker och finanspolicy

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

För ytterligare information rörande finansiella risker se även sid 43.

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

Rating
Kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor's (S&P) har behållit betyget AA+/Stable outlook för företagets långa upplåning och även bibehållit A-1+ för den korta upplåningen. År 2005 höjde S&P ratingen från AA till AA+ med hänvisning till svenska statens fortsatta långsiktiga ägarintention och företagets långsiktiga förmåga att uppnå ägarens avkastningskrav. 2021-12-16 bekräftade S&P ratingklassen AA+. När S&P bedömer Specialfastigheters stand-alone kreditvärdighet, företagets förmåga att stå på egna ben utan svenska staten som ägare, erhålls kreditbetyget AA-.

Ränterisker
Ränterisken är risken för att räntekostnaden för existerande och framtida finansiering påverkas negativt av förändrat ränteläge. Specialfastigheters ränteexponering regleras genom att andelen ränteförfall inom 12 månader begränsas till att maximalt utgöra 70 procent av låneportföljens netto. Vid bokslutstillfället var den genomsnittliga räntebindningstiden 3,9 (4,3) år. Räntebindningstiden visar hur snabbt en ränteförändring får genomslag i form av ökade lånekostnader. Målsättningen med ränteriskhanteringen

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
VD har ordet 4
Erbjudandet 6
Omvärlden 12
Verksamheten 15
Hållbarhet 22
Medarbetare 28
Förvaltningsportföljen 30
Bolagsstyrning 46
Finansiella rapporter och noter 56
Revisionsberättelse 89
Fördjupad hållbarhetsinformation 92
Övrigt 104

är att erhålla en över tiden låg räntekostnad samtidigt som räntebindningsprofilen anpassas mot underliggande affärsmöjligheter.

Den 31 december 2021 var portföljens medelränta för lån och derivat 0,74 (0,92) procent. För att skydda delar av resultaträkningen, som är inflationsberoende (hyresintäkter och kostnader för drift och underhåll), har realräntelån för 190 (190) Mkr emitterats.

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

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

Finansieringsrisk
Med finansieringsrisk avses risken att en befintlig finansiering inte kan ersättas med en ny eller till en ovanligt hög kostnad. För Specialfastigheter inkluderas även risken att inte erhålla ny finansiering, till exempel i samband med större förvärv, i syfte att begränsa finansieringsrisken eftersträvar Specialfastigheter krediter med lång löptid och en jämn förfallostruktur av emitterade certifikat och obligationer. För att ytterligare begränsa finansieringsrisken finns garanterade kreditlöften och kontokrediter om totalt 6 750 (5 250) Mkr. På balansdagen fanns garanterade outnyttjade kreditlöften och likvida medel på 7 007 (5 140) Mkr som täcker refinansieringsrisken för de närmaste 19 (20) månadernas förfall.

Inga speciella åtaganden finns i kreditlöftena utöver ägarklausul och informationsåtagande. Tre kreditlöften om totalt 2 500 Mkr ökar marginalen på utnyttjade lån ur faciliteten om bolagets rating understiger AA-. Förfallen på de finansiella skulderna har spridits över tiden för att begränsa refinansieringsrisken. Kapitalbindningstiden 2021-12-31 var 4,4 (4,7) år. Med hänsyn tagen till garanterade outnyttjade kreditlöften var kapitalbindningstiden 5,2 (5,5) år.

Under året har vi ökat investeringen i bostadsobligationer med 400 Mkr till ett totalt nominellt belopp på 1 500 (1 100) Mkr.

Företagets finansiella nominella skuldbelopp brutto uppgick vid årsskiftet till 15 752 (14 311) Mkr. Ytterligare minskning av refinansieringsrisken görs genom att diversifiera finansieringskällorna, se tabellen "Lånefaciliteter". Upplåningen sker på svensk och internationell kreditmarknad genom obligations- och certifikatprogram samt på svensk och internationell bankmarknad. Upplåningen till Specialfastigheter görs mot balansräkningen och utan pantsättning av fastigheterna. Allt sedan 1999 innehåller företagets låneavtal en ägarklausul, vilket stärker långivarnas ställning. Klausulen innebär att långivare har rätt att förtidsinlösa lån om statens ägarandel skulle understiga 100 procent.

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

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

Företagets motpartsrisk i derivatkontrakt uppgick till 95 (66) Mkr per 2021-12-31, detta motsvarar företagets sammanlagda fordran på orealiserade derivat med positiva värden.

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

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

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

Moderföretaget tillämpar den generella metoden för reservering av förväntade kreditförluster på koncerninterna fordringar. Moderföretaget tillämpar en ratingbaserad metod för beräkning av förväntade kreditförluster utifrån sannolikhet för fallissemang, förväntad förlust samt exponering vid fallissemang. Koncernen har per balansdag kreditratingen AA+ enligt Standard & Poor's. Dotterföretagens verksamhet och typ av fastigheter är av jämförbar riskkaraktär som hos moderföretaget varpå dotterföretagen antas ha jämförbar kreditrating. Moderföretaget har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 90 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger. Väsentlig ökning av kreditrisk har per balansdagen inte bedömts föreligga för någon koncernintern fordran. Baserat på moderföretagets bedömningar enligt ovanstående metod med beaktande av övrig känd information och framåtblickande faktorer bedöms förväntade kreditförluster inte vara väsentliga och ingen reservering har därför redovisats.

Finansiella poster som förfallit till betalning vid bokslutstillfället, Mkr

	2021	2020
Finansiella tillgångar	82	360
Finansiella skulder	0	1

Nedskrivning har skett per balansdagen med – (-) Mkr.
0 (0) Mkr av kundfordringarna är inte inbetalade per 2022-01-31.
0 (0) Mkr av leverantörsskulderna är inte betalade per 2022-01-31.

2022052001688

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 4
Erbjudandet 6
Omvärlden 12
Verksamheten 15
Hållbarhet 22
Fastigheterna 28
Förvaltningsberättelse 38
Bolagsstyrning 46
Finansiella rapporter och noter 56
Koncernen: Flerårsöversikt 57
Koncernen: Finansiella rapporter 58
Koncernen: Kassaflödesanalys 62
Koncernen: Noter 63
Moderbolaget: Finansiella rapporter 81
Moderbolaget: Kassaflödesanalys 82
Moderbolaget: Noter 83
Styrelsens intygande 88
Revisionsberättelse 89
Fördjupad hållbarhetsinformation 93
Övrigt 104

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Forts. Not 20 Finansiella risker och finanspolicy

Finansiella tillgångar kreditriskbetyg, Mkr

2021	Förenklad modell	Generell modell	
Kreditriskbetyg	Kundfordringar	Stadie 1	Totalt
Utan kreditriskbetyg/kundfordringar	1	–	1
AAA	131	–	131
AA	–	1	1
A	–	256	256
BBB	–	–	–
Summa	132	257	389

2020	Förenklad modell	Generell modell	
Kreditriskbetyg	Kundfordringar	Stadie 1	Totalt
Utan kreditriskbetyg/kundfordringar	2	–	2
AAA	431	–	431
AA	–	2	2
A	–	0	0
BBB	–	–	0
Summa	433	2	435

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

Valutarisk
Upplåning utanför den svenska marknaden i utländsk valuta sker om det ur totalkostnads- eller diversifieringssynpunkt är fördelaktigt. Exponeringar i utländsk valuta ska kurssäkras om motvärdet överstiger 5 Mkr. Med användning av kurssäkring avses användningen av finansiella derivat eller matchning mellan tillgångar och skulder. Eftersom koncernens verksamhet uteslutande är denominerade i svenska kronor har all valutarisk i samband med finansiering i utländsk valuta eliminerats genom valutaderivat. Även då finansiella elderivat ingås uppstår valutaexponering, kurssäkring av dessa har gjorts med hjälp av valutaderivat. Effekterna av den orealiserade värdeförändringen redovisas under "Värdeförändringar finansiella instrument orealiserade" i resultaträkningen medan omräkning av lån i utländsk valuta till balansdagens kurs redovisas i finansnettot. Även förändringen i valutaderivat redovisas i finansnettot.

Tabellen nedan visar upplåning och kurssäkring i utländsk valuta.

Nominella belopp (Mkr SEK) per affärsdag

2021 Ursprunglig valuta	Lån	Derivat	Summa
USD	456	–456	0

2020 Ursprunglig valuta	Lån	Derivat	Summa
USD	456	–456	0

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

Specialfastigheter vidarefakturerar huvuddelen av elkostnaden till hyresgästerna, vilket leder till att prisrisken för bolaget är försumbar.

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

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

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

Nivå 1 Verkligt värde bestämt enligt priser noterade på en aktiv marknad för samma instrument.
Nivå 2 Verkligt värde bestämt utifrån antingen direkt eller indirekt observerbar marknadsdata som inte inkluderas i nivå 1.
Nivå 3 Verkligt värde bestämt utifrån indata som inte är observerbara på marknaden.

Finansiella instrument – värderat enligt verkligt värde

2021	Priser noterade på en aktiv marknad (Nivå 1)	Värdering baserad på observerbar data (Nivå 2)	Värdering baserad på annat än observerbar data (Nivå 3)	Summa
Ränteswap	–	–36	–	–36
Valutaswap	–	4	–	4
Elterminer	63	–	–	63
Netto	63	–32	–	32

2020	Priser noterade på en aktiv marknad (Nivå 1)	Värdering baserad på observerbar data (Nivå 2)	Värdering baserad på annat än observerbar data (Nivå 3)	Summa
Ränteswap	–	–65	–	–65
Valutaswap	–	–27	–	–27
Elterminer	51	–	–	51
Netto	51	–92	–	–41

Lånefaciliteter

	Låneram		Utnyttjat	
	2021	2020	2021	2020
Deposition enligt CSA	–	–	–40	–57
Koncernkontokredit	500	500	–257	110
Garanterade kreditlöften	6 250	4 750	–	–
Företagscertifikat	5 000	5 000	2 935	2 300
MTN-program	16 000	13 000	12 171	11 255
Private Placements	956	956	646	646
Repolån	1 500	1 100	–	–
Placeringar	–1 500	–1 100	–1 500	–1 100
Summa	28 706	24 206	13 955	13 154

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 4
Erbjudande 6
Omvärlden 12
Verksamheten 15
Hållbarhet 22
Medarbetare 28
Förvaltningsberättelse 36
Bolagsstyrning 46
Finansiella rapporter och noter 56
Koncernens kassaflödesanalys 61
Moderbolagets resultaträkning och balansräkning 62
Noter 63
Revisionsberättelse 89
Förtydligad hållbarhetsinformation 93
Övrigt 104

Forts. Not 20 Finansiella risker och finanspolicy

Likviditetsrisk, avtalade odiskonterade kassaflöden

2021	Lån	Derivat inflöden	Derivat utflöden	Derivat totalt	Leverantörs-skulder	Leasingskulder
Mindre än 3 månader	–2 948	0	–4	–4	–435	–12
Mellan 3 och 12 månader	–2 449	17	–17	0	–	–
Mellan 1 och 3 år	–7 375	41	–37	4	–	–
Mellan 3 och 5 år	–1 597	10	–14	–4	–	–15
Summa	**–14 369**	68	–72	–4	–435	–27

2020	Lån	Derivat inflöden	Derivat utflöden	Derivat totalt	Leverantörs-skulder	Leasingskulder
Mindre än 3 månader	–3 321	0	–4	–4	–193	–13
Mellan 3 och 12 månader	–802	16	–14	2	–	–
Mellan 1 och 3 år	–6 990	33	–38	5	–	–
Mellan 3 och 5 år	–1 682	1	–10	–9	–	–15
Summa	**–12 795**	50	–66	–16	–193	–28

Exponeringen för motpartsrisker fördelade på olika ratingkategorier

Institut med lång rating, 2021	Fordran	Skuld	Erhållna/ lämnade säkerheter	Nettoexponering
AA-	10	–47	36	–1
A+	9	–8	–	1
A	10	–6	4	8
BBB+	–	–	–	–
Elderivat	66	–3	–	63
Summa	95	–64	40	71

Institut med lång rating, 2020	Fordran	Skuld	Erhållna/ lämnade säkerheter	Nettoexponering
AA-	15	–65	48	–2
A+	0	–15	23	8
A	0	–27	–14	–41
BBB+	–	–	–	–
Elderivat	51	0	–	51
Summa	66	–107	57	16

Säkrad andel av kommande elförbrukning

2021 År	GWh	Minigräns	Maxgräns	Andel	2020 År	GWh	Minigräns	Maxgräns	Andel
2022	102	70%	100%	78%	2021	102	70%	100%	80%
2023	102	40%	100%	55%	2022	102	40%	100%	50%
2024	102	20%	100%	20%	2023	102	20%	100%	25%
2025	102	0%	100%	0%	2024	102	0%	100%	0%

2022052001689

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 4
Erbjudandet 6
Omvärlden 12
Verksamheten 15
Hållbarhet 22
Fastigheterna 28
Förvaltningsberättelse 38
Bolagsstyrning 46
Finansiella rapporter och noter 56
Koncernen: Flerårsöversikt 57
Koncernen: Finansiella rapporter 58
Koncernen: Kassaflödesanalys 62
Koncernen: Noter 63
Moderbolaget: Finansiella rapporter 81
Moderbolaget: Kassaflödesanalys 82
Moderbolaget: Noter 83
Styrelsens intygande 88
Revisionsberättelse 89
Fördjupad hållbarhetsinformation 93
Övrigt 104

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Forts. Not 20 Finansiella risker och finanspolicy

Förfallostruktur för elderivat

2021 År	GWh	Marknadsvärde	2020 År	GWh	Marknadsvärde
2022	79	36	2021	81	27
2023	56	20	2022	51	16
2024	20	7	2023	26	8
2025	0	–	2024	0	–
2026	0	–	2025	0	–
Summa	155	63	Summa	158	51

Derivatportföljens marknadsvärde

	2021			2020		
	Nominellt värde	Positivt värde	Negativt värde	Nominellt värde	Positivt värde	Negativt värde
Räntevalutaswap	456	10	5	456	0	27
Ränteswap	1 940	18	54	1 547	15	80
Eltermin	–	66	3	–	51	0
Totalt	2 396	94	62	2 003	66	107

Känslighetsanalys

Förändring	Förändring på resultaträkning före skatt	Förändring på eget kapital efter skatt
Finansnetto förändring om marknadsräntan ökar med 1%, årskostnadsförändring	Resultatet minskar med 40 (39) Mkr	Eget kapital minskar med 32 (31) Mkr
Värdeförändring för finansiella derivat om marknadsränta ökar 1%	Resultatet ökar med 54 (32) Mkr	Resultatet ökar med 43 (25) Mkr
Valutarisken är säkrad genom valutaswappar vilket tar bort effekten av valutakursförändringar	Ingen förändring	Ingen förändring
Elprisrisk, genom elterminer minskar prisvolatiliteten. Sedan vidaredebiteras största delen av elkostnaden till kunderna	Ingen förändring	Ingen förändring

Förfallostruktur för räntebindning och kapitalbindning

	Räntebindning		Kapitalbindning	
	2021	2020	2021	2020
2021	–	4 695[1,2]	–	3 749[1,2]
2022	5 696[1,2]	1 848[2]	4 787[1,2]	2 146[2]
2023	1 199[2]	1 195[2]	2 156[2]	2 117[2]
2024	1 846[2]	1 841[2]	1 672[2]	1 667[2]
2025	2 699	1 199	2 699	1 199
2026	582[2]	1 374	482[2]	374
2027	–	–	326	–
2028	–	–	–	–
2029	–	–	–	–
2030	200	200	200	–
2031	–		–	
2032 och senare	1 751	1 745	1 651	1 645
Summa	13 973	13 097	13 973	13 097

[1] Inkluderar lämnade och/eller erhållna deposioner enligt CSA-avtal samt bank-tillgodohavanden
[2] Inkluderar placeringar i bostadsobligationer

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 4
Erbjudande 6
Omvärlden 12
Verksamheten 15
Hållbarhet 28
Fastigheterna 39
Förvaltningsberättelse 38
Bolagsstyrning 46
Finansiella rapporter och noter 56
Koncernens resultat- och totalresultaträkning 57
Koncernens balansräkning 58
Koncernens kassaflödesanalys 59
Noter 60
Moderbolagets resultaträkning 87
Moderbolagets balansräkning 88
Förslag till vinstdisposition 91
Styrelsens försäkran 92
Revisionsberättelse 89
Fördjupad hållbarhetsinformation 93
Övrigt 104

Ladda ned årsredovisningen som PDF (A4)

Forts. Not 20 Finansiella risker och finanspolicy

Redovisat värde per kategori

	2021		2020	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde i resultatet				
Räntederivat	18	18	15	15
Valutaderivat	10	10	0	0
Elderivat	66	66	51	51
Bostadsobligationer	1 506	1 506	1 127	1 127
Aktier och andelar	0	0	0	0
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Kundfordringar	132	132[1]	433	433[1]
Deposition enligt CSA-avtal	40	40[1]	71	71[1]
Upplupna ränteintäkter	–	–	–	–
Likvida medel	257	257	2	2
Finansiella skulder värderade till verkligt värde i resultatet				
Räntederivat	54	54	80	80
Valutaderivat	5	5	27	27
Elderivat	0	0	0	0
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Företagscertifikat	2 935	2 935[2]	2 300	2 300[2]
Obligationer i fast ränta	10 077	10 284[2]	9 751	10 253[2]
Obligationer i rörlig ränta	2 109	2 102[2]	1 515	1 501[2]
Realränteobligationer	202	202[2]	195	195[2]
Obligationer i utländsk valuta	452	465[2]	411	437[2]
Leverantörsskulder	435	435[1]	193	193[1]
Deposition enligt CSA-avtal	–	–	14	14
Upplupna räntekostnader	34	34[1]	42	42[1]

[1] Verkligt värde är beräknat genom diskontering av framtida kassaflöden till noterad marknadsränta på balansdagen för respektive löptid. Verkligt värde på obligationer i utländska valuta är värderat genom diskontering av framtida kassaflöden till noterad valutakurs på balansdagen för respektive löptid.
[2] För att fastställa verkligt värde används marknadsnoteringar på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder för nivå 2.

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

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

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 4
Erbjudandet 6
Omvärlden 12
Verksamheten 15
Hållbarhet 22
Fastigheterna 28
Förvaltningsberättelse 38
Bolagsstyrning 46
Finansiella rapporter och noter 56
Koncernen: Flerårsöversikt 57
Koncernen: Finansiella rapporter 58
Koncernen: Kassaflödesanalys 62
Koncernen: Noter 63
Moderbolaget: Finansiella rapporter 81
Moderbolaget: Kassaflödesanalys 82
Moderbolaget: Noter 83
Styrelsens intygande 88
Revisionsberättelse 89
Färdjupad hållbarhetsinformation 93
Övrigt 104

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Forts. Not 20 Finansiella risker och finanspolicy

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

2021	Bruttobelopp	Kvittade belopp	Nettobelopp i balansräkningen	Belopp som omfattas av ramavtal för nettning eller liknande avtal[1] Finansiella instrument	Finansiell säkerhet, erhållen/lämnad	Nettobelopp
Derivattillgångar	94	–	94	–94	–	0
Derivatskulder	–62	–	–62	94	40	72
Totalt	32	0	32	–	40	72

2020	Bruttobelopp	Kvittade belopp	Nettobelopp i balansräkningen	Belopp som omfattas av ramavtal för nettning eller liknande avtal[1] Finansiella instrument	Finansiell säkerhet, erhållen/lämnad	Nettobelopp
Derivattillgångar	66	–	66	–66	–	0
Derivatskulder	–107	–	–107	66	57	16
Totalt	–41	0	–41	–	57	16

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

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	Kassaflödespåverkande förändringar		Ej kassaflödespåverkande förändringar			
	Ingående balans 2021	Kassaflöde från finansierings-verksamheten	Effekt av ändrad valutakurs	Förändring i verkligt värde	Kursförändring	Utgående balans 2021
Räntebärande skulder	14 282	1 429	41	–	23	15 775
Leasingskulder	28	–1	–	–	–	27
Icke räntebärande skulder	136	–5	–	–	–	131
Ränte- och valutaswappar, verkligt värdesäkring	107	0	–41	–7	–	60
Elterminer, verkligt värdesäkring	0	–	–	3	–	3
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	**14 553**	**1 423**	**0**	**–4**	**23**	**15 996**

	Kassaflödespåverkande förändringar		Ej kassaflödespåverkande förändringar			
	Ingående balans 2020	Kassaflöde från finansierings-verksamheten	Effekt av ändrad valutakurs	Förändring i verkligt värde	Kursförändring	Utgående balans 2020
Räntebärande skulder	14 117	229	–57	–	–6	14 282
Leasingskulder	32	–4	–	–	–	28
Icke räntebärande skulder	108	28	–	–	–	136
Ränte- och valutaswappar, verkligt värdesäkring	89	0	57	–39	–	107
Elterminer, verkligt värdesäkring	4	–	–	–4	–	0
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	**14 350**	**253**	**0**	**–43**	**–6**	**14 553**

NOT 21 | Närstående

Transaktioner med närstående

	Koncernen IFRS		Moderbolaget ÅRL	
	2021	2020	2021	2020
Intäkter inom koncern	–	–	2	9
Kostnader inom koncern	–	–	–	–
Kortfristig fordran inom koncern	–	–	1	4
Långfristig fordran inom koncern	–	–	176	516

Transaktioner med aktieägare

	Koncernen IFRS		Moderbolaget ÅRL	
	2021	2020	2021	2020
Utdelning	–	–	604	570

Inga förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar inom koncernen.

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

NOT 22 | Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2021	2020
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

NOT 23 | Händelser efter balansdagen

Affärschef Cecilia Vestin har valt att avsluta sin anställning och är arbetsbefriad from 2022-01-18. Hennes sista arbetsdag är sista april 2022. I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat efter periodens utgång.

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 4
Ersättningar 6
Omvärlden 12
Verksamheten 15
Hållbarhet 23
Fastigheter 28
Förvaltningsberättelse 38
Bolagsstyrning 46
Finansiella rapporter och noter 56
Koncernens [illegible] 57
Koncernens [illegible] 58
Koncernens Kassaflödesanalys 59
Koncernens [illegible] 60
Moderbolagets Resultaträkning 61
Moderbolagets [illegible] 62
Moderbolagets [illegible] 63
Revisionsberättelse 89
Fördjupad hållbarhetsinformation 93
Övrigt 104

Läs vår årsredovisning som PDF här

MODERBOLAGET RESULTATRÄKNING, MKR

	Not	Helår 2021	Helår 2020
Hyresintäkter		2 148	2 024
Övriga intäkter	2	291	255
Nettoomsättning		**2 439**	**2 279**
Driftkostnader	3	–675	–633
Avskrivningar i förvaltningsfastigheter		–1 099[1]	–739
Bruttoresultat		**665**	**907**
Central administration	4, 5	–58	–56
Resultat fastighetsförsäljningar	6	–	3
Rörelseresultat	7	**607**	**854**
Finansnetto	8	–41	–84
Resultat efter finansiella poster		**566**	**770**
Bokslutsdispositioner	9	–75	–73
Skatt på årets resultat	10	–82	–153
Årets resultat	11	**409**	**544**
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare		409	544

1. Nedskrivning av fastigheten Lejonet 11 i Luleå har skett.

MODERBOLAGET RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT, MKR

	Helår 2021	Helår 2020
Årets resultat	409	544
Summa totalresultat för året		544
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare		544

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

MODERBOLAGET BALANSRÄKNING, MKR

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12, 13	17 726	15 694
Maskiner och inventarier	14	5	3
Finansiella anläggningstillgångar	15	1 722	2 132
Summa anläggningstillgångar		**19 453**	**17 829**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		132	432
Kortfristiga placeringar	16	240	330
Kortfristiga fordringar	17	283	98
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	22	23
Kassa och bank	19	257	1
Summa omsättningstillgångar		**934**	**884**
Summa tillgångar		**20 387**	**18 713**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (2 000 000 aktier)		200	200
Reservfond		42	42
Summa bundet eget kapital		**242**	**242**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		277	240
Årets resultat		409	544
Summa fritt eget kapital		**686**	**784**
Summa eget kapital		**928**	**1 026**
Obeskattade reserver	20	**1 754**	**1 646**
Skulder			
Räntebärande skulder			
Låneskulder	21	15 775	14 282
Icke räntebärande skulder			
Skatteskuld	10	5	17
Övriga skulder	22	626	421
Uppskjutna skatteskulder	10	652	702
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	647	619
Summa skulder		**17 705**	**16 041**
Summa eget kapital och skulder		**20 387**	**18 713**

2022052001691

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
VD har ordet 4
Erbjudandet 6
Omvärlden 12
Verksamheten 15
Hållbarhet 22
Fastigheterna 28
Förvaltningsberättelse 38
Bolagsstyrning 46
Finansiella rapporter och noter 56
Koncernen: Flera-översikt 57
Koncernen: Finansiella rapporter 58
Koncernen: Kassaflödesanalys 62
Koncernen: Noter 63
Moderbolaget: Finansiella rapporter 81
Moderbolaget: Kassaflödesanalys 82
Moderbolaget: Noter 83
Styrelsens intygande 88
Revisionsberättelse 89
Fördjupad hållbarhetsinformation 93
Övrigt 104

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

MODERBOLAGET FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL, MKR

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
Ingående balans 1 januari 2021	200	42	784	1 026
Årets resultat	–	–	409	409
Fusion			96	96
Utdelning	–	–	–604	–604
Utgående balans 31 december 2021	200	616	685	928

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
Ingående balans 1 januari 2020	200	42	810	1 052
Årets resultat	–	–	544	544
Utdelning	–	–	–570	–570
Utgående balans 31 december 2020	200	42	784	1 026

MODERBOLAGET KASSAFLÖDESANALYS, MKR

Löpande verksamheten	Helår 2021	Helår 2020
Bruttoresultat	665	907
Central administration	–58	–56
Finansnetto	–41	–84
Återläggning värdeförändring finansiella placeringar	–73	1
Återläggning kursförändring	73	–71
Återläggning avskrivningar	1 101	741
Betald inkomstskatt	–154	–147
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 513**	**1 291**
Förändring av rörelsekapital		
Förändring av fordringar	–135	–42
Förändring av övriga kortfristiga skulder	244	47
Summa förändring av rörelsekapital	109	5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 622**	**1 296**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av förvaltningsfastigheter	–308	–3
Investering i förvaltningsfastigheter	–1 670	–936
Avyttring av förvaltningsfastigheter	–	4
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	–4	–1
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**–1 982**	**–936**
Finansieringsverksamheten		
Placering bostadsobligationer	–389	2
Upptagna lån	16 978	14 933
Amortering av lån	–15 369	–14 725
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare	–604	–570
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**616**	**–360**
Årets kassaflöde	256	0
Likvida medel vid årets början	1	1
Likvida medel vid årets slut	257	1
Räntor		
Erhållna räntor	13	19
Erlagda räntor	–120	–134

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 4
Vd har ordet 5
Strategi och mål 6
Omvärldsfaktorer 12
Verksamheten 15
Hållbarhet 29
Kundgarantier 34
Förvaltningsberättelse 38
Bolagsstyrning 46
Finansiella rapporter och noter 58
Koncernens resultaträkning 59
Koncernens balansräkning 60
Koncernens förändring i eget kapital 62
Koncernens kassaflödesanalys 63
Moderbolagets resultaträkning 64
Moderbolagets balansräkning 65
Moderbolagets förändring i eget kapital 67
Moderbolagets kassaflödesanalys 68
Noter 69
Revisionsberättelse 89
Fördjupad hållbarhetsinformation 98
Övrigt 104

NOT 1 | Moderbolagets redovisningsprinciper

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

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

Ändrade redovisningsprinciper
Ändrade standarder och tolkningar som trätt i kraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2021 har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Dessa ändringar väntas inte ha en väsentlig inverkan på moderbolagets finansiella rapporter på innevarande eller kommande perioder och inte heller på framtida transaktioner.

Räntekostnader i juridisk person
Från år 2019 aktiveras inte längre räntor och andra låneutgifter i anskaffningsvärdet för tillgångar till följd av ändringar i Inkomstskattelagen. Enligt ändringsbeslut från Rådet för finansiell rapportering kostnadsförs inga aktiverade värden retroaktivt. Principändringen avser enbart juridisk person och påverkar inte koncernredovisningen.

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

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

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

Avskrivningar enligt plan baseras på tillgångarnas anskaffningsvärden och beräknade ekonomiska livslängder.

Följande avskrivningssatser har använts:

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

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

Bolaget genomför en värdering av av den ekonomiska nyttjandeperioden och en värdering av samtliga fastigheter enligt modell beskriven i not 9, Koncernen. Om det därigenom beräknade värdet väsentligt understiger det bokförda värdet görs en nedskrivning av fastigheten. Under 2021 har nedskrivning av fastigheten Lejonet 11 i Luleå skett med 278 Mkr. Moderbolagets fastighetsbestånd per 2021-12-31 har värderat till 33 200 (27 964) Mkr.

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

Nyttjanderätter
Enligt undantaget i RFR 2 avseende leasade tillgångar tillämpar inte moderbolaget IFRS 16. Samtliga leasingavgifter kostnadsförs över löptiden med utgångspunkt från nyttjandeperioden, vilket kan skilja sig åt från vad som de facto erlagts som leasingavgift under året.

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

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

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

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

NOT 2 | Övriga intäkter

	2021	2020
Utfakturerade energi- och bränslekostnader	77	84
Utfakturerade tjänster	147	160
Utfakturerade tjänster inom koncern	2	9
Erhållna skadestånd	56	0
Övrigt	9	2
Summa	291	255

NOT 3 | Driftkostnader

	2021	2020
Energi, bränsle och vatten	160	151
Fastighetsdrift	381	352
Fastighetsskatt	49	46
Underhåll	85	84
Summa	675	633

2022052001692

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 4
Erbjudandet 6
Omvärlden 12
Verksamheten 15
Hållbarhet 22
Fastigheterna 28
Förvaltningsberättelse 38
Bolagsstyrning 46
Finansiella rapporter och noter 56
Koncernen: Flerårsöversikt 57
Koncernen: Finansiella rapporter 58
Koncernen: Kassaflödesanalys 62
Koncernen: Noter 63
Moderbolaget: Finansiella rapporter 81
Moderbolaget: Kassaflödesanalys 82
Moderbolaget: Noter 83
Styrelsens intygande 88
Revisionsberättelse 89
Fördjupad hållbarhetsinformation 93
Övrigt 104

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

NOT 4 | Central administration

	2021	2020
Personal- och övriga kostnader	56	53
Avskrivningar maskiner och inventarier	2	3
Summa	58	56

NOT 5 | Ersättning till revisorer

Se not 5, Koncernen.

NOT 6 | Resultat fastighetsförsäljningar

	2021	2020
Försäljningsintäkter, sålda fastigheter	–	3
Bokfört värde, sålda fastigheter	–	0
Försäljningskostnader	–	0
Summa	–	3

NOT 7 | Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

Se not 7, Koncernen.

NOT 8 | Finansnetto

	2021	2020
Utdelning dotterbolag	70	–
Ränteintäkter, koncernbolag	1	5
Ränteintäkter bostadsobligationer	12	14
Övriga ränteintäkter	0	0
Kursvinst placeringar	–	8
Värdeförändringar vid omvärdering av finansiella derivat	32	56
Valutakursförändring på utländsk upplåning	41	57
Finansiella intäkter	156	140
Räntekostnader obligationslån	117	121
Övriga räntekostnader	2	13
Kursförlust placeringar	20	11
Valutakursförändring på utländsk upplåning	41	57
Övriga finansiella kostnader	17	16
Värdeförändringar vid omvärdering av finansiella derivat	–	–
Lämnade koncernbidrag	–	6
Finansiella kostnader	197	224
Finansnetto	41	84

NOT 9 | Bokslutsdispositioner

	2021	2020
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan:		
Maskiner och inventarier	6	–6
Avsättning till periodiseringsfond	231	241
Återföring av periodiseringsfond	–162	–162
Summa	75	73

NOT 10 | Skatter

	2021	2020
Redovisad i resultaträkningen		
Aktuell skattekostnad	145	157
Uppskjuten skattekostnad	–63	–4
Totalt redovisad skatt	82	153
Avstämning av effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	491	697
Svensk inkomstskattesats 20,6 % (21,4 %)	101	149
Ej skattepliktiga intäkter	–15	0
Icke avdragsgilla kostnader	0	1
Justerad försäljningsintäkt	0	–1
Schablonränta periodiseringsfond	1	1
Uppräkning återförd periodiseringsfond	2	1
Skatt föregående beskattningsår	–7	2
	82	153
Redovisad i balansräkningen		
Skulder		
Uppskjuten skatteskuld	–652	–702
Aktuell skatteskuld	–5	–17
Summa	–657	–719
Uppskjutna skattefordringar och -skulder		
Finansiella anläggningstillgångar	–3	10
Aktiverat underhåll	–289	–240
Fastighetsavskrivning, uppskrivning	–360	–472
Summa	–652	–702

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

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 3
Vd har ordet 4
Erbjudande 6
Omvärlden 12
Verksamheten 15
Hållbarhet 27
Risk & risker 36
Förvaltningsberättelse 53
Bolagsstyrning 66
Finansiella rapporter och noter 86
Koncernens [illegible] 87
Koncernens [illegible] 93
Koncernens kassaflödesanalys 94
Moderbolagets [illegible] 95
Moderbolagets [illegible] 96
Moderbolagets [illegible] 97
Noter 98
Revisionsberättelse 89
Fördjupad hållbarhetsinformation 93
Övrigt 104

Layout och produktion: [illegible] AB

NOT 11 | Vinstdisposition och utdelning

Utdelningen som utbetalades till aktieägaren i maj 2021 uppgick till 604 000 000 kronor (570 000 000 kronor), vilket är en ordinarie utdelning enligt utdelningspolicyn. Utdelningen per aktie uppgick till 302,00 (285,00) kronor. Avseende årets utdelning föreslår styrelsen att en utdelning på 317 kronor per aktie utbetalas till aktieägaren. Beslut om utdelning fattas av aktieägaren på årsstämman. Utdelningen har inte tagits upp som skuld i årsredovisningen. Utdelningen beräknas uppgå till 634 000 000 kronor.

Fritt eget kapital i moderbolaget är:

Balanserat resultat	276 330 072 kr
Årets resultat	409 183 537 kr
Summa	685 513 609 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Till aktieägaren utdelas	634 000 000 kr
I ny räkning balanseras	51 513 609 kr
Summa	685 513 609 kr

NOT 12 | Byggnader, byggnadsinventarier, mark, markanläggningar, markinventarier

	2021	2020
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	14 560	13 876
Fusionerat värde	1 503	–
Färdigställda projekt	378	577
Aktiverat underhåll	291	123
Försäljningar och utrangeringar	–23	–16
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**16 709**	**14 560**
Ingående avskrivningar	6 002	5 512
Fusionerat värde	169	–
Försäljningar och utrangeringar	–19	–15
Årets avskrivningar	579	505
Utgående ackumulerade avskrivningar	**6 731**	**6 002**
Ingående uppskrivningar	4 274	4 274
Årets uppskrivningar	–	–
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**4 274**	**4 274**
Ingående avskrivningar på uppskrivet belopp	863	731
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	132	132
Utgående ackumulerade avskrivningar på uppskrivet belopp	**995**	**863**
Ingående nedskrivningar	94	94
Årets nedskrivningar	278	–
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**372**	**94**
Utgående planenligt restvärde	**12 885**	**11 875**
Taxeringsvärden fastigheter i Sverige	3 181	2 995
Byggnadsinventarier		
Ingående anskaffningsvärde	1 228	1 212
Färdigställda projekt	37	16
Försäljningar och utrangeringar	–	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 265**	**1 228**
Ingående avskrivningar	893	829
Försäljningar och utrangeringar	0	–
Årets avskrivningar	65	64
Utgående ackumulerade avskrivningar	**958**	**893**
Utgående planenligt restvärde	**307**	**335**
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	1 429	1 417
Inköp	21	12
Fusionerat värde	88	–
Försäljningar och utrangeringar	–	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 538**	**1 429**
Utgående planenligt restvärde	**1 538**	**1 429**
Taxeringsvärden fastigheter i Sverige	1 742	1 689
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	387	381
Färdigställda projekt	117	6
Försäljningar och utrangeringar	–	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**504**	**387**
Ingående avskrivningar	191	173
Försäljningar och utrangeringar	–	0
Årets avskrivningar	23	18
Utgående ackumulerade avskrivningar	**214**	**191**
Utgående planenligt restvärde	**290**	**196**

	2021	2020
Markinventarier		
Ingående anskaffningsvärde	425	415
Färdigställda projekt	43	10
Försäljningar och utrangeringar	–	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**468**	**425**
Ingående avskrivningar	208	189
Försäljningar och utrangeringar	–	0
Årets avskrivningar	22	19
Utgående ackumulerade avskrivningar	**230**	**208**
Utgående planenligt restvärde	**238**	**217**
Totalt		
Ingående anskaffningsvärde	18 029	17 301
Fusionerat värde	1 591	
Inköp	21	12
Färdigställda projekt	575	609
Aktiverat underhåll	291	123
Försäljningar och utrangeringar	–23	–16
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**20 484**	**18 029**
Ingående avskrivningar	7 294	6 703
Fusionerat värde	169	
Försäljningar och utrangeringar	–19	–15
Årets avskrivningar	689	606
Utgående ackumulerade avskrivningar	**8 133**	**7 294**
Ingående uppskrivningar	4 274	4 274
Årets uppskrivningar	–	–
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**4 274**	**4 274**
Ingående avskrivningar på uppskrivet belopp	863	731
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	132	132
Utgående ackumulerade avskrivningar på uppskrivet belopp	**995**	**863**
Ingående nedskrivningar	94	94
Årets nedskrivningar	278	–
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**372**	**94**
Utgående planenligt restvärde	**15 258**	**14 052**
Taxeringsvärden fastigheter i Sverige	4 923	4 684
Verkligt värde fastigheter i Sverige	33 200	27 964

För ytterligare information kring värderingsprinciper se Not 1 Koncernens redovisningsprinciper.

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 4
Erbjudandet 6
Omvärlden 12
Verksamheten 15
Hållbarhet 22
Fastigheterna 28
Förvaltningsberättelse 38
Bolagsstyrning 46
Finansiella rapporter och noter 56
Koncernen: Flerårsöversikt 57
Koncernen: Finansiella rapporter 58
Koncernen: Kassaflödesanalys 62
Koncernen: Noter 63
Moderbolaget: Finansiella rapporter 81
Moderbolaget: Kassaflödesanalys 82
Moderbolaget: Noter 83
Styrelsens intygande 88
Revisionsberättelse 89
Fördjupad hållbarhetsinformation 93
Övrigt 104

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

NOT 13 | Pågående nyanläggningar

	2021	2020
Ingående balans	1 642	1 400
Årets nedlagda kostnader	1 692	974
Aktiverat underhåll	–291	–123
Färdigställda projekt	–575	–609
Utgående balans	2 468	1 642

NOT 14 | Maskiner och inventarier

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	30	28
Inköp	4	2
Försäljningar och utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34	30
Ingående avskrivningar	27	24
Försäljningar och utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	2	3
Utgående ackumulerade avskrivningar	29	27
Utgående planenligt restvärde	5	3

NOT 15 | Finansiella anläggningstillgångar

	2021	2020
Aktier i dotterbolag	116	692
Övriga andelar	1	1
Fordringar hos dotterbolag	176	516
Derivat värderade till verkligt värde i resultatet	56	40
Deposition CSA-avtal	39	56
Bostadsobligationer	1 304	824
Mervärdesskatt för jämkning	29	3
Summa	1 721	2 132

Aktier i dotterbolag 2021

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal aktier	Redovisat värde, Tkr
Specialfastigheter Gärdet AB	100%	100%	50 000	116 131
Västrike Fastighets AB (bolaget vilande)	100%	100%	500	50
Redovisat värde aktier i dotterbolag 2021				116 181

Dotterbolagen Specialfastigheter Lejonet 11 AB och Specialfastigheter F-öarna 6 AB fusionerades med moderbolaget i februari 2021.

Aktier indirekt ägda dotterbolag 2021

Ägda av Västrike Fastighets AB	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal aktier	Redovisat värde, Tkr
Västrike 2 Fastighets AB (bolaget vilande)	100%	100%	500	50
Säkerhetsfastigheter Sverige AB (bolaget vilande)	100%	100%	500	50
Redovisat värde aktier i dotterbolag 2021				100

Aktier i dotterbolag 2020

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal aktier	Redovisat värde, Tkr
Specialfastigheter Lejonet 11 AB	100%	100%	500	294 402
Specialfastigheter F-öarna 6 AB	100%	100%	1 000	281 609
Specialfastigheter Gärdet AB	100%	100%	50 000	116 131
Västrike Fastighets AB (bolaget vilande)	100%	100%	500	50
Redovisat värde aktier i dotterbolag 2020				692 192

Aktier indirekt ägda dotterbolag 2020

Ägda av Västrike Fastighets AB	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal aktier	Redovisat värde, Tkr
Västrike 2 Fastighets AB (bolaget vilande)	100%	100%	500	50
Säkerhetsfastigheter Sverige AB (bolaget vilande)	100%	100%	500	50
Redovisat värde aktier i dotterbolag 2020				100

Uppgifter om organisationsnummer och säte 2021

Dotterbolag	Org nr	Säte
Specialfastigheter Gärdet AB	556910-1370	Linköping
Västrike Fastighets AB (bolaget vilande)	556963-5187	Linköping

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

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 4
Erbjudandet 6
Omvärlden 12
Verksamheten 15
[illegible] 27
[illegible] 28
Förvaltningsberättelse 35
Bolagsstyrning 46
Finansiella rapporter och noter 56
[illegible] 58
[illegible] 59
[illegible] 3
[illegible] 60
[illegible] 77
[illegible] 81
[illegible] 82
Revisionsberättelse 89
Fördjupad hållbarhetsinformation 93
Övrigt 104

Ladda ner årsredovisning PDF

NOT 16 | Kortfristiga placeringar

	2021	2020
Derivat värderade till verkligt värde via resultaträkningen	38	27
Bostadsobligationer	202	303
Summa	240	330

NOT 17 | Kortfristiga fordringar

	2021	2020
Fordringar koncernbolag	1	4
Vilande ingående mervärdesskatt	278	94
Övriga fordringar	4	0
Summa	283	98

NOT 18 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021	2020
Förutbetalda energikostnader	3	3
Övriga interimsfordringar	19	20
Summa	22	23

NOT 19 | Likvida medel

	2021	2020
Banktillgodohavande	257	1
Summa	257	1

NOT 20 | Obeskattade reserver

	2021	2020
Ackumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	377	371
Periodiseringsfond	1 377	1 275
Summa	1 754	1 646

NOT 21 | Räntebärande skulder

Se not 17, Koncernen.

NOT 22 | Övriga skulder

	2021	2020
Förskott kunder	0	1
Leverantörsskulder	434	181
Derivat värderade till verkligt värde via resultaträkningen	63	108
Mervärdesskatt	126	128
Övriga skulder	3	3
Summa icke räntebärande skulder	626	421

NOT 23 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021	2020
Förutbetalade hyresintäkter	569	534
Upplupna energikostnader	16	18
Upplupna räntekostnader	34	42
Upplupna sociala avgifter	3	3
Upplupen semesterlön	13	12
Upplupen löneskatt	4	4
Övriga poster	8	5
Summa	647	618

NOT 24 | Närstående

Se not 21, Koncernen.

NOT 25 | Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2021	2020
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

NOT 26 | Händelser efter balansdagen

Affärschef Cecilia Vestin har valt att avsluta sin anställning och är arbetsbefriad from 2022-01-18. Hennes sista arbetsdag är sista april 2022. I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat efter periodens utgång.

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 4
Erbjudandet 6
Omvärlden 12
Verksamheten 15
Hållbarhet 22
Fastigheterna 28
Förvaltningsberättelse 38
Bolagsstyrning 46
Finansiella rapporter och noter 56
Koncernen: Flera-översikt 57
Koncernen: Finansiella rapporter 58
Koncernen: Kassaflödesanalys 62
Koncernen: Noter 63
Moderbolaget: Finansiella rapporter 81
Moderbolaget: Kassaflödesanalys 82
Moderbolaget: Noter 83
Styrelsens intygande 88
Revisionsberättelse 89
Fördjupad hållbarhetsinformation 93
Övrigt 104

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Styrelsens intygande

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

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

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

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

Eva Landén
4c2c5aed-3a78-45fe-b0c9-e484e8fd6531
fre, mar 11, 2022 09:51 CET

Åsa Hedenberg
ac7ce0db-f3a7-4490-b6fb-da2e14de4a63
Fri, Mar 11, 2022 9:50 AM CET

Peter Blomqvist
14897803-9be2-4f89-9178-cfe8f1891e1c
Fri, Mar 11, 2022 9:58 AM CET

Mikael Lundström
30d98c52-edf5-4bbb-8e08-1dc2916ec56f
Fri, Mar 11, 2022 10:04 AM CET

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Eva Landén
Styrelseordförande

Åsa Hedenberg
Verkställande direktör

Peter Blomqvist
Styrelseledamot

Mikael Lundström
Styrelseledamot

Pierre Olofsson
Styrelseledamot

Pierre Olofsson
14963037-010c-41b9-8302-ac9b7c3c32fa
Fri, Mar 11, 2022 9:52 AM CET

Sanela Ovcina
Styrelseledamot

Maj-Charlotte Wallin
Styrelseledamot

Åsa Wirén
Styrelseledamot

Tomas Edström
Arbetstagarrepresentant

Erik Ydreborg
Arbetstagarrepresentant

Tomas Edström
f5e23dfb-e0f4-4fd4-9f96-0d5dae4e900e
Fri, Mar 11, 2022 9:53 AM CET

Erik Ydreborg
cd8fee32-b0e2-43a1-acb2-5218f6aae9ff
fre, mar 11, 2022 09:50 CET

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
7dac4a84-449a-4905-af0f-9e918a71edb6
Fri, Mar 11, 2022 10:07 AM CET

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Sanela Ovcina
c3f0663e-9ba9-4236-bdba-1cc525186bc2
Fri, Mar 11, 2022 10:00 AM CET

Maj-Charlotte Wallin
a259275f-8d44-4861-9125-d6fea79690c3
Fri, Mar 11, 2022 9:55 AM CET

Åsa Wirén
c08e7e7c-7a05-4149-b3af-eeec486091b1
fre, mar 11, 2022 09:51 CET

INNEHALL

Om Specialfastigheter 1
VD har ordet 4
Erbjudandet 6
Omvärlden 12
Verksamheten 15
Hållbarhet 22
Kapitalstruktur 28
Förvaltningsberättelse 38
Bolagsstyrning 46
Finansiella rapporter och noter 56
Revisionsberättelse 89
Fördjupad hållbarhetsinformation 93
Övrigt 104

Ladda ned alla filer som PDF (A4)

Revisionsberättelse

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter	1
Vd har ordet	4
Erbjudandet	6
Omvärlden	12
Verksamheten	15
Hållbarhet	22
Fastigheterna	28
Förvaltningsberättelse	38
Bolagsstyrning	46
Finansiella rapporter och noter	56
Revisionsberättelse	89
Fördjupad hållbarhetsinformation	93
Övrigt	104

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 4
Erbjudande 6
Omvärlden 12
Verksamheten 15
Kunder 22
Kompetens 28
Förvaltningsberättelse 38
Bolagsstyrning 46
Finansiella rapporter och noter 56
Revisionsberättelse 89
Fördjupad hållbarhetsinformation 93
Övrigt 104

2022052001696

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter	1
Vd har ordet	4
Erbjudandet	6
Omvärlden	12
Verksamheten	15
Hållbarhet	22
Fastigheterna	28
Förvaltningsberättelse	38
Bolagsstyrning	46
Finansiella rapporter och noter	56
Revisionsberättelse	89
Fördjupad hållbarhetsinformation	93
Övrigt	104

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Valbar grön 4
Erbjudandet 6
Omvärlden 12
Verksamheten 15
[illegible] 27
[illegible] 29
Förvaltningsberättelse 35
Belegenhetsvärdering 46
Finansiella rapporter och noter 56
Revisionsberättelser 89
Fördjupad hållbarhetsinformation 93
[illegible] 97
[illegible] 98
Övrigt 104



Fördjupad hållbarhetsinformation

2022052001697

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 4
Erbjudandet 6
Omvärlden 12
Verksamheten 15
Hållbarhet 22
Fastigheterna 28
Förvaltningsberättelse 38
Bolagsstyrning 46
Finansiella rapporter och noter 56
Revisionsberättelse 89
Fördjupad hållbarhetsinformation 93
Hållbarhetsredovisning enligt GRI 94
Bestyrkanderapport 103
Övrigt 104

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Hållbarhetsredovisning enligt GRI

Specialfastigheters hållbarhetsredovisning är integrerad i årsredovisningen och hållbarhetsinformationen utifrån GRI återfinns därför i olika avsnitt i rapporten. I detta kapitel beskrivs bland annat Specialfastigheters redovisningsprinciper och fördjupad GRI-information presenteras.

Redovisningsprinciper
Specialfastigheter tillämpar Global Reporting Initiative Standards 2016 (2018 för GRI 403) nivå Core för hållbarhetsrapportering och GRI:s sektorspecifika tillägg för Bygg och Fastighet. Utifrån företagets strategier och mål, den faktiska påverkan samt förväntningar och krav från intressenter har Specialfastigheter valt att redovisa sex hållbarhetsområden som är väsentliga och relevanta för företaget och dess intressenter. Valda hållbarhetsområden och indikatorer för GRI framgår av innehållsförteckningen enligt GRI på sidan 96.

Hållbarhetsredovisningen omfattar hela bolaget inklusive dotterbolag och gäller helåret 2021. Organisationen är inte uppdelad i regioner. Hållbarhetsredovisningen följer det finansiella räkenskapsåret och publiceras årligen. Senaste hållbarhetsredovisning publicerades i års- och hållbarhetsredovisning 2020 den 12 mars 2021. Redovisningen är kontrollerad internt samt översiktligt granskad och bestyrkt av extern auktoriserad revisor.

Under 2021 har Specialfastigheter satt nya vetenskapsbaserade klimatmål med basår 2018. Detta påverkar inte årets redovisning av siffrorna för utsläpp av CO_2e från inköpt energi då vi börjar använda basår 2018 från och med 2022 års årsredovisning. En väsentlig förändring har gjorts för information lämnad i 2020 års redovisning gällande koldioxidutsläpp från nybyggnation. Då beräkningsmetoden ändrats har siffror redovisade för 2019 och 2020 justerats i enlighet med ny beräkningsmetod. En mindre justering har gjorts för siffran för utsläpp av CO_2e från flyget 2020 då siffran visat sig felaktig. Eftersom Specialfastigheter i dagsläget inte kan redovisa GRI:s indikatorer för material utifrån hur företaget arbetar, redovisas material istället utifrån hur företaget mäter och sätter mål inom materialval. I de fall avgränsningar och/eller redovisningsprinciper förändrats för redovisad data anges det i texten eller tabellen där informationen redovisas.

Resultatindikatorer som har miljöpåverkan rapporteras med 2021 års fastighetsbestånd. Vid varje indikator beskrivs beräknings- och mätmetoder, eventuella avgränsningar och antaganden.

Energiuppföljningssystemet tar hänsyn till när på året arean ändras (beroende på exempelvis ommätning, köp eller avyttring).

Kontaktperson för hållbarhetsredovisningen är Kajsa Marsk Rives, hållbarhetsstrateg, telefon 010-788 62 12.



INNEHALL

Om Specialfastigheter 1
VD har ordet 4
Erbjudande 6
Omvärlden 12
Verksamheten 15
[illegible] 28
[illegible] 25
Förvaltningsberättelse 33
Bolagsstyrning 46
Finansiella rapporter och noter 56
Revisionsberättelse 89
Fördjupad hållbarhetsinformation 93
[illegible] 98
[illegible] 98
Övrigt 104

Specialfastigheters styrning av hållbarhetsarbetet
Ytterst ansvarig för hållbarhetsstyrningen är Specialfastigheters styrelse. I ledningen har vd det övergripande ansvaret, men varje chef ansvarar för att väsentliga hållbarhetsfrågor är integrerade i den ordinarie verksamheten. Alla chefer och medarbetare i organisationen har ett ansvar att följa de policyer, riktlinjer och processer som gäller. Detta gäller även de ISO-standarder som företaget är certifierade enligt (ISO 14001 och 27001) eller följer (ISO 45001). Vd ansvarar för att erforderliga resurser finns för att genomföra det hållbarhetsarbete som företaget åtagit sig. För att ge stöd åt såväl ledningen som verksamheten i hållbarhetsfrågor har Specialfastigheter bland annat en hållbarhetsstrateg, en miljöstrateg, en sakkunnig miljö, en energistrateg, en HR-generalist och en verksamhetsstrateg. I tabellen redovisas Specialfastigheters styrning av bolagets väsentliga hållbarhetsområden. Nationell lagstiftning, statens ägarpolicy, företagets hållbarhetspolicy, affärsplan samt ledningssystem är styrande på ett övergripande sätt och anges därför inte nedan.

Väsentligt hållbarhetsområde	Riktlinjer och instruktioner	Uppföljning	Ansvar	Mål och utfall 2021
Klimat	Inköpspolicy Ekonomiska mål Finanspolicy Ansvarskod för leverantörer Inköpsavtal Miljöbyggnad 3.0 ISO 14001	Delårsrapporter/bokslutskommuniké Årsredovisning Mediauppföljning Självskattningar och revisioner av leverantörer	Chef Projekt och Teknik Inköpschef Fastighetschef Affärschef	**Mål:** Minskade koldioxidutsläpp från inköpt energi med 70% (jämfört med basår 2012) **Utfall:** Minskning med 73%
Biologisk mångfald	Instruktion skadelindringshierarkin ISO 14001	Uppföljning i projekt Förvaltningsplaner	Chef Projekt och Teknik Fastighetschef Affärschef	**Mål:** Stärkt biologisk mångfald vid våra fastigheter **Utfall:** 11 utförda naturvärdesinventeringar
Material och Avfall	Inköpspolicy Ansvarskod för leverantörer Inköpsavtal Miljöbyggnad 3.0 ISO 14001	Revisioner Slutdokumentation i SundaHus databas Årsredovisning Självskattningar och revisioner av leverantörer Uppföljning i projekt	Chef Projekt och Teknik Fastighetschef Inköpschef Affärschef	**Mål:** Andelen bra miljöklassade material i produktionen ska uppgå till 80% **Utfall:** 71%
Mänskliga rättigheter	Uppförandekod Likabehandlingsplan Inköpspolicy Ansvarskod för leverantörer Inköpsavtal ISO 45001 Kollektivavtal	Mätning av nyckeltal för mångfald och jämställdhet Lönekartläggning Självskattningar och revisioner av leverantörer	Chefer HR-chef Likabehandlingskommitté Inköpschef	**Mål:** Andelen medarbetare med utländsk bakgrund uppgår till minst 13% **Utfall:** 13% av medarbetarna har utländsk bakgrund
Arbetsmiljö	Riktlinjer för fysisk, organisatorisk och social arbetsmiljö Riktlinje för hantering av missbruksproblem Instruktion handlingsplan vid kränkande särbehandling Likabehandlingsplan Inköpspolicy Ansvarskod för leverantörer Inköpsavtal ISO 45001 Kollektivavtal	Medarbetarundersökning Respekttrappan – inkluderande arbetsmiljö Mätning sjukfrånvaro Incidentrapporteringssystem Internkontroller Självskattningar och revisioner av leverantörer	Chefer HR-chef Säkerhetschef Arbetsmiljökommitté Likabehandlingskommitté Inköpschef	**Mål:** eNPS ska vara minst 7 **Utfall:** 10
Anti-korruption	Inköpspolicy Uppförandekod Ansvarskod för leverantörer Säkerhetspolicy Delegeringsordning Inköpsavtal	Visselblåsarsystem Internkontroller Självskattningar och revisioner av leverantörer	Chefer Inköpschef	**Mål:** Ingen form av korruption, givande eller tagande av muta **Utfall:** Noll rapporterade fall under året

2022052001698

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 4
Erbjudandet 6
Omvärlden 12
Verksamheten 15
Hållbarhet 22
Fastigheterna 28
Förvaltningsberättelse 38
Bolagsstyrning 46
Finansiella rapporter och noter 56
Revisionsberättelse 89
Fördjupad hållbarhetsinformation 93
Hållbarhetsredovisning enligt GRI 94
Bestyrkanderapport 103
Övrigt 104

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Innehållsförteckning enligt GRI

GRI	Indikator	Sida	Global Compact-princip
ALLMÄNNA STANDARDUPPLYSNINGAR			
GRI 102: Allmänna standardupplysningar			
	Organisationsprofil		
102-1	Organisationens namn	38	
102-2	Varumärken, produkter och tjänster	7	
102-3	Lokalisering av huvudkontor	39	
102-4	Länder där organisationen är verksam	1	
102-5	Ägarstruktur och företagsform	3, 20, 48	
102-6	Marknader där organisationen är verksam	3, 10, 39	
102-7	Organisationens storlek	3, 27	
102-8	Information om anställda	27, 97, 102	
102-9	Organisationens leverantörskedja	18, 26, 100	
102-10	Väsentliga förändringar i organisationen eller leverantörskedjan under redovisningsperioden	39, 94	
102-11	Försiktighetsprincipen	42	7
102-12	Medlemskap i externa hållbarhetsinitiativ	97	
102-13	Medlemskap i organisationer/nätverk	97	
	Strategi		
102-14	Uttalande från vd	4, 5	
	Etik och integritet		
102-16	Värderingar, principer, standarder och normer för uppträdande	8, 20, 27, baksidan	
	Bolagsstyrning		
102-18	Bolagsstyrning	48-51	
	Intressentrelationer		
102-40	Intressentgrupper	18, 23	
102-41	Kollektivavtal	97	3
102-42	Identifiering och val av intressenter	18, 23	
102-43	Dialog och aktiviteter med intressenter	23, 25, 27, 35	
102-44	Viktiga frågor som har lyfts via dialog med intressenter och hur organisationen har följt upp frågorna	23, 25, 27, 35	
	Rapportprofil		
102-45	Organisationsstruktur	48	
102-46	Process för att definiera redovisningens innehåll och avgränsning för aspekterna	23, 97	
102-47	Identifierade väsentliga aspekter	23, 97	
102-48	Effekt och orsak till eventuella revideringar av information som ingår i tidigare redovisningar	94	
102-49	Väsentliga förändringar från tidigare redovisningsperioder vad gäller omfattning och aspekternas avgränsningar	94, 98	
102-50	Redovisningsperiod	94	
102-51	Datum för publicering av den senaste redovisningen	94	
102-52	Redovisningscykel	94	
102-53	Kontaktperson för rapporten	94	
102-54	Val av rapporteringsnivå	94	
102-55	GRI index	96	
102-56	Externt bestyrkande	103	
VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSOMRÅDEN (GRI TOPICS)			
Antikorruption			
GRI 103: Styrning			
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	23, 98	
103-2	Upplysningar om hållbarhetsstyrningen	95	
103-3	Uppföljning och utvärdering	95	
GRI 205: Antikorruption			
205-3	Antal bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder	95	10
Material			
GRI 103: Styrning			
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	23, 98	
103-2	Upplysningar om hållbarhetsstyrningen	33,95	
103-3	Uppföljning och utvärdering	95	
GRI 301: Material			
	Andel A- och B-klassade materiel registrerade i SundaHus databas (egen indikator)	95	7, 8
Energi			
GRI 103: Styrning			
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	23, 98	
103-2	Upplysningar om hållbarhetsstyrningen	25, 36, 95	
103-3	Uppföljning av hållbarhetsstyrningen	36, 95	
GRI 302: Energi			
302-1	Energianvändning i den egna organisationen	25, 36, 98	8
CRE-1	Användning av energi i byggnader	25	8
Biologisk mångfald			
GRI 103: Styrning			
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	23, 98	
103-2	Upplysningar om hållbarhetsstyrningen	95	
103-3	Uppföljning av hållbarhetsstyrningen	95	
GRI 304: Biologisk mångfald			
304-4	IUCN rödlistade arter och arter på den nationella bevarandelistan vars livsmiljöer hotas av verksamheten	21, 25, 99	8
Utsläpp			
GRI 103: Styrning			
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	23, 24, 98	
103-2	Upplysningar om hållbarhetsstyrningen	24, 95	
103-3	Uppföljning av hållbarhetsstyrningen	23, 24, 95	
GRI 305: Utsläpp			
305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	25, 99	8
305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2)	25, 99	8
305-3	Andra indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)	99-100	8
CRE-3	Utsläpp av växthusgaser från byggnader	99	8
Avfall			
GRI 103: Styrning			
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	23, 98	
103-2	Upplysningar om hållbarhetsstyrningen	95, 100	
103-3	Uppföljning av hållbarhetsstyrningen	95, 100	
GRI 306: Avfall			
306-3	Avfall uppdelat på fraktion och metod för omhändertagande	100	8
Leverantörsbedömningar avseende miljö			
GRI 103: Styrning			
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	23, 26, 98	
103-2	Upplysningar om hållbarhetsstyrningen	26, 95	
103-3	Uppföljning av hållbarhetsstyrningen	26, 95, 100	
GRI 308: Leverantörsbedömningar avseende miljö			
308-1	Andel nya leverantörsavtal som bedömts utifrån miljökriterier	100	8, 9
Arbetsmiljö (hälsa och säkerhet)			
GRI 103: Styrning och GRI 403:1 till 403:7 Specifik styrning			
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	23, 27, 98	
103-2	Upplysningar om hållbarhetsstyrningen	95, 101	
103-3	Uppföljning av hållbarhetsstyrningen	27, 95, 101	
403-1	Ledningssystem för hälsa och säkerhet	95, 101	
403-2	Identifiering av faror, risker och händelse-utredning	101	
403-3	Hälsovård	27, 101	
403-4	Medarbetares deltagande, samråd och kommunikation i hälso- och säkerhetsfrågor	27, 101	
403-5	Utbildning för medarbetare i hälsa och säkerhet	9, 101	
403-6	Främjande av medarbetares hälsa	27, 101	
403-7	Förhindrande och begränsning av påverkan på hälsa och säkerhet kopplad till affärsrelationer	41, 101	
GRI 403: Arbetsmiljö (hälsa och säkerhet)			
403-9	Hälsa och säkerhet	101	1
Mångfald och lika möjligheter			
GRI 103: Styrning			
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	23, 27, 98	
103-2	Upplysningar om hållbarhetsstyrningen	27, 95	
103-3	Uppföljning av hållbarhetsstyrningen	27, 95	
GRI 405: Mångfald och lika möjligheter			
405-1	Mångfald i styrande organ och bland medarbetare	27, 52, 53, 102	1, 6
Leverantörsbedömningar avseende sociala kriterier			
GRI 103: Styrning			
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	23, 26, 98	
103-2	Upplysningar om hållbarhetsstyrningen	26, 95	
103-3	Uppföljning av hållbarhetsstyrningen	26, 95, 100	
GRI 414: Leverantörsbedömningar avseende sociala kriterier			
414-1	Andel nya leverantörsavtal som granskats utifrån sociala kriterier	100	1–6

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 4
Erbjudandet 6
Områden 12
Verksamheten 15
Hållbarhet 22
Kundnöjdhet 28
Förvaltningsberättelse 38
Bolagsstyrning 46
Finansiella rapporter och noter 56
Revisionsberättelse 89
Fördjupad hållbarhetsinformation 93
Övrigt 104

GRI – allmänna standardupplysningar och väsentliga hållbarhetsområden

Här redovisas den GRI-information som inte återfinns i övriga delar av årsredovisningen.

GRI 102-8 Total personalstyrka
Könsfördelning, tillsvidareanställda och visstidsanställda

Totalt antal anställda	2019	2020	2021
Kvinnor	44 (27,8%)	44 (26,7%)	55 (30,5%)
Män	114 (72,2%)	121 (73,3%)	121 (69,5%)
Totalt	158	165	176

Totalt antal visstidsanställda	2019	2020	2021
Kvinnor	3	3	3
Män	2	1	1
Totalt	5	4	4

Samtliga siffror är hämtade från interna HR-system den 31 december respektive år.

Samtliga medarbetare som har en tillsvidareanställning är heltidsanställda. En viss andel av organisationens arbete utförs av externa konsulter, entreprenörer eller deras underentreprenörer. Dessa personer omfattas inte av sammanställningen. Specialfastigheter kan inte särredovisa detta då de flesta externa resurser arbetar intermittent, endast ett fåtal har ett konsultuppdrag med en fast tjänstgöringsgrad. Kostnaderna för enbart konsulttimmar går heller inte att söka fram i fakturasystemet. Inga betydande säsongsbetonade variationer i antalet anställda förekommer.

GRI 102-12 Medlemskap i externa hållbarhetsinitiativ

Initiativ	
BELOK	Medlem
Business @ Biodiversity	Medlem
CCBuild	Medlem
CLimB (Changing Land use Impact on Biodiversity)	Medlem i styrgruppen
Fossilfritt Sverige	Medlem
Färdplan för fossilfri konkurrenskraft: Bygg- och anläggningssektorn	Medlem
Håll nollan	Medlem
NMC (Nätverket för hållbart näringsliv)	Medlem
Återbruksnätverket Öst	Medlem

GRI 102-13 Medlemskap i organisationer/nätverk

Organisation	Typ av deltagande
BIM Alliance	Medlem
Byggherrarna	Medlem
IQ Samhällsbyggnad	Medlem
NSD (Näringslivets säkerhetsdelegation)	Medlem
Samverkansforum	Medlem i styr- respektive ledningsgrupp samt i olika projektgrupper (BIM, HUT, Regler och avtal)
SGBC (Swedish Green Building Council)	Medlem
Smart Built Environment	Medlem
Stockholms handelskammare	Medlem, vd är ledamot i fullmäktige
TUC Yrkeshögskola	Inköpschef är medlem i ledningsgrupp för strategiskt inköp
UFOS (Utveckling av fastighetsföretagande i offentlig sektor)	Medlem

GRI 102-41 Anställda med kollektivavtal
Samtliga anställda omfattas av ett kollektivavtal. Specialfastigheter tillhör arbetsgivarorganisationen Almega och går under tjänstemannaavtalet för fastighetsbranschen.

GRI 102-47 Identifierade väsentliga aspekter
Som grund för Specialfastigheters väsentlighetsanalys ligger bland annat intressentdialoger, kontinuerlig omvärldsbevakning och analys av verksamhetens hållbarhetspåverkan. Specialfastigheter har valt att betrakta Säkerhet som sin unika konkurrensfördel snarare än ett hållbarhetsområde. Kundnöjdhet och Ekonomisk lönsamhet ser företaget som grundförutsättningar för all affärsverksamhet. 2021 beslutade ledningen att slå samman ett par väsentliga hållbarhetsområden för ökad tydlighet. CO_2-utsläpp och Energi slogs ihop till Klimat och Material och kemiska produkter slogs ihop med Avfall och blev Material och Avfall. På sidan 96 i innehållsförteckning enligt GRI framgår hur Specialfastigheter översätter sina väsentliga hållbarhetsområden till GRI- upplysningar.



2022052001699

INNEHALL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 4
Erbjudandet 6
Omvärlden 12
Verksamheten 15
Hållbarhet 22
Fastigheterna 28
Förvaltningsberättelse 38
Bolagsstyrning 46
Finansiella rapporter och noter 56
Revisionsberättelse 89
Fördjupad hållbarhetsinformation 93
Hållbarhetsredovisningen enligt GRI 91
Bestyrkanderapport 103
Övrigt 104

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

GRI 103-1 Avgränsningar

GRI-upplysningar	Avgränsningar GRI-upplysningar	Begränsningar
Utsläpp	Direkt påverkan genom utsläpp av växthusgaser från energikällor som vi kontrollerar inklusive servicebilar i förvaltningen. Indirekta utsläpp från inköpt energi (el, ånga, värme och kyla) som sker hos producenten. Indirekta utsläpp från våra tjänsteresor. Indirekta utsläpp från nyproduktion (material, transporter, byggarbetsplats, avfall).	Övriga indirekta utsläpp i scope 3 som ingår i vår avgränsning för betydande scope 3-utsläpp har vi inte tillräckligt tillförlitliga siffror för i dagsläget. Den största andelen av dessa utsläpp kommer från ombyggnationer och hyresgästanpassningar.
Energi	Direkt påverkan genom energianvändning på kontor och servicebilar i förvaltningen. Indirekt påverkan på tekniska installationer i våra fastigheter och val av bränsleslag genom de krav vi ställer på våra entreprenörer. Indirekt påverkan genom våra hyresgästers energianvändning. Indirekt påverkan genom våra entreprenörers energianvändning vid ny-, om- och tillbyggnation och våra leverantörers energianvändning vid tillverkning av material.	Vi redovisar hyresgästernas energianvändning i vårt fastighetsbestånd utifrån att energianvändningen i våra fastigheter är betydande.
Material	Direkt påverkan genom materialval i förvaltningen. Indirekt påverkan på entreprenörernas materialanvändning genom de materialkrav vi ställer på våra entreprenörer.	Vi redovisar andel registrerade material som uppfyller nivå A och B i SundaHus databas.
Avfall	Spillet och avfallet från bygg- och fastighetssektorn är betydande. Direkt påverkan genom vår egen avfallshantering och genom krav vi ställer på entreprenörer. Indirekt genom det avfall som uppstår hos våra entreprenörer och leverantörer.	På grund av bristande statistik kan vi i dagsläget inte redovisa faktiska avfallssiffror men arbetar aktivt med att få systematisk mätning och rapportering på plats.
Biologisk mångfald	När vi tar mark i anspråk och förvaltar våra egendomar påverkar vi naturliga ekosystem med risk att förändra eller utrota betydande livsmiljöer. Direkt påverkan genom att ta beslut om inventeringar och åtgärder. Indirekt påverkan genom våra entreprenörers aktiviteter på våra fastigheter.	Arbetet är under utveckling men vi redovisar all den statistik som vi har tillgång till.
Arbetsmiljö (hälsa och säkerhet)	Direkt påverkan på den fysiska, organisatoriska och sociala arbetsmiljön internt på Specialfastigheter. Indirekt påverkan på arbetsmiljön hos leverantörer och entreprenörer genom att ställa krav på deras arbetsmiljö och följa upp ställda krav.	Vi redovisar olyckor och tillbud som inträffat hos våra 30 största leverantörer när de utfört arbete åt oss.
Mångfald och jämställdhet	Direkt påverkan genom att verka för ökad mångfald inom Specialfastigheter och fastighetsbranschen i stort.	Vi redovisar jämställdhet och ålder för våra medarbetare och styrelse samt utländsk bakgrund för våra medarbetare.
Leverantörsbedömningar avseende sociala kriterier	Indirekt påverkan på leverantörers och entreprenörers arbetsvillkor och mänskliga rättigheter genom att ställa krav avseende arbetsvillkor och mänskliga rättigheter samt följa upp ställda krav.	Vi bedömer främst våra avtalsleverantörer.
Leverantörsbedömningar avseende miljökriterier	Indirekt påverkan på leverantörers och entreprenörers miljöarbete genom att ställa krav avseende miljö och följa upp ställda krav.	Vi bedömer främst våra avtalsleverantörer.
Antikorruption	Direkt påverkan i upphandling och inköp och genom interna utbildningar samt i kontakt med kunder och leverantörer. Indirekt påverkan på leverantörers och entreprenörers arbete med antikorruption genom att ställa krav avseende antikorruption och följa upp ställda krav.	

GRI 302-1 Energianvändning i den egna organisationen
Här redovisas inköpt energi till våra fastigheter såsom el, fjärrvärme, biobränsle, elvärme, bioolja, olja och kyla, samt hur stor andel som är förnybar och icke förnybar Total mängd inköpt energi till våra fastigheter under året är 802 609 (797 204) GJ. Total mängd inköpt energi från föregående år är korrigerad efter 2021 års fastighetsbestånd. Energianvändningen följs upp månadsvis på fastighetsnivå och per mediaslag.

Energi från fossilfria källor	2019	2020	2021
El (förnybar)	394 557	388 008	395 075
Fjärrvärme (delvis förnybar)1	154 498	148 432	153 223
Pellets (förnybar)	9 723	11 602	6 904
Bioolja (förnybar)	1 513	4 873	5 669
Biogas (förnybar)	8 316	8 497	6 783
Elvärme (förnybar)	22 649	23 210	23 527
Kyla (delvis förnybar)	71 752	71 393	72 354
Totalt fossilfri energi	663 009	656 014	663 535
Energi från icke förnybara källor			
Fjärrvärme icke förnybar	143 168	139 320	138 928
Totalt icke förnybar energi	143 168	139 320	138 928
Energi från fossila källor			
Olja	12 260	1 869	147
Totalt fossil energi	12 260	1 869	147
Summa (GJ)	818 437	797 204	802 609

Graddagskorrigerade energiuppgifter för värme redovisas med data från SMHI. Energiuppgifter hämtas från Specialfastigheters energiuppföljningssystem och räknas om till energi i enheten GJ.

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
VD har ordet 4
Så bjuder landet 6
Omvärlden 12
Verksamheten 15
Hållbarhet 19
Samhälle och [illegible] 24
Förvaltningsberättelse 38
Bolagsstyrning 46
Finansiella rapporter och noter 56
Revisionsberättelse 92
Fördjupad hållbarhetsinformation 93
[illegible] 97
[illegible] 98
Övrigt 104

GRI 304-4 IUCN[1] rödlistade arter och nationellt skyddade arter med habitat i områden som påverkas av verksamheten
Tabellen beskriver antalet rödlistade arter enligt Internationella naturvårdsunionens (IUCN:s) kategorier för rödlistning. De fastigheter som är inventerade under 2021 är kontrollerade enligt 2021 års rödlista.

Fastighet	Akut hotad	Starkt hotad	Sårbar	Nära hotad	Totalt
Håga	0	0	0	4	4
Sörbyn	0	2	3	9	14
Mariefred	2	0	1	5	8
Hall	0	1	2	3	6
Halldalen	1	2	3	6	12
Hinseberg	1	2	3	8	14
Östfora	1	1	0	2	4
Skänninge	1	3	0	6	10
Folåsa	1	2	1	3	7
Hornö	1	2	1	5	9
Bärby	1	2	1	6	10

[1] International Union for the Conservation of Nature

Naturvärdesinventeringarna (NVI) ger en ögonblicksobservation beroende på årstid och vad som tillfälligt kan ses som exempelvis fåglar, insekter och svampar. Utförda naturvärdesinventeringar syftar till att få fram åtgärdsplaner som ska ge bättre förutsättningar för de rödlistade arter som finns på respektive fastighet samt höja det befintliga värdet av den biologiska mångfalden, även i de fall den inte innehåller rödlistade arter.

GRI 305-1 Direkta utsläpp av koldioxid, ton CO_2 (Scope 1)
Här redovisas utsläpp som består av direkta utsläpp och utsläpp från egenproducerad värme. Specialfastigheter använder Naturvårdsverkets modell för att beräkna företagets totala utsläpp av koldioxid. Här redovisas utsläpp till följd av olje-, pellets- och biooljeanvändning. Källa emissionsfaktorer: Naturvårdsverket[1]. Emissionsfaktorer som används för olja är 267,4 (267,3) g CO_2 kWh, för biogas 0 (0) g CO_2 kWh, för pellets 3,2 (3,4) g CO_2 kWh och för RME 8,1 (8,1) g CO_2 kWh.

[1] Beräkna direkta utsläpp från förbränning (naturvardsverket.se)

	2019	2020	2021
Icke förnybar energi	910,3	138,8	10,9
Förnybar energi	11,2	21,8	18,8
Summa (ton CO_2)	921,5	160,6	29,7

Beräkningarna omfattar enbart koldioxid.

GRI 305-2 Indirekta utsläpp av växthusgaser, ton CO_2 (Scope 2)
Här redovisas utsläpp som består av indirekta utsläpp från inköpt el och värme, enligt "Market-based-metoden". Specialfastigheter uppdaterar årligen de emissionsfaktorer som företaget använder vid beräkning av koldioxidutsläpp. Beräkning av utsläpp av koldioxid till följd av företagets fjärrvärmeanvändning sker baserat på leverantörernas uppgifter om den bränslemix som används hos de leverantörer som har levererat fjärrvärme till Specialfastigheter under året. Uppgift har hämtats från Miljövärdering av fjärrvärme - Energiföretagen Sverige (energiforetagen.se)

	2019	2020	2021
Fjärrvärme förnybar	1 280,6	1 155,7	896,7
Fjärrvärme icke förnybar	2 328,9	1 945,3	1 757,8
El	0,0	0,0	0,0
Kyla	0,0	0,0	0,0
Summa (ton CO_2)	3 609,5	3 101,0	2 654,5

Beräkningarna omfattar enbart koldioxid.
För köldmedia redovisas rapporteringsskyldig mängd till tillsynsmyndighet. Utsläpp redovisas om det har skett något utsläpp, vilket inte har skett under 2021. Antalet kg köldmedia har ökat, vilket beror på tydligare rapportering samt att Specialfastigheter byggt en hel del nya byggnader som tagits i bruk under 2021.

Köldmedia, kg	2019	2020	2021
HFC	3 419,3	3 667,3	3 737,5

GRI 305-3 Andra indirekta utsläpp av växthusgaser, ton CO_2 (Scope 3)
Indirekta utsläpp i scope 3 är de som är svårast för Specialfastigheter att styra över då dessa utsläpp till stor del sker i leverantörskedjan. Dessa utsläpp är dock betydande och står för mer än 90 procent av de totala utsläpp av växthusgaser enligt den klimatscreening som företaget gjorde 2020. Av scope 3-utsläppen kommer cirka 80 procent från byggproduktion. Specialfastigheter har i nuläget inte möjlighet att redovisa samtliga utsläpp i scope 3. Redovisat är mätbara utsläpp.

Nybyggnationsprojekt
Under 2021 har Specialfastigheter gjort ett antal klimatberäkningar i syfte att få ökad kunskap om klimatpåverkan från byggnation och testa de av företaget framtagna Anvisningar för klimatberäkningar i projekt. Beräkningarna inkluderar skede A1-A5 (A1 Produktskede - A5 Byggproduktionsskede) av fastighetens livscykel. Tanken var att utveckla det basvärde för utsläpp av CO_2e per byggd kvm BTA som företaget tog fram under 2020. De ytterligare klimatberäkningarna visar att det är svårt att sätta ett gemensamt basvärde då det är ett stort spann mellan byggnaderna med lägst klimatavtryck och de med högst. Specialfastigheter behöver därför arbeta vidare med metodiken kring klimatberäkningarna och basvärdet under 2022. Det basvärde som Specialfastigheter utifrån beräkningarna 2020 valde att utgå från var 398 kg CO_2 / kvm BTA. I brist på ett bättre basvärde väljer vi att för 2021 fortsätta att använda basvärdet 398 kg CO_2/kvm BTA för att redovisa klimatpåverkan från nybyggnation.

Utsläpp av CO_2 från nybyggnationsprojekt	2019	2020	2021
Antal färdigställda kvm BTA	7 918	20 130	8 687
Material[1]	2 678	6 810	2 938
Transporter[2]	134	342	148
Avfall[3]	101	257	111
Byggarbetsplatsen[4]	234	594	256
Totalt (ton CO_2)[5]	3 151	8 012	3 457

[1] (A1-A3) Produktskedet. Beräkningen grundar sig på BIM-modell med tillhörande IFC-filer. För installationer har schabloner i IVLs anvisningar använts.
[2] (A4) Transporter i Byggproduktionsskedet. Beräkningarna grundar sig på schablonmässiga värden i OneClick LCA, lastbil Sverige.
[3] (A5.1) Spill i Byggproduktionsskedet. Beräkningarna grundar sig på schabloner från IVLs anvisningar.
[4] (A5.2-2) Byggarbetsplatsen i Byggproduktionsskedet. Beräkningarna grundar sig på IVLs anvisningar.
[5] Totalt (ton CO_2-ekv) beräknas genom att multiplicera antalet kvm BTA med basvärdet 398 kg CO_2e/kvm BTA och är inte direkt summan av utsläppen i de olika skedena.

För att fördela CO_2-utsläppen på Material, Transporter, Avfall och Byggarbetsplats har medelvärden i procent räknats fram utifrån värden från samtliga genomförda klimatkalkyler, totalt 6 st. Medelvärde för Material=85 procent, Transporter=3,85 procent, Avfall=3,2 procent, Byggarbetsplats=7,4 procent. Det här är en för året ny beräkningsmetod vilket gör att siffrorna för 2019 och 2020 har justerats i denna rapport.

Tjänsteresor
Resandet har även under 2021 starkt begränsats av pandemin. Det gör att koldioxidutsläppen från flyg fortsatt ligger på en lägre nivå än normalt. Från och med 2021 redovisar Specialfastigheter koldioxidutsläpp från tågresor vilket gör att det totala antalet utsläppta ton koldioxid ändå blir högre än under 2020. Under 2021 gav våra flygresor upphov till 10,9 (15,0) ton koldioxidutsläpp. Vi kompenserar dessa genom att sätta av 1 100 kronor per ton CO_2 -ekv, knappt 12 000 kronor i år, till klimatförbättrande åtgärder och åtgärder för att gynna den biologiska mångfalden vid våra fastigheter.
Vi har idag inte möjlighet att få fram data för hyrbilar. Medarbetares pendling med bil till och från arbetsplatsen anser vi inte intressant att redovisa för 2021 då många fortsatt arbetat hemifrån till följd av pandemin.

2022052001700

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 4
Erbjudandet 6
Omvärlden 12
Verksamheten 15
Hållbarhet 22
Fastigheterna 28
Förvaltningsberättelse 38
Bolagsstyrning 46
Finansiella rapporter och noter 56
Revisionsberättelse 89
Fördjupad hållbarhetsinformation 93
Hållbarhetsredovisning enligt GRI 94
Bestyrkanderapport 103
Övrigt 104

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Tjänsteresor	2019	2020	2021
Flyg (inkl RFI)	45	15	10,9
Tåg	iu	iu	14,2
Hotell	4,3	2,6	2,3
Servicebilar, förmånsbil och egen bil	101,3	49,8	52,0
Summa (ton CO_2 ekv)	**150,6**	**66,8**	**79,4**

Information om antal personkilometer flyg och tåg samt antal hotellnätter baseras på information från våra resebyråer. Då vår nya resebyrå (från dec 2021) inte kan tillhandahålla CO_2-utsläpp från flyg inkl RFI har vi själva gjort den beräkningen genom att multiplicera utsläppen med 1,9 i enlighet med DEFRA. Då vi upptäckte ett fel i redovisade siffor för flyg för 2020 har vi i år justerat den siffran. Resor med tåg har tidigare ansetts ge upphov till obetydliga mängder CO_2-utsläpp, varför vi redovisat dem som 0. Från och med 2021 beräknar vi dem till 0,1 kg CO_2-utsläpp per personkilometer enligt https://klimatsmartsemester.se. Beräkningen av CO_2-utsläpp från hotell utgår från antal hotellnätter och att varje hotellnatt ger upphov till 6 kg utsläpp av CO_2, enligt https://klimatsmartsemester.se/medel-hotell-ilandet. Utsläpp från bilar baseras på inrapporterad resedata i vårt HR-system och beräkningar enligt https://www.naturvardsverket.se/Stod-i-miljoarbetet/Vagledningar/Luftoch-klimat/Berakna-dina-klimatutslapp

GRI 306-2 Avfall per typ och hanteringsmetod
Ambitionen för 2021 var att kunna mäta total mängd avfall per kvm BTA i avslutade projekt. Specialfastigheter har under året fortsatt arbetet med implementeringen av EU-direktivet och Avfallsförordningen från 2020. Företaget har fortsatt utmaningar med inrapportering av avfall, inklusive farligt avfall från projekt. Målet att ha ett systematiskt rapporteringssystem på plats så snart som möjligt kvarstår men har inte lyckats nås under året. Då rapporteringen ännu inte fungerar som Specialfastigheter önskar har företaget svårt att redovisa korrekta faktiska siffror. I arbetet med att sätta vetenskapsbaserade klimatmål togs schabloner fram för avfall som uppstår under byggskedet (A1-A5). Schablonerna är baserade på uppgifter inhämtade från branschkollegor, ramavtalsentreprenörer och Upphandlingsmyndigheten.

Uppskattad mängd avfall i nybyggnadsprojekt	2019	2020	2021
Antal färdigställda kvm BTA	7 918	20 130	8 687
Avfall från nyproduktion (ton)	224	570	246

Beräkningen utgår från nybyggda kvm BTA som tillträtts under respektive år samt avfallsschablon för nybyggnation på 28,3 kg avfall / kvm BTA.

GRI 308-1 och 414-1 Leverantörsgranskningar avseende miljö och sociala kriterier
Vår ansvarskod för leverantörer innehåller miljömässiga och sociala kriterier inom områdena miljö, informationssäkerhet, arbetsvillkor, mänskliga rättigheter, arbetsmiljö och affärsetik. Anledningen till att andelen nya avtal där leverantörer accepterat Specialfastigheters ansvarskod har fortsatt sjunka är att en större andel av nyteckande avtal under 2021 är av sådan karaktär att såväl värde som risk är låg. I enlighet med Specialfastigheters inköpsstrategi tecknar företaget i större utsträckning ramavtal som löper över tid, och därmed genomförs färre upphandlingar av avtal av karaktären som är föremål för ansvarskod och självskattning.

GRI 308-1 & 414-1	2019	2020	2021
Antal utförda på-plats-revisioner gentemot ansvarskod	7	0	2
Andel nya avtal[1] där leverantör accepterat vår ansvarskod och varit föremål för självskattning	51 %	44 %	37 %

[1] Vi redovisar andel nya avtal istället för andel nya leverantörer, då det ger en mer fullständig bild av vår granskning av leverantörskedjan.

Risker i leverantörskedjan gällande mänskliga rättigheter
Specialfastigheters leverantörskedja är komplex och innehåller ett stort antal entreprenörer med underleverantörer. Ju längre ner i kedjan, desto större risker och desto svårare har Specialfastigheter att påverka riskerna. Företaget bedömer att de största riskerna finns kopplade till entreprenader, följt av de varor och tjänster som köps in. Riskerna inkluderar risk för diskriminering och trakasserier, tvångsarbete i produktionsfabriker, oskäliga arbetsvillkor samt bristfällig arbetsmiljö. För att hantera dessa risker har Specialfastigheters inköpsorganisation en central enhet som upphandlar och tecknar alla ramavtal. I upphandlingarna ställs generella krav som kompletteras med den obligatoriska Ansvarskoden för leverantörer. Specialfastigheter för löpande dialog med sina avtalsleverantörer samt gör skrivbordsrevisioner och på-plats-revisioner som omfattar hur avtalsleverantörerna i sin tur ställer krav och följer upp sina underleverantörer.

Risker i leverantörskedjan	Tjänster	Entreprenader	Varor
RISK			
Miljö • användning av miljöfarliga material och kemikalier • CO_2-utsläpp • energianvändning • avfall	○	●	○
Mänskliga rättigheter • diskriminering och trakasserier • tvångsarbete i produktionsfabrikerna	○	●	○
Arbetsvillkor • oskälig lön • orättvisa och ogynnsamma arbetsvillkor • svårigheter att organisera sig fackligt	○	●	○
Arbetsmiljö • fallrisker • rasrisker • rivningsrisker • risker vid sprängning • risker för hälsofarliga ämnen • tunga lyft • bristande arbetsmiljö vid tillverkning av byggmaterial	◎	●	◎
Korruption • givande och tagande av muta	◎	●	○

Tjänster (specialistkompetens, IT, tekniska konsulter, administrativa konsulter)
Entreprenader (bygg, renovering, markskötsel, byggmaterial)
Varor (energi, kontorsmaterial, underhållsmaterial)

○ Mindre påverkan ◎ Medelstor påverkan ● Stor påverkan

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 4
Erbjudandet 6
Omvärlden 12
Verksamheten 15
Hållbarhet 30
Styrning 34
Förvaltningsberättelse 38
Bolagsstyrning 46
Finansiella rapporter och noter 56
Revisionsberättelse 89
Fördjupad hållbarhetsinformation 92
[illegible] 98
[illegible] 99
Övrigt 104

Ladda ned hållbarhetsrapporten som PDF här

GRI 403-9 Omfattning av skador, sjukfrånvaro och arbetsrelaterade dödsfall
Vd fördelar uppgifter i arbetsmiljöarbetet till samtliga chefer med personalansvar. Genom att följa ISO 45001 samt genom att erbjuda samtliga chefer och arbetsmiljöombud regelbundna utbildningar säkerställer Specialfastigheter att arbetsmiljöarbetet håller en hög kvalitet och att företaget har erforderlig kompetens internt. Specialfastigheter har en stödprocess som beskriver arbetsmiljöarbetet. Denna följs upp genom verksamhetsrevisioner och interna kontroller. Samverkan inom arbetsmiljöfrågor sker i enlighet med arbetsmiljölagen i en arbetsmiljökommitté som inkluderar arbetsgivare och arbetstagarrepresentanter. Arbetsmiljökommitténs arbete innefattar att arbeta proaktivt med arbetsmiljöfrågor, genomföra riskanalyser och följa upp verksamhetens arbetsmiljöarbete. Kommittén möts fyra gånger per år. Det genomförs en årlig riskanalys i arbetsmiljökommittén. Utöver det sker detta arbete löpande i den dagliga verksamheten tillsammans med chefer och medarbetare. Inom fastighetsavdelningen görs riskanalyser per fastighet. Arbetsmiljöombud genomför arbetsmiljöronder årligen på samtliga arbetsplatser. Specialfastigheter erbjuder samtliga medarbetare en arbetsskadeförsäkring, grupplivförsäkring, sjukvårdsförsäkring, friskvårdsbidrag samt ett medicin- och sjukvårdsbidrag. Företaget använder sig även av företagshälsovården vid behov och genomför hälso- och arbetsmiljöundersökningar. Samtliga medarbetare som befinner sig i en miljö med ökad risk för smittbara sjukdomar erbjuds vaccination. Specialfastigheter har under covid-19 följt Folkhälsomyndighetens rekommendationer. Företaget har uppmuntrat medarbetarna att vaccinera sig mot covid-19 och gett möjlighet att göra detta under arbetstid. Under året har 25 arbetsmiljöincidenter rapporterats i vårt interna incidentrapporteringssystem. 2020 rapporterades 10 incidenter och 2019 rapporterades 13 incidenter. Arbetsmiljöincidenter inkluderar riskfyllda förhållanden, tillbud och skador och omfattar främst egna medarbetare. Vissa av incidenterna rör dock konsulter och entreprenörer som arbetar för Specialfastigheter. Eftersom incidentrapporteringen vad gäller konsulter och entreprenörer inte är heltäckande, har Specialfastigheter sedan 2018 begärt in rapporter från de 30 största leverantörerna gällande tillbud och olyckor som inträffat under arbete de utfört åt Specialfastigheter. I den interna Riktlinjen Anmälan av oegentligheter och visselblåsning framgår att den som rapporterar är skyddad mot repressalier.

Arbetsolyckor, tillbud och arbetsskador	2019	2020	2021
Antal rapporterade allvarliga tillbud	0	0	0
Antal rapporterade allvarliga olyckor	0	0	0
Antal arbetsskador klassificerade som arbetsolyckor som har medfört sjukfrånvaro	1	0	0
Antal arbetsskador klassificerade som arbetsrelaterade sjukdomar	0	2	0
Antal arbetade timmar	258 714	265 155	284 020

Arbetsskador och tillbud i projekt, entreprenörer och underentreprenörer
Risken för arbetsskador och tillbud är stor i projekt där det finns många farliga arbetsmoment inklusive fallrisk, rasrisk, rivningsrisk, risker vid sprängning, risker för hälsofarliga ämnen och tunga lyft. Specialfastigheter utser, i enlighet med lagen, byggarbetsmiljösamordnare hos entreprenören som samordnar det gemensamma arbetsmiljöarbetet genom hela byggprocessen, från början till slut. Specialfastigheter följer regelbundet upp arbetsmiljön i projekt. Företaget redovisar arbetsskador och tillbud som skett hos de 30 största[1] leverantörerna och deras underleverantörer när de utfört arbete åt Specialfastigheter. Statistiken bygger på siffror inrapporterade till Specialfastigheter från leverantörerna själva. En arbetsgrupp bestående av Specialfastigheter, ramavtalsentreprenörer och tekniska konsulter har under året beslutat om gemensamma nyckeltal för att mäta arbetsmiljö i våra byggprojekt och arbetet fortsätter med att och hitta ett bra sätt för inrapportering av dessa.

1 Utifrån spend okt 2020–sept 2021

Arbetsskador och tillbud i projekt	2019	2020	2021
Antal rapporterade tillbud	33	59	89
Antal rapporterade skador	30	36	38

Specialfastigheter är inte uppdelat i regioner och har inte tillgång till olycksstatistik uppdelat på kön. Inget arbetsrelaterat dödsfall har inträffat under 2019–2021. Företaget följer svensk lagstiftning vid registrering och redovisning av olycksstatistik. I och med att antalet arbetsolyckor är så pass lågt finner Specialfastigheter det inte relevant att redovisa skadekvot eller kvot för arbetsrelaterade sjukdomar.

Sjukfrånvaro i % av total arbetstid	2019	2020	2021
Kvinnor	0,86 %	2,04 %	1,69 %
Män	1,94 %	1,63 %	2,01 %
Samtliga anställda	1,64 %	1,75 %	1,92 %

Sjukfrånvaron avser endast egna medarbetare, ej konsulter, entreprenörer eller deras underentreprenörer. Specialfastigheter kan inte särredovisa deras sjukfrånvaro då externa resurser rapporterar frånvaron till sin egen arbetsgivare och inte till Specialfastigheter.

2022052001701

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 4
Erbjudandet 6
Omvärlden 12
Verksamheten 15
Hållbarhet 22
Fastigheterna 28
Förvaltningsberättelse 38
Bolagsstyrning 46
Finansiella rapporter och noter 56
Revisionsberättelse 89
Fördjupad hållbarhetsinformation 93
Hållbarhetsredovisning enligt GRI 93
Bestyrkanderapport 103
Övrigt 104

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

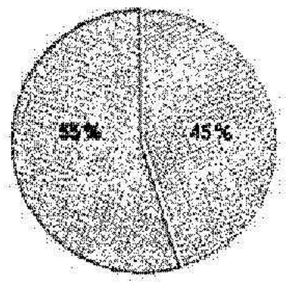
GRI 405-1 Sammansättning av styrelse, ledning och medarbetare
Köns- och åldersfördelning styrelse, ledning och medarbetare per 2021-12-31

Medelålder	2019	2020	2021
Styrelse inkl suppleanter	54	55	57
Ledning	51	50	52
Medarbetare	47	47	47

Styrelse inkl suppleanter		<30 år	30–50 år	>50 år	Totalt
2019	Kvinnor	0%	20%	80%	45%
	Män	0%	17%	83%	55%
2020	Kvinnor	0%	20%	80%	45%
	Män	0%	17%	83%	55%
2021	Kvinnor	0%	20%	80%	45%
	Män	0%	0%	100%	55%

Ledning		<30 år	30–50 år	>50 år	Totalt
2019	Kvinnor	0%	50%	50%	67%
	Män	0%	0%	100%	33%
2020	Kvinnor	0%	67%	33%	67%
	Män	0%	0%	100%	33%
2021	Kvinnor	0%	60%	40%	62%
	Män	0%	0%	100%	38%

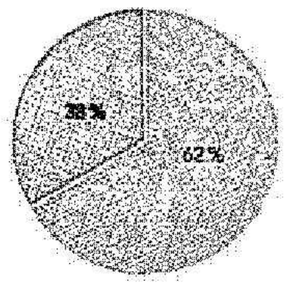
Antal personer i styrelse inklusive suppleanter
2019: 5 kvinnor, 6 män.
2020: 5 kvinnor, 6 män.
2021: 5 kvinnor, 6 män.



Kvinnor Män

Antal personer i ledning

2019: 6 kvinnor, 3 män.
2020: 6 kvinnor, 3 män.
2021: 5 kvinnor, 3 män.



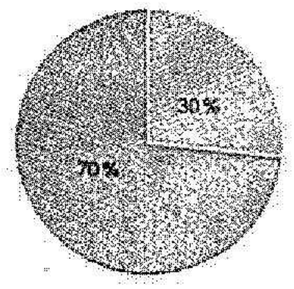
	Totalt antal anställda			Totalt antal visstidsanställda		
	2019	2020	2021	2019	2020	2021
Kvinnor	44	44	55	3	3	3
Män	114	121	121	2	1	1
Totalt	158	165	176	5	4	4

Sjukfrånvaro i % av total arbetstid	2019	2020	2021
Kvinnor	0,86%	2,04%	1,69%
Män	1,94%	1,63%	2,01%
Samtliga anställda	1,64%	1,75%	1,92%

	2019		2020		2021	
Enhet	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Vd	1	0	1	0	1	0
Ekonomi, Finans och Controlling	8	4	8	5	7	4
Inköp	4	3	4	3	6	3
IT och Säkerhet	5	2	4	3	4	3
Stödfunktioner[1]	9	3	9	2	10	2
Marknad och Affär	1	5	3	5	8	7
Fastighet	7	72	8	80	9	80
Projekt och Teknik	9	25	7	23	10	22
Totalt	44	114	44	121	55	121

1 Inkluderar enheterna Kvalitet och Hållbarhet, HR samt Kommunikation.

Antal medarbetare, 2021



Andel anställda med utländsk bakgrund: 13%

INNEHALL

Om Specialfastigheter 1
Vårt uppdrag 4
Erbjudandet 6
Omvärlden 12
Verksamheten 15
[illegible] 33
[illegible] 38
Förvaltningsberättelse 38
Riskhantering 44
Finansiella rapporter och noter 56
Revisionsberättelse 89
Fördjupad hållbarhetsinformation 93
[illegible] 91
Övrigt 104

[illegible]

Bestyrkanderapport

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter	1
Vd har ordet	4
Erbjudandet	6
Omvärlden	12
Verksamheten	15
Hållbarhet	22
Fastigheterna	28
Förvaltningsberättelse	38
Bolagsstyrning	46
Finansiella rapporter och noter	56
Revisionsberättelse	89
Fördjupad hållbarhetsinformation	93
Övrigt	104
Fastighetsbestånd	105
Definitioner	108
Kärnvärden	109
Rapportutlämnande och årsstämma	110



Övrigt

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 4
Erbjudandet 6
Omvärlden 12
Verksamheten 15
Hållbarhet 25
Fastighetsvärde 28
Förvaltningsberättelse 38
Bolagsstyrning 46
Finansiella rapporter och noter 56
Revisionsberättelse 89
Färdigställd hållbarhetsinformation 93
Övrigt 104
Ordlista 107
Definitioner 108
Kontakt 112
Läsbarhet och tillgänglighet PDF-A1 113

Fastighetsbestånd

BENÄMNING	FASTIGHETSBETECKNING	ORT	KOMMUN	ANTAL BYGGNADER	TOMT AREAL KVM	ÄGD LOA KVM
Asptuna	LINDHOV 15:19, 15:3	Norsborg	BOTKYRKA	21	125 582	6 169
Beateberg	KASSETTEN 1, VÄSTRA SKOGÅS 1:5	Trångsund	HUDDINGE	4	26 584	3 954
Bergnäset Luleå	BERGNÄSET 3:53	Luleå	LULEÅ	4	22000	3949
Bergsmansgården	BROTORP 1:7	Fjugesta	LEKEBERG	7	21 400	3 452
Björkbacken	BERGSJÖN 21:1	Göteborg	GÖTEBORG	7	18 680	4 284
Borås	PROVAREN 2	Borås	BORÅS	7	55 720	5 701
Brinkeberg	RESTAD 3:13	Vänersborg	VÄNERSBORG	3	48 049	7 412
Brättegården	BRÄTTE 1:2	Vänersborg	VÄNERSBORG	17	98 300	4 802
Bärby	FUNBO-BROBY 1:3	Uppsala	UPPSALA	21	191 907	7 966
Ekebylund	EKEBY 5:4	Rosersberg	SIGTUNA	12	12 180	2 289
Eknäs	EKNÄS 2:2	Enköping	ENKÖPING	12	65 870	4 592
Fagared	FAGERED 3:1	Lindome	MÖLNDAL	15	378 805	7 023
Flygvapenmuseum	MALMEN 2:8	Linköping	LINKÖPING	5	71 853	17 296
Folåsa	FÅLÅSA 12:1	Vikingstad	LINKÖPING	23	153 604	8 466
Formgivaren	FORMGIVAREN 1	Solna	SOLNA	1	9 169	34967
Fortunagården	LÄKAREN 2	Värnamo	VÄRNAMO	5	19 043	1 901
Fosie	FORNLÄMNINGEN 1	Malmö	MALMÖ	3	33 109	7 661
Färingsö	SVARTSJÖ 1:59	Svartsjö	EKERÖ	8	47 559	4 912
Färöarna	FÄRÖARNA 6	Kista	STOCKHOLM	1	6559	24658
Granhult	GRANHULT 2:4	Ramsberg	LINDESBERG	9	37 222	2 161
Gruvberget	GRUVBERGET 1:4-29, 1:31-34, 1:36-40, 2:1, 3:1, 5:2	Åmotsbruk	BOLLNÄS	32	106 054	4 511
Gudhem	GUDHEM 12:3, HOLMÄNGEN 7:1	Gudhem	FALKÖPING	20	217 084	10 914
Gävle	KÄLLÖ 46:1	Gävle	GÄVLE	5	40 113	7 929
Hall	HALL 4:15	Södertälje	SÖDERTÄLJE	17	588 803	27 913
Halldalen	HALL 4:14, 4:3, 4:5	Södertälje	SÖDERTÄLJE	36	635 882	8 496
Helmstad	EKETÅNGA 4:5	Halmstad	HALMSTAD	5	42 579	5 457
Haparanda	BOJAN 2	Haparanda	HAPARANDA	6	21 631	3 201
Helsingborg	KAVALLERISTEN 10	Helsingborg	HELSINGBORG	8	31 077	4 645
Hessleby	HÄSSLEBY 2:2	Mariannelund	EKSJÖ	15	500 060	7 189
Hinseberg	HINSEBERG 1:8	Frövi	LINDESBERG	18	372 932	10 198
Hornö	HORNÖ 1:1, 1:9	Enköping	ENKÖPING	16	398 223	4 099
Huddinge	ROTORN 3	Huddinge	HUDDINGE	1	8 016	8 970
Håga	HALL 4:4, 4:7, 4:8, 4:10, 4:12, 4:13, TYSSLINGE 1:30, 1:31	Södertälje	SÖDERTÄLJE	10	174 795	5 548

2022052001703

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 4
Erbjudandet 6
Omvärlden 12
Verksamheten 15
Hållbarhet 22
Fastigheterna 28
Förvaltningsberättelse 38
Bolagsstyrning 46
Finansiella rapporter och noter 56
Revisionsberättelse 89
Fördjupad hållbarhetsinformation 93
Övrigt 104
Fastighetsförteckning 105
Definitioner 108
Kärnvärden 109
Rapporttillfällen och årsstämma 110

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

BENÄMNING	FASTIGHETSBETECKNING	ORT	KOMMUN	ANTAL BYGGNADER	TOMT AREAL KVM	ÄGD LOA KVM
Hällby	TUMBO-BERGA 1:3, 1:5	Kvicksund	ESKILSTUNA	20	258 596	8 986
Hässleholm	FRIDHEM 9	Hässleholm	HÄSSLEHOLM	4	16 116	7 865
Högkvarteret	KAVALLERISTEN 3	Stockholm	STOCKHOLM	4	24610	40958
Högsbo	HÖGSBO 31:1	Västra Frölunda	GÖTEBORG	7	35 588	7 517
Johannisberg	GRYTNÄS 2:1	Kalix	KALIX	13	127 625	7 914
Kalmar	RÄVELINEN 1	Kalmar	KALMAR	3	4 857	2 993
Karlskoga	SURPUSSEN 1	Karlskoga	KARLSKOGA	8	79 485	5 828
Karlsvik	BOSJÖKLOSTER 1:716	Höör	HÖÖR	13	96 879	3 606
Klarälvsgården	ORRETORP 2:2	Deje	FORSHAGA	6	243 800	2 590
Kolpenäs	KOLPENÄS 1:9	Södertälje	SÖDERTÄLJE	0	4 028	0
Kristallen	KRISTALLEN 2	Lund	LUND	1	2647	10423
Kristianstad	VÅ 147:3	Kristianstad	KRISTIANSTAD	6	43 019	7 068
Kronoberg	KRONOBERG 18	Stockholm	STOCKHOLM	7	42358	163000
Kumla	LÖVSÅNGAREN 1, 2	Kumla	KUMLA	31	520 310	46 696
Lejonet	LEJONET 11	Luleå	LULEÅ	2	10596	21800
Ljungaskog	LJUNGASKOG 15:28	Örkelljunga	ÖRKELLJUNGA	19	281 202	6 805
Ljungbacken	GRÄSKÄRR 1:1	Uddevalla	UDDEVALLA	25	272 091	8 984
Ljustadalen	FILLA 8:5	Sundsbruk	SUNDSVALL	4	37 555	1 371
Luleå	PORSÖN 1:401	Luleå	LULEÅ	4	27 085	3 738
Lunden	KLOSTERGÅRDEN 2:10	Lund	LUND	1	26 391	4 621
Långanäs	LÅNGANÄS 1:1	Eksjö	EKSJÖ	30	434 995	8 946
Lövsta	LÖVSTA 1:33	Vagnhärad	TROSA	35	498 222	8 940
Mariefred	GRIPSHOLM 4:4	Mariefred	STRÄNGNÄS	17	150 080	7 879
Nereby	NEREBY 1:1	Härestad	KUNGÄLV	18	162 660	3 826
Norrtälje	SKOGEN 1	Norrtälje	NORRTÄLJE	18	191 228	18 588
Nya Saltvik	SALTVIK 2:64	Härnösand	HÄRNÖSAND	10	295 597	23 911
Nyköping	MODELLEN 1	Nyköping	NYKÖPING	3	23 144	6 464
Rebecka	TROXHAMMAR 8:2	Skå	EKERÖ	23	220 995	6 564
Renforsen	DEGERFORS 38:9, SLAKTAREN 1	Vindeln	VINDELN	8	34 098	3 442
RPK Göteborg	BACKA 866:772	Hisings Backa	GÖTEBORG	1	25 417	4 462
Runnagården	KRUSBÄRSBUSKEN 10	Örebro	ÖREBRO	13	77 522	4 196
Ryds Brunn	RYD 1:143	Ryd	TINGSRYD	7	21 620	4 852
Råby	STORA RÅBY 32:6, 32:21, 32:23	Lund	LUND	4	0	3 770
Rådhuset	FRUKTKORGEN 1	Stockholm	STOCKHOLM	1	13595	22765
Räddningsskolan Revinge	REVINGE 1:14	Södra Sandby	LUND	22	472 000	17 912
Räddningsskolan Sandö	SANDÖ 1:4, 1:5, 2:5	Sandöverken	KRAMFORS	38	433 348	30 830
Rällsögården	DAMMEN 1:11-15, 1:37, 3:1, 3:2, RÄLLSÖN 1:1-4	Kopparberg	LJUSNARSBERG	19	1 297 250	6 602
Rödjan	MARIEHOLM 1:8	Mariestad	MARIESTAD	21	323 753	6 188

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Verksamheten 4
Erbjudande 6
Omvärlden 12
Verksamheten 15
Hållbarhet 39
Fastighetsrisker 78
Förvaltningsberättelse 88
Bolagsstyrning 46
Finansiella rapporter och noter 56
Revisionsberättelse 89
Fördjupad hållbarhetsinformation 93
Övrigt 104
[illegible] 105
Definitioner 106
[illegible] 107
Revisionsberättelse avseende GRI-index 108

BENÄMNING	FASTIGHETSBETECKNING	ORT	KOMMUN	ANTAL BYGGNADER	TOMT AREAL KVM	ÄGD LOA KVM
Sagsjön	ANNESTORP 4:74	Lindome	MÖLNDAL	5	60 000	2 153
Skenäs	SKENÄS 1:19	Vikbolandet	NORRKÖPING	19	1 637 649	9 185
Skogome	SKOGOME 2:2	Hisings Backa	GÖTEBORG	15	286 673	12 852
Skänninge	ÖSTANÅ 6	Skänninge	MJÖLBY	14	172 008	16 371
Stigby	STIGBY 1:9, 7:3	Visingsö	JÖNKÖPING	18	78 146	7 214
Storboda	ROSERSBERG 2:7	Rosersberg	SIGTUNA	6	88 466	6 536
Sundbo	SUNDBO 7:106, 7:107, 7:109, 7:63	Fagersta	FAGERSTA	29	385 423	9 630
Svartsjö	SVARTSJÖ 1:60	Svartsjö	EKERÖ	9	47 688	4 733
Svartsjö Bostäder	SVARTSJÖ 1:60, del av	Svartsjö	EKERÖ	7	7 000	909
Sörbyn	SÖRBYN 9:2	Hörnefors	UMEÅ	22	861 265	8 770
Tegeludden	TEGELUDDEN 8	Stockholm	STOCKHOLM	1	3504	14812
Tidaholm	RAMSTORP 4:10	Tidaholm	TIDAHOLM	17	536 363	15 315
Tillberga	HUBBO-SÖRBY 9:48	Västerås	VÄSTERÅS	11	64 251	15 445
Tre Vapen	TRE VAPEN 4	Stockholm	STOCKHOLM	3	94224	66458
Tygelsjö	PILE 1:7, 1:10	Tygelsjö	MALMÖ	20	120 662	11 870
Täby	RÖNNINGE 3:4	Täby	TÄBY	3	25 288	4 286
Umeå	ARMERINGEN 1	Umeå	UMEÅ	4	290535	13575
Umeå	TEGLET 1	Umeå	UMEÅ	4	38 034	4 039
Vemyra	VEMYRA 3:1, 3:2	Sollefteå	SOLLEFTEÅ	12	173 400	4 293
Ystad	TERMOSTATEN 1	Ystad	YSTAD	7	59 550	8 198
Åby	FUNBO-ÅBY 9:1	Uppsala	UPPSALA	25	134 363	5 026
Åstorp	BULTEN 2	Åstorp	ÅSTORP	2	17 939	4 895
Älvgården	YTTERNORA 2:6, 2:7	Hedemora	HEDEMORA	20	75 600	6 995
Österåker	PRÄSTGÅRDEN 1:11	Åkersberga	ÖSTERÅKER	7	405 000	10 898
Östfora	ÖSTFORA 1:30	Järlåsa	UPPSALA	10	112 790	3 633
Öxnevalla	BRÄNNARED 2:3	Öxnevalla	MARK	16	114 641	6 681
				1 146	17 301 268	1 100 356

2022052001704

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 4
Erbjudandet 6
Omvärlden 12
Verksamheten 15
Hållbarhet 22
Fastigheterna 28
Förvaltningsberättelse 38
Bolagsstyrning 46
Finansiella rapporter och noter 56
Revisionsberättelse 89
Fördjupad hållbarhetsinformation 93
Övrigt 104
Fastighetsbestånd 105
Definitioner 108
Kärevärden 109
Rapporttillfällen och årsstämma 110

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

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 alla företag inte beräknar finansiella mått på samma sätt är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. 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

Eget kapital, Mkr
Redovisat eget kapital. Eget kapital används för att beskriva ägarnas kapital.

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, CO_2
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 för flera olika gaser som ökar växthuseffekten.

Om Söderenergi 3
Vd har ordet 4
Styrelsen 6
Omvärlden 12
Verksamheten 15
[illegible] 22
Fastigheterna 28
Förvaltningsberättelse 35
Balansstyrning 44
Finansiella rapporter och noter 56
Revisionsberättelse 89
Fördjupad hållbarhetsinformation 93
Övrigt 104
[illegible] 107
[illegible] 108
[illegible] 111

Långsiktighet
Vi är ett stabilt företag som satsar långsiktigt tillsammans med våra kunder.

Säkerhet
Säkerhetsfrågor har högsta prioritet. Vårt uppdrag ställer krav på ansvar och kompetens.

Närhet
Vi har en kund-anpassad organisation där vi i en öppen dialog diskuterar planer, behov och önskemål.

Samverkan
Tillsammans kan vi skapa möjligheter för våra kunders framgång.

[illegible] PDF (A1)

2022052001705

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 4
Erbjudandet 6
Omvärlden 12
Verksamheten 15
Hållbarhet 22
Fastigheterna 28
Förvaltningsberättelse 38
Bolagsstyrning 46
Finansiella rapporter och noter 56
Revisionsberättelse 89
Fördjupad hållbarhetsinformation 93
Övrigt 104
Fastighetsbestånd 105
Definitioner 108
Kärnvärden 109
Rapporttillfällen och årsstämma 110

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Rapporttillfällen och årsstämma

Rapporttillfällen

Delårsrapport januari–mars 2022
22 april 2022

Delårsrapport januari–juni 2022
14 juli 2022

Delårsrapport januari–september 2022
19 oktober 2022

Årsstämma

22 april 2022, i Stockholm
samt digitalt



Produktion: Specialfastigheter i samarbete med Halvarsson & Halvarsson
Foto: Specialfastigheters bildbank
Tryck: Larsson Offsettryck AB

Adresser

Specialfastigheter Sverige AB (org.nr 556632-1618)
Box 1203, 581 12 Linköping

Huvudkontor Linköping Besöksadress Repslagaregatan 15 Telefon 013-35 47 00	Göteborg Besöksadress Kungsportsplatsen 4 411 10 Göteborg Telefon 031-786 49 00	Sundsvall Besöksadress Sjögatan 15 852 34 Sundsvall Telefon 060-18 62 00	info@specialfast.gbg.se www.specialfast.goteborg.se www.linkedin.com/company/specialfastigheter-sverige-ab
Huvudkontor Stockholm Box 1203, 102 42 Stockholm Besöksadress Lasarettsgatan 8, Sollentuna Telefon 08-754 65 00	Lund Box 1203, 221 05 Lund Besöksadress Tegnérgatan 6, Lund Telefon 046-286 62 00	Örebro Besöksadress Nygatan 31 702 11 Örebro Telefon 019-18 46 00	

SPECIALFASTIGHETER
EN SÄKER VÄRD

20220520001706

Vidimeras: Eva Wiberg

Revisionsberättelse

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Specialfastigheter Sverige AB för år 2021. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 38-88 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte information kring TCFD på sidorna 44-45 samt bolagsstyrningsrapporten på sidorna 46-55. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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

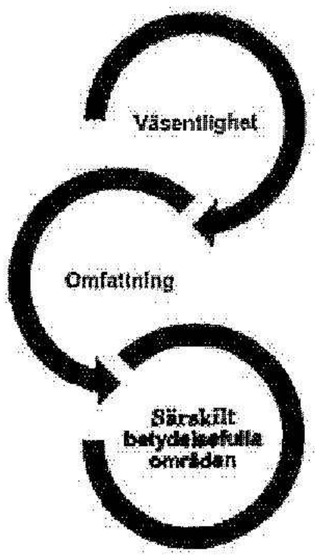
Grund för uttalanden

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

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

Vår revisionsansats

Översikt



Väsentlighet

Övergripande väsentlighetstal: 360 miljoner kronor, vilket motsvarar 1 procent av koncernens totala tillgångar.

Omfattning

Vår revision har en koncernansats vilket innebär att vår granskning fokuserar på centrala affärsprocesser och granskning av förvaltningsfastigheter utifrån ett koncernperspektiv.

Särskilt betydelsefulla områden

För revisionen är särskilt betydelsefulla områden värdering av förvaltningsfastigheter.

✔ Signerat 2022-03-11 09:07:59 UTC Oneflow ID 2759362 Sida 1 / 7

Revisionens inriktning och omfattning

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

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

Vi anpassade vår revision för att utföra en ändamålsenlig granskning i syfte att kunna uttala oss om de finansiella rapporterna som helhet, med hänsyn tagen till koncernens struktur, redovisningsprocesser och kontroller samt den bransch i vilken koncernen verkar.

Väsentlighet

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

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

Koncernens väsentlighetstal	Övergripande väsentlighetstal: 360 (310) miljoner kronor
Hur vi fastställde det	Övergripande väsentlighetstal: 1 % av koncernens totala tillgångar
Motivering av valet av väsentlighetstal	Vi valde totala tillgångar som riktmärke eftersom vi anser att detta är det värde som användarna oftast jämför koncernens verksamhet med och eftersom det är ett allmänt accepterat riktmärke. Nivån 1 % anses i revisionsstandarder vara en godtagbar kvantitativ väsentlighetströskel.

Till revisionskommittén rapporterar vi upptäckta felaktigheter överstigande 36 miljoner kronor samt felaktigheter som understeg detta belopp men som enligt vår mening borde rapporteras av kvalitativa skäl.

Särskilt betydelsefulla områden

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

Särskilt betydelsefullt område	*Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området*
Värdering av förvaltningsfastigheter *Vi hänvisar till Förvaltningsberättelsen och beskrivningen över Specialfastigheter-koncernens sammanfattning av viktiga redovisnings- och värderingsprinciper not 1*	*Vår revision har bland annat fokuserat på bolagets interna kontroll och kvalitetssäkring avseende utförda värderingar per 2021-12-31. Revisionsteamet, inklusive vår värderingsspecialist, har inhämtat och granskat ett urval av värderingsrapporterna för att*

✔ Signerat 2022-03-11 09:07:59 UTC Oneflow ID 2759362 Sida 2 / 7

20220520001707

samt Värdeförändring förvaltningsfastigheter not 9.
Värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår per 2021-12-31 till 33,8 miljarder kronor.

Förvaltningsfastigheterna utgör en väsentlig del av balansräkningen och värderingen av förvaltnings- fastigheterna är till sin natur subjektiv och föremål för ledningens bedömningar av t ex den specifika fastighetens läge, skick och framtida hyresintäkter.
Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförbara utgifter.
Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde. Det verkliga värdet baseras på värderingar som genomförts av egen personal. Värderingarna har stämts av mot värderingar utförda av utomstående oberoende värderingsmän, med erkända kvalifikationer och med adekvata kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella. Den externa värderingen sker enligt ett rullande schema och har under året fördelats på 3 kvartal. I syfte att kvalitetssäkra de interna värderingarna 2021 har externa värderingar inhämtats för ca 23 % av objekten motsvarande 72% fastighetsbeståndets värde.

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

bedöma den kassaflödesvärdering som Specialfastigheter tillämpar, den matematiska riktigheten och rimligheten i gjorda antaganden. Vår revision har bland annat omfattat följande granskningsåtgärder;

- *Följt upp att värderingarna följer Specialfastigheter riktlinjer och anvisningar för fastighetsvärdering samt tagit del av bolagets värderingspolicy.*
- *Vi har utvärderat och granskat ledningens process för fastighetsvärdering.*
- *Stickprovsmässigt följt upp modellens matematiska beräkningar.*
- *Bedömt indata genom stickprovsmässig uppföljning mot historiska utfall och jämfört med tillgänglig marknadsdata.*
- *Vi har haft möten med ledningen där viktiga antaganden och bedömningar diskuterats.*
- *Stickprovsmässigt testat indata i beräkningsmodellerna mot information i relevanta system.*
- *Tagit del av de externa värderingarna och jämfört med de interna beräkningarna.*

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-37, 44-55 samt 93-111. Informationen i "Ersättningsrapport för Specialfastigheter Sverige AB 2021", vilken publiceras på bolagets hemsida samtidigt med denna rapport och som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse utgör också annan information. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

✔ Signerat 2022-03-11 09:07:59 UTC Oneflow ID 2759362 Sida 3 / 7

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Specialfastigheter Sverige AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

✔ Signerat 2022-03-11 09:07:59 UTC Oneflow ID 2759362 Sida 4 / 7

20220520001708

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Specialfastigheter Sverige AB för år 2021.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten #1fe6754704150387af6555279c49fb1b1a96b2e6994ccbe1b964ce6187bcdd18 upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

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

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

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

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 *Kvalitetskontroll för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och näraliggande tjänster* och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisning. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen en teknisk validering av Esef-rapporten, dvs. om filen som innehåller Esef-rapporten uppfyller den tekniska specifikation som anges i kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/815 och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida Esef-rapporten har märkts med iXBRL som möjliggör en rättvisande och fullständig maskinläsbar version av koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar samt kassaflödesanalysen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 46-55 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, 113 97 Stockholm, utsågs till Specialfastigheter Sverige ABs revisor av bolagsstämman den 20 april 2021 och har varit bolagets revisor sedan 21 april 2020.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

✔ **Signerat** 2022-03-11 09:07:59 UTC **Oneflow ID** 2759362 **Sida** 6 / 7

20220520001709

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID ***2022-03-11 09:07:59 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Helena Sigrid Elisabet Ehrenborg

Datum

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

Vidimeras: Ea Ehrenborg

pwc

Revisorns rapport över översiktlig granskning av Specialfastigheters hållbarhetsredovisning samt yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till Specialfastigheter Sverige AB, organisationsnummer 556537-5945

Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Specialfastigheter Sverige AB ("Specialfastigheter") att översiktligt granska Specialfastigheters hållbarhetsredovisning för år 2021. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning, på sidan 39. Den lagstadgade hållbarhetsrapporten definieras i inlagan till års-och hållbarhetsredovisningen.

Styrelsens och företagsledningens ansvar för hållbarhetsredovisningen och den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen inklusive den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier respektive Årsredovisningslagen. Kriterierna framgår på sidan 96, och utgörs av de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning och lämna ett yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Vårt uppdrag är begränsat till den historiska information som redovisas och omfattar således inte framtidsorienterade uppgifter.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 *Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information* utgiven. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. Vi har utfört vår granskning avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. En översiktlig granskning och en granskning enligt RevR 12 har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Specialfastigheter enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 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 och granskning enligt RevR 12 har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning av hållbarhetsredovisningen utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen.

Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för våra uttalanden nedan.

Uttalanden

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan av styrelsen och företagsledningen angivna kriterierna.

En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Isabelle Hammarström
Specialistmedlem i FAR

20220520017l0

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID ***2022-03-11 09:08:47 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Helena Sigrid Elisabet Ehrenborg

Datum

Helena Ehrenborg

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID ***2022-03-11 12:10:13 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Isabelle Linda Hammarström

Datum

Isabelle Hammarström

Specialistmedlem i FAR

Leveranskanal: E-post