Undertecknad styrelseledamot i Säkerhetsfastigheter Sverige AB intygar härmed, dels att denna kopia överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämman den 23 maj 2024. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag beträffande den uppkomna förlusten.

Linköping den 24 maj 2024

Eva Wiberg

20240527224423

SÄKERHETSFASTIGHETER SVERIGE AB

Organisationsnummer 556963-5161

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret

2023

Styrelsen och verkställande direktören för Säkerhetsfastigheter Sverige AB avger härmed följande årsredovisning.

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

20240527224424

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Bakgrund

Säkerhetsfastigheter Sverige AB är ett helägt dotterbolag till Västrike Fastighets AB, som är helägt av Specialfastigheter Sverige AB, som i sin tur ägs till 100% av svenska staten. Bolaget bildades 2014-02-28.

Verksamhet

Ingen verksamhet har bedrivits i bolaget under räkenskapsåret.
Då bolaget är vilande har rådande omvärldsfaktorer inte haft någon ekonomisk påverkan.
Under räkenskapsåret har styrelsens ordförande och bolagets vd avgått.
Alexandra Laurén tillträdde som ny styrelseordförande i oktober 2023.

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 föreslår att resultatet behandlas enligt följande:

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

20240527224235

Resultaträkning

Tkr

	Not	2023	2022
Nettoomsättning		-	-
Bruttoresultat		-	-
Rörelseresultat	2, 3, 4, 5	-	-
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	-	-

Säkerhetsfastigheter Sverige AB
Org nr 556963-5161

Balansräkning

Tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Omsättningstillgångar			
Kassa och bank		43	43
Summa omsättningstillgångar		43	43
Summa tillgångar		**43**	**43**
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			
Summa skulder		-	-
Summa eget kapital och skulder		43	43

20240527224427

Eget kapital

Tkr

År 2023	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående balans 2023-01-01	50	-7	-	43
Årets resultat	-	-	-	-
Utgående balans 2023-12-31	**50**	**-7**	**-**	**43**

Aktiekapitalet består av 500 aktier.

År 2022	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående balans 2022-01-01	50	-7	-	43
Årets resultat	-	-	-	-
Utgående balans 2022-12-31	**50**	**-7**	**-**	**43**

Aktiekapitalet består av 500 aktier.

NOTER

20240527224428

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisningsprinciper

Säkerhetsfastigheter Sverige AB är ett helägt dotterföretag till Västrike Fastighets AB, 556963-5187, Linköping, som är helägt av Specialfastigheter Sverige AB (publ), 556537-5945, Linköping.
Säkerhetsfastigheter Sverige 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. Säkerhetsfastigheter Sverige 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. Säkerhetsfastigheter Sverige AB är endast verksamt på den svenska marknaden. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste tusentals kronor.

Ändrade redovisningsprinciper

Säkerhetsfastigheter Sverige AB tillämpar Redovisningsrådets rekommendation RFR 2 Redovisning för juridisk person vid upprättandet av finansiella rapporter. Standards och tolkningar som trätt i kraft 2023 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 samt förekomsten av eget kapital som egen rubrik i balansräkningen.

20240527224229

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 Uppgifter om moderföretag

Säkerhetsfastigheter Sverige AB är ett helägt dotterföretag till Västrike Fastighets AB, 556963-5187, Linköping, som är helägt av Specialfastigheter Sverige AB (publ), 556537-5945, Linköping.
Med hänvisning till undantaget i ÅRL 7 kap 2§ upprättas koncernredovisning i Specialfastigheter Sverige AB.

Not 3 Närstående

Moderbolag i den koncern där Säkerhetsfastigheter Sverige AB är dotterföretag är Västrike Fastighets AB,556963-5187, med säte i Linköping.
Moderbolag till Västrike Fastighets AB är Specialfastigheter Sverige AB (publ) 556537-5945, med säte i Linköping.
Bolaget står under bestämmande inflytande från Specialfastigheter Sverige AB samt från dess ägare svenska staten.

Transaktioner med närstående	2023	2022
Intäkter inom koncern	-	-
Kostnader inom koncern	-	-
Fordran inom koncern	-	-
Skuld inom koncern	-	-
Transaktioner med aktieägare	-	-

Not 4 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 är anställd i Specialfastigheter Sverige AB.

Styrelseordföranden och övriga bolagsstämmovalda ledamöter har inte erhållit några arvoden.

20240527224430

Not 5 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	2023	2022
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Linköping 2024-04-19

Alexandra Laurén
Ordförande

Susanne Essehorn

Eva Wiberg

Frida Winroth

Vår revisionsberättelse har avgivits 2024-04-19

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

20240527224431

pwc

Vidimeras: Ea Wiberg

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Säkerhetsfastigheter Sverige AB, org.nr 556963-5161

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Säkerhetsfastigheter Sverige AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Säkerhetsfastigheter Sverige ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Säkerhetsfastigheter Sverige 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 Säkerhetsfastigheter Sverige 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen 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 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 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

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Säkerhetsfastigheter Sverige AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

20240527224 32

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 Säkerhetsfastigheter Sverige 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 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.

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 i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- 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 19 april 2024

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.

Eva Wiberg

.....

20240527122362

SPECIALFASTIGHETER

En säker värd

ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2023

2024052722363

Om Specialfastigheter
Ledande inom säkerhetsfastigheter
Affärsidé, uppdrag och vision
Viktiga händelser 2023
2023 i siffror
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Övrigt

I Års- och hållbarhetsredovisning 2023 integreras ekonomisk, hållbarhets- och bolagsstyrnings-information för att ge en heltäckande beskrivning av Specialfastigheters verksamhet.

Lagstadgad årsredovisning innefattar innehållsförteckningen samt sidorna 42–88.

Lagstadgad hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns i denna årsredovisning på sidorna 1, 13, 15, 19–23, 25–29, 31–33, 94–102, 104 och 109.

Hållbarhetsredovisningen avges för koncern och moderföretag och omfattning framgår av innehållsförteckning enligt GRI på sidorna 105–108.

Specialfastigheter Sverige Aktiebolag (Publ)
Organisationsnummer 556537-5945

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF

Ledande inom säkerhetsfastigheter

En säker värd i en osäker värld

Specialfastigheters erbjudande är 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 har alltid varit och fortsätter att vara en av våra absolut viktigaste frågor, och i nära dialog med våra kunder definierar vi vilken säkerhetsnivå som är relevant för just dem.

Våra kunder kan 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 i Sverige.

2024052722364

Om Specialfastigheter
Ledande inom säkerhetsfastigheter
Affärsidé, uppdrag och vision
Viktiga händelser 2023
2023 i siffror
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Övrigt

Affärsidé, uppdrag och vision

Vår affärsidé

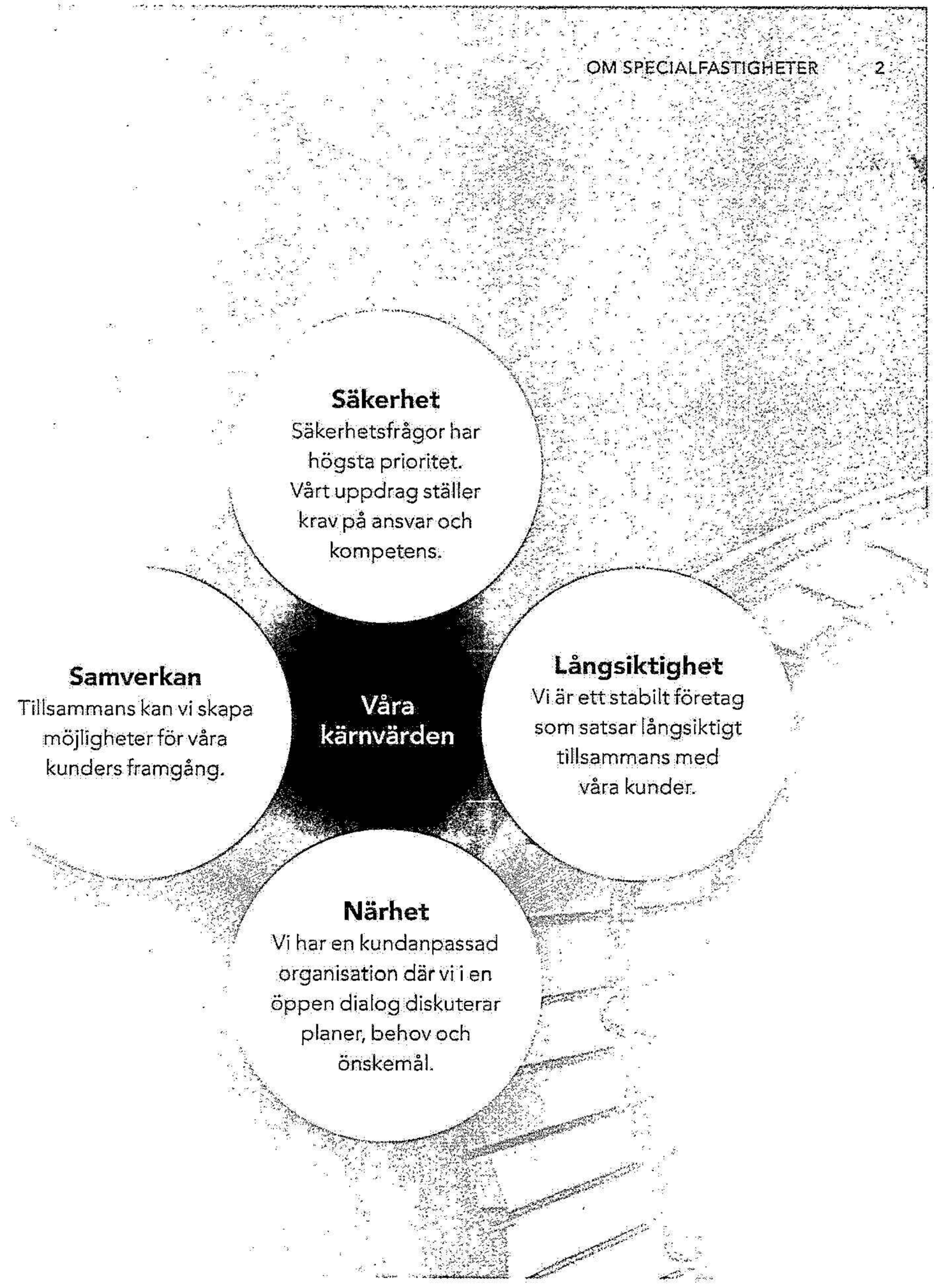
Specialfastigheter äger, utvecklar och förvaltar säkerhetsfastigheter. Vi erbjuder en långsiktig och hållbar affär för kunder med särskilda säkerhetskrav.

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.

Vår vision

Säkra fastigheter för ett tryggt samhälle.



Om Specialfastigheter
Ledande inom säkerhetsfastigheter
Affärsidé, uppdrag och vision
Viktiga händelser 2023
2023 i siffror
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Övrigt

Viktiga händelser 2023

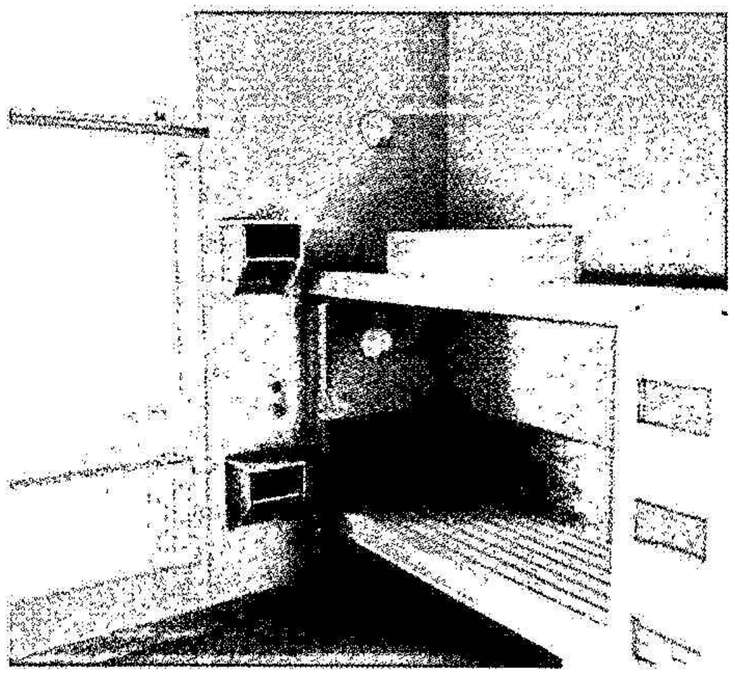
Efterfrågan på säkerhetsfastigheter är stor och ökande, och Specialfastigheters projektvolym har växt markant under 2023. Många nya projekt har startats samtidigt som åtskilliga färdigställda lokaler har överlämnats till kund. Klimatfrågan är fortsatt i fokus och vi söker hela tiden lösningar för en än mer hållbar affär.

29
miljarder kronor i beslutad investeringsvolym

8
första spadtag togs

12
invigningar av nya byggnader gjordes

AA+
kreditrating från Standard & Poor's december 2023



>30 000
kvadratmeter i Kalmar

Klartecken för ny storanstalt i Kalmar

I maj meddelade Kriminalvården att Specialfastigheter genom ett anbudsförfarande tilldelats uppförandet av en helt ny anstalt i Kalmar. Sedan tidigare planerar vi också för byggnation av ett nytt fängelse i Trelleborg, en upphandling som Specialfastigheter vann i december 2022. I Kalmar är ambitionen att bygga en anstalt om mer än 30 000 kvadratmeter. I och med att all nyproduktion enligt kundens önskemål ska förberedas för två fasta boendeplatser per rum kommer anstaltens infrastruktur dimensioneras för en verksamhet för över 400 klienter

Nytt mätverktyg för biologisk mångfald

I maj lanserades det svenskutvecklade open-sourceverktyget CLIMB, Changing Land Use Impact on Biodiversity, som är framtaget för att mäta biologisk mångfald. Modellen används för att beräkna positiv och negativ påverkan på biologisk mångfald i samband med förändrad markanvändning. Beräkningen baseras på data från naturvärdesinventeringar av marken, något som vi har genomfört på många av våra fastigheter. Specialfastigheter deltog som projektpartner när verktyget togs fram och ambitionen är nu att utvärdera verktyget i ett pilotprojekt.

CLIMB

2024052722365

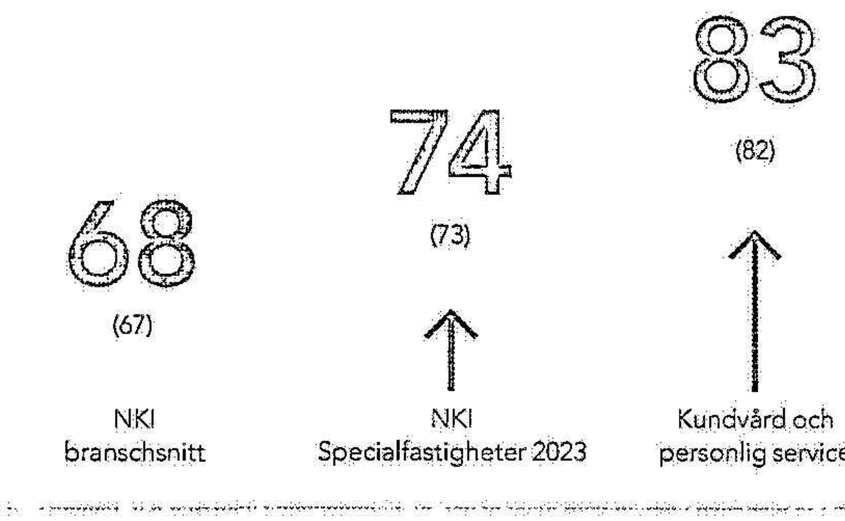
Om Specialfastigheter
Ledande inom säkerhetsfastigheter
Affärsidé, uppdrag och vision
Viktiga händelser 2023
2023 i siffror
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Övrigt

Många invigningar för Kriminalvården

Vår höga investeringstakt har fortsatt under 2023 och under året har vi invigt nya lokaler vid bland annat kriminalvårdsanstalterna Skänninge, Hällby, Fosie, Luleå, Umeå, Beateberg, Hall, Åby, Ystad och Hinseberg.

Förbättrat NKI-resultat än en gång

I september skickades årets nöjd-kund-undersökning (NKI) ut till våra kunder, med frågor om bland annat våra lokalers utformning, kunddialog, personlig service, säkerhet och hållbarhet. Denna gång sändes enkäten ut till cirka 400 personer i blandade yrkesgrupper hos samtliga våra kunder. När resultatet kom i november visade det sig att vi återigen höjt vårt NKI, från 73 till 74, en siffra som ligger långt över branschsnittet. Vi får ett högt resultat inom samtliga områden, men allra bäst – index 83 – får vi för kundvård och personlig service.



Första spadtaget för nytt polishus i Malmö

I juni togs ett första spadtag för det nya polishuset i Malmö, ett av flera polishus som Specialfastigheter ska låta uppföra under de kommande åren. Byggnadens placering blir i närhet till flera av polisens andra verksamheter i Malmö och när polishuset står klart 2027 kommer det bli arbetsplats för omkring 460 medarbetare. I spaden höll lokalpolisområdeschef Åsa Nilsson, Peabs vd Jesper Göransson, Malmö stads kommunstyrelseordförande Katrin Stjernfeldt Jammeh och Specialfastigheters dåvarande vd Åsa Hedenberg. Malmö polishus kommer byggas enligt certifieringssystemet Miljöbyggnad nivå Guld.

Tre vd:ar under året

Åsa Hedenberg, som varit vd för Specialfastigheter sedan 2014, meddelade under 2022 att hon planerade att sluta sin tjänst och 1 juli 2023 tog Charlotte Hybinette över som interim vd. I oktober tillträdde sedan Alexandra Laurén som permanent vd.

Åsa Hedenberg, vd 2014–2023

Charlotte Hybinette, interim vd juli–okt 2023

Alexandra Laurén, vd från okt 2023

25 %
fler medarbetare 2023

Växande organisation

I och med den höga investeringstakten har vi förstärkt organisationen även under 2023, och antalet medarbetare är nu närmare 260. Samtliga avdelningar har fått förstärkning i någon utsträckning och vi välkomnar alla våra nya medarbetare med en genomarbetad introduktionsplan för att alla snabbt ska få en tydlig bild av företaget som helhet, men också av målbild och valda arbetsätt. Vid de årliga medarbetardagarna i november presenterades de senast anställda på scenen.

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF

Om Specialfastigheter
Ledande inom säkerhetsfastigheter
Affärsidé, uppdrag och vision
Viktiga händelser 2023
2023 i siffror
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Övrigt

2023 i siffror

Vi ägs till

100%

av svenska staten

Vi har fastigheter i mer än

60

kommuner över hela landet

Beslutad investeringsvolym

>29

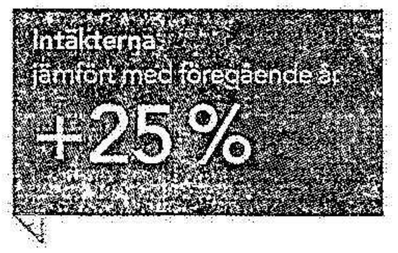
miljarder kronor

Uthyrbar yta

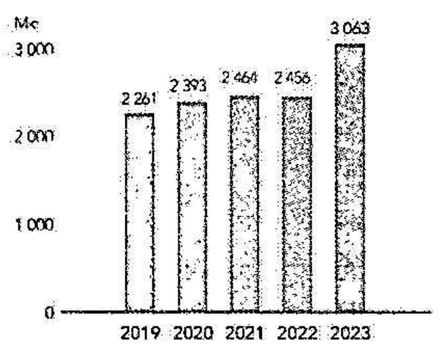
1,2

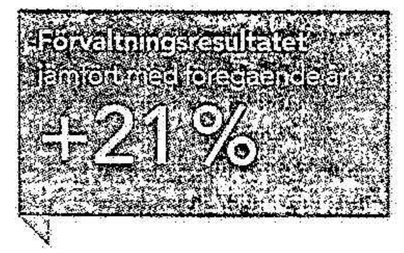
miljoner kvadratmeter

Femårsöversikt	2023	2022	2021	2020	2019
Intäkter från fastighetsförvaltningen, Mkr	3 063	2 456	2 464	2 393	2 261
Förvaltningsresultat, Mkr	1 624	1 341	1 592	1 541	1 440
Resultat före skatt, Mkr	1 296	–172	3 771	1 138	2 170
Årets resultat efter skatt, Mkr	1 020	–143	2 999	888	1 717
Avkastning på eget kapital, %	7,0	–1,0	22,0	7,3	14,9
Justerad avkastning på eget kapital, %	8,8	7,4	9,3	9,9	9,9
Direktavkastning, %	5,3	4,9	5,7	5,9	5,8
Hyresintäkter, kr/kvm	2 359	1 999	1 976	1 953	1882
Uthyrningsgrad, %	97,3	97,5	97,6	98,5	98,5
Överskottsgrad, %	66,9	70,5	72,7	72,5	72,1
Lokalarea, tusental kvm	1 158	1 102	1 099	1 093	1 090
Investeringar inklusive fastighetsförvärv, Mkr	5 733	4 173	1 996	1 044	1 029
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	41 740	36 210	33 761	29 618	29 037
Belåningsgrad, %	52,5	50,2	42,2	45,5	45,9
Soliditet, %	32,4	35,0	40,9	39,5	39,2
Andel gröna obligationer, %	13,9	10,8	11,2	9,5	10,1

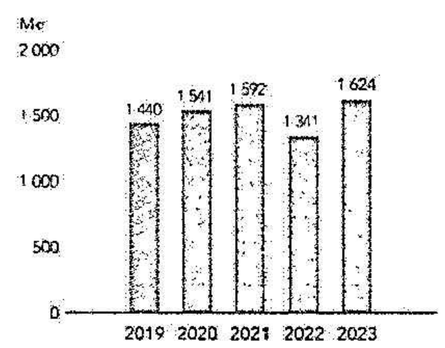


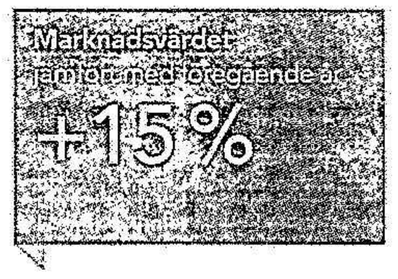
Intäkter från fastighetsförvaltning



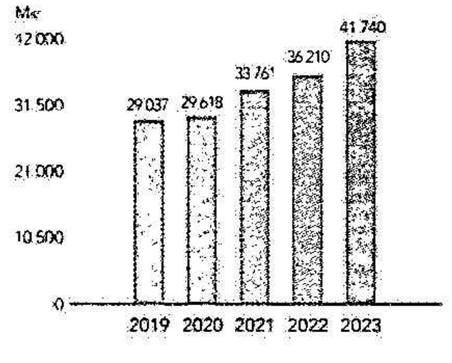


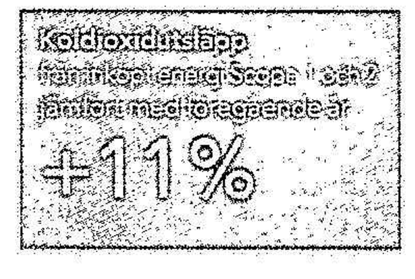
Förvaltningsresultat



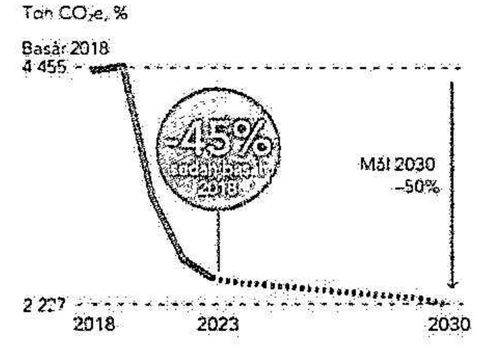


Marknadsvärde





Koldioxidutsläpp



Ladda ned utskriftsoptimerad PDF

20240527223666

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Övrigt

2023 präglades av fortsatt stor efterfrågan på hållbara samhällsfastigheter inom säkerhetssegmentet. Det finns goda förutsättningar för Specialfastigheter att fortsätta utveckla vår fastighetsportfölj även under kommande år. Hela fastighetsmarknaden har påverkats av räntevillkoren på kapitalmarknaden, men med en trygg ägare i svenska staten, stabila kunder och en underliggande stabil verksamhet så har vi kunnat fortsätta finansiera den löpande affärsverksamheten.

Stor efterfrågan, stabil fastighetsverksamhet och växande fastighetsportfölj

Stabil fastighetsverksamhet och stor efterfrågan möjliggör fortsatt utveckling av fastighetsportföljen

- Fortsatt växande investeringsvolym under 2023.
- Ökade hyresintäkter och stärkt förvaltningsresultat jämfört med föregående år.
- Marknadsvärdet på fastigheterna har stigit med 5,5 miljarder kronor sedan förra årsskiftet.

Specialfastigheter uppnår sina ekonomiska mål även 2023. Målet för soliditeten är att ligga på 25–40 procent, i år blev den 32 procent. Avkastning på operativt kapital uppgick till 5 procent och vi nådde därmed ägarens mål på minst 5 procent över tid. Investeringarna exklusive underhåll uppgick till 5 488 Mkr vilket var högre än det uppsatta investeringsmålet på minst 4 miljarder kronor.

Fortsatt stor efterfrågan

Efterfrågan på säkra fastigheter har under 2023 fortsatt att vara stark. Vi har ett större antal projekt avseende om- och tillbyggnad i planerings- och produktionsfas, där beslutad investeringsvolym vid årsskiftet uppgick till ca 29 Mdkr. Året har alltså präglats av stora investeringar, både i vårt befintliga bestånd och på nya platser. Bland annat vann vi en upphandling av en helt ny kriminalvårdsanstalt i Kalmar. Sedan tidigare planerar vi också för uppförande av en ny anstalt i Trelleborg och vi utvecklar flera av våra befintliga anläggningar för Kriminalvården runtom i landet. Även Statens institutionsstyrelse har ett stort expansionsbehov och vi har startat många om-, till- och nybyggnadsprojekt för kunden. Under de närmaste åren kommer vi att uppföra helt nya polishus på tre orter i södra Sverige. Parallellt med dessa projekt har vi också färdigställt och invigt nya lokaler vid ett tiotal kriminalvårdsanstalter. Sammantaget ser vi en fortsatt stor efterfrågan på säkerhetsfastigheter även de kommande åren.

Låg kreditrisk trots förändrat ränteläge

Efter många år med historiskt låga räntenivåer har vi ett nytt läge på finansmarknaden, såväl i Sverige som i världen. Det förändrade ränteläget har även påverkat Specialfastigheter – det vill säga ökade räntekostnader jämfört med tidigare samt en mer återhållsam kreditmarknad. Under året har kreditvärderingsföretaget Standard & Poor's än en gång bekräftat Specialfastigheters rating AA+, ett kreditbetyg vi haft sedan 2005. Genom kombinationen av vår höga rating, vår stabilitet och vår långa närvaro på kapitalmarknaden fortsätter Specialfastigheter att vara attraktivt för investerare. Bolaget har kunnat attrahera det kapital som krävs för att finansiera de pågående och beslutade investeringar som ligger framför oss.

Utveckling för att möta kundens behov

För att möta kundernas stora och i många fall brådskande volymbehov arbetar vi ständigt med att effektivisera och utveckla våra produkter för att optimera tid och spara kostnader.

Vi har till exempel tagit fram både modulbyggnader och standardiserade typhus som vi

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Övrigt

fortsätter att utveckla och förfina. Våra typhus är husmodeller som ska klara certifiering enligt lägst nivå Miljöbyggnad Silver. Med dessa produkter går planering, projektering och produktion snabbare och samtidigt bibehåller vi den höga säkerheten. Under 2023 tillträdde våra kunder 6 typhus och 14 modulbyggnader runt om i landet.

Nöjda kunder enligt undersökning

Vi har en bred kundbas med kunder vars verksamheter ofta är igång dygnet runt. Därför är hög driftsäkerhet extra viktigt. För att vi ska skapa långsiktigt värde och bibehålla våra kunders förtroende behöver vi också ha förståelse för kundernas behov, erbjuda fastigheter där de kan bedriva sin verksamhet på ett framgångsrikt sätt och samtidigt tillhandahålla fastighetsförvaltning med högt leverans- och säkerhetsfokus. Vi är därför väldigt glada för resultatet från den senaste NKI-mätningen (nöjd-kund-index). Resultatet visar hur nöjda våra kunder är med den service vår fastighetsorganisation utför och index har till och med förbättrats något, 74 jämfört med 73 föregående år. Allra bäst – index 83 – fick vi för kundvård och personlig service, områden vi fokuserat särskilt på under året.

Prioriterat hållbarhetsarbete som skapar värde

Specialfastigheter har höga hållbarhetsambitioner. En hållbar verksamhet är avgörande för vår affär och skapar värde i vår fastighetsportfölj. I vår roll som fastighetsägare och beställare kan vi påverka hållbarhetsarbetet redan i projekteringsskedet och minska utsläppen i byggskedet, där de största utsläppen sker. Med en stor utvecklingsvolym har vi ett extra stort ansvar att agera hållbart, och vi behöver kroka arm med både kunder, entreprenörer och leverantörer för att bland annat implementera nya klimatsmarta produkter. Vi använder redan idag en klimatförbättrad betong i vissa projekt och undersöker samtidigt hur vi exempelvis kan minska eller till och med ersätta betong och stål i nya byggnationer, eller återanvända gammal asfalt när nya vägar ska byggas. Vi har arbetat med att sänka koldioxidutsläppen vid projekteringen av våra typhus och beräkningar visar att vi minskat klimatavtrycket med minst 15 procent för en av dessa byggnadstyper (jämfört med basvärde för 2018).

Vi arbetar löpande med att få ned utsläppen av växthusgaser och att göra våra fastigheter mer energieffektiva. Men vi behöver också jobba aktivt med förebyggande åtgärder inom klimatanpassning för att säkra byggnader mot exempelvis översvämningar, värme, ras och skogsbränder för att bibehålla vår höga driftsäkerhet och värdet på fastigheterna. Att verksamheten bedrivs på ett hållbart sätt är viktigt för att värdet i vår affär och vår portfölj ska kunna säkerställas långsiktigt, vilket är helt i linje med Global Compacts tio principer för hållbart företagande som Specialfastigheter står bakom sedan 2014.

Ökad motivation hos medarbetarna enligt mätning

I den expansiva fas som vi befinner oss i har vi haft ett stort rekryteringsbehov och det kommer kvarstå även under kommande år. Under 2023 har vi gått från cirka 200 till nära 260 anställda, och det är tydligt att trivseln bland våra medarbetare ligger på en generellt hög nivå. I den undersökning som årligen görs bland Specialfastigheters medarbetare om de skulle rekommendera bolaget som arbetsgivare för andra, så kallat eNPS (employee Net Promoter Score), har vi under 2023 uppnått värdet 16 från att året innan ha varit nere på 3. Bakom de positiva resultaten i medarbetarundersökningen ligger bland annat satsningar på ett gediget introduktionsprogram, chefs- och ledarskapsutbildningar samt kompetensutveckling och lärande i hela organisationen.

En intensiv tid framför oss

Specialfastigheter genomgår en omställning och har på kort tid gått från att vara ett förvaltande fastighetsbolag till ett företag som också aktivt investerar och har en stor utvecklingsvolym, både planerad och pågående i verksamheten. Vi kommer under de närmaste åren fortsätta att utveckla både våra fastigheter och vår affär, vilket leder oss till ett nytt läge som företag.

Jag tillträdde min roll som vd i oktober och har ägnat min första tid åt att bland annat besöka olika delar av företaget och träffa kunder för att lära känna verksamheten och medarbetarna. Specialfastigheter är ett företag i stor tillväxt med en underliggande stabil fastighetsverksamhet, och mitt intryck från min första tid här är att det finns en stark leveranskultur. Det är väldigt tydligt att verksamheten består av fantastiskt engagerade medarbetare med förändringskraft och med hög kompetens.

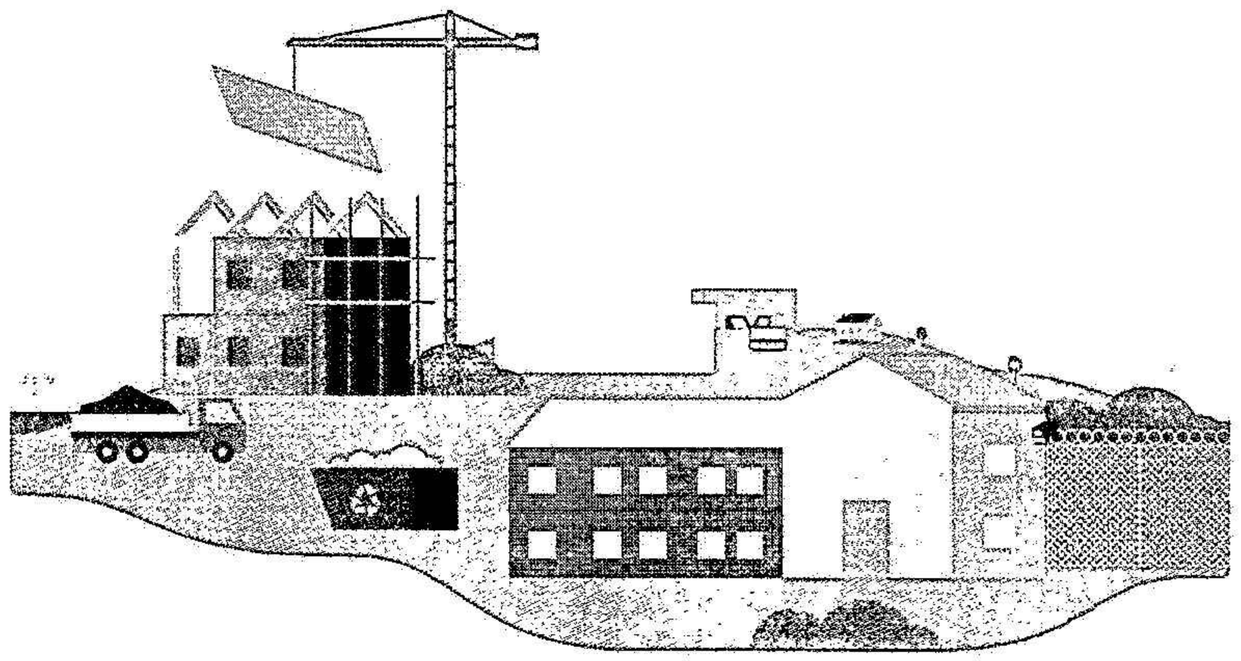
I höstas deltog jag i ett rundabordssamtal anordnat av regeringen där ämnet var hur vi, olika marknadsaktörer, kan bidra till att möta Kriminalvårdens stora expansion. Med på mötet fanns representanter för byggentreprenörer, fastighetsägare och Kriminalvården. Jag kan konstatera att det finns ett stort engagemang och en vilja från samtliga aktörer på marknaden att bidra till att hitta lösningar på utmaningarna, men det krävs samverkan då ingen aktör kan lösa detta ensam.

Jag ser verkligen fram mot att driva Specialfastigheters hållbara utvecklingsresa – mot vår vision säkra fastigheter för ett tryggt samhälle – tillsammans med mina kollegor!

Linköping, 13 mars 2024

Alexandra Laurén,
Vd

"En hållbar verksamhet är avgörande för vår affär och skapar värde i vår fastighetsportfölj."



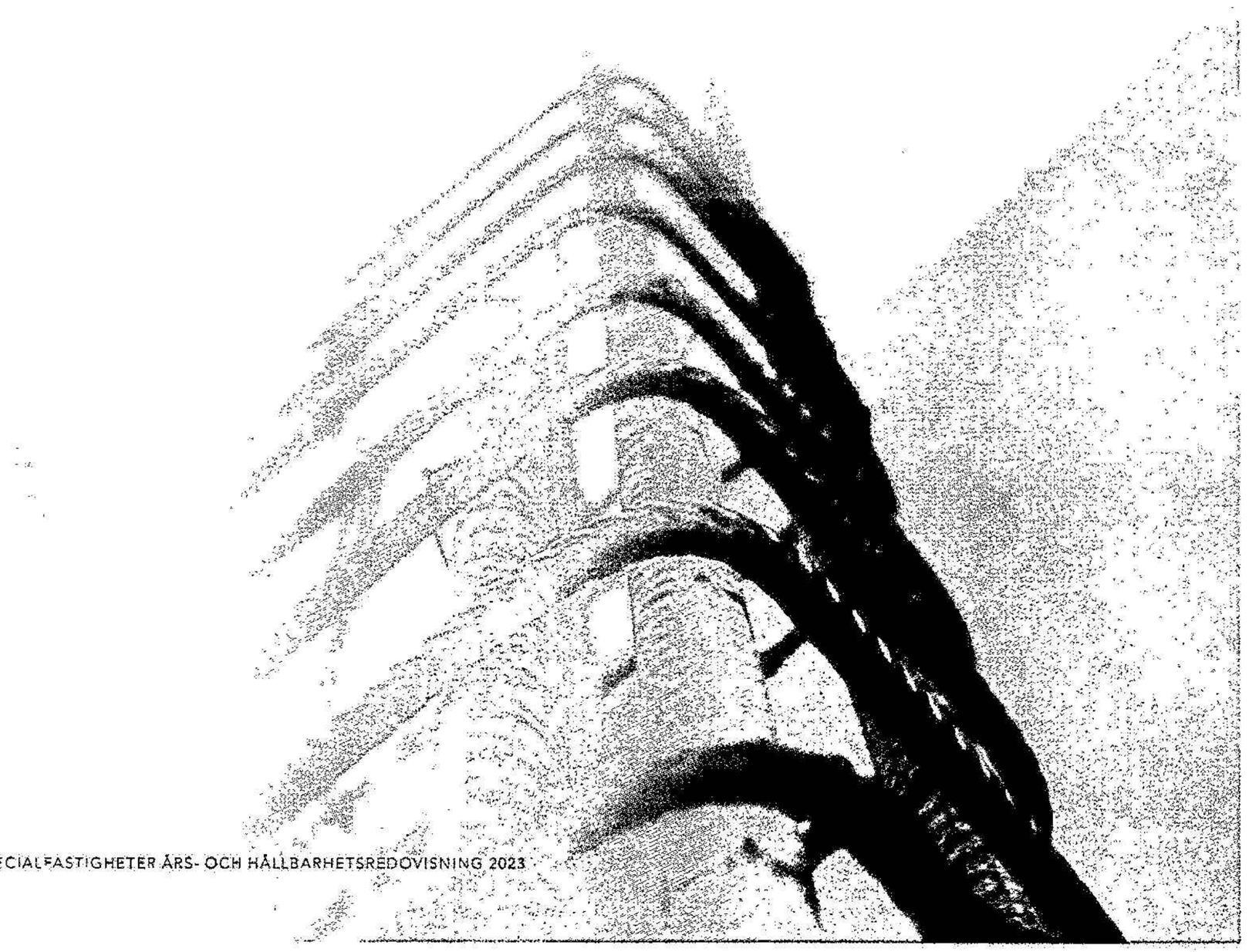
Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Hög efterfrågan på säkerhetsfastigheter i en orolig tid
Case: Gemensam fastighetsutveckling för att möta förändrade behov
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Övrigt

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF

Omvärlden

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Hög efterfrågan på säkerhetsfastigheter i en orolig tid
Case: Gemensam fastighetsutveckling för att möta förändrade behov
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Övrigt

Hög efterfrågan på säkerhetsfastigheter i en orolig tid



Under 2023 har ett ökande behov av säkerhetsfastigheter på marknaden vuxit fram, drivet av en orolig omvärld och därpå följande politiska initiativ. De makroekonomiska förutsättningarna har dock fortsatt varit utmanande vilket har präglat året som helhet.

Svensk fastighetsmarknad har under det gångna året varit avvaktande och starkt påverkad av det höga ränteläget, ökande inflation och en illikvid kapitalmarknad. Fastighetsvärden har som en konsekvens justerats ned och flera aktörer på marknaden har tvingats till åtgärder för att stärka sina balansräkningar. Historiskt få transaktioner har genomförts på marknaden som helhet, och denna återhållsamhet bedöms bestå en bit in på det nya året.

Marknaden för säkerhetsfastigheter har dock fortsatt präglats av en stark efterfrågan från kunderna. Den förväntas växa ytterligare de närmaste åren på grund av bland annat det utmanande omvärldsläget. Bland Specialfastigheters kunder finns ett ökande behov av säkra lokaler anpassade för moderna verksamhetskrav, ett behov som förväntas bestå över kommande år.

Kriminalvården bedömer att

27 000

platser behövs i häkten och anstalter år 2033, att jämföra med dagens 9 000 platser[1]

[1] "Kriminalvårdens kapacitetsrapport 2024–2033" från 15 december 2023

2024052722368

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Hög efterfrågan på säkerhetsfastigheter i en orolig tid
Case: Gemensam fastighetsutveckling för att möta förändrade behov
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Övrigt

Politiska reformer

Det är en i flera avseenden instabil och utmanande omvärld som påverkar marknaden för säkerhetsfastigheter och därmed Specialfastigheters hyresgäster.

Kriminalvårdens verksamhet påverkas starkt av de kriminalpolitiska reformer som genomförts under de senaste politiska mandatperioderna. Klientinflödet har ökat väsentligt, likaså häktes- och påföljdtider, och i och med Tidöavtalets tillkommande reformer står myndigheten nu inför en historisk och utmanande utbyggnad av verksamheten.

Flera av de i Tidöavtalet listade kriminalpolitiska reformerna befinner sig fortsatt på utredningsstadiet, men initiala bedömningar gjorda av Kriminalvården indikerar att platsbehovet ökar drastiskt under den kommande tioårsperioden. Myndigheten bedömer att det kommer erfordras en tredubbling av antalet platser i häkten och på anstalter fram till 2033, från dagens cirka 9 000 platser till cirka 27 000 platser. Denna expansion har direkt påverkan på befintliga fastigheter som inrymmer anstalter och häkten i och med att en stor del av expansionen avses genomföras genom utökning av befintliga anläggningar och anläggningar under produktion. Förtätning genom införande av två fasta boendeplatser per rum där så är möjligt utreds av Kriminalvården, och för nyproducerade anstalter har myndigheten fattat beslut att bostadsmiljöerna ska anpassas permanent för två intagna per bostadsrum.

Under året gav regeringen Kriminalvården i uppdrag att förbereda för inrättandet av särskilda enheter på befintliga anstalter för att ta emot unga i åldern 15–17 år som ska avtjäna straff i fängelse i stället för som tidigare genom sluten ungdomsvård.

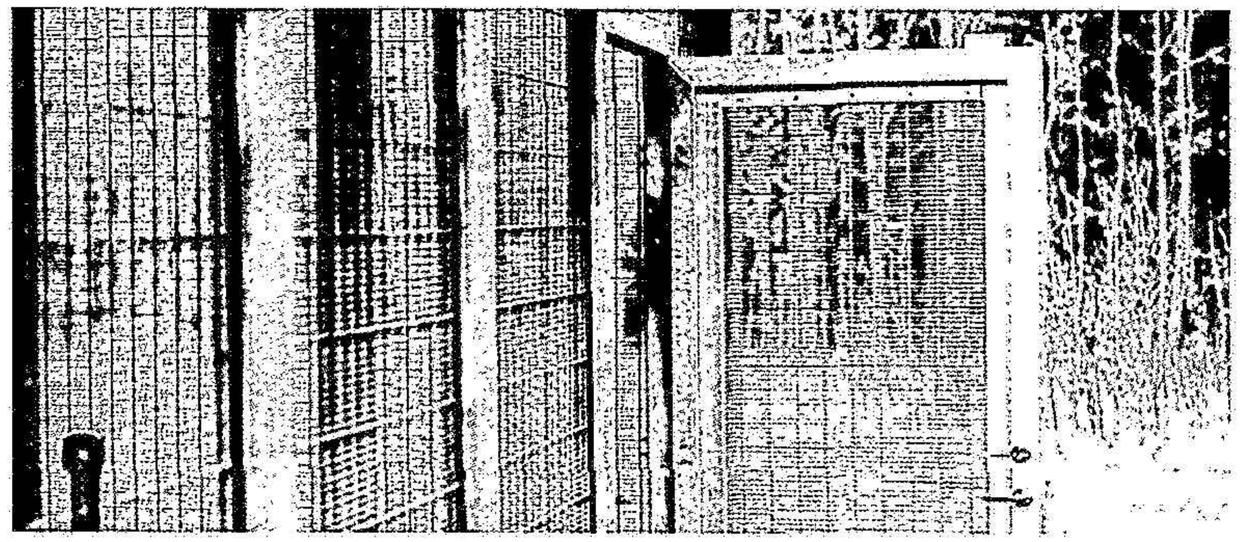
Utbyggnaden av anstalts- och häktesplatser kräver också att myndigheten genomför ett stort antal nyrekryteringar, vilket myndigheten pekar ut som en stor utmaning. I ljuset av dessa utmaningar har Kriminalvården indikerat att utbyggnaden av befintliga anstalter och häkten samt skapande av nya anläggningar företrädesvis kommer ske där goda förutsättningar för nyrekrytering föreligger.

Tidöavtalets reformer påverkar även andra myndigheter inom rättsväsendet vilka behöver rusta för framtiden. För att möta den ökande brottsligheten förväntas bland annat Polisen öka antalet medarbetare till 36 000 under 2024 från 33 700 (2021). Utökade verksamheter kräver nya lokaler och marknadens aktörer arbetar intensivt med att planera och producera för de ökade behov av verksamhetsanpassade lokaler som polis, åklagare, domstolar och andra rättsvårdande instanser har.

Även Statens institutionsstyrelse (SiS) har ett expansionsbehov. Lokalfrågan är av strategiskt viktig betydelse för SiS, och en plan för att åstadkomma mer ändamålsenliga lokaler för klienter och personal har tagits fram av myndigheten under året. SiS har ett högt tryck på sin verksamhet och behovet av lokaler för att stötta den vård som bedrivs av myndigheten är för närvarande stort.

Behov av samverkan

Uppförande av anstalter och andra säkerhetsfastigheter innebär komplicerade processer och behov av en hög grad av specialistkompetens. För att möta nuvarande och kommande behov och för att korta ledtider behöver flera av marknadens aktörer samverka – fastighetsägare, byggbolag, markägare och kommuner. På initiativ av Regeringskansliet har rundabordssamtal hållits under året



mellan marknadens parter, myndigheter och politiken för att utröna hur aktörer kan samverka för att möjliggöra för de ökande lokalbehov, främst anstalter och häkten, som föreliggande politiska reformer medför.

Klimat och kapital

Behovet av säkerhetsfastigheter är ökande och stora investeringar i ny- och ombyggnationer kommer behöva göras inom de närmsta åren. Utöver kapital kommer detta kräva ett stort fokus på hållbarhet för att möta framtidens krav på energi- och klimatprestanda. 2023 blev det varmaste året som uppmätts på jorden[1] och bygg- och fastighetsbranschen står för en stor del av de globala utsläppen. För att bromsa temperaturökningstakten till under 2 grader krävs ett accelererat hållbarhetsarbete och samverkan mellan marknadens olika aktörer.

Inom EU nåddes i december 2023 en preliminär överenskommelse om ett direktiv om byggnaders energiprestanda med syfte att minska energianvändning och klimatpåverkan.[2] Bland annat kommer energikrav ställas på befintliga byggnader. För Specialfastigheters fastighetsbestånd kommer en kartläggning och åtgärder för att möta de nya kraven att genomföras.

I likhet med fastighetsmarknaden i övrigt har marknaden för samhällsfastigheter påverkats av inflationen och höjda räntenivåer, vilket gjort det svårare och dyrare med finansiering. Företag på marknaden som under de senaste åren expanderat kraftigt med högre belåningsgrader som följd har under 2023 drabbats av finansiella utmaningar. Detta har påverkat sektorn i sin helhet och bland annat lett till att aktiviteten på marknaden jämfört med tidigare har gått ner, med endast ett fåtal genomförda fastighetstransaktioner.

[1] https://climate.copernicus.eu/copernicus-2023-hottest-year-record
[2] https://www.regeringen.se/pressmeddelanden/2023/12/preliminar-overenskommelse-om-byggnaders-energianvandning-i-eu/

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Hög efterfrågan på säkerhetsfastigheter i en orolig tid
Case: Gemensam fastighetsutveckling för att möta förändrade behov
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Övrigt

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF

CASE | STATENS INSTITUTIONSSTYRELSE

Specialfastigheter äger en majoritet av de fastigheter som Statens institutionsstyrelse (SiS) hyr för sin verksamhet. Samhällsutvecklingen har för kunden inneburit en stor ökning i antal klienter till framförallt ungdomshemmen med förändrade, mer komplexa vårdbehov och där också ett större säkerhetsarbete krävs.

Gemensam fastighetsutveckling för att möta förändrade behov

Tillsammans med kunden planerar och genomför Specialfastigheter en omfattande utveckling av fastigheterna för större ändamålsenlighet och ökad säkerhet som både ger förbättrade förutsättningar till god vård och effektivare drift och förvaltning.

Prioriterad fastighetsutveckling

Specialfastigheters fastighetsbestånd för kunden består idag av ett drygt 30-tal förvaltningsenheter utspridda över hela Sverige. Byggnaderna är av skiftande karaktär, både sett till storlek och beskaffenhet. Specialfastigheter vill tillsammans med SiS höja kvaliteten och säkerheten i de 15 fastigheter som bedömts som mest strategiska och långsiktiga för verksamheten. Fem av dessa prioriteras för fastighetsutveckling i närtid: ungdomshemmen Klarälvsgården, Ljungbacken, Nereby, Tysslinge och Folåsa.

Om- och nybyggnation på flera platser

På ett ungdomshem krävs olika typer av lokaler som stöttar de behov SiS har för att kunna bedriva sin verksamhet. Utöver boendeplatser behövs till exempel skolbyggnader med klassrum, idrotts- och slöjdsalar samt administrationshus för personalen. I Nereby utanför Kungälv pågår redan utbyggnad av två boendeavdelningar och en ny skolbyggnad. I Långanäs togs under hösten ett första spadtag för nybyggnation av ett boendehus och en skola samtidigt som ombyggnation genomförs av befintliga hus i området. Det pågår också arbete med bland annat renoveringar, ombyggnationer, detaljplaner, säkerhetshöjande åtgärder och förstudier för olika byggnader vid flera förvaltningsenheter. Specialfastigheter har tillsammans med SiS utvecklat standardhus för boende respektive skola för att effektivisera byggprocessen.

På bilden: Pålningsarbete för en ny fristående dubbelavdelning samt en ny skolbyggnad vid SiS Långanäs.

"Specialfastigheter har tillsammans med SiS utvecklat standardhus för boende respektive skola för att snabba på och effektivisera byggprocessen."

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Ett hållbart och säkert fastighetserbjudande
Fyra typer av säkerhet för ett tryggt samhälle
Flera verktyg och processer bakom säkerhetsarbetet
Case: "Säkerhetskulturen behöver underhållas hela tiden"
Kunder med samhällsviktig verksamhet som kräver säkra lokaler
Hållbar verksamhet
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Övrigt

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF

Erbjudandet

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Ett hållbart och säkert fastighetserbjudande
Fyra typer av säkerhet för ett tryggt samhälle
Flera verktyg och processer bakom säkerhetsarbetet
Case: "Säkerhetskulturen behöver underhållas hela tiden"
Kunder med samhällsviktig verksamhet som kräver säkra lokaler
Hållbar verksamhet
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Övrigt

Ett hållbart och säkert fastighetserbjudande

Specialfastigheter har ett unikt erbjudande till kunder som ställer särskilda säkerhetskrav på fastigheterna. I ett nära samarbete med kunderna definierar vi vad som krävs idag och imorgon. Specialfastigheter är en viktig samhällsaktör med ambition att vara ett föredöme i arbetet med både säkerhet och en hållbar utveckling.

Dialog och samverkan

Specialfastigheter erbjuder säkra, funktionella och effektiva lokaler som gör att kunderna kan fokusera på sina samhällsviktiga uppdrag. För att bedriva och utveckla en framgångsrik fastighetsverksamhet är samverkan mellan fastighetsägare och hyresgäst centralt. Med en djup förståelse för kundernas verksamhet och i aktiv dialog med dem formar Specialfastigheter dagens och framtidens säkerhetsfastigheter. Under 2023 investerade företaget cirka 5,5 miljarder kronor i om-, till- och nybyggnationsprojekt, exklusive underhåll. Efterfrågan på säkerhetsfastigheter fortsätter vara stor och 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. En nära samverkan både inom organisationen och med partners är också avgörande för en framgångsrik verksamhet. Företaget arbetar därför proaktivt med resurs- och kompetensförsörjning såväl med egna anställda som med externa samarbetspartners.

Säkerhet i fokus

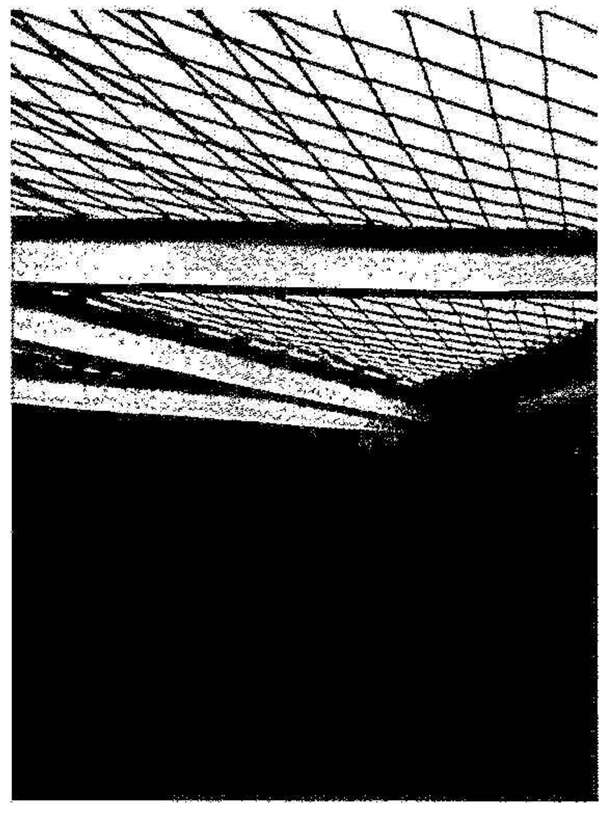
Det som skiljer Specialfastigheter från de flesta andra fastighetsbolag är karaktären på bolagets fastighetsportfölj och kunder som ställer höga krav på säkerhet. Säkerhetsaspekten genomsyrar hela verksamheten och har funnits med sedan företaget bildades 1997. Ambitionen att vara Sveriges ledande fastighetsbolag inom säkerhet återspeglas bland annat i omfattande investeringar och satsningar inom fyra olika säkerhetsområden, läs mer på sid 14–15.

Säkerhetsgodkänd personal

Utifrån ett kund- och säkerhetsperspektiv förvaltas fastigheterna med egen personal i stor utsträckning, 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 företagets byggarbetsplatser kan till exempel behöva godkännas ur säkerhetssynpunkt utöver att även de signerar en sekretess- och åtkomstförbindelse.

Skyddsvärda tillgångar

Att skydda företagets 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. Kunderna ska alltid kunna lita på och känna sig trygga med Specialfastigheter som fastighetsägare

Klimat och biologisk mångfald

Specialfastigheter arbetar aktivt för att verksamheten ska vara hållbar ur ett miljömässigt, socialt och styrningsperspektiv med hållbarheten naturligt integrerad i allt som görs. Företaget har ambitionen att vara ett föredöme inom hållbarhet och vara bland de främsta i arbetet med att minska negativ klimatpåverkan och värna och stärka den biologiska mångfalden vid företagets fastigheter. Klimatomställningen innebär både att minska växthusgasutsläppen från företagets verksamhet och att anpassa fastigheterna till ett förändrat klimat. För ett framgångsrikt arbete inom båda dessa områden krävs samsyn och dialog med företagets intressenter, främst kunder och leverantörer, eftersom riskerna och möjligheterna i värdekedjan i hög grad påverkas av det gemensamma agerandet.

Specialfastigheter erbjuder bland annat:

- Driftsäkerhet dygnet runt.
- Säker hantering av skyddsvärda tillgångar (verksamheten är ISO-certifierad inom informationssäkerhet).
- Certifiering enligt miljöledningssystemet ISO 14001 och arbete med ständiga förbättringar inom miljöområdet.
- Långsiktighet genom stabil statlig ägare.
- Stor erfarenhet av komplexa och säkra fastighetsprojekt.
- Säkerhetsgodkända medarbetare som kontinuerligt kompetensutvecklas.
- Stor kunskap om säkerhetsskyddslagstiftningen och säkerhetsskyddsavtal.

2024052722370

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Ett hållbart och säkert fastighetserbjudande
Fyra typer av säkerhet för ett tryggt samhälle
Flera verktyg och processer bakom säkerhetsarbetet
Case: "Säkerhetskulturen behöver underhållas hela tiden"
Kunder med samhällsviktig verksamhet som kräver säkra lokaler
Hållbar verksamhet
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Övrigt

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF

Fyra typer av säkerhet för ett tryggt samhälle

Specialfastigheter har en vision om att erbjuda säkra fastigheter för ett tryggt samhälle. För att klara uppdraget och att nå visionen ligger huvudsakligt fokus på säkerhet för person, drift, information och den fysiska verksamheten.

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.

Inom detta område hanteras även personalsäkerhet, det vill säga att lojalitet och pålitlighet bedöms ur ett säkerhetsperspektiv hos medarbetare och leverantörers personal innan de får delta i företagets verksamhet.

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 som 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 – är tillgänglig när den behövs, 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.

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Ett hållbart och säkert fastighetserbjudande
Fyra typer av säkerhet för ett tryggt samhälle
Flera verktyg och processer bakom säkerhetsarbetet
Case: "Säkerhetskulturen behöver underhållas hela tiden"
Kunder med samhällsviktig verksamhet som kräver säkra lokaler
Hållbar verksamhet
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Övrigt

Flera verktyg och processer bakom säkerhetsarbetet

Kunnig personal som arbetar utifrån företagets värderingar, system för riskanalyser, kontinuitetsplanering och rapportering av incidenter är alla nödvändiga delar i arbetet med att möta kundernas krav på att hålla högsta möjliga säkerhetsnivå.

Personalen en framgångsfaktor
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. Även externa resurser som arbetar för företaget säkerhetskontrolleras. Företagets säkerhetsenhet har under året utökats med ett flertal nya medarbetare för att kunna möta det växande behov av säker handläggning som den stora projektportföljen innebär.

Så hanteras riskerna
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 av ledningen löpande under året, samt årligen eller efter behov i styrelsen. Vägledande för riskhanteringen är den internationella standarden för riskhantering, ISO 31000:2018. Läs mer om riskhanteringen på sid 44.

Uppföljning 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 30, 46 samt 101.

Etik och värderingar
Specialfastigheters arbete utgår från företagets värderingar – Specialfastigheter ska vara en bra och pålitlig affärspartner. Till grund för hur företaget och medarbetare ska agera i etiska frågor ligger bland annat en hållbarhetspolicy, en uppförandekod samt en likabehandlingsplan. För att säkerställa att information och kunskap om affärsetik finns inom organisationen genomförs utbildningar för medarbetare. Det finns en extern visselblåsarfunktion där oegentligheter eller missförhållanden i företaget kan anmälas anonymt. Totalt inkom fem ärenden under 2023 varav två uppfyllde kriterierna för visselblåsning. Båda ärendena har hanterats enligt rutiner för visselblåsning.

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.

Insatser inom säkerhetsområdet under året:

- Under 2023 har säkerhetsenheten fått ökade resurser och stärkt kompetens.
- Samtliga medarbetare utbildas kontinuerligt inom informationssäkerhet och en riktad intern utbildningsinsats för att ytterligare höja medvetenheten kring informationssäkerhet har också gjorts under året.
- Utbildning gällande att förebygga hot och våld i arbetsmiljön har genomförts för medarbetare som jobbar i utsatta miljöer.
- Utbildning gällande säkerhet i projekt har genomförts för projektledare och andra nyckelfunktioner, även berörda konsulter.
- Utbildning i antikorruption för samtliga anställda i samband med medarbetardagar.

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Ett hållbart och säkert fastighetserbjudande
Fyra typer av säkerhet för ett tryggt samhälle
Flera verktyg och processer bakom säkerhetsarbetet
Case: "Säkerhetskulturen behöver underhållas hela tiden"
Kunder med samhällsviktig verksamhet som kräver säkra lokaler
Hållbar verksamhet
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Övrigt

Patrik Nyberg anslöt till Specialfastigheter som säkerhetschef i början av 2022. Dessförinnan hade han arbetat som säkerhetsspecialist på bland annat Riksdagsförvaltningen, Rikspolisstyrelsen och Svenska kraftnät. Men hans intresse för säkerhetsfrågor väcktes långt tidigare.

"Säkerhetskulturen behöver underhållas hela tiden"

Varför har du valt att arbeta med säkerhet?

– Det började faktiskt med att jag arbetade som låssmed hos en kompis morfar 1995. Jag tog ett så kallat mästarbrev efter några år och började sen studera data- och systemvetenskap med säkerhetsinriktning. Det systematiska säkerhetsarbetet har vuxit fram som något jag tycker är väldigt intressant – att göra exempelvis analyser ute hos kunder för att definiera vilken säkerhetsnivå de behöver, att se till att våra egna system är tillräckligt säkra, eller fundera över hur vi kan se till att en verksamhet har tillräckligt hög säkerhetsnivå över tid.

Specialfastigheter har vuxit under 2023, hur påverkar det säkerhetsenhetens arbete?

– Det är många faktorer som påverkar hur väl en organisations säkerhetsarbete fungerar. En av de viktigaste, och kanske även den svåraste, är att få med alla medarbetare i det arbetet. Det är en sak att ställa de krav som ska gälla för en verksamhet, men en annan att varje medarbetare ska kunna ta det till sig och följa kraven utan att känna att det påverkar utförandet att arbetet negativt. En målsättning med säkerhetsarbetet är att medarbetarna ska omsätta det till en naturlig del av sin vardag och arbetssätt och då skapa en god säkerhetskultur, vilket underlättas om det finns en förståelse till varför säkerhetskraven ställs. Det kräver att medarbetare får utbildning och information i ämnet. Vår största utmaning just nu består i att bibehålla och utveckla den goda säkerhetskultur som redan finns på Specialfastigheter, det kommer vi jobba mycket med framöver. Medarbetarnas engagemang och förståelse finns redan här men säkerhetskulturen behöver underhållas hela tiden.

Inom företaget pratas det ofta om fyra typer av säkerhet. Varför?

– Alla våra fyra säkerhetsområden, dvs personsäkerhet, driftsäkerhet, fysisk säkerhet och informationssäkerhet, är lika viktiga. Det vi på säkerhetsenheten fokuserar mycket på just nu är att hitta den röda tråden – hur vi jobbar internt måste hänga ihop med de krav vi ställer inom projekt eller förvaltning. Säkerheten behöver genomsyra alla steg, från det att man exempelvis startar ett projekt till avslut, och inte minst hur man diskuterar de här frågorna med kund.

Skiljer sig ditt arbete som säkerhetschef här mycket från tidigare uppdrag?

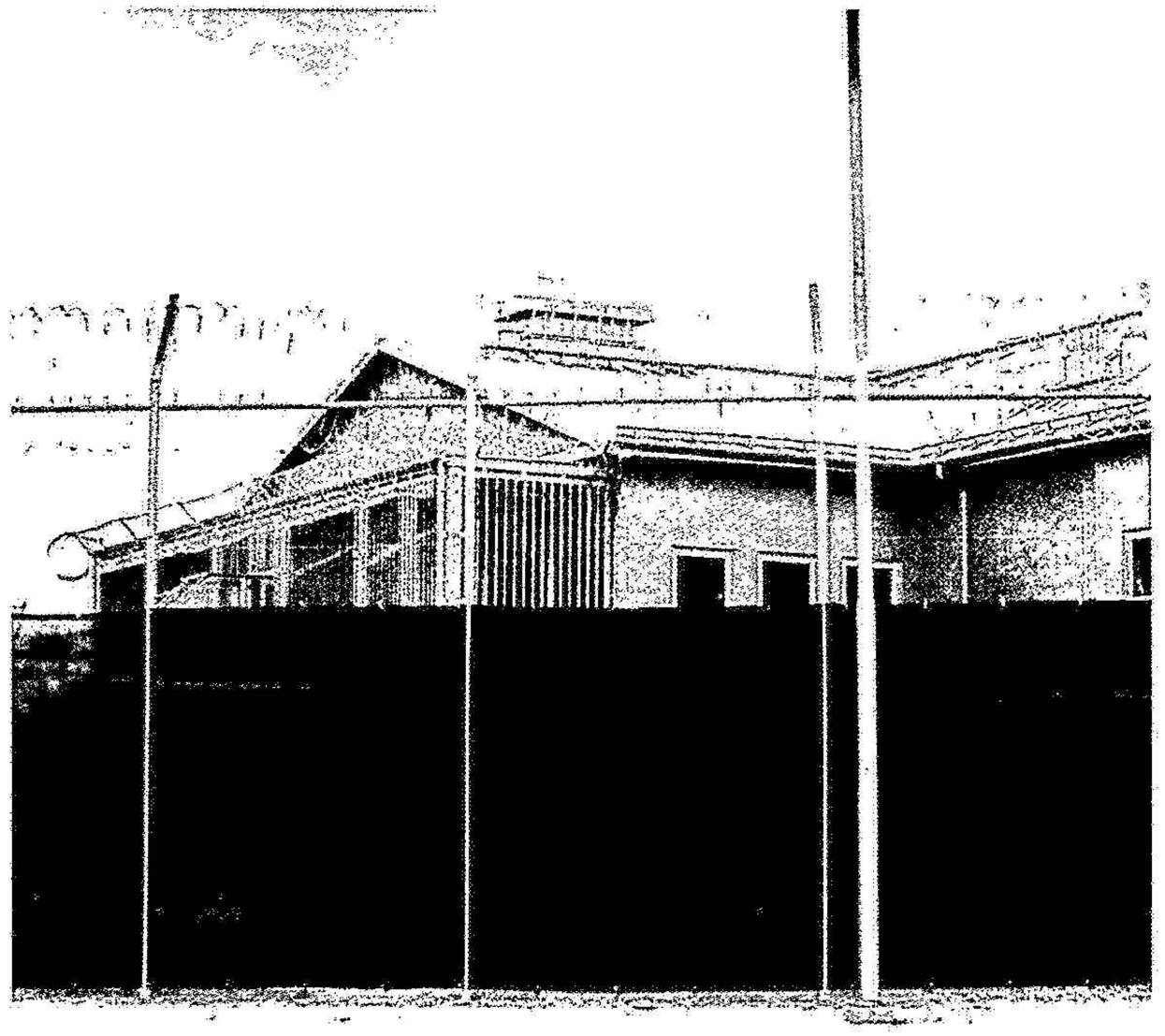
– Jag har stor nytta av att ha jobbat med liknande samhällsviktiga och säkerhetskänsliga verksamheter tidigare. Vikten av hög säkerhetsmedvetenhet och att verksamheten ska kunna bedrivas effektivt men samtidigt säkert är sådant jag är bekant med sedan tidigare och verkligen drivs av. Det som engagerar mig är att få arbeta med samhällsviktig och säkerhetskänslig verksamhet som bidrar till att hålla Sverige säkert. "Det är viktigt på riktigt" brukar jag säga. Den höga takt vi nu behöver bygga i ställer nya krav på oss, gällande bland annat vårt riskbedömningsarbete och vilka kompensatoriska åtgärder vi behöver vidta. Det är viktigt att verksamheten är med och diskuterar de här frågorna, så kan min enhet bidra med säkerhetsperspektivet.

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Ett hållbart och säkert fastighetserbjudande
Fyra typer av säkerhet för ett tryggt samhälle
Flera verktyg och processer bakom säkerhetsarbetet
Case: "Säkerhetskulturen behöver underhållas hela tiden"
Kunder med samhällsviktig verksamhet som kräver säkra lokaler
Hållbar verksamhet
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Övrigt

Kunder med samhällsviktig verksamhet som kräver säkra lokaler

Specialfastigheters kunder är genomgående myndigheter med viktiga samhällsfunktioner och där verksamheterna ställer särskilda krav på säkerhet. I många fall handlar det om skyddsobjekt.

Säkerhetsfastigheter – det är vad Specialfastigheter har arbetat med dagligen, i över 25 år. Företaget har byggt upp en stor kompetens inom området, både i organisationen 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.



Exempel på våra kunder

Domstolsverket – Sveriges domstolar
FBA
FMV
FOI
statens Försvarshistoriska museer
Försvarsmakten
Kriminalvården
Kronofogden
Migrationsverket
MSB Myndigheten för samhällsskydd och beredskap
Polisen
Riksarkivet
Rättsmedicinalverket
Statens institutionsstyrelse SiS

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Vår affär – säkra och hållbara fastigheter
Långsiktig målstyrning
En stark position inom säkerhetsfastigheter
Hållbart värdeskapande i samverkan
Hållbar värdekedja
Ett fastighetsförvaltande och fastighetsutvecklande företag
Hållbara fastigheter och hållbart byggande
Case: Möjligt att spara både tid och pengar med återbruk
Tydlig handlingsplan för klimatet
Medarbetarna viktiga för tillväxten
Case: "Jag lär mig nytt varje dag!"
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Övrigt

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF

Hållbar verksamhet

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Vår affär – säkra och hållbara fastigheter
Långsiktig målstyrning
En stark position inom säkerhetsfastigheter
Hållbart värdeskapande i samverkan
Hållbar värdekedja
Ett fastighetsförvaltande och fastighetsutvecklande företag
Hållbara fastigheter och hållbart byggande
Case: Möjligt att spara både tid och pengar med återbruk
Tydlig handlingsplan för klimatet
Medarbetarna viktiga för tillväxten
Case: "Jag lär mig nytt varje dag!"
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Övrigt

Vår affär – säkra och hållbara fastigheter

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.

Strategiska målområden

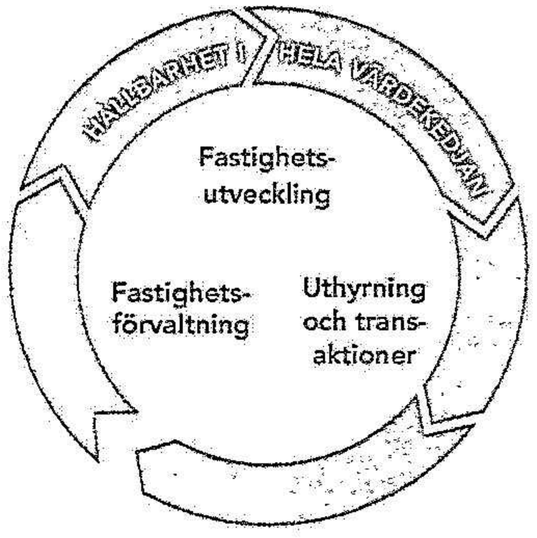
Bäst på säkerhetsfastigheter

Föredöme inom hållbarhet

Långsiktig lönsamhet

Verksamhet

Externa förutsättningar



Ägarens bolagsstyrning

Skapat värde för intressenter

Kunder
Säkra, effektiva och hållbara fastigheter samt hög servicenivå

Finansiärer/investerare
Stabil hållbar investering och god, långsiktig avkastning

Ägare
Långsiktig, hållbar värdetillväxt

Leverantörer
Strategiska samarbeten, mänskliga rättigheter och hållbarhetsutveckling

Medarbetare
Arbetstillfällen, goda arbetsvillkor, kompetensutveckling och likabehandling

Samhälle
Ett tryggare och säkrare samhälle för medborgarna och skydd av viktiga samhällsfunktioner

Påverkan på samhälle och klimat

Våra väsentliga hållbarhetsområden

- Klimat och energi
- Biologisk mångfald
- Material och avfall
- Arbetsmiljö
- Mänskliga rättigheter
- Antikorruption

Samverkan med intressenter i vår värdekedja är en grundförutsättning för att vi ska lyckas i vårt hållbarhetsarbete

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF

20240527223373

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Vår affär – säkra och hållbara fastigheter
Långsiktig målstyrning
En stark position inom säkerhetsfastigheter
Hållbart värdeskapande i samverkan
Hållbar värdekedja
Ett fastighetsförvaltande och fastighetsutvecklande företag
Hållbara fastigheter och hållbart byggande
Case: Möjligt att spara både tid och pengar med återbruk
Tydlig handlingsplan för klimatet
Medarbetarna viktiga för tillväxten
Case: "Jag lär mig nytt varje dag!"
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Övrigt

Långsiktig målstyrning

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

Strategiska målområden	Övergripande mål	Mål 2023	Utfall 2023	Mål 2024	Mål 2027
Bäst på säkerhetsfastigheter	**Vi tillgodoser marknadens behov av säkerhetsfastigheter genom tillväxt, konceptutveckling och vår kompetens.**	Investera minst 4 Mdkr	**Investerat 5 488 Mkr[2]**	Investera minst 4 Mdkr	2024–2027 investera minst 3 Mdkr per år
	Investera en betydande del av vinsten i säkerhetsfastigheter.		✓		
Föredöme inom hållbarhet[1]	**Vi minskar våra klimatutsläpp i linje med Parisavtalet och ska nå nettonollutsläpp 2045.**	Minskning till 2 450 ton	**2 456 ton[3]**	Minskning till 2 450 ton	Minskning till 2 350 ton
	Minska de absoluta utsläppen i scope 1 och scope 2 med 50 % till 2030 (med 2018 som basår).		✗		
	I våra investeringar minskar vi utsläppen i scope 3 per kvadratmeter BTA, med 50 % till 2030 (med 2018 som basår).	Minska CO_2e per kvm BTA med 15 % för våra typhus	**Minskning med minst 15 %[4]** ✓	–	Minska CO_2e per kvm BTA med 35 % för våra typhus
	Specialfastigheter attraherar och behåller rätt kompetens för uppdraget.	eNPS minst 11	**eNPS 16**	–	eNPS minst 15
	Höjt eNPS* (* eNPS, employee Net Promoter Score, anger hur villiga medarbetarna är att rekommendera sin arbetsplats till en vän eller bekant).		✓		
Långsiktig lönsamhet	**Vår verksamhet drivs affärsmässigt och genererar marknadsmässig avkastning.**	Minst 5 % över tid	**5 %**	5 %	5 %
	Avkastningen på operativt kapital ska över tid uppgå till minst 5 %.		✓		
	Soliditet i intervallet 25–40 %.	25–40 %	**32 %** ✓	25–40 %	25–40 %

[1] De tidigare målområdena Ansvar för miljö och klimat samt Aktiv kompetensförsörjning har konsoliderats till Föredöme inom hållbarhet.
[2] Investeringar inklusive underhåll uppgick till 5 733 Mkr.
[3] Utfallet för 2023 inklusive utsläpp från köldmedia samt förmåns- och servicebilar är 2 580 ton CO_2e.
[4] Baserat på utvärdering av byggnadstyp Typhus B, projekterad handling, uppskattas den totala sänkningen till minst 15 %.

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Vår affär – säkra och hållbara fastigheter
Långsiktig målstyrning
En stark position inom säkerhetsfastigheter
Hållbart värdeskapande i samverkan
Hållbar värdekedja
Ett fastighetsförvaltande och fastighetsutvecklande företag
Hållbara fastigheter och hållbart byggande
Case: Möjligt att spara både tid och pengar med återbruk
Tydlig handlingsplan för klimatet
Medarbetarna viktiga för tillväxten
Case: "Jag lär mig nytt varje dag!"
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Övrigt

En stark position inom säkerhetsfastigheter

Stabila kunder och långa hyresavtal, hög kreditvärdighet och därmed ett högt kreditbetyg – med Specialfastigheters väl förvaltade fastighetsbestånd och unika position inom säkerhetsfastigheter är företaget attraktivt för investerare.

Stabila och långsiktiga kunder

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

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 10,5 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 investeringsprojekt genomförs först efter avtal har slutits med kund.

Statligt ägande ger hög kreditvärdighet

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

Högst kreditbetyg av alla svenska fastighetsbolag

Specialfastigheter har sedan 2005 haft kreditbetyg AA+ med stable outlook på lång sikt och A-1+ på kort sikt, samt kreditbetyget K-1 enligt Standard & Poor's nordiska regionala skala för kortfristig upplåning. Företaget fick denna rating bekräftad även 2023. Att Specialfastigheter har högst kreditbetyg av alla svenska fastighetsbolag bygger på företagets unika 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. Belåningsgraden per sista december var 52,5 procent.

Stabil soliditet

Ägarens mål för soliditeten uttrycks som ett intervall på 25–40 procent. Utfallet per sista december blev 32 procent. Soliditeten har minskat jämfört med föregående år då investeringsvolymen ökat, och därmed har även bolagets belåningsgrad stigit 2023.

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 sina leverantörer för att skapa kostnadseffektiva och hållbara leverantörskedjor. En obligatorisk ansvarskod, utvärderingar, revisioner samt en god dialog lägger grunden för långsiktiga och ömsesidigt utvecklande leverantörssamarbeten.

Grönare upplåning

Företagets gröna ramverk gör det möjligt att investera i projekt med en tydlig miljömässig hållbarhetsprofil. Specialfastigheter har under året emitterat nya gröna obligationer för 1 126 Mkr.

Strategier för fastighetsportföljen

Specialfastigheter erbjuder fastigheter med hög säkerhet och ett tydligt hållbarhetsfokus för samhällsviktig verksamhet. Vi äger, förvaltar och utvecklar fastigheter åt aktörer som har höga säkerhets- och sekretesskrav samt behov av specialanpassade lokaler.

Fastighetsportfölj

Långsiktigt mål för Specialfastigheters fastighetsportfölj är att fastigheterna, med lokaler som tillhandahålls till kunder med behov av säkerhetsfastigheter i långsiktigt partnerskap, ska generera långsiktigt hållbar avkastning. Fastigheterna ska finnas i lägen som bedöms som strategiska och byggnaderna ska vara flexibla, effektiva och hållbara över tid.

2024052722374

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Vår affär – säkra och hållbara fastigheter
Långsiktig målstyrning
En stark position inom säkerhetsfastigheter
Hållbart värdeskapande i samverkan
Hållbar värdekedja
Ett fastighetsförvaltande och fastighetsutvecklande företag
Hållbara fastigheter och hållbart byggande
Case: Möjligt att spara både tid och pengar med återbruk
Tydlig handlingsplan för klimatet
Medarbetarna viktiga för tillväxten
Case: "Jag lär mig nytt varje dag!"
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Övrigt

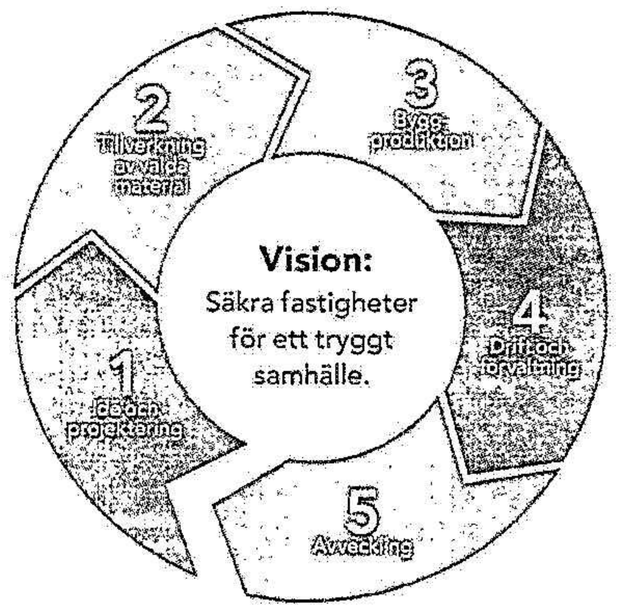
Hållbart värdeskapande i samverkan

För Specialfastigheter är det av största vikt att alla delar av verksamheten ska bedrivas och utvecklas på ett hållbart sätt. Företagets två mest prioriterade hållbarhetsområden är Klimat och energi samt Biologisk mångfald.

Hållbarhetsområden	Varför väsentligt?	Långsiktigt mål
Klimat och energi	Växthusgasutsläppen från materialtillverkning och byggnation samt energianvändningen under fastighetens drift är betydande. Val av energislag och energieffektivitet, såväl hos leverantör som i projekt och i företagets fastigheter, har effekt på växthusgasutsläppen. Extremväder till följd av klimatförändringarna kan få negativa konsekvenser för våra fastigheter och värdet på dessa, vilket även gäller om energiprestandan inte når upp till kund- och hållbarhetskrav. Ökade energikostnader och ev brist på el kan få ekonomiska konsekvenser.	Absolut minskning av koldioxidutsläppen i scope 1 och 2 med 50 % 2018–2030. Minskning av koldioxidutsläppen i scope 3 med 50 % per kvm BTA 2018–2030 samt nettonollutsläpp på totalen 2045. Minska inköpt energi med 20 % per kvadratmeter A-temp till år 2030, jämfört med 2012 som är vårt basår.
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. Förstörda naturvärden och ekosystemtjänster kan få negativa konsekvenser för våra fastigheter i samband med t ex extremväder.	Stärkt biologisk mångfald vid alla våra fastigheter.
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. Fluktuation i materialpriser och störningar i leveranskedjan kan medföra fördyringar och förseningar i projekt.	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.
Arbetsmiljö	Risken är stor för arbetsmiljöskador i leverantörskedjan. Hälsa och säkerhet är avgörande för att vara en attraktiv arbetsgivare och beställare samt för att kunna leverera kvalitet. Brister i arbetsmiljön kan påverka Specialfastigheters rykte som arbetsgivare och beställare.	Höjt eNPS (employee Net Promoter Score). Noll olyckor i våra byggprojekt.
Mänskliga rättigheter	Det finns risk för kränkningar av de mänskliga rättigheterna, inklusive likabehandling och goda arbetsvillkor, i de långa och komplexa leverantörskedjorna i byggbranschen. Likabehandling och mångfald gör branschen och Specialfastigheter mer attraktivt och hållbart. Kränkningar av de mänskliga rättigheterna kan påverka företagets rykte som arbetsgivare och beställare.	Ökad andel medarbetare med utländsk bakgrund. Ansvarskod för leverantörer är avtalsvillkor i centralt tecknade avtal.
Antikorruption	Fastighetsbranschen är en riskbransch då det handlar om stora investeringar och komplexa affärer med många inblandade. Med ökande projektvolymer ökar även riskerna för oegentligheter. Korruptionsincidenter kan påverka Specialfastigheters rykte som arbetsgivare och beställare.	Noll fall av korruption.

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Vår affär – säkra och hållbara fastigheter
Långsiktig målstyrning
En stark position inom säkerhetsfastigheter
Hållbart värdeskapande i samverkan
Hållbar värdekedja
Ett fastighetsförvaltande och fastighetsutvecklande företag
Hållbara fastigheter och hållbart byggande
Case: Möjligt att spara både tid och pengar med återbruk
Tydlig handlingsplan för klimatet
Medarbetarna viktiga för tillväxten
Case: "Jag lär mig nytt varje dag!"
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Övrigt

Hållbar värdekedja



Hållbarhet och inflytande i värdekedjan

Specialfastigheters verksamhet påverkar, och påverkas av, en rad hållbarhetsområden under fastighetens livscykel, från projektering och produktion till förvaltning, ombyggnad och rivning. Företaget arbetar därför aktivt med att minska 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.

Grad av inflytande: Liten, medel, stor

	VIKTIGASTE HÅLLBARHETSFRÅGORNA	INFLYTANDE
IDÉ OCH PROJEKTERING 1 Här definieras krav på design, funktionalitet och byggmaterial – viktiga faktorer för miljöpåverkan.	• Växthusgasutsläpp • Energianvändning • Biologisk mångfald • Material och kemikalier • Arbetsmiljö	Samverkan med kunder och leverantörer och kravställan i tidiga skeden för att kunna påverka.
TILLVERKNING AV VALDA MATERIAL 2 Utvinning av råvaror, transporter, förädling och tillverkning i leverantörskedjan.	• Växthusgasutsläpp från utvinning och produktion • Resursanvändning • Biologisk mångfald vid utvinning av råvaror • Mänskliga rättigheter • Arbetsmiljö	Krav och uppföljning i leverantörskedjan.
BYGGPRODUKTION 3 Transporter till bygget, etablering, byggnation och avfall.	• Växthusgasutsläpp från transporter och etablering • Avfall och återbruk av material • Biologisk mångfald • Mänskliga rättigheter • Arbetsmiljö • Antikorruption	Projektspecifika hållbarhetsmål och samverkan med aktörer genom hela byggskedet. Krav och uppföljning i leverantörskedjan.
DRIFT OCH FÖRVALTNING 4 Användning, underhåll, ombyggnationer och drift av fastigheten.	• Växthusgasutsläpp från energianvändning och ombyggnationer • Energioptimering • Avfall och återbruk av material • Biologisk mångfald • Arbetsmiljö	Samverkan med kunder kring gröna handlingsplaner och mediadialog. Krav och uppföljning i leverantörskedjan.
AVVECKLING 5 Demontering, rivning och transport av byggnadsdelar till återbruk, återvinning eller deponi.	• Växthusgasutsläpp från transporter och restproduktshantering • Avfall och återbruk av material • Miljö- och hälsofarliga material • Mänskliga rättigheter	Krav på återbruk och demontering.

2024052722375

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Vår affär – säkra och hållbara fastigheter
Långsiktig målstyrning
En stark position inom säkerhetsfastigheter
Hållbart värdeskapande i samverkan
Hållbar värdekedja
Ett fastighetsförvaltande och fastighetsutvecklande företag
Hållbara fastigheter och hållbart byggande
Case: Möjligt att spara både tid och pengar med återbruk
Tydlig handlingsplan för klimatet
Medarbetarna viktiga för tillväxten
Case: "Jag lär mig nytt varje dag!"
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Övrigt

Ett fastighetsförvaltande och fastighetsutvecklande företag

Specialfastigheter äger, utvecklar och förvaltar säkerhetsfastigheter. De senaste åren har präglats av stora investeringsvolymer och bolagets kärnverksamheter har förändrats, från ett i huvudsak förvaltande till ett både förvaltande och fastighetsutvecklande företag. Givet bygg- och fastighetssektorns betydande hållbarhetspåverkan arbetar företaget aktivt och målmedvetet med åtgärder som reducerar utsläpp och tryggar fastighetsvärdet.

En växande fastighetsportfölj

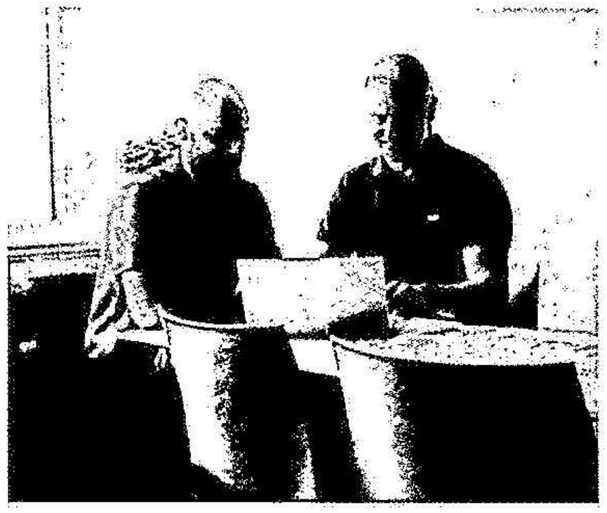
Specialfastigheters verksamhet har sedan starten 1997 till stora delar handlat om att förvalta de fastigheter företaget har haft i sin ägo. Organisation, struktur och arbetssätt har varit utformade utifrån dessa förutsättningar. Efterfrågan på säkerhetsfastigheter – både fler och anpassade lokaler – ökade markant 2022, främst driven av Kriminalvården, och har därefter växt ytterligare under 2023. Specialfastigheter har här sett möjligheter att möta efterfrågan genom att utveckla fastighetsportföljen och skapa större värden. Specialfastigheter har ett större antal projekt avseende ny-, om- och tillbyggnad i planerings- och produktionsfas där beslutad investeringsvolym vid årets slut uppgick till cirka 29 miljarder kronor. Den stora tillväxtvolymen har under året inneburit en omställning av företaget och krävt strukturella åtgärder i form av bland annat översyn av organisationen, effektivisering av arbetsprocesser och säkerställande av kompetenser och bemanning. Parallellt med den ökande projektvolymen pågår också ett arbete med att optimera driften ute på fastigheterna, genom att bland annat följa upp, kvalitetssäkra och göra arbetssätt ännu mer enhetligt mellan olika fastighetsområden.

Stort fokus på kompetensförsörjning

Med den stora projektvolymen och ett växande fastighetsbestånd är resurssättning en avgörande fråga för hela företagets framgång. Specialfastigheter strävar efter att i verksamhetskritiska delar ha egen personal som besitter bäst kompetens inom säkra fastigheter och ett gott samarbete med de främsta aktörerna på marknaden. Fastigheterna finns i hela landet och projekten pågår parallellt i många olika delar av Sverige. Behovet av resursförsörjning är därmed utspritt. Under året har samtliga avdelningar på företaget utvecklats och utökats – antal medarbetare har ökat med 25 procent till totalt 258 medarbetare. På Specialfastigheter finns specialister inom många discipliner såsom bland annat produktutveckling, säkerhet, drift, fastighetsförvaltning, bygg, el, miljö, energi och fastighetsautomation.

Förvaltning som ger kunderna bästa möjliga förutsättningar

Målet med Specialfastigheters drift och förvaltning är dels att ge kunderna bästa möjliga förutsättningar att bedriva sina samhällsviktiga verksamheter, dels att sköta fastigheterna så att de bibehåller sitt värde. Specialfastigheter ser en generell trend där kunderna efterfrågar fler fastighetstjänster så att de kan fokusera mer på sin kärnverksamhet.



Förvaltning och drift planeras i samverkan med kund. Specialfastigheters utgångspunkt är att förvalta fastigheterna med egen personal, utifrån ett kund- och säkerhetsperspektiv. Många av kunderna har ett säkerhetsbehov inom flera områden – person, drift, information och fysiskt (läs mer på sid 14) – och det krävs därför medarbetare med särskild kompetens inom säkerhet utöver den som krävs för förvaltning och drift av en fastighet. Trots den geografiska spridningen – fastigheterna finns från Ystad till Haparanda – och i vissa fall fastigheternas småskalighet är Specialfastigheters mål att erbjuda en hög och fastighetsnära service på samtliga orter.

Underhåll tryggar fastighetsvärdet

Viktigast i förvaltningsarbetet är att erbjuda en hög grad av fastighetsservice till kunderna i deras verksamheter, samtidigt som Specialfastigheter i egenskap av fastighetsägare behöver skapa förutsättningar för ett effektivt, hållbart och långsiktigt fastighetsägande. För att lyckas med detta är underhållet av byggnaderna centralt och något som det läggs stor kraft på att ha en bra planering för på både kort och lång sikt. Kundernas verksamhet kräver en flexibilitet i såväl planering som i utförande av förvaltningsuppdraget.

Specialfastigheter har stort fokus på underhåll av fastigheterna. Ofta sker det i samband med anpassningar för kundens verksamhet eller i större utvecklingsprojekt. Planering är en nyckel för att minimera störningar i kundernas verksamheter och därför samordnas ofta olika åtgärder i en fastighet. God planering möjliggör även minskad påverkan på marken och på den biologiska mångfalden.

Hög driftsäkerhet dygnet runt

Eftersom många av företagets fastigheter innehåller viktiga samhällsfunktioner är hög driftsäkerhet dygnet runt en förutsättning. De kraven möter företaget genom att ha egen personal som är väl insatt i såväl fastigheterna som 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 finns för tillsyn, skötsel och systematiskt brandskyddsarbete (SBA) i samtliga fastigheter för att öka effektiviteten, säkerheten och kvaliteten.

Förbättrat NKI långt över snittet

Den senast NKI-mätningen (Nöjd-Kund-Index) levererades under hösten 2023 och visade ett NKI på 74, vilket är långt över branschens snitt som ligger på 65 och en höjning från mätningen 2021. Allra bäst betyg – index 83 – fick Specialfastigheter inom områdena kundvård och personlig service. Under året har fastighetsavdelningen fortsatt att arbeta med att leverera en effektiv förvaltning och att ha en god kunddialog, med extra fokus på kundanpassningar.

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Vår affär – säkra och hållbara fastigheter
Långsiktig målstyrning
En stark position inom säkerhetsfastigheter
Hållbart värdeskapande i samverkan
Hållbar värdekedja
Ett fastighetsförvaltande och fastighetsutvecklande företag
Hållbara fastigheter och hållbart byggande
Case: Möjligt att spara både tid och pengar med återbruk
Tydlig handlingsplan för klimatet
Medarbetarna viktiga för tillväxten
Case: "Jag lär mig nytt varje dag!"
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Övrigt

Fastighetsautomation och energioptimering

Fastighetsautomation, som bland mycket annat styr ventilation och värme, är en viktig pusselbit för en fungerande komfort i byggnaderna. 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 sid 15, 46 och 52.

I Specialfastigheters strategi för fastighetsautomation ingår att ha goda förutsättningar att styra, övervaka och följa upp bland annat energianvändning och därtill kopplade växthusgasutsläpp i fastigheterna. Fastighetsautomatisering möjliggör att mycket arbete kan skötas på distans, vilket i sin tur sparar tid och transporter samt ger bättre driftsäkerhet. Under 2023 gick det verksamhetsövergripande fastighetsautomationsprojekt som inleddes föregående år in i sin nästa fas, och flera pilotprojekt har startats. Fokus för projektet är att öka möjligheterna till förbättrad styrning och energioptimering, och samtidigt bidra till ökad driftsäkerhet och att företagets klimatmål nås. I förlängningen är ambitionen att arbeta med en högre grad av digitalisering i förvaltningen. Projektet involverar stora delar av verksamheten, inklusive IT, Fastighet samt Projekt och Teknik. Pilotprojekten syftar till att belysa bland annat processer och styrande dokument, leveransuppföljning, digitala ronderingar samt lokala risk- och sårbarhetsanalyser.

Det systematiska arbetet med att minska energianvändningen har fortsatt under året. Målet för 2023 har varit att föregående års användning av el, värme, kyla och vatten skulle minska eller förbli oförändrad. Tillkommande byggnader, ökat behov av uppvärmning på grund av en kall vinter samt dubbelbeläggning på många anstalter gör dock att behovet av den inköpta energin (el, kyla och värme) ökar och utfallet för 2023 är 194,3 (190,6) kWh/kvm Atemp[1].

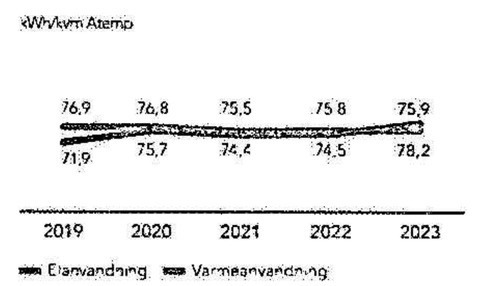
Den högre beläggningen hos vissa av våra kunder kvarstår, vilket också lett till en ökad vattenanvändning med 678,8 (611,8) l/kvm Atemp. Energieffektiviseringsåtgärder och energioptimering är viktigt för att minska växthusgasutsläppen, men ännu större effekt ger utfasningen av fossila bränslen såväl internt som hos fjärrvärmeleverantörerna.

Utifrån Specialfastigheters basår 2018 har utsläppen av växthusgaser från inköpt energi minskat med 45 procent för Scope 1 och 2. Företagets mål att minska utsläppen i Scope 1 och 2 i absoluta tal til 2 450 ton CO_2e nåddes dock inte under 2023. Utfallet blev 2 456 ton CO_2e, beroende främst på tillkommande yta i fastighetsbeståndet samt ökat behov av uppvärmning under året.

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 ofta inbegriper inre underhåll och säkerhetsinstallationer. Driftkostnaderna för 2023 uppgick till 594 (437) kronor per kvadratmeter och underhållskostnaderna till 304 (320) kronor per kvadratmeter. Driftkostnaderna har stigit främst till följd av ökat behov av snöröjning samt några större skador som lett till högre kostnader för felavhjälpande underhåll. Även energipriserna har stigit.

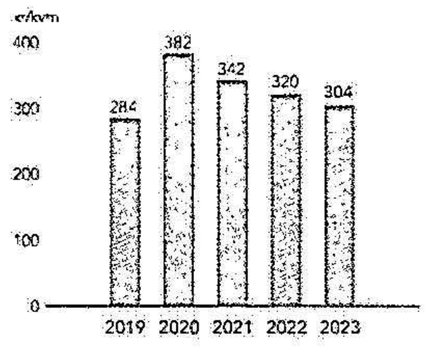
El- och värmeanvändning



Användningen av el har ökat med 3,1 procent jämfört med föregående år, vilket beror på ökad elanvändning hos kund. Efter en minskning till följd av höga elpriser är elanvändningen nu i stort sett tillbaka på 2020 års nivåer. Användning av värme har ökat med 0,6 procent, vilket är relativt lite med hänsyn till att vattenanvändningen ökat i samband med dubbelbeläggningar på många anstalter.

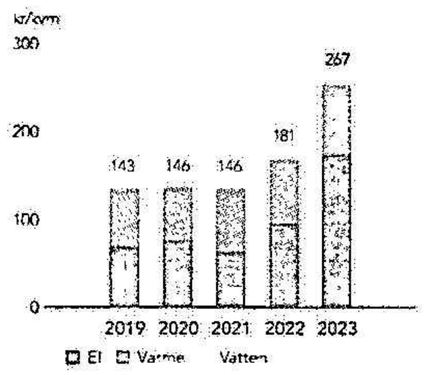
[1] Till följd av byte av energiuppföljningssystem under året samt att energianvändning i fastigheter där hyresgästerna har egna energiabonnemang, inte längre inkluderas i siffrorna, har utfall 2023 och basår justerats för både energi och energirelaterade utsläpp.

Underhållskostnader



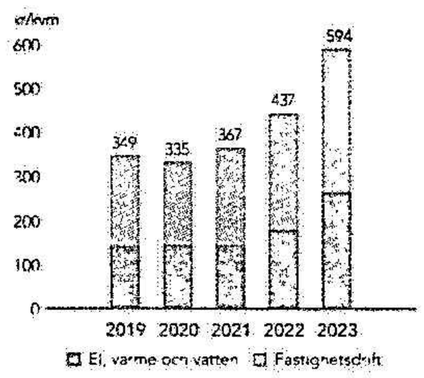
Under de senaste åren har en stor satsning gjorts för att hålla en god standard i fastigheterna. Den höga underhållstakten fortsatter, men under 2023 har fokus också lagts på kundanpassningar.

Mediakostnader



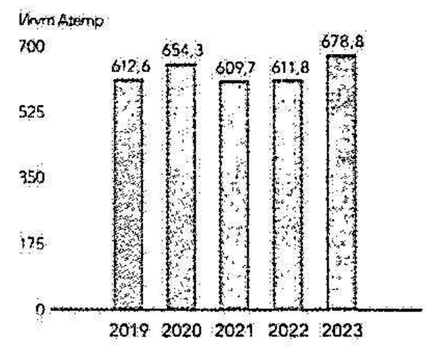
Mediakostnaderna har ökat till följd av högre energipriser och ökad elanvändning i verksamheten.

Driftkostnader



Driftkostnaderna har stigit framst till följd av ökat behov av snöröjning samt några större skador som lett till högre kostnader för felavhjälpande underhåll. Även energipriserna har stigit.

Vattenanvändning



Användningen av vatten har ökat med 11 procent, framst till följd av ökad verksamhet samt dubbelbeläggning på många anstalter.

2024052722376

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Vår affär – säkra och hållbara fastigheter
Långsiktig målstyrning
En stark position inom säkerhetsfastigheter
Hållbart värdeskapande i samverkan
Hållbar värdekedja
Ett fastighetsförvaltande och fastighetsutvecklande företag
Hållbara fastigheter och hållbart byggande
Case: Möjligt att spara både tid och pengar med återbruk
Tydlig handlingsplan för klimatet
Medarbetarna viktiga för tillväxten
Case: "Jag lär mig nytt varje dag!"
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Övrigt

Hårdare krav på byggnaders energiprestanda

Förändringstrycket har aldrig varit större för energiomställning av byggnader. Tuffa regelverk från EU inom energi och finans, förändrad syn på energianvändning i Europa och höga energipriser skapar risker för fastighetsägare. Både EU:s taxonomiförordning och förslaget till Energy performance of buildings directive (EPBD) fokuserar på energiprestanda i byggnader och innebär att fastighetens värde kopplas till dess energiprestanda på ett nytt sätt. För att möta de nya och kommande kraven har bolaget identifierat en rad åtgärder som måste vidtas, inklusive en utvärdering av nuläget av hela det befintliga byggnadsbeståndet, ta fram mål och handlingsplan för att uppnå en rimlig nivå i energiprestanda, säkra nyproduktionens status gällande energiprestanda samt tillse att bolaget har tillräckligt med resurser och rätt kompetens internt samt i leverantörskedjan för att nå uppsatta mål.

För mediauppföljning används statistik som både kan analyseras övergripande per fastighet på årsbasis och detaljerat per mätare på timbasis. Mediestatistiken importeras automatiskt men går även att mata in via manuell inmatning. Uppföljningsarbetet kan innebära alltifrån enstaka avvikelseanalyser till mer omfattande energikartläggningar och är ett viktigt verktyg i processen med att möta taxonomiförordningen och EPBD.

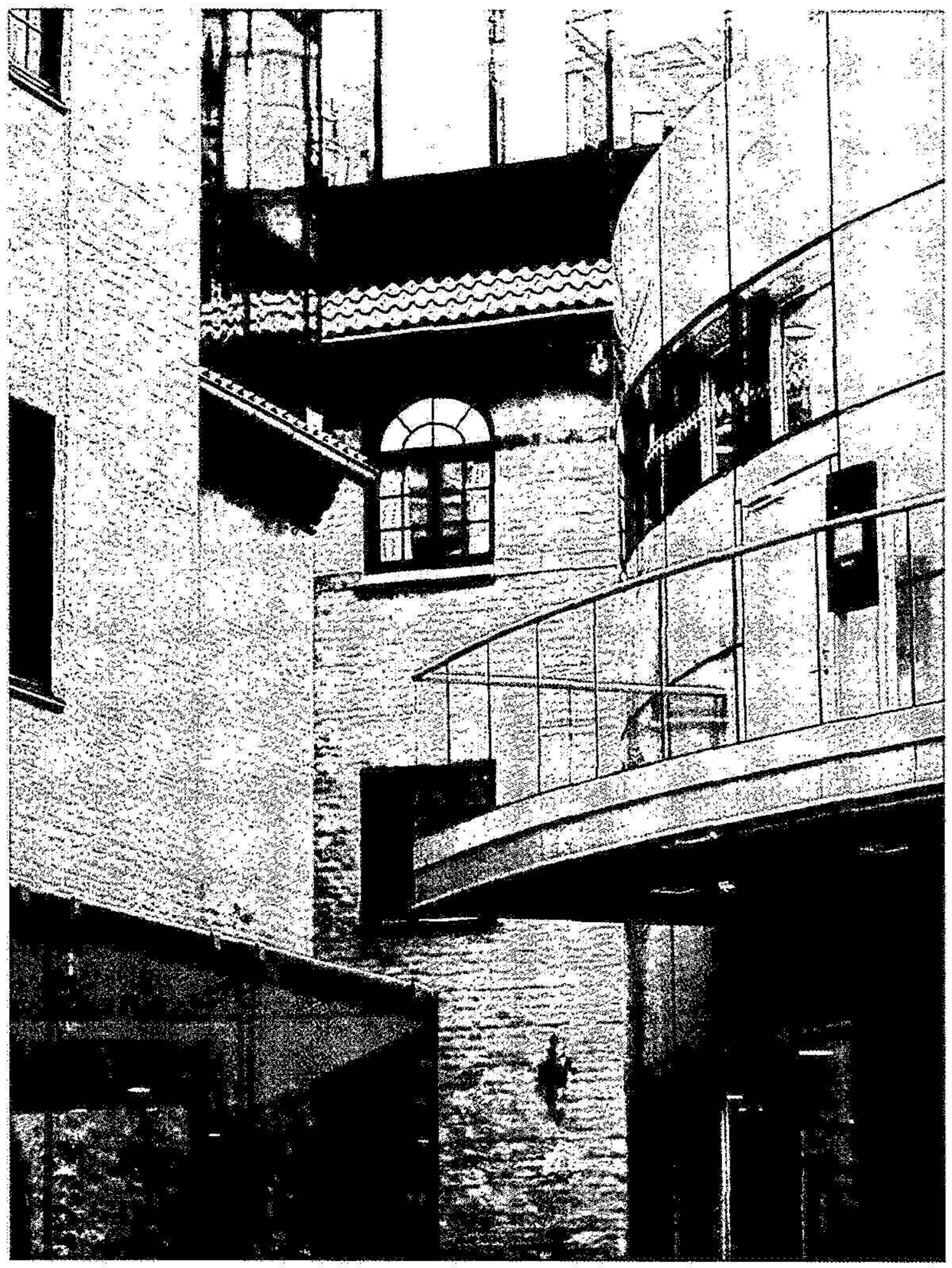
Klimatanpassning av fastigheter

Specialfastigheter jobbar ständigt med förebyggande åtgärder inom klimatanpassning för att säkra byggnader mot översvämningar, värme, ras, skogsbränder och annat som kan få stora konsekvenser för fastigheterna i form av bland annat driftstörningar och i förlängningen minskat fastighetsvärde. En klimatriskanalys har gjorts av hela fastighetsbeståndet på byggnadsnivå.

De klimataspekter som Specialfastigheter bedömer kan få störst negativ effekt för företaget är skyfall, stigande nivåer från sjöar och vattendrag samt ras, skred och erosion. Genom analysen identifierades ett antal fastigheter och byggnader som prioriterade i det fortsatta arbetet med klimatrisker och klimatanpassning. Klimatriskanalysen har sedan utgjort värdefullt underlag till underhållsplaner, fastighetsutvecklingsplaner och i pågående projekt.

Fastighetsavdelningen aktiv i projekten

Den stora projektvolym som Specialfastigheter haft de senaste åren i form av både nybyggnationer och ombyggnationer kräver stora insatser från hela företaget, inte minst från fastighetsavdelningen. En ny byggnad förväntas användas i många år och ju längre livslängd, desto viktigare blir det att hänsyn tas till hur drift och förvaltning ska ske under dess livscykel. Fastighetsavdelningen deltar aktivt i framtagandet av fastighetsutvecklingsplaner och även i projektgenomförandet. Mängden kundanpassningar har också ökat under året, vilket ställer nya krav på fastighetsavdelningen.



Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Vår affär – säkra och hållbara fastigheter
Långsiktig målstyrning
En stark position inom säkerhetsfastigheter
Hållbart värdeskapande i samverkan
Hållbar värdekedja
Ett fastighetsförvaltande och fastighetsutvecklande företag
Hållbara fastigheter och hållbart byggande
Case: Möjligt att spara både tid och pengar med återbruk
Tydlig handlingsplan för klimatet
Medarbetarna viktiga för tillväxten
Case: "Jag lär mig nytt varje dag!"
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Övrigt

Hållbara fastigheter och hållbart byggande

Bygg- och fastighetsbranschen står för omkring 21 procent av Sveriges utsläpp av växthusgaser, 34 procent av energianvändningen och 40 procent av avfallet.[1] Verksamhet tar också mark i anspråk, vilket påverkar naturmiljöer och den biologiska mångfalden. Miljöpåverkan från sektorn är alltså betydande. Samtidigt finns det andra hållbarhetsaspekter som är viktiga för att Specialfastigheters verksamhet ska vara hållbar, till exempel arbetsmiljö, mänskliga rättigheter i leverantörskedjan och antikorruption.

Specialfastigheter arbetar aktivt med samtliga för företaget väsentliga hållbarhetsområden, men har utifrån det akuta läget för klimatet och den biologiska mångfalden ett särskilt fokus på dessa två områden.

Många av Specialfastigheters leverantörer sitter på värdefull kunskap och erfarenhet kring processer, lösningar och material som bidrar till en hållbar livscykel för fastigheten. Genom att bli en tydligare kravställare, fördjupa samverkan och satsa mer på uppföljning kan vi nyttja denna kunskap och erfarenhet på ett ännu bättre sätt.

Miljöbyggnad

All nyproduktion, däribland de typ- och standardhus som utvecklats tillsammans med Kriminalvården respektive SiS, samt större ombyggnationer görs i enlighet med certifieringssystemet Miljöbyggnad och med målet att nå lägst nivå Silver. Genom att bygga enligt kraven för Miljöbyggnad kan Specialfastigheter tillhandahålla byggnader med god energiprestanda, kontrollerade och godkända material samt förutsättningar för gott termiskt klimat, god ljudmiljö och luftkvalitet – helt enkelt byggnader som är bra att vistas i och bra för miljön. Specialfastigheter vidtar åtgärder och andra försiktighetsmått för att förebygga, hindra och motverka att skada eller andra olägenheter för miljö eller hälsa uppstår.

Material och avfall

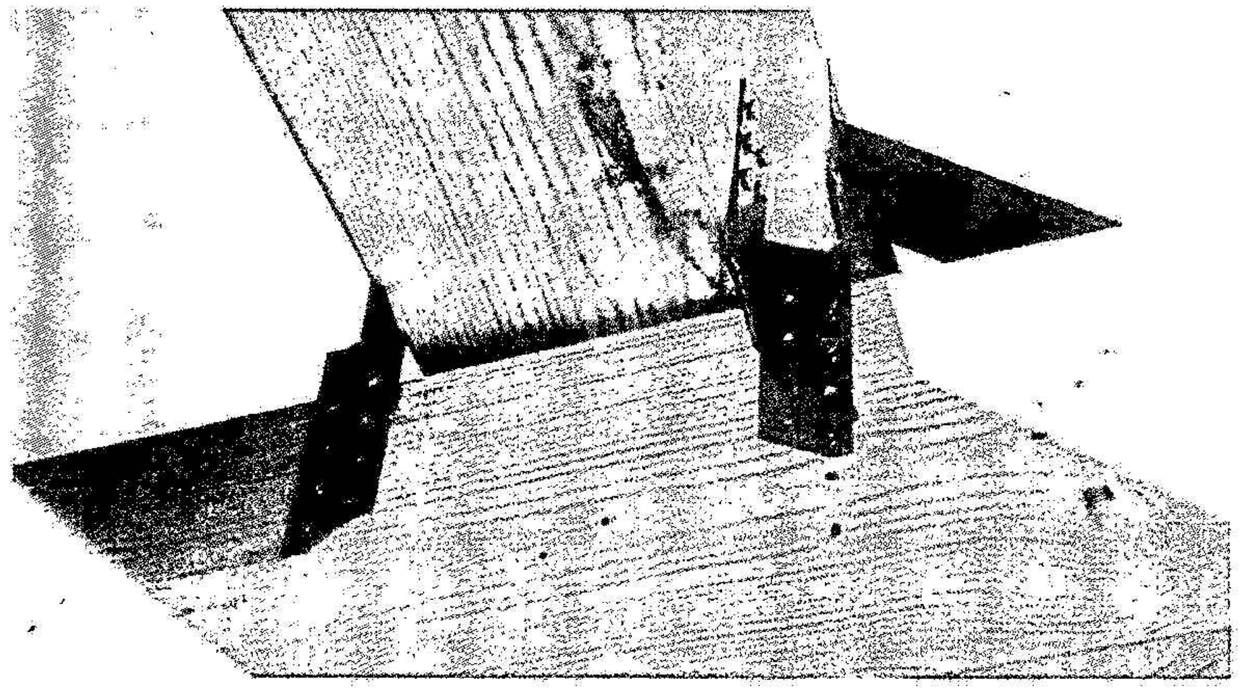
Cirka 8 procent av hälsofarliga kemiska produkter (exklusive cement) och cirka 5 procent av miljöfarliga kemiska produkter i Sverige härrör från bygg- och fastighetsbranschen[1]. Ämnena kan påverka både de som vistas i byggnaderna och den yttre miljön genom till exempel emissioner (utsläpp) från byggmaterialen.

För att säkerställa att Specialfastigheter skapar så sunda boende- och arbetsmiljöer som möjligt används SundaHus miljödatabas, i vilken ingående material registreras och klassificeras. SundaHus bedömningar baseras på kemiska egenskaper och delas in i klasserna A–D där A är bäst. Specialfastigheters mål är att 80 procent av registrerade material ska vara A- eller B-klassade i SundaHus och att de ska klara Miljöbyggnads materialkrav. Under 2023 uppgick siffran till 81 (77) procent.

Av de totala utsläppen (inhemska och import) från bygg- och fastighetssektorn står nybyggnad och fastighetsförvaltning (inklusive renovering, om- och tillbyggnad och övrig fastighetsförvaltning) för ca 75 procent av utsläppen medan uppvärmning står för 25 procent, räknat på att byggnaden står i 50 år.[1] Det är därför viktigt att göra klimatsmarta konstruktions- och materialval redan i tidigt skede i projekten. För att skapa engagemang och förenkla för projekten att göra dessa materialval, och om de innebär en merkostnad som inte ryms i projektbudgeten, finns möjlighet att ansöka om medel från företagets interna klimatfond. Specialfastigheter kan konstatera att klimatfonden har haft en verklig katalyserande effekt på klimatförbättrande åtgärder i projekten.

För att minska blandavfallet från byggprojekten ställs krav på max andel blandat avfall (5 procent), max andel deponi (5 procent) och max andel brännbart avfall (15 procent) i projekten. Arbetet med att minska avfallsmängden i projekt inkluderar bland annat måttbeställning av material och återbruk av material. Återbruk av material är ett viktigt utvecklingsområde för att minska avfall, klimatpåverkan och resursåtgång. Under hösten har ett pilotprojekt startat med målet att få på plats ett systematiskt återbruksarbete på Specialfastigheter.

[1] Källa Boverket



Tre exempel på klimatsmarta konstruktions- och materialval under året

- Byte från stålstomme till trästomme under projektering av ett snickeri, vilket innebar en besparing på 184 ton CO_2e (men en merkostnad på ca 1 Mkr).
- I ett annat projekt omprojekterades stålstommen vilket resulterade i en besparing på ca 58 ton stål, vilket innebär ca 158 ton CO_2e.
- Andra exempel är användandet av klimatförbättrad betong, klimatförbättrad asfalt och återbruk av bland annat innertak, cykelställ och dörrar.

2024052722377

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Vår affär – säkra och hållbara fastigheter
Långsiktig målstyrning
En stark position inom säkerhetsfastigheter
Hållbart värdeskapande i samverkan
Hållbar värdekedja
Ett fastighetsförvaltande och fastighetsutvecklande företag
Hållbara fastigheter och hållbart byggande
Case: Möjligt att spara både tid och pengar med återbruk
Tydlig handlingsplan för klimatet
Medarbetarna viktiga för tillväxten
Case: "Jag lär mig nytt varje dag!"
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Övrigt

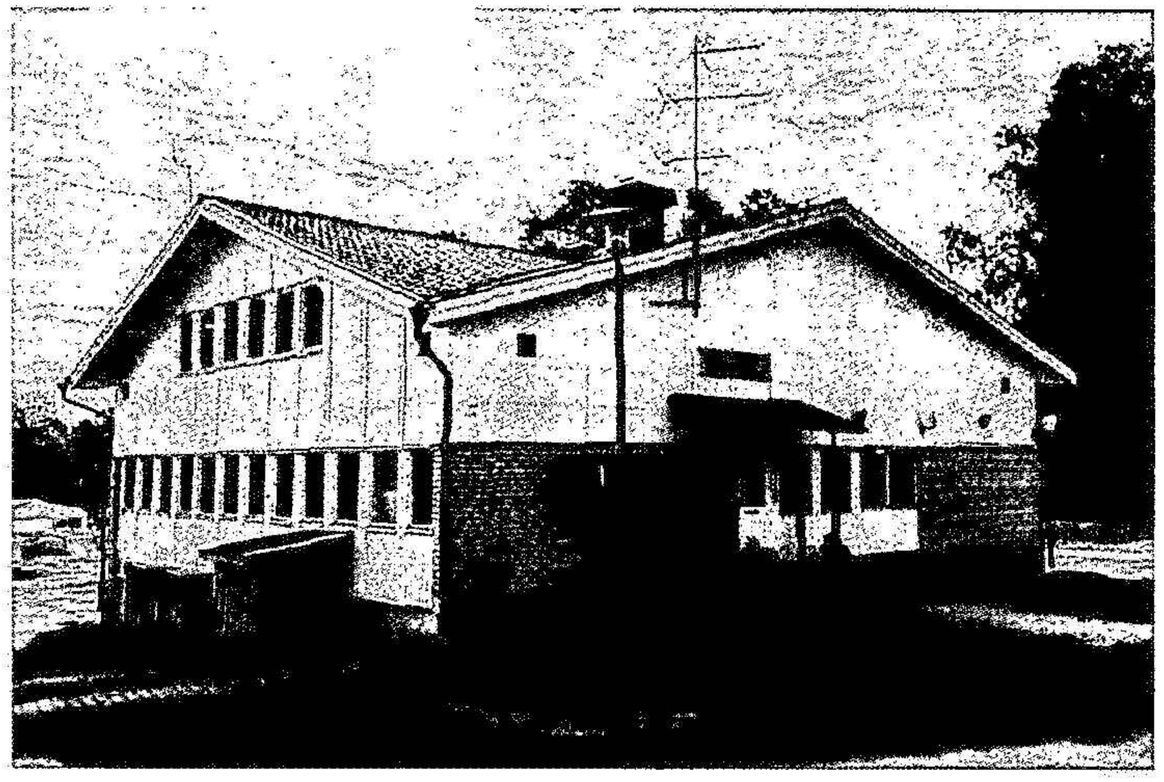


Bild: Kriminalvården

Åby – återbruk av en hel anstalt

Efter en rekordsnabb renovering och ombyggnation av den tidigare kriminalvårdsanstalten Åby, sydost om Uppsala, öppnade klass 3-anstalten igen i september 2023. Då hade anstalten, som stängde 2013 i ett läge när Kriminalvårdens behov av platser minskade under flera år, återuppstått med ombyggda lokaler optimerade för verksamheten.

Återbruk genomsyrade projektet under renovering och ombyggnation, bland annat skedde tidigt en inventering av allt som kunde återbrukas. Med målsättningen om att "återbruka allt som går" fanns en tydlig ambition i projektet från början, vilket också möjliggjorde att det gick att hålla den mycket pressade tidplanen och minska kostnaderna.

Exempel på återbruk vid anstalten Åby:

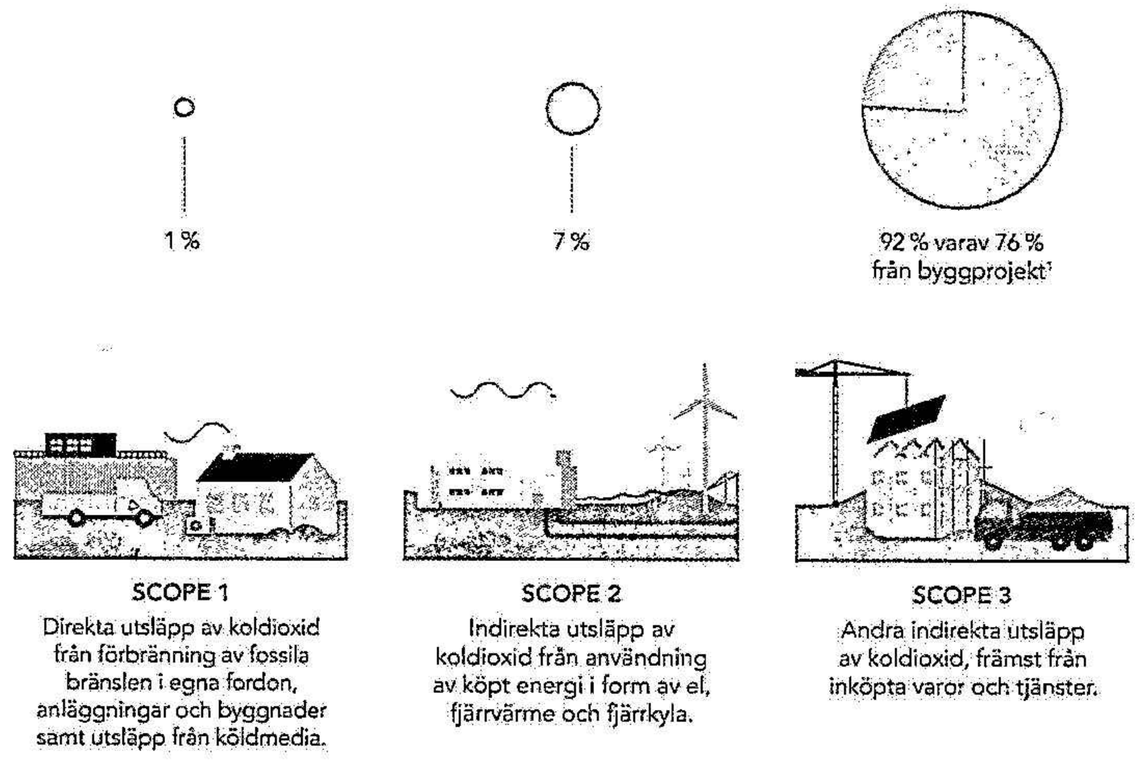
- Fönster, ytter- och innerdörrar, undertak.
- Kök och våtrumsinredning: WC-stolar, handfat, duschpaneler, blandare, rostfria arbetsbänkar.
- Installationer: värmepumpar, ventilationsrör, strömbrytare, eluttag, kablage, elcentraler, kabelrännor, utrymningsmaterial.

Biologisk mångfald

Den biologiska mångfalden i världen är akut hotad och den är tätt sammankopplad med klimatförändringarna. Som stor mark- och skogsägare är det därför viktigt att Specialfastigheter beaktar biologisk mångfald när mark för ny- och ombyggnation exploateras och vid förvaltning av företagets fastigheter. Specialfastigheter arbetar med naturvärdesinventeringar och har fram till årsskiftet 2023/2024 genomfört totalt 52 naturvärdesinventeringar och tagit fram 48 naturvårdsplaner. Med de ytterligare inventeringar som planeras för 2024 kommer mer än hälften av bolagets fastighetsbestånd vara inventerat och samtliga fastigheter som Specialfastigheter i nuläget bedömt vara intressanta att inventera. Cityfastigheter och fastigheter utan naturmark har inte bedömts som intressanta ur ett naturvärdesperspektiv. Naturvårdsplanerna ger företaget utmärkta förutsättningar att bevara och stärka den biologiska mångfalden vid fastigheterna.

Under 2023 lanserades det svenskutvecklade mätverktyget CLIMB och Specialfastigheter har medverkat som projektpartner. Modellen används för att beräkna positiv och negativ påverkan på biologisk mångfald i första hand i samband med förändrad markanvändning, något som bland annat är viktigt att beakta i samband med byggprojekt. Mätverktyget ska användas i ett internt pilotprojekt under 2024.

Störst utsläpp i byggfasen



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

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Vår affär – säkra och hållbara fastigheter
Långsiktig målstyrning
En stark position inom säkerhetsfastigheter
Hållbart värdeskapande i samverkan
Hållbar värdekedja
Ett fastighetsförvaltande och fastighetsutvecklande företag
Hållbara fastigheter och hållbart byggande
Case: Möjligt att spara både tid och pengar med återbruk
Tydlig handlingsplan för klimatet
Medarbetarna viktiga för tillväxten
Case: "Jag lär mig nytt varje dag!"
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Övrigt

Säkerhet i byggprocessen

Den största utmaningen i att bygga säkerhetsfastigheter är komplexiteten i att få alla säkerhetsområden att fungera tillsammans i fastigheterna, och samtidigt försöka ligga steget före den som vill utnyttja eventuella säkerhetsbrister. Dessutom sker i många fall byggnation parallellt med pågående verksamhet i fastigheten. Redan i byggstadiet läggs grunden för att en fastighet ska vara säker, vilket gör att alla involverade i byggprojekten behöver förstå vikten av att följa de planer och instruktioner som finns. Konsulter och entreprenörer som ska arbeta i Specialfastigheters projekt behöver genomgå olika säkerhetsprövningar innan de engageras, och de utbildas i relevanta rutiner inom säkerhetsområdet. Specialfastigheter försöker även skapa medvetenhet, intresse och engagemang kring säkerhetsfrågorna och behovet av skyddsåtgärder så att riskerna kan minimeras. Beroende på projektets säkerhetsnivå genomförs också säkerhetskontroller på företagets byggarbetsplatser, varje dag.

Arbetsmiljö och risker

Bygg- och fastighetsbranschen är en olycksdrabbad bransch. Det beror delvis på att flera arbetsmoment bedrivs parallellt i projekt, av olika entreprenörer, vilket ställer stora krav på samordning. Dessutom är det ofta ett stort antal personer som arbetar samtidigt, arbetsstyrkan byts kontinuerligt ut och riskbilden kan ändras från dag till dag. Riskerna inkluderar fallrisk, rasrisk, rivningsrisk, risker vid sprängning, risker för hälsofarliga ämnen och tunga lyft. Specialfastigheter är med i *Håll nollan*, en medlemsförening där organisationer från hela kedjan i bygg- och anläggningsprojekt samverkar för att minska antalet olyckor i branschen. Som medlem delar Specialfastigheter visionen om att alla som arbetar på bygg- och anläggningsarbetsplatser ska komma hem oskadda efter varje arbetsdag. Företaget bedriver ett systematiskt arbetsmiljöarbete och följer regelbundet upp arbetsmiljön i projekt genom bland annat arbetsmiljöronder. Läs mer på sid 101.

Mänskliga rättigheter

Det finns risker för kränkningar av de mänskliga rättigheterna i bygg- och fastighetssektorn, både kopplat till komplexa och globala leverantörskedjor för bygg- och anläggningsmaterial och till byggarbetsplatserna här i Sverige där det kan vara svårt att kontrollera att rättigheter respekteras. Det kommer regelbundet rapporter om den ekonomiska brottsligheten och illegal arbetskraft inom byggbranschen. Specialfastigheter gör specifika kontrollerar av samtliga avtalsleverantörer vad gäller ekonomi och bolagsstruktur samt om det finns några domar kopplade till företaget eller personer i ledningen på företaget. Ansvarskoden för leverantörer inkluderar tydliga krav kopplade till bland annat diskriminering, fackföreningsfrihet, barnarbete och tvångsarbete. Ansvarskoden följs upp genom leverantörsdialoger och revisioner. Under 2023 anlitade Specialfastigheter *Rättvist byggande* för att kontrollera förekomsten av bland annat arbetslivskriminalitet i tre av bolagets pågående projekt. Resultatet visar att ett av tre granskade projekt var helt felfritt. Detta är resultatet av ett nära samarbete mellan hyresgäst, byggherre och entreprenör i projektet. Specialfastigheter har fått viktiga kunskaper om vad som kan göras bättre och har arbetat aktivt tillsammans med entreprenörerna i de två projekten där fel uppdagades.

Läs mer om mänskliga rättigheter på sid 101.

Antikorruptionsarbetet intensifieras

Den projektbaserade strukturen i bygg- och fastighetssektorn, långa leverantörskedjor med många aktörer och det faktum att det är stora summor pengar inblandade, gör samhällsbyggnadsbranschen extra utsatt för korruption [1] Att förebygga och motverka korruption i alla dess former är avgörande för förtroendet för Specialfastigheter hos kunder, leverantörer och andra intressenter. Specialfastigheter har ett antal styrdokument, inklusive en intern uppförandekod och instruktion för representation, i vilka det tydligt framgår att företaget inte tolererar någon form av korruption. Specialfastigheter har även en ansvarskod för leverantörer vilken utgör avtalsinnehåll i centralt tecknade avtal. Eventuella misstankar om oegentligheter kan rapporteras i Specialfastigheters incidentrapporteringssystem eller i den externt tillgängliga visselblåsarfunktionen. Med anledning av den ökade projektvolymen har Specialfastigheter fattat beslut om att växla upp antikorruptionsarbetet. Under slutet av 2023 påbörjades arbetet med att analysera verksamheten utifrån ett korruptionsperspektiv, utvärdera befintligt antikorruptionsarbete och upprätta ett antikorruptionsprogram som ska implementeras för att förbättra det förebyggande arbetet.

Under 2023 inkom en visselblåsning rörande misstanke om korruption till Specialfastigheters visselblåsarfunktion. Ärendet hanterades av säkerhetschefen, chef juridik med biträde av en extern, oberoende utredare. Efter en omfattande utredning konstaterades att det inte gick att belägga anmält missförhållande.

Strategiska inköp viktig del i leveransen

En förutsättning för en effektiv, kvalitativ och hållbar leverans av den stora projektvolymen är att ha en välplanerad och förankrad inköpsstrategi. Specialfastigheter har en inköpsorganisation som ansvarar för strategiskt inköpsarbete och stöttar övriga verksamheten med upphandling och tecknande av avtal. Med upphandlade leverantörer inom olika inköpsområden utarbetar företaget en leverantörsstruktur för varje avtalsområde Det skapar långsiktiga samarbeten med erfarenhetsåterföring och kompetensutveckling mellan parterna vilket leder till ökad kontinuitet och kvalitet i leveranserna. Det skapar också goda förutsättningar för att på ett effektivt sätt arbeta med hållbarhet i leverantörskedjan

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 tecknande av avtal, är undertecknandet av Specialfastigheters ansvarskod obligatoriskt för centralt tecknade avtal.

[1] Byggchefernas rapport "Den blinda affärskulturen"

Fakta om leverantörskedjan

- Störst inköpsvolym (mätt i kronor) inom byggentreprenader, specialistkompetenser och energi.
- Cirka 1 170 leverantörer (950 leverantörer 2021, 1 600 leverantörer 2013, 2 000 leverantörer 2008).
- Totalt inköpsvärde 2023: 6 959 Mkr (4 684 Mkr 2022).
- Majoriteten av leverantörerna har svensk hemvist.
- 92 procent av vårt köpvärde omfattas av vår ansvarskod för leverantörer.

2024052722378

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Vår affär – säkra och hållbara fastigheter
Långsiktig målstyrning
En stark position inom säkerhetsfastigheter
Hållbart värdeskapande i samverkan
Hållbar värdekedja
Ett fastighetsförvaltande och fastighetsutvecklande företag
Hållbara fastigheter och hållbart byggande
Case: Möjligt att spara både tid och pengar med återbruk
Tydlig handlingsplan för klimatet
Medarbetarna viktiga för tillväxten
Case: "Jag lär mig nytt varje dag!"
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Övrigt

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF

CASE | ÅTERBRUK

Samtidigt som Specialfastigheter bygger mycket nytt är det av största vikt att bolaget analyserar det redan befintliga fastighets- och byggnadsbeståndet utifrån både miljömässigt, socialt och styrningsperspektiv för att uppnå en hållbar fastighetsutveckling och ett hållbart fastighetsbestånd.

Möjligt att spara både tid och pengar med återbruk

På fastigheten Sörbyn, söder om Umeå, var planen att bland annat riva en gammal byggnad kallad Herrgården, med anor från 1800-talet, för att göra plats åt ett nytt sysselsättningshus. Uppförandet av en ny administrationsbyggnad gjorde att ytterligare tomställda, outhyrda lokaler höll på att uppstå på fastigheten, i detta fall den befintliga administrationsbyggnaden, byggd 1985. Specialfastigheters fastighetsutvecklare Pernilla Svensson såg dock en verklig potential i de befintliga byggnaderna och lät utreda deras skick och renoveringsbehov.

Utredningarna innebar bland annat en mer ingående bedömning av byggnaderna, jämförelser av tidplaner och tidsåtgång för de olika alternativen samt kostnadsjämförelser. Det togs också fram en strategisk plan för fastigheten och utifrån nyckeltal lät man göra en jämförelse för att visa på alternativens hållbarhet och klimatpåverkan.

– Jag såg en möjlighet att behålla dugliga byggnader som mötte kundens önskemål om ändamålsenliga funktioner. Genom att inte riva kunde vi göra besparingar både vad gäller kostnader och tid. Projektet blev dessutom betydligt mer hållbart – både rent miljömässigt men även socialt, då den gamla herrgårdsbyggnaden som nu bevaras bidrar till en social hållbarhet då vi bibehåller kulturvärden som är positiva i en anstaltsmiljö, säger Pernilla Svensson.

Pernilla Svensson
Fastighetsutvecklare
på Specialfastigheter

Både tid och pengar kunde sparas

Sammantaget gav resultaten av utredningarna en tydlig och översiktlig bild över de olika alternativen och ett underlag som påvisade flera fördelar med att behålla byggnaderna vid Sörbyn istället för att riva dem och bygga ett nytt sysselsättningshus. Några exempel:

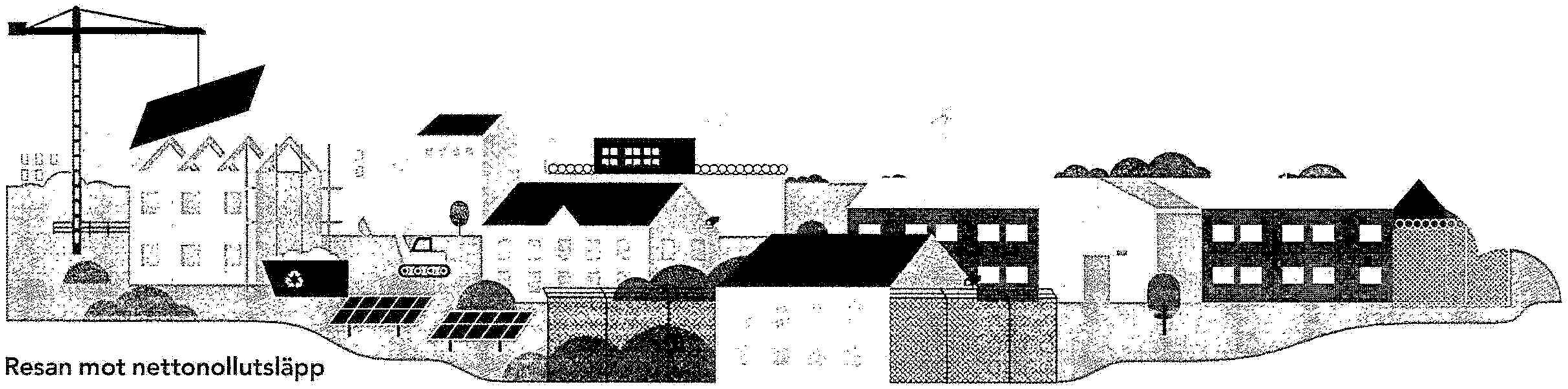
- Framtidssäkring genom större lokalytor med större flexibilitet/omställningsbar yta
- Nästan en halvering av klimatpåverkan (CO_2e)
- Fortsatt nyttjande av administrationsbyggnaden (då teknisk livslängd inte har uppnåtts) innebär att vi undviker en klimatskuld
- Social hållbarhet ökar med bibehållna kulturvärden på fastigheten
- Bibehållen biologisk mångfald där sysselsättningshuset skulle ha uppförts
- Tidsbesparing
- Ekonomisk besparing

Beslutsunderlaget har gjort att Specialfastigheter och kunden Kriminalvården enats om att behålla och renovera Herrgården och administrationsbyggnaden i Sörbyn – ett bra exempel på en mer hållbar fastighetsutveckling.

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Vår affär – säkra och hållbara fastigheter
Långsiktig målstyrning
En stark position inom säkerhetsfastigheter
Hållbart värdeskapande i samverkan
Hållbar värdekedja
Ett fastighetsförvaltande och fastighetsutvecklande företag
Hållbara fastigheter och hållbart byggande
Case: Möjligt att spara både tid och pengar med återbruk
Tydlig handlingsplan för klimatet
Medarbetarna viktiga för tillväxten
Case: "Jag lär mig nytt varje dag!"
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Övrigt

Tydlig handlingsplan för klimatet

För att nå företagets övergripande klimatmål krävs krafttag och god styrning. Under 2023 har tydliga förflyttningar gjorts vad gäller klimatmål och klimatberäkningar i projekten.



Resan mot nettonollutsläpp

2023

- Fastighetsautomationsprojekt för minskad energianvändning
- Arbete pågår för minskat klimatavtryck från typhus
- Målgränsvärden framtagna gällande utsläpp av växthusgaser för olika byggnadstyper

2030

- Växthusgasutsläpp från Scope 1 och 2 halverade[1]
- Växthusgasutsläpp från byggnation halverade per byggd kvm BTA[1]
- All inköpt energi 100 procent fossilfri

2045

- Nettonollutsläpp i hela värdekedjan
- Innovationer möjliggör infångning av koldioxid ur atmosfären
- Teknikskiften och nya affärsmodeller gör nettonollutsläpp kostnadseffektivt och affärskritiskt

Klimatberäkningar som Specialfastigheter genomfört visar att det vid byggnation är materialen som utgör merparten av klimatpåverkan och det är betong och stål som står för de stora utsläppen i dagsläget. Specialfastigheter har en aldrig tidigare skådad projektvolym, både vad gäller om- och nybyggnationer. Byggnationen ska gå snabbt och innefattar ofta så kallade typhus. Ett arbete med klimatminskande åtgärder i typhusprojekteringen pågår och kommer få ytterligare fokus framöver, läs mer på sid 95 och 98.

Goda exempel finns där Specialfastigheter lyckats spara både klimat, tid och pengar genom att bevara, utveckla och nyttja befintliga lokaler mer effektivt istället för att bygga nytt. På fastigheten Sörbyn kunde projektet istället för att riva två byggnader och uppföra en ny, behålla två äldre byggnader som nu kommer att renoveras. Läs mer på sid 30. Företaget har också blåst liv i den befintliga, men under tio år frånträdda, anstalten Åby genom renovering vilket tillskapade 60 platser på rekordtid, mycket tack vara ett aktivt återbruk, läs mer på sid 28. Behovet av nya anstalter och lokaler innebär att Specialfastigheter måste ha ett tydligt fokus på att minska klimatpåverkan under hela fastighetens livscykel, både när vi utvecklar och förvaltar fastigheter. Stora klimatbesparingar kan göras genom att påverka konstruktionen och materialvalen, men också genom att titta på byggnadens hela livslängd och göra optimerade energieffektiva systemval.

Nytänkande krävs

Kundernas behov av hög säkerhet, robusthet och specifika materialval gör det ibland mer utmanande att hitta byggnadslösningar med lågt klimatavtryck. Det kräver att Specialfastigheter tänker nytt tillsammans med kunder och leverantörer för att lyckas. Tillsammans med bland annat arkitekter, konstruktörer, projektörer och entreprenörer undersöks möjligheter att optimera konstruktioner, använda rätt betong på rätt plats,

[1] Jämfört med basår 2018.

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF

2024052722379

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Vår affär – säkra och hållbara fastigheter
Långsiktig målstyrning
En stark position inom säkerhetsfastigheter
Hållbart värdeskapande i samverkan
Hållbar värdekedja
Ett fastighetsförvaltande och fastighetsutvecklande företag
Hållbara fastigheter och hållbart byggande
Case: Möjligt att spara både tid och pengar med återbruk
Tydlig handlingsplan för klimatet
Medarbetarna viktiga för tillväxten
Case: "Jag lär mig nytt varje dag!"
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Övrigt

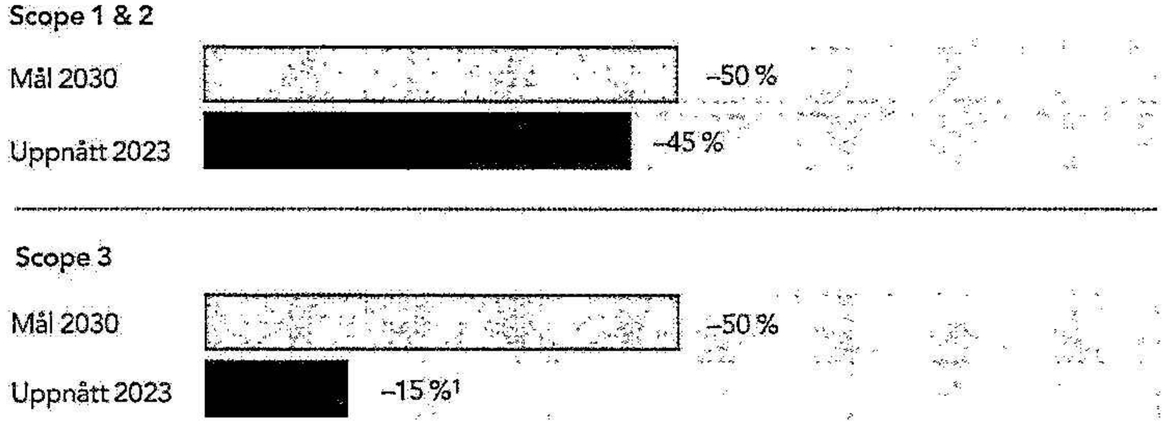
i vissa fall se om vi kan bygga mer i trä, måttbeställa material och använda återbrukat material. Under året har företaget tillsammans med Kriminalvården startat ett arbete med att hitta klimatminskande åtgärder för typhusen, initierat en utredning för att identifiera möjligheter att minska klimatpåverkan från betong samt undersökt konstruktionslösningar där betong och stål kan bytas ut mot biobaserade material. En förstudie som syftade till att sammanställa hur bärande biobaserade komponenter kan substitueras in i säkerhetsbyggnader och uppnå högt ställda säkerhetskrav avslutades under våren 2023. Arbetet drivs nu vidare av Specialfastigheter och Kriminalvården i samverkan, med målet att utveckla och testa alternativa väggtyper som minskar klimatpåverkan samtidigt som de är tids- och kostnadseffektiva och givetvis uppfyller alla Kriminalvårdens och Specialfastigheters krav.

Klimatbudget på byggnadsnivå

Under året har Specialfastigheter färdigställt basvärden för de vanligaste byggnadstyperna i syfte att kunna målsätta klimatavtrycken för nyproduktion. Det illustrerar på ett effektivt sätt den kraftiga minskning av växthusgasutsläpp som bolaget måste åstadkomma för att nå sina klimatmål för scope 3 till 2030.

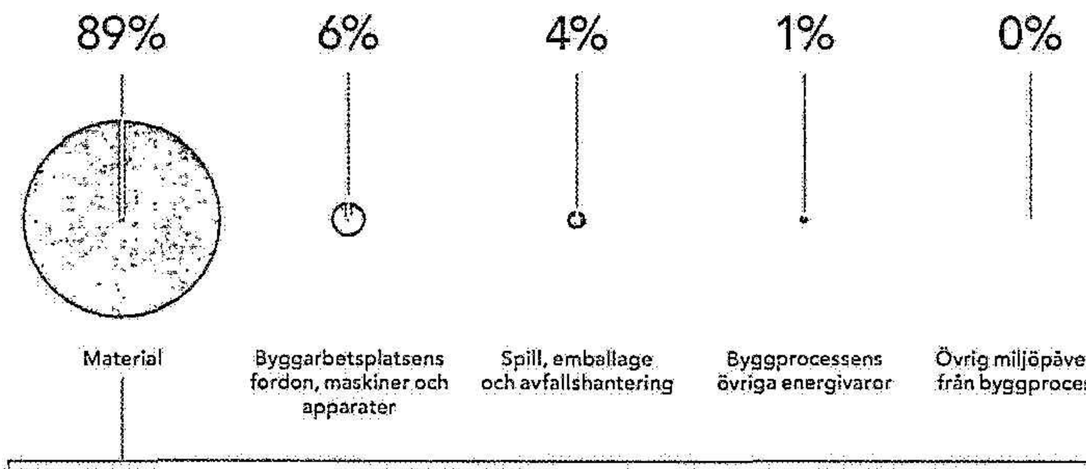
Specialfastigheters vetenskapsbaserade utsläppsmål (basår 2018)

- Nettonollutsläpp 2045.
- Minska utsläppen i scope 1 och 2 med 50 procent i absoluta tal till 2030.
- Minska utsläppen i scope 3 med 50 procent per kvm BTA (relativt mål) till 2030.
- Basår 2018 utifrån SBTi:s rekommendation.



[1] Baserat på utvärdering av byggnadstyp Typhus B, projekterad handling, uppskattas den totala sänkningen till minst 15 %.

Fördelningen av klimatpåverkan under byggprocessen för ett typhus



Mest klimatpåverkande byggdelar	kg CO_2e, %
Prefabricerade betongelement	40,7
Platta på mark	11,8
Fönster, dörrar, partier, portar	10,9
Ytskikt tak, undertak	6,2
Innerväggar	4,3
Stamkompl. Rumsbildning, sammansatta	2,6
Sanitet, värme	2,6
Kyla, luft	2,4
Takstomme	2,1
Smide	1,9
Övrigt	14,7

Byggnadstyp	Baseline kg CO_2e / kvm BTA	Målgränsvärde kg CO_2e /kvm BTA								
	2018	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Typhus A	453	453	385	358	331	308	285	263	245	227
Typhus B	525	525	446	415	383	357	331	305	284	263
Typhus C	504	504	428	398	368	343	318	292	272	252
Typhus D	345	345	293	273	252	235	217	200	186	173
Typhus F[1]	434	434	369	343	316	295	273	251	234	217
Typskola SIS	439	439	373	347	320	299	277	255	237	220
Typboende SIS	337	337	286	266	246	229	212	195	182	169
Restriktionshäkte[2]	603	603	512	476	440	410	380	350	325	301
Kontor	460	460	391	363	336	313	290	267	248	230
Teknikbyggnad	490	490	417	387	358	333	309	284	265	245
Verkstadsbyggnad	537	537	456	424	392	365	338	311	290	269

[1] Baseline framtagen från Typhus F, HD8 i Tidaholm.
[2] Restriktionshäkte Borås, uppräknat med täckningsgrad 90 %.

Om ett typhus A ska byggas och stå klart 2026, är målet enligt tabellen ovan ett klimatavtryck på 308 kg CO_2e / kvm BTA. För 2024 är målet att alla projekt med en budget över 40 Mkr ska ha en klimatbudget.

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Vår affär – säkra och hållbara fastigheter
Långsiktig målstyrning
En stark position inom säkerhetsfastigheter
Hållbart värdeskapande i samverkan
Hållbar värdekedja
Ett fastighetsförvaltande och fastighetsutvecklande företag
Hållbara fastigheter och hållbart byggande
Case: Möjligt att spara både tid och pengar med återbruk
Tydlig handlingsplan för klimatet
Medarbetarna viktiga för tillväxten
Case: "Jag lär mig nytt varje dag!"
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Övrigt

Medarbetarna viktiga för tillväxten

Specialfastigheter är mitt uppe i en förändringsresa. Från att tidigare framförallt ha förvaltat fastigheter utgör nu också om-, till- och nybyggnadsprojekt en stor del av verksamheten. Det påverkar hela företaget och ställer nya och förändrade krav på kompetenser, bemanning, arbetssätt och rutiner.

Medarbetarna de främsta ambassadörerna

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 omfattande arbete läggs på att sprida kunskap genom förankring av arbetssätt, värderingar och goda exempel. Specialfastigheters främsta ambassadörer är medarbetarna, och nyanställda behöver introduceras så att de förstår helheten i företaget och sin egen individuella roll. Företagets fokus på säkerhet liksom det långsiktiga och strategiska hållbarhetsarbetet är något som tilltalar såväl befintliga som blivande medarbetare.

Stor tillväxt kräver mer resurser

Specialfastigheter utvecklar ständigt verksamheten och befintligt fastighetsbestånd. Med en starkt växande investeringsvolym krävs ytterligare resurser och stärkt kompetens inom specifika områden. Företaget har växt från 207 till 258 medarbetare och under året har det totalt sett börjat 81 nya personer. Detta kräver en stor insats i form av både rekryteringar och introduktion av nyanställda.

För att klara uppdraget krävs det även ett väl fungerande ledarskap. Samtliga ledare genomgår skräddarsydda program kombinerade med personlig utveckling. Specialfastigheter satsar mycket på kompetensutveckling och lärande i organisationen. Det är också viktigt att ha rätt medarbetare på rätt plats – personer som bidrar med sin kompetens samtidigt som de har möjlighet att utvecklas tillsammans med företaget. Därför är mångfald och likabehandling prioriterade områden som syftar till att attrahera rätt kompetens och skapa likvärdiga villkor för alla medarbetare i fråga om arbete, anställnings- och arbetsvillkor samt utvecklingsmöjligheter i företaget.

Attraktiv arbetsgivare

Den kraftigt ökade investeringsvolymen har lett till nya karriärmöjligheter och intressanta uppdrag, men också högre arbetsbelastning för många medarbetare. 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. I dessa ingår frågor om arbetsglädje, ledarskap, samarbete och hälsa. 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 3 till 16 och därmed uppnåddes målet som var satt till "minst 11". Det är ett bra värde som företaget är stolta över. Även MMI (Motiverad Medarbetar Index) ökade i år. Dessa undersökningar visar att arbetet med att motivera och engagera medarbetarna givit resultat.

Bygg- och fastighetsbranschen har en relativt sett hög andel skador och olycksfall, och som ett ansvarsfullt företag inom branschen tas arbetsmiljön på stort allvar. Läs mer om arbetsmiljö och risker på sid 100. Samtliga medarbetare erbjuds en 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. Under 2023 har extra fokus legat på området hälsa och samtliga medarbetare har bland annat erbjudits en hälsoundersökning. En anledning till den under många år relativt låga sjukfrånvaron, 2,09 (2,02) procent, är det mångåriga proaktiva arbetet med hälsofrämjande åtgärder. Det är glädjande att området hälsa och balans i årets medarbetarundersökning förbättrats något (ett medelbetyg som höjts från 3,4 till 3,6) men det är fortfarande ett område som företaget behöver arbeta vidare med.

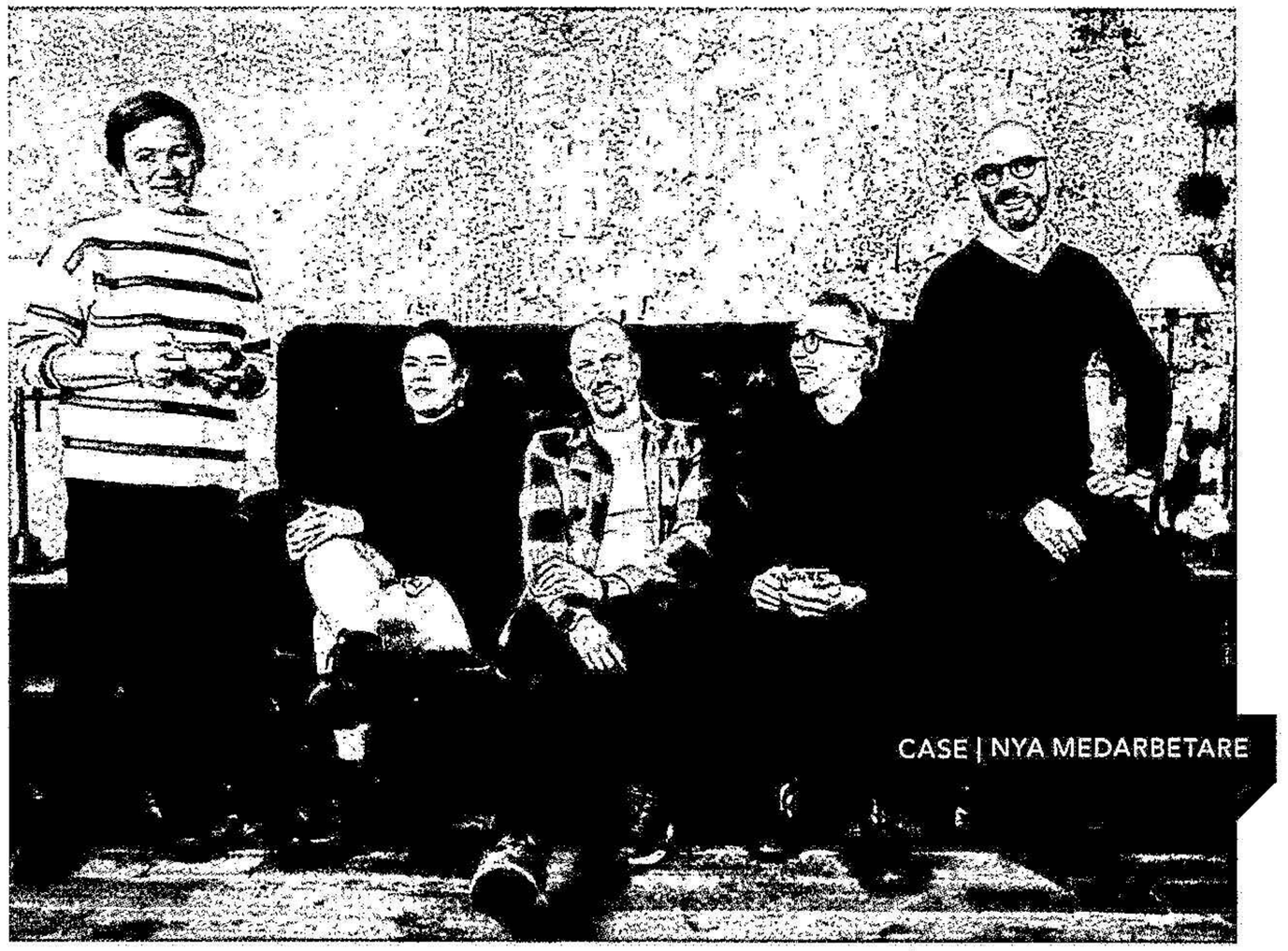
Medarbetarfakta

- Andelen kvinnliga chefer har ökat i år och uppgår till 47 (46) procent. I styrelsen var 50 (45) procent kvinnor, i ledningen 86 (75) procent och totalt var 34,5 (29) procent kvinnor i företaget vid årets slut.
- Personalomsättningen uppgick till 12,0 (14,6) procent.
- Specialfastigheter har 258 (207) 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 driftteknikerarbetar dagligen vid dessa.
- Resultat eNPS (employee Net Promoter Score) för 2023 har ökat till 16 (3).

2024052722380

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Vår affär – säkra och hållbara fastigheter
Långsiktig målstyrning
En stark position inom säkerhetsfastigheter
Hållbart värdeskapande i samverkan
Hållbar värdekedja
Ett fastighetsförvaltande och fastighetsutvecklande företag
Hållbara fastigheter och hållbart byggande
Case: Möjligt att spara både tid och pengar med återbruk
Tydlig handlingsplan för klimatet
Medarbetarna viktiga för tillväxten
Case: "Jag lär mig nytt varje dag!"
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Övrigt

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF



Med ett flertal stora byggprojekt i gång, en växande fastighetsportfölj och ökande krav från både samhälle och kunder är Specialfastigheters medarbetare en central och avgörande del av företagets framgång. Under 2023 har den höga rekryteringstakten fortsatt och ett femtiotal nyanställda har börjat under året, vissa i helt nya roller.

"Jag lär mig nytt varje dag!"

Förändring och utveckling på både nya och befintliga fastigheter

I företagets fastighetsområde Syd har flera stora byggprojekt just inletts eller står i startgroparna, och en av dem som ska ta dessa projekt i mål är Kajsa Löf som anslöt till företaget i augusti:

– I min roll som enhetschef Projekt ansvarar jag för projektenheten i syd, från Trelleborg upp till Mariestad. Jag arbetar med personal, resurssättning, budget och arbetsmiljö, och stöttar både projektledare och inhyrda konsulter. Utöver detta arbetar jag strategiskt med projektstyrning och verksamhetsplanering – en intressant och omväxlande roll! Just nu befinner vi oss mitt i en spännande expansionsresa och det känns fantastiskt roligt att få förmånen att vara med på den, säger Kajsa.

> "Just nu befinner vi oss mitt i en spännande expansionsresa och det känns fantastiskt roligt att få förmånen att vara med på den"

Även i det östra fastighetsområdet har organisationen förstärkts med flera nya medarbetare. Två av dem är driftchefen Johan Andersson och driftteknikern Nike Junell. Nike reflekterar över sin start på företaget:

– Den första tiden på Specialfastigheter har varit fylld med nya intryck, ny information och trevliga kollegor. Vi står inför en stor utmaning som kommer bli intressant och rolig att få följa och kunna bidra till. Tillsammans tvekar jag inte på att vi kommer kunna nå högt.

Johan lyfter å sin sida vikten av att även drift och förvaltning får en aktiv del i planeringen av alla nya byggprojekt:

– Då det bedrivs projekt på mer eller mindre alla fastigheter så händer det kontinuerligt saker som på ett eller annat sätt påverkar driften. Därför är det viktigt att vi får vara med från början så man tidigt kan fånga upp utmaningar, som då blir möjligheter framåt för oss på Specialfastigheter och våra kunder.

Controlling inom olika områden

Såväl de nya projekten som de befintliga fastigheterna ställer stora krav inte minst på ett gediget hållbarhetsarbete, ett område där Specialfastigheter ska vara ett föredöme. Under 2022 inrättades därför en helt ny miljöenhet, dit det har rekryterats flera nya medarbetare under 2023. En av dem är Jesper Helander som anställts som miljöcontroller, vilket innebär att han stöttar i uppföljning och strategisk planering av mätdata och analys inom miljöområdet:

– Som miljöcontroller har jag det mest spännande jobbet i hela bolaget tycker jag. Jag får vara spindeln i nätet för miljörapporteringen och ta fram metoder för att få fram tillförlitliga data, vilket är grunden för att vi kan nå våra miljömål och bidra till en bättre framtid. Jag är fortfarande i processen att sätta mig in i vad utmaningarna innebär och vad som eventuellt fortfarande behöver komma på plats. Jag lär mig nytt varje dag!

En annan sorts controller är Susanne Engborg. Hon började som projektcontroller på företaget i mars.

– Mitt uppdrag är att upprätthålla god projektekonomi i projektets alla stadier och se till att vi har en god ekonomisk styrning och kontroll i våra projekt. Jag arbetar tillsammans med projektledare, projektägare och affärschefer och är insatt både i våra pågående projekt och i det som ligger längre fram i planeringen. Som projektcontroller är det viktigt att förstå bolagets samtliga delar – det handlar om hela processen, affären, projekten och fastigheterna, säger Susanne och fortsätter:

–Jag har på ett snabbt sätt fått möjligheten att komma in i det dagliga arbetet vilket jag tror beror delvis på att jag fick en mentor vid start, men också att Specialfastigheter har ett introprogram via en intern utbildningsplattform och att företaget har två dagars central introduktion varje kvartal, där du får träffa organisationens olika delar och lära mer om företaget. Otroligt värdefulla dagar för mig som nyanställd!

Från vänster: Kajsa Löf, Nike Junell, Johan Andersson, Susanne Engborg och Jesper Helander.

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Fastigheterna
Fastighetsinnehav
Några av våra säkerhetsfastigheter
Case: Malmö först ut bland de nya polishusen
Årets investeringar
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Övrigt

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF

Fastigheterna

2024052722381

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Fastigheterna
Fastighetsinnehav
Några av våra säkerhetsfastigheter
Case: Malmö först ut bland de nya polishusen
Årets investeringar
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Övrigt

Fastighetsinnehav

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

Äger och förvaltar, antal fastigheter

177

Lokalarea, miljoner kvm

1,2

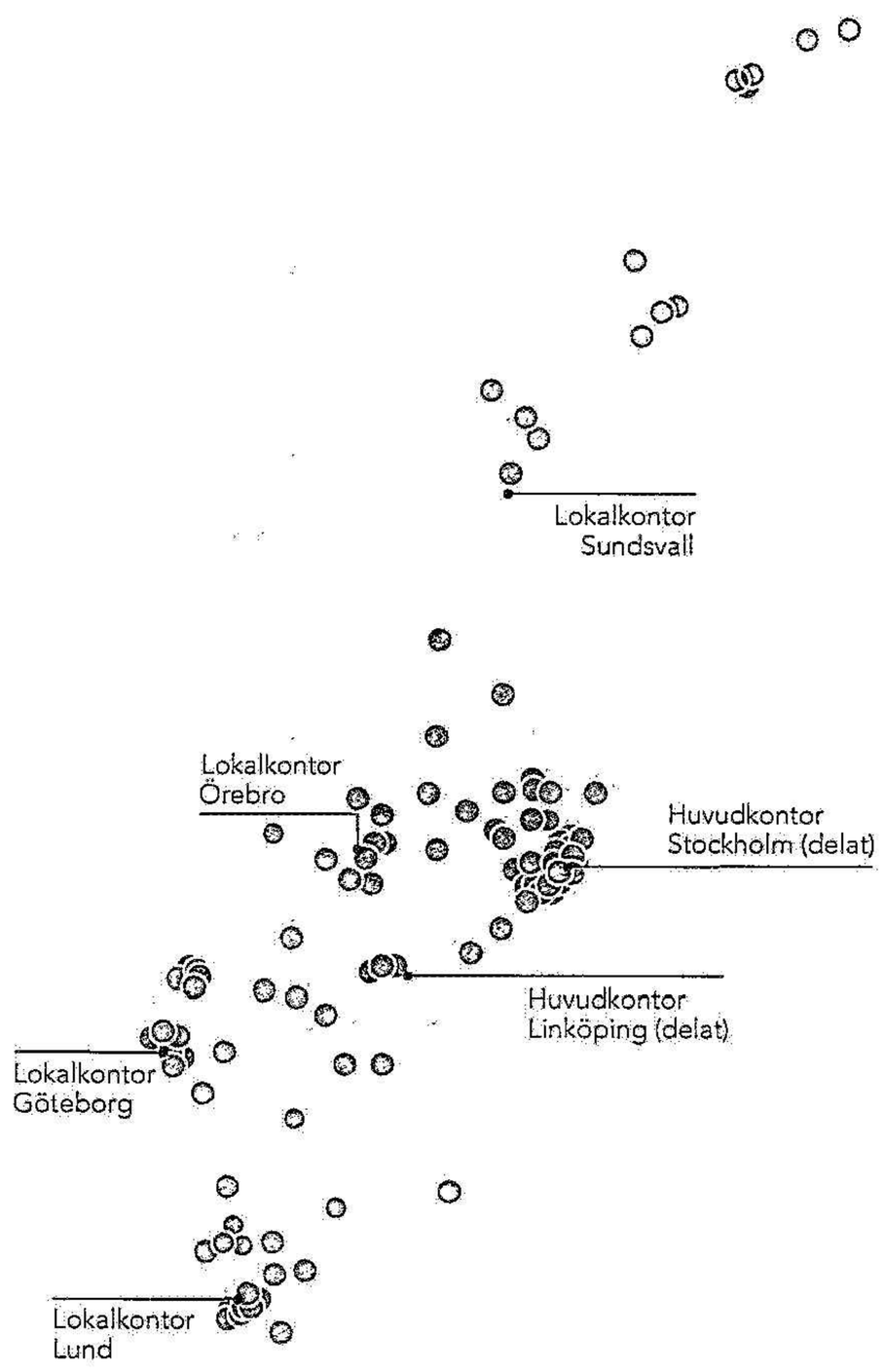
Finns i

>60

kommuner

Marknadsvärde miljarder kronor

41,7



De tio kommuner i Sverige där vi har störst fastighetsinnehav:

Kommun	Summa av ägd LOA (m²)	Antal fastigheter per kommun
STOCKHOLM	332 692	6
SÖDERTÄLJE	51 577	13
KUMLA	48 595	2
LUND	36 725	3
SOLNA	34 967	2
LULEÅ	32 033	4
GÖTEBORG	31 352	4
KRAMFORS	30 805	3
UMEÅ	29 208	3
LINKÖPING	25 807	2

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF

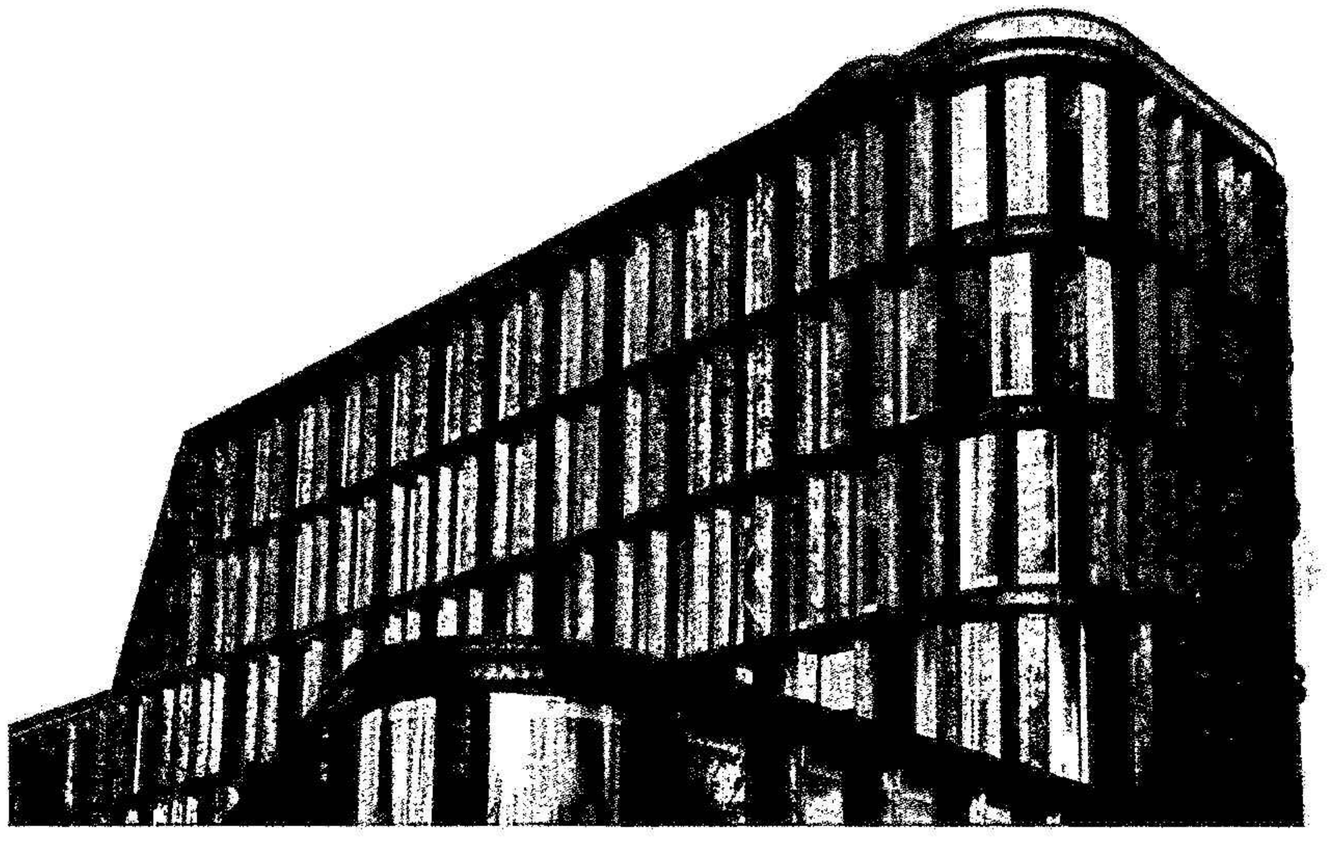
Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Fastigheterna
Fastighetsinnehav
Några av våra säkerhetsfastigheter
Case: Malmö först ut bland de nya polishusen
Årets investeringar
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Övrigt

Några av våra säkerhetsfastigheter

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

Tingsrätten – ett landmärke i Lund

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.



Ett polishus känt från film och tv

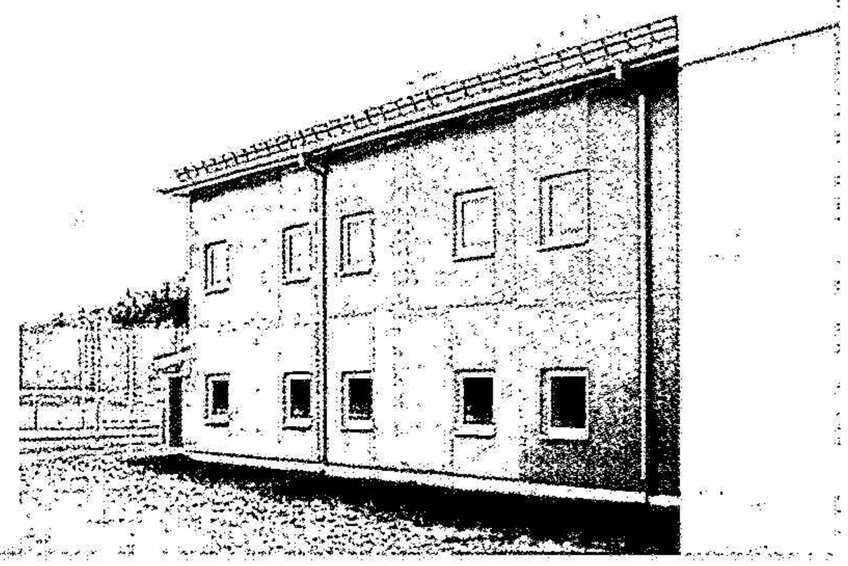
Specialfastigheter är i planeringsfasen för uppförandet av flera polishus, läs mer på sid 39. Landets kanske mest kända polishus, kvarteret Kronoberg på Kungsholmen i Stockholm, ägs av Specialfastigheter.

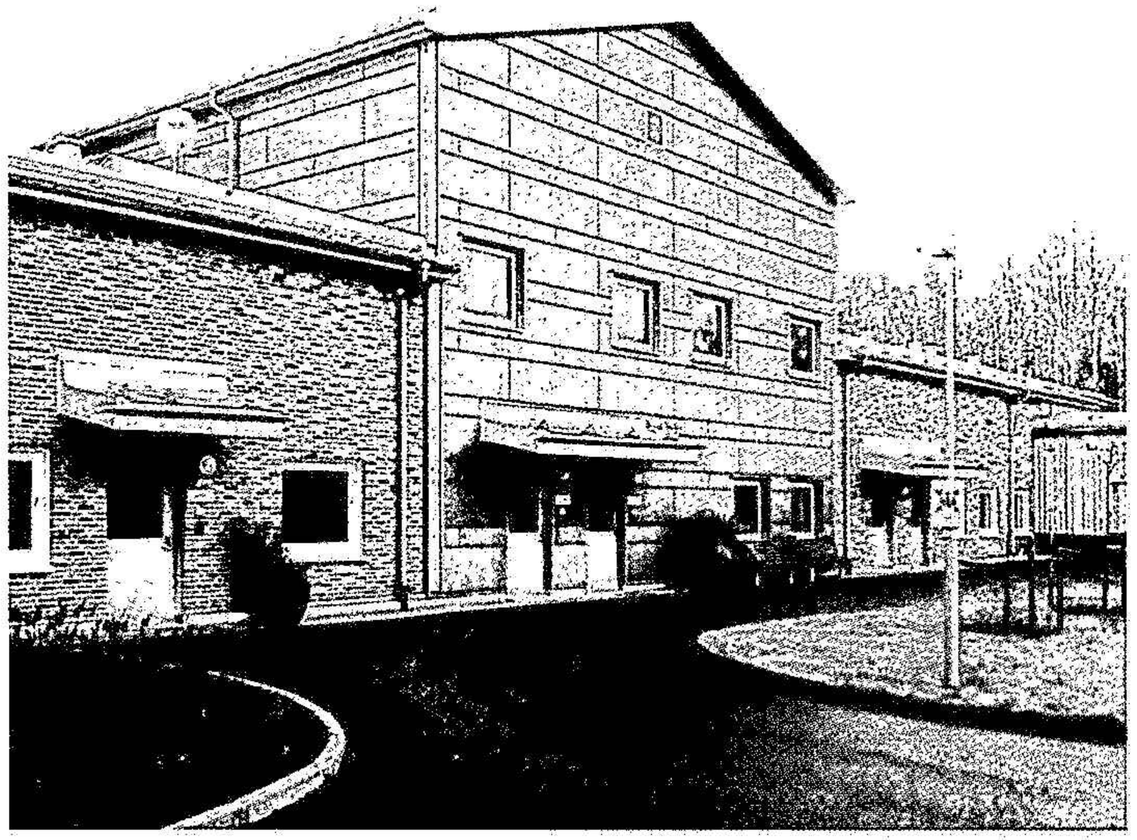
Här finns Polismyndigheten och Polisregion Stockholm, Norrmalms Polisstation samt häktesverksamhet som bedrivs av Kriminalvården. För några år sedan genomfördes en omfattande renovering av Kronobergshäktet. Förutom uppfräschning av ytskikten förstärktes säkerheten med uppgraderad teknik och övervakning. 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.

2024052722382

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Fastigheterna
Fastighetsinnehav
Några av våra säkerhetsfastigheter
Case: Malmö först ut bland de nya polishusen
Årets investeringar
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Övrigt

Typ- och standardhus som kan byggas över hela landet
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 sena ändringar undviks och kalkylerna blir mer träffsäkra. 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.



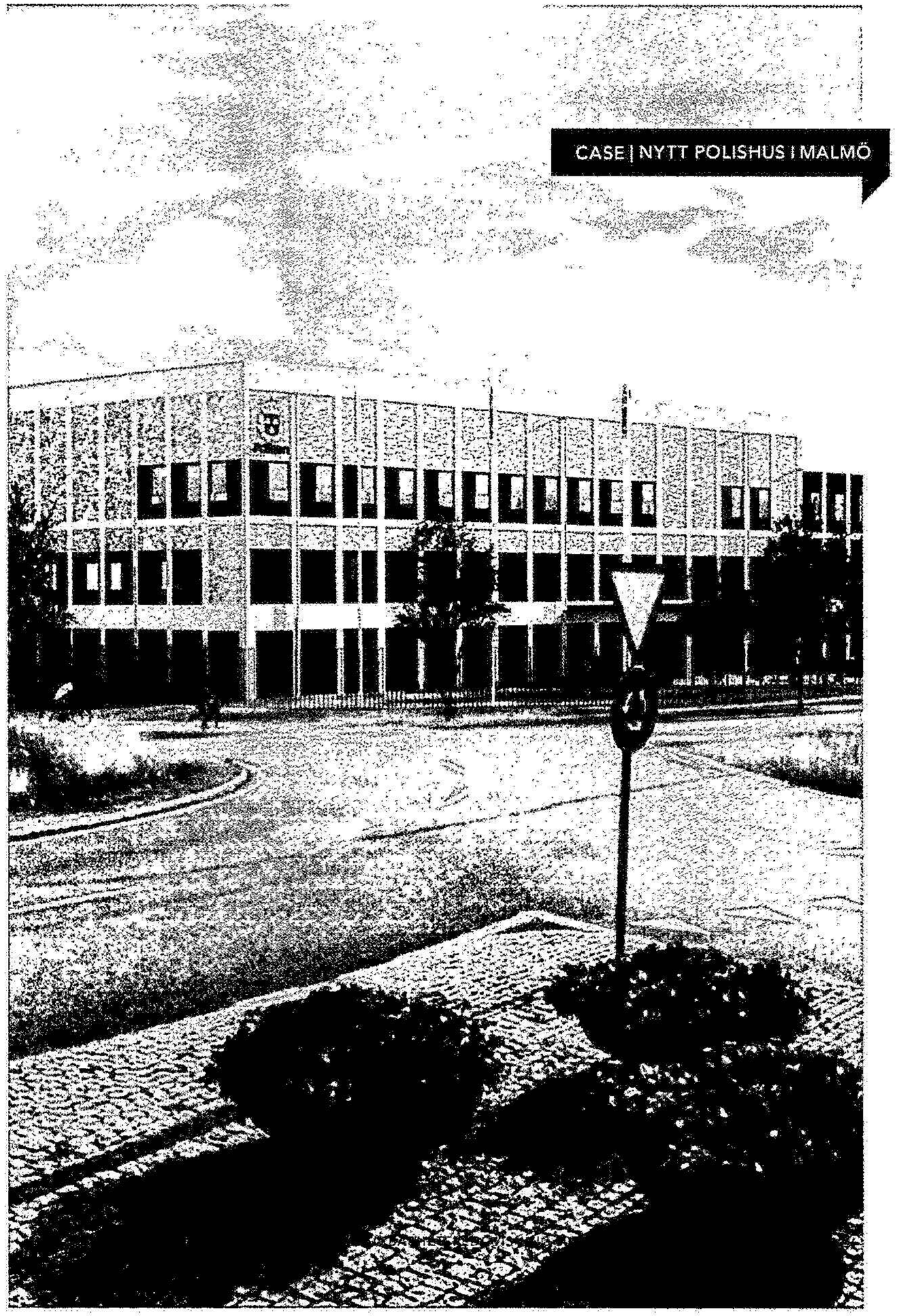


Ungdomshem som kräver högre säkerhetsnivå
Statens institutionsstyrelse (SiS) bedriver individuellt anpassad tvångsvård och verkställer sluten ungdomsvård. Specialfastigheter äger fastigheterna vid cirka 30 SiS-anläggningar spridda över Sverige, varav drygt 20 är ungdomshem. Vid flera av dessa har Specialfastigheter de senaste årenuppfört 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. Grövre kriminalitet hos de intagna och ökad risk för rymningar har lett till större behov av skalskydd och andra säkerhetsåtgärder på SiS-hemmen. Institutioner med den högsta säkerheten är utrustade både tekniskt och fysiskt för att inarbetata den säkerhet som krävs för att SIS ska kunna bedriva sin verksamhet på ett säkert sätt.

Från öppen anstalt till högsta säkerhetsklass
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.

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Fastigheterna
Fastighetsinnehav
Några av våra säkerhetsfastigheter
Case: Malmö först ut bland de nya polishusen
Årets investeringar
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Övrigt

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF



CASE | NYTT POLISHUS I MALMÖ

Under de närmaste åren kommer Specialfastigheter uppföra helt nya polishus på tre orter i södra Sverige. Först ut är Malmö, där ett spadtag för polishusprojektet togs i juni.

Malmö först ut bland de nya polishusen

Polisen är Sveriges största myndighet, med runt 35 000 anställda som dessutom ska bli fler under kommande år. Det innebär att de behöver fler och större lokaler, bland annat i form av de tre nya polishus som Specialfastigheter just inlett arbetet med att uppföra. Det handlar om Borås, Härryda utanför Göteborg samt Malmö, som är det projekt som kommit längst i planeringen.

Ett av de större polishusen i Malmö

Huset, som byggs i Vintrie i sydvästra Malmö, kommer ha en lokalarea om drygt 15 000 kvadratmeter och bland annat inrymma kontor, omklädningsrum och träningsytor. Tanken är att huset ska bli hemvist för två av de totalt fyra lokalpolisområden som kommer att finnas i staden efter den omorganisation som polisområde Malmö planerar att genomföra 2024. 460 medarbetare kommer att utgå från huset.

Specialfastigheter kommer att äga huset och hyra ut det till Polisen under inledningsvis en 15-årsperiod, med start 2026 då huset ska stå färdigt.

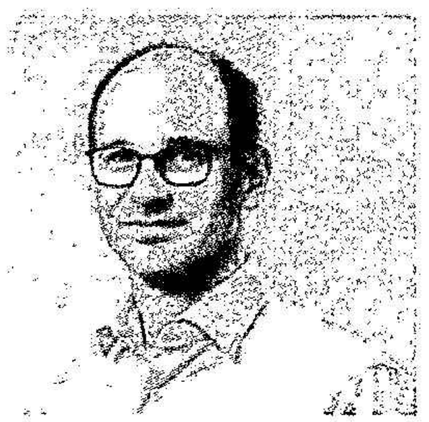
Tryggt, säkert och hållbart

Det kommer att finnas en reception i det nya polishuset dit medborgare kan komma för olika ärenden, vilket blir ett komplement till polisreceptionerna på Rättscentrum och i Rosengård. Både Malmö stad och Polismyndigheten står inför en stor tillväxt och förhoppningen är att det nya polishuset kommer att skapa rätt förutsättningar för ökad trygghet och säkerhet för malmöborna.

Polishuset ska byggas i enlighet med certifieringssystemet Miljöbyggnad nivå Guld, vilket innebär bland annat god energiprestanda, kontrollerade och godkända material samt förutsättningar för god dagsljustillgång, termiskt klimat, ljudmiljö och luftkvalitet.

– Vi ser fram emot att kunna lämna över de färdiga lokalerna till Polismyndigheten. Det nya polishuset kommer inte bara stödja verksamheten, utan även utgöra ett positivt tillskott i området och Malmö, säger Christian Wallenborg, affärschef på Specialfastigheter.

Från gestaltningsprogrammet, AG Arkitekter



Christian Wallenborg, affärschef

2024052722383

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Fastigheterna
Fastighetsinnehav
Några av våra säkerhetsfastigheter
Case: Malmö först ut bland de nya polishusen
Årets investeringar
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Övrigt

Årets investeringar

Under året har Specialfastigheter startat ett större antal investeringsprojekt och genomfört en rad större ny-, om- och tillbyggnationer för kunders räkning som färdigställts under året eller kommer färdigställas under kommande år.

Årets investeringar/avyttringar

Specialfastigheter har ett större antal projekt avseende ny-, om- och tillbyggnad i planerings- och produktionsfas där beslutad investeringsvolym uppgick till ca 29 Mdkr vid årets slut. Dessa investeringsprojekt befinner sig i olika faser, allt från tidigt skede och under planering till projekteringsfas som kommer att gå in i produktionsfas under nästa och kommande år eller i produktionsfas.

Investeringar i projekt uppgick under året till 5,5 (3,9) Mdkr. Under året har ett större antal hyresgrundande projekt eller delprojekt färdigställts för bland annat Kriminalvårdens och SiS räkning till ett totalt värde om 3,2 Mdkr, avseende bland annat anstalterna Hall, Skenäs och Skänninge samt ett antal tillfälliga byggnader. Nybyggnationer har påbörjats vid anstalterna Berga, Mariestad, Österåker och Sörbyn. Därutöver har Specialfastigheter under året startat byggnation av en helt ny byggnad i Härnösand åt Riksarkivet. Innan större investeringar görs i ett projekt ingås projekterings- eller hyresavtal med hyresgäst för att reducera risk.

Förvärv

Under första halvåret förvärvades fem nya markområden om totalt 60 716 kvm. Markområdena fördelas på 14 000 kvm inom fastigheten Luleå Porsön 1:405, 5 202 kvm inom fastigheten Borås Horngäddan 13, 8 056 kvm inom fastigheten Borås Horngäddan 14, 20 361 kvm inom fastigheten Härryda Bårhult 1:128 samt 13 097 kvm inom fastigheten Malmö Eneryda 1. Ytterligare två fastigheter förvärvades under fjärde kvartalet, 945 kvm inom fastigheten Kalix Filipsborg 1:4 samt 1 335 kvm inom fastigheten Fagersta Sundbo 7:66.

Avyttringar

Inga avyttringar har skett under perioden. Under fjärde kvartalet har dock avtal undertecknats för försäljning av 8 940 kvm avseende fastigheten Trosa Lövsta 1:33 med frånträde under första kvartalet 2024, vilken har omklassificerats till omsättningstillgång.

Fastigheter för närmare 42 miljarder

Vid årets utgång uppgick bedömt värde till 41 740 Mkr, vilket är en ökning med 5 530 Mkr sedan årsskiftet. Främsta förklaringarna till ökningen är investeringar i pågående projekt. Periodens orealiserade värdeförändring uppgick till –188 (–1 723) miljoner kronor och förklaras främst av ökade avkastningskrav vilket påverkar fastigheternas värde negativt. Nya och omförhandlade hyresavtal samt högre hyresintäkter till följd av indexjustering mot KPI bidrar positivt och dämpar därmed värdenedgången. 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. För att kvalitetssäkra den interna värderingen har den stämts av mot en extern värdering av 12 (18) objekt, motsvarande 56 (71) procent av det totala värdet per den 31 december 2023. Den genomsnittliga återstående löptiden i hyresportföljen är 10,5 (10,5) år. Vakansgraden är låg och uppgick per 2023-12-31 till 2,7 (2,5) procent.

Pågående större investeringsprojekt, kvm, per 2023-12-31

Fastighetsnamn	Ort	Kund	Projektbeskrivning	Tillkommande yta, kvm
KV Trelleborg	Trelleborg	Kriminalvården	Nybyggnation anstalt	53 500
KV Tidaholm	Tidaholm	Kriminalvården	Nybyggnation av typhus, komplementbyggnader samt infrastruktur	38 790
KV Kalmar Syd	Kalmar	Kriminalvården	Nybyggnation anstalt	36 000
Centralarkivet	Härnösand	Riksarkivet	Nybyggnation arkivlokaler	30 580
KV Skogome	Göteborg	Kriminalvården	Nybyggnation av typhus, administrationsbyggnad, komplementbyggnader samt infrastruktur	27 760
KV Österåker	Österåker	Kriminalvården	Nybyggnation av typhus, komplementbyggnader samt infrastruktur	22 230
KV Rödjan	Mariestad	Kriminalvården	Nybyggnation av fyra typhus, entrébyggnad, komplementbyggnader samt infrastruktur	20 600
Nytt polishus Borås	Borås	Polisen	Nybyggnation av polishus	17 900
KV Norrtälje	Norrtälje	Kriminalvården	Nybyggnation av anstalt	17 000
Nytt polishus Malmö	Malmö	Polisen	Nybyggnation av polishus	15 400
KV Häkte Borås	Borås	Kriminalvården	Nybyggnation av häkte	13 000
KV Skenäs	Norrköping	Kriminalvården	Nybyggnation av två typhus, entrébyggnad, storkök, sysselsättning samt infrastruktur	11 990
KV Halmstad	Halmstad	Kriminalvården	Nybyggnation av häkte	11 909
KV Sörbyn	Umeå	Kriminalvården	Nybyggnation av typhus, komplementbyggnader samt infrastruktur	9 400
KV Mariestad	Mariestad	Kriminalvården	Nybyggnation av typhus, administrationsbyggnad, sysselsättningsbyggnad, industribyggnad samt uppförande av parkeringsplats	6 940

Pågående investeringsprojekt 2023-12-31

Specialfastigheter har ett större antal projekt avseende ny-, om- och tillbyggnad i planerings- och produktionsfas där beslutad investeringsvolym uppgick till ca 29 Mdkr.

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Finansförvaltning
Ett balanserat risktagande
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Övrigt

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF

Förvaltningsberättelse

2024052722384

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Finansförvaltning
Ett balanserat risktagande
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Övrigt

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktör för Specialfastigheter Sverige Aktiebolag, organisationsnummer 556537-5945, får härmed avge årsredovisning för koncern och moderföretag 2023.

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: Gamla Tanneforsvägen 92, 582 54 Linköping och i Stockholm med besöksadress: Torsgatan 21, 102 32 Stockholm.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den 13 mars 2024 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 18 april 2024.

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.

Marknad och marknadsutveckling

Efterfrågan på säkerhetsfastigheter är 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 stor efterfrågan på ny-, om- och tillbyggnationer runtom i landet. Även andra kundgrupper, som exempelvis Polisen, efterfrågar säkerhetsfastigheter. Specialfastigheter utvecklar aktivt fastighetsbeståndet genom den största projektvolymen i företagets historia för att möta behoven.

Verksamheten under året

Året präglades av en stark tillväxt för att möta våra kunders behov och efterfrågan. Resultatet summeras av stabila hyresintäkter som uppgår till 2 650 Mkr (2 205) och ett förvaltningsresultat om 1 624 Mkr (1 341). Målet för soliditeten är att ligga på 25–40 procent, i år landade den på 32 procent. Avkastning på operativt kapital uppgick till 5 procent och vi nådde därmed ägarens mål på minst 5 procent över tid. Specialfastigheter har ett större antal projekt avseende ny-, om- och tillbyggnad i planerings- och produktionsfas där beslutad investeringsvolym uppgick till ca 29 Mdkr vid slutet av året. Investerad volym under 2023 exklusive underhåll uppgick till 5 488 Mkr vilket var högre än det uppsatta investeringsmålet på minst 4 miljarder kronor. Ett antal projekt färdigställts och våra kunder tillträdde 6 typhus och 14 modulbyggnader vid fastigheter runt om i landet.

Mer information avseende verksamheten under året lämnas i kommentarer till Resultaträkning och Balansräkning Koncern. Se sid 59 och 60.

Väsentliga händelser under året

I maj kom beskedet att bolaget tilldelats kontraktet vid hyresvärdsupphandlingen för en helt ny kriminalvårdsanstalt i Kalmar. I juni lämnade Åsa Hedenberg rollen som vd. Alexandra Laurén utsågs till ny vd och tillträdde rollen den 23 oktober 2023. Styrelsen utsåg från den 1 juli 2023 interimt Charlotte Hybinette till vd fram till dess att Alexandra Laurén tillträdde sin tjänst. I samband med att bolagets tidigare CFO Claes Rasmuson lämnade bolaget 7 november utsågs Eva Bång till interim CFO, och hon tillträdde därefter rollen permanent den 1 januari 2024.

Fastighetsbeståndet

Specialfastigheter äger och förvaltar ett fastighetsbestånd omfattande 177 (174) fastigheter fördelade på 103 (98) förvaltningsenheter. Fastighetsbeståndet har en lokalarea på cirka 1,2 miljoner kvadratmeter. Fastigheterna finns i drygt 60 kommuner över landet. Den genomsnittliga återstående löptiden i hyresportföljen är 10,5 (10,5) år. Bland företagets kunder återfinns Kriminalvården, Polisen, SiS, Försvarsmakten och Försvarets materielverk. Vakansgraden är låg och uppgick per den 31 december 2023 till 2,7 (2,5) procent. Specialfastigheter följer aktivt marknaden och utvärderar möjligheter till relevanta förvärv för att möta den ökade efterfrågan på fastigheter med säkerhetskrav.

Fastighetsvärdering

Marknadsvärdet på Specialfastigheters förvaltningsfastigheter har ökat under året och uppgick vid årsskiftet till 41 740 (36 210) miljoner kronor. Värdetillväxten beror främst på gjorda investeringar om 5 522 Mkr (4 157). Periodens redovisade orealiserade värdeförändring uppgick till –188 (–1 723) miljoner kronor. 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 12 (18) objekt, motsvarande 56 (71) procent av det totala värdet per den 31 december 2023. Skillnaden mellan extern och intern värdering uppgår till knappt 0,3 (2) procent, där Specialfastigheters värdering är lägre än den externa.

Finansiering

Information om Specialfastigheters finansiering återfinns i kommande avsnitt Finansförvaltning, Känslighetsanalys resultat. Se sid 46.

Hållbarhetsrapport

Specialfastigheter utvecklar och förvaltar fastigheter som ska vara hållbara ur ett miljömässigt, socialt och styrningsperspektiv 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 1, 13, 15, 19–23, 25–29, 31–33, 94–102, 104 och 109.

Hållbarhetsredovisningen avges för koncern och moderföretag och omfattning framgår av innehållsförteckning enligt GRI på sidorna 105–108.

Rapportering enligt CSRD och taxonomiredovisning

CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) kommer att få stor inverkan på företagets års- och hållbarhetsredovisning och processen med att ta fram den. Specialfastigheter omfattas av CSRD från och med räkenskapsåret 2025. Företaget har påbörjat anpassningen med en dubbel väsentlighetsanalys och följer utvecklingen av ESRS (European Sustainability Reporting Standards) och CSRD:s implementering i svensk lag.

Specialfastigheter omfattas inte av rapporteringskraven för taxonomin förrän från och med verksamhetsåret 2025. Bolaget har dock valt att i denna redovisning rapportera hur man omfattas av EU:s taxonomiförordning, se sid 103.

Medarbetare

Med en stor och växande projektvolym följer ett behov av att säkerställa resurssättning 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 företaget har verksamhet. I tillväxten fortsätter företaget aktivt arbeta med att säkerställa hållbarhet och leverera god kvalitet till kunderna.

Utdelning och vinstdisposition

Med beaktande av bolagets kommande investeringsbehov och därpå följande finansiella ställning föreslås att årsstämman för 2024 i Specialfastigheter Sverige AB beslutar att 0 Mkr, eller 0 kr per aktie, utdelas till ägaren. Se sid 62 Koncernen, Förändringar av eget kapital.

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Finansförvaltning
Ett balanserat risktagande
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Övrigt

Finansförvaltning

Växande fastighetsbolag med hög kreditrating

Specialfastigheter är ett företag inom fastighetsbranschen med en stabil finansiell ställning och 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 främst den svenska men även 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 stor betydelse för företagets upplåningskostnader. 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 och placeringar i bostadsobligationer, som täcker de närmaste årens förfall av certifikat och obligationer. Volymen för outnyttjade kreditlöften och kontokrediter per sista december uppgick till sammanlagt 7 750 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 2023 var programmet utnyttjat med 2,3 miljarder kronor.

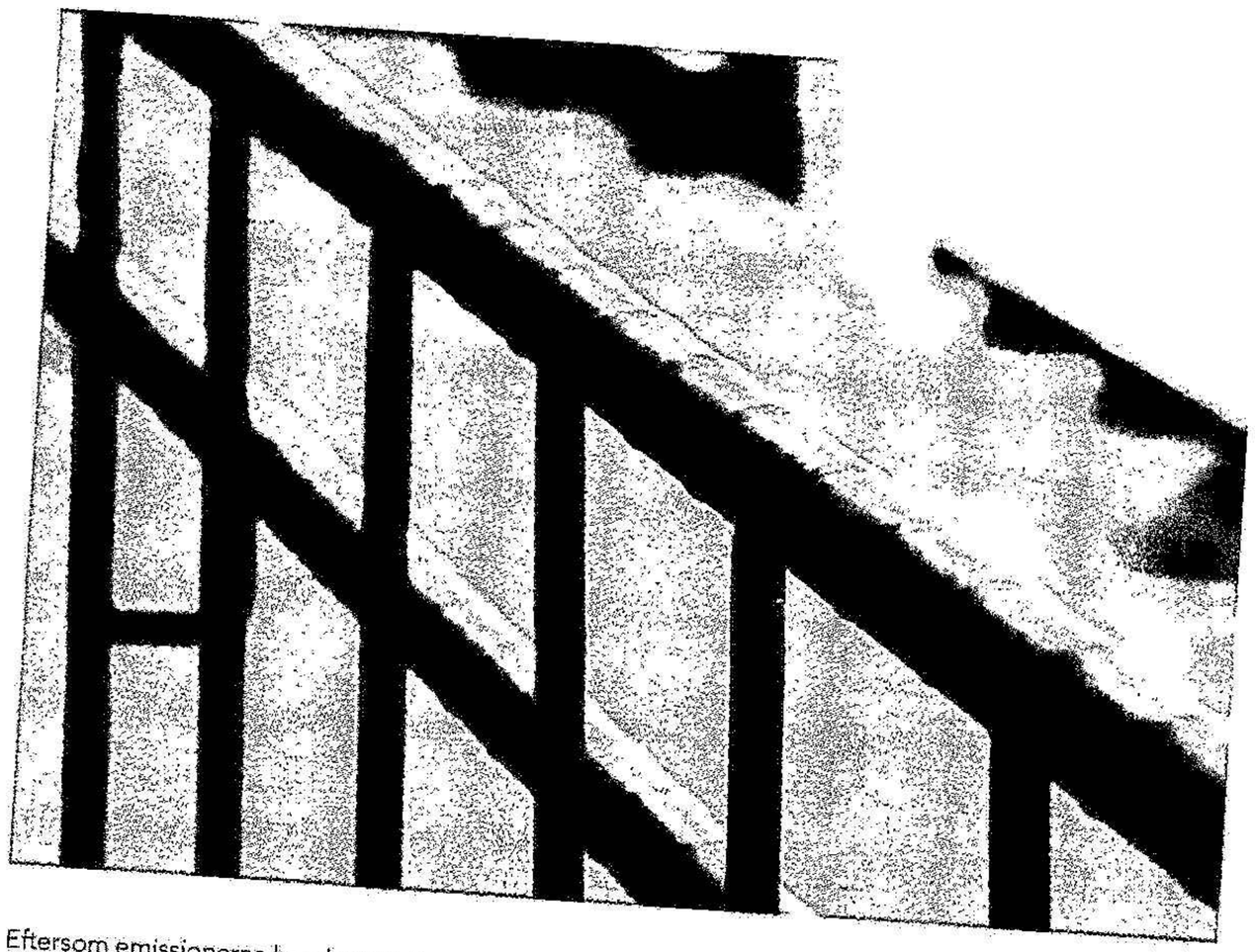
Bolaget emitterar obligationer utgivna i svenska kronor på den svenska kapitalmarknaden eller euro under ett MTN-program med en löptid om ett år eller längre. Programmet har en total ram om 25 miljarder kronor eller motsvarande värde i euro. Vid årsskiftet var 22 miljarder kronor utnyttjat. Specialfastigheter har under året emitterat två obligationer på den norska marknaden på 1 380 NOK, motsvarande 1 399 Mkr. Dessa obligationer emitterades under vårt svenska MTN -program. Ränte- och valutaderivat upptogs samtidigt, vilket innebär att valutarisken är neutraliserad.

Året som gått

Under 2023 har de räntebärande skulderna ökat med 4,6 miljarder kronor, främst på grund av ökad investeringsvolym. Kapitalbindningstiden var vid årsskiftet 5,7 (5,8) år med hänsyn till outnyttjade kreditlöften och räntebindningstiden var 3,7 (4,2) år. Emissionsvolymen på företagsobligationer har ökat medan volymen på företagscertifikat har minskat.

Specialfastigheter har under året placerat 3 000 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.

Bolaget har emitterat tolv obligationer under året varav två gröna obligationer. Specialfastigheters gröna ramverk möjliggör fortsatt emittering av gröna obligationer. I september emitterade Specialfastigheter en grön obligation på 600 Mkr med en löptid på knappt fem år, till en ränta på 4,25 procent, för att finansiera typhus för Kriminalvården på anstalterna Skenäs och Skänninge. I december emitterade vi 526 Mkr i en grön obligation med en löptid på fem år till en ränta på 3,415 procent för att finansiera tillfälliga byggnader för Kriminalvården.



Eftersom emissionerna har skett av företagsobligationer med fast ränta samt genom minskat upplåning i företagscertifikat är kapitalbindningstiden oförändrad medan räntebindningstiden har sjunkit jämfört med tidigare år. Specialfastigheter har ökat ränterisken något med anledning av att Riksbanken troligen kommer att sänka sin styrränta under kommande år.

Redovisat finansnetto uppgick till –328 (–318) Mkr. Värdeförändringar i derivatinstrument samt kursförändringar i placeringarna uppgick till –140 (210) Mkr.

Utsikter för 2024

Specialfastigheters externa skuldfinansiering bedöms öka de kommande åren som en följd av planerad ökad projektvolym. Största delen kommer att ske genom emission av företagsobligationer på svensk och utländsk kapitalmarknad. Under pågående projekt aktiveras räntekostnaden till investeringen men genom en ökad skuld och ökad genomsnittsränta kommer det redovisade finansnettot sannolikt att stiga de kommande åren.

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF

2024052722385

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Finansförvaltning
Ett balanserat risktagande
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Övrigt

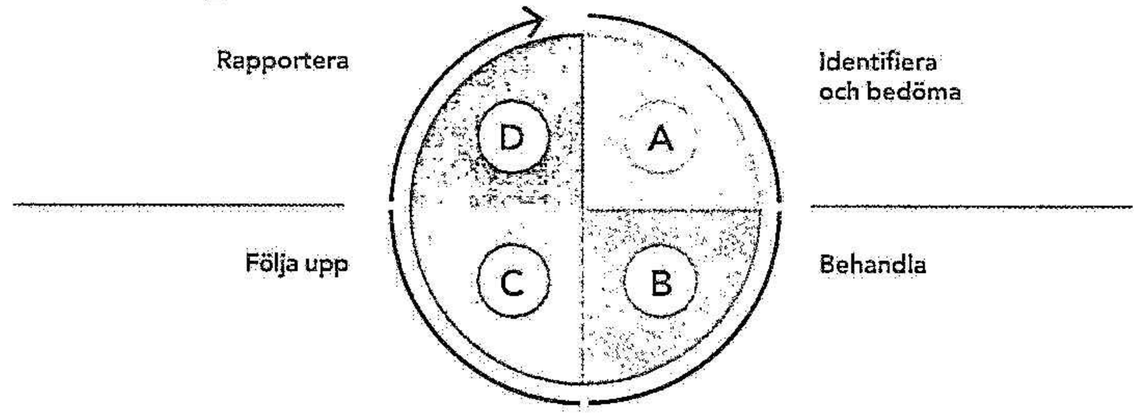
Ett balanserat risktagande

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.

Område	Risk	Risknivå	Förändring
Operativa risker	1. Förlust av konfidentiell information		→
	2. Fysisk och/eller psykosocial skada på medarbetare		→
Affärs-relaterade risker	3. Ej tillräcklig och/eller ej säker digital transformation		↗
	4. Ifrågasättande av vår trovärdighet		↗
	5. Kompetens- och bemanningsbrist		→
	6. Sjunkande marknadsvärde på fastigheterna		Ny risk
	7. Vår affär är inte tillräckligt hållbar		↘
	8. Utebliven önskad projektleverans		↗
	9. Missförhållanden i leverantörskedjan gällande mänskliga rättigheter, arbetsvillkor och arbetsmiljö		→
	10. Politisk risk – politiska beslut ändrar verksamhetens förutsättningar		Ny risk
Finansiella risker	11. Avsaknad av finansiering		→
	12. Ekonomisk skada till följd av klimatförändringar		→
	13. Ränterisk		↗
	14. Kredit- och motpartsrisk		→
	15. Kursförlust på köpt bostadsobligation		→
Legala risker	16. Brister i fastighetsägaransvaret		↘

Risknivå
Låg Medel Hög Kritisk

Process för hantering av risker



En systematisk och effektiv riskhantering kan skapa nya affärsmöjligheter för företaget. Men det finns också risker som, om de inte hanteras korrekt, kan äventyra kreditvärdighet, trovärdighet och konkurrensförmåga samt få negativa konsekvenser för företagets intressenter och omvärld.

Systematiska riskanalyser genomförs i alla kritiska processer med ledning av den internationella standarden för riskarbete ISO 31000:2018. De företagsövergripande riskerna fastställs med utgångspunkt från företagets övergripande uppdrag, mål och affär men också från de kort- och långsiktiga utvecklingsmål som fastställs i affärsplanen. I den företagsövergripande riskanalysen analyseras risker såväl utifrån de konsekvenser de kan få för Specialfastigheter som de konsekvenser riskerna kan ge upphov till för våra intressenter och omvärlden i övrigt. Den företagsövergripande riskanalysen, tillsammans med övriga riskanalyser i företaget, ligger till grund för årliga handlingsplaner för internkontroll och verksamhetsrevisioner. Riskerna är inte statiska utan föränderliga. De risker som för närvarande bedöms vara av störst betydelse för intressenterna redovisas i års- och hållbarhetsredovisningen.

För varje identifierad risk görs en bedömning av riskens sannolikhet och konsekvens som sedan vägs samman till ett samlat riskvärde för risken. Vid behov tas åtgärdsplaner och kontrollaktiviteter fram. De företagsövergripande riskerna kategoriseras utifrån riskområden (operativa, affärsrelaterade, finansiella resp. legala risker) samt även utifrån ett antal prioriterade riskkategorier, bland annat säkerhet, miljö och arbetsmiljö.
En gång om året följer styrelsen upp arbetet med de viktigaste företagsövergripande riskerna liksom internkontrollplanen. Styrelsen följer också upp incidenthanteringen samt eventuella pågående tvister. För större projekt görs särskilda riskanalyser.

Förändringar i risker 2023

Specialfastigheter redovisar totalt 16 risker. Fokus i ledningens riskarbete är, liksom föregående år, den kraftigt ökande projektvolymen. Specialfastigheter behöver säkerställa att organisationen kan leverera enligt ingångna och kommande avtal. Flera av riskerna som identifierats är därför kopplade till dessa leveranser. Det handlar blandat annat om risker kring finansiering, bemanning, hållbarhet samt risker kopplade till företagets leverantörer.

Specialfastigheter redovisar två nya risker: Risk för sjunkande marknadsvärde på våra fastigheter samt politisk risk som handlar om att politiska beslut påverkar verksamhetens förutsättningar.

Förutsättningarna att hantera risken upplevd stress och hög arbetsbelastning har förbättrats under året. Detsamma gäller pandemirisken. Dessa risker bedöms inte längre tillhöra företagets högst prioriterade risker och redovisas därför inte här. Risken att Specialfastigheter inte kan tillhandahålla tillräckligt ändamålsenliga lokaler har omarbetats och fått en delvis ny inriktning. Den hanteras i den företagsövergripande analysen men bedöms i den nya utformningen inte längre tillhöra företagets mest prioriterade risker.

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Finansförvaltning
Ett balanserat risktagande
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Övrigt

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	Risknivå
1 **Förlust av konfidentiell information**	Vi har ett certifierat ledningssystem för informationssäkerhet enligt ISO/IEC 27001:2013 för att skydda våra och kundernas informationstillgångar. Informationssäkerhetsutbildning är 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 standigt förbättringsarbete. Vi har driftsatt en tjanst för SOC (Security Operations Center) för bättre övervakning av vår IT-miljö	Hög
2 **Fysisk och/eller psykosocial skada på medarbetare**	Vi arbetar systematiskt med såväl psykosocial som fysisk arbetsmiljö med vägledning av ISO 45001. Bl.a. genomför vi riskanalyser samt kontinuerliga utbildningsinsatser för olika målgrupper. Vi verkar ofta i riskmiljöer och arbetar därför förebyggande mot hot och våld, i många frågor också i samverkan med kund. Med en stor byggproduktion ökar risken för arbetsplatsolyckor. För att minska dessa är vi bland annat med i initiativet Håll nollan	Hög

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	Risknivå
3 **Ej tillräcklig och/eller ej säker digital transformation**	Digitaliseringen stärker vår sakra och hållbara affär genom bl.a. förbattrad kundservice, produktutveckling och optimering av våra resurser. IT-säkerheten är alltid en viktig parameter i arbetet. En digitaliseringsstrategi är framtagen och forankrad i verksamheten. Strategin innehåller flera aktiviteter för att säkerställa att vi är och förblir en attraktiv arbetsgivare.	Medelhög
4 **Ifrågasättande av vår trovärdighet**	Fastighetsbranschen är en riskbransch med stora investeringar och komplexa affärer med många inblandade. Vår värdegrund och uppförandekod vägleder oss i arbetet. Vi arbetar aktivt med utveckling av medarbetarskapet. Vi har styrande dokument med livscykelhantering och en ansvarskod för leverantörer. Inköpen gors i vårt inkopssystem och vi följer lagen om offentlig upphandling. Utbildningar för medarbetare genomförs i syfte att skapa kunskap om och förståelse kring etik för att på så sätt motverka korruption. Ett visselblåsarsystem och ett incident rapporteringssystem fångar upp avvikelser. Vi har riktlinjer for att möta insider- och infiltrationshot	Hög
5 **Kompetens- och bemanningsbrist**	Resurssättning är en prioriterad fråga i vårt växande bolag. Kompetens och bemanning säkerställs genom utveckling av våra arbetssätt för att rekrytera, introducera, utveckla, engagera och behålla medarbetare. I detta arbete inkluderas också externa resurser. För kritiska resurser har vi en successionsplanering. Vi utvecklar företagskulturen inom ramen för vår värdegrund och våra karnvärden. Vi satsar på employer branding för att stärka vår attraktivitet som arbetsgivare. Strategiska samarbeten med entreprenörer och leverantörer ger oss möjligheter att utveckla och ta till vara gemensam kompetens. Vi bedriver en aktiv omvärldsbevakning för att bland annat kunna följa trender på arbetsmarknaden.	Hög
6 **Sjunkande marknadsvärde på fastigheterna**	Vi utvecklar ett koncept för fastighetsutvecklingsplaner för strategiska fastigheter som avser att långsiktigt bibehålla fastigheternas attraktivitet och värde, oavsett framtida kunder. Vi har en marknadsplan och väl etablerade processer för drift- och underhållsplanering. Genom resursförstärkningar inom affärs- och projektverksamheten säkerställer vi att en ökad beställningsvolym omhändertas på ett långsiktigt hållbart sätt i våra fastigheter utifrån krav på funktionalitet, miljöprestanda och ekonomisk lönsamhet	Medelhög
7 **Vår affär är inte tillräckligt hållbar**	Vi är certifierade utifrån ISO 14001. Vi har vetenskapsbaserade utsläppsmål för Scope 1–3 och har också påbörjat ett arbete med att sätta klimatbudget för alla projekt över 40 Mkr. Vi gör klimatkalkyler utifrån framtagna basvärden. Vi arbetar aktivt med naturvärdesinventeringar och naturvårdsplaner. Vi väljer material utifrån miljö- och hälsofarlighet. Material som ingår i en byggnad dokumenteras i en miljödatabas. Under 2024 kommer arbetet med antikorruption att intensifieras.	Medelhög
8 **Utebliven önskad projektleverans**	Vi arbetar systematiskt utifrån vår projektprocess som vi också utvecklar kontinuerligt. Riskbedömningar sker i alla projekt. Projektgenomgångar inom ramen för en tydlig mötesstruktur säkrar god styrning och uppföljning av projekten samt en god förankring av arbetet med beställaren. En aktiv kostnadsstyrning i projekten begränsar produktionskostnadsrisken i förhållande till entreprenören och avtalsmässigt i förhållande till hyresgästen. Nara dialog förs i ett tidigt skede mellan projektorganisationen och inköpsorganisationen inför upphandling och tillsättande av konsulter och entreprenörer. Tecknade ramavtal med leverantorer gör att vi blir en prioriterad kund med samarbeten som leder till ökad effektivitet.	Hög
9 **Missförhållanden i leverantörskedjan gällande mänskliga rättigheter, arbetsvillkor och arbetsmiljö**	Vi har en inköpsorganisation som tecknar alla ramavtal. Vi ser över vår inköpsprocess och utvecklar ett nytt IT-stöd för inköp. Syftet är bl.a. att säkerställa att krav i inköpsprocessen hanteras på samma sätt i hela organisationen. Vi för dialoger med våra avtalsleverantörer och ställer krav i upphandlingar och genom vår ansvarskod för leverantörer. Koden ser vi över under 2024. Det handlar om att säkerställa och vid behov utveckla kravställningar och kontrollfunktioner samt ev. sanktioner vid överträdelser. Vi har annu inte utfört revisioner hos våra underleverantörer.	Hög

2024052722386

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Finansförvaltning
Ett balanserat risktagande
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Övrigt

Risk	Hantering, kontrollmoment	Risknivå
10 **Politisk risk – politiska beslut ändrar verksamhetens förutsättningar**	Vår verksamhet påverkas av regeringens politik i allmänhet och frågor avseende rättsväsende, kriminalvård och försvar i synnerhet. Förändringar i den genomförda politiken kan påverka förutsättningarna för och även inriktningen av verksamheten. Företaget utför löpande omvärldsbevakning och analys för att uppdatera riskbilden. Vi för även en kontinuerlig dialog med ägaren, hyresgästerna och övriga intressenter.	Medelhög

Finansiella risker

Specialfastigheter är genom sin verksamhet exponerat för olika slags finansiella risker via exempelvis fluktuationer i 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.

Risk	Hantering, kontrollmoment	Risknivå
11 **Avsaknad av finansiering**	För att säkerställa lånekapital eftersträvar vi 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
12 **Ekonomisk skada till följd av klimatförändringar**	Vi har sett över finansiella klimatrelaterade risker och möjligheter i hela fastighetsbeståndet samt genomfört klimatriskanalyser av våra prioriterade fastigheter. Klimatriskanalyserna utgör nu underlag för fortsatt sårbarhetsanalys och kostnads-/nyttoanalys. Klimatanpassningsåtgärder planeras och genomförs inom fastighetsorganisationen. Analys av klimatrisker kommer framöver att ingå som en del i våra investeringsbeslut.	Medelhög
13 **Ränterisk**	Befintlig skuldportfölj inklusive derivat utvärderas kontinuerligt. Vi eftersträvar en ränteprofil som anses lämplig med hänsyn till totalkostnad, kommersiella förutsättningar och gällande affärsplan.	Hög
14 **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
15 **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

Legala risker

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

Risk	Hantering, kontrollmoment	Risknivå
16 **Brister i fastighetsägaransvaret**	Vi har utvecklat våra IT-stöd för driftplanering och för att säkerställa att alla lagstadgade controller och regler följs, samt att vi lever upp till fastighetsägaransvaret i övrigt. Behov av kompetensutveckling utvärderas löpande.	Medelhög

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.

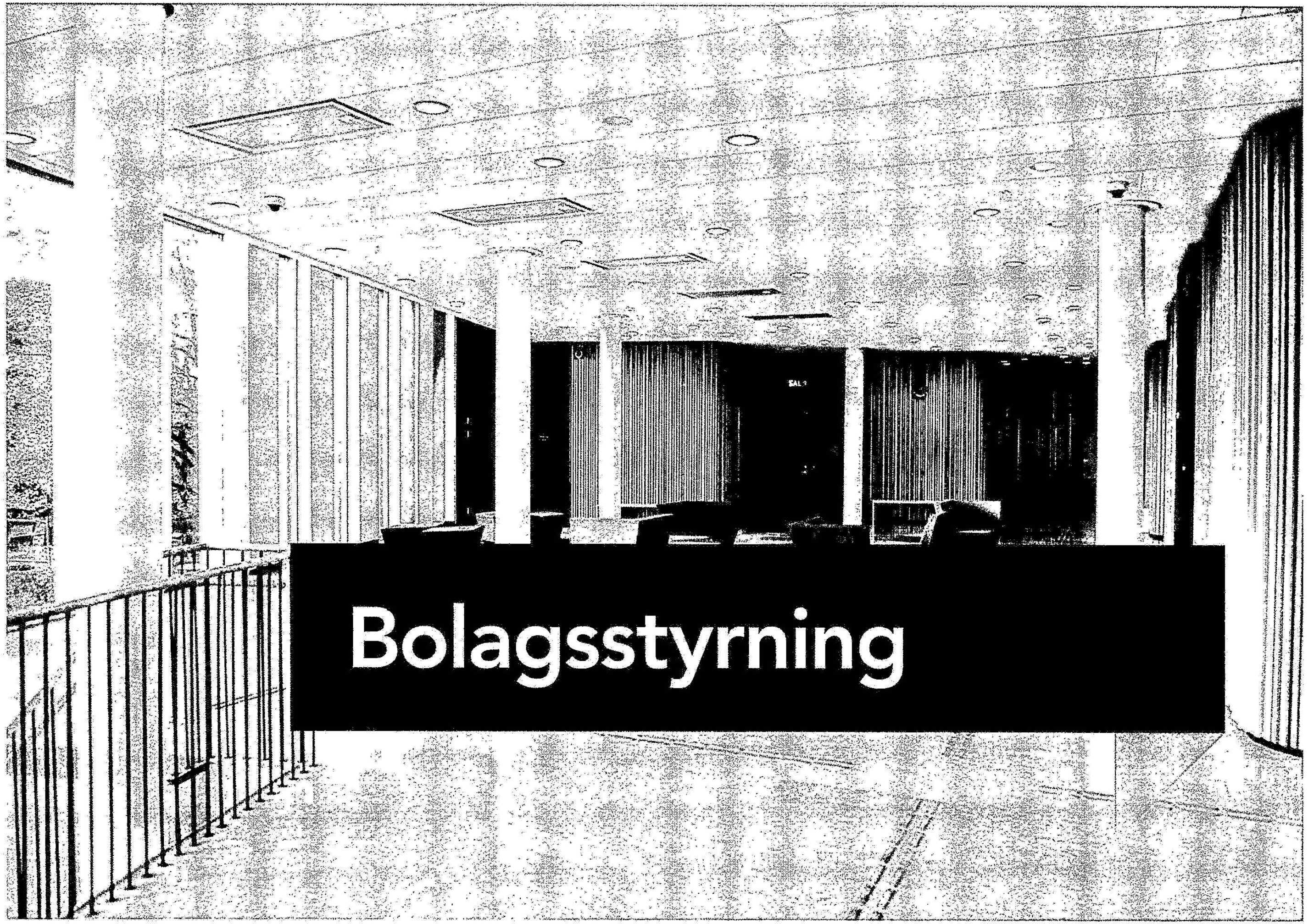
		Resultatpåverkan på årsbasis, Mkr	
Variabel	Förändring	2023	2022
Hyresintäkter	+/– 1 procent	+/– 22,3	+/– 19,2
Fastighetsdrift och media exklusive el	+/– 1 procent	+/– 7,2	+/– 5,5
Underhållskostnader[1]	+/– 1 procent	+/– 3,4	+/– 3,5
Ränta	1 procentenhet	58,6	39,2
Marknadsräntor, derivatinstrument[2]	1 procentenhet	37,5	14,3
Kursförändring på köpt bostadsobligation[3]	1 procentenhet	87,1	79,3
Kalkylränta[4]	+ 0,25 procentenhet	–412	–298
Kalkylränta[4]	– 0,25 procentenhet	425	307
Direktavkastning[4]	+ 0,25 procentenhet	–990	–1 154
Direktavkastning[4]	– 0,25 procentenhet	1 106	1 302

[1] Inkluderar aktiverat underhåll enligt IFRS.
[2] Resultatpåverkan avser värdeförändring derivatinstrument.
[3] Resultatpåverkan avser momental förändring på placerade bostadsobligationer per 2023-12-31 med en nominell volym på 3 000 Mkr.
[4] Resultatpåverkan avser värdeförändring förvaltningsfastigheter.

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Ordförande har ordet
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning
Finansiella rapporter och noter
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Övrigt

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF



Bolagsstyrning

2024052722387

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Ordförande har ordet
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning
Finansiella rapporter och noter
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Övrigt

Ordförande har ordet

Hållbar tillväxt

Den stora osäkerhet som präglat de senaste åren, i vår omvärld och i Sverige, har fortsatt under 2023. Krig och konflikter har på olika sätt ökat hoten mot landet och nationellt har vi också en aldrig tidigare skådad våldsam kriminalitet som utmanar vårt samhälle och rättsväsende. Mot denna bakgrund har Specialfastigheter, med sin vision om säkra fastigheter för ett tryggt samhälle, en viktig roll att fylla.

Specialfastigheters bas utgörs av en välfungerande fastighetsverksamhet med en professionell drift och förvaltning samt en ekonomi med långsiktiga, stabila intäkter från trygga kunder. Vi har sett ett ökande behov av säkra lokaler från våra kunder, bland annat som en konsekvens av Tidöavtalet, samt ett ökande antal förfrågningar från nya potentiella kunder. Specialfastigheter har mött behoven genom en markant ökad projektvolym, där Kriminalvården har den största andelen av projektvolymen.

En av styrelsens huvuduppgifter är att säkerställa att tillväxten utvecklas på ett för Specialfastigheter hållbart sätt. Styrelsen har under året inrättat ett investeringsutskott som bland annat bereder frågor om större investeringar och löpande följer upp de större projekten. Ett annat viktigt område för styrelsen är företagets finansiering av investeringarna. Kapitalmarknaden har under 2023 präglats av höga räntenivåer och osäkerhet. Med ett mycket högt, bibehållet kreditbetyg har Specialfastigheter fortsatt kunnat finansiera verksamheten med både företagscertifikat och obligationer.

Positiva resultat trots utmaningar

En kraftig tillväxt och förändring är en utmaning för organisationen där resursplanering för kompetenser och bemanning är viktiga delar som styrelsen följer. Antalet anställda har ökat rejält; det är därför extra glädjande att årets medarbetarundersökning visar på förbättrade och goda resultat inom de flesta områdena.

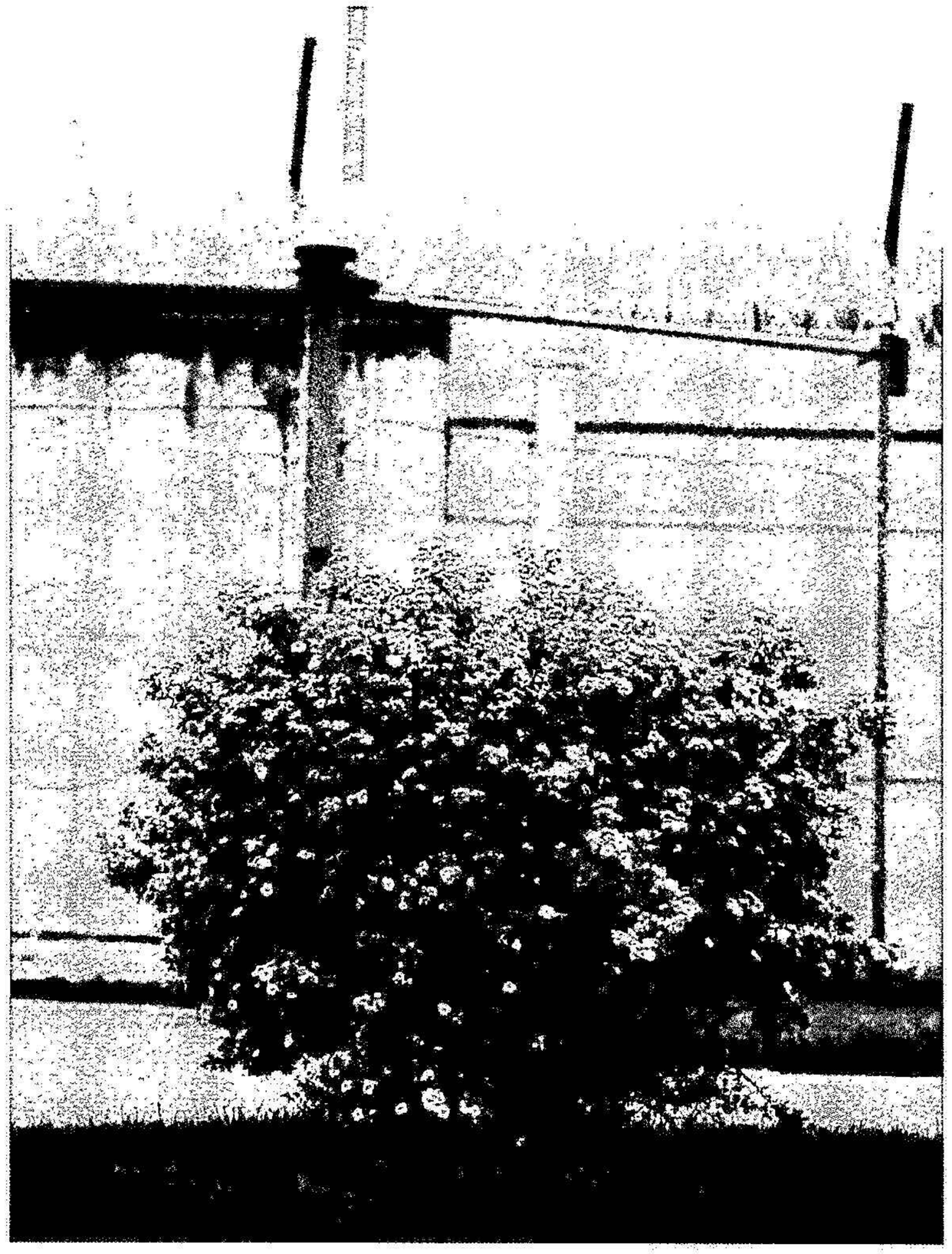
Specialfastigheter vill vara ett föredöme inom hållbarhet och agera proaktivt. Med en stor projektportfölj har företaget ett stort ansvar att hantera frågor om klimat och biologisk mångfald samt att minska negativ påverkan. Specialfastigheter har vetenskapsbaserade utsläppsmål och arbetar aktivt med att reducera utsläppen. Specialfastigheter har under de senaste åren deltagit i utvecklingen av ett mätverktyg som beräknar påverkan på biologisk mångfald i samband med förändrad markanvändning.

Ny vd fortsätter utvecklingsresan

Bolagsstyrningen utgår från statens ägarpolicy och Svensk kod för bolagsstyrning. I syfte att utvärdera och utveckla styrelsens arbete görs en årlig styrelseutvärdering. Den visar även detta år på ett mycket väl fungerande styrelsearbete med bra diskussioner tillsammans med kompetenta ledamöter.

I oktober tillträdde Alexandra Laurén som ny vd för Specialfastigheter. Med en bred erfarenhet från fastighetsbranschen, expertis inom projektutveckling, inspirerande ledarskap och stort engagemang för hållbarhetsfrågor är styrelsen övertygad om att Alexandra framgångsrikt kommer att leda Specialfastigheter med ett erbjudande om säkra, funktionella, effektiva och hållbara lokaler som aktivt bidrar till kundernas samhällsviktiga verksamhet.

Eva Landén, styrelseordförande



Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Ordförande har ordet
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning
Finansiella rapporter och noter
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Övrigt

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 förhållande 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 vd:s 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.

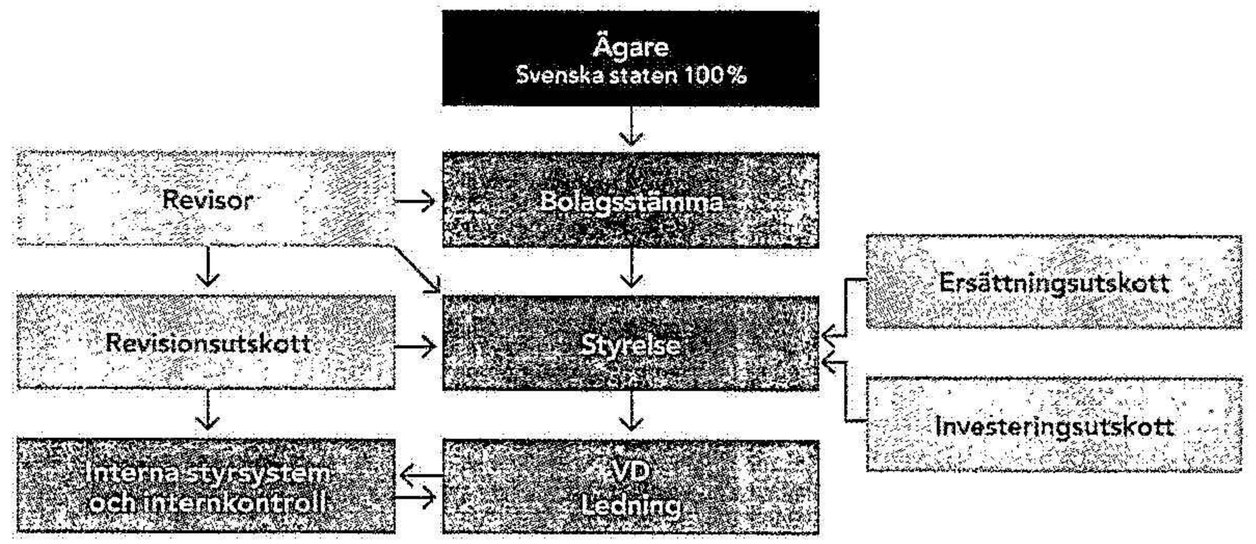
Årsstämman 2023 hölls den 21 april. Närvarande var CFO, styrelseordförande, styrelseledamöter, kanslirådet Henrik Vesterberg, från Regeringskansliet, revisor samt personal på Specialfastigheter. Årsstämma 2024 kommer att hållas den 18 april.

Styrelsenomineringsprocess

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

- 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 Finansdepartementet.
- En arbetsgrupp analyserar kompetensbehov utifrån bolagets verksamhet, situation och framtida utmaningar samt respektive styrelses sammansättning. Därefter fastställs eventuella rekryteringsbehov och rekryteringsarbetet inleds. För mer information kring styrelsenomineringsprocessen, se Verksamhetsberättelse för bolag med statligt ägande 2022.
- 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

Bolagsstyrning och rapportering



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 2023 av åtta ledamöter valda av bolagsstämman samt två ordinarie ledamöter och två suppleanter utsedda av arbetstagarorganisationerna. På årsstämman valdes två nya ledamöter, Lotta Niland och Britta Dalunde som ordinarie styrelseledamöter. Eva Landén omvaldes som styrelseordförande.

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

2024052722388

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Ordförande har ordet
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning
Finansiella rapporter och noter
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Övrigt

Under 2023 har styrelsen haft ett konstituerande möte och åtta ordinarie styrelsemöten.

Styrelseledamöternas närvaro under 2023 presenteras i tabellen på denna sida.

Arbetsordning för styrelsen fastställs årligen vid konstituerande styrelsesammanträdet som följer efter årsstämman. Den reglerar bland annat delegeringsordningen inom bolaget, styrelsens mötesordning, jäv, 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 inklusive hållbarhetsrapporten, 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 2023 har utskottet haft fem ordinarie möten.

Ersättningsutskott

Styrelsen har utsett ett oberoende 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. Utskottet har under 2023 haft fem ordinarie möten.

Investeringsutskott

Vid konstituerande mötet 2023 har styrelsen utsett ett oberoende investeringsutskott där minst tre särskilt utsedda ledamöter av styrelsen ingår. Vd är närvarande och föredragande vid utskottets möten och bolagets CFO, chef Marknad och Affär samt chef Projekt och Teknik. Investeringsutskottets huvudsakliga uppgifter enligt beslutad arbetsordning är att bereda frågor om större investeringar i fastigheter, avyttringar och förvärv av fastigheter, bereda och analysera slutkostnad vid färdigställande av investeringar, hålla sig informerat om större pågående projekt i idé- eller planeringsstadiet samt bistå företagsledningen i utvecklingen av beslutsunderlag och löpande uppföljning av större projekt. Mötena ska protokollföras och protokollen delges styrelsen. Utskottet har under 2023 haft fem 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 2023 följt av bolagsstämman beslutade riktlinjer för anställningsvillkor för ledande befattningshavare. Styrelsen föreslår att bolaget fortsatt följer dessa riktlinjer under 2024.

Styrelsens ersättning

Information om ersättning till styrelseledamöterna som beslutades på bolagsstämman 2023 finns i årsredovisningen, not 7 Koncernen.

Styrelsens utvärdering av eget arbete

Styrelsens arbete blir årligen föremål för utvärdering. 2023 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 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 övergripande strategi och verksamhetsmål för beslut i styrelsen.

I juni lämnade Åsa Hedenberg rollen som vd. Alexandra Laurén har utsetts till ny vd för Specialfastigheter. Alexandra Laurén tillträdde rollen den 23 oktober 2023. Styrelsen utsåg från den 1 juli 2023 interimt Charlotte Hybinette till vd fram till dess att Alexandra Laurén tillträdde sin tjänst.

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.

Styrelsens sammansättning och mötesnärvaro under 2023

	Invald år	Styrelse- och utskotts-arvode, Tkr	Styrelse-möte	Ersättnings-utskott	Revisions- och finansutskott	Investerings-utskott
Eva Landén, ordf [1]	2014	343	9/9	5/5	5/5	
Peter Blomqvist	2021		9/9	5/5	5/5	
Britta Dalunde [2]	2023	132	6/6		3/3	
Charlotte Hybinette [3]	2022	74	9/9	4/4	2/2	5/5
Mikael Lundström	2013	177	9/9	5/5		5/5
Lotta Niland [4]	2023	130	6/6			5/5
Pierre Olofsson	2019	179	8/9	1/1		5/5
Sanela Ovcina [5]	2021	35	2/3			
Åsa Wirén [6]	2018	186	9/9		5/5	
Tomas Edström [7]	2013		8/9			
Erik Ydreborg [8]	2016		9/9			
Kajsa Marsk Rives [9]	2019		9/9			
Roger Törngren [10]	2011		7/9			

[1] Ordförande i styrelsen, ordförande i ersättningsutskottet
[2] Invald vid bolagsstämma 2023
[3] Utträdde ur styrelsen i februari 2024 då hon utsågs till tf chef Projekt och Teknik på Specialfastigheter
[4] Invald vid bolagsstämma 2023
[5] Utträdde ur styrelsen vid bolagsstämma 2023
[6] Ordförande i revisions- och finansutskottet
[7] Arbetstagarrepresentant
[8] Arbetstagarrepresentant
[9] Suppleant för arbetstagarrepresentant
[10] Suppleant för arbetstagarrepresentant

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Ordförande har ordet
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning
Finansiella rapporter och noter
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Övrigt

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB omvaldes till revisor vid årsstämman 2023 med huvudansvarig revisor Helena Ehrenborg. Valet skedde för en period om ett år. Presentation av revisor, se sidan 54.

Revisorerna genomför årligen en granskning av den interna kontrollen. Översiktlig granskning av Specialfastigheters hållbarhetsredovisning utförs enligt uppdrag av bolagets valda revisor som bestyrker redovisningen. 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 periodisk revision genomfördes under februari.

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 sidan 44. 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 och hållbarhetsrelaterad information från bolaget. Styrelsen har genomgått en utbildning inom CSRD och regelverkets implikationer för Specialfastigheter och styrelsen. 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, slutrevision och därutöver vid behov. Detta sker både med och utan ledningens närvaro. 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

2024052722389

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Ordförande har ordet
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning
Finansiella rapporter och noter
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Övrigt

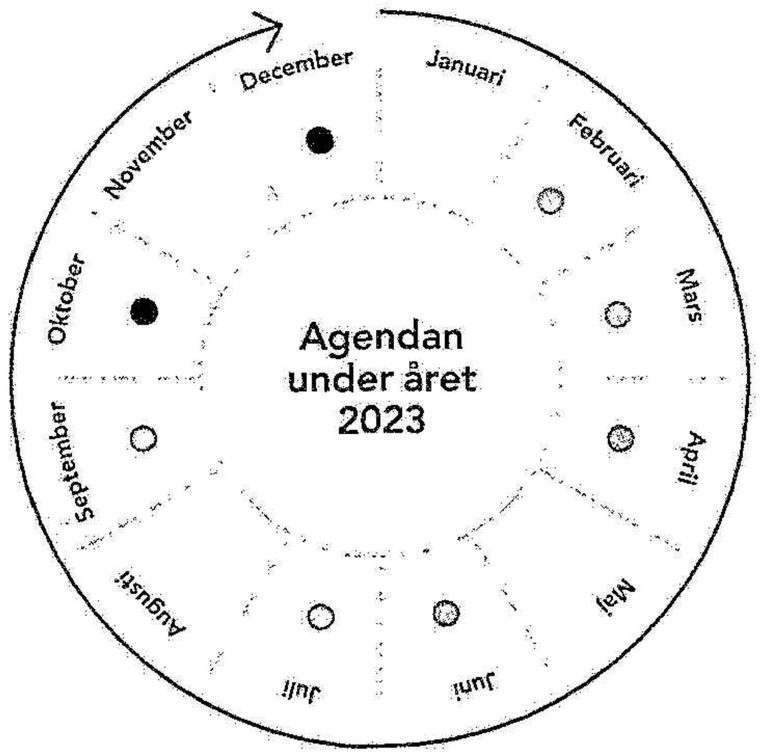
Agendan under året 2023

● December
- Beslut om Affärsplan 2024–2033
- Preliminär kapitalstruktur och utdelning 2024
- Förslag till val av externa revisorer
- Beslut om investeringar
- Genomgång av risker och riskhantering
- Kvalitets- och säkerhetsfrågor
- Utvärdering av behov av oberoende internrevision

● Oktober
- Revisorernas rapport om intern kontroll och förvaltning
- Fastställande av delårsbokslut och rapport för kvartal 3
- Beslut om investeringar
- Utvärdering styrelse, vd och intern kontroll

○ September
- Uppföljning av affärsplan 2023
- Uppföljning av internkontrollplan 2023
- Beslut om investering
- Beslut om styrelse- och utskottsmöten samt årsstämma 2024
- Strategi och affärsplan 2024

◌ Juli
- Fastställande av delårsbokslut och -rapport för kvartal 2
- Beslut om investering



◌ Februari
- Revisorernas rapportering av internkontroll och årsbokslut
- Beslut om bokslutskommuniké för 2022 inklusive utdelningsförslag
- Beslut att avstå koncernbidrag och aktieägartillskott
- Internkontrollplan 2023
- Beslut om investeringar
- Beslut om årsplanen för 2023

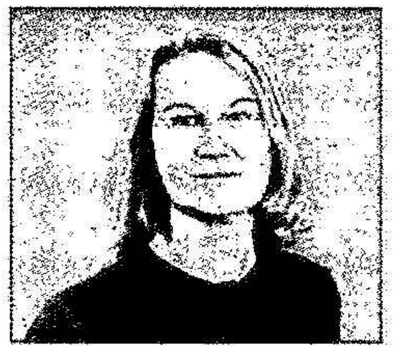
◌ Mars
- Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning
- Beslut om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare
- Beslut om kallelse till årsstämma 2023 avseende verksamhetsåret 2022
- Beslut om års- och hållbarhetsredovisning 2022
- Beslut om investeringar

◌ April
- Fastställande av delårsbokslut och -rapport för kvartal 1
- Beslut om investeringar
- Konstituerande av styrelsen och fastställande av styrelsens arbetsordning inklusive vd-instruktion och ekonomisk rapportering, arbetsordning för ersättningsutskott, arbetsordning för revision- och finansutskott samt godkännande av delegeringsordning
- Fastställande av företagsövergripande policyer, ansvarskod samt uppförandekod

◌ Juni
- Beslut om investeringar
- Strategidiskussion

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Ordförande har ordet
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning
Finansiella rapporter och noter
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Övrigt

Styrelse



Eva Landén

Styrelseordförande
Vice vd Corem Property Group AB
Invald 2014

Övriga styrelseuppdrag
Inga

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

Utbildning
Civilekonom, Uppsala universitet

Födelseår
1965

Peter Blomqvist

Kansliråd vid Finansdepartementet, Avdelningen för bolag med statligt ägande
Invald 2021

Övriga styrelseuppdrag
Lernia AB och Swedavia AB

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

Utbildning
Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm

Födelseår
1962

Britta Dalunde

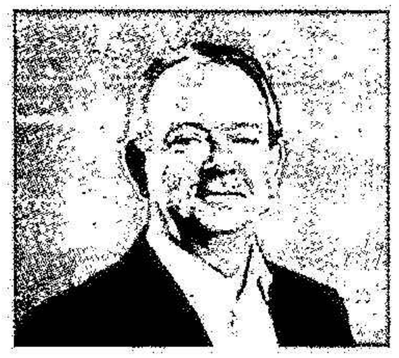
Egen verksamhet
Invald 2023

Övriga styrelseuppdrag
Ledamot i Arlandabanan Infrastructure AB, Arelion AB och Nordion Energi AB

Tidigare yrkeserfarenhet
Styrelseledamot i bl a Projektengagemang AB (publ), Knightec AB, ForSea AB, Global Ports Investments PLC, HANZA Group AB (publ), Boule Diagnostics AB (publ). CFO i bl a SJ AB, Atea AB, Grontmij AB

Utbildning
Executive MBA with Strategic Planning specialism, Edinburgh Business School

Födelseår
1958



Mikael Lundström

Vd, Svefa AB
Invald 2013

Övriga styrelseuppdrag
Ordförande Värderingsdata AB och Set Up 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

Lotta Niland

Chef Strategisk Stadsutveckling, Besqab AB
Invald 2023

Övriga styrelseuppdrag
Inga

Tidigare yrkeserfarenhet
Regionchef, projektutvecklingschef och affärschef, Besqab AB, projektledare på Besqab AB, Sweco Projektledning AB och JM AB

Utbildning
Civilingenjör, KTH

Födelseår
1969

Pierre Olofsson

Grundare/partner på Spira företagsutveckling
Invald 2019

Övriga styrelseuppdrag
Ordförande i Envix Nord AB och Skånefrö AB samt ledamot i COWI

Tidigare yrkeserfarenhet
Skanskas koncernledning, med ansvar för de nordiska byggenheterna, vd för Skanska Sverige AB

Utbildning
Civilingenjör, LTH

Födelseår
1966

2024052722390

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Ordförande har ordet
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning
Finansiella rapporter och noter
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Övrigt

Arbetstagarrepresentanter

Åsa Wirén
Egen verksamhet
Invald 2018

Övriga styrelseuppdrag
Inga

Tidigare yrkeserfarenhet
CFO Scandic Hotels Group, CFO Bonnier Group, CFO SkiStar, partner och auktoriserad revisor KPMG

Utbildning
Civilekonom, Uppsala universitet

Födelseår
1968

Tomas Edström
Arbetstagarrepresentant
Utsedd 2013

Övriga styrelseuppdrag
Ledamot Manomet Rock AB

Tidigare yrkeslivserfarenhet
Driftchef AB Tierpsbyggen, förvaltare Sundsvalls kommun

Utbildning
Maskiningenjör

Födelseår
1964

Erik Ydreborg
Arbetstagarrepresentant
Utsedd 2016

Övriga styrelseuppdrag
Inga

Tidigare yrkeserfarenhet
Industrigolvläggare, fastighetstekniker, drifttekniker

Utbildning
Gymnasieingenjör 4-årig El-kraft

Födelseår
1967

Kajsa Marsk Rives
Arbetstagarrepresentant, suppleant
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
Juris kandidatexamen, Uppsala universitet

Födelseår
1974

Roger Törngren
Arbetstagarrepresentant, suppleant
Utsedd 2011

Övriga styrelseuppdrag
Inga

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

Utbildning
Styr och regler/Driftteknik/ Kvalificerad fastighetsförvaltning

Födelseår
1965

Helena Ehrenborg
Huvudansvarig revisor, Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB

Övriga väsentliga revisionsuppdrag
Akademiska Hus AB, Jernhusen AB, Alecta Fastigheter AB, Bonnier Fastigheter AB.

Födelseår
1965

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Ordförande har ordet
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning
Finansiella rapporter och noter
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Övrigt

Ledning

Alexandra Laurén
Vd

Tidigare yrkeserfarenhet
Affärsenhetschef för Bonava Sverige AB, vice vd Skanska Sverige AB

Styrelseuppdrag
Inga

Utbildning
Högskoleingenjör, Mälardalens högskola

Födelseår
1975

Anställd sedan
2023

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

Eva Bång
CFO

Tidigare yrkeserfarenhet
CFO Intea fastigheter AB, global CFO Ingka Centres (ikea) i Nederländerna, CFO och vice vd Hemsö AB, Finance Director Unibail-Rodamco Nordic, CFO GE Capital Equipment Finance

Utbildning
Magisterexamen i företagsekonomi, Uppsala universitet

Födelseår
1968

Anställd sedan
2024
(interim CFO sedan november 2023)

Susanne Essehorn
Chef Marknad och Affär

Tidigare yrkeserfarenhet
Fastighetschef Revelop, senior konsult Essehorn Fastighetsrådgivning AB, fastighetschef/regionchef Klövern AB, fastighetschef AB Sagax, vd Söderport Fastigheter AB, fastighetschef GE Capital Real Estate, fastighetschef Fastighets AB Tornet, förvaltningschef Hufvudstaden AB

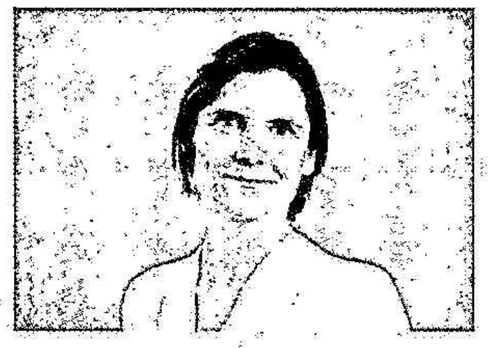
Utbildning
Civilekonom, Stockholms universitet

Födelseår
1964

Anställd sedan
2022

2024052722391

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Ordförande har ordet
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning
Finansiella rapporter och noter
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Övrigt



Charlotte Hybinette
Tf chef Projekt och Teknik

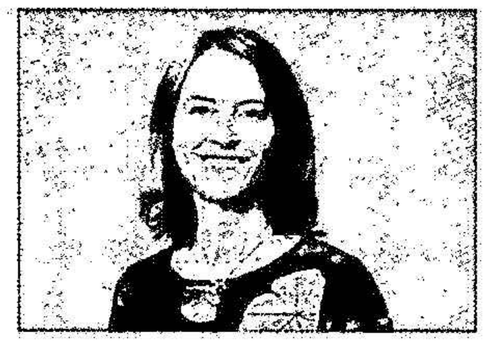
Tidigare yrkeserfarenhet
Ägare Hybinette & Partners AB, Senior Investment Manager/Rådgivare Ernström & C:o AB, Managing partner MAQS Advokatbyrå Stockholm AB

Styrelseuppdrag
Ledamot i Bellman Group AB, ledamot i Collector AB (publ) och Collector Bank AB, styrelseordförande i Platzer Fastigheter Holding AB

Utbildning
Master of Law (LL.M.), Stockholms universitet

Födelseår
1973

Anställd sedan
Tillträdde som tf chef Projekt och Teknik i februari 2024



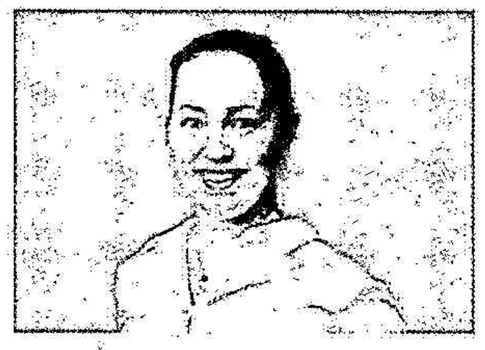
Hanna Janson
Kommunikationschef

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



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

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Koncernen Flerårsöversikt
Koncernen Resultaträkning
Koncernen Rapport över totalresultat
Koncernen Balansräkning
Koncernen Förändringar av eget kapital
Koncernen Kassaflödesanalys
Koncernen Noter
Moderbolaget Resultaträkning
Moderbolaget Rapport över totalresultat
Moderbolaget Balansräkning
Moderbolaget Förändringar av eget kapital
Moderbolaget Kassaflödesanalys
Moderbolaget Noter
Styrelsens intygande
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Övrigt

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF

Finansiella rapporter och noter

2024052722392

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Koncernen Flerårsöversikt
Koncernen Resultaträkning
Koncernen Rapport över totalresultat
Koncernen Balansräkning
Koncernen Förändringar av eget kapital
Koncernen Kassaflödesanalys
Koncernen Noter
Moderbolaget Resultaträkning
Moderbolaget Rapport över totalresultat
Moderbolaget Balansräkning
Moderbolaget Förändringar av eget kapital
Moderbolaget Kassaflödesanalys
Moderbolaget Noter
Styrelsens intygande
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Övrigt

KONCERNEN FLERÅRSÖVERSIKT

Koncernens ekonomiska utveckling i sammandrag. För definitioner av nyckeltal, se sid 115.

Fastighetsrelaterade	2023	2022	2021	2020	2019
Intäkter från fastighetsförvaltning, Mkr	3 063	2 456	2 464	2 393	2 261
Förvaltningsresultat, Mkr	1 624	1 341	1 592	1 541	1 440
Uthyrningsgrad, %	97,3	97,5	97,6	98,5	98,5
Investeringar inklusive fastighetsförvärv, Mkr	5 733	4 173	1 996	1 044	1 029
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	41 740	36 210	33 761	29 618	29 037
Lokalarea, kvm/1 000	1 158	1 102	1 099	1 090	1 090
Direktavkastning, %	5,3	4,9	5,7	5,9	5,8
Balansomslutning, Mkr	46 372	40 123	36 157	31 454	30 414
Eget kapital, Mkr	15 047	14 027	14 804	12 409	12 091
Förvaltningsrelaterade					
Hyresintäkter, kr/kvm	2 359	1 999	1 976	1 953	1 882
Fastighetsdrift, kr/kvm[1]	501	360	344	335	349
Underhållskostnader, kr/kvm[1]	304	320	342	382	284
Driftöverskott, kr/kvm	1 825	1 571	1 627	1 588	1 495
Administrationskostnader, kr/kvm	86	65	52	51	51
Finansiellt relaterade					
Resultat före skatt, Mkr	1 296	–172	3 771	1 138	2 170
Årets resultat, Mkr	1 020	–143	2 999	888	1 717
Kassaflöde före investeringar, Mkr	1 412	1 476	1 802	1 406	1 039
Överskottsgrad, %	66,9	70,5	72,7	72,5	72,1
Räntetäckningsgrad kassaflödesbaserad, ggr	3,2	6,1	11,6	7,9	11,0
Avkastning på eget kapital, %	7,0	–1,0	22,0	7,3	14,9
Justerad avkastning på eget kapital, %	8,8	7,4	9,3	9,9	9,9
Avkastning på totalt kapital, %	4,1	0,3	11,6	4,4	6,4
Belåningsgrad, %	52,5	50,3	42,2	45,5	45,9
Soliditet, %	32,4	35,0	40,9	39,5	39,2
Utdelning, Mkr	0[2]	0	634	604	570

[1] Varav aktiverat i balansräkningen för 2019 204 kr/kvm, för 2020 299 kr/kvm, 2021 297 kr/kvm, 2022 253 kr/kvm och för 2023 218 kr/kvm.
[2] Föreslagen utdelning beslutas på årsstämman i april 2024.

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Koncernen Flerårsöversikt
Koncernen Resultaträkning
Koncernen Rapport över totalresultat
Koncernen Balansräkning
Koncernen Förändringar av eget kapital
Koncernen Kassaflödesanalys
Koncernen Noter
Moderbolaget Resultaträkning
Moderbolaget Rapport över totalresultat
Moderbolaget Balansräkning
Moderbolaget Förändringar av eget kapital
Moderbolaget Kassaflödesanalys
Moderbolaget Noter
Styrelsens intygande
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Övrigt

KONCERNEN RESULTATRÄKNING, MKR

	Not	Helår 2023	Helår 2022
Hyresintäkter		2 650	2 205
Övriga intäkter	2	413	251
Intäkter från fastighetsförvaltning		3 063	2 456
Driftkostnader	3	–864	–599
Underhåll		–97	–73
Fastighetsskatt		–53	–53
Driftöverskott		2 049	1 731
Central administration	4, 5	–97	–72
Finansnetto	6	–328	–318
Förvaltningsresultat	7	1 624	1 341
Resultat fastighetsförsäljningar realiserade	8	–	0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter orealiserade	9	–188	–1 723
Värdeförändring finansiella instrument orealiserade	6	–140	210
Resultat före skatt		1 296	–172
Skatt	10	–276	29
Årets resultat		1 020	–143
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 020	–143

KONCERNEN RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT, MKR

	Helår 2023	Helår 2022
Årets resultat	1 020	–143
Summa totalresultat för året	1 020	–143
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 020	–143

Kommentarer resultaträkning

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

Intäkter från fastighetsförvaltning 3 063 (2 456) Mkr
Hyresintäkterna ökade till 2 650 (2 205) Mkr till följd av indexjustering mot KPI samt nya och omförhandlade hyresavtal med främst Kriminalvården. Övriga intäkter ökade till 413 (251) Mkr, vilket huvudsakligen beror på högre mediaintäkter till följd av ökade energipriser.

Fastighetskostnader –1 014 (–725) Mkr
Fastighetskostnaderna ökade med 289 Mkr, vilket förklaras av högre driftkostnader. Driftkostnaderna har ökat till följd av högre energipriser samt drivet av en växande fastighetsportfölj och större organisation.

Driftöverskott 2 049 (1 731) Mkr
Driftöverskottet är högre än motsvarande period föregående år, vilket främst förklaras av ökade hyresintäkter. Överskottsgraden är dock lägre, 67 procent (70), till följd av en högre procentuell ökning av förvaltningskostnaderna jämfört med hyresintäkterna.

Finansnetto –328 (–318) Mkr
Höjda räntenivåer och ökad skuldsättning har medfört högre räntekostnader. Detta vägs upp av ett ökat värde på placeringar i bostadsobligationer samt högre aktivering av räntekostnader i pågående projekt, vilket leder till ett mer negativt finansnetto jämfört med föregående år. För mer information se sidan 67.

Förvaltningsresultat 1 624 (1 341) Mkr
Förvaltningsresultatet är högre än föregående år till följd av ett högre driftöverskott.

Värdeförändringar –328 (–1 513) Mkr
Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till –188 (–1 723) Mkr och för finansiella instrument till –140 (210) Mkr. Främsta förklaringarna till ökningen är investeringar i pågående projekt. Periodens orealiserade värdeförändring uppgick till –188 (–1 723) miljoner kronor och förklaras främst av ökade avkastningskrav vilket påverkar fastigheternas värde negativt. Nya och omförhandlade hyresavtal samt högre hyresintäkter till följd av indexjustering mot KPI bidrar positivt och dämpar därmed värdenedgången. Negativa värdeförändringar i finansiella instrument är en följd av lägre elpriser och marknadsräntor. För mer information se sidan 70.

Skatt –276 (29) Mkr
Posten skatt består av aktuell skatt –131 (–121) Mkr och uppskjuten skatt –145 (150) Mkr.

Resultat efter skatt 1 020 (–143) Mkr
Periodens resultat är högre än motsvarande period föregående år. Det beror på ett förbättrat förvaltningsresultat under perioden och att de negativa orealiserade värdeförändringarna i förvaltningsfastigheterna är lägre än föregående år, samtidigt som de orealiserade värdeförändringarna på finansiella instrument är negativa jämfört med föregående år.

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF

2024052722393

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Koncernen Flerårsöversikt
Koncernen Resultaträkning
Koncernen Rapport över totalresultat
Koncernen Balansräkning
Koncernen Förändringar av eget kapital
Koncernen Kassaflödesanalys
Koncernen Noter
Moderbolaget Resultaträkning
Moderbolaget Rapport över totalresultat
Moderbolaget Balansräkning
Moderbolaget Förändringar av eget kapital
Moderbolaget Kassaflödesanalys
Moderbolaget Noter
Styrelsens intygande
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Övrigt

KONCERNEN BALANSRÄKNING, MKR

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	9	41 740	36 210
Nyttjanderätter	11	33	35
Övriga materiella anläggningstillgångar	12	22	13
Derivat	13, 20	138	192
Övriga finansiella placeringar	13	2 649	2 125
Övriga långfristiga fordringar	14	139	48
Summa anläggningstillgångar		44 721	38 623
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		89	75
Derivat	13	55	178
Övriga finansiella placeringar	13	296	295
Skattefordran	10	26	35
Övriga fordringar	14	768	491
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	57	42
Likvida medel[1]	16	345	384
Tillgångar som innehas för försäljning	9	15	–
Summa omsättningstillgångar		1 651	1 500
Summa tillgångar		46 372	40 123

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		200	200
Övrigt tillskjutet kapital		616	616
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		14 231	13 211
Summa eget kapital		15 047	14 027
Skulder			
Långfristiga skulder			
Räntebärande skuld nyttjanderätter	11	33	35
Övriga långfristiga räntebärande skulder	17, 20	20 560	15 368
Derivat		156	30
Uppskjutna skatteskulder	10	4 259	4 113
Summa långfristiga skulder		25 008	19 546
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	17, 20	4 318	4 940
Leverantörsskulder		906	692
Derivat		8	8
Övriga skulder	18	15	99
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 070	811
Summa kortfristiga skulder		6 317	6 550
Summa skulder		31 325	26 096
Summa eget kapital och skulder		46 372	40 123

[1] På balansdagen har vi utnyttjat – (–) Mkr av koncernkontokrediten om totalt 500 (500) Mkr. Dessutom outnyttjade garanterade kreditlöften om 7 250 (6 250) Mkr.

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Koncernen Flerårsöversikt
Koncernen Resultaträkning
Koncernen Rapport över totalresultat
Koncernen Balansräkning
Koncernen Förändringar av eget kapital
Koncernen Kassaflödesanalys
Koncernen Noter
Moderbolaget Resultaträkning
Moderbolaget Rapport över totalresultat
Moderbolaget Balansräkning
Moderbolaget Förändringar av eget kapital
Moderbolaget Kassaflödesanalys
Moderbolaget Noter
Styrelsens intygande
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Övrigt

Kommentarer balansräkning

Inom parentes redovisas utgående balans per 2022-12-31.

Förvaltningsfastigheter 41 740 (36 210) Mkr

Investeringar 5 522 (4 157) Mkr
Koncernens investeringar i fastighetsprojekt uppgick under perioden till 5 522 Mkr, vilket är en ökning med 1 365 Mkr jämfört med motsvarande period föregående år.

Förvärv 211 (16) Mkr
Under första halvåret förvärvades fem nya markområden om totalt 60 716 kvm. Markområdena fördelas på 14 000 kvm inom fastigheten Luleå Porsön 1:405, 5 202 kvm inom fastigheten Borås Horngäddan 13, 8 056 kvm inom fastigheten Borås Horngäddan 14, 20 361 kvm inom fastigheten Härryda Bårhult 1:128 samt 13 097 kvm inom fastigheten Malmö Eneryda 1. Ytterligare två fastigheter förvärvades under fjärde kvartalet, 945 kvm inom fastigheten Kalix Filipsborg 1:4 samt 1 335 kvm inom fastigheten Sundbo 7:66.

Avyttringar – (–1) Mkr
Inga avyttringar har skett under perioden. Under fjärde kvartalet har dock avtal undertecknats för försäljning av 8 940 kvm avseende fastigheten Trosa Lövsta 1:33 med tillträde under första kvartalet 2024, vilken har omklassificerats till omsättningstillgång.

Förvaltningsfastigheternas verkliga värde 41 740 (36 210) Mkr
Vid årets utgång uppgick bedömt värde till 41 740 Mkr, vilket är en ökning med 5 530 Mkr sedan årsskiftet. Främsta förklaringarna till ökningen är investeringar i pågående projekt. Periodens orealiserade värdeförändring uppgick till –188 (–1 723) miljoner kronor och förklaras främst av ökade avkastningskrav vilket påverkar fastigheternas värde negativt. Nya och omförhandlade hyresavtal samt högre hyresintäkter till följd av indexjustering mot KPI bidrar positivt och dämpar därmed värdenedgången. I fjärde kvartalet har direktavkastningskravet justerats upp mellan 0,05 – 0,25 procentenheter till följd av en fortsatt avvaktande transaktionsmarknad och ett fortsatt högt ränteläge. Även kalkylräntan för kassaflöden under avtalstiden har höjts med 0,25 procentenheter.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet för fastighetsportföljen uppgår till 5,7 procent, vilket är en ökning med 0,60 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 5,00 (5,10) och 5,25 (5,35) procent. Direktavkastningskravet ligger huvudsakligen mellan 4,85 (4,35) och 9,75 (9,35) procent beroende på fastigheternas geografiska läge och kontraktstruktur.

Övriga finansiella placeringar 2 649 (2 125) Mkr
Övriga finansiella placeringar består av bostadsobligationer om 2 576 (2 125) Mkr och depositioner av likvida medel enligt CSA-avtal med 72 (–). Totala placeringar i bostadsobligationer är 2 871 (2 419) Mkr varav 296 (295) Mkr är kortfristiga och redovisas i posten Övriga finansiella placeringar.

Räntebärande skulder 24 911 (20 343) Mkr
I posten räntebärande skulder ingår 2 262 (1 886) Mkr avseende gröna obligationer. I posten ingår 33 (35) Mkr avseende tillkommande leasingskuld enligt IFRS 16. Motsvarande post finns även upptagen på tillgångssidan som en Nyttjanderättstillgång. I räntebärande skulder ingår även 0 (130) Mkr i erhållen deposition av likvida medel enligt CSA-avtal.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	2023	2022
Verkligt värde vid periodens början	36 210	33 761
+ Investeringar inkl. aktiverade ränteutgifter	5 522	4 157
+ Förvärv	211	16
– Försäljningar	–	–1
– Omklassificering tillgångar som innehavs för försäljning	–15	–
+ Orealiserad värdeförändring	–188	–1 723
Verkligt värde vid periodens slut	41 740	36 210
Orealiserade värdeförändringar	–188	–1 723
varav förändrad kalkylränta, direktavkastning och bedömd marknadshyra	–2 177	–2 726
varav övrig förändring driftnetto	1 989	1 003

2024052722394

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Koncernen Flerårsöversikt
Koncernen Resultaträkning
Koncernen Rapport över totalresultat
Koncernen Balansräkning
Koncernen Förändringar av eget kapital
Koncernen Kassaflödesanalys
Koncernen Noter
Moderbolaget Resultaträkning
Moderbolaget Rapport över totalresultat
Moderbolaget Balansräkning
Moderbolaget Förändringar av eget kapital
Moderbolaget Kassaflödesanalys
Moderbolaget Noter
Styrelsens intygande
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Övrigt

KONCERNEN FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL, MKR

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
Ingående balans 1 januari 2023	200	616	13 211	14 027
Årets resultat	–	–	1 020	1 020
Utdelning	–	–	–	–
Utgående balans 31 december 2023	200	616	14 231	15 047
Anm: Aktiekapitalet består av 2 000 000 aktier				

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
Ingående balans 1 januari 2022	200	616	13 988	14 804
Årets resultat	–	–	–143	–143
Utdelning	–	–	–634	–634
Utgående balans 31 december 2022	200	616	13 211	14 027
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 25–40 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, vilket skapar långsiktigt värde för kund och samhälle. Koncernens mål för långsiktig lönsamhet är att avkastningen på operativt kapital ska över tid uppgå till minst 5 procent. Lönsamhetsmålet visar på företagets lönsamhet oberoende av finansiella tillgångar och oberoende av finansiering. År 2023 var avkastning på operativt kapital 5,2 (5,5) procent.

Specialfastigheters utdelningspolicy är att till ägaren dela ut mellan 30–70 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 2,8 (3,8) 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 2024 i Specialfastigheter Sverige AB beslutar att 0 Mkr, eller 0 kr per aktie, utdelas till ägaren. Den föreslagna utdelningen utgör 0 procent av moderbolagets egna kapital och 0 procent av koncernens egna kapital. 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 minskat med 302 Mkr exklusive uppskjuten skatt, vilket utgör 22,2 procent av moderbolagets egna kapital exklusive uppskjuten skatt. Den föreslagna utdelningen till aktieägaren föreslås uppgå till 0 kr.

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 slopade utdelningen har fortsatt god finansiell kapacitet att möta de krav som verksamhetens art, omfattning, investeringsbehov och risk ställer på koncernens och moderbolagets egna kapital.

De årliga utdelningsbesluten ska även beakta koncernens framtida investeringsbehov och finansiella ställning, vilket har legat till grund för förslaget om att ingen utdelning ska betalas ut för 2023. Förslaget är således försvarligt med hänsyn till koncernens och moderbolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Koncernen Flerårsöversikt
Koncernen Resultaträkning
Koncernen Rapport över totalresultat
Koncernen Balansräkning
Koncernen Förändringar av eget kapital
Koncernen Kassaflödesanalys
Koncernen Noter
Moderbolaget Resultaträkning
Moderbolaget Rapport över totalresultat
Moderbolaget Balansräkning
Moderbolaget Förändringar av eget kapital
Moderbolaget Kassaflödesanalys
Moderbolaget Noter
Styrelsens intygande
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Övrigt

KONCERNEN KASSAFLÖDESANALYS, MKR

	Helår 2023	Helår 2022
Löpande verksamheten		
Driftöverskott	2 049	1 731
Central administration	–97	–72
Finansnetto	–328	–318
Återläggning kursförändring	–91	99
Återläggning avskrivningar	6	5
Betald inkomstskatt	–120	–160
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 419	1 285
Förändring av rörelsekapital		
Förändring av fordringar	–396	–190
Förändring av övriga kortfristiga skulder	389	381
Summa förändring av rörelsekapital	–7	191
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 412	1 476
Investeringsverksamheten		
Förvärv av förvaltningsfastigheter	–211	–16
Investering i förvaltningsfastigheter	–5 522	–4 157
Avyttring av förvaltningsfastigheter	–	1
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	–16	–14
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–5 749	–4 186
Finansieringsverksamheten		
Placering bostadsobligationer, placerade	–627	–1 219
Placering bostadsobligationer, förfallna	308	206
Upptagna lån	20 958	23 096
Amortering av lån	–16 341	–18 612
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare	–	–634
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 298	2 837
Periodens kassaflöde	**–39**	**127**
Likvida medel vid årets början	384	257
Likvida medel vid periodens slut	345	384
Räntor		
Erhållna räntor	40	18
Erlagda räntor	–629	–207

Kassaflöde
Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten före investeringar uppgick under året till 1 412 (1 476) Mkr. Kassaflödet har använts för utdelning med – (–634) Mkr.

Upptagna lån efter amortering utgör 4 617 (4 484) Mkr
Förändring av bostadobligationer har påverkat kassaflödet negativt med –319 (–1 219) 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 och utgör en likviditetsbuffert som kan nyttjas på liknande sätt som kreditlöfte.

2024052722395

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Koncernen Flerårsöversikt
Koncernen Resultaträkning
Koncernen Rapport över totalresultat
Koncernen Balansräkning
Koncernen Förändringar av eget kapital
Koncernen Kassaflödesanalys
Koncernen Noter
Moderbolaget Resultaträkning
Moderbolaget Rapport över totalresultat
Moderbolaget Balansräkning
Moderbolaget Förändringar av eget kapital
Moderbolaget Kassaflödesanalys
Moderbolaget Noter
Styrelsens intygande
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Övrigt

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF

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 tre 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: Gamla Tanneforsvägen 92, 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 13 mars 2024 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 18 april 2024.

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. 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 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 2023 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.

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. 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 eventualförpliktelser. 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. 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.

Intäktsredovisning
Hyresintäkter, arrendeintäkter och parkeringsintäkter aviseras i förskott och periodisering av hyror sker 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.

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Koncernen Flerårsöversikt
Koncernen Resultaträkning
Koncernen Rapport över totalresultat
Koncernen Balansräkning
Koncernen Förändringar av eget kapital
Koncernen Kassaflödesanalys
Koncernen Noter
Moderbolaget Resultaträkning
Moderbolaget Rapport över totalresultat
Moderbolaget Balansräkning
Moderbolaget Förändringar av eget kapital
Moderbolaget Kassaflödesanalys
Moderbolaget Noter
Styrelsens intygande
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Övrigt

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF

Forts Not 1 | Koncernens redovisningsprinciper

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. 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. 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.

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 och/eller värdestegring. 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
Maskiner och inventarier redovisas till anskaffningsvärden efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. 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 redovisas som övrig rörelseintäkt/ kostnad.

Avskrivningsprinciper
I juridisk person skrivs byggnadernas anskaffningsvärden av genom linjära värdeminskningsavdrag. Avskrivningsmetoder och nyttjandeperioder och nedskrivningsbehov omprövas vid varje årsbokslut. Avskrivningar och nedskrivningar belastar periodens resultat.

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 och 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.

Nedskrivningsprövning för materiella tillgångar
Om indikation på nedskrivningsbehov finns, beräknas enligt IAS 36 tillgångens återvinningsvärde. 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
Klassificering av finansiella tillgångar är skuldinstrument som 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. Kund- och leasingfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden.

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

2024052722396

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Koncernen Flerårsöversikt
Koncernen Resultaträkning
Koncernen Rapport över totalresultat
Koncernen Balansräkning
Koncernen Förändringar av eget kapital
Koncernen Kassaflödesanalys
Koncernen Noter
Moderbolaget Resultaträkning
Moderbolaget Rapport över totalresultat
Moderbolaget Balansräkning
Moderbolaget Förändringar av eget kapital
Moderbolaget Kassaflödesanalys
Moderbolaget Noter
Styrelsens intygande
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Övrigt

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF

Forts. Not 1 | Koncernens redovisningsprinciper

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

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 berorende 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.

Tillgångar som innehas för försäljning
Fastigheter där avtal tecknats eller beslut finns för försäljning, men fränträde sker nästkommande år klassificeras enligt IFRS 5 som Omsättningstillgång och rubriceras Tillgångar som innehas för försäljning.

Derivat
Koncernens derivatinstrument har anskaffats för att säkra risker för ränte- och valutakursexponeringar. Derivat redovisas initialt till anskaffningsvärde på affärsdagen innebärande att transaktionskostnader belastar periodens resultat. Efter den initiala redovisningen värderas derivatinstrument 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.

Valutakurssäkring 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 redovisas till verkligt värde över resultaträkningen. Verkligt värde på elderivaten baseras på marknadsvärdet på balansdagen utifrån Nasdaq. Specialfastigheter vidarefakturerar huvuddelen av elkostnaden till hyresgästerna.

Ingen säkringsredovisning tillämpas i koncernen.

Leverantörsskulder och övriga skulder
Leverantörsskulder och andra skulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

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.

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Koncernen Flerårsöversikt
Koncernen Resultaträkning
Koncernen Rapport över totalresultat
Koncernen Balansräkning
Koncernen Förändringar av eget kapital
Koncernen Kassaflödesanalys
Koncernen Noter
Moderbolaget Resultaträkning
Moderbolaget Rapport över totalresultat
Moderbolaget Balansräkning
Moderbolaget Förändringar av eget kapital
Moderbolaget Kassaflödesanalys
Moderbolaget Noter
Styrelsens intygande
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Övrigt

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF

Forts. Not 1 | Koncernens redovisningsprinciper

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 när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller alternativt avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. 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.

NOT 2 | Övriga intäkter

	2023	2022
Utfakturerade energi- och bränslekostnader	202	110
Utfakturerade tjänster	207	129
Erhållna skadestånd	–	–
Övrigt	4	12
Summa	413	251

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

NOT 3 | Fastighetskostnader

	2023	2022
Energi, bränsle och vatten	301	200
Fastighetsdrift	563	399
Fastighetsskatt	53	53
Underhåll	97	73
Summa	1 014	725

NOT 4 | Central administration

	2023	2022
Personal- och övriga kostnader	86	64
Avskrivningar maskiner och inventarier	11	8
Summa	97	72

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

NOT 5 | Ersättning till revisorer, Tkr

	2023	2022
Ersättningar till revisorerna, PwC		
Revisionsuppdraget	1 821	1 689
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	150	21
Skatterådgivning	4	8
Övriga tjänster	0	0
Summa	1 976	1 718

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 sådan rådgivning som inte är hänförlig till någon av de tidigare uppräknade slagen av tjänster och som inte rör skatter.

NOT 6 | Finansiella intäkter och kostnader

	Mkr		% av snittskuld	
Finansnettots sammansättning	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Räntekostnad lån	–572	–238	–3,30	–1,68
Valutakursförändring utlandsupplåning	162	–90	0,93	–0,64
Värdeförändring valutaderivat	–162	90	–0,93	0,64
Räntenetto derivat	–18	0	–0,10	0,00
Kursförändring placeringar	127	–107	0,73	–0,76
Övriga ränteintäkter och kostnader	33	13	0,19	0,09
Övriga finansiella kostnader	–26	–23	–0,15	–0,16
Aktiverad räntekostnad projekt	128	37	0,74	0,26
Redovisat finansnetto	–328	–318	–1,89	–2,25
Orealiserad värdeförändring räntederivat	–59	109	–0,34	0,77
Orealiserad värdeförändring elterminer	–82	101	–0,47	0,72
Totalt finansnetto	–469	–108	–2,70	–0,76

Under året har 128 (37) Mkr i räntor aktiverats avseende investeringar i fastigheter under uppförande. Vid aktivering har bolagets snittränta använts.

Finansnetto redovisat enligt klassificeringskategori

Finansiella intäkter	**2023**	**2022**
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde i resultatet		
Ränteintäkter bostadsobligationer	33	18
Nettovinster derivat	0	90
Nettoförluster derivat	–	–
Summa redovisat i resultatet (finansnetto)	33	108
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Ränteintäkter skattekonto	1	–
Ränteintäkter övrigt	0	0
Övriga finansiella intäkter	6	0
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetoden	7	0
Kursförändring utlandsupplåning	162	–
Kursförändring placeringar	133	–
Summa finansiella intäkter	335	108

2024052722397

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Koncernen Flerårsöversikt
Koncernen Resultaträkning
Koncernen Rapport över totalresultat
Koncernen Balansräkning
Koncernen Förändringar av eget kapital
Koncernen Kassaflödesanalys
Koncernen Noter
Moderbolaget Resultaträkning
Moderbolaget Rapport över totalresultat
Moderbolaget Balansräkning
Moderbolaget Förändringar av eget kapital
Moderbolaget Kassaflödesanalys
Moderbolaget Noter
Styrelsens intygande
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Övrigt

Forts. Not 6 Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella kostnader	2023	2022
Finansiella skulder värderade till verkligt värde i resultatet		
Räntekostnader räntederivat	35	4
Värdeförändring valutaderivat	–162	–
Summa redovisat i resultatet (finansnetto)	–127	4
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Räntekostnader obligationslån	–531	–223
Räntekostnader företagscertifikat	–81	–16
Räntekostnader repolån	–12	–3
Räntekostnader långfristiga lån	–	–
Övriga finansiella kostnader	94	9
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetoden	–530	–233
Kursförändring utlandsupplåning	–	–90
Kursförändring placeringar	–6	–107
Förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar	0	0
Summa	–6	–197
Summa finansiella kostnader	–663	–426
Summa redovisat finansnetto	–328	–318

Värdeförändring finansiella derivat redovisat enligt kategori och klass	2023	2022
Värdeförändring på finansiella tillgångar		
Derivat värderade till verkligt värde	–	210
Värdeförändring på finansiella skulder		
Derivat värderade till verkligt värde	–140	–
Summa värdeförändring derivat	–140	210

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

Moderbolaget totalt

	2023	2022
Antal anställda	258	207
Varav kvinnor	34,50%	28,50%
Varav män	65,50%	71,50%

Dotterbolagen har inga anställda.

Moderbolaget totalt inklusive styrelse och ledande befattningshavare

	2023	2022
Löner och andra ersättningar	153 429	120 471
Sociala kostnader[1]	75 712	63 436
[1] Varav pensionskostnader	*21 078*	*20 191*

Styrelse

	2023	2022
Löner och andra ersättningar		
Styrelseordförande	343	332
Övriga ledamöter	913	788
Summa	1 256	1 120

Pensionskostnader	2023	2022
Styrelseordförande	–	–
Övriga ledamöter	–	–
Summa	–	–

Ledande befattningshavare

	2023	2022
Löner och andra ersättningar		
Verkställande direktör	4 663	2 819
Andra ledande befattningshavare	9 594	9 186
Summa	14 257	12 005

Pensionskostnader	2023	2022
Verkställande direktör	931	845
Andra ledande befattningshavare	2 545	2 752
Summa	3 476	3 597

Specifikation av ersättningar till styrelseledamöter[1]

	2023		2022	
	Löner och andra ersättningar	Övriga förmåner	Löner och andra ersättningar	Övriga förmåner
Eva Landén	343	–	332	–
Peter Blomqvist	–	–	–	–
Charlotte Hybinette[2]	74	–	129	–
Mikael Lundström	177	–	149	–
Pierre Olofsson	179	–	149	–
Sanela Ovcina[3]	35	–	138	–
Maj-Charlotte Wallin[4]	–	–	42	–
Åsa Wirén	186	–	181	–
Britta Dalunde[5]	132	–	–	–
Charlotta Niland[6]	130	–	–	–
Summa	1 256	–	1 120	–

[1] Vid årsstämman 2023 beslutades att till styrelsens ordförande ska ordinarie styrelsearvode utgå med 300 Tkr per år och till övriga ledamöter ska ett ordinarie styrelsearvode utgå med 143 Tkr per år och ledamot. Utöver ordinarie styrelsearvode har arvode utgått till ledamot i revisions- och finansutskottet om 33,5 Tkr per år och till ledamot i ersättningsutskottet om 12 Tkr per år. Till revisions- och finansutskottets ordförande har arvode utgått om 44 Tkr per år och till ersättningsutskottets ordförande om 12 Tkr per år. Till investeringsutskottets ordförande har arvode utgått om 45 Tkr per år och till ledamot i investeringsutskottet om 30 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] Invald som ledamot i styrelsen vid bolagstämma 2022.
[3] Ledamot avslutade sitt uppdrag vid bolagsstämman 2023.
[4] Ledamot avslutade sitt uppdrag vid bolagsstämman 2022.
[5] Invald som ledamot i styrelsen vid bolagsstämma 2023.
[6] Invald som ledamot i styrelsen vid bolagsstämma 2023.

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Koncernen Flerårsöversikt
Koncernen Resultaträkning
Koncernen Rapport över totalresultat
Koncernen Balansräkning
Koncernen Förändringar av eget kapital
Koncernen Kassaflödesanalys
Koncernen Noter
Moderbolaget Resultaträkning
Moderbolaget Rapport över totalresultat
Moderbolaget Balansräkning
Moderbolaget Förändringar av eget kapital
Moderbolaget Kassaflödesanalys
Moderbolaget Noter
Styrelsens intygande
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Övrigt

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

Specifikation av ersättningar till ledande befattningshavare[7]

	Löner och andra ersättningar		Övriga förmåner[8]		Pensionskostnader[9]		Summa	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Verkställande direktör, Alexandra Laurén[10]	712	–	24	–	201	–	937	–
Verkställande direktör, Åsa Hedenberg[11]	2 785	2 819	26	70	377	845	3 188	3 734
Interim Verkställande direktör, Charlotte Hybinette[12]	1 166	–	0	–	353	–	1 519	–
CFO, Claes Rasmuson[13]	1 675	1 586	8	9	376	460	2 059	2 055
Interim CFO, Eva Bång[14]	–	–	–	–	–	–	–	–
Affärschef Sverige, Cecilia Vestin[15]	–	490	–	11	–	129	–	630
Chef Marknad och Affär, Susanne Essehorn[16]	1 663	524	5	1	492	174	2 160	699
Chef Projekt och Teknik, Josef Guttenkunst	1 653	1 490	7	6	485	435	2 145	1 931
CIO, Masoomeh Antonsson	1 269	1 129	5	7	352	309	1 626	1 445
Fastighetschef, Michaela Sköld[17]	1 209	849	60	56	239	125	1 508	1 030
HR-chef, Christina Burlin	1 166	1 131	5	5	339	463	1 510	1 599
Inköpschef, Henrik Nyström[18]	–	1 067	–	53	–	411	–	1 531
Kommunikationschef, Hanna Janson	959	920	8	7	262	246	1 229	1 173
Summa	14 257	12 005	148	225	3 476	3 597	17 881	15 827

[7] För andra ledande befattningshavare än vd föreligger inga individuella chefsavtal eller villkor om avgångsvederlag. Uppsägningstider följer i huvudsak kollektivavtal. Enskilda avtal om ömsesidig uppsägningstid om 3 eller 6 månader förekommer. Pension enligt ITP plan med pensionsålder 65 år.
[8] Bilförmån, kostförmån och annan förmån, till exempel sjukvårdsförsäkring.
[9] Flexpension inkluderas i summan. Eventuell frivillig löneväxling under 2023 är inte inkluderad i summan.
[10] Började på Specialfastigheter 2023-10-20 och tillträdde som Verkställande direktör 2023-10-23.
[11] Slutade på Specialfastigheter 2023-06-30. Ersättning för konkurrensförbud under perioden 2023-07-01 – 2023-12-31 är inkluderat i tabellen ovan
[12] Interim Verkställande direktör 2023-07-01 – 2023-10-22.
[13] Slutade på Specialfastigheter 2023-11-07
[14] Interim CFO under perioden 2023-11-08 2023-12-31 Konsult, ej anställd.
[15] Cecilia Vestin slutade på Specialfastigheter 2022-04-30
[16] Ingår i ledningsgruppen fr o m. 2022-09-05.
[17] Delvis frånvarande under 2022
[18] Ingick i ledningsgruppen t o m. 2022 11-30.

Sjukfrånvaro i % av total arbetstid

	2023		2022	
	Sjukfrånvaro/ Ord.arbetstid, %	Långtidssjukfrånvaro/ Total sjukfrånvaro, %	Sjukfrånvaro/ Ord.arbetstid, %	Långtidssjukfrånvaro/ Total sjukfrånvaro, %
Kvinnor	2,17	15,09	1,66	6,14
Män	2,06	40,73	2,17	31,46
Anställda under 30 år	[1]	[1]	[1]	[1]
Anställda 30–49 år	1,88	23,35	2,60	28,28
Anställda över 49 år	2,42	41,17	1,44	21,94
Samtliga anställda	2,09	32,34	2,02	25,51

[1] Uppgift lämnas ej då gruppen understiger tio personer.

Moderbolaget totalt, inkl. styrelse och ledande befattningshavare
Styrelsen inklusive suppleanter består av 12 (11) ledamöter fördelat på 6 (5) kvinnor och 6 (6) män. Åtta ledamöter är valda vid bolagsstämman och fyra ledamöter är utsedda av arbetstagarorganisationerna. I verksamhetsledningen ingår 7 (8) personer, inkluderat Vd, fördelat på 6 (6) kvinnor och 1 (2) 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 2023 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 7 (8) Mkr. Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade.
Vid utgången av 2023 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till preliminärt 157 (172) 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.

NOT 8 | Resultat fastighetsförsäljningar, realiserade

	2023	2022
Försäljningsintäkter, sålda fastigheter	–	1
Verkligt värde, sålda fastigheter	–	–1
Försäljningskostnader	–	0
Summa	–	0

2024052722398

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Koncernen Flerårsöversikt
Koncernen Resultaträkning
Koncernen Rapport över totalresultat
Koncernen Balansräkning
Koncernen Förändringar av eget kapital
Koncernen Kassaflödesanalys
Koncernen Noter
Moderbolaget Resultaträkning
Moderbolaget Rapport över totalresultat
Moderbolaget Balansräkning
Moderbolaget Förändringar av eget kapital
Moderbolaget Kassaflödesanalys
Moderbolaget Noter
Styrelsens intygande
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Övrigt

NOT 9 | Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheterna redovisas enligt verkligt värdemetod (IAS 40)

2023	Förvärv (+) / Avyttringar (–) fastigheter	Fastigheter ägda hela året	Totalt 2023
Ingående verkligt värde	–	36 210	36 210
Investeringar avseende tillkommande utgifter efter förvärv	–	5 394	5 394
Aktiverade ränteutgifter	–	128	128
Förvärv (+)	211	–	211
Avyttringar (–)	–	–	0
Omklassificering tillgångar som innehas för försäljning[1]	–	–15	–15
Orealiserade värdeförändringar	–	–188	–188
Utgående verkligt värde	211	41 529	41 740

[1] Se kommentarer till balansräkning under rubrik Avyttringar gällande Trosa Lövsta 1:33.

2022	Förvärv (+) / Avyttringar (–) fastigheter	Fastigheter ägda hela året	Totalt 2022
Ingående verkligt värde	–	33 761	33 761
Investeringar avseende tillkommande utgifter efter förvärv	–	4 120	4 120
Aktiverade ränteutgifter	–	37	37
Förvärv (+)	16	–	16
Avyttringar (–)	–1	–	–1
Orealiserade värdeförändringar	–	–1 723	–1 723
Utgående verkligt värde	15	36 195	36 210

Taxeringsvärde	2023	2022
Byggnader	3 600	3 600
Mark	1 765	1 758
Summa	5 365	5 358

Skattemässigt restvärde	2023	2022
Byggnader	9 689	8 137
Mark	1 838	1 627
Summa	11 527	9 764

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 kvartalsvis 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 avtalstidens 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 kassaflöde 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 5,00 (5,10) och 5,25 (5,35) 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 4,85 (4,35) och 9,75 (9,35) procent. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgår till 5,70 (5,10) procent vid utgången av räkenskapsåret. En fortsatt avvaktande transaktionsmarknad med en hög räntenivå har under räkenskapsåret föranlett att direktavkastningskravet justerats uppåt.

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 (4,0) 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 12 (18) objekt, motsvarande 56 (71) procent av det totala bedömda värdet. Skillnaden mellan den externa och interna värderingen uppgår till 0,3 (2) procent. Specialfastigheter har ett lägre bedömt värde än den externa värderingen.

Hyresintäkter
Årets hyresintäkter uppgår till 2 650 (2 205) Mkr. Framtida hyror som hänför sig till icke uppsägningsbara operationella hyresavtal förfaller enligt nedan.

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Koncernen Flerårsöversikt
Koncernen Resultaträkning
Koncernen Rapport över totalresultat
Koncernen Balansräkning
Koncernen Förändringar av eget kapital
Koncernen Kassaflödesanalys
Koncernen Noter
Moderbolaget Resultaträkning
Moderbolaget Rapport över totalresultat
Moderbolaget Balansräkning
Moderbolaget Förändringar av eget kapital
Moderbolaget Kassaflödesanalys
Moderbolaget Noter
Styrelsens intygande
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Övrigt

Forts. Not 9 Förvaltningsfastigheter

Förfallostruktur, Mkr	2023	2022
Inom ett år		
Fastigheter	94	78
Bostäder	3	3
Mellan ett och fem år		
Fastigheter	443	451
Senare än fem år		
Fastigheter	2 713	2 114
Summa	3 253	2 646

Löptidsanalys, Mkr	2023		2022
År		År	
2024	97	2023	78
2025	112	2024	72
2026	99	2025	92
2027	121	2026	85
2028	111	2027	107
Senare än fem år	2 713	Senare än fem år	2 210
Summa	3 253	Summa	2 646

Känslighetsanalys, variabel	Förändring, procentenhet	Resultatpåverkan på årsbasis, Mkr 2023	2022
Hyresintäkter	+/– 1 %	22,3	19,2
Fastighetsdrift och media exklusive el	+/– 1 %	7,2	5,5
Underhållskostnader[1]	+/– 1 %	3,4	3,5
Ränta	1 %	58,6	39,2
Marknadsräntor, derivatinstrument[2]	1 %	37,5	14,3
Kursförändring på köpt bostadsobligation[3]	1 %	87,1	79,3
Kalkylränta[4]	+ 0,25 %	–412	–298
Kalkylränta[4]	– 0,25 %	425	307
Direktavkastning[4]	+ 0,25 %	–990	–1 154
Direktavkastning[4]	– 0,25 %	1 106	1 302

[1] Inkluderar aktiverat underhåll enligt IFRS
[2] Resultatpåverkan avser värdeförändring derivatinstrument.
[3] Resultatpåverkan avser momentan förändring på placerade bostadsobligationer per 2023-12-31 med en nominell volym på 3 000 Mkr.
[4] Resultatpåverkan avser värdeförändring förvaltningsfastigheter.

NOT 10 | Skatter

	2023	2022
Redovisad i resultaträkningen		
Aktuell skatt	131	120
Uppskjuten skattekostnad	145	–149
Totalt redovisad skatt i koncernen	276	–29
Avstämning av effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	1 296	–172
Svensk inkomstskattesats 20,6 %	267	–35
Ej skattepliktiga intäkter	0	0
Icke avdragsgilla kostnader	0	0
Justerad försäljningsintäkt	0	0
Schablonränta periodiseringsfond	6	2
Uppräknad återförd periodiseringsfond	3	4
Skatt föregående beskattningsår	0	–
Summa	276	–29
Redovisad i balansräkningen		
Uppskjuten skatteskuld	–4 259	–4 113
Aktuell skattefordran	26	35
Summa	–4 233	–4 078
Uppskjutna skattefordringar och -skulder		
Förvaltningsfastigheter	–3 867	–3 707
Finansiella anläggningstillgångar	–10	–44
Periodiseringsfond	–275	–281
Överavskrivningar	–107	–81
Summa	–4 259	–4 113

Ingen uppskjuten skatt har redovisats mot eget kapital.

NOT 11 | Nyttjanderätter

	Tomträttsavtal	Service- och förmånsbilar	Hyresavtal	Totalt
Anskaffningsvärde				
Per 1 januari 2023	15	20	14	49
Tillkommande nyttjanderätter	–	2	–	2
Per 31 december 2023	15	22	14	51
Ackumulerade avskrivningar				
Per 1 januari 2023	–	10	4	14
Årets avskrivningar	–	2	2	4
Per 31 december 2023	–	12	6	18
Redovisad tillgång per 31 december 2023	15	10	8	33
Räntebärande skuld				
Per 1 januari 2023	15	20	14	49
Tillkommande nyttjanderätter	–	2	–	2
Per 31 december 2023	15	22	14	51
Amortering				
Per 1 januari 2023	–	10	4	14
Årets amortering	–	2	2	4
Per 31 december 2023	–	12	6	18
Redovisad räntebärande skuld per 31 december 2023	15	10	8	33

Belopp redovisade i resultatet år 2023	
Avskrivningar nyttjanderätter	4
Räntekostnader leasingskulder	4
Totalt	8

Kassautflödet för leasingavtal 2023 är 0 kr.

2024052722399

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Koncernen Flerårsöversikt
Koncernen Resultaträkning
Koncernen Rapport över totalresultat
Koncernen Balansräkning
Koncernen Förändringar av eget kapital
Koncernen Kassaflödesanalys
Koncernen Noter
Moderbolaget Resultaträkning
Moderbolaget Rapport över totalresultat
Moderbolaget Balansräkning
Moderbolaget Förändringar av eget kapital
Moderbolaget Kassaflödesanalys
Moderbolaget Noter
Styrelsens intygande
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Övrigt

forts. Not 11 Nyttjanderätter

	Tomträttsavtal	Service- och förmånsbilar	Hyresavtal	Totalt
Anskaffningsvärde				
Per 1 januari 2022	15	18	5	38
Tillkommande nyttjanderätter	–	2	9	11
Per 31 december 2022	15	20	14	49
Ackumulerade avskrivningar				
Per 1 januari 2022	–	8	3	11
Årets avskrivningar	–	2	1	3
Per 31 december 2022	–	10	4	14
Redovisad tillgång per 31 december 2022	15	10	10	35
Räntebärande skuld				
Per 1 januari 2022	15	18	5	38
Tillkommande nyttjanderätter	–	2	9	11
Per 31 december 2022	15	20	14	49
Amortering				
Per 1 januari 2022	–	8	3	11
Årets amortering	–	2	1	3
Per 31 december 2022	–	10	4	14
Redovisad räntebärande skuld per 31 december 2022	15	10	10	35

Belopp redovisade i resultatet år 2022	
Avskrivningar nyttjanderätter	4
Räntekostnader leasingskulder	4
Totalt	8

Kassautflödet för leasingavtal 2022 är 0 kr.
För ytterligare information se not 1, Koncernen.

NOT 12 | Övriga materiella anläggningstillgångar

Maskiner och inventarier	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	47	34
Inköp	16	13
Försäljningar och utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63	47
Ingående avskrivningar	34	29
Försäljningar och utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	7	5
Utgående ackumulerade avskrivningar	41	34
Utgående planenligt restvärde	22	13

NOT 13 | Finansiella placeringar

Derivat, Mkr	2023	2022
Långfristiga placeringar		
Ränte- och valutaderivat värderade till verkligt värde via resultaträkningen	97	134
Elderivat värderade till verkligt värde via resultaträkningen	41	58
Summa	138	192
Kortfristiga placeringar, Mkr		
Ränte- och valutaderivat värderade till verkligt värde via resultaträkningen	5	64
Elderivat värderade till verkligt värde via resultaträkningen	50	114
Summa	55	178

Övriga placeringar, Mkr	2023	2022
Långfristiga placeringar		
Deposition CSA-avtal	72	–
Bostadsobligationer	2 576	2 125
Andra aktier och andelar	0	0
Summa	2 649	2 125
Övriga kortfristiga placeringar		
Bostadsobligationer	296	295
Summa	296	295

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 ömesidigt förbinder sig att ställa säkerheter i form av likvida medel för undervärden i utestående derivatkontrakt. Koncernen har per 2023-12-31 två (en) lämnade säkerheter och noll (två) erhållna säkerheter i sådan deposition på totalt 72 (–130) Mkr. En deposition på 11 Mkr har lämnats till Nordea och en deposition på 61 Mkr har även lämnats till SEB.

Placeringar har gjorts i 14 (11) säkerställda bostadsobligationer. Per 2023-12-31 uppgick placerade belopp till 2 872 (2 419) Mkr.

NOT 14 | Övriga fordringar

	2023	2022
Långfristiga fordringar		
Mervärdesskatt för jämkning	139	48
Summa	139	48
Kortfristiga fordringar		
Vilande ingående mervärdesskatt	674	491
Mervärdesskatt	90	–
Skattekonto	4	0
Övriga fordringar	0	0
Summa	768	491

NOT 15 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023	2022
Förutbetalda energikostnader	5	4
Övriga interimsfordringar	52	38
Summa	57	42

NOT 16 | Likvida medel

	2023	2022
Banktillgodohavande	345	384
Summa	345	384

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Koncernen Flerårsöversikt
Koncernen Resultaträkning
Koncernen Rapport över totalresultat
Koncernen Balansräkning
Koncernen Förändringar av eget kapital
Koncernen Kassaflödesanalys
Koncernen Noter
Moderbolaget Resultaträkning
Moderbolaget Rapport över totalresultat
Moderbolaget Balansräkning
Moderbolaget Förändringar av eget kapital
Moderbolaget Kassaflödesanalys
Moderbolaget Noter
Styrelsens intygande
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Övrigt

NOT 17 | Räntebärande skulder

Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Lån	20 593	15 403
Kortfristiga skulder		
Lån	4 318	4 940
Summa	24 911	20 343

I räntebärande skulder ingår 33 (35) 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 5 031 (3 361) 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

2023	Redovisat värde	Nominellt belopp	Verkligt värde
Checkkredit	–	–	–
Depositioner enligt CSA-avtal	–	–	–
Företagscertifikat	2 338	2 350	2 326
Obligationer i fast ränta	15 976	15 995	15 989
Obligationer i rörlig ränta	3 822	3 816	3 995
Realränteobligationer	241	190	241
Obligationer i utländsk valuta	2 501	2 577	2 527
Summa	24 878	24 928	25 078

2022	Redovisat värde	Nominellt belopp	Verkligt värde
Checkkredit	–	–	–
Depositioner enligt CSA-avtal	130	130	130
Företagscertifikat	2 415	2 425	2 410
Obligationer i fast ränta	12 842	12 869	12 310
Obligationer i rörlig ränta	2 977	2 966	2 996
Realränteobligationer	225	190	225
Obligationer i utländsk valuta	1 719	1 633	1 709
Summa	20 308	20 213	19 780

Förfallostruktur lån

2023	Redovisat belopp	Nominellt belopp	Verkligt värde
2023	–	–	–
2024	4 318	4 330	4 273
2025	2 700	2 700	2 621
2026	2 157	2 175	2 149
2027	5 047	5 039	5 148
2028	5 626	5 626	5 935
2029	1 096	1 126	1 142
2030	200	200	184
203*	1 644	1 692	1 671
2032	–	–	–
2033	–	–	–
2034 och senare	2 090	2 040	1 955
Summa	24 878	24 928	25 078

2022	Redovisat belopp	Nominellt belopp	Verkligt värde
2023	5 070	5 011	5 033
2024	1 979	1 980	1 907
2025	2 699	2 700	2 568
2026	2 150	2 175	2 130
2027	5 049	5 038	5 071
2028	–	–	–
2029	796	776	796
2030	200	200	172
2031	291	293	291
2032	–	–	–
2033	–	–	–
2034 och senare	2 074	2 040	1 812
Summa	20 308	20 213	19 780

2024052722400

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Koncernen Flerårsöversikt
Koncernen Resultaträkning
Koncernen Rapport över totalresultat
Koncernen Balansräkning
Koncernen Förändringar av eget kapital
Koncernen Kassaflödesanalys
Koncernen Noter
Moderbolaget Resultaträkning
Moderbolaget Rapport över totalresultat
Moderbolaget Balansräkning
Moderbolaget Förändringar av eget kapital
Moderbolaget Kassaflödesanalys
Moderbolaget Noter
Styrelsens intygande
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Övrigt

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF

forts. Not 17 | Räntebärande skulder

Koncernens finansiering i utländsk valuta per balansdagen

2023

Valuta	Nominellt	Ränta %	Ränta % i SEK	Nominellt belopp i SEK	Redovisat belopp i SEK
EUR	10 000 000	3,23	4,95	108 500 000	111 205 835
NOK	750 000 000	3,71	4,94	776 397 515	745 638 917
NOK	680 000 000	4,71	5,13	676 600 000	676 045 951
NOK	700 000 000	4,93	5,12	722 400 000	695 929 655
NOK	274 000 000	4,39	5,14	292 851 200	272 406 751

2022

Valuta	Nominellt	Ränta %	Ränta % i SEK	Nominellt belopp i SEK	Redovisat belopp i SEK
USD	25 000 000	2,56	3,09	227 790 000	260 702 500
USD	25 000 000	2,59	3,12	227 790 000	260 702 500
EUR	10 000 000	3,23	2,64	108 500 000	111 611 957
NOK	750 000 000	3,71	2,61	776 397 515	795 754 796
NOK	274 000 000	4,39	3,24	292 851 200	290 715 752

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 lämnat två säkerheter per 2023-12-31. För mer information se not 13 Koncernen

NOT 18 | Övriga skulder

Övriga skulder	2023	2022
Förskott kunder	0	1
Mervärdesskatt	3	94
Övriga skulder	12	4
Summa	15	99

NOT 19 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023	2022
Förutbetalade hyresintäkter	781	668
Upplupna energikostnader	46	4
Upplupet elstöd	18	–
Upplupna räntekostnader	185	108
Upplupna sociala avgifter	5	3
Upplupen semesterlön	17	15
Upplupen löneskatt	5	4
Övriga poster	13	9
Summa	1 070	811

NOT 20 | Finansiella risker och finanspolicy

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 i syfte 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. 2023-12-20 bekräftade S&P ratingklassen AA+. När S&P bedömer Specialfastigheters

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Koncernen Flerårsöversikt
Koncernen Resultaträkning
Koncernen Rapport över totalresultat
Koncernen Balansräkning
Koncernen Förändringar av eget kapital
Koncernen Kassaflödesanalys
Koncernen Noter
Moderbolaget Resultaträkning
Moderbolaget Rapport över totalresultat
Moderbolaget Balansräkning
Moderbolaget Förändringar av eget kapital
Moderbolaget Kassaflödesanalys
Moderbolaget Noter
Styrelsens intygande
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Övrigt

da ned utskriftsoptimerad PDF

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 3,7 (4,2) år. Räntebindningstiden visar hur snabbt en ränteförändring får genomslag i form av ökade lånekostnader. Målsättningen med ränteriskhanteringen är att erhålla en över tiden låg räntekostnad samtidigt som räntebindningsprofilen anpassas mot underliggande affärsmöjligheter. Den 31 december 2023 var portföljens medelränta för lån och derivat 2,91 (1,88) 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 placeringar i bostadsobligationer, garanterade kreditlöften och kontokrediter om totalt 7 750 (6 750) Mkr. På balansdagen fanns garanterade outnyttjade kreditlöften och likvida medel på 8 095 (7 134) Mkr som täcker refinansieringsrisken för de närmaste 32 (27) 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 2023-12-31 var 5,2 (5,2) år. Med hänsyn tagen till garanterade outnyttjade kreditlöften var kapitalbindningstiden 5,7 (5,8) år.

Under året har vi ökat investeringen i bostadsobligationer med 350 Mkr till ett totalt nominellt belopp på 3 000 (2 650) Mkr. Bostadsobligationer utgör en likviditetsbuffert som kan nyttjas på liknande sätt som kreditlöften med hjälp av repolån i bank.

Företagets finansiella nominella skuldbelopp brutto uppgick vid årsskiftet till 24 928 (20 213) 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. Alltsedan 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 193 (370) Mkr per 2023-12-31, detta motsvarar företagets sammanlagda fordran på orealiserade derivat med positiva värden.

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

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

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 sannolikhet 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. 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 framåtblickade faktorer bedöms förväntade kreditförluster inte vara väsentliga och ingen reservering har därför redovisats.

Finansiella poster som förfallit till betalning vid bokslutstillfället, Mkr

	2023	2022
Finansiella tillgångar	10	11
Finansiella skulder	12	31

Nedskrivning har skett per balansdagen med – (–) Mkr.
0 (0) Mkr av kundfordringarna är inte inbetalade per 2024-01-31.
2 (20) Mkr av leverantörsskulderna är inte betalade per 2024-01-31.

20240527224O1

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Koncernen Flerårsöversikt
Koncernen Resultaträkning
Koncernen Rapport över totalresultat
Koncernen Balansräkning
Koncernen Förändringar av eget kapital
Koncernen Kassaflödesanalys
Koncernen Noter
Moderbolaget Resultaträkning
Moderbolaget Rapport över totalresultat
Moderbolaget Balansräkning
Moderbolaget Förändringar av eget kapital
Moderbolaget Kassaflödesanalys
Moderbolaget Noter
Styrelsens intygande
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Övrigt

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF

Forts. Not 20 Finansiella risker och finanspolicy

Finansiella tillgångar kreditriskbetyg, Mkr

2023	Förenklad modell	Generell modell	
Kreditriskbetyg	Kund-fordringar	Stadie 1	Totalt
Utan kreditriskbetyg/ kundfordringar	0	–	0
AAA	89	–	89
AA	–	2	2
A	–	343	343
BBB	–	–	–
Summa	89	345	434

2022	Förenklad modell	Generell modell	
Kreditriskbetyg	Kund-fordringar	Stadie 1	Totalt
Utan kreditriskbetyg/ kundfordringar	0	–	0
AAA	75	–	75
AA	–	1	1
A	–	383	383
BBB	–	–	–
Summa	75	384	459

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 diversifieringssyfte 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

2023 Ursprunglig valuta	Lån	Derivat	Summa
EUR	109	–109	0
NOK	2 468	–2 468	0

2022 Ursprunglig valuta	Lån	Derivat	Summa
USD	456	–456	0
EUR	109	–109	0
NOK	1 069	–1 069	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

2023	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	–	22	–	22
Valutaswap	–	–76	–	–76
Elterminer	83	–	–	83
Netto	83	–54	–	29

2022	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	–	91	–	91
Valutaswap	–	76	–	76
Elterminer	164	–	–	164
Netto	164	167	–	331

Lånefaciliteter

	Låneram, Mkr		Utnyttjat, Mkr	
	2023	2022	2023	2022
Deposition enligt CSA	–	–	–	130
Koncernkontokredit	500	500	–345	–384
Garanterade kreditlöften	7 250	6 250	–	–
Företagscertifikat	5 000	5 000	2 350	2 425
MTN-program	25 000	20 000	22 388	17 013
Private Placements	500	956	190	646
Repolån	3 000	2 650	–	–
Placeringar	–3 000	–2 650	–3 000	–2 650
Summa	38 250	32 706	21 584	17 180

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Koncernen Flerårsöversikt
Koncernen Resultaträkning
Koncernen Rapport över totalresultat
Koncernen Balansräkning
Koncernen Förändringar av eget kapital
Koncernen Kassaflödesanalys
Koncernen Noter
Moderbolaget Resultaträkning
Moderbolaget Rapport över totalresultat
Moderbolaget Balansräkning
Moderbolaget Förändringar av eget kapital
Moderbolaget Kassaflödesanalys
Moderbolaget Noter
Styrelsens intygande
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Övrigt

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF

Likviditetsrisk, avtalade odiskonterade kassaflöden

2023	Lån	Derivat inflöden	Derivat utflöden	Derivat totalt	Leverantörs-skulder	Leasingskulder
Mindre än 3 månader	–1 465	32	–43	–11	–906	0
Mellan 3 och 12 månader	–3 449	193	–152	41	–	–3
Mellan 1 och 3 år	–10 844	427	–404	23	–	–7
Mellan 3 och 5 år	–6 653	240	–199	41	–	–23
Summa	–22 411	892	–798	94	–906	–33

2022	Lån	Derivat inflöden	Derivat utflöden	Derivat totalt	Leverantörs-skulder	Leasingskulder
Mindre än 3 månader	–2 468	18	–21	–3	–692	–1
Mellan 3 och 12 månader	–2 838	141	–93	48	–	–3
Mellan 1 och 3 år	–7 761	336	–278	58	–	–4
Mellan 3 och 5 år	–6 222	157	–167	–10	–	–27
Summa	–19 289	652	–559	93	–692	–35

Exponeringen för motpartsrisker fördelade på olika ratingkategorier

Institut med lång rating, 2023	Fordran	Skuld	Erhållna/ lämnade säkerheter	Nettoexponering
AA-	0	–20	11	–9
A+	103	–135	61	29
A	–	–	–	–
BBB+	–	–	–	–
Elderivat	90	–8	–	82
Summa	193	–163	72	102

Institut med lång rating, 2022	Fordran	Skuld	Erhållna/ lämnade säkerheter	Nettoexponering
AA-	–	–9	11	2
A+	142	–19	–86	37
A	56	–2	–55	–1
BBB+	–	–	–	–
Elderivat	172	–8	–	164
Summa	370	–38	–130	202

Säkrad andel av kommande elförbrukning

2023 År	GWh	Minigräns	Maxgräns	Andel	2022 År	GWh	Minigräns	Maxgräns	Andel
2024	103	70%	100%	72%	2023	102	70%	100%	81%
2025	103	40%	100%	44%	2024	102	40%	100%	40%
2026	103	20%	100%	25%	2025	102	20%	100%	20%
2027	103	0%	100%	0%	2026	102	0%	100%	0%

2024052722402

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Koncernen Flerårsöversikt
Koncernen Resultaträkning
Koncernen Rapport över totalresultat
Koncernen Balansräkning
Koncernen Förändringar av eget kapital
Koncernen Kassaflödesanalys
Koncernen Noter
Moderbolaget Resultaträkning
Moderbolaget Rapport över totalresultat
Moderbolaget Balansräkning
Moderbolaget Förändringar av eget kapital
Moderbolaget Kassaflödesanalys
Moderbolaget Noter
Styrelsens intygande
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Övrigt

Förfallostruktur för elderivat

2023 År	GWh	Marknadsvärde	2022 År	GWh	Marknadsvärde
2024	74	43	2023	83	108
2025	45	27	2024	41	40
2026	26	13	2025	20	16
2027	0	–	2026	0	–
2028	0	–	2027	0	–
Summa	145	83	Summa	144	164

Derivatportföljens marknadsvärde

	2023			2022		
	Nominellt värde	Positivt värde	Negativt värde	Nominellt värde	Positivt värde	Negativt värde
Räntevalutaswap	2 577	51	97	1 633	84	18
Ränteswap	3 335	51	59	3 011	113	12
Eltermin	–	90	8	–	172	8
Totalt	5 912	192	164	4 644	369	38

Känslighetsanalys

Förändring	Förändring på resultaträkning före skatt	Förändring på eget kapital efter skatt
Finansnetto förändring om marknadsräntan ökar med 1 %, årkostnadsförändring	Resultatet minskar med 59 (39) Mkr	Eget kapital minskar med 47 (31) Mkr
Värdeförändring för finansiella derivat om marknadsränta ökar 1 %	Resultatet ökar med 38 (14) Mkr	Resultatet ökar med 30 (11) Mkr
Valutarisken är säkrad genom valutaswappar vilket tar bort effekten av valutakursförändringar	Ingen förändring	Ingen förändring
Elpristak, genom elterminer minskar prisvolatiliteten. Sedan vidaredebiteras största delen av elkostnaden till kunderna	Ingen förändring	Ingen förändring

Förfallostruktur för räntebindning och kapitalbindning

	Räntebindning, Mkr		Kapitalbindning, Mkr	
	2023	2022	2023	2022
2023	–	5 316[2]	–	4 392[1,2]
2024	7 026[1,2]	1 862	3 605[1,2]	1 688[2]
2025	2 700	2 699	2 700	2 699
2026	1 602[2]	1 628[2]	1 502[2]	1 527[2]
2027	3 557[2]	3 626[2]	3 574[2]	3 838[2]
2028	4 313[2]	–	5 178[2]	–
2029	–	–	1 096	796
2030	200	200	200	200
2031	–	–	1 644	291
2032	–	–	–	–
2033	–	–	–	–
2034 och senare	2 191	2 174	2 090	2 074
Summa	21 589	17 505	21 589	17 505

[1] Inkluderar lämnade och/eller erhållna depositioner enligt CSA-avtal samt banktillgodohavanden
[2] Inkluderar placeringar i bostadsobligationer

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Koncernen Flerårsöversikt
Koncernen Resultaträkning
Koncernen Rapport över totalresultat
Koncernen Balansräkning
Koncernen Förändringar av eget kapital
Koncernen Kassaflödesanalys
Koncernen Noter
Moderbolaget Resultaträkning
Moderbolaget Rapport över totalresultat
Moderbolaget Balansräkning
Moderbolaget Förändringar av eget kapital
Moderbolaget Kassaflödesanalys
Moderbolaget Noter
Styrelsens intygande
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Övrigt

Redovisat värde per kategori

	2023		2022	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde i resultatet				
Räntederivat	51	51	114	114
Valutaderivat	51	51	84	84
Elderivat	90	90	172	172
Bostadsobligationer	2 872	2 872	2 419	2 419
Aktier och andelar	1	1	0	0
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Kundfordringar	89	89[1]	75	75[1]
Deposition enligt CSA-avtal	72	72[1]	–	–[1]
Upplupna ränteintäkter	–	–	–	–
Likvida medel	345	345	384	384
Finansiella skulder värderade till verkligt värde i resultatet				
Räntederivat	59	59	12	12
Valutaderivat	97	97	18	18
Elderivat	7	7	8	8
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Företagscertifikat	2 338	2 326[2]	2 415	2 410[2]
Obligationer i fast ränta	15 976	15 989[2]	12 842	12 310[2]
Obligationer i rörlig ränta	3 822	3 995[2]	2 977	2 996[2]
Realränteobligationer	241	241[2]	225	225[2]
Obligationer i utländsk valuta	2 50[1]	2 527[2]	1 719	1 709[2]
Leverantörsskulder	906	906[1]	692	692[1]
Deposition enligt CSA-avtal	–	–[1]	130	130[1]
Upplupna räntekostnader	185	185[1]	108	108[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 balandagen 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.

2024052722403

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Koncernen Flerårsöversikt
Koncernen Resultaträkning
Koncernen Rapport över totalresultat
Koncernen Balansräkning
Koncernen Förändringar av eget kapital
Koncernen Kassaflödesanalys
Koncernen Noter
Moderbolaget Resultaträkning
Moderbolaget Rapport över totalresultat
Moderbolaget Balansräkning
Moderbolaget Förändringar av eget kapital
Moderbolaget Kassaflödesanalys
Moderbolaget Noter
Styrelsens intygande
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Övrigt

Forts. Not 20 Finansiella risker och finanspolicy

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

2023	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	193	–	193	–193	–	0
Derivatskulder	–164	–	–164	193	72	101
Totalt	29	0	29	–	72	101

2022	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	370	–	370	–370	–	0
Derivatskulder	–39	–	–39	370	–130	201
Totalt	331	–	331	–	–130	201

[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 2023	Kassaflöde från finansierings-verksamheten	Effekt av ändrad valutakurs	Förändring i verkligt värde	Kursförändring	Utgående balans 2023
Räntebärande skulder	20 308	4 689	–162	–	42	24 878
Icke räntebärande skulder	99	–84	–	–	–	15
Ränte- och valutaswappar, verkligt värdesäkring	31	–	162	–37	–	156
Elterminer, verkligt värdesäkring	8	–	–	–1	–	7
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	20 446	4 605	0	–38	42	25 056

	Kassaflödespåverkande förändringar		Ej kassaflödespåverkande förändringar			
	Ingående balans 2022	Kassaflöde från finansierings-verksamheten	Effekt av ändrad valutakurs	Förändring i verkligt värde	Kursförändring	Utgående balans 2022
Räntebärande skulder	15 775	4 445	90	–	–2	20 308
Icke räntebärande skulder	131	–32	–	–	–	99
Ränte- och valutaswappar, verkligt värdesäkring	60	–	–90	61	–	31
Elterminer, verkligt värdesäkring	3	–	–	5	–	8
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	15 969	4 413	0	66	–2	20 446

NOT 21 | Närstående

Transaktioner med närstående

	Koncernen IFRS		Moderbolaget ÅRL	
	2023	2022	2023	2022
Intäkter inom koncern	–	–	3	2
Kostnader inom koncern	–	–	–	–
Kortfristig fordran inom koncern	–	–	3	2
Långfristig fordran inom koncern	–	–	357	156

Transaktioner med aktieägare

	Koncernen IFRS		Moderbolaget ÅRL	
	2023	2022	2023	2022
Utdelning	–	–	–	634

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 AB, 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

	2023	2022
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

NOT 23 | Händelser efter balansdagen

I februari 2024 tillsatte regeringen en utredning i syfte att reformera och se över den statliga barn- och ungdomsvårdens uppdrag och organisation. Utredningen ska redovisas i april 2025. Bolaget avvaktar utredningens resultat och vilken betydelse det kan få för Statens institutionsstyrelse samt hur det i förlängningen kan påverka Specialfastigheter.

Från och med 1 februari 2024 lämnade Josef Guttenkunst sin tjänst som chef för Projekt och Teknik samt bolagets ledningsgrupp.

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Koncernen Flerårsöversikt
Koncernen Resultaträkning
Koncernen Rapport över totalresultat
Koncernen Balansräkning
Koncernen Förändringar av eget kapital
Koncernen Kassaflödesanalys
Koncernen Noter
Moderbolaget Resultaträkning
Moderbolaget Rapport över totalresultat
Moderbolaget Balansräkning
Moderbolaget Förändringar av eget kapital
Moderbolaget Kassaflödesanalys
Moderbolaget Noter
Styrelsens intygande
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Övrigt

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF

MODERBOLAGET RESULTATRÄKNING, MKR

	Not	Helår 2023	Helår 2022
Hyresintäkter		2 620	2 178
Övriga intäkter	2	415	252
Nettoomsättning		3 035	2 430
Driftkostnader	3	–1 015	–727
Avskrivningar i förvaltningsfastigheter		–847	–813
Bruttoresultat		1 173	890
Central administration	4, 5	–97	–72
Resultat fastighetsförsäljningar	6	–	1
Rörelseresultat	7	1 076	819
Resultat från finansiella investeringar			
Finansnetto	8	–368	–137
Resultat efter finansiella poster		708	682
Bokslutsdispositioner	9	–93	9
Skatt på årets/periodens resultat	10	–90	–149
Årets resultat	11	525	542
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare		525	542

MODERBOLAGET RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT, MKR

	Helår 2023	Helår 2022
Årets resultat	525	542
Summa totalresultat för året	525	542
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	525	542

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

MODERBOLAGET BALANSRÄKNING, MKR

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12, 13	25 805	21 047
Maskiner och inventarier	14	22	13
Finansiella anläggningstillgångar	15	3 399	2 638
Summa anläggningstillgångar		29 226	23 698
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		89	75
Kortfristiga placeringar	16	351	473
Skattefordran	10	26	36
Kortfristiga fordringar	17	771	492
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	58	42
Kassa och bank	19	344	384
Summa omsättningstillgångar		1 639	1 502
Summa tillgångar		30 865	25 200
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		593	51
Årets resultat		525	542
Summa fritt eget kapital		1 118	593
Summa eget kapital		1 360	835
Obeskattade reserver	20	1 837	1 745
Skulder			
Räntebärande skulder			
Låneskulder	21	24 878	20 308
Icke räntebärande skulder			
Skatteskuld	10	–	–
Övriga skulder	22	1 083	826
Uppskjutna skatteskulder	10	645	683
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	1 062	803
Summa skulder		27 668	22 620
Summa eget kapital och skulder		30 865	25 200

2024052722404

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Koncernen Flerårsöversikt
Koncernen Resultaträkning
Koncernen Rapport över totalresultat
Koncernen Balansräkning
Koncernen Förändringar av eget kapital
Koncernen Kassaflödesanalys
Koncernen Noter
Moderbolaget Resultaträkning
Moderbolaget Rapport över totalresultat
Moderbolaget Balansräkning
Moderbolaget Förändringar av eget kapital
Moderbolaget Kassaflödesanalys
Moderbolaget Noter
Styrelsens intygande
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Övrigt

MODERBOLAGET FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL, MKR

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
Ingående balans 1 januari 2023	200	616	593	835
Årets resultat	–	–	525	525
Utdelning	–	–	–	–
Utgående balans 31 december 2023	200	616	1 118	1 360

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
Ingående balans 1 januari 2022	200	616	685	928
Årets resultat	–	–	542	542
Utdelning	–	–	–634	–634
Utgående balans 31 december 2022	200	616	593	835

MODERBOLAGET KASSAFLÖDESANALYS, MKR

	Helår 2023	Helår 2022
Löpande verksamheten		
Driftöverskott	1 173	890
Central administration	–97	–72
Finansnetto	–368	–137
Återläggning värdeförändring finansiella placeringar	302	–300
Återläggning kursförändring	–253	188
Återläggning avskrivningar	852	818
Betald inkomstskatt	–117	–159
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 492	1 228
Förändring av rörelsekapital		
Förändring av fordringar	–598	–171
Förändring av övriga kortfristiga skulder	389	380
Summa förändring av rörelsekapital	–209	209
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 283	1 437
Investeringsverksamheten		
Förvärv av förvaltningsfastigheter	–211	–16
Investering i förvaltningsfastigheter	–5 394	–4 118
Avyttring av förvaltningsfastigheter	–	1
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	–16	–14
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–5 621	–4 147
Finansieringsverksamheten		
Placering bostadsobligationer, placerade	–627	–1 219
Placeringar bostadsobligationer, förfallna	308	206
Upptagna lån	20 958	23 096
Amortering av lån	–16 341	–18 612
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare	–	–634
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 298	2 837
Årets kassaflöde	–40	127
Likvida medel vid årets början	384	257
Likvida medel vid årets slut	344	384
Erhållen utdelning	220	–
Räntor		
Erhållna räntor	40	21
Erlagda räntor	–629	239

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Koncernen Flerårsöversikt
Koncernen Resultaträkning
Koncernen Rapport över totalresultat
Koncernen Balansräkning
Koncernen Förändringar av eget kapital
Koncernen Kassaflödesanalys
Koncernen Noter
Moderbolaget Resultaträkning
Moderbolaget Rapport över totalresultat
Moderbolaget Balansräkning
Moderbolaget Förändringar av eget kapital
Moderbolaget Kassaflödesanalys
Moderbolaget Noter
Styrelsens intygande
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Övrigt

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF

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 2023 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. Under året har bolagets avskrivningsprinciper för nya aktiveringar ändrats. Bokföringsmässiga avskrivningar följder skattemässiga avskrivningar. Ingen retroaktiv förändring av avskrivningsprincip har gjorts.

Räntekostnader i juridisk person
Från år 2019 aktiveras inte längre räntor och andra låneutgifter i anskaffningsvärdet för tillgångar till följd av ändringar i Inkomstskattelagen.

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 de fall de skattemässigt maximalt tillåtna avskrivningarna understiger de planmässiga, uppstår en uppskjuten skattefordran. Denna uppskjutna skattefordran ingår i för bolaget totalt redovisad uppskjuten skatteskuld.

De skattemässiga avskrivningarna följer Skatteverkets procentsatser för olika byggnadstyper. Från och med räkenskapsåret 2022 följer de redovisningsmässiga avskrivningarna i huvudsak Skatteverkets rekommendationer. Avskrivningsmetoder, nyttjandeperioder och nedskrivningsbehov omprövas vid varje årsbokslut.

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 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 2023 har nedskrivning av fastigheterna Trosa Lövsta 1:33 skett med 15 Mkr och Kalix Grytnäs 2:1 med 7 Mkr. Moderbolagets fastighetsbestånd per 2023-12-31 har värderats till 41 191 (35 614) 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

	2023	2022
Utfakturerade energi- och bränslekostnader	200	109
Utfakturerade tjänster	208	128
Utfakturerade tjänster inom koncern	3	2
Övrigt	4	13
Summa	415	252

NOT 3 | Driftkostnader

	2023	2022
Energi, bränsle och vatten	300	199
Fastighetsdrift	566	402
Fastighetsskatt	53	53
Underhåll	96	73
Summa	1 015	727

2024052722405

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Koncernen Flerårsöversikt
Koncernen Resultaträkning
Koncernen Rapport över totalresultat
Koncernen Balansräkning
Koncernen Förändringar av eget kapital
Koncernen Kassaflödesanalys
Koncernen Noter
Moderbolaget Resultaträkning
Moderbolaget Rapport över totalresultat
Moderbolaget Balansräkning
Moderbolaget Förändringar av eget kapital
Moderbolaget Kassaflödesanalys
Moderbolaget Noter
Styrelsens intygande
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Övrigt

NOT 4 | Central administration

	2023	2022
Personal- och övriga kostnader	90	67
Avskrivningar maskiner och inventarier	7	5
Summa	97	72

NOT 5 | Ersättning till revisorer

Se not 5, Koncernen.

NOT 6 | Resultat fastighetsförsäljningar

	2023	2022
Försäljningsintäkter, sålda fastigheter	–	1
Bokfört värde, sålda fastigheter	–	0
Försäljningskostnader	–	0
Summa	–	1

NOT 7 | Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

Se not 7, Koncernen.

NOT 8 | Finansnetto

	2023	2022
Utdelning dotterbolag	220	–
Ränteintäkter, koncernbolag	4	2
Ränteintäkter bostadsobligationer	33	18
Övriga ränteintäkter	6	1
Kursvinst placeringar	133	–
Värdeförändringar vid omvärdering av finansiella derivat	–	300
Valutakursförändring på utländsk upplåning	162	–
Finansiella intäkter	558	321
Räntekostnader obligationslån	531	223
Övriga räntekostnader	61	15
Kursförlust placeringar	–	107
Realiserad kursförlust placeringar	6	–
Värdeförändringar vid omvärdering av finansiella derivat	302	–
Valutakursförändring på utländsk upplåning	–	90
Övriga finansiella kostnader	26	23
Finansiella kostnader	926	458
Finansnetto	368	137

NOT 9 | Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan:		
Maskiner och inventarier	127	16
Avsättning till periodiseringsfond	201	187
Återföring av periodiseringsfond	–235	–212
Summa	93	–9

NOT 10 | Skatter

	2023	2022
Redovisad i resultaträkningen		
Aktuell skattekostnad	127	118
Uppskjuten skattekostnad	–37	31
Totalt redovisad skatt	90	149
Avstämning av effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	615	691
Svensk inkomstskattesats 20,6 %	127	143
Ej skattepliktiga intäkter	–45	0
Icke avdragsgilla kostnader	0	0
Justerad försäljningsintäkt	0	0
Schablonränta periodiseringsfond	5	2
Uppräkning återförd periodiseringsfond	3	4
Skatt föregående beskattningsår	0	–
	90	149
Redovisad i balansräkningen		
Skulder		
Uppskjuten skatteskuld	–645	–683
Aktuell skattefordran/skatteskuld	26	36
Summa	–619	–647
Uppskjutna skattefordringar och -skulder		
Finansiella anläggningstillgångar	–10	–45
Aktiverat underhåll	–353	–326
Fastighetsavskrivning, uppskrivning	–282	–312
Summa	–645	–683

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

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Koncernen Flerårsöversikt
Koncernen Resultaträkning
Koncernen Rapport över totalresultat
Koncernen Balansräkning
Koncernen Förändringar av eget kapital
Koncernen Kassaflödesanalys
Koncernen Noter
Moderbolaget Resultaträkning
Moderbolaget Rapport över totalresultat
Moderbolaget Balansräkning
Moderbolaget Förändringar av eget kapital
Moderbolaget Kassaflödesanalys
Moderbolaget Noter
Styrelsens intygande
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Övrigt

NOT 11 | Vinstdisposition och utdelning

Utdelningen som utbetalades till aktieägaren i maj 2023 uppgick till 0 kronor (634 000 000 kronor), vilket är en ordinarie utdelning enligt utdelningspolicyn.

Utdelningen per aktie uppgick till 0 (317,00) kronor. Styrelsen föreslår ingen utdelning till aktieägaren för år 2023. Beslut om utdelning fattas av aktieägaren på årsstämman.

Fritt eget kapital i moderbolaget är:

Balanserat resultat	593 144 490 kr
Årets resultat	525 201 257 kr
Summa	1 118 345 747 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Till aktieägaren utdelas	0 kr
I ny räkning balanseras	1 118 345 747 kr
Summa	1 118 345 747 kr

NOT 12 | Byggnader, byggnadsinventarier, mark, markanläggningar, markinventarier

	2023	2022
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	17 213	16 709
Inköp	1	–
Färdigställda projekt	1 968	186
Aktiverat underhåll	308	322
Försäljningar och utrangeringar	–7	–4
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 483	17 213
Ingående avskrivningar	7 298	6 731
Försäljningar och utrangeringar	–7	–4
Årets avskrivningar	516	571
Utgående ackumulerade avskrivningar	7 807	7 298
Ingående uppskrivningar	4 274	4 274
Årets uppskrivningar	–	–
Utgående ackumulerade uppskrivningar	4 274	4 274
Ingående avskrivningar på uppskrivet belopp	1 127	995
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	132	132
Utgående ackumulerade avskrivningar på uppskrivet belopp	1 259	1 127
Ingående nedskrivningar	372	372
Årets nedskrivningar	22	–
Utgående ackumulerade nedskrivningar	394	372
Utgående planenligt restvärde	14 297	12 690
Taxeringsvärden fastigheter i Sverige	3 600	3 600
Byggnadsinventarier		
Ingående anskaffningsvärde	1 272	1 265
Färdigställda projekt	756	7
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 028	1 272
Ingående avskrivningar	1 022	958
Årets avskrivningar	122	64
Utgående ackumulerade avskrivningar	1 144	1 022
Utgående planenligt restvärde	884	250
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	1 554	1 538
Inköp	210	16
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 764	1 554
Utgående planenligt restvärde	1 764	1 554
Taxeringsvärden fastigheter i Sverige	1 765	1 758
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	523	504
Färdigställda projekt	124	19
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	647	523
Ingående avskrivningar	238	214
Årets avskrivningar	29	24
Utgående ackumulerade avskrivningar	267	238
Utgående planenligt restvärde	380	285

	2023	2022
Markinventarier		
Ingående anskaffningsvärde	474	468
Färdigställda projekt	85	6
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	559	474
Ingående avskrivningar	252	230
Årets avskrivningar	25	22
Utgående ackumulerade avskrivningar	277	252
Utgående planenligt restvärde	282	222
Totalt		
Ingående anskaffningsvärde	21 036	20 484
Inköp	211	16
Färdigställda projekt	2 933	218
Aktiverat underhåll	308	322
Försäljningar och utrangeringar	–7	–4
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 481	21 036
Ingående avskrivningar	8 810	8 133
Försäljningar och utrangeringar	–7	–4
Årets avskrivningar	692	681
Utgående ackumulerade avskrivningar	9 495	8 810
Ingående uppskrivningar	4 274	4274
Årets uppskrivningar	–	–
Utgående ackumulerade uppskrivningar	4 274	4 274
Ingående avskrivningar på uppskrivet belopp	1 127	995
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	132	132
Utgående ackumulerade avskrivningar på uppskrivet belopp	1 259	1 127
Ingående nedskrivningar	372	372
Årets nedskrivningar	22	–
Utgående ackumulerade nedskrivningar	394	372
Utgående planenligt restvärde	17 607	15 001
Taxeringsvärden fastigheter i Sverige	5 365	5 358
Verkligt värde fastigheter i Sverige	41 191	35 614

För ytterligare information kring värderingsprinciper se Not 1 Koncernens redovisningsprinciper.

2024052722406

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Koncernen Flerårsöversikt
Koncernen Resultaträkning
Koncernen Rapport över totalresultat
Koncernen Balansräkning
Koncernen Förändringar av eget kapital
Koncernen Kassaflödesanalys
Koncernen Noter
Moderbolaget Resultaträkning
Moderbolaget Rapport över totalresultat
Moderbolaget Balansräkning
Moderbolaget Förändringar av eget kapital
Moderbolaget Kassaflödesanalys
Moderbolaget Noter
Styrelsens intygande
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Övrigt

NOT 13 | Pågående nyanläggningar

	2023	2022
Ingående balans	6 046	2 468
Årets nedlagda kostnader	5 393	4 118
Aktiverat underhåll	–308	–322
Färdigställda projekt	–2 933	–218
Utgående balans	8 198	6 046

NOT 14 | Maskiner och inventarier

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	47	34
Inköp	16	13
Försäljningar och utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63	47
Ingående avskrivningar	34	29
Försäljningar och utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	7	5
Utgående ackumulerade avskrivningar	41	34
Utgående planenligt restvärde	22	13

NOT 15 | Finansiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Aktier i dotterbolag	116	116
Övriga andelar	1	1
Fordringar hos dotterbolag	357	156
Derivat värderade till verkligt värde i resultatet	138	192
Deposition CSA-avtal	72	–
Bostadsobligationer	2 576	2 124
Mervärdesskatt för jämkning	139	49
Summa	3 399	2 638

Aktier i dotterbolag 2023

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 2023				116 181

Aktier indirekt ägda dotterbolag 2023

	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal aktier	Redovisat värde, Tkr
Ägda av Västrike Fastighets AB				
Västrike 2 Fastighets AB (bolaget vilande)	100 %	100 %	500	50
Säkerhetsfastigheter Sverige AB (bolaget vilande)	100 %	100 %	500	50
Redovisat värde aktier i dotterbolag 2023				100

Aktier i dotterbolag 2022

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 2022				116 181

Dotterbolagen Specialfastigheter Lejonet 11 AB och Specialfastigheter F-öarna 6 AB fusionerades med moderbolaget i februari 2021.

Aktier indirekt ägda dotterbolag 2022

	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal aktier	Redovisat värde, Tkr
Ägda av Västrike Fastighets AB				
Västrike 2 Fastighets AB (bolaget vilande)	100 %	100 %	500	50
Säkerhetsfastigheter Sverige AB (bolaget vilande)	100 %	100 %	500	50
Redovisat värde aktier i dotterbolag 2022				100

Uppgifter om organisationsnummer och säte 2023

Dotterbolag	Org nr	Säte
Specialfastigheter Gärdet AB	556910-1370	Linköping
Västrike Fastighets AB (bolaget vilande)	556963-5187	Linköping
Indirekt ägda dotterbolag 2021	**Org nr**	**Säte**
Västrike 2 Fastighets AB (bolaget vilande)	556963-5179	Linköping
Säkerhetsfastigheter Sverige AB (bolaget vilande)	556963-5161	Linköping

NOT 16 | Kortfristiga placeringar

	2023	2022
Derivat värderade till verkligt värde via resultaträkningen	55	178
Bostadsobligationer	296	295
Summa	351	473

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Koncernen Flerårsöversikt
Koncernen Resultaträkning
Koncernen Rapport över totalresultat
Koncernen Balansräkning
Koncernen Förändringar av eget kapital
Koncernen Kassaflödesanalys
Koncernen Noter
Moderbolaget Resultaträkning
Moderbolaget Rapport över totalresultat
Moderbolaget Balansräkning
Moderbolaget Förändringar av eget kapital
Moderbolaget Kassaflödesanalys
Moderbolaget Noter
Styrelsens intygande
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Övrigt

NOT 17 | Kortfristiga fordringar

	2023	2022
Fordringar koncernbolag	3	2
Vilande ingående mervärdesskatt	674	490
Mervärdesskatt	90	–
Skattekonto	4	0
Övriga fordringar	0	0
Summa	771	492

NOT 18 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023	2022
Förutbetalda energikostnader	5	4
Övriga interimsfordringar	53	38
Summa	58	42

NOT 19 | Likvida medel

	2023	2022
Banktillgodohavande	344	384
Summa	344	384

NOT 20 | Obeskattade reserver

	2023	2022
Ackumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	520	393
Periodiseringsfond	1 317	1 352
Summa	1 837	1 745

NOT 21 | Räntebärande skulder

Se not 17, Koncernen.

NOT 22 | Övriga skulder

	2023	2022
Förskott kunder	0	0
Leverantörsskulder	906	691
Derivat värderade till verkligt värde via resultaträkningen	164	38
Mervärdesskatt	2	93
Energiskatt	6	–
Övriga skulder	5	4
Summa icke räntebärande skulder	1 083	826

NOT 23 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023	2022
Förutbetalade hyresintäkter	773	660
Upplupna energikostnader	46	4
Upplupna räntekostnader	185	108
Upplupna sociala avgifter	5	3
Upplupen semesterlön	17	15
Upplupen löneskatt	5	4
Övriga poster	31	9
Summa	1 062	803

NOT 24 | Närstående

Se not 21, Koncernen.

NOT 25 | Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2023	2022
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

NOT 26 | Händelser efter balansdagen

I februari 2024 tillsatte regeringen en utredning i syfte att reformera och se över den statliga barn- och ungdomsvårdens uppdrag och organisation. Bolaget avvaktar utredningens resultat och vilken betydelse det kan få för Statens institutionsstyrelse samt hur det i förlängningen kan påverka Specialfastigheter.

Från och med 1 februari 2024 lämnade Josef Guttenkunst sin tjänst som chef för Projekt och Teknik samt bolagets ledningsgrupp.

2024052722407

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Koncernen Flerårsöversikt
Koncernen Resultaträkning
Koncernen Rapport över totalresultat
Koncernen Balansräkning
Koncernen Förändringar av eget kapital
Koncernen Kassaflödesanalys
Koncernen Noter
Moderbolaget Resultaträkning
Moderbolaget Rapport över totalresultat
Moderbolaget Balansräkning
Moderbolaget Förändringar av eget kapital
Moderbolaget Kassaflödesanalys
Moderbolaget Noter
Styrelsens intygande
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Övrigt

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.

Linköping, digitalt signerad 13 mars 2024

Eva Landén
Styrelseordförande

Alexandra Laurén
Verkställande direktör

Peter Blomqvist
Styrelseledamot

Britta Dalunde
Styrelseledamot

Mikael Lundström
Styrelseledamot

Lotta Niland
Styrelseledamot

Pierre Olofsson
Styrelseledamot

Åsa Wirén
Styrelseledamot

Tomas Edström
Arbetstagarrepresentant

Erik Ydreborg
Arbetstagarrepresentant

Vår revisionsberättelse har lämnats digitalt 13 mars 2024
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Övrigt

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Specialfastigheter Sverige Aktiebolag, org.nr 556537-5945

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Specialfastigheter Sverige Aktiebolag för år 2023 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 47–56. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 41–46 samt 57–88 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 2023 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 2023 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 bolagsstyrningsrapporten på sidorna 47–56. 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 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

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, redovisningsprocessen och kontroller samt den bransch i vilken koncernen verkar. Koncernens tillgångar utgörs till ca 90 procent av förvaltningsfastigheter, värderade till verkligt värde, och är således revisionens huvudfokus. I tillägg till processgranskningen har vi centralt granskat ett urval av värderingarna med stöd av PwC:s värderingsspecialister

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. 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.

Vi valde totala tillgångar som riktmärke för vår övergripande bedömning av väsentlighet för räkenskaperna som helhet mot bakgrund av att värdet på förvaltningsfastigheterna har en väsentlig påverkan och betydelse för koncernens finansiella ställning. Övergripande väsentlighetstal fastställdes till 460 miljoner kronor vilket motsvarar 1% av av koncernens totala tillgångar. Nivån 1 procent av totala tillgångar är en vedertagen och godtagbar kvantitativ väsentlighetströskel. Vi definierade även en specifik väsentlighet för revisionen av resultatrelaterade poster.

Till revisionskommittén rapporterar vi upptäckta felaktigheter överstigande 46 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.

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF

2024052722408

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Övrigt

Särskilt betydelsefullt område

Värdering av förvaltningsfastigheter

Vi hänvisar till Förvaltningsberättelsen och beskrivningen över Specialfastigheterkoncernens sammanfattning av viktiga redovisnings- och värderingsprinciper not 1 samt Värdeförändring förvaltningsfastigheter not 9. Värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår per 2023-12-31 till 41,7 miljarder kronor.

Förvaltningsfastigheterna utgör en väsentlig del av balansräkningen och värderingen av förvaltningsfastigheterna 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 och förändringar av verkligt värde redovisas i resultaträkningen under rubriken värdeförändringar förvaltningsfastigheter orealiserade.

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 2023 har externa värderingar inhämtats för 12 objekt, motsvarande 56% 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.

Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

Vår revision har bland annat fokuserat på bolagets interna kontroll och kvalitetssäkring avseende utförda värderingar per 2023-12-31.

Revisionsteamet, inklusive vår värderingsspecialist, har inhämtat och granskat ett urval av de interna värderingsrapporterna för att bedöma den värdering 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 dessa med de interna beräkningarna.

Vårt arbete har fokuserats på de största förvaltningsfastigheterna, 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.

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Övrigt

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–40, 47–56 samt 93–116. Informationen i "Ersättningsrapport för Specialfastigheter Sverige AB 2023", 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.

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

Revisorns granskning av förvaltning och förslag till disposition av bolagets vinst eller förlust

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Specialfastigheter Sverige Aktiebolag för år 2023 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

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, eller 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.

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Övrigt

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 Aktiebolag för år 2023.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten 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 Aktiebolag 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 Esefrapporten 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 Esefrapporten.

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller 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 koncernredovisningen. 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 validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTMLformat och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och eget kapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 47–56 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 Aktiebolags revisor av bolagsstämman den 21 april 2023 och har varit bolagets revisor sedan 21 april 2020.

Stockholm den 13 mars 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Taxonomirapportering
Innehållsförteckning enligt GRI
TCFD-index
Bestyrkanderapport
Övrigt

Hållbarhetsredovisning

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF

20240527224104

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Taxonomirapportering
Innehållsförteckning enligt GRI
TCFD-index
Bestyrkanderapport
Övrigt

Hållbarhetsredovisning

Om redovisningen

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. 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.

Hållbarhetsredovisningen omfattar hela bolaget inklusive dotterbolag och gäller helåret 2023. Organisationen är inte uppdelad i regioner. Hållbarhetsredovisningen följer det finansiella räkenskapsåret och publiceras årligen. Senaste hållbarhetsredovisningen publicerades i års- och hållbarhetsredovisningen 2022 den 13 mars 2023. Redovisningen är kontrollerad internt av såväl företagsledningen som styrelsen samt översiktligt granskad och bestyrkt av extern auktoriserad revisor.

Vid varje indikator beskrivs beräknings- och mätmetoder, eventuella avgränsningar och antaganden. I de fall avgränsningar och/eller redovisningsprinciper förändrats för redovisad data anges det samband med att informationen redovisas. En större förändring som får effekt på energi- och klimatsiffrorna för 2023 är införandet av ett nytt energiuppföljningssystem samt inkluderar inte längre hyresgästernas egna energiabonnemang i energi och utsläppssiffror (scope 1 och 2). Siffrorna justeras för samtliga år som omfattas av redovisningen. Resultatindikatorer som har miljöpåverkan rapporteras med 2023 års fastighetsbestånd.

Kontaktperson för hållbarhetsredovisningen är Kajsa Marsk Rives, hållbarhetschef, telefon 010-788 62 12.

Styrning av hållbarhetsarbetet

Ytterst ansvarig för hållbarhetsstyrningen är Specialfastigheters styrelse. Hållbarhet är en av många strategiska frågor som diskuteras i styrelsen, inte minst inom ramen för affärsplanearbetet och riskhantering. Styrelsen fastställer årligen företagsövergripande policyer, ansvarskoder och uppförandekoder samt beslutar årligen om väsentlighetsanalysen, strategiska hållbarhetsmål samt fastställer års- och hållbarhetsredovisningen.

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 ISO 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 hållbarhetschef, en miljöchef, sakkunniga miljö, en miljöcontroller, HR-partner och en verksamhetsstrateg. I tabellen på nästa sida redovisas Specialfastigheters styrning av bolagets väsentliga hållbarhetsområden.

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Taxonomirapportering
Innehållsförteckning enligt GRI
TCFD-index
Bestyrkanderapport
Övrigt

Styrning av hållbarhetsarbetet

Väsentligt hållbarhetsområde	Styrande dokument	Uppföljning	Ansvar	Mål och utfall 2023
Klimat och Energi	Hållbarhetspolicy Affärsplan. Finanspolicy Ansvarskod för leverantörer. Inköpsavtal. Miljöbyggnad 3 2 ISO 14001.	Delårsrapporter/bokslutskommuniké. Årsredovisning. Mediauppföljning Dialog med leverantörer Uppföljning i projekt.	Chef Projekt och Teknik Inköpschef Fastighetschef Chef Marknad och Affär	**Mål:** 2 450 ton koldioxidutsläpp från inköpt energi **Utfall:** 2 456 ton **Mål:** Minskade klimatutsläpp från typhus med 15 % **Utfall:** Baserat på utvärdering av byggnadstyp Typhus B, projekterad handling, uppskattas den totala sänkningen till minst 15 %
Biologisk mångfald	ISO 14001.	Uppföljning i projekt. Förvaltningsplaner	Chef Projekt och Teknik Fastighetschef Chef Marknad och Affar	**Mål:** Stärkt biologisk mångfald vid våra fastigheter **Utfall:** 13 utförda naturvärdesinventeringar under 2023
Material och Avfall	Inkopspolicy. Ansvarskod för leverantörer. Inköpsavtal. Miljöbyggnad 3 2 ISO 14001.	Slutdokumentation i SundaHus databas Årsredovisning. Dialog med leverantörer. Uppföljning i projekt	Chef Projekt och Teknik Fastighetschef Inköpschef Chef Marknad och Affär	**Mål:** Andelen bra miljöklassade material i produktionen ska uppgå till 80% **Utfall:** 81,4 % **Mål:** Brännbart avfall ska minimeras så långt som möjligt och uppgå till max 15 % av byggavfallet. **Utfall:** 7,32 %, genomsnitt från 6 utvärderade projekt
Arbetsmiljö	Riktlinjer för systematiskt arbetsmiljöarbete. Riktlinjer för hantering av missbruksproblem Inköpspolicy Ansvarskod för leverantörer Inköpsavtal Kollektivavtal	Medarbetarundersökning. Mätning sjukfrånvaro Incidentrapporteringssystem Internkontroller. Dialog med leverantörer. Arbetsmiljökommitté	Chefer HR-chef Säkerhetschef Likabehandlingskommitté Inköpschef	**Mål:** eNPS ska vara minst 11 **Utfall:** 16 **Mål:** Noll olyckor i våra byggprojekt **Utfall:** 135 rapporterade olyckor under året
Mänskliga rättigheter	Uppförandekod. Likabehandlingsplan. Inköpspolicy Instruktion handlingsplan vid kränkande särbehandling Ansvarskod för leverantörer. Inköpsavtal Kollektivavtal	Medarbetarundersökning Mätning av nyckeltal för mångfald och jämställdhet Lönekartläggning. Dialog med leverantörer. Likabehandlingskommitté	Chefer HR-chef Inkopschef	**Mål:** Andelen medarbetare med utländsk bakgrund uppgår till minst 11 %[1] **Utfall:** 12 % av medarbetarna har utländsk bakgrund **Mål:** Ansvarskod för leverantörer är avtalsvillkor i centralt tecknade avtal. **Utfall:** 45 %[2]
Anti-korruption	Inköpspolicy. Uppförandekod Ansvarskod för leverantörer Säkerhetspolicy Delegeringsordning. Inköpsavtal.	Visselblåsarsystem Internkontroller Incidentrapportering	Chefer Inköpschef	**Mål:** Ingen form av korruption, givande eller tagande av muta **Utfall:** Noll bekräftade fall under året

[1] På grund av företagets stränga säkerhetskrav och höga rekryteringstakt är målet nedjusterat från 13 till 11 procent
[2] Tecknade avtal där Ansvarskod för leverantörer är ett avtalsvillkor
[3] Insatser för miljon ger resultat, men klimat och biologisk mångfald behöver prioriteras (naturvardsverket se)

Väsentliga aspekter

Som grund för Specialfastigheters väsentlighetsanalys, som finns presenterad på sida 96, ligger bland annat intressentdialoger, kontinuerlig omvärldsbevakning och analys av verksamhetens hållbarhetspåverkan utifrån såväl positiv som negativ, faktisk och potentiell påverkan på samhället, människor och miljön. Bolaget har också analyserat olika hållbarhetsfrågors påverkan på Specialfastigheters affär. Företaget har identifierat sina viktigaste intressentgrupper utifrån den påverkan de har på företaget. Samverkan och dialog med företagets intressenter sker löpande under året genom strategiska kund- och leverantörsmöten samt genom möten med investerare och genom utvecklingssamtal och medarbetarundersökning. Med ägaren hålls regelbundna ägardialoger där hållbarhet är en integrerad del. Genom aktiv medverkan i ett antal organisationer, såsom Byggherrarna, Swedish Green Building Council, Samverkansforum och Stockholms Handelskammare ges möjlighet att föra dialog med branschkollegor och en rad andra aktörer i värdekedjan. Specialfastigheter anser att biologisk mångfald samt klimat och energi är företagets allra mest väsentliga hållbarhetsområden utifrån det akuta läget för såväl klimatet som den biologiska mångfalden. Denna uppfattning får stöd av bland annat Naturvårdsverket[3]. 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 Ledningen har under 2023 bekräftat befintliga väsentliga hållbarhetsområden. En ändring har skett i de väsentliga hållbarhetsområdena från föregående år och det är att vi lagt till energi till det väsentliga området klimat. Detta utifrån det stora fokus som finns på byggnaders energiprestanda, både i taxonomin och i kommande direktiv från EU samt de potentiella konsekvenser som dessa regleringar kan få på Specialfastigheter. På sidorna 105–108 i innehållsförteckning enligt GRI framgår hur Specialfastigheter översätter sina väsentliga hållbarhetsområden till GRI-upplysningar.

2024052722411

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Taxonomirapportering
Innehållsförteckning enligt GRI
TCFD-index
Bestyrkanderapport
Övrigt

Väsentliga hållbarhets-områden	Omvärlden	Påverkan på Specialfastigheters affär	Specialfastigheters påverkan
Klimat och Energi	FN-rapporter visar att klimatfrågan är akut. Bygg-och fastighetssektorn står för ca 21 % av Sveriges klimatutsläpp, 30 % om även utsläpp i utlandet räknas med[1]. Omställningen i bygg-och fastighetssektorn går för långsamt. Ökat fokus på energiprestanda i byggnader i och med taxonomin och kommande regleringar från EU. Risk för energibrist och ökade energikostnader.	Potentiella konsekvenser som klimatförändringar kan ha på fastigheterna och verksamheten och som påverkar fastighetsvärdet. Positiv/negativ påverkan på Specialfastigheter beroende på hur proaktiva/reaktiva vi är och hur exponerade våra fastigheter är för extremväder och effekter därav. Potentiell framtida koldioxidskatt som omfattar bygg- och fastighetssektorn kan få ekonomiska konsekvenser. Nya krav på energiprestanda i byggnader kan potentiellt leda till vakansrisk och stora investeringsbehov med negativa konsekvenser för fastighetsvärdet. Högre energipriser leder till ökade driftskostnader.	Vi har en mycket stor projektvolym de kommande åren vilket gör att vår klimatpåverkan från byggnation blir betydande. Mycket av utsläppen från våra byggprojekt går att hänföra till användningen av material, där betong- och stål ger stora klimatavtryck. Energianvändningen i byggnaderna ger också upphov till utsläpp.
Material och Avfall	Avfall, inklusive farligt avfall, från byggnation och rivning är betydande, 40% av det avfall som uppkommer i Sverige (19% av farligt avfall).[1] Om Sverige ska nå de nationella miljökvalitetsmålen "God bebyggd miljö" och "Giftfri miljö" måste bygg och rivningsavfallets mängd och farlighet minska samt hanteringen säkras. Cirkulär resursanvändning och återbruk av byggmaterial är några lösningar för att minska klimatutsläppen från sektorn.	Ökade materialkostnader till följd av regleringar, skatter och avgifter på material med stor klimatpåverkan. Beroendet av en specifik resurs/råvara innebär sårbarhet som kan få negativa ekonomiska konsekvenser. Om vi arbetar helt cirkulärt kan kostnaderna troligen hållas nere och vi blir mindre sårbara för fluktuation i råvarupriser samtidigt som miljöpåverkan och resursanvändningen minskar, men det finns kostnader kopplade till garantiåtaganden som kan medföra framtida utgifter.	Vi använder stora mängder material. Materialval har stor betydelse för både miljö/klimat, människors hälsa och ekonomin. Genom vår stora projektvolym är vår påverkan betydande. Genom att använda oss av SundaHus har vi koll på de flesta material vi använder och att de, utifrån vad vi vet nu, inte har en negativ påverkan på människa och miljö. Även avfallet som genereras i våra byggprojekt är betydande och vi har därför tydliga mål för att minska avfallsmängder i våra projekt.
Biologisk mångfald	Den biologiska mångfalden minskar i allt snabbare takt över hela världen. Den pågående globala förlusten av livsmiljöer är påtaglig. I dag är uppskattningsvis 75% av jordens landyta tydligt påverkad av människans aktivitet. För att tillgodose den ökande efterfrågan på livsmedel, energi och material överutnyttjas naturens resurser.[2] Det finns risk att 1 miljon av jordens uppskattningsvis 8 miljoner arter utrotas, varav flertalet under innevarande sekel.	När den biologiska mångfalden påverkas negativt riskerar ekosystem att hamna i obalans. Detta kan medföra stora konsekvenser i naturens förmåga att kunna återställa sig själv och anpassa sig (resiliens). I längden påverkas även tillgången till de ekosystemtjänster som vi idag har - allt från pollinering till tillgång till skugga, rent vatten och grundläggande råvaror. Råvarubrist och ändrade grundförutsättningar innebär risker som kan leda till exempelvis ökade kostnader och behov av större anpassningar eller till och med begränsningar i företagets verksamhet.	Vi är en stor mark- och skogsägare. När vi tar mark i anspråk och förvaltar påverkas omgivningens ekosystem med risk att förändra eller hota betydande livsmiljöer. Genom aktiv förvaltning av skog och mark kan vi skapa och stärka naturvärden.
Arbetsmiljö	Byggnads- och anläggningsbranschen är en av de branscher som har flest allvarliga olyckor. Risken är särskilt stor för arbetsmiljöskador i leverantörskedjan. En god arbetsmiljö internt är avgörande för att attrahera och behålla medarbetare samt för att kunna leverera kvalitet.	En god arbetsmiljö kan leda till högre effektivitet i byggprojekt med lägre kostnader som följd. En dålig arbetsmiljö, upprepade allvarliga olyckor/dödsolyckor kan ge oss negativ publicitet och påverka våra intressenters förtroende för oss. Det kan också leda till bl a företagsbot och strafföreläggande. Internt kan en god arbetsmiljö leda till högre arbetsglädje och lägre personalomsättning.	Bygg- och anläggningsbranschen är en av de branscher som har flest allvarliga olyckor. Vi har en indirekt påverkan på arbetsmiljön i vår leverantörskedja. En god arbetsmiljö internt är avgörande för att behålla medarbetare och för att kunna leverera kvalitet.
Mänskliga rättigheter	Risk för brott mot de mänskliga rättigheterna finns både på byggarbetsplatser i Sverige och i leverantörskedjor utomlands. Branschen har långa och komplexa leverantörskedjor, ett stort antal produkter av olika karaktär och många inköp görs i projekten. Den negativa påverkan och risker för brott mot mänskliga rättigheter har förstärkts på grund av pandemi, krigssituationen i Europa och dess ekonomiska konsekvenser.	Kränkningar av de mänskliga rättigheterna i vår leverantörskedja kan ge oss negativ publicitet som kan påverka våra intressenters förtroende för oss och leda till att de väljer bort oss. Respekt för de mänskliga rättigheterna internt på bolaget leder till högre arbetsglädje, högre effektivitet och lägre personalomsättning.	Genom de produkter och tjänster som vi köper är vi en del av långa och komplexa leverantörskedjor där det finns risker kopplade till mänskliga rättigheter och arbetsvillkor. Hur vi agerar internt har betydelse för arbetsglädjen och attraktiviteten som arbetsgivare. Hur vi utformar anstalter och institutioner kan påverka våra kunders och deras klienters mänskliga rättigheter och barnets rättigheter.
Anti-korruption	Fastighetsbranschen är en riskbransch p g a stora investeringar och komplexa affärer med många inblandade. Kriminalitet är ett växande problem och svartarbetet inom byggbranschen har mer än fördubblats de senaste tio åren.	Inblandning i korruption, jäv, nepotism och trolöshet mot huvudman kan skada våra intressenters förtroende för oss och leda till att de väljer bort oss. Det kan också leda till dåligt rykte, skadestånd och böter. Om korruptionen breder ut sig påverkas bland annat konkurrensen, investeringar och tilliten i samhället.	Fastighetsbranschen är en riskbransch p g a stora investeringar och komplexa affärer med många inblandade. Kriminalitet är ett växande problem och svartarbetet inom byggbranschen har mer än fördubblats de senaste tio åren. Genom vår stora projektvolym ökar risken för korruption och oegentligheter.

[1] Källa: Boverket
[2] Källa: FN:s expertpanel för biologisk mångfald

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Taxonomirapportering
Innehållsförteckning enligt GRI
TCFD-index
Bestyrkanderapport
Övrigt

Klimat och energi

Energi och klimat är två frågor som hänger tätt samman. Energi används i Specialfastigheters verksamhet framförallt för uppvärmning av byggnader och lokaler samt för transporter.

Specialfastigheter har en direkt påverkan på klimatet genom utsläpp av växthusgaser från energikällor som bolaget kontrollerar Specialfastigheter har även en indirekt påverkan genom utsläpp som sker i leverantörskedjan, främst kopplat till byggprojekt, men även från inköpt energi (el, värme och kyla) där utsläppen sker hos energiproducenten. Bolaget för dialog med sina energiproducenter kring energins klimatpåverkan och diskuterar energisparande åtgärder med kunderna. Även inom projekten är energin en viktig fråga som diskuteras med entreprenörer och leverantörer. Andra indirekta utsläpp innefattar utsläpp från resor i tjänsten och pendlingsresor.

Energianvändning i den egna organisationen (GRI 302-1)

Den energi som redovisas baseras på uppmätta värden och inkluderar hyresgästernas energianvändning, förutom då hyresgäster har egna avtal med energileverantörer. Redovisningen inkluderar el, fjärrvärme, biobränsle, elvärme, bioolja, olja och kyla, samt hur stor andel som är förnybar och icke förnybar.

Total mängd använd energi i våra fastigheter under året är 199 085 (194 149) MWh. Total mängd använd energi från föregående år är korrigerad efter 2023 års fastighetsbestånd. Energianvändningen följs upp månadsvis på fastighetsnivå och per mediaslag

Energi från förnybara källor MWh	2021	2022	2023
El	89 153	89 264	93 742
Elvärme	6 748	7 000	6 856
Fjärrvärme förnybar	2[1] 530	27 898	27 549
Pellets	[1] 919	1 630	1 568
Bioolja	1 565	996	844
Biogas	1 846	1 829	1 597
Solel	573	816	770
Kyla	13 643	13 176	13 555
Summa	136 977	142 611	146 480
Energi från icke förnybara källor			
Fjärrvärme icke förnybar	56 822	51 523	52 599
Olja	4[1]	14	6
Summa	56 863	51 537	52 605
Totalt energi	193 840	194 149	199 085

Graddagskorrigerade energiuppgifter för värme redovisas med data från SMHI. Energiuppgifter hämtas från Specialfastigheters energiuppföljningssystem Green View. Till följd av byte av energiuppföljningssystem under året samt att energianvändning i fastigheter där hyresgästerna har egna energiabonnemang, inte längre inkluderas i siffrorna, har siffror för samtliga år i tabellen till vänster justerats. Detta gäller även för energirelaterade utsläppssiffror för växthusgaser. Företaget använder ingen ånga och säljer ingen energi.

Direkta utsläpp av koldioxid, ton CO_2e, Scope 1 (GRI 305-1)

Här redovisas direkta utsläpp från egenproducerad värme, servicefordon och förmånsbilar samt köldmedia. Källa emissionsfaktorer för egenproducerad värme. Energiföretagens lokala miljövärden 2022 och Naturvårdsverket (Beräkna direkta utsläpp från förbränning) https://www.naturvardsverket.se/vagledning-och-stod/luft-och-klimat/berakna-klimatpaverkan/berakna-direkta-utslapp-fran-forbranning/

Emissionsfaktorer som används för olja är 268 g CO_2e/kWh, för biogas 0 g CO_2e/kWh, för pellets 4 g CO_2e/kWh, för RME 11 g CO_2e/kWh. Utsläpp för basår 2018 var 1 044 ton CO_2e.

För köldmedia redovisas utsläppt mängd CO_2e baserat på påfylld mängd köldmedia, utifrån rapporteringsskyldig mängd till tillsynsmyndighet. 2023 var utsläppen 69 (130,4)[1] ton CO_2e. Källa emissionsfaktorer: https://alltomfgas.se/koldmedietabell

För servicefordon och förmånsbilar används fordonsspecifika emissionsfaktorer från Specialfastigheters elektroniska körjournal, Automile.

Utsläpp Scope 1 ton CO_2e	2021	2022	2023
Egenproducerad värme			
Biogas	20	18	0
Bioolja	17	11	9
Pellets	8	6	6
Olja	11	4	2
Summa	56	39	17
Förmåns- och servicebilar	50	49	55
Köldmedia	100	130	69
Totalt Scope 1	206	218	141

[1] Klimatbelastningen från köldmedier baseras på underlag från anläggningar med rapporteringsplikt. Rapportering till tillsynsmyndighet sker årligen i mars månad, varför värdena som redovisas är från 2022 års utfall. Utsläpp från anläggningar som faller utanför rapporteringsplikt har inte kartlagts och ingår därmed inte i sammanställningen

Indirekta utsläpp av växthusgaser, ton CO_2e, Scope 2 (GRI 305-2)

Här redovisas utsläpp som består av indirekta utsläpp från inköpt el och värme, enligt "Market-based-metoden". 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. Beräkningsfaktorer är från Energiföretagens lokala miljövärden 2022 (energiforetagen.se).

Utsläpp Scope 2 ton CO_2e	2021	2022	2023
Fjärrvärme förnybar	715	713	827
Fjärrvärme icke förnybar	1 699	1 466	1 612
El	0	0	0[1]
Kyla	0	0	0
Totalt Scope 2	2 414	2 179	2 439

[1] Enligt location based method 9 094 ton CO2e (10 363 ton CO_2e), baserat på Nordisk elmix 90,4 g CO_2e/kWh, IVL-rapport Nr C 619, 2021

Andra indirekta utsläpp av växthusgaser, Scope 3 (GRI 305-3)

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 utsläppen av växthusgaser enligt den klimatscreening som företaget gjorde 2020. Av scope 3-utsläppen kommer cirka 76 procent från byggproduktion. Specialfastigheter har i nuläget inte möjlighet att redovisa samtliga utsläpp i scope 3. Redovisade siffror är de som vi idag mäter

2024052722412

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Taxonomirapportering
Innehållsförteckning enligt GRI
TCFD-index
Bestyrkanderapport
Övrigt

Nybyggnationsprojekt

Under 2023 har Specialfastigheter vidareutvecklat arbetet med klimatberäkningar i projekt i syfte att styra mot minskad klimatpåverkan från byggnation. Under året har det blivit tydligt att klimatpåverkan från byggnation av olika typer av byggnader varierar stort. Redovisningen av växthusgasutsläpp från nybyggnation för 2023 tar därför hänsyn till de olika typer av byggnader som byggts och klimatavtrycket för dessa. För de modulhus som byggts används den reviderade beräkningsfaktorn 376 kg CO_2e per kvm BTA, och för övriga byggnader används framräknade basvärden för respektive byggnadstyp. Detta innebär att tidigare använd schablon på 398 kg CO_2e per kvm BTA inte längre används. Då beräkningsvärdena reviderats och blivit mer precisa, har samtliga siffror i tabellerna justerats utifrån de nya värdena. Utsläppssiffrorna omfattar byggnader som färdigställts och tillträtts under respektive år.

Specialfastigheters mål att sänka växthusgasutsläppen från typhusen med 15 procent under 2023 mäts genom att titta på utsläppsminskningar i projektering. Baserat på utvärdering av byggnadstyp Typhus B, projekterad handling, uppskattas den totala sänkningen till minst 15 procent.

Utsläpp av CO_2e från nybyggnadsprojekt

Nybyggda modulhus	2021	2022	2023
Antal färdigställda kvm BTA modulhus	IU	6 660	29 141
Material	IU	2 141	9 393
Transporter	IU	98	428
Avfall	IU	80	352
Byggarbetsplats	IU	185	813
Totalt (ton CO_2e)	IU	2 504	10 986

Övriga byggnader	2021	2022	2023
Antal färdigställda kvm BTA övriga byggnader	IU	821,5	37 978
Material	IU	325	15 863
Transporter	IU	15	724
Avfall	IU	12	594
Byggarbetsplats	IU	28	1 373
Totalt (ton CO_2e)	IU	380	18 554

För att fördela växthusgasutsläppen på Material, Transporter, Avfall och Byggarbetsplats i tabellen ovan har medelvärden i procent räknats fram utifrån värden från genomförda klimatkalkyler. Medelvärde för Material=85,5 procent, Transporter=3,85 procent, Avfall=3,2 procent, Byggarbetsplats=7,4 procent.

Tjänsteresor

Antalet medarbetare och projekt växer markant vilket bidrar till att koldioxidutsläppen från våra tjänsteresor har ökat på totalen. Under 2023 gav våra flygresor upphov till 39 (31,5) ton CO_2e. Vi kompenserar dessa genom att sätta av 1 100 kronor per ton CO_2e, 42 900 kr 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. För första gången redovisar vi för 2023 utsläpp från medarbetares pendlingsresor. För beräkning av utsläppen har en omfattande intern pendlingsundersökning genomförts.

Tjänsteresor och pendlingsresor	2021	2022	2023
Flyg (inkl RFI)	10,9	31,4	39,0
Tåg	1,0	3,9	6,0
Hotell	2,6	4,4	6,4
Pendlingsresor	i.u.	i.u.	236
Egen bil i tjänsten	27,1	22,3	42,3
Totalt (ton CO_2e)	42	62	330

Information om antal personkilometer flyg och tåg samt antal hotellnätter baseras på information från vår resebyrå, SJ och MTRX. Då vår resebyrå inte kan tillhandahålla växthusgasutsläpp från flyg inklusive RFI har vi själva gjort den beräkningen genom att multiplicera utsläppen med 1,71 i enlighet med DEFRA. För tågresor har samma emissionsfaktor använts för alla år 2021–2023 (7 g CO_2e/pkm, eltåg Sverige/Norge/Finland enligt klimatsmartsemester.se). Beräkningen av växthusgasutsläpp från hotell utgår från antal hotellnätter och att varje hotellnatt ger upphov till 6,8 kg utsläpp av CO_2e enligt Boendeberäkningar | Klimatsmart semester. Anledningen till den stora ökningen av utsläpp från tjänsteresor beror främst på ett ökat resande till följd av den stora projektvolymen med projekt över hela landet och ett stort antal nya medarbetare varav många reser mycket i tjänsten första gången 2023. För basåret 2018 var utsläpp från flyg 87,2 ton CO_2e , för hotell 5 ton och för tåg 2,7 ton, baserat på uppgifter från resebyrån.

Övriga byggnader per byggnadstyp 2023	Kontor	Teknikbyggnad	Typhus A	Typhus B	Typhus C	Typhus F	Miljöstation trästomme	Total
Antal färdigställa kvm BTA övriga byggnader	3 199	993	5 430	18 032	2 902	7 362	60	37 978
Material	1 257	417	2 103	8 094	1 251	2 732	9	15 863
Transporter	58	19	96	369	57	125	0	724
Avfall	48	15	79	303	47	102	0	594
Byggarbetsplats	109	36	182	701	108	236	1	1 373
Totalt (ton CO_2e)	1 472	487	2 460	9 467	1 463	3 195	10	18 554

Utsläppsintensitet av växthusgaser (GRI 305-4)

Avser växthusgasutsläpp inom scope 1 och 2 (direkt och indirekta utsläpp från energi, köldmedia och fordon), samt scope 3 för hyresgästers energiabonnemang och produktion och distribution av Specialfastigheters energi per kvm Atemp. Utsläpp från produktion och distribution av vatten exkluderad då tillförlitlig data saknas.

Utsläppsintensitet	2021	2022	2023
Utsläpp kg CO_2e/kvm Atemp	4,5	3,7	4,0

[1] Värdet ändrat från 1,9 till 1,7 i DEFRA 2023)

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Taxonomirapportering
Innehållsförteckning enligt GRI
TCFD-index
Bestyrkanderapport
Övrigt

Biologisk mångfald

När Specialfastigheter tar mark i anspråk och förvaltar fastigheter påverkas naturliga ekosystem med risk att förändra eller hota betydande livsmiljöer. Specialfastigheter har direkt påverkan genom att ta beslut om inventeringar och åtgärder och indirekt påverkan genom våra entreprenörers och leverantörers aktiviteter på våra fastigheter. Specialfastigheter arbetar aktivt med naturvärdesinventeringar (NVI) på fastigheter större än tio hektar. NVI:erna ger en ögonblicksobservation av flora och fauna på fastigheten beroende på årstid och vad som tillfälligt kan ses exempelvis fåglar, insekter, svampar och annan växtlighet. Syftet med att utföra naturvärdesinventeringar är att få fram åtgärdsplaner som ska ge bättre förutsättningar för befintliga och kommande arter, att skydda de rödlistade arter som kan finnas vid respektive fastighet samt höja det befintliga värdet av den biologiska mångfalden, även i de fall den inte innehåller rödlistade arter. Ofta sker dialog med kunder på fastigheterna gällande åtgärder för att bevara och gynna den biologiska mångfalden, både inom ramen för förvaltningen och projektverksamheten. Ett par av våra kunder har själva identifierat biologisk mångfald som ett prioriterat område.

IUCN1 rödlistade arter och nationellt skyddade arter med habitat i områden som påverkas av verksamheten (GRI 304-4)

Tabellen beskriver antalet rödlistade arter enligt Internationella naturvårdsunionens (IUCN:s) kategorier för rödlistning. De fastigheter som är inventerade under 2023 är kontrollerade enligt 2023 års rödlista.

Fastighet	Akut hotad	Starkt hotad	Sårbar	Nära hotad	Totalt
Eknäs	1	2	3	8	14
Gävle	0	3	0	2	5
Hällby	1	2	3	5	11
Kumla	1	1	1	7	10
Saltvik	0	2	3	4	9
Sundbo	0	1	3	13	17
Älvgården	0	2	2	4	8
Ystad	1	2	0	0	3
Revinge	1	1	3	8	13
Brättegården	0	1	0	3	4
Stigby	1	1	2	3	7
Hässleby	0	0	0	2	2
Klarälvsgården	0	0	0	1	1

Material och avfall

Materialanvändningen och uppkomst av avfall från bygg- och fastighetssektorn är betydande. Specialfastigheter har en direkt påverkan då vi själva styr materialval i projekt och förvaltning och en indirekt påverkan genom entreprenörers och leverantörers materialval och -användning i uppdrag åt oss. Vi för löpande dialog med både våra kunder och leverantörer om val av material, inte minst ur ett miljö- och klimatperspektiv, där målet är att använda material som inte skadar människa eller miljö. Särskilt i projekten har vi fokus på att reducera avfallet tillsammans med entreprenörerna.

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. För att säkerställa att Specialfastigheters byggnader innehåller så låg andel skadliga kemikalier och material som möjligt används SundaHus miljödatabas, i vilken ingående material registreras och klassificeras. SundaHus bedömningar baseras på kemiska egenskaper och delas in i klasserna A–D där A är bäst.

Spillet och avfallet från bygg- och fastighetssektorn är betydande. Specialfastigheter har direkt påverkan genom vår egen avfallshantering och genom krav vi ställer på entreprenörer och indirekt påverkan genom det avfall som uppstår hos våra entreprenörer och leverantörer när de utför uppdrag åt oss. Specialfastigheters ambition är att kunna mäta total mängd avfall per kvm BTA i avslutade projekt. Det visar sig dock vara mycket svårt att få underlaget för att kunna redovisa detta med tillförlitliga faktiska siffror. Målet att ha ett systematiskt rapporteringssystem på plats så snart som möjligt kvarstår men har inte lyckats nås under året. Schablon som användes 2022 baserade sig på stickprov i två projekt där avfallsmängden i snitt uppgick till 43 kg avfall per byggd kvm BTA. Schablon för 2023 baseras på stickprov från 8 projekt där avfallsmängden i snitt uppgick till 46,6 kg avfall per kvm BTA. Statistik från modulhusprojekt visar däremot att avfallsmängden för dessa är betydligt lägre, 13,6 kg per kvm BTA. Detta beror till stor del på att modulerna kommer färdigbyggda och endast anpassas på plats. Vi delar därför upp redovisningen i avfall från modulhus och avfall från övriga byggnader, för att få så korrekt avfallsstatistik som möjligt.

Sammanställning avfall från nyproduktion

Färdigställd BTA (m²)	2021	2022	2023
Modulhus	i u.	6 660	25 395
Övriga byggnader	8 687	821,5	42 083
Avfall från nyproduktion (ton)			
Modulhus	i u.	90,6	345
Övriga byggnader	246	35,3	1 959
Totalt (ton)	246	125,9	2 304

Material

Målet är att 80 procent av registrerade material ska vara A- eller B-klassade i SundaHus. Under 2023 uppgick siffran till 81 (77) procent.

2024052722413

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Taxonomirapportering
Innehållsförteckning enligt GRI
TCFD-index
Bestyrkanderapport
Övrigt

Arbetsmiljö

Arbetsmiljön är viktig oavsett om det handlar om den interna arbetsmiljön eller arbetsmiljön i byggprojekt. Det är av naturliga skäl lättare att kontrollera den interna, men det är i projekten som de största arbetsmiljöriskerna finns. Specialfastigheter har direkt påverkan på den fysiska, organisatoriska och sociala arbetsmiljön internt på Specialfastigheter och indirekt påverkan på arbetsmiljön hos leverantörer och entreprenörer genom att ställa krav på deras arbetsmiljö och följa upp ställda krav. Leverantörer omfattas av sina respektive arbetsgivares arbetsmiljörutiner, inklusive rapporteringsrutiner. I byggprojekt delegerar Specialfastigheter arbetsmiljöuppgifter till byggentreprenören som ansvarar för att kommunicera rutiner för arbetsmiljöarbetet, utföra arbetsmiljöronder samt följa upp av arbetsmiljöhändelser i projektet. I Arbetsmiljölagen 6 kap 7§ regleras skyddsombudsstopp. Om det finns en omedelbar och allvarlig fara för arbetstagares liv eller hälsa har du som skyddsombud rätt att avbryta arbetet.

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. Under året har 41 arbetsmiljöincidenter rapporterats i vårt interna incidentrapporteringssystem. 30 st av dem rör externa personer och elva rör interna medarbetare. 2022 rapporterades 19 incidenter och 2021 rapporterades 25 incidenter. Arbetsmiljöincidenter inkluderar riskfyllda förhållanden, tillbud och skador och omfattar främst egna medarbetare. Vissa av incidenterna (30 st) rör konsulter och entreprenörer som arbetar för Specialfastigheter och elva st rör interna medarbetare. 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. Av rapporterade olyckor 2023 rör de flesta som specificerats skär- och fallskador. Ingen av de skador som inträffade under 2023 var av riktigt allvarligt slag. I den interna Riktlinjen Anmälan av oegentligheter och visselblåsning framgår att den som rapporterar är skyddad mot repressalier. Detta skydd gäller såväl anställda hos Specialfastigheter som externa användare av visselblåsarfunktionen.

Arbetsolyckor, tillbud och arbetsskador (Specialfastigheters medarbetare)	2021	2022	2023
Antal rapporterade allvarliga tillbud	0	0	0
Antal rapporterade allvarliga olyckor	0	1	0
Antal arbetsolyckor klassificerade som arbetsskador som har medfört sjukfrånvaro	0	0	0
Antal arbetsskador klassificerade som arbetsrelaterade sjukdomar	0	1	0
Antal arbetade timmar	284 020	322 310	389 924

Arbetsskador och tillbud i leverantörskedjan

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. Under 2023 har Specialfastigheter genomfört en analys av nuvarande delegeringsordning, befintliga riktlinjer och instruktioner samt byggarbetsmiljöorganisation. Analysen hade till syfte att presentera förbättringar för byggherrens genomförande av arbetsmiljöuppgifter för att på så sätt bättre passa den interna projektformen samt kommande ändringar i arbetsmiljöverkets föreskrifter som träder i kraft 1 januari 2025. I linje med Håll Nollan är Specialfastigheters långsiktiga mål noll olyckor i byggprojekt. Under 2023 var samtliga rapporterade olyckor hänförliga till byggprojekt.

Arbetsskador och tillbud hos leverantörer	2021	2022	2023
Antal rapporterade tillbud	89	197	240
Antal rapporterade olyckor	38	90	135

Specialfastigheter är inte uppdelat i regioner och har inte tillgång till olycksstatistik uppdelat på kön. Inget arbetsrelaterat dödsfall har inträffat under 2021–2023. 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	2021	2022	2023
Kvinnor	1,69	1,66	2,17
Män	2,01	2,17	2,06
Samtliga anställda	1,92	2,02	2,09

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.

Samtliga siffror är hämtade den 31 december respektive år.

[1] Utifrån spend okt 2022–sept 2023

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Taxonomirapportering
Innehållsförteckning enligt GRI
TCFD-index
Bestyrkanderapport
Övrigt

Mänskliga rättigheter

Specialfastigheter har identifierat att företagets största risker kopplade till mänskliga rättigheter finns i företagets leverantörskedja. Specialfastigheter har indirekt påverkan på leverantörers och entreprenörers arbetsvillkor och mänskliga rättigheter genom att ställa krav avseende arbetsvillkor och mänskliga rättigheter samt följa upp ställda krav. Specialfastigheter har en rad policyer, riktlinjer och instruktioner som styr hållbarhet och affärsetik, däribland Hållbarhetspolicy, Uppförandekod och Ansvarskod för leverantörer. I den interna uppförandekoden, som riktar sig till företagets medarbetare i första hand, refereras till internationella regler och principer för ansvarsfullt företagande inkl. FN:s Global Compact, FN:s deklaration om de mänskliga rättigheterna, ILO:s grundläggande konventioner om de mänskliga rättigheterna i arbetslivet, Rio-deklarationen samt FN:s konvention mot korruption. Specialfastigheters Ansvarskod för leverantörer, som gäller för alla företagets leverantörer och underleverantörer, omfattar inom området mänskliga rättigheter bl a diskriminering, fackföreningsfrihet, schysta arbetsvillkor, tvångsarbete, barnarbete och arbetsmiljö. Både Ansvarskoden och Specialfastigheters interna uppförandekod finns tillgängliga på www.specialfastigheter.se. På strategiska möten med ramavtalsleverantörer diskuteras bl a områden som behandlas i Ansvarskoden. Under 2023 har det varit stort fokus på klimatfrågan.

Mekanismer för gottgörelse

Specialfastigheter ger medarbetare en rad möjligheter att påtala missförhållanden eller oegentligheter genom en uttalad och uttryckt möjlighet att vända sig till sin chef, chefens chef eller HR-chef. Dessutom finns såväl ett internt incidentrapporteringssystem som en visselblåsarfunktion. Visselblåsarfunktionen är tillgänglig på Specialfastigheters hemsida. Genom visselblåsarlagen, grundlagarna och meddelarskyddslagen finns ett omfattande skydd i Sverige för arbetstagare att lämna uppgifter om missförhållanden och oegentligheter till media i publiceringssyfte och till myndigheter såsom arbetsmiljöverket. Det finns ingen särskild reglering i svensk rätt som gäller företagsrelaterade kränkningar av mänskliga rättigheter. De offentliga mekanismerna för gottgörelse i Sverige innefattar dock till exempel möjligheten för en intressent som anser sig ha blivit diskriminerad av Specialfastigheter att vända sig till Diskrimineringsombudsmannen och möjligheten att få sin sak prövad i domstol.

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 Specialfastigheter en inköpsorganisation vilket är 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 och dessa dialoger inkluderar frågor som omfattas av Ansvarskoden. Specialfastigheter ser behov av att stärka arbetet kring en hållbar leverantörskedja och arbetet med så kallad due diligence. Det är ett arbete som kommer att få ökat fokus inom företaget under kommande år. Under 2024 ska en process för mänskliga rättigheter due diligence utvecklas.

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 förefaller låg är att en större andel av nytecknade avtal under 2023 är av sådan karaktär att såväl värde som risk är låg och därmed inte omfattas av ansvarskoden. 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.

GRI 308-1 & 414-1	2021	2022	2023
Antal utförda på-plats-revisioner gentemot ansvarskod	2	0	0
Extern granskning av projekt genomförda av Rättvist byggande	0	0	3
Andel nya avtal[1] där ansvarskoden är avtalsvillkor	37 %	20 %	45 %

[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	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 ●

2024052722414

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Taxonomirapportering
Innehållsförteckning enligt GRI
TCFD-index
Bestyrkanderapport
Övrigt

Mångfald och jämställdhet

Alla människors lika värde är grundläggande för Specialfastigheter och det ska återspeglas i företagskulturen. En inkluderande arbetsplats där frågor som rör mångfald och jämställdhet är naturliga och självklara inslag i det dagliga arbetet är av största vikt. Medarbetarna ska känna sig respekterade och trivas på sitt arbete – alla ska ha samma rättigheter och möjligheter att kunna påverka sin arbetssituation. Arbetet med inkludering och mångfald sammanfattas i företagets Likabehandlingsplan som uppdateras årligen av företagets likabehandlingskommitté. Specialfastigheter har direkt påverkan genom att verka för ökad mångfald inom Specialfastigheter och fastighetsbranschen i stort och indirekt påverkan genom det mångfaldsarbete som sker hos såväl kunder som leverantörer. Samtliga siffror avser den 31 december respektive år. Specialfastigheter är inte indelat i regioner varför data inte är nedbruten per region. Beräkningarna utgår från antalet anställda den 31 december 2023. Specialfastigheter har inte möjlighet att redovisa nyckeltal för medarbetare i leverantörskedjan.

Total personalstyrka

Könsfördelning tillsvidareanställda och visstidsanställda

Totalt antal anställda	2021	2022	2023
Kvinnor	55 (31,3%)	59 (28,5%)	89 (34,50%)
Män	121 (68,8%)	148 (71,5%)	169 (65,50%)
Totalt	176	207	258

Totalt antal visstidsanställda	2021	2022	2023
Kvinnor	3	0	4
Män	1	1	3
Totalt	4	1	7

Samtliga medarbetare som har en tillsvidareanställning är heltidsanställda. Det förekommer inga betydande säsongsbetonade variationer i antalet anställda.

Sammansättning av styrelse, ledning och medarbetare

	2021		2022		2023	
Styrelse inkl suppleanter	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Under 30 år	0%	0%	0%	0%	0%	0%
30–50 år	20%	0%	40%	0%	33%	0%
Över 50 år	80%	100%	60%	100%	67%	100%
Totalt	45%	55%	45%	55%	50%	50%

	2021		2022		2023	
Ledning	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Under 30 år	0%	0%	0%	0%	0%	0%
30–50 år	60%	0%	50%	0%	67%	0%
Över 50 år	40%	100%	50%	100%	33%	100%
Totalt	62%	38%	75%	25%	86%	14%

	2021		2022		2023	
Medarbetare	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Under 30 år	6%	3%	5%	3%	8%	2%
30–50 år	58%	55%	53%	53%	63%	54%
Över 50 år	36%	42%	42%	45%	29%	43%
Totalt	31%	69%	29%	72%	34%	66%

Medelålder	2021	2022	2023
Styrelse inkl suppleanter	57	55	57
Ledning	52	53	52
Medarbetare	47	47	47

	2021		2022		2023	
Enhet	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Vd	1	0	1	0	3	0
Ekonomi, Finans och Controlling	7	4	9	3	11	6
Inköp	6	3	6	3	7	3
IT och Säkerhet	4	3	4	7	10	8
Bolagsgemensamma funktioner[1]	10	2	12	2	20	3
Marknad och Affär	8	7	7	8	10	8
Fastighet	9	80	9	90	10	98
Projekt och Teknik	10	22	11	35	18	43
Totalt	55	121	59	148	89	169

[1] Inkluderar enheterna HR, Kommunikation, Kvalitet och Hållbarhet samt Juridik

Kompensationsförhållande mellan vd och medarbetare

Vd:s årliga lön i förhållande till samtliga medarbetares årliga medianlön är 6,11 (4,86) gånger högre (611 %).

Anställda med kollektivavtal

Samtliga anställda omfattas av ett kollektivavtal. Specialfastigheter tillhör arbetsgivarorganisationen Almega och går under tjänstemannaavtalet för fastighetsbranschen.

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. Sedan 2013 finns en extern visselblåsarfunktion där oegentligheter eller missförhållanden i organisation kan anmälas anonymt. Specialfastigheter har 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 har företaget genom att ställa krav avseende antikorruption och följa upp ställda krav.

Med anledning av den höga tillväxttakten, både vad gäller projekt och nya medarbetare har Specialfastigheter fattat beslut om att öka fokus på antikorruptionsarbetet. Under slutet av 2023 påbörjades arbetet med att analysera verksamheten utifrån ett korruptionsperspektiv, utvärdera befintligt antikorruptionsarbete och upprätta ett antikorruptionsprogram som ska implementeras för att förbättra det förebyggande arbetet.

Under 2023 inkom en visselblåsning rörande misstanke om korruption till Specialfastigheters visselblåsarfunktion. Ärendet hanterades av säkerhetschefen och chef juridik med biträde av en extern, oberoende utredare. Efter en omfattande utredning konstaterades att det inte gick att belägga anmält missförhållande. Inga disciplinära åtgärder har således behövt vidtas under året, vare sig gällande medarbetare eller affärspartners. Läs mer om antikorruptionsarbetet på sid 29.

Lagefterlevnad

Specialfastigheter prenumererar på laguppdateringar inom samtliga rättsområden. Företaget har rutiner och interna instruktioner som beskriver hur Specialfastigheter tryggar lagefterlevnad. Ansvaret för att bevaka förändringar i lagstiftning och för att uppdatera processer vid förändringar, är fördelat mellan olika personer inom Specialfastigheter. Vi har en laglista, av vilken rättsområde och ansvarig person för lagbevakning framgår. Denna lista hålls löpande uppdaterad. Genomgångar görs regelbundet. Företaget har inte varit föremål för någon företagsbot under året.

Under år 2023 har Specialfastigheter erhållit ett nytt föreläggande avseende brand samt avslutat ett föreläggande som inkom år 2021 respektive två som inkom år 2022.

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Taxonomirapportering
Innehållsförteckning enligt GRI
TCFD-index
Bestyrkanderapport
Övrigt

Taxonomirapportering

Specialfastigheter är rapporteringsskyldiga från och med räkenskapsåret 2025, i samband med att företaget börjar rapportera enligt CSRD. Taxonomin innehåller sex miljömål:

1. Begränsning av klimatförändringar
2. Anpassning till klimatförändringar
3. Hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser
4. Omställning till en cirkulär ekonomi
5. Förebyggande och begränsning av miljöföroreningar
6. Skydd och återställande av biologisk mångfald och ekosystem

Bedömning av överensstämmelse med taxonomiförordningen

Från och med räkenskapsåret 2023 rapporterar Specialfastigheter frivilligt hur stor andel av bolagets verksamhet som omfattas av taxonomin (eng. eligible) och från och med räkenskapsåret 2024 är ambitionen att även rapportera i vilken utsträckning Specialfastigheters verksamhet är förenlig med taxonomin (eng aligned). Taxonomirapportering är obligatorisk för Specialfastigheter först räkenskapsåret 2025.

Inom respektive miljömål listas sektorer, samt ekonomiska aktiviteter inom respektive sektor som omfattas av taxonomin. Bygg- och fastighetsverksamhet är en sektor som omfattas av EU:s taxonomiförordning. Hela Specialfastigheters verksamhet återfinns i bygg- och fastighetssektorn, vilken omfattas av taxonomin avseende begränsning av och anpassning till klimatförändringarna. Specialfastigheter har gjort bedömningen att bolaget främst träffas av den ekonomiska aktiviteten 7.7, Förvärv och ägande av byggnader. Detta med hänsyn till bolagets affärsidé, att äga, utveckla och förvalta säkerhetsfastigheter. Dessutom är det den aktivitet som genererar störst omsättning och driftutgifter.

Specialfastigheter bedömer att bolaget kan bidra väsentligt till framför allt det första miljömålet, Begränsning av klimatförändringarna. Klimat är ett av våra väsentliga hållbarhetsområden och en av våra betydande miljöaspekter. Vi har en betydande projektvolym kommande år vilket gör att vår klimatpåverkan från byggnation blir betydande. Mycket av utsläppen från våra byggprojekt går att hänföra till användningen av material, där betong och stål ger stora klimatavtryck i vår leverantörskedja. Energianvändningen i byggnaderna ger också upphov till utsläpp.

För att vara förenlig med taxonomin ska den ekonomiska aktiviteten väsentligt bidra till minst ett miljömål, samt utföras i linje med så kallade minimiskyddsåtgärder (eng. minimum safeguards). Dessutom ska aktiviteten inte orsaka betydande skada (eng Do no significant harm, DNSH) på något av de andra miljömålen Då taxonomirapportering ännu inte är obligatorisk för Specialfastigheter, redovisas för räkenskapsår 2023 hur stor andel av bolagets verksamhet som omfattas av taxonomin.

De taxonominyckeltal som Specialfastigheter redovisar för 2023 är andel av omsättning, andel av kapitalutgifter samt andel av driftsutgifter från produkter och tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som omfattas av taxonomin Specialfastigheters kärnverksamhet och huvudsakliga omsättning avser hyresintäkter, vilka ingår i den ekonomiska aktiviteten 7.7 Förvärv och ägande av byggnader. Tabellen presenterar Specialfastigheters nyckeltal för räkenskapsåret 2023 utifrån följande definitioner av omsättning, driftutgifter (OpEx) och kapitalutgifter (CapEx):

Nyckeltal för omsättning har definierats som intäkter från fastighetsförvaltningen i koncernens rapport över totalresultat. Omsättningen omfattar totala hyresintäkter och följer den definition av omsättning som anges i redovisningsdirektivet (2013/47EU) om årsbokslut och koncernredovisning Omsättningen omfattar totala hyresintäkter samt övriga intäkter, exkluderat för övriga intäkter från media samt eventuella skadestånd.

Driftutgifter (OpEx) omfattar koncernens direkta kostnader som krävs för säkerställande av tillgångens fortlöpande och ändamålsenliga funktion. Driftutgifter av byggnadsreparationer som inte har aktiverats i koncernen, samt löpande underhåll. Kostnader för energianvändning är exkluderade. Motsvarar rubriken Underhåll i resultaträkningen.

Kapitalutgifter (CapEx) utgår ifrån samma definition som IFRS och omfattar ny-, till-, och ombyggnader, övriga värdehöjande investeringar utifrån IAS 40 Förvaltningsfastigheter. Före avskrivningar, upp- och nedskrivningar samt undantaget verkligt värde Vidare ingår materiella (IAS 16), immateriella tillgångar (IAS 38) samt tillkommande Nyttjanderätter enligt IFRS 16 Leasing. Goodwill inkluderas inte i de immateriella tillgångarna Det innebär att nyckeltal för kapitalutgifter totalt består av samtliga investeringar Andelen som omfattas av taxonomin är hänförligt till investeringar i fastigheter som hyrs ut externt.

	Jan-dec 2023 (Mkr)	Jan-dec 2022 (Mkr)	Andelen ekonomiska verksamheter som omfattas av taxonomin (%)	Andelen ekonomiska verksamheter som inte omfattas av taxonomin (%)
Omsättning	2 860	2 337	100	0
Driftutgifter (OpEx)	97	73	100	0
Kapitalutgifter (CapEx)	5 751	4 197	100	0

2024052722415

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Taxonomirapportering
Innehållsförteckning enligt GRI
TCFD-index
Bestyrkanderapport
Övrigt

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 scenarierna 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] 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.
- Värdet på portföljen påverkas negativt på grund av att delar av beståndet inte möter krav på energiprestanda.
- 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

- Minskade långsiktiga kostnader tack vare 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 och större flexibilitet i val av material.
- Långsiktig, stabil ägare genom staten med tydlig riktning för klimatarbetet.

[1] Källa: https://www.smhi.se/klimat/framtidens-klimat/framtidens-klimat
[2] Representative Concentration Pathway

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Taxonomirapportering
Innehållsförteckning enligt GRI
TCFD-index
Bestyrkanderapport
Övrigt

Innehållsförteckning enligt GRI

Specialfastigheter redovisar sitt hållbarhetsarbete i enlighet med GRI Standards 2021 för räkenskapsåret 2023, det vill säga för perioden 1 januari 2023 till 31 december 2023. GRI 1: Foundation 2021 har använts vid upprättande av redovisningen men ingen av GRI:s sektorstandarder (eftersom det inte finns någon för fastigheter ännu).

				Avsteg		
GRI-standard	Upplysning	Upplysningens namn	Sidhänvisning	Avsteg från krav	Skäl	Förklaring
Generella upplysningar						
Organisationen och redovisningsprinciper	2-1	Detaljer om organisationen	42, 43			
	2-2	Enheter inkluderade i organisationens hållbarhetsrapportering	42, 86			
	2-3	Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson	94			
	2-4	Återgivning av information	94, 110			
	2-5	Externt bestyrkande	94, 110			
Aktiviteter och anställda	2-6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser	13, 17, 23, 29			
	2-7	Anställda	33, 102			
	2-8	Andra anställda	102	Företaget har inte tillgång till data för att redovisa nyckeltal för anställda hos leverantörer, inklusive konsulter.	Informationen är inte tillgänglig eller ofullständig	Inom ramen för anpassningen till CSRD strävar Specialfastigheter efter att få tillgång till data från leverantörer.
Styrning	2-9	Sammansättning och struktur för styrning	49–56			
	2-10	Nominering och val för högsta styrande organ	49	Den enda intressent som är involverad i nominering till styrelsen är svenska staten, enskild ägare av Specialfastigheter	Ej tillämplig	
	2-11	Ordförande för högsta styrande organ	49			
	2-12	Styrande organs roll i översyn och hantering av påverkan	49–52, 94	Styrelsen hanterar i dag främst ekonomisk påverkan medan påverkan på miljömässig och social hållbarhet i stor utsträckning är delegerad till funktioner inom bolaget	Information är inte tillgänglig eller ofullständig.	Ett utvecklingsarbete planeras för att öka styrelsens översyn och hantering av påverkan inom hållbarhet
	2-13	Delegering av beslutsfattande för hantering av påverkan	51–52, 94			
	2-14	Högsta styrande organets roll i hållbarhetsredovisning	94			
	2-15	Intressekonflikter	49–50, 53–54			
	2-16	Kommunikation av kritiska angelägenheter	51	Av säkerhetsskäl kan vi inte redogöra för typ av incidenter.	Sekretessbegränsning	
	2-17	Den samlade kunskapen hos det högsta styrande organet	51			
	2-18	Utvärdering av det högsta styrande organets prestation	50	Det sker ingen extern utvärdering men styrelsen utvärderar årligen sig själv.	Ej tillämplig	
	2-19	Ersättningspolicy	50	Ersättningen är i dagsläget inte kopplad till hållbarhetskriterier	Information är inte tillgänglig eller ofullständig.	Omfattas inte av ersättningspolicyn för styrelseledamöter i ståligt ägda bolag.
	2-20	Process för att fastställa ersättningar	50	Styrelsen och ägaren är involverade i ersättningsfrågor genom ersättningsutskottet Inga andra intressenter.	Ej tillämplig	
	2-21*	Årligt totalt kompensationsförhållande	102	Uppgifter inkluderar endast lön av tjänst	Information är inte tillgänglig eller ofullständig.	Plan att kunna redovisa fullständiga upplysningar i kommande årsredovisning

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF

2024052722416

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Taxonomirapportering
Innehållsförteckning enligt GRI
TCFD-index
Bestyrkanderapport
Övrigt

GRI-standard	Upplysning	Upplysningens namn	Sidhänvisning	Avsteg från krav	Avsteg Skäl	Förklaring
Strategi, policyer och praxis	2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling	6–7			
	2-23	Värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande	15, 33, 45, 49–51, 95, 101–102	Företaget har idag inga skrivningar om due diligence i sina interna styrdokument. Företaget har i dagsläget ingen specifik skrivning om särskilt sårbara intressentgrupper i hållbarhetspolicyn.	Information är inte tillgänglig eller ofullständig.	Företaget planerar att utveckla en process för due diligence under 2024 samt utveckla policy om mänskliga rättigheter.
	2-24	Förankring av värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande	15, 29, 33, 102			
	2-25	Processer för att avhjälpa negativ påverkan	15, 29, 101–102	Specialfastigheter har ingen regelrätt mekanism för gottgörelse.	Informationen är inte tillgänglig eller ofullständig.	Specialfastigheter ska utvärdera innebörden i en mekanism för gottgörelse.
	2-26	Mekanismer för rådgivning och rapportering av angelägenheter för organisationen	15, 29			
	2-27	Efterlevnad av lagar och förordningar	102			
	2-28	Medlemskap i organisationer	95			
Intressent-engagemang	2-29	Metod för intressentengagemang	13, 24, 29, 95			
	2-30	Kollektivavtal	102			
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-1	Process för att fastställa väsentliga frågor	95			
	3-2	Lista på väsentliga frågor	96			
SPECIFIKA UPPLYSNINGAR						
GRI 200: Ekonomi						
GRI 205: Anti-korruption 2016	3-3	Styrning av väsentliga frågor	29, 45, 95–96, 102			
	205-3	Bekräftade korruptionsincidenter och vidtagna åtgärder	15, 102			

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Taxonomirapportering
Innehållsförteckning enligt GRI
TCFD-index
Bestyrkanderapport
Övrigt

GRI-standard	Upplysning	Upplysningens namn	Sidhänvisning	Avsteg		
				Avsteg från krav	Skäl	Förklaring
SPECIFIKA UPPLYSNINGAR						
GRI 300: Miljö						
GRI 301: Material 2016	3-3	Styrning av väsentliga frågor	95			
		Andel A- och B-klassade material registrerade i SundaHus databas (egen indikator)	95, 99	Eget nyckeltal , då vi inte kan redovisa material i enlighet med GRI i dagsläget	Information inte tillgänglig eller ofullständig.	Vi redovisar andel registrerade material som uppfyller nivå A och B i SundaHus materialdatabas
GRI 302: Energi						
	3-3	Styrning av väsentliga frågor	31-32, 95–97			
	302-1	Energianvändning inom den egna organisationen	97			
	302-3	Användning av energi i byggnader	25			
GRI 304: Biologisk mångfald 2016	3-3	Styrning av väsentliga frågor	95–96, 99			
	304-4	IUCNs rödlistade arter och arter på den nationella bevarandelistan med livsmiljöer i områden som drabbats av verksamheten	99	Redovisningen inkluderar resultatet av naturvärdesinventeringar som genomförts under 2023.	Information inte tillgänglig eller ofullständig	Arbetet är under utveckling
GRI 305: Utsläpp 2016	3-3	Styrning av väsentliga frågor	95–97			
	305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (scope 1)	97	Innefattar inte utsläpp från reservkraft. Vi särredovisar inte biogena koldioxidutsläpp	Information inte tillgänglig eller ofullständig	
	305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 2)	32, 97			
	305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 3)	97–98	Redovisningen av scope 3 omfattar endast den data som vi har tillgång till i dagsläget. Vi kan inte särredovisa utsläpp från olika typer av växthusgaser. Vi särredovisar inte biogena utsläpp.	Information inte tillgänglig eller ofullständig.	
	305-4	Utsläpp av växthusgaser från byggnader	98			
GRI 306 Avfall 2020	3-3	Styrning av väsentliga frågor	95–96, 99			
	306-3	Genererat avfall	99	Omfattar inte total mängd genererat avfall och inte uppdelat på fraktion.	Information inte tillgänglig eller ofullständig	Bristande statistik från byggprojekt
GRI 308: Bedömning av leverantörer utifrån miljökriterier 2016	3-3	Styrning av väsentliga frågor	29, 95–96, 101			
	308-1	Nya leverantörer som granskats enligt miljökriterier	29, 101	Bedömningen är inte en regelrätt due diligence då granskningen sker som en del av avtalsprocessen och revision sker av redan kontrakterade leverantörer	Information inte tillgänglig eller ofullständig.	

2024052722417

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Taxonomirapportering
Innehållsförteckning enligt GRI
TCFD-index
Bestyrkanderapport
Övrigt

GRI-standard	Upplysning	Upplysningens namn	Sidhänvisning	Avsteg från krav	Avsteg Skäl	Avsteg Förklaring
SPECIFIKA UPPLYSNINGAR						
GRI 400: Socialt						
GRI 403: Hälsa och säkerhet 2018	3-3	Styrning av väsentliga frågor	95–96, 100			
	403-1	Arbetsmiljöledningssystem	33, 45, 100			
	403-2	Riskidentifiering, riskbedömning och incidentundersökning	33, 45, 100			
	403-3	Arbetshälsovårdstjänster	33, 100			
	403-4	Medarbetardeltagande, konsultation och kommunikation gällande hälsa och säkerhet	100			
	403-5	Träning och utbildning gällande hälsa och säkerhet	15, 33, 100			
	403-6	Främjande av medarbetares hälsa	15, 33, 100			
	403-7	Förebyggande och hantering av hälso- och säkerhetspåverkan på arbetsplatsen direkt kopplade till affärsrelationer	15, 33, 100			
	403-9	Arbetsrelaterade skador	100	Vi redovisar inte frekvens.	Information är inte tillgänglig eller ofullständig.	Antalet skador och olyckor är så få att frekvens blir irrelevant att redovisa.
GRI 405: Mångfald och lika möjligheter 2016	3-3	Styrning av väsentliga frågor	95–96, 100, 102			
	405-1	Mångfald i ledningar och bland medarbetare	33, 102			
GRI 414: Bedömning av leverantörer utifrån sociala kriterier 2016	3-3	Styrning av väsentliga frågor	29, 95–96, 101			
	414-1	Nya leverantörer som granskats enligt sociala kriterier	29, 101	Bedömningen är inte en regelrätt due diligence då granskningen sker som en del av avtalsprocessen och revision sker av redan kontrakterade leverantörer.	Information inte tillgänglig eller ofullständig.	Vi bedömer främst våra avtals-leverantörer. En process för due diligence ska utvecklas under 2024.

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Taxonomirapportering
Innehållsförteckning enligt GRI
TCFD-index
Bestyrkanderapport
Övrigt

TCFD-index

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.

I denna års- och hållbarhetsredovisning återfinns Specialfastigheters TCFD-rapportering som beskriver hur företaget strategiskt arbetar med klimatrelaterade risker och möjligheter. Ambitionen är att fortsätta utveckla klimatarbetet i enlighet med TCFD:s rekommendationer.

Upplysning	Sidhänvisning
STYRNING	
A) Beskrivs styrelsens tillsyn av klimatrelaterade risker och möjligheter	Sid 51–52
B) Beskriv ledningens roll i bedömningen och hanterandet av klimatrelaterade risker och möjligheter.	Sid 46, 51–52, 94
STRATEGI	
A) Beskriv klimatrelaterade risker och möjligheter organisationen har identifierat på kort, medellång och lång sikt.	Sid 46, 96, 104
B) Beskriv effekten av klimatrelaterade risker och möjligheter på organisationens affär, strategi, och ekonomisk planering	Sid 104
C) Beskriv motståndskraften av organisationens strategi, genom att beakta olika klimatrelaterade scenarier, inklusive en 2 °C eller lägre scenario	Sid 26, 46, 104
RISKHANTERING	
A) Beskriv organisationens processer för att identifiera och bedöma klimatrelaterade risker	Sid 26, 44, 46
B) Beskriv organisationens processer för att hantera klimatrelaterade risker	Sid 26, 44, 46
MÄTVÄRDEN & MÅL	
A) Beskriv de mätvärden som används av organisationen för att bedöma klimatrelaterat risker och möjligheter i linje med organisationens strategi och process för riskhantering	Sid 44, 46, 95–96, 104
B) Beskriv Scope 1, Scope 2, och, om lämpligt, Scope 3 utsläpp av växthusgaser, och kopplade risker	Sid 31–32, 44, 46, 97–98, 104
C) Beskriv de mål som används av organisationen för att hantera klimatrelaterade risker och möjligheter och prestation mot mål	Sid 31–32

20240527224418

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Taxonomirapportering
Innehållsförteckning enligt GRI
TCFD-index
Bestyrkanderapport
Övrigt

Bestyrkanderapport

Revisors rapport över översiktlig granskning av Specialfastigheter i Sverige ABs hållbarhetsredovisning samt yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i Specialfastigheter i Sverige AB, organisationsnummer 556537-5945

Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen och ledningen i Specialfastigheter i Sverige AB ("Specialfastigheter") att översiktligt granska Specialfastigheters hållbarhetsredovisning för år 2023. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sidan 42 i detta dokument. Den lagstadgade hållbarhetsrapporten definieras på sidan 42. Inom ramen för vårt uppdrag, och detta uttalande, har inte avsnittet EUs taxonomi på sidan 103 inkluderats.

Styrelsens och företagsledningens ansvar

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 105 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av GRI Standards 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 misstag.

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 historisk information och inkluderar inte framåtriktad information.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 (omarbetad) *Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information*. 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 ISQM 1 (International Standard on Quality Management) 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 RevR12 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 RevR12 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 kriterierna, 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 kriterier.

En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 13 mars 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Övrigt
Fastighetsbestånd
Definitioner

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF

Övrigt

2024052722419

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Övrigt
Fastighetsbestånd
Definitioner

Fastighetsbestånd

BENÄMNING	ORT	KOMMUN	ANTAL BYGGNADER	TOMT AREAL KVM	ÄGD LOA KVM
Asptuna	Norsborg	BOTKYRKA	21	125 582	6 169
Beateberg	Trångsund	HUDDINGE	6	26 584	5 872
Berga	Helsingborg	HELSINGBORG	8	31 077	5 226
Bergnäset Luleå	Luleå	LULEÅ	4	22 000	3 949
Bergsjön	Göteborg	GÖTEBORG	7	18 680	4 284
Bergsmansgården	Fjugesta	LEKEBERG	7	21 400	3 452
Bondsjö	Härnösand	HÄRNÖSAND	0	35 441	0
Borås	Borås	BORÅS	10	55 720	8 024
Borås Häkte	Borås	BORÅS	0	5 202	0
Brinkeberg	Vänersborg	VÄNERSBORG	3	48 049	7 412
Brättegården	Vänersborg	VÄNERSBORG	17	98 300	5 047
Bårhult	Landvetter	HÄRRYDA	0	20 361	0
Bärby	Uppsala	UPPSALA	21	191 907	7 966
Ekebylund	Rosersberg	SIGTUNA	12	12 180	2 289
Eknäs	Enköping	ENKÖPING	12	65 870	4 592
Eneryda	Malmö	MALMÖ	0	13 097	0
Fagared	Lindome	MÖLNDAL	16	378 805	7 252
Flygvapenmuseum	Linköping	LINKÖPING	6	71 853	17 328
FOI Umeå	Umeå	UMEÅ	4	290 535	13 575
Folåsa	Vikingstad	LINKÖPING	23	153 604	8 479
Formgivaren	Solna	SOLNA	1	9 169	34 967
Fortunagården	Värnamo	VÄRNAMO	5	19 043	1 901
Fosie	Malmö	MALMÖ	4	33 109	10 024
Färingsö	Svartsjö	EKERÖ	8	47 559	4 912
Färöarna	Kista	STOCKHOLM	1	6 559	24 658
Granhult	Ramsberg	LINDESBERG	9	37 222	2 161
Gruvberget	Åmotsbruk	BOLLNÄS	32	106 054	4 511
Gudhem	Gudhem	FALKÖPING	20	217 084	10 914
Gävle	Gävle	GÄVLE	5	40 113	7 929
Hall	Södertälje	SÖDERTÄLJE	20	588 803	37 533
Halldalen	Södertälje	SÖDERTÄLJE	36	635 882	8 496
Halmstad	Halmstad	HALMSTAD	5	42 579	5 457
Haparanda	Haparanda	HAPARANDA	7	21 631	4 366
Hessleby	Mariannelund	EKSJÖ	15	500 060	7 189
Hinseberg	Frövi	LINDESBERG	19	372 932	13 525
Horngäddan	Borås	BORÅS	0	8 056	0

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Övrigt
Fastighetsbestånd
Definitioner

BENÄMNING	ORT	KOMMUN	ANTAL BYGGNADER	TOMT AREAL KVM	ÄGD LOA KVM
Hornö	Enköping	ENKÖPING	16	398 223	4 099
Huddinge	Huddinge	HUDDINGE	1	8 016	8 970
Hällby	Kvicksund	ESKILSTUNA	23	258 596	12 025
Hässleholm	Hässleholm	HÄSSLEHOLM	4	16 116	7 865
Högkvarteret	Stockholm	STOCKHOLM	5	24610	41000
Högsbo	Vastra Frölunda	GÖTEBORG	8	35 588	10 366
Johannisberg	Kalix	KALIX	13	128 570	7 917
Kalmar	Kalmar	KALMAR	3	4 857	2 993
Karlskoga	Karlskoga	KARLSKOGA	11	79 485	7 687
Karlsvik	Höör	HÖÖR	13	96 879	3 606
Klarälvsgården	Deje	FORSHAGA	7	243 800	2 755
Kolpenäs	Södertälje	SÖDERTÄLJE	0	4 028	0
Konstnären	Solna	SOLNA	0	7 560	0
Kristallen	Lund	LUND	1	2 647	10 423
Kristianstad Vä	Kristianstad	KRISTIANSTAD	6	43 019	7 068
Kronoberg	Stockholm	STOCKHOLM	7	42 358	163 000
Kumla	Kumla	KUMLA	31	520 310	48 595
Lejonet	Luleå	LULEÅ	2	10 596	21 800
Ljungaskog	Örkelljunga	ÖRKELLJUNGA	18	281 202	6 805
Ljungbacken	Uddevalla	UDDEVALLA	25	272 091	8 995
Ljustadalen	Sundsbruk	SUNDSVALL	4	37 555	1 371
Luleå	Luleå	LULEÅ	6	41 085	6 247
Lunden	Lund	LUND	1	26 391	4 621
Långanäs	Eksjo	EKSJÖ	30	434 995	8 946
Lövsta	Vagnhärad	TROSA	34	498 222	8 940
Mariefred	Mariefred	STRÄNGNÄS	17	150 080	8 290
Nereby	Härestad	KUNGÄLV	18	162 660	3 826
Norrtälje	Norrtälje	NORRTÄLJE	18	191 228	18 588
Nya Saltvik	Härnösand	HÄRNÖSAND	10	295 597	23 911
Nyköping	Nyköping	NYKÖPING	4	23 144	9 454
Rebecka	Skå	EKERÖ	23	220 995	6 564
Renforsen	Vindeln	VINDELN	6	32 056	2 406
RPK Göteborg	Hisings Backa	GÖTEBORG	1	25 417	4 462
Runnagården	Örebro	ÖREBRO	13	77 522	4 198
Ryds Brunn	Ryd	TINGSRYD	7	21 620	4 852
Råby	Lund	LUND	4	0	3 770

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF

2024052722420

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Övrigt
Fastighetsbestånd
Definitioner

BENÄMNING	ORT	KOMMUN	ANTAL BYGGNADER	TOMT AREAL KVM	ÄGD LOA KVM
Rådhuset	Stockholm	STOCKHOLM	1	13 595	22 765
Räddningsskolan Revinge	Södra Sandby	LUND	22	472 000	17 912
Räddningsskolan Sandö	Sandöverken	KRAMFORS	38	433 348	30 805
Rällsögården	Kopparberg	LJUSNARSBERG	19	1 297 250	6 602
Rödjan	Mariestad	MARIESTAD	14	496 720	8 697
Sagsjön	Lindome	MÖLNDAL	5	60 000	2 153
Skenäs	Vikbolandet	NORRKÖPING	21	1 637 649	13 971
Skogome	Hisings Backa	GÖTEBORG	13	295 699	12 240
Skänninge	Skänninge	MJÖLBY	22	172 008	24 050
Stigby	Visingsö	JÖNKÖPING	18	78 146	7 214
Storboda	Rosersberg	SIGTUNA	6	88 466	6 536
Sundbo	Fagersta	FAGERSTA	29	386 758	9 630
Svartsjö	Svartsjö	EKERÖ	12	47 688	7 157
Svartsjö Bostäder	Svartsjö	EKERÖ	7	7 000	909
Sörbyn	Hörnefors	UMEÅ	21	861 265	8 767
Tegeludden	Stockholm	STOCKHOLM	1	3 504	14 812
Tidaholm	Tidaholm	TIDAHOLM	12	536 363	14 108
Tillberga	Västerås	VÄSTERÅS	11	64 251	15 445
Tre Vapen	Stockholm	STOCKHOLM	3	94 224	66 458
Tygelsjö	Tygelsjö	MALMÖ	20	120 662	11 870
Tyssling	Södertälje	SÖDERTÄLJE	10	174 795	5 548
Täby	Täby	TÄBY	3	25 288	4 286
Umeå	Umeå	UMEÅ	7	38 034	6 783
Vemyra	Sollefteå	SOLLEFTEÅ	12	173 400	4 293
Ystad	Ystad	YSTAD	8	59 550	11 623
Åby	Uppsala	UPPSALA	22	134 363	4 540
Åstorp	Åstorp	ÅSTORP	2	17 939	4 895
Älvgården	Hedemora	HEDEMORA	20	75 600	6 995
Österåker	Åkersberga	ÖSTERÅKER	7	405 000	10 898
Östfora	Järlåsa	UPPSALA	9	112 790	3 507
Öxnevalla	Öxnevalla	MARK	16	114 641	6 681

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF

Om Specialfastigheter
Vd har ordet
Omvärlden
Erbjudandet
Hållbar verksamhet
Fastigheterna
Förvaltningsberättelse
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter och noter
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Övrigt
Fastighetsbestånd
Definitioner

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.

Justerad avkastning på operativt kapital, %
Resultat före skatt exklusive orealiserade värdeförändringar finansiella instrument och förvaltningsfastigheter samt räntenetto i relation till genomsnittligt operativt kapital. Avkastning på operativt kapital visar på ett företags lönsamhet oberoende av finansiella tillgångar och oberoende av finansiering.

Nettolåneskuld
Alla lån ingår i bruttolåneskuld. Nettolåneskuld inkluderar viss del av kortfristiga fordringar, likvida medel samt säkerhetsöverföringar för derivatinstrument. Avsättningar till pensioner eller liknande ingår inte.

Operativt kapital
Eget kapital plus nettolåneskuld.

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

2024052722421

Rapporttillfällen och årsstämma

Årsstämma
18 april 2024, i Stockholm samt digitalt

Rapporttillfällen
Delårsrapport januari–mars 2024
18 april 2024
Delårsrapport januari–juni 2024
12 juli 2024
Delårsrapport januari–september 2024
18 oktober 2024

Adresser

Specialfastigheter Sverige Aktiebolag (Publ)
Organisationsnummer: 556537-5945

Huvudkontor Linköping
Box 632, 581 07 Linköping
Besöksadress:
Gamla Tanneforsvägen 92, Linköping
Telefon: 010-788 62 00

Huvudkontor Stockholm
Box 6073, 102 32 Stockholm
Besöksadress:
Torsgatan 21, Stockholm
Telefon: 010-788 62 00

Göteborg
Besöksadress:
Kämpegatan 6
411 04 Göteborg
Telefon: 010-788 62 00

Lund
Box 4017, 227 21 Lund
Besöksadress:
Traktorvägen 6, Lund
Telefon: 010-788 62 00

Sundsvall
Box 37, 851 02 Sundsvall
Besöksadress: Sjögatan 15
852 34 Sundsvall
Telefon: 010-788 62 00

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

info@specialfastigheter.se
www.specialfastigheter.se
www.linkedin.com/company/specialfastigheter-sverige-ab

Produktion: Specialfastigheter i samarbete med Hallvarsson & Halvarsson | **Foto:** Specialfastigheters bildbank | **Tryck:** Larsson Offsettryck AB

SPECIALFASTIGHETER
EN SÄKER VÄRD