20230601096578

Undertecknad styrelseledamot i Västrike Fastighets AB intygar härmed, dels att denna kopia överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämman den 8 maj 2023. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag beträffande den uppkomna förlusten.

Linköping den 30 maj 2023

Eva Wiberg

.....

Eva Wiberg

VÄSTRIKE FASTIGHETS AB

Organisationsnummer 556963-5187

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret

2022

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

Innehåll **Sida**

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

20230601109679

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Bakgrund

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

Verksamhet

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

Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter rapportperiodens utgång.

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande finns ansamlade förluster:

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

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att resultatet behandlas enligt följande:

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

20230601095800

Resultaträkning

Tkr

	Not	2022	2021
Nettoomsättning		-	-
Bruttoresultat		-	-
Rörelseresultat	3, 4, 5, 6	-	-
Resultat från finansiella investeringar			
Finansiella intäkter och kostnader		-	-
Resultat efter finansiella poster		-	-
Skatt på årets resultat		-	-
Årets resultat		-	-

Rapport över totalresultat

Tkr

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

20230601109681

Balansräkning

Tkr

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	2	100	100
Summa anläggningstillgångar		**100**	**100**
Omsättningstillgångar			
Kassa och bank		43	43
Summa omsättningstillgångar		43	43
Summa tillgångar		**143**	**143**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (500 aktier)		50	50
		50	**50**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7	-7
Årets resultat		-	-
		-7	-7
Summa eget kapital		**43**	**43**
Skulder			
Icke räntebärande skulder			
Skulder till koncernföretag		100	100
Summa skulder		**100**	**100**
Summa eget kapital och skulder		**143**	**143**

20230601109682

Eget kapital

Tkr

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

Aktiekapitalet består av 500 aktier.

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

Aktiekapitalet består av 500 aktier.

20230601096B3

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisningsprinciper

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

Värderingsgrunder vid upprättande av finansiella rapporter

Tillgångar och skulder är värderade till historiska anskaffningsvärden.

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

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

Ändrade redovisningsprinciper

Västrike Fastighets AB tillämpar Redovisningsrådets rekommendation RFR 2 Redovisning för juridisk person vid upprättandet av finansiella rapporter.
Standards och tolkningar som trätt i kraft 2022 har inte haft någon inverkan på de finansiella rapporterna.

Klassificering och uppställningsformer

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

20230601096884

Avrundning

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

Not 2 Andelar i koncernföretag

Aktier i dotterbolag 2022

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

Aktier i dotterbolag 2021

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

Not 3 Uppgifter om moderföretag

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

Not 4 Närstående

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

Transaktioner med närstående	2022	2021
Intäkter inom koncern	-	-
Kostnader inom koncern	-	-
Fordran inom koncern	-	-
Skuld inom koncern	100	100
Transaktioner med aktieägare	-	-

20230601096837

Not 5 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

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

Styrelseordföranden och övriga bolagsstämmovalda ledamöter har inte erhållit några arvoden.

Not 6 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	**2022**	**2021**
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Linköping 2023-03-31

Åsa Hedenberg
Ordförande

Eva Wiberg

Claes Rasmuson
Verkställande direktör

Susanne Essehorn

Vår revisionsberättelse har avgivits 2023-03-31

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

20230601096886

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Västrike Fastighets AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Västrike Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med *årsredovisningens övriga delar.*

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Vidimeras:
Eva Wiberg

20230601096887

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Västrike Fastighets AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

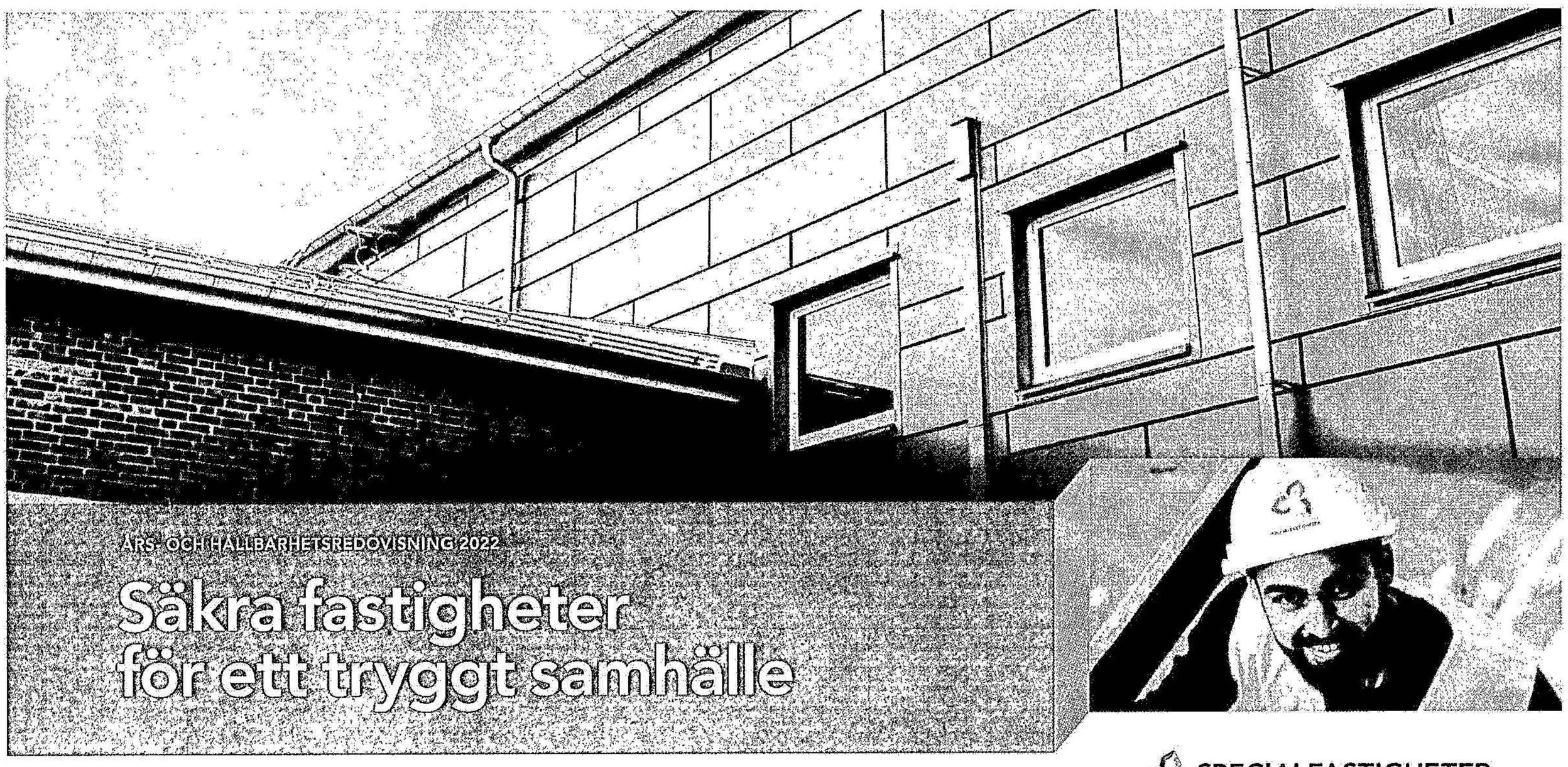
Stockholm den 31 mars 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Vidimeras: Ea Wiberg

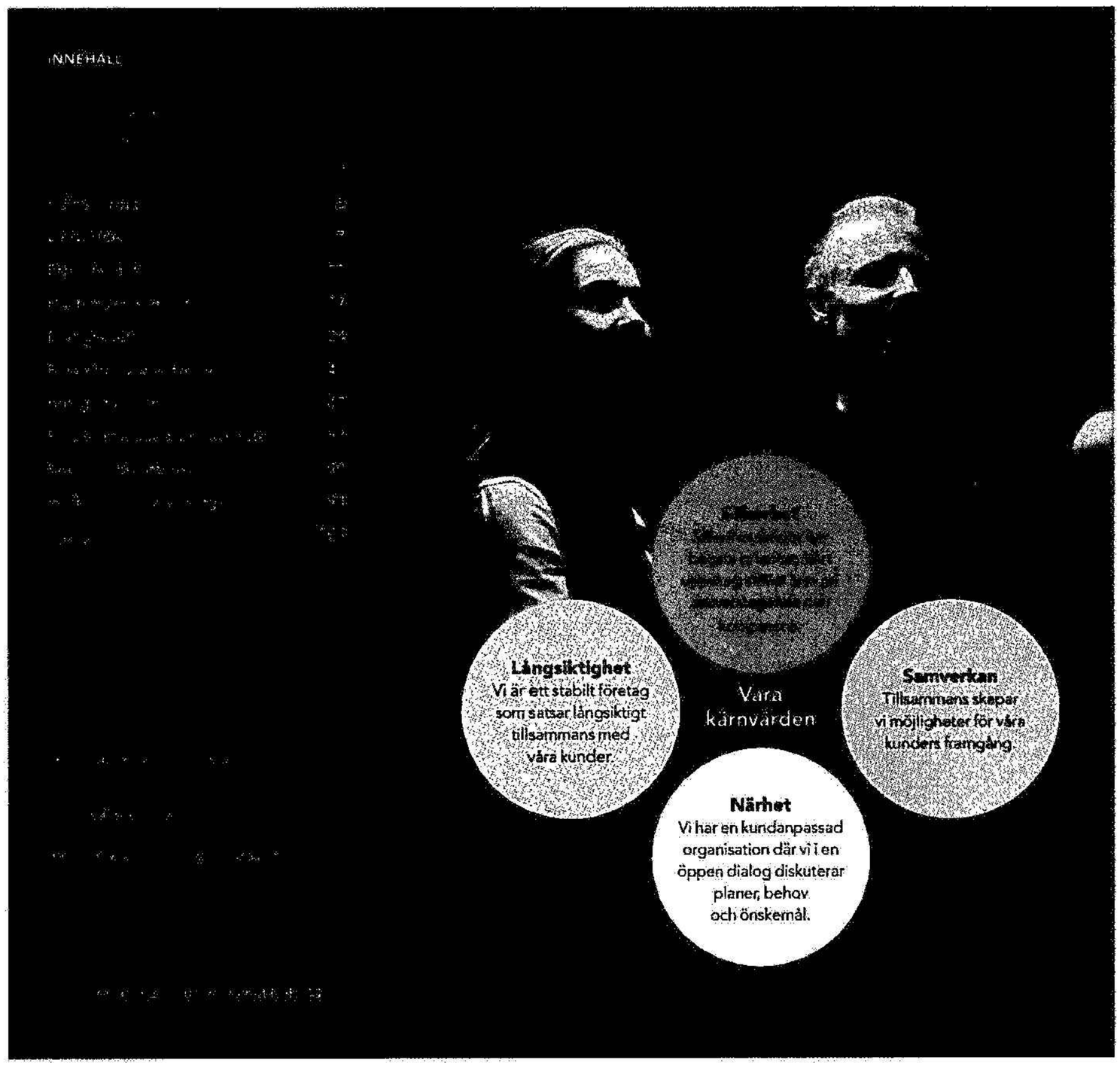
20230822204586



ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2022

Säkra fastigheter för ett tryggt samhälle

SPECIALFASTIGHETER
EN SÄKER VÄRD



En säker värd i en osäker värld

Specialfastigheter – ledande inom säkerhetsfastigheter
2022 fyllde Specialfastigheter 25 år som företag. Vårt erbjudande har under detta kvartssekel hela tiden varit 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.

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.

20230822045837

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
2022 i korthet 2
2022 i siffror 4
Vd har ordet 5
Omvärlden 7
Erbjudandet 11
Hållbar verksamhet 17
Fastigheterna 34
Förvaltningsberättelse 41
Bolagsstyrning 47
Finansiella rapporter och noter 57
Revisionsberättelse 90
Hållbarhetsredovisning 94
Övrigt 109

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

2022 i korthet

Efterfrågan på säkerhetsfastigheter är stor – Specialfastigheter har under 2022 slagit rekord i projektvolym och potentialen i affären är stor även framöver. Samtidigt finns en oro på fastighetsmarknaden med hög inflation, stigande marknadsräntor och energipriser. Segmentet samhällsfastigheter med långa indexjusterade hyresavtal med offentligt finansierade hyresgäster bedöms dock stå sig förhållandevis starkt i det förändrade makroekonomiska läget.

De omvärldshändelser som påverkar företaget och samhället mest:

- Akut klimathot
- Försämrat säkerhetsläge
- Snabb teknikutveckling
- Nya marknadsförutsättningar

Läs mer på sidan 8–9 →

55
pågående typhusprojekt 2022

Akut platsbrist hos flera kunder

Såväl Kriminalvården som Statens institutionsstyrelse (SiS) har under 2022 beslutat om stabsläge på grund av platsbrist. Under året har Specialfastigheter arbetat på flera olika fronter för att tillgodose kundernas stora platsbehov.

För Kriminalvården har lösningen varit en kombination av permanenta typhus vid flera anstalter och så kallade tillfälliga byggnader, med avtal på cirka tio år, vid andra. Vi har investeringsprojekt på 22 av 45 anstalter och häkten med typhus, tillfälliga byggnader, konsekvensprojekt och säkerhetsåtgärder. I december tilldelades vi hyresavtalet för den nya storanstalten i Trelleborg där 450 platser ska skapas, ett investeringsprojekt på över 4 miljarder kronor.

Även för SiS har Specialfastigheter utvecklat typhuslösningar för att effektivt kunna möta behoven, samtidigt som en översyn görs om befintliga lokaler kan ersättas med eller tillföras modernare byggnader. Hyresavtal har också tecknats för fastighetsutveckling av fem SiS-fastigheter.

Mer resurser till klimatarbetet

Med en stor projektvolym behöver Specialfastigheter fler resurser som fokuserar på miljöfrågorna. Inom avdelningen Projekt och Teknik har därför en ny miljöenhet inrättats med en miljöchef, flera miljösakkunniga och inom kort kommer den att kompletteras med både en miljöcontroller och en energistrateg.

Specialfastigheters styrelse har tagit beslut om en särskild klimatbudget som ska finansiera klimatinvesteringar i verksamheten och öka takten i klimatarbetet, inte minst i projektverksamheten.

50
Mkr i extra budgetsatsning på klimatet

INNEHÅLL

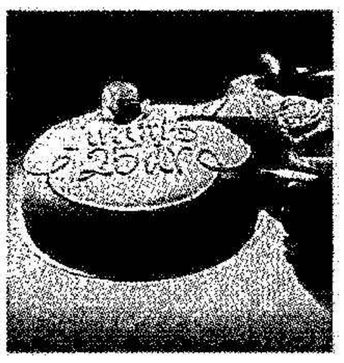
[illegible]

Lokaler till polisen

Specialfastigheter har kommit långt med flera nya polishus, med godkända hyresavtal och beviljade bygglov i bland annat Malmö. Det pågår också ett arbete med ett nytt polishus i Borås, där markförvärv och bygglov är på gång.

Krig och energikris ökar produktionskostnader

Kriget i Ukraina, energikris och begynnande lågkonjunktur har under 2022 lett till en ökning av priser på byggmaterial, och med Specialfastigheters stora projektvolym har dessa priser delvis slagit igenom i företagets produktionskostnader. Ett intensivt arbete har lagts ned på att göra smarta inköp till projekten för att säkerställa behoven av resursförsörjning, samtidigt som fokus legat både på tidplaner och ekonomi för att prisuppgångarna så lite som möjligt ska påverka kundernas investeringsutrymme och Specialfastigheters lönsamhet.

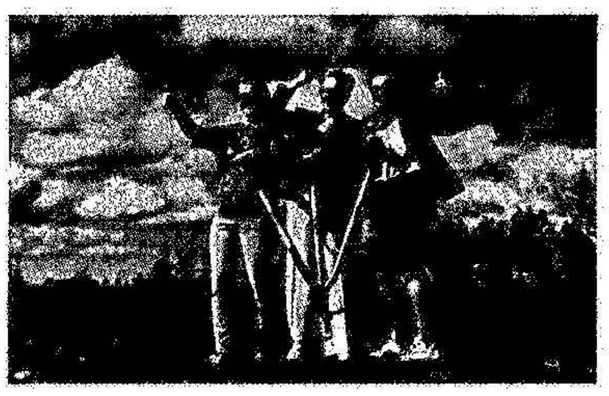


Specialfastigheter fyllde 25 år

2022 firade Specialfastigheter 25 år som företag, vilket bland annat uppmärksammades under bolagets medarbetardagar i maj.

Vd meddelade sin avgång

I oktober meddelade Åsa Hedenberg styrelsen att hon efter snart nio år som vd i bolaget önskar lämna sitt uppdrag. Åsa kommer att arbeta kvar som vd i bolaget till den 30 juni 2023 för att säkerställa en ordnad överlämning.



Första spadtaget för Riksarkivets nya lokaler i Härnösand

I augusti tog Specialfastigheter tillsammans med Riksarkivet och Skatteverket det första spadtaget för en ny stor arkivbyggnad utanför Härnösand. I spaden höll Specialfastigheters vd Åsa Hedenberg, riksarkivarie Karin Åström Iko och Skatteverkets generaldirektör Katrin Westling Palm. Med de nya lokalerna ska en hållbar, säker och ekonomiskt långsiktig lösning för arkivering av statliga dokument skapas.

Rekordmånga nya medarbetare

Under 2022 har inte mindre än 56 personer anställts på företaget och ett intensivt arbete har pågått för att få alla nya medarbetare att känna sig välkomna och inkluderade. För att säkerställa att introduktionsfasen blir konsekvent och likartad framöver, för både egna medarbetare och externa resurser, har under året en digital utbildningsplattform lanserats som komplement till de mycket uppskattade fysiska introduktionerna.

56
nyanställda 2022

20230822204588

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
2022 i korthet 2
2022 i siffror 4
Vd har ordet 5
Omvärlden 7
Erbjudandet 11
Hållbar verksamhet 17
Fastigheterna 34
Förvaltningsberättelse 41
Bolagsstyrning 47
Finansiella rapporter och noter 57
Revisionsberättelse 90
Hållbarhetsredovisning 94
Övrigt 109

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

2022 i siffror

Vi ägs till
100%
av svenska staten

Vi finns i mer än
60
kommuner över hela landet

Pågående investeringsvolym
>10
miljarder kronor

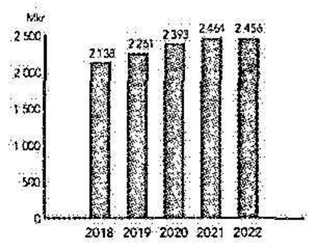
Uthyrbar yta
1,1
miljoner kvadratmeter

Femårsöversikt	2022	2021	2020	2019	2018
Intäkter från fastighetsförvaltningen, Mkr	2 456	2 464	2 393	2 261	2 138
Driftöverskott	1 731	1 790	1 734	1 631	1 574
Förvaltningsresultat, Mkr	1 341	1 592	1 541	1 440	1 410
Resultat före skatt, Mkr	–172	3 771	1 138	2 170	2 825
Årets resultat efter skatt, Mkr	–143	2 999	888	1 717	2 423
Avkastning på eget kapital, %	–1,0	22,0	7,3	14,9	24,2
Justerad avkastning på eget kapital, %	7,3	9,3	9,9	9,9	13,0
Direktavkastning, %	4,9	5,7	5,9	5,8	6,0
Hyresintäkter, kr/kvm	1 999	1 976	1 953	1 882	1 793
Uthyrningsgrad, %	97,5	97,6	98,5	98,5	99,0
Överskottsgrad, %	70,5	72,7	72,5	72,1	73,6
Lokalarea, tusental kvm	1 102	1 099	1 093	1 090	1 094
Investeringar inklusive fastighetsförvärv, Mkr	4 173	1 996	1 044	1 029	882
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	36 210	33 761	29 618	29 037	27 288
Belåningsgrad, %	50,2	42,2	45,5	45,9	45,7
Soliditet, %	35,0	40,9	39,5	39,2	38,3

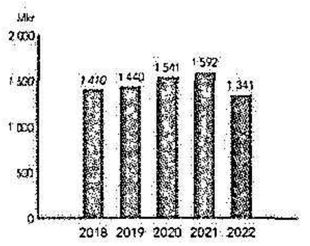
Intäkterna minskade med **–0,3%**

Förvaltningsresultatet minskade med **–16%**

Intäkter från fastighetsförvaltning



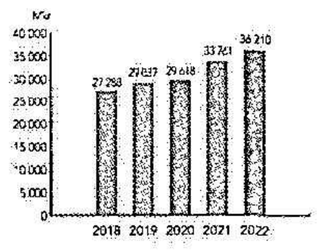
Förvaltningsresultat



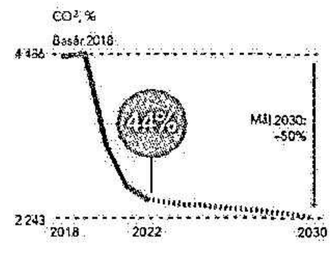
Marknadsvärdet ökade med **+7,3%**

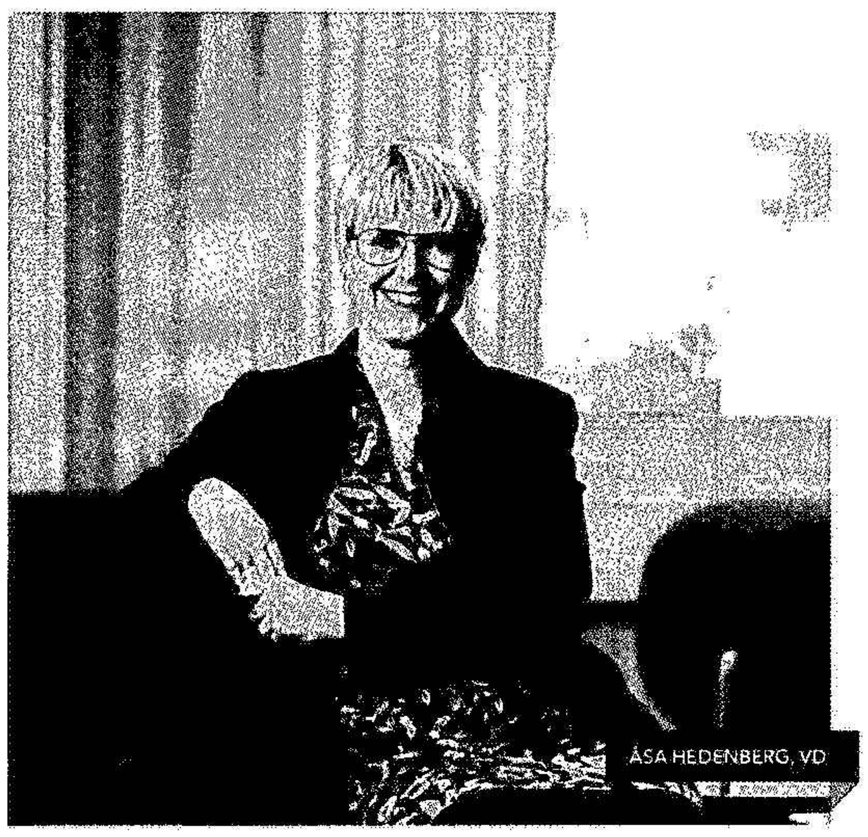
Koldioxidutsläpp (främst från uppvärmning) minskade med **–6,9%**

Marknadsvärde



Koldioxidutsläpp





ÅSA HEDENBERG, VD

I en osäker omvärld ökar kraven på säkerhet i hela samhället. Trots hård konkurrens och kraftigt stigande finansierings- och produktionskostnader har Specialfastigheter en förstärkt position på marknaden för säkerhetsfastigheter.

Stärkt marknadsposition och rekordstor investeringsvolym

Det har varit ett händelserikt år för omvärlden och även för Specialfastigheter. Våren präglades av hård konkurrens om uppdragen där det offererade priset ofta var helt avgörande för att vinna ett uppdrag. Specialfastigheters verksamhet ska bedrivas på affärsmässig grund och generera marknadsmässig avkastning genom en hyressättning som beaktar verksamhetens risk. Vi har under året deltagit i ett antal upphandlingar och konstaterar att vi inte vunnit alla, men kan glädjas åt att vi i december vann Kriminalvårdens upphandling av en ny stor anstalt i Trelleborg för cirka 450 intagna, ett projekt på över 4 miljarder kronor.

Vi investerar efter behov – oavsett konjunktur

Marknaden för säkerhetsfastigheter har helt nya förutsättningar jämfört med hur det såg ut i våras. I pandemins kölvatten uppstod flaskhalsar för transporter och leveranser av material samt en stegrande inflation, främst driven av ökande energipriser. När kriget i Ukraina bröt ut i slutet av februari förvärrades situationen med materialbrist och skenande priser på byggvaror och energi. Fastighetsbranschen har fått det svårare att finansiera sig.

De nya marknadsförutsättningarna betyder att Specialfastigheter stärker sin relativa position. Vi har sedan flera år tillbaka fastighetsbranschens högsta rating, AA+. Vår verksamhet är stabil oavsett konjunktur, något som är viktigt inte minst för våra kunder.

Tillväxtresa och ökat kostnadsläge

Året präglades av en stark tillväxt för att möta våra kunders behov och efterfrågan. Resultatet summeras av stabila hyresintäkter, men också ökade kostnader som följd av en större organisation för att möta denna satsning. Förvaltningsresultatet uppgick till drygt 1,3 miljarder kronor vilket är lägre än föregående år och främst förklaras av högre fastighetskostnader samt ett lägre finansnetto. Justerad avkastning på eget kapital uppgick till 7,3 procent och vi nådde därmed inte ägarens mål på 8 procent.

Marknadsvärdet på våra fastigheter ökade till drygt 36 miljarder kronor, främst drivet av en rekordstor investeringsvolym. Det finns inget egenvärde med att växa – vår ambition är att tillgodose våra kunders behov av säkerhetsfastigheter genom tillväxt, konceptutveckling och kompetens. Därför hade vi som övergripande mål en investeringsvolym om minst 1,7 miljarder kronor för 2022. Utfallet exklusive underhåll blev imponerande 3,9 miljarder kronor. Målsättningen är höjd till 4 miljarder för 2023, men vi ser redan att kundernas behov är betydligt större. Vi är i en enorm tillväxtfas och går från att ha varit ett bolag med relativt stabil investeringsvolym, under en miljard kronor, till att nu klara kundernas behov på långt mer än

Stabila finanser och hög rating

- Fortsatt växande projektvolym under 2022.
- Stabila hyresintäkter men lägre förvaltningsresultat än föregående år.
- Marknadsvärdet på fastigheterna steg med 2,5 miljarder kronor sedan förra årsskiftet. Främsta förklaringen till ökningen är investeringar i pågående projekt.

Specialfastigheter är ett finansiellt stabilt företag. Målet för soliditeten är att ligga på 25–35 procent, i år landade den på 35 procent. Justerad avkastning på eget kapital uppgick till 7,3 procent och vi nådde därmed inte ägarens mål på 8 procent. Investeringarna exklusive underhåll uppgick till 3,9 miljarder vilket var högre än uppsatt investeringsmål på 1,7 miljarder kronor.

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

20230822045 89

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 5
Omvärlden 7
Erbjudandet 11
Hållbar verksamhet 17
Fastigheterna 34
Förvaltningsberättelse 41
Bolagsstyrning 47
Finansiella rapporter och noter 57
Revisionsberättelse 90
Hållbarhetsredovisning 94
Övrigt 109

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

4 miljarder kronor kommande år. Vid årets utgång hade Specialfastigheter projekt i planerings- eller produktionsfasen för cirka 30 miljarder kronor.

Med en så stor investeringsvolym är det riktigt utmanande att nå våra utsläppsmål. Vi har minskat våra koldioxidutsläpp i scope 1 och 2 med 44 procent sedan 2018 vilket vi är nöjda med, och tar nu också krafttag för att minska utsläppen även i scope 3.

Vårt eNPS (employee Net Promoter Score) som anger hur villiga medarbetarna är att rekommendera Specialfastigheter som arbetsgivare sjönk från 10 till 3 och det behöver vi höja till nästa år, målet är minst 11 för 2023. Glädjande var dock att index för såväl motivation som engagemang höjdes. Bolagets snabba tillväxt innebär organisatoriska utmaningar och dem arbetar vi med varje dag tillsammans med våra medarbetare. Under 2022 har vi bland annat stärkt vår affärs- och projektverksamhet, men kommande år vill vi också lägga ökat fokus på förvaltning och drift – underhållsvolymen har varit stor och kommer att öka än mer.

Kraftigt växande projektportfölj

Från att huvudsakligen ha förvaltat fastigheter utgör nu också byggprojekt en stor del av verksamheten. Vi bygger om och till våra befintliga fastigheter, men investerar också i helt nya objekt. Kunderna har bråttom och vill snabbt få tillgång till nya moderna och säkra lokaler. Verksamheten har fått ställa om och under året förtydligade vi bland annat projektprocessen, gränssnitten och ansvarsroller. Hela bolaget påverkas av tillväxten och 56 nya medarbetare har rekryterats, varav 30 inom nya roller.

Projektportföljen för Kriminalvården uppgick vid årets slut till nästan 2 200 platser i typhus, cirka 700 platser i tillfälliga byggnader samt ytterligare platser i traditionella projekt. De i år påbörjade största projekten är anstalterna Skogome, som byggs ut för 3 miljarder kronor, och Tidaholm, en investering på 3,2 miljarder kronor, som bland annat omfattar tio nya typhus. För SiS har projekteringen kring uppförandet av totalt nio standardhus vid fem institutioner inletts.

Vi måste göra mer för klimatet!

Specialfastigheter ser som sin roll att erbjuda en långsiktig och hållbar affär för kunder med särskilda säkerhetskrav. Vi har under året bland annat byggt upp en helt ny miljöenhet. Vi gör klimatberäkningar och klimatanalyser i våra projekt och har ett viktigt arbete med att klimatbanta typhusen bland annat genom aktiva materialval och fokus på energieffektivitet. Styrelsen har avsatt en klimatpott på 50 miljoner kronor för miljöinvesteringar utan ekonomiska vinstkrav. Specialfastigheter stödjer fortsatt Global Compacts tio principer för hållbart företagande.

Ökat fokus på säkerhet ger oss nya kunder

Den instabila geopolitiska situationen i omvärlden som uppstått efter Rysslands angrepp på Ukraina har ytterligare accentuerat kraven på en ökad säkerhet i samhället. Sveriges ansökan om medlemskap i Nato har bidragit till att säkerhetspolitiska frågor aldrig har varit mer relevanta än nu.

Sedan tidigare är cybersäkerhet ett prioriterat område för Specialfastigheter. Riskerna för cyberattacker har ökat väsentligt som en följd av kriget, vilket ställer ökade krav på vår förmåga att erbjuda kunderna säkra fastigheter.

Under det gångna året togs det första spadtaget för en ny arkivbyggnad i Härnösand med Riksarkivet och Skatteverket som hyresgäster. Byggnaderna, som ska stå klara 2025, ska rymma 258 000 löpmeter arkivhyllor. Båda hyresgästerna är exempel på verksamheter som har stora skyddsvärda tillgångar där vår kompetens om säkra fastigheter och vår certifiering inom informationssäkerhet kommer väl till pass.

Det säkerhetspolitiska läget och det fortsatt ökande antalet dödsskjutningar bland de kriminella gängen påverkar Specialfastigheter i allra högsta grad. Den nya regeringens ansträngningar att få bukt med den grova kriminaliteten tar vid där den gamla regeringen slutade. Ytterligare skärpta straff, utökade befogenheter för polisen samt en rad andra åtgärder är att vänta. Hela rättsväsendet i Sverige ges mer resurser för att kunna tackla problemen. Parallellt ska dessutom cyberhoten hanteras.

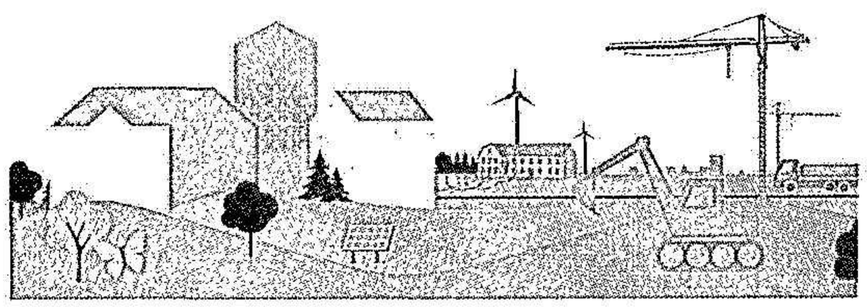
För Specialfastigheters del betyder statsmakternas fortsatta satsningar på rättsväsendet att arbetet med att säkra fastigheterna åt kunder kommer att pågå i oförminskad styrka de närmaste åren. Och det är bråttom för vår klart största kund, Kriminalvården, som har ett hårt tryck på sig att bygga ut med fler platser i häkten och anstalter.

Nytt kapitel tar vid

Jag har tidigare meddelat att jag efter nio fantastiska år valt att lämna Specialfastigheter till sommaren 2023. Att i konkurrens med det privata näringslivet driva ett statligt fastighetsbolag med fokus på säkerhet och hållbarhet i en tid då dessa frågor blivit allt viktigare, är enormt spännande och utvecklande. Det är med vemod jag lämnar Specialfastigheter. Jag kommer att sakna alla kompetenta medarbetare och intressanta kunder och vill rikta ett varmt tack för att jag fått dela denna spännande tillväxtresa med er. Jag är säker på att Specialfastigheter kommer att fortsätta skapa säkra fastigheter för ett tryggt samhälle.

Linköping den 13 mars 2023
Åsa Hedenberg, vd

"Efterfrågan på våra fastigheter har aldrig varit så stor som den är nu."



INNEHÅLL

[illegible]

Vänligt inställd 4

[illegible]

[illegible]

Engagemang 6

Politik och samhällsliv 10

Ansvarsfulla val 28

Fritt, fördomsfritt och rättvist 34

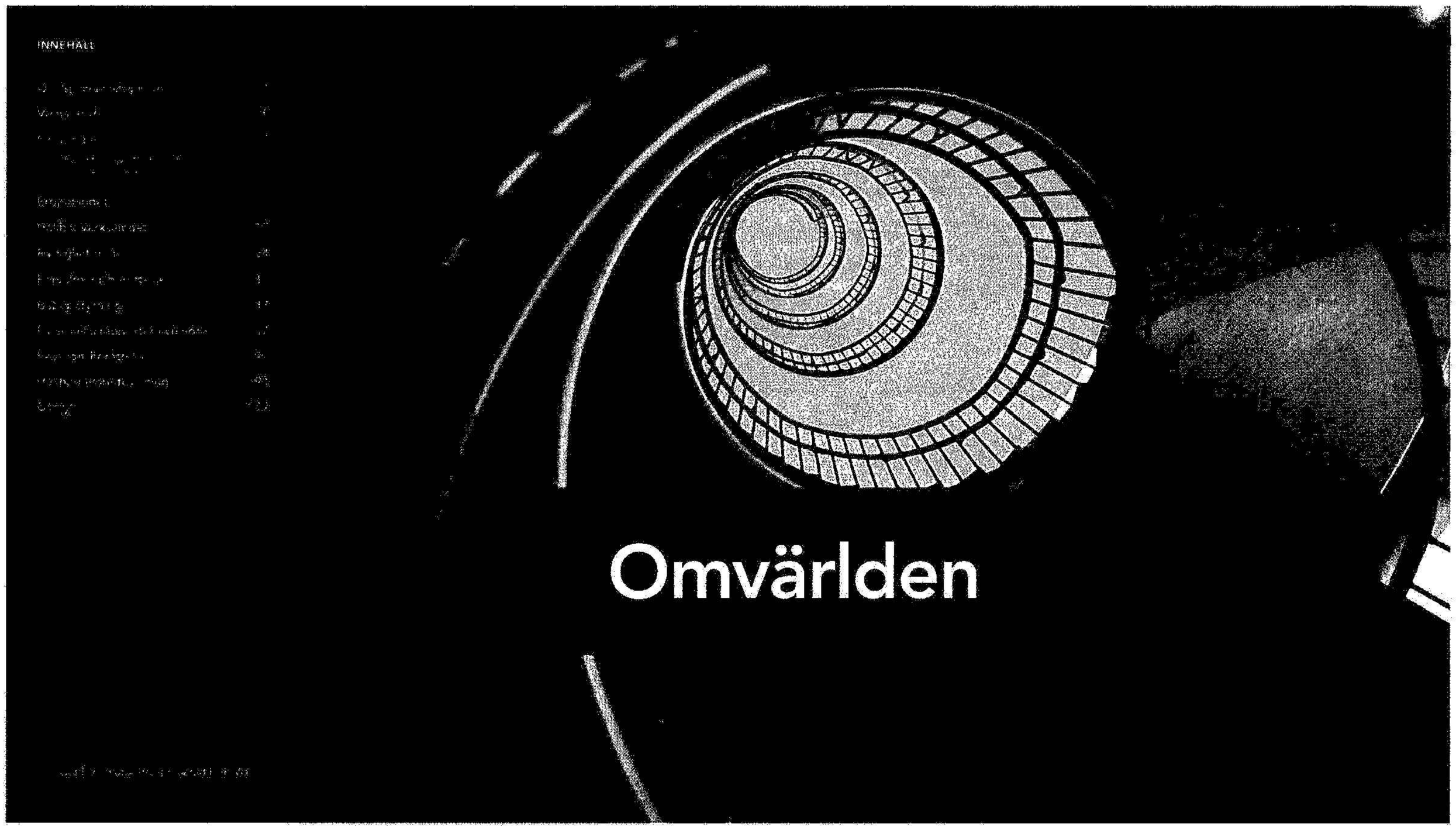
Mänskliga rättigheter 44

Kulturell förståelse och tolerans 52

Kunskap och förståelse 56

Hållbar utveckling och miljö 60

Övrigt 70



Omvärlden

20230822204590

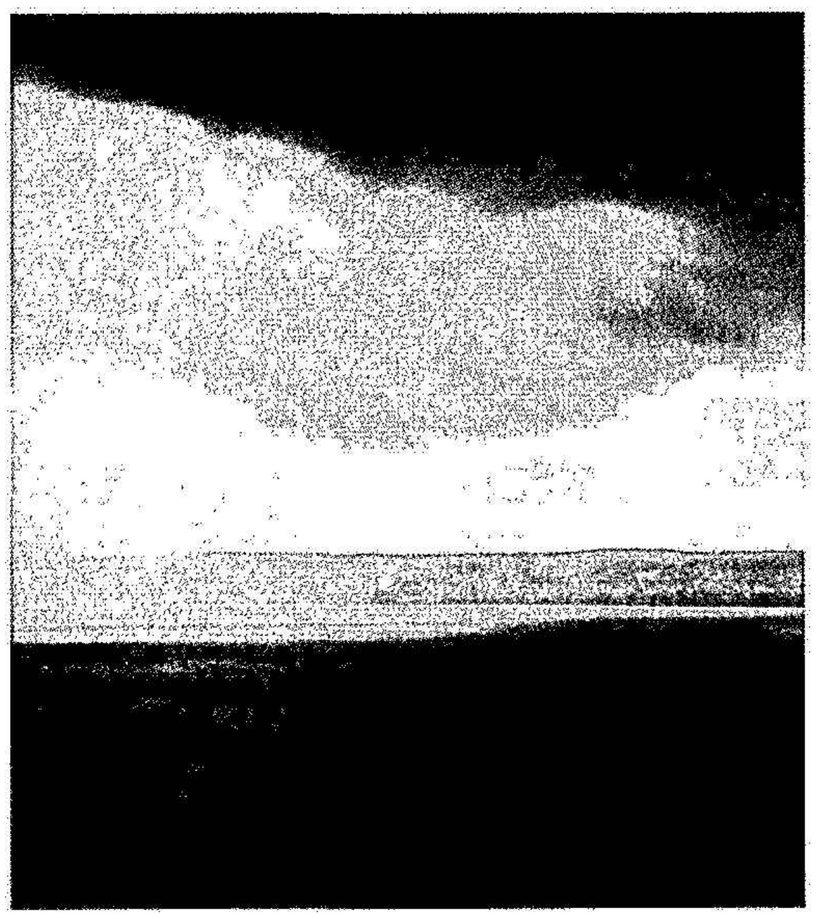
INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
VD har ordet 5
Omvärlden 7
Splittrad fastighetsbransch i en orolig omvärld 8
Erbjudandet 11
Hållbar verksamhet 17
Fastigheterna 34
Förvaltningsberättelse 41
Bolagsstyrning 47
Finansiella rapporter och noter 57
Revisionsberättelse 90
Hållbarhetsredovisning 94
Övrigt 109

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Splittrad fastighetsbransch i en orolig omvärld

Specialfastigheters omvärld under 2022 har präglats av satsningar på rättsväsendet och en fortsatt kraftig efterfrågan på ny- och ombyggnationer inom nischen säkerhetsfastigheter. Samtidigt har inflationen kastat in många bolag i fastighetsbranschen i en turbulent tillvaro.



En rad omvärldsfaktorer påverkar Specialfastigheters verksamhet. Merparten av dem har en global påverkan, andra har påverkan främst i Sverige.

Till de förra hör pandemin som hållit en hel värld i järngrepp i ett par års tid men som under andra halvan av 2022 klingat av. De ekonomiska konsekvenserna av pandemin har emellertid varit betydande med rubbade försörjningskedjor i den globala handeln och stora statliga stödåtgärder. Priser på insatsvaror inom byggindustrin har ökat, liksom energipriserna, vilka fördyrar all ny-, till- och ombyggnation samt leder till ökade driftkostnader.

Osäkrare värld

Priset på energi hamnade än mer i fokus efter Rysslands krig mot Ukraina. I ett slag kastades Europa, och särskilt länder i krigets närhet, som Sverige, ut i en avsevärt osäkrare värld med viktiga politiska följder. Sveriges ansökan till Nato och betydande satsningar på försvaret är talande exempel på en instabil situation och ökade krav på nationell säkerhet, vilket inte minst innefattar cybersäkerheten och riskerna för sabotage och cyberattacker. Den snabba digitala utvecklingen har ökat sårbarheten samtidigt som förekomsten av cyberattacker blivit allt vanligare i samhället, och är inte minst en del av modern krigföring. För Specialfastigheter är informations- och cybersäkerhet ett högt prioriterat säkerhetsområde.

Kriget i Ukraina och västvärldens efterföljande sanktioner mot Ryssland har under året fått energipriserna att stiga ytterligare och eldat på inflationen som spridit sig till andra sektorer i ekonomin, däribland byggindustrin. En inflation på närmare 10 procent har inte setts i Sverige sedan 1990-talets början.

Finansieringen i fokus

Konsekvenserna av den osäkrare omvärlden har blivit stora för det under senare åren så expansiva segmentet samhällsfastigheter, till vilket Specialfastigheter hör och där är en av de största aktörerna.

Fastighetsbranschen påverkas generellt av en hög inflation eftersom den driver upp marknadsräntorna och leder till att företagen får ökade finansiella kostnader även om det till viss del uppvägs av indexerade hyresintäkter. Aktörer som tills alldeles nyligen varit aktiva inom segmentet samhällsfastigheter kan inte expandera och finansiera sig på samma sätt som tidigare. Konkurrensen om uppdragen har därför minskat något, åtminstone temporärt. Samtidigt är efterfrågan på samhällsfastigheter alltjämt mycket stor inom det område som Specialfastigheter verkar. Segmentet samhällsfastigheter bedöms därför stå sig förhållandevis starkt i det försämrade makroekonomiska läget. I denna för många fastighetsbolag turbulenta affärsmiljö står Specialfastigheter på en solid grund med en mycket hög kreditvärdighet. Specialfastigheter har högst rating av alla svenska fastighetsbolag, AA+ (Standard & Poor's), tack vare stabila kunder, långa hyresavtal, låg vakansgrad och hög soliditet samt det faktum att svenska staten är dess ägare.

Nya rekord i dödsskjutningar

Till de mer specifikt inhemska omvärldsfaktorerna som direkt berör Specialfastigheters verksamhet hör statsmakternas fortsatta breda satsningar på rättsväsendet. Bakgrunden till det är problemet med den ökade gängkriminaliteten.

Under 2022 slogs ånyo rekord i antalet gängrelaterade dödsskjutningar. En annan allvarlig och ökande grov brottslighet som kopplas till gäng-

kriminaliteten är de sprängningar som eskalerat under senare år.

Det dödliga våldet har således ökat kraftigt i Sverige. Enligt BRÅ uppvisar inget annat land i Europa en sådan utveckling. Ökningen av det dödliga våldet begränsas till kriminella miljöer och drabbar nästan uteslutande unga vuxna män. Hos Statens institutionsstyrelse (SiS), som är en kund till Specialfastigheter, märks dock en tydlig utveckling mot att allt yngre åldrar är representerade bland de intagna ungdomarna, som dessutom begått mycket grova brott.

Hårt tryck på rättsväsendet

För att råda bot på landets växande gängkriminalitet har Sveriges regering under senare år infört en rad straffskärpningar och tagit bort tidigare straffrabatter. Genom samverkan med andra länder och mer resurser till polisen har fler kriminella kunnat dömas. Sammantaget har det inneburit ett ökat tryck på hela rättsväsendet. För Kriminalvården, som är Specialfastigheters största kund, är platsbristen fortsatt akut. Specialfastigheter arbetar på flera sätt för att avhjälpa platsbrist och överbeläggningar genom tillfälliga byggnader och uppförande av permanenta typhus.

Investeringsbehovet i rättsväsendet är fortsatt stort och växande. Beläggningsgraden i häkten och anstalter har inte gått ner trots att stora resurser tillförts; i Sveriges häkten uppgår den till 111 procent, medan siffran för anstalter är 116 procent. I den nya regeringens budget för 2023 avsätts 68 miljarder kronor till rättsväsendet, vilket är 7 miljarder kronor mer jämfört med förra året. Till Kriminalvården går 13 miljarder kronor. Fram till år 2025 kommer anslagen till Kriminalvården att ha utökats till 18 miljarder kronor som främst ska gå till att anställa fler och utbyggnad av häkten och anstalter.

Även hos SiS råder platsbrist, orsakad av personalbrist samt behovet av mer ändamålsenliga lokaler. Här har Specialfastigheter arbetat med fastighetsutveckling och typhuslösningar för att snabbt kunna möta behoven.

Bråttom med klimatåtgärder

Parallellt med alla de utmaningar fastighetsbranschen står inför behöver den också hantera sitt stora klimatavtryck. Det finns ett stort engagemang och det pågår ett intensivt arbete inom många områden i branschen men mycket befinner sig ännu på idé- och pilotstadiet. Klimatförändringarna pågår här och nu och det är angeläget att stora och omfattande åtgärder, som verkligen gör skillnad, vidtas snabbt.

"Specialfastigheter arbetar på olika sätt för att avhjälpa platsbrist och överbeläggningar genom tillfälliga byggnader och uppförande av permanenta typhus."

Beläggningsgrad

111 %

i häkten december 2022[1]

Beläggningsgrad

116 %

på anstalter december 2022[1]

Kriminalvården planerar för

3 400

nya ordinarie platser till år 2031[2]

Anslag SiS 2023

>1,9 Mdkr

anslaget i budgetpropositionen[3]

[1] Kriminalvårdens redovisning av platser, beläggning och inskrivna, 2 februari 2023

[2] Rapport "Kriminalvårdens platskapacitet 2021–2030" från 1 mars 2021

[3] Regeringens proposition 2022/23:1, Budget propositionen för 2023, 3 november 2022

20230822045911

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter	1
Vd har ordet	5
Omvärlden	7
Splittrad fastighetsbransch kräver förändring	8
Erbjudandet	11
Hållbar verksamhet	17
Fastigheterna	34
Förvaltningsberättelse	41
Bolagsstyrning	47
Finansiella rapporter och noter	57
Revisionsberättelse	90
Hållbarhetsredovisning	94
Övrigt	109

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Under hösten gav regeringen i uppdrag åt Energimyndigheten att stötta myndigheter och den offentliga sektorn i arbetet med att spara in på elanvändningen. Ett uppdrag som även påverkade Specialfastigheter.

Gemensamt arbete med kund för att sänka elförbrukningen

El- och energifrågor hamnade verkligen i blickfånget under 2022. För att minska riskerna för störningar i elsystemet under kalla vintermånader är energieffektivisering en viktig åtgärd, och regeringen beslutade att ge statliga myndigheter uppdraget att vidta energibesparingsåtgärder. Samtidigt fick Energimyndigheten i uppdrag att sammanställa hur mycket el de statliga myndigheterna använder. Specialfastigheters kunder skulle rapportera sin elanvändning, vilket ledde till att företaget som hyresvärd fick bistå i arbetet med datainsamling och rapportering kring vilka energibesparingsåtgärder man vidtagit. Rapporteringen skulle ske med 2018 som basår.

– Visst innebar det här regeringsuppdraget en del merarbete, men samtidigt gav det oss en bra möjlighet till ökad dialog med kunderna i energifrågor, säger Thomas Jaktlund, fastighetsingenjör med fokus på energi på Specialfastigheter.

Specialfastigheters arbete med energibesparingar har pågått under många år men fick i och med initiativet en ökad tonvikt. Månatlig mediauppföljning med analyser och rapporter har gjorts länge, men det effektivaste verktyget i samarbetet med kunderna har varit den så kallade mediadialogen. Det är ett sätt att fånga upp frågor via platsbesök på varje anläggning – att analysera var problem och energiläckage finns och ta fram åtgärdsplaner. Fastigheter med hög energiförbrukning har prioriterats och ambitionen har också varit att arbeta fram rätt mätarstrukturer tidigt – helst redan under projektfasen.

Thomas Jaktlund, fastighetsingenjör

– Här gäller det att prata ihop sig med både projektledare och fastighetsavdelningen så att vi gemensamt får koll på livscykelkostnader och mediabudget. Energiförbrukning är en fråga som är viktig för hela samhället och för klimatet, så det känns mycket bra att vi nu kan lägga extra kraft på det här, säger Thomas Jaktlund.

"Energiförbrukning är en fråga som är viktig för hela samhället och för klimatet, så det känns mycket bra att vi nu kan lägga extra kraft på det här."

INNEHÅLL

[illegible]

Erbjudandet

20230822204592

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 5
Omvärlden 7
Erbjudandet 11
Ett unikt och säkert erbjudande 12
Flera verktyg och processer bakom säkerhetsarbetet 13
Säkra fastigheter för ett tryggt samhälle 14
Kunder med särskilda krav på säkerhet 16
Hållbar verksamhet 17
Fastigheterna 34
Förvaltningsberättelse 41
Bolagsstyrning 47
Finansiella rapporter och noter 57
Revisionsberättelse 90
Hållbarhetsredovisning 94
Övrigt 109

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Ett unikt och säkert erbjudande

Specialfastigheter har ett unikt erbjudande till kunder vars verksamheter ställer särskilda krav på säkerhet. Det är därför ingen tillfällighet att hela företaget sätter säkerheten i främsta rummet. En annan viktig prioritering är företagets hållbarhetsarbete.

Alltid fokus på säkerhet
Det som skiljer Specialfastigheter från andra fastighetsbolag är företagets fokus på säkerhet. Säkerhetsaspekten genomsyrar hela verksamheten och har funnits med ända sedan företaget bildades 1997. Ambitionen att vara Sveriges ledande fastighetsbolag inom säkerhet återspeglas bland annat i omfattande investeringar och satsningar inom fyra olika säkerhetsområden, läs mer på sid 14 och 39.

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 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
Verksamheten ska vara hållbar ur ett socialt, ekonomiskt och miljömässigt perspektiv och hållbarheten naturligt integrerad i allt som görs. Specialfastigheter ska 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. Ett framgångsrikt arbete kräver samsyn och dialog med företagets intressenter, främst kunder och leverantörer, eftersom riskerna och möjligheterna i värdekedjan i hög grad påverkas av det gemensamma agerandet. Samverkan är därför av avgörande betydelse för att bedriva och utveckla alla delar av verksamheten på ett hållbart sätt.

Dialog och samverkan med kunden
Specialfastigheter ska alltid kunna tillgodose kundernas nuvarande och framtida behov av säkra, funktionella och effektiva lokaler som aktivt stöttar deras verksamhet och som gör att de kan fokusera på sina samhällsviktiga uppdrag. Med en djup förståelse och i dialog med kunderna möter Specialfastigheter framtidens behov av säkerhetsfastigheter. Under 2022 investerades 3,9 miljarder kronor exklusive underhåll. Företaget har som mål att investera minst 4 miljarder kronor 2023 och därefter fram till och med 2027 årligen investera minst 3 miljarder kronor. Efterfrågan på säkerhetsfastigheter fortsätter vara stor och det är högst troligt att investeringarna kommer att överstiga de målen. För att korta ledtiderna och effektivisera byggprocessen har Specialfastigheter tillsammans med företagets största kunder utvecklat flera typbyggnader – generellt utformade husmodeller där utgångspunkten är att de ska uppfylla lägst nivå Miljöbyggnad Silver – som är anpassade efter kundernas olika verksamheter. Avgörande för en framgångsrik verksamhet är att ha en nära samverkan både inom organisationen och med partners. Företaget arbetar därför proaktivt med resurs- och kompetensförsörjning oavsett om det sker med egna anställda eller externa samarbetspartners.

Specialfastigheter erbjuder bland annat:

- driftsäkerhet dygnet runt
- säkerhetsgodkända medarbetare som kontinuerligt kompetensutvecklas
- stor kunskap om och erfarenhet av säkerhetsskyddslagstiftningen och säkerhetsskyddsavtal
- en säkerhetsgodkänd leverantörskedja
- säker hantering av skyddsvärda tillgångar (verksamheten ISO-certifierad inom informationssäkerhet)
- stor erfarenhet av komplexa och säkra fastighetsprojekt
- säker upphandling enligt LOU
- långsiktighet genom stabil statlig ägare

Flera verktyg och processer bakom säkerhetsarbetet

För att kunna möta kundernas krav på säkerhet krävs såväl kunnig personal som arbetar utifrån företagets etiska värderingar, som system för riskanalyser och rapportering av incidenter.

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.

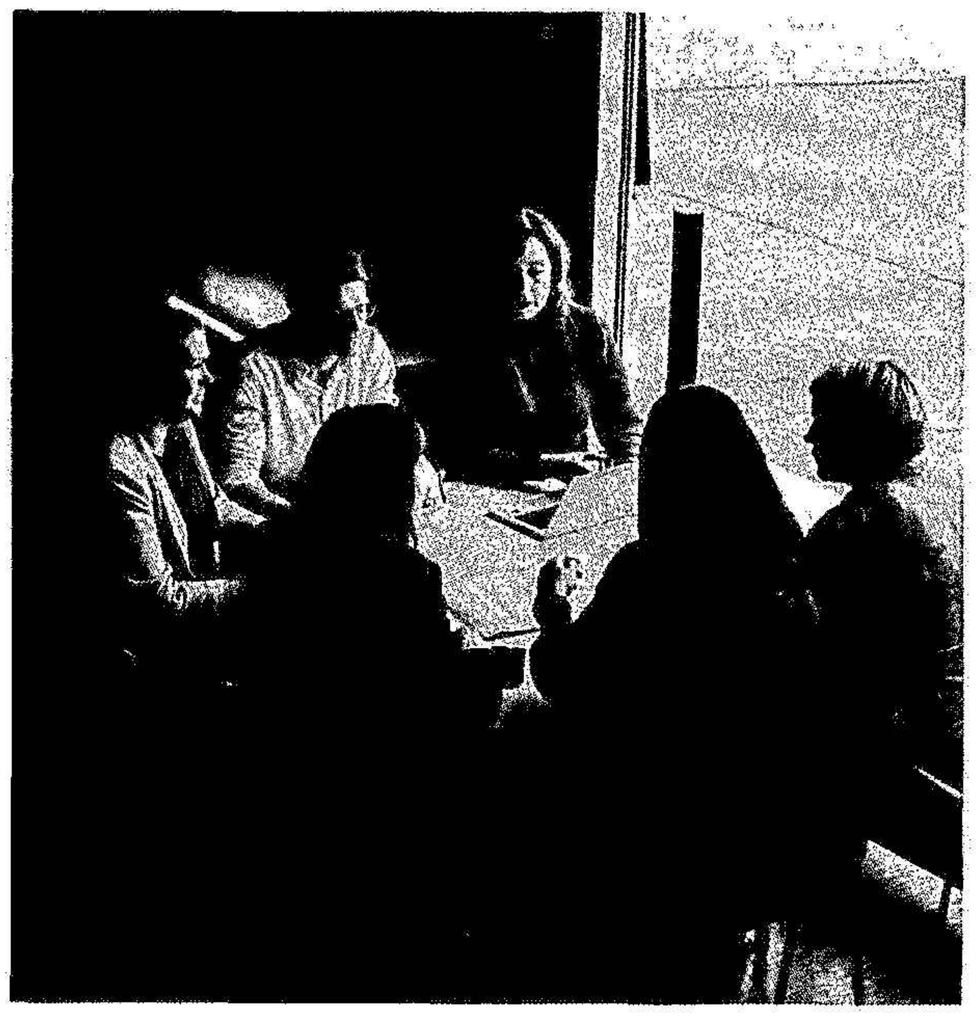
Så hanteras riskerna
Genom att systematiskt identifiera, värdera och hantera verksamhetens risker ges en förståelse för hur riskerna kan hållas under kontroll på ett bra sätt. De största riskerna följs upp vid ledningens genomgång, samt årligen eller efter behov i styrelsen. Vägledande för riskhanteringen är den internationella standarden för riskhantering, ISO 31000:2018. Läs mer om riskhanteringen på sid 43.

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 24, 44 och 100.

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 en hållbarhetspolicy, en uppförandekod samt en likabehandlingsplan. För att säkerställa att information och kunskap om affärsetik finns i hela organisationen genomförs regelbundet etikdiskussioner och årliga utbildningar för beställare inom organisationen. Sedan 2013 finns en extern visselblåsarfunktion där oegentligheter eller missförhållanden i organisation kan anmälas anonymt.

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

- En ny avdelning, IT och Säkerhet, har byggts upp med ökade resurser och stärkt kompetens inom områdena för att möta efterfrågan på säkerhetsfastigheter.
- Samtliga medarbetare utbildas kontinuerligt inom informationssäkerhet.
- Utbildning gällande säkerhet i projekt har genomförts för projektledare och andra nyckelfunktioner.



20230822045933

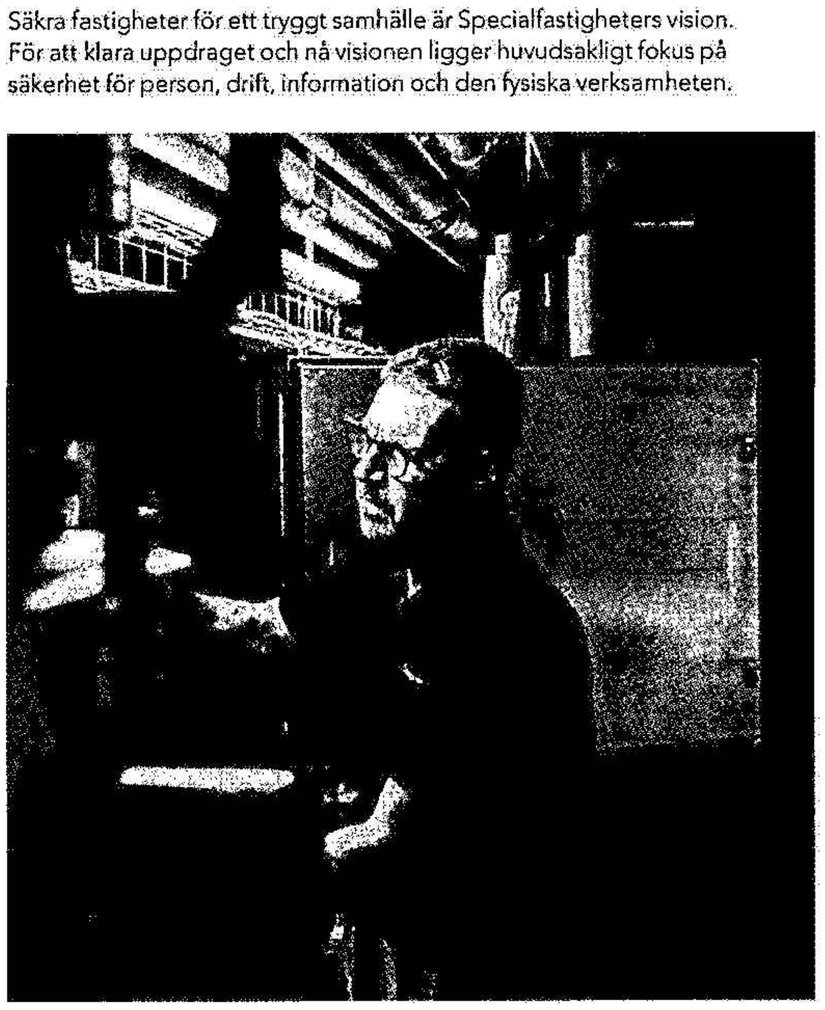
INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 5
Omvärlden 7
Erbjudandet 11
Ett unikt och säkert erbjudande 12
Flera verktyg och processer bakom säkerhetsarbetet 13
Säkra fastigheter för ett tryggt samhälle 14
Kunder med särskilda krav på säkerhet 16
Hållbar verksamhet 17
Fastigheterna 34
Förvaltningsberättelse 41
Bolagsstyrning 47
Finansiella rapporter och noter 57
Revisionsberättelse 90
Hållbarhetsredovisning 94
Övrigt 109

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Säkra fastigheter för ett tryggt samhälle

Säkra fastigheter för ett tryggt samhälle är Specialfastigheters vision. För att klara uppdraget och 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 – alltid är tillgänglig, korrekt och skyddad från obehörig insyn. Ett systematiskt arbete görs med att säkerställa hög medvetenhet och kompetens inom informationssäkerhet i hela organisationen, bland annat genom regelbundna utbildningar och revisioner. Hela verksamheten är ISO-certifierad inom informationssäkerhet.

I september togs det första spadtaget för ett av Kriminalvårdens största projekt de närmaste åren, då anstalten Österåker norr om Stockholm ska växa till cirka 320 platser. Satsningen, som omfattar både uppförandet av ett tiotal typhus och en ordentlig renovering av befintliga byggnader, kommer att pågå under flera år och ske parallellt med anstaltens ordinarie verksamhet.

Efter 60 år sluts cirkeln för utbyggnad av Österåkeranstalten

Byggprojektet på Österåkeranstalten innebär bland annat att Specialfastigheter uppför fyra bostadshus med 48 platser var, ett boendehus med 32 platser samt ett boendehus med 16 beläggningsbara platser och 16 isoleringsceller. Som en konsekvens byggs även fyra nya så kallade sysselsättningshus, samtidigt som befintliga byggnader på anstalten totalrenoveras.

– Med den stora utbyggnaden av Österåkeranstalten hjälper vi Kriminalvården att minska den akuta platsbristen. Tillsammans bygger och utvecklar vi en modern anstalt som ska klara framtidens utmaningar vad gäller säkerhet och hållbarhet, säger vd Åsa Hedenberg.

Anstalten Österåker byggdes på 1960-talet och planen var då att uppföra en riktigt stor anstalt. Men sedan blåste nya vindar och projektet halverades i storlek.

– Med det här spadtaget kan vi säga att vi nu kan färdigställa det arbete som en gång påbörjades, säger Fredrik Thunberg, kriminalvårdschef vid Österåkeranstalten.

Hållbara val och nyrekrytering

För att projektet ska kunna genomföras på ett hållbart sätt tittar man bland annat på återvunna armeringsjärn, klimatförbättrad betong, bioasfalt och energilagring i mark som kan förse anstalten med värme och kyla. Typhusen ska byggas enligt kriterierna för Miljöbyggnad nivå Guld och de renoverade byggnaderna ska uppnå nivå Silver.

Förutom sex nya hus med boenderum för de intagna byggs alltså även fyra hus för deras dagliga sysselsättning. Även de flesta befintliga lokaler på anstalten kommer behöva anpassas för att möta ökningen av antalet intagna. Enligt tidplanen ska utbyggnaden färdigställas i två etapper under 2025/2026.

– Här har vi fått en väldigt bra möjlighet att utforma en anläggning utifrån Kriminalvårdens krav på flexibilitet, verksamhetsinnehåll och arbetsmiljö för både personal och intagna, i och med att vi kan bygga anläggningen på det här sättet kan vi ta ett helhetsgrepp och verkligen forma en modern anstalt. Här ska vår personal jobba med vård och behandling i en säker miljö, och det är väldigt viktigt att de krav på humanitet som vi har i vår verksamhet också kan manifesteras i landskapet och arkitekturen. Vi bygger ju för hundra år framöver och den mänskliga aspekten måste få synas och ta plats, säger Fredrik Thunberg.

20230822204594

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 5
Omvärlden 7
Erbjudandet 11
Ett unikt och säkert erbjudande 12
Flera verktyg och processer bakom säkerhetsarbetet 13
Säkra fastigheter för ett tryggt samhälle 14
Kunder med särskilda krav på säkerhet 16
Hållbar verksamhet 17
Fastigheterna 34
Förvaltningsberättelse 41
Bolagsstyrning 47
Finansiella rapporter och noter 57
Revisionsberättelse 90
Hållbarhetsredovisning 94
Övrigt 109

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Kunder med särskilda krav på säkerhet

Specialfastigheters kunder är i hög utsträckning verksamheter med viktiga samhällsfunktioner och där särskilda krav på säkerhet ställs. *I många fall handlar det om skyddsobjekt.*

Säkerhetsfastigheter – det är vad Specialfastigheter har arbetat med i 25 år. Vi kan säkerhet. Det är något Specialfastigheter jobbar med dagligen och företaget har därför byggt upp ett stort kunnande och 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

SPECIALFASTIGHETER ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2022

INNEHÅLL
Hållbar verksamhet

20230822204595

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 5
Omvärlden 7
Erbjudandet 11
Hållbar verksamhet 17
Vår affär – säkra och hållbara fastigheter 18
Långsiktig målstyrning 19
En stark position inom säkerhetsfastigheter 20
Hållbart värdeskap inom samverkan 21
Hållbar värdekedja 22
Rekordhög projektvolym påverkar hela verksamheten 23
Medarbetarna avgörande för tillväxtresan 32
Fastigheterna 34
Förvaltningsberättelse 41
Bolagsstyrning 47
Finansiella rapporter och noter 57
Revisionsberättelse 90
Hållbarhetsredovisning 94
Övrigt 109

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

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

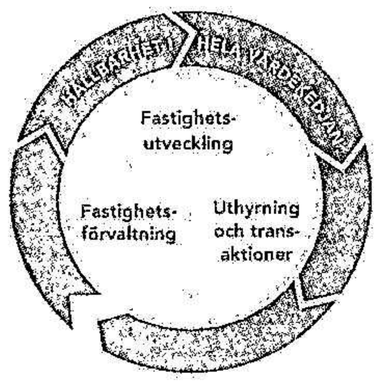
Ansvar för miljö och klimat

Aktiv kompetensförsörjning

Långsiktig lönsamhet

Verksamhet

Externa förutsättningar



Ägarens bolagsstyrning

Skapat värde för intressenter

Kunder
Säkra, effektiva och hållbara fastigheter samt hög servicenivå

Finansiärer/investerare
Stabil investering och god, långsiktig avkastning

Ägare
Långsiktig, hållbar värdetillväxt

Leverantörer
Strategiska samarbeten, mänskliga rättigheter och hållbarhetsutveckling

Medarbetare
Arbetstillfällen, 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
- Material och avfall
- Biologisk mångfald
- Arbetsmiljö
- Antikorruption
- Mänskliga rättigheter

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

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 2022	Utfall 2022	Mål 2023	Mål 2027
Bäst på säkerhetsfastigheter	**Vi tillgodoser marknadens behov av säkerhetsfastigheter genom tillväxt, konceptutveckling och vår kompetens.**	Investera minst 1,7 Mdkr	**Investerat 3,9 Mdkr** ✓	Investera minst 4 Mdkr	2024 – 2027 investera minst 3 Mdkr per år
Ansvar för miljö och klimat	**Vi minskar våra klimatutsläpp i linje med Parisavtalet och ska nå nettonollutsläpp 2045.** Minska de absoluta utsläppen i scope 1 och scope 2 med 50 % till 2030 (med 2018 som basår).	Minskning till 2 550 ton	**Minskning till 2 499 ton** ✓	Minskning till 2 450 ton	Minskning till 2 350 ton
	I våra investeringar minskar vi utsläppen i scope 3 per kvadratmeter BTA, med 50 % till 2030 (med 2018 som basår).	Nytt mål för 2023	—	Minska CO_2e per kvm BTA med 15 % för våra typhus	Minska CO_2e per kvm BTA med 35 % för våra typhus
Aktiv kompetensförsörjning	**Vi är en attraktiv och inkluderande arbetsplats som har rätt kompetens idag och för framtiden.** Högt eNPS* (*eNPS anger hur villiga medarbetarna är att rekommendera arbetsplatsen till en vän eller bekant).	eNPS minst 11	**eNPS 3** ✗	eNPS minst 11	eNPS minst 15
Långsiktig lönsamhet	**Vår verksamhet drivs affärsmässigt och genererar marknadsmässig avkastning.** Resultat efter skatt, efter återläggning av värdeförändringar och därtill hörande uppskjuten skatt, på 8 % av genomsnittligt eget kapital.	8 %	**7 %** ✗	8 %	8 %
	Soliditet i intervallet 25–35 %.	25–35 %	**35 %** ✓	25–35 %	25–35 %

För kommentarer kring målen, se vd-ordet på sid 5.

20230822045 96

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 5
Omvärlden 7
Erbjudandet 11
Hållbar verksamhet 17
Vår affär – säkra och hållbara fastigheter 18
Långsiktig målstyrning 19
En stark position inom säkerhetsfastigheter 20
Hållbart värdeskapande i samverkan 21
Hållbar värdekedja 22
Rekordhög projektvolym påverkar hela verksamheten 23
Medarbetarna avgörande för tillväxtresan 32
Fastigheterna 34
Förvaltningsberättelse 41
Bolagsstyrning 47
Finansiella rapporter och noter 57
Revisionsberättelse 90
Hållbarhetsredovisning 94
Övrigt 109

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

En stark position inom säkerhetsfastigheter

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

Högst kreditbetyg av alla svenska fastighetsbolag
Specialfastigheter har under lång tid haft ett högt kreditbetyg från Standard & Poor's för den långa upplåningen, AA+/Stable outlook, och fick denna rating bekräftad även 2022. 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.

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.

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

Hög soliditet
Ägarens mål för soliditeten uttrycks som ett intervall på 25–35 procent. Utfallet per sista december blev 35 procent. Orealiserade värdeförändringar på fastigheterna har under 2022 minskat det egna kapitalet med 1 723 Mkr, främst till följd av höjda avkastningskrav. Belåningsgraden per sista december var 50,2 procent.

Långa hyresavtal
Merparten av Specialfastigheters hyreskontrakt är tecknade med offentliga verksamheter och med långa hyresavtal som kan löpa upp till 25 år. Den genomsnittliga återstående löptiden i hyresportföljen är 10,5 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 har i stort sett alltid en kund med sig in i nya affärer.

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

Gröna obligationer
Företagets gröna ramverk gör det möjligt att investera i projekt med en tydlig miljömässig hållbarhetsprofil. Under året har Specialfastigheter uppdaterat ramverket och emitterat gröna obligationer för 814 Mkr, en grön obligation på 500 Mkr har under året slutbetalats på förfallodagen.

Strategier för fastighetsportföljen

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

Fastighetsförädling
Skapa hållbara, moderna och säkra byggnader som ska utgöra en god miljö för såväl medarbetare som kundens verksamhet.

Förvärv med befintliga kunder
Utöka beståndet med befintliga kunder som idag hyr av andra fastighetsägare eller på orter där de vill etablera sig.

Förvärv med nya kunder
Utöka beståndet med nya kunder som har behov av lokaler med inbyggd säkerhet.

Avveckling
Äldre byggnader med låg standard och dålig verksamhetsanpassning avvecklas, där demontering sker på ett hållbart sätt.

Renodling
Avyttra fastigheter som inte stämmer med ägaruppdraget.

Hållbart värdeskapande i samverkan

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

Hållbarhet och inflytande i värdekedjan

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

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

20230822045597

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 5
Omvärlden 7
Erbjudandet 11
Hållbar verksamhet 17
Vår affär – säkra och hållbara fastigheter 18
Långsiktig målstyrning 19
En stark position inom säkerhetsfastigheter 20
Hållbart värdeskapande i samverkan 21
Hållbar värdekedja 22
Rekordhög projektvolym påverkar hela verksamheten 23
Medarbetarna avgörande för tillväxtresan 32
Fastigheterna 34
Förvaltningsberättelse 41
Bolagsstyrning 47
Finansiella rapporter och noter 57
Revisionsberättelse 90
Hållbarhetsredovisning 94
Övrigt 109

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Hållbar värdekedja

1

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

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

INFLYTANDE BLAND ANNAT GENOM
Samverkan med kunder och leverantörer i tidiga skeden för att kunna påverka. Design för återbruk.

INFLYTANDE I NULÄGET

2

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

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

INFLYTANDE BLAND ANNAT GENOM
Krav och uppföljning, inklusive revisioner av leverantörer och underleverantörer.

INFLYTANDE I NULÄGET

3

Byggproduktion
Transporter till bygget, etablering och byggnation.

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

INFLYTANDE BLAND ANNAT GENOM
Projektspecifika hållbarhetsmål och samverkan med aktörer genom hela byggskedet.

INFLYTANDE I NULÄGET

4

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

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

INFLYTANDE BLAND ANNAT GENOM
Samverkan med kunder kring gröna handlingsplaner och mediadialog.

INFLYTANDE I NULÄGET

5

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

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

INFLYTANDE BLAND ANNAT GENOM
Krav på återbruk och demontering.

INFLYTANDE I NULÄGET

Grad av inflytande. Liten, medel, stor

Rekordhög projektvolym påverkar hela verksamheten

Samtidigt som Specialfastigheter står inför en rekordhög projektvolym med stora investeringar som följd finns också krav på att förvalta och utveckla säkra och trygga fastigheter. Bygg- och fastighetssektorns betydande hållbarhetspåverkan ställer ytterligare krav på styrning, planering och nya angreppssätt.

Fastighetsverksamhet i förändring

Specialfastigheters verksamhet har sedan starten 1997 till stora delar handlat om att förvalta de fastigheter företaget har i sin ägo. Organisation och arbetssätt har varit utformade utifrån dessa förutsättningar. Efterfrågan på säkerhetsfastigheter – både fler och anpassade lokaler – har på mindre än två år växt explosionsartat och på kort tid har Specialfastigheter arbetat upp en rekordhög projektvolym med projekt i planerings- och produktionsfasen motsvarande cirka 30 miljarder kronor vid utgången av 2022.

Säkrad kompetens

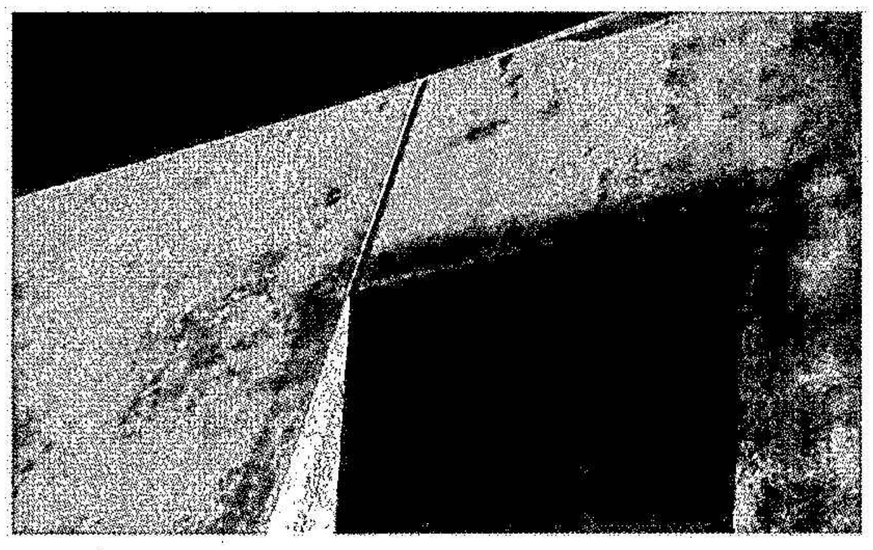
Specialfastigheter strävar efter att säkerställa affärskritisk kompetens med egen personal. Med den stora projektvolymen är bemanning och kompetens avgörande frågor för företaget. Projekten pågår parallellt i många olika delar av Sverige, och därmed är även behovet av resursförsörjning fördelat över landet. För att klara den största projektvolymen någonsin har Specialfastigheter utvecklat och förstärkt den egna projekt- och teknikavdelning som hanterar de utmanande projekten med ett flertal rekryteringar under året och inrättat några helt nya roller. På avdelningen finns specialistkompetens inom bland annat säkerhet, bygg, VVS, el, hållbarhet, miljö, energi, fastighetsautomation, brand och CAD/BIM. Dessutom har det framgångsrika arbetet med konceptet Entreprenadfabriken, som är ett strategiskt samarbete med entreprenörer och konsulter, också fortsatt.

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. 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 kan behöva 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 av de branscher där det inträffar flest olyckor. 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, och arbetsstyrkan byts kontinuerligt ut varefter nya yrkesgrupper kommer och går. Det gör att arbetsmiljöriskerna i projekt förändras dagligen. 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 kommer 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



Entreprenadfabriken

För Specialfastigheter är det viktigt att samarbeta med upphandlade företag som vet hur säkra hus byggs – långsiktighet, hållbarhet, kostnadseffektivitet och kvalitet är avgörande. Genom att samla respektive leverantörs samtliga projekt på alla orter under ett avtal vill Specialfastigheter förbättra förutsättningarna för god planering och nära samverkan. Det är en av hörnstenarna i Entreprenadfabriken, en annan är att varje leverantör utser en nationellt ansvarig key account manager med ansvar för att säkerställa att rätt resurs alltid kan erbjudas, oavsett ort och projekt.

20230822204598

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 5
Omvärlden 7
Erbjudandet 11
Hållbar verksamhet 17
Vår affär – säkra och hållbara fastigheter 18
Langsiktig målstyrning 19
En stark position inom säkerhetsfastigheter 20
Hållbart värdeskapande i samverkan 21
Hållbar värdekedja 22
Rekordhög projektvolym påverkar helhetsverksamheten 23
Medarbetarna avgörande för tillväxtresan 32
Fastigheterna 34
Förvaltningsberättelse 41
Bolagsstyrning 47
Finansiella rapporter och noter 57
Revisionsberättelse 90
Hållbarhetsredovisning 94
Övrigt 109

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

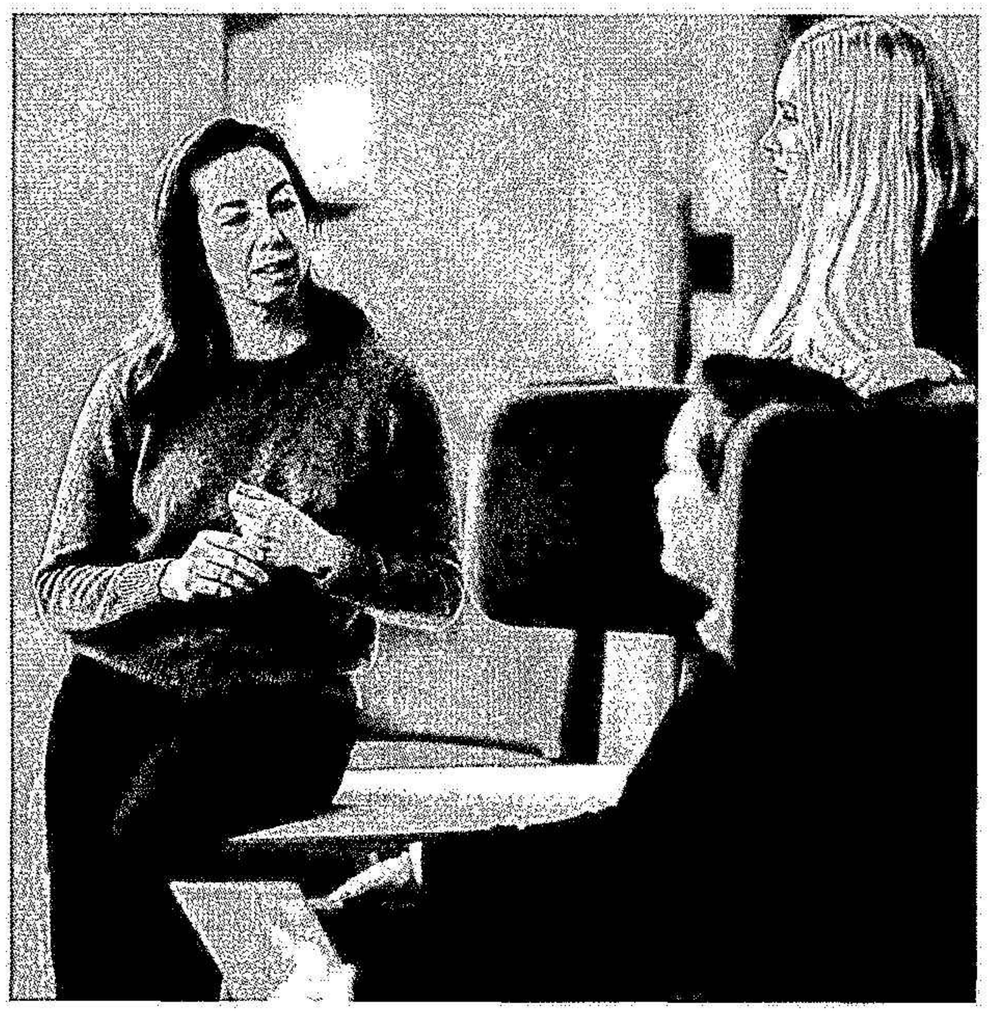
Mänskliga rättigheter

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 illegala arbetskraften 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. Läs mer på sid 101.

Motverka korruption

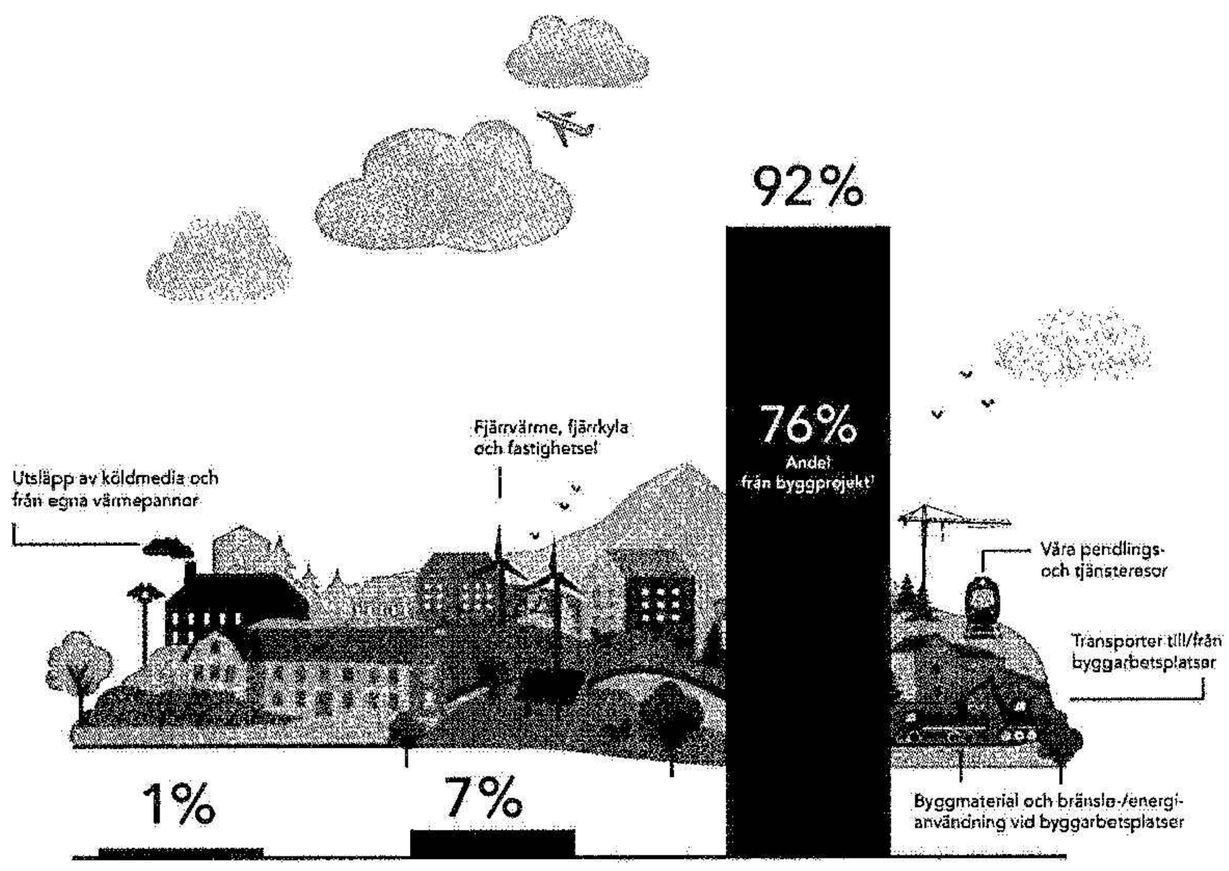
Den projektbaserade strukturen i bygg- och fastighetssektorn, långa leverantörskedjor med många aktörer och det faktum att det är stora summor pengar inblandade, gör samhällsbyggnadsbranschen extra utsatt för korruption.[1] Att förebygga och motverka korruption i alla dess former är avgörande för förtroendet för Specialfastigheter hos kunder, leverantörer och andra intressenter. Den enskilt viktigaste åtgärden Specialfastigheter gör för att förebygga korruption är att ha en central inköpsorganisation med en inköpsavdelning som ingår ramavtal, gör avrop och lägger beställningar åt organisationen, vilket begränsar möjligheten för interna beställare att själva välja leverantör. 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. Till stöd i det förebyggande arbetet finns övningsuppgifter med etiska dilemman, och samtliga beställare i företaget går en inköpsutbildning i vilket budskapet om nolltolerans mot korruption också framgår. Eventuella misstankar om oegentligheter kan rapporteras i Specialfastigheters incidentrapporteringssystem eller i den externt tillgängliga visselblåsarfunktionen. I Specialfastigheters interna incidentrapporteringssystem inkom under 2022 40 allvarliga och två mycket allvarliga incidenter. Dessa rapporterades till styrelsen. Specialfastigheter kan av säkerhetsskäl inte redogöra för typen av incidenter.

"Att förebygga och motverka korruption är avgörande för förtroendet för Specialfastigheter."



[1] Byggcheferna's rapport "Den blinda affärskulturen".

Störst utsläpp i byggfasen



SCOPE 1
Direkta utsläpp av koldioxid från förbränning av fossila bränslen i egna fordon, anläggningar och byggnader.

SCOPE 2
Indirekta utsläpp av koldioxid från användning av köpt energi i form av el, fjärrvärme och fjärrkyla.

SCOPE 3
Andra indirekta utsläpp av koldioxid, främst från inköpta varor och tjänster.

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

Hållbart byggande

Bygg- och fastighetsbranschen står globalt för cirka 30 procent av utsläppen av växthusgaser, 30 procent av energianvändningen och 30 procent av avfallet. Fastighetsverksamhet tar också mark i anspråk vilket påverkar den biologiska mångfalden. Miljöpåverkan från sektorn är alltså betydande. Samtidigt finns det andra hållbarhetsaspekter som är viktiga för att byggprojekt ska vara hållbara, 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.

En analys av företagets värdekedja visar att de största utsläppen av växthusgaser sker i byggskedet, där tillverkning av material står för huvuddelen. Klimatberäkningar som Specialfastigheter genomfört för en anstaltsbyggnad bekräftar detta och visar att det är prefabelement i betong som står för cirka 40 procent av det totala klimatavtrycket i byggskedet.

Det är således tydligt att de största klimatbesparingarna kan göras genom att påverka konstruktionen och materialvalen, men också genom att titta på byggnadens hela livslängd och göra optimerade energieffektiva systemval. Då Specialfastigheter bygger med mycket höga krav på säkerhet är det en utmaning att hitta lösningar som bidrar till minskat klimatavtryck samtidigt som de möter kundernas byggsäkerhetskrav. Specialfastigheter måste tänka nytt tillsammans med kunder och leverantörer för att lyckas. Under året har företaget börjat se över möjligheten att minska klimatpåverkan från företagets typhuslösningar. I november erhölls finansiering från Vinnovas satsning BioInnovation för en förstudie tillsammans med bland annat RISE och NCC som syftar till att sammanställa hur bärande biobaserade komponenter kan substitueras in i säkerhetsbyggnader och uppnå högt ställda säkerhetskrav. Förstudien avslutas under våren 2023 med avsikt att vidareutveckla projektet i en steg två-ansökan till Vinnova.

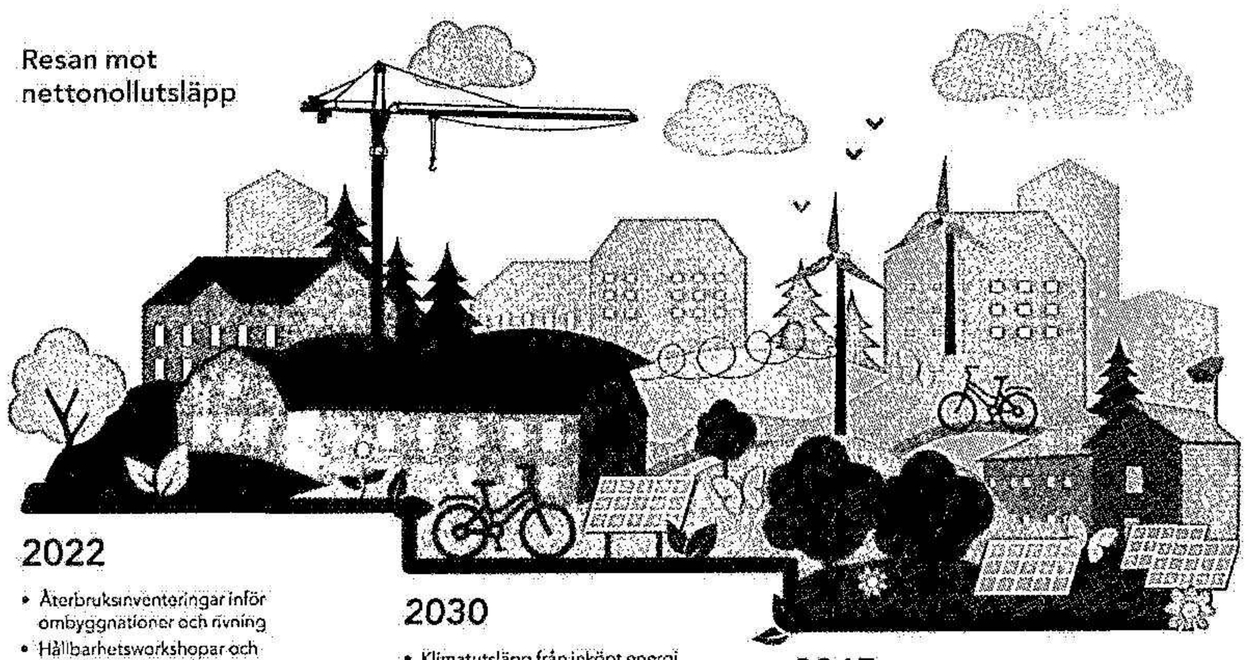
20230822204599

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 5
Omvärlden 7
Erbjudandet 11
Hållbar verksamhet 17
Vår affär – säkra och hållbara fastigheter 18
Långsiktig målstyrning 19
En stark position inom säkerhetsfastigheter 20
Hållbart värdeskapande i samverkan 21
Hållbar värdekedja 22
Rekordlånga projektsystempowerker hos verksamhetsbolagen 23
Medarbetarna avgörande för tillväxtresan 32
Fastigheterna 34
Förvaltningsberättelse 41
Bolagsstyrning 47
Finansiella rapporter och noter 57
Revisionsberättelse 90
Hållbarhetsredovisning 94
Övrigt 109

Laddad ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Resan mot nettonollutsläpp



2022

- Återbruksinventeringar inför ombyggnationer och rivning
- Hållbarhetsworkshopar och hållbarhetsprogram i byggprojekt
- Fastighetsautomationsprojekt för minskad energianvändning

2030

- Klimatutsläpp från inköpt energi halverade
- Klimatutsläpp från byggnation halverade per byggd kvm BTA
- All inköpt energi 100 procent fossilfri

2045

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

Behov av accelererat klimatarbete

För att nå företagets övergripande klimatmål krävs krafttag och tydlig styrning. Specialfastigheter behöver göra klimatberäkningar och sätta klimatmål tidigt i projekten och ställa klimatkrav i beställningar och avrop av entreprenörer och leverantörer för att gemensamt kunna vidta klimatminskande åtgärder som får verklig effekt. Sådana åtgärder inkluderar exempelvis optimerande av konstruktioner för att minska materialanvändning, välja material med lägre klimatpåverkan, använda återbrukat och återvunnet material och fossilfria maskiner på byggarbetsplatsen. Arbetet är påbörjat men behöver vidareutvecklas. Under 2022 har Specialfastigheter i flera projekt satt klimatmål och tagit fram gemensamma hållbarhetsprogram med tydligt formulerade klimat- och hållbarhetsambitioner. Tillsammans med bland annat arkitekter, konstruktörer, projektörer och entreprenörer undersöks exempelvis möjligheter att bygga med KL-trä istället för betong, använda rätt betong på rätt plats, inte överdimensionera konstruktioner, måttbeställa material och använda återbrukat material. Under 2023 måste arbetet implementeras på bred front i projekten för att klimatmålen ska nås.

Klimatberäkningar viktigt verktyg

Specialfastigheter omfattas inte av lagen om klimatdeklarationer då företaget "uppför byggnader som är avsedda för totalförsvaret eller byggnader av betydelse för Sveriges säkerhet"[1]. Icke desto mindre är klimatberäkningar ett viktigt verktyg för att kunna göra rätt avvägningar och fatta rätt beslut gällande klimatreducerande åtgärder i varje enskilt projekt. Målet är att ta fram klimatkalkyler i tidigt skede för att ha möjlighet att göra klimatsmartare val genom energi-, material- och konstruktionsoptimeringar. Specialfastigheter har under året utvecklat arbetet med klimatkalkyler både i tidiga skeden, under projektens gång och vid färdig byggnad. För flera av typhusmodellerna har Specialfastigheter basvärden (CO_2e/kvm BTA) och dessa används för att mäta hur företaget lyckas minska klimatavtrycket i de typhus som byggs. Basvärdet ska jämföras med klimatberäkning utförd vid färdigställandet. Klimatberäkningarna omfattar i dagsläget byggskedet. Ännu har inte tillräckligt många byggnader färdigställts för att Specialfastigheter ska kunna mäta utsläppsminskningar.

Miljöbyggnad

All nyproduktion, däribland de nya typhus som utvecklats tillsammans med Kriminalvården respektive SiS, och 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 god dagsljustillgång, termiskt klimat, ljudmiljö och luftkvalitet. Då kunderna ofta har höga säkerhetskrav kan av sekretesskäl inte alltid samtliga handlingar redovisas som är nödvändiga för att slutföra sista steget i en certifiering. Specialfastigheter har trots det valt att arbeta utifrån att samtliga byggnader ska vara certifierbara och att eventuell certifiering bestäms från fall till fall.

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

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 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. Målet är att 80 procent av registrerade material ska vara A- eller B-klassade i SundaHus. Under 2022 uppgick siffran till 77 (71) procent.

Tillverkning av byggmaterial och byggprocessen står för lika stora, eller större, utsläpp än uppvärmningen av fastigheter. Det är därför viktigt att göra klimatsmarta materialval. Betong och stål är material med stor klimatpåverkan som används i byggandet av säkerhetsfastigheter. Specialfastigheter har under 2022 i samverkan med tekniska konsulter och entreprenörer i flera projekt arbetat med rätt material på rätt plats, att använda klimatförbättrad betong och prefab om möjligt samt omprojektera ett av typhusen med trästomme istället för betongstomme. Allt för att försöka minska klimatpåverkan från byggnation.

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. Krav finns också gällande transport och inrapportering av farligt avfall. 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.

[1] Källa: Boverket

Fördelningen av klimatpåverkan under byggprocessen för ett typhus

Under 2022 gjordes en NVI på Skogomeanstalten inför ett stort utbyggnadsprojekt. Där hittades bland annat den hotade vitryggiga hackspetten. Då skogspartiet där den häckar måste avverkas planeras för kompensatoriska åtgärder i en närbelägen skog.

Biologisk mångfald

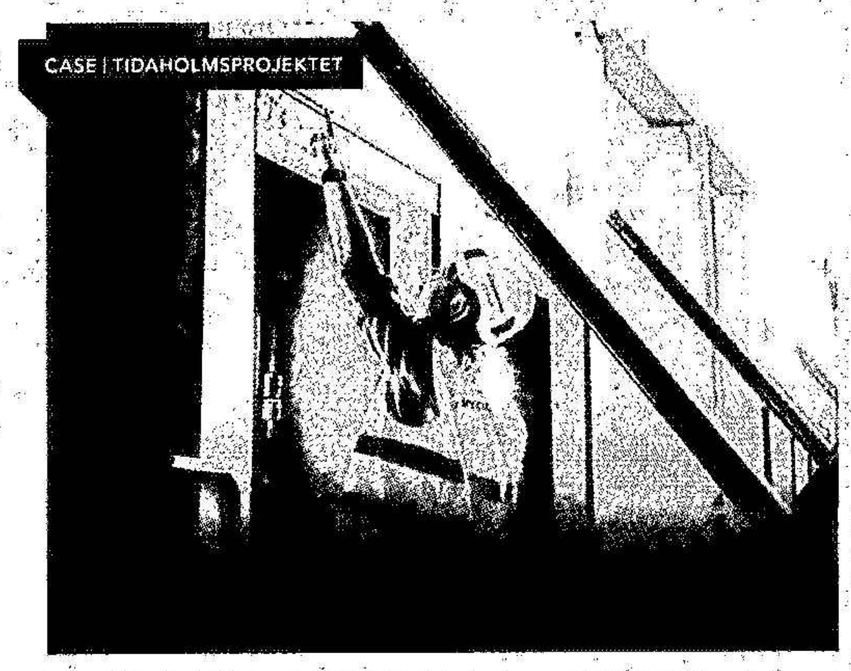
Den biologiska mångfalden i världen är akut hotad och den är tätt sammankopplad med klimatförändringarna. Som stor mark- och skogsägare är det därför viktigt att Specialfastigheter beaktar biologisk mångfald när mark för ny- och ombyggnation exploateras och vid förvaltning av företagets fastigheter. För att identifiera och kartlägga naturvärden och arter på fastigheterna görs naturvärdesinventeringar (NVI:er) på fastigheter större än 10 hektar. NVI:erna mynnar ut i naturvårdsplaner som utgör underlag för hur företaget ska agera för att så långt som möjligt bevara och stärka den biologiska mångfalden. Under 2022 genomfördes totalt 13 (11) NVI:er. Fastighetsorganisationen arbetar kontinuerligt med att implementera naturvårdsplanerna i förvaltningen.

20230822204600

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 5
Omvärlden 7
Erbjudandet 11
Hållbar verksamhet 17
Vår affär – säkra och hållbara fastigheter 18
Långsiktig målstyrning 19
En stark position inom säkerhetsfastigheter 20
Hållbart värdeskapande i samverkan 21
Hållbar värdekedja 22
Rekordhög projektvolym präglar hela verksamheten 23
Medarbetarna avgörande för tillväxtresan 32
Fastigheterna 34
Förvaltningsberättelse 41
Bolagsstyrning 47
Finansiella rapporter och noter 57
Revisionsberättelse 90
Hållbarhetsredovisning 94
Övrigt 109

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)



Övergripande mål i hållbarhetsprogrammet

1. Hälsa och välbefinnande
- Tidaholmsanstalten ska bli en mer attraktiv arbetsplats och personalens välmående ska öka över tid.
- Välmåendet hos klienterna ska öka.
- Noll allvarliga olyckor i projektet.

2. Ekosystem, mark och vatten
- Värden för den biologiska mångfalden ska vara bevarade och tillförda.
- Hållbart omhändertagande av dagvatten.

3. Klimat och energi
- Kraftigt minskad klimatpåverkan från byggnation, kg CO_2e/kvm BTA.
- Förnybar energi och effektiv energianvändning i byggnader.

4. Material och avfall
- Minimering av avfall i alla led i både byggprocess och förvaltning – avfall ska ses som en resurs.
- Återbrukat material ska användas i ny- och ombyggnation.
- Förnybart material, återvinningsbart material och material med låg klimatpåverkan ska användas.

5. Process och ledarskap
- Ledarskapet/projektet ska präglas av ett systematiskt hållbarhetstänk med fokus på samverkan, resurseffektivitet och innovation.

6. Långsiktig ekonomi
- Kalkyl, livscykeltänkande och klimatstyrning ska vägleda projektbeslut löpande.

Utbyggnaden av Tidaholmsanstalten är ett stort, komplext och tydligt hållbarhetsprofilerat projekt som Specialfastigheter genomför tillsammans med Kriminalvården och NCC. Slutresultatet ska bli en modern anstalt som, när den står klar 2028, klarar framtidens utmaningar vad gäller både säkerhet och hållbarhet.

Ett projekt med höga hållbarhetsambitioner

När det första spadtaget togs för det stora ny- och ombyggnadsprojektet av Tidaholmsanstalten i december 2021 fanns ett hållbarhetsprogram för byggprojektet redan på plats. Ett program som nu står som modell för liknande projekt inom Specialfastigheter. Byggarbetet startade utanför det befintliga anstaltsområdet med bland annat nytt personalhus, omlastningscentral, miljöstation och förråd. Därefter har de första boendehusen börjat byggas, även de utanför nuvarande anstaltsområde. Boendehusen byggs enligt kriterierna för Miljöbyggnad Guld och i övrigt ska byggnationen nå Miljöbyggnad Silver som lägstanivå.

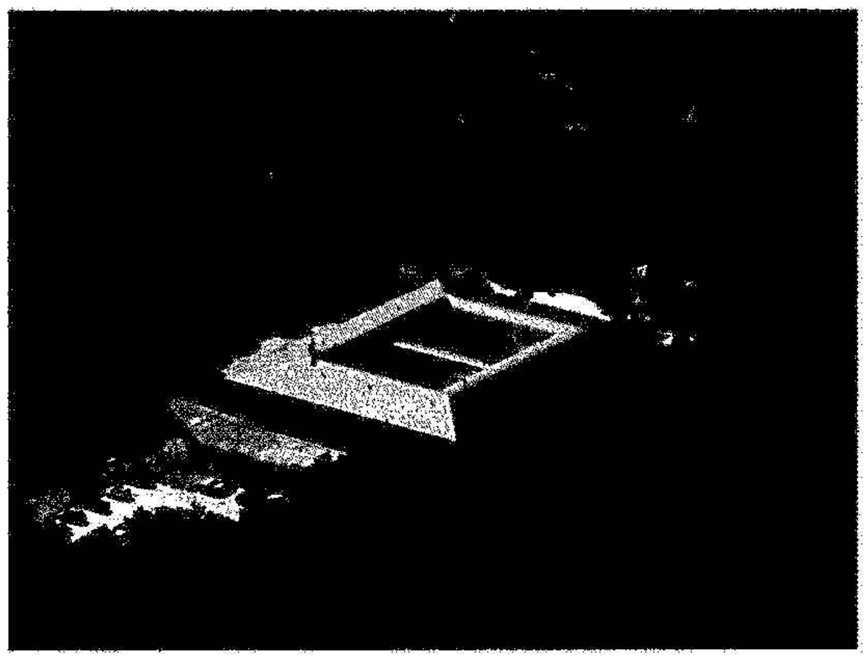
Samverkan gör skillnad

Ett hållbarhetsprogram med tydliga mål togs innan byggstart fram i samverkan mellan byggherre, kund, entreprenör och tekniska konsulter. Att projektet drivs i samverkan gör att fler parter är engagerade och ser till att hållbarheten finns med i alla faser – såväl projektering och produktion som brukande och förvaltning. För att säkerställa att alla drar åt samma håll och att samsyn nås kring hållbarhetsprogrammet har bland annat ett antal workshops genomförts, där projektets parter diskuterat hållbarhetsfrågor i stort, men även fokuserat på individuella områden som avfallsminimering och biologisk mångfald.

"Jag är stolt över det vi gör inom hållbarhet och över att bidra till ett minskat klimatavtryck i projektet"

Martin Siljehult, projektledare Specialfastigheter

[illegible]



Strategiska inköp ger samverkan och effektivitet

En förutsättning för en effektiv, kvalitativ och hållbar leverans av den stora projektvolymen är att ha en välplanerad och förankrad inköpsstrategi. Specialfastigheter har utvecklat en inköpsorganisation där en central enhet ansvarar för strategiskt arbete, upphandling och tecknande av samtliga avtal. Med ramavtalsupphandlade leverantörer inom olika inköpsområden utarbetar företaget individuella strategier och rätt leverantörsstruktur för varje avtalsområde. Det skapar långsiktiga samarbeten med erfarenhetsåterföring och kompetensutveckling mellan parterna vilket leder till ökad kontinuitet och kvalitet i leveranserna.

Inköpsstrategin ger också goda förutsättningar 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 nya centralt tecknade avtal, är undertecknandet av Specialfastigheters ansvarskod obligatoriskt, med undantag för avtal som bedöms ha lågt värde och/eller låg risk.

Professionell och säker förvaltning

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, detta utifrån ett kund- och säkerhetsperspektiv. Många av kunderna har ett säkerhetsbehov inom flera områden – person, drift, information och fysiskt (läs mer på sid 12) – och det krävs därför medarbetare med särskild kompetens inom säkerhet utöver den som krävs för förvaltning och drift av en fastighet. Den geografiska spridningen – fastigheterna finns från Ystad till Haparanda – är en utmaning för förvaltningen, liksom många av fastigheternas småskalighet. Kompetensförsörjningen är viktig för att bibehålla en hög och fastighetsnära service på samtliga orter. Läs mer om hur Specialfastigheter arbetar med detta på sidan 32

Ökad projektvolym ställer krav på förvaltningen

Specialfastigheters stora projektvolym i form av både nybyggnationer och ombyggnationer till modernare och mer ändamålsenliga lokaler kräver mycket resurser 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. Under året har avdelningen bemannats med både fler drifttekniker och tekniska förvaltare för att kunna bidra med förvaltningskompetens och lokalkännedom i projekten och samtidigt fortsätta leverera en god kundservice. Förvaltningen har under året också genomfört en mängd kundanpassningar för att möta kundernas behov.

Fakta om leverantörskedjan

- Störst inköpsvolym (mätt i kronor) inom byggentreprenader, specialistkompetenser och energi.
- Cirka 1000 leverantörer (950 leverantörer 2021, 1 600 leverantörer 2013, 2 000 leverantörer 2008).
- Totalt inköpsvärde 2022: 4 684 Mkr (2 067 Mkr 2021).
- Majoriteten av leverantörerna har svensk hemvist.
- Avtalstroheten 2022 uppgick till 93 procent räknat i transaktioner (cirka 40 000 stycken inklusive periodiseringar) och 98 procent räknat i värde.
- 92 procent av totalt köpvärde omfattas av Specialfastigheters ansvarskod för leverantörer[1]

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

20230822045011

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 5
Omvärlden 7
Erbjudandet 11
Hållbar verksamhet 17
Vår affär – säkra och hållbara fastigheter 18
Långsiktig målstyrning 19
En stark position inom säkerhetsfastigheter 20
Hållbart värdeskapande i samverkan 21
Hållbar värdekedja 22
Rekordhög projektvolym påverkar hela verksamheten 23
Medarbetarna avgörande för tillväxtresan 32
Fastigheterna 34
Förvaltningsberättelse 41
Bolagsstyrning 47
Finansiella rapporter och noter 57
Revisionsberättelse 90
Hållbarhetsredovisning 94
Övrigt 109

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Underhåll tryggar fastighetsvärdet
Viktigast i förvaltningsarbetet är att stötta och hjälpa kunderna i deras verksamheter, samtidigt som Specialfastigheter i egenskap av fastighetsägare behöver skapa förutsättningar för ett effektivt 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. Även i år har mycket underhåll genomförts, mycket tack vare ett gott samarbete med företagets kunder där utförandet planerats tillsammans för att så lite som möjligt störa pågående verksamhet. Vid utveckling av fastigheter ingår alltid en översyn av underhållsbehovet för att kunna samplanera flera åtgärder och därigenom bli mer effektiva i både tid och kostnad.

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 har skapats för tillsyn, skötsel och systematiskt brandskyddsarbete (SBA) i samtliga fastigheter för att öka effektiviteten, säkerheten och kvaliteten.

Klimatriskanalyser av fastigheter
Specialfastigheter behöver jobba aktivt 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 minskat värde. Under 2022 har företaget genomfört en klimatriskanalys av hela fastighetsbeståndet. Klimatrisker har analyserats dels utifrån dagens riskbild, och dels i relation till förväntade klimatförändringar. En utgångspunkt har varit att studera rådande riskbild men också ett framtida klimatscenario RCP 8,5 enligt IPCC, läs mer på sid 46 med tidshorisont år 2100.

De klimataspekter som har analyserats är:
- Nollgenomgångar
- Ras/skred/erosion
- Brandrisk
- Snölaster
- Stigande nivåer från havet
- Stigande nivåer i sjöar/vattendrag
- Skyfall
- Värmerisk

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 har företaget identifierat ett antal fastigheter och byggnader som bör prioriteras i det fortsatta arbetet med klimatrisker och klimatanpassning. Framåt kommer fokus ligga på att göra en sårbarhetsbedömning på byggnadsnivå och utifrån den ta fram en åtgärdsplan med förslag på riskreducerande åtgärder per fastighet.

Nöjd-Kund-Index långt över snittet
Den senast NKI-mätningen (Nöjd-Kund-Index) levererades vid årsskiftet 2021/2022 och visade ett NKI på 73, vilket är långt över branschens snitt som ligger på 65. Under året har fastighetsavdelningen fortsatt att arbeta med att leverera en effektiv förvaltning och att ha en god kunddialog, med extra fokus på att hitta bra mötesstrukturer med respektive kund och att hinna leverera de många kundanpassningar som behövts under året.

INNEHÅLL

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 12, 14 och 44.

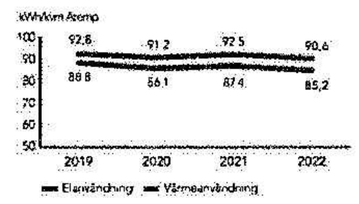
I Specialfastigheters strategi för fastighetsautomation ingår att ha goda förutsättningar att styra, övervaka och följa upp bland annat energianvändning och därtill kopplade CO_2-utsläpp i fastigheterna. En annan fördel med fastighetsautomation är att mycket arbete kan skötas från kontoret, drifttekniker behöver inte åka till fastigheten lika frekvent vilket spar både tid och transporter. Under 2022 startade ett särskilt fastighetsautomationsprojekt som syftar till att öka möjligheterna till förbättrad styrning och energieffektivisering, och samtidigt bidra till ökad driftsäkerhet och att företagets klimatmål nås. Projektet involverar stora delar av verksamheten, inklusive IT, Fastighet samt Projekt och Teknik, och kommer bland annat utmynna i olika pilotprojekt under 2023.

Det systematiska arbetet med att minska energianvändningen har fortsatt under året. Målet för 2022 har varit att minska inköpt energi för el och värme med 1 procent, och att kyla och vatten skulle minska eller förbli oförändrat. Utfallet visar att el, kyla och värme minskar och nivån för 2022 ligger på 185,1 kWh/kvm.

Dock så ökar vattenanvändningen, vilket är direkt kopplat till den högre beläggningen hos vissa av våra kunder. Energieffektiviseringsåtgärder och energioptimering är viktigt för att minska koldioxidutsläppen, men ännu större effekt ger utfasningen av fossila bränslen samt fjärrvärmeleverantörernas aktiva arbete för klimatneutralitet. Utifrån vårt nya basår 2018 har koldioxidutsläppen från inköpt energi minskat med 44,3 procent. Minskningen under 2022 uppgick till 6,9 procent.

Kostnader för drift och underhåll
Samarbetet med kunderna för att energieffektivisera och driftoptimera är centralt för att hålla nere kostnadsbasen eftersom el, värme och vatten står för huvuddelen av driftkostnaderna. Specialfastigheters underhållskostnader skiljer sig från många andra fastighetsbolags då de oftast inbegriper inre underhåll och säkerhetsinstallationer. Driftkostnaderna för 2022 uppgick till 437 (367) kronor per kvadratmeter och underhållskostnaderna till 320 (342) kronor per kvadratmeter. Den kraftiga ökningen av energikostnaderna och den växande organisationen för att klara av den ökade affärsvolymen har medfört högre driftkostnader under året.

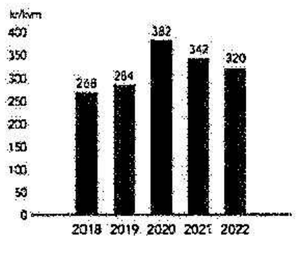
El- och värmeanvändning



Användning av el har minskat med 2,1 procent jämfört med föregående år, vilket till största del beror på ett starkt fokus på elanvändning inom Specialfastigheter samt hos kunderna.

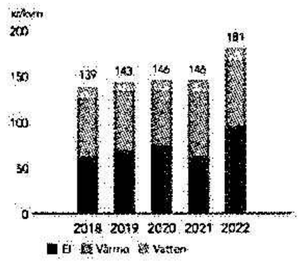
Användning av värme har minskat med 2,6 procent jämfört med 2021. Tidigare utförda energisparprojekt och optimeringar ger nu resultat.

Underhållskostnader



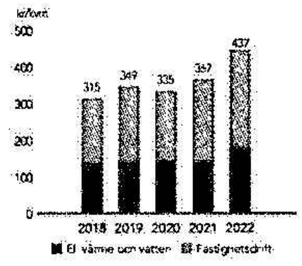
Vi har de senaste åren gjort en stor satsning för att hålla en god standard i våra fastigheter. Under 2022 har arbetet fortsatt med att skapa en långsiktig planering för vårt underhållsarbete som fortlöper i en relativt hög takt.

Mediakostnader



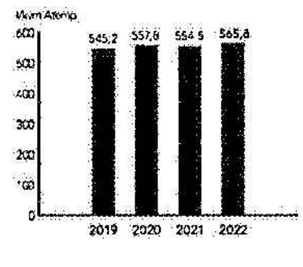
Mediakostnaderna har ökat till följd av högre energipriser.

Driftkostnader



Driftkostnaderna har ökat till följd av en växande fastighetsport följ samt större organisation. Även energipriserna har stigit.

Vattenanvändning



Användningen av vatten har ökat med 1,3 procent, främst till följd av ökad verksamhet efter pandemin samt dubbelbeläggning.

20230822045O2

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 5
Omvärlden 7
Erbjudandet 11
Hållbar verksamhet 17
Vår affär – säkra och hållbara fastigheter 18
Långsiktig målstyrning 19
En stark position inom säkerhetsfastigheter 20
Hållbart värdeskapande i samverkan 21
Hållbar värdekedja 22
Rekordhög projektvolym påverkar hela verksamheten 23
Medarbetarna avgörande för tillväxtresan 32
Fastigheterna 34
Förvaltningsberättelse 41
Bolagsstyrning 47
Finansiella rapporter och noter 57
Revisionsberättelse 90
Hållbarhetsredovisning 94
Övrigt 109

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Medarbetarna avgörande för tillväxtresan

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

Säkerhet och hållbarhet attraherar

Företagets geografiska spridning med fastigheter i över 60 kommuner ställer krav på kompetenta, driftiga, självgående och engagerade medarbetare med stort eget ansvar. Samtidigt innebär geografin att ett omfattande arbete läggs på att sprida kunskap genom förankring av riktlinjer, 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 specifika fokus på säkerhet liksom det långsiktiga och strategiska hållbarhetsarbetet är något som tilltalar såväl befintliga som blivande medarbetare.

- Ett flertal nya roller som förstärker och förbättrar affären.
- Växande företag, antalet medarbetare har ökat med 17,6 procent.
- Ny digital lärplattform har lanserats för att underlätta och effektivisera såväl kompetensutveckling som introduktion av nya medarbetare.

Tillväxt på rekordnivå kräver mer resurser

Specialfastigheter utvecklar ständigt verksamheten och befintligt fastighetsbestånd. Med en projektportfölj som uppnår rekordnivå krävs det ytterligare resurser och stärkt kompetens inom specifika områden. Företaget har växt från 176 till 207 medarbetare och under året har det totalt satt *börjat 56 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 upplever att de bidrar positivt med sin kompetens, samtidigt som de har alla möjligheter 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.

Hög arbetsbelastning

Den kraftigt ökade projektvolymen har lett till hög 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 minskade eNPS från 10 till 3 och därmed uppnåddes inte målet som var satt till "minst 11". Detta är något som kommer att följas upp och arbetas vidare med nästkommande år, även om ett värde mellan 0 och 10 anses som bra. Glädjande var dock att index för såväl motivation som engagemang ökade i årets undersökning jämfört med föregående år.

Som ett ansvarsfullt företag inom en bransch med relativt sett hög andel skador och olycksfall tas arbetsmiljön på stort allvar. 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. En anledning till den under många år relativt låga sjukfrånvaron, 2,02 (1,92) procent, är det mångåriga proaktiva arbetet med hälsofrämjande åtgärder.

Medarbetarfakta

- Andelen kvinnliga chefer har ökat i år och uppgår till 46 (40) procent. I styrelsen var 45 (45) procent kvinnor, i ledningen 75 (62) procent och totalt var 29 (31) procent kvinnor i företaget vid årets slut.
- Personalomsättningen uppgick till 14,6 (9,4) procent.
- Specialfastigheter har 207 (176) medarbetare fördelade på sex lokalkontor i Linköping, Stockholm, Sundsvall, Örebro, Göteborg och Lund.
- Den geografiska spridningen är stor. Fastigheterna finns i mer än 60 kommuner och företagets driftstekniker arbetar dagligen vid dessa.

[illegible] 5
[illegible] 17
[illegible] 37
[illegible] 47
[illegible] 49
[illegible] 55
[illegible] 59

En stor och växande projektportfölj ställer nya krav, vilket Specialfastigheter möter upp med en utvecklad organisation och fler medarbetare. Bland de många nyrekryterade under 2022 finns fem nya chefer. Hur ser de på de utmaningar företaget står inför?

Verksamheten växer i takt med affärerna

Avdelningen Marknad och Affär har ett delvis nytt uppdrag och har vuxit kraftigt under senaste året. Bland annat har två nya affärschefer rekryterats: Christian Wallenborg, som ansvarar för rättsfastigheter, och Martin Hagforsen med ansvar för försvarsfastigheter och vår senaste kund Riksarkivet. I september anslöt Susanne Essehorn som chef för avdelningen.

– Specialfastigheter står inför flera spännande utmaningar framöver då våra kunders behov av säkerhetsfastigheter ökar stort. Vi ska möta kundernas behov på ett professionellt sätt i alla led från affär, fastighetsutveckling och projektgenomförande till förvaltning. Men utmaningar triggar mig. Dessutom är det stimulerande att tillsammans med duktiga kollegor bidra till samhällsutvecklingen och samhällsnyttan, säger Susanne Essehorn.

Även Christian Wallenborg lyfter fram samhällsnyttan när han sammanfattar vad det var som lockade med uppdraget på Specialfastigheter.

– Ett starkt och tryggt samhälle är viktigt för mig och någonting som jag vill arbeta med att bidra till. Det är ett viktigt uppdrag vi har här på Specialfastigheter. Nu behöver vi fokusera på att möta den expansion vi står inför och växa ytterligare som organisation samtidigt som vi behåller den trevliga företagskultur som finns här.

Helt ny miljöenhet

Miljöfrågorna är viktiga för hela företagets verksamhet och det är framför allt när det byggs om eller nytt som miljöpåverkan sker. Med en stor och växande projektvolym behövs fler resurser som stöttar verksamheten inom miljöområdet. Därför inrättades under året en ny miljöenhet inom avdelningen Projekt och Teknik, med Deborah Kupferschmidt som miljöchef. Här sammanfattar hon sina tankar kring framtiden på Specialfastigheter.

– Bolaget växer och hållbarhet är en del av vår värdegrund. Vi har höga ambitioner och både krav och förväntningar från ägare, investerare och kunder som behöver mötas. Specialfastigheter ska fortsätta vara ett föredöme inom hållbarhet, och samtidigt som omvärlden förändras har vi stora möjligheter att bidra till ett hållbart samhälle. Jag ser verkligen fram emot att bygga upp miljöenheten tillsammans med mitt team!

Verksamhetens förlängda arm

Även controllingenheten har förstärkts och fått fler medarbetare. Ny chef där är Sofia Eriksson, som vet vad hon vill prioritera under den första tiden som chef:

– Jag vill att controllingfunktionen ska vara verksamhetens förlängda arm när det kommer till analyser och beslutsunderlag samt att mitt team kan komma med förslag på verksamhetsutveckling inom respektive verksamhet. Vi behöver fokusera ännu mer på kostnadskontroll i våra projekt så att vi kan skapa en långsiktig lönsamhet för oss, och i slutänden våra kunder. Marknadsläget som vi just nu befinner oss i är också oerhört intressant, vilken strategi ska vi ha framöver? Vi har alla möjligheter och det är ett väldigt spännande skede för Specialfastigheter som bolag.

Från vänster: Christian Wallenborg, Martin Hagforsen, Sofia Eriksson, Susanne Essehorn och Deborah Kupferschmidt.

"Det är stimulerande att tillsammans med duktiga kollegor bidra till samhällsutvecklingen och samhällsnyttan."

Utöver de fem chefsrollerna började också ett tjugotal andra medarbetare på Specialfastigheter bara under hösten 2022 – det handlar bland annat om projektledare, driftstekniker, affärsutvecklare, fastighetsutvecklare och olika sakkunniga som står inför en intensiv och spännande tid med många nya projekt och flera nya kunder.

20230822204603

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 5
Omvärlden 7
Erbjudandet 11
Hållbar verksamhet 17
Fastigheterna 34
Fastighetsinnehav 35
Några av våra säkerhetsfastigheter 36
Årets investeringar 39
Förvaltningsberättelse 41
Bolagsstyrning 47
Finansiella rapporter och noter 57
Revisionsberättelse 90
Hållbarhetsredovisning 94
Övrigt 109

Fastigheterna

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

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

174

Lokalarea, miljoner kvm

1,1

Finns i

>60

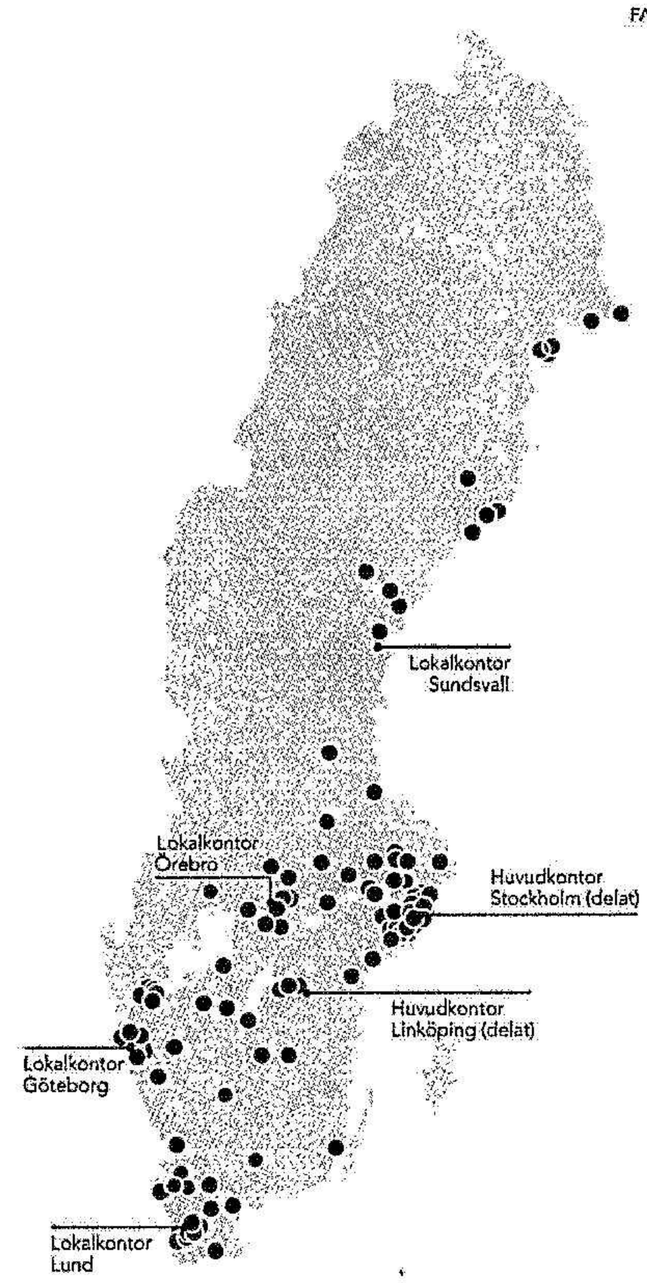
Kommuner

Marknadsvärde miljarder kronor

36,2

De tio kommuner i Sverige där vi har störst fastighetsinnehav:

Kommun	Summa av ägd LOA (m²)	Antal fastigheter per kommun
STOCKHOLM	332 651	6
KUMLA	46 664	2
SÖDERTÄLJE	42 603	12
LUND	36 725	6
SOLNA	34 967	1
KRAMFORS	30 830	3
LULEÅ	29 533	3
GÖTEBORG	29 114	4
UMEÅ	26 467	3
LINKÖPING	25 762	2



20230822204604

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 5
Omvärlden 7
Erbjudandet 11
Hållbar verksamhet 17
Fastigheterna 34
Fastighetsinnehav 35
Några av våra säkerhetsfastigheter 36
Årets investeringar 39
Förvaltningsberättelse 41
Bolagsstyrning 47
Finansiella rapporter och noter 57
Revisionsberättelse 90
Hållbarhetsredovisning 94
Övrigt 109

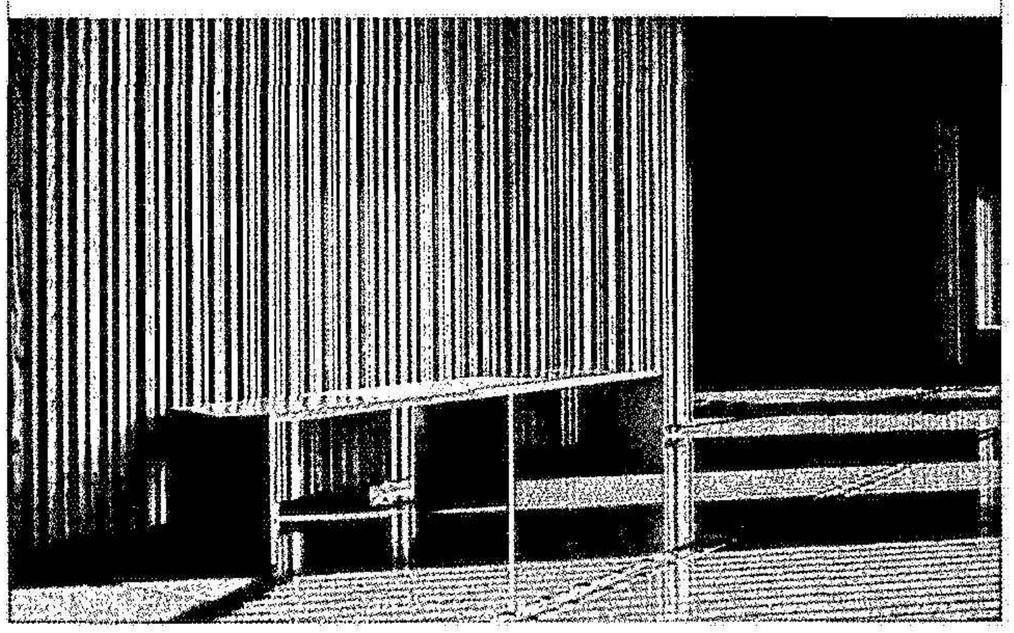
Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

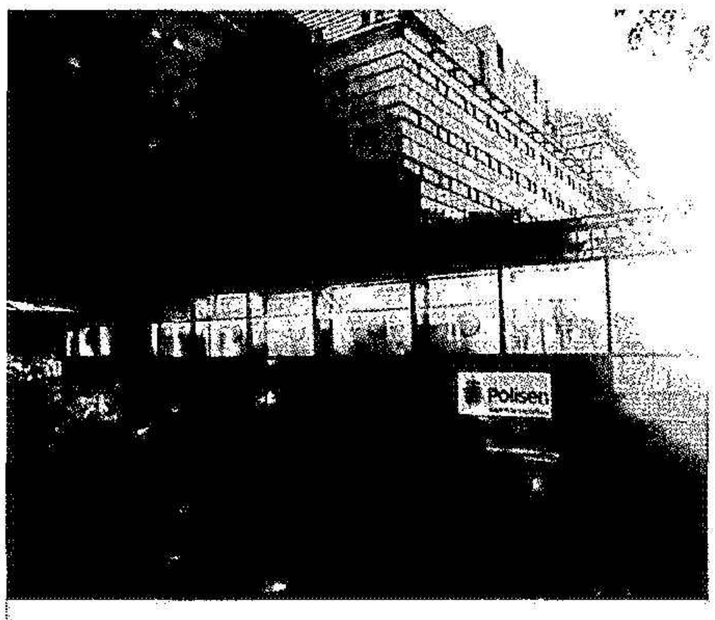
Några av våra säkerhetsfastigheter

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.

Nyskapande arkitektur – Lunds tingsrätt

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



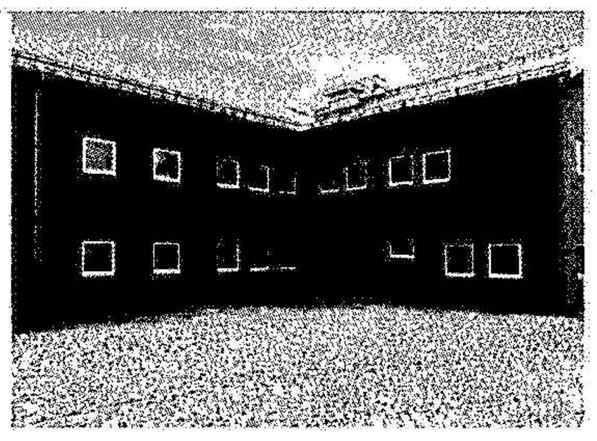


Sveriges mest kända polishus

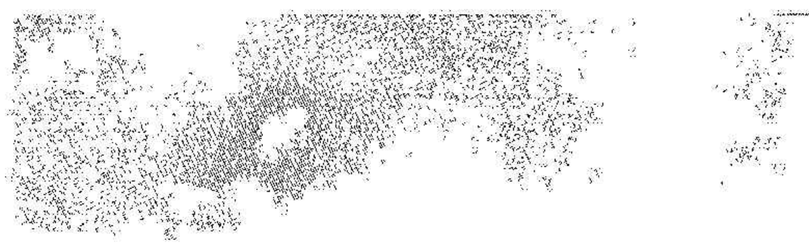
Specialfastigheter är i planeringsfasen för uppförandet av flera polishus. Landets mest kända polishus, kvarteret Kronoberg på Kungsholmen i Stockholm, ägs av Specialfastigheter.

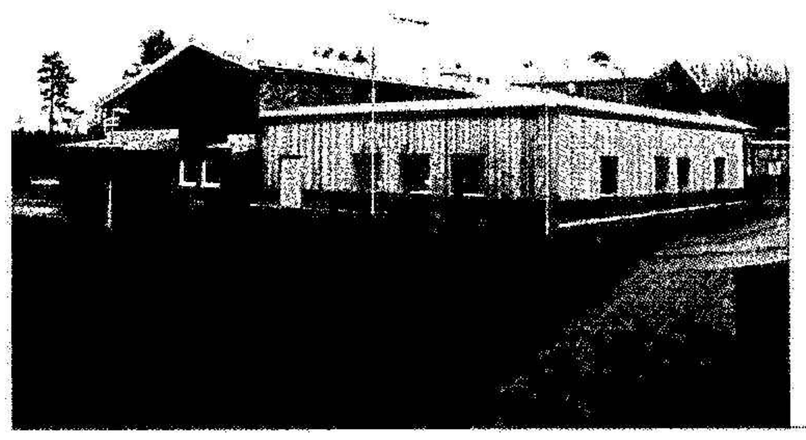
Här finns Polismyndigheten och Polisregion Stockholm, Norrmalms Polisstation samt häktesverksamhet som bedrivs av Kriminalvården. För några år sedan genomfördes en omfattande renovering av Kronobergshäktet. Förutom uppfräschning av ytskikten förstärktes säkerheten med uppgraderad teknik och övervakning.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

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



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





Högre säkerhetsnivåer på ungdomshemmen
Statens institutionsstyrelse (SiS) behandlar ungdomar med psykosociala problem och vuxna med missbruksproblem. SiS tar också emot ungdomar dömda till sluten ungdomsvård. Specialfastigheter äger fastigheterna vid cirka 30 SiS-anläggningar spridda över Sverige, varav drygt 20 är ungdomshem. Vid flera av dessa har Specialfastigheter de senaste åren uppfört nya boendeavdelningar och när platskapaciteten ökar uppstår också behov av fler skolplatser. I samarbete med SiS har det därför tagits fram och byggts flera standardskolor – typhus för skolverksamhet som enkelt kan uppföras på många platser. Rymningar och grövre kriminalitet hos de intagna har lett till ökat behov av skalskydd och andra säkerhetsåtgärder på SiS-hemmen. Institutioner med den högsta säkerheten är utrustade både tekniskt och fysiskt för att göra det extra svårt att fritta ungdomar, avvika eller att smuggla in något via inkast, försändelser eller leveranser. De är också anpassade för att det enkelt ska gå att skilja ungdomar åt. Dessutom ska LVU1- och LSU2-ungdomar separeras så att de aldrig är på samma avdelning.

20230822204605

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 5
Omvärlden 7
Erbjudandet 11
Hållbar verksamhet 17
Fastigheterna 34
Fastighetsinnehav 35
Några av våra säkerhetsfastigheter 36
Årets investeringar 39
Förvaltningsberättelse 41
Bolagsstyrning 47
Finansiella rapporter och noter 57
Revisionsberättelse 90
Hållbarhetsredovisning 94
Övrigt 109

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

CASE I CENTRALARKIVET

Specialfastigheter ska bygga nya arkivlokaler åt Riksarkivet på Saltvikshöjden utanför Härnösand. Även Skatteverket blir hyresgäst i de nya moderna lokalerna som kommer att rymma närmare 50 mil arkivhyllor när de står klara.

Nya lokaler för nationellt arkiv

Samarbetet för att skapa en hållbar, säker och ekonomiskt långsiktig lösning för arkivering av statliga dokument har pågått sedan hösten 2020, och när centralarkivet står klart kring våren 2025 kommer det att rymma 258 000 löpmeter arkivhyllor i en första etapp. När den utbyggnad som det redan nu planeras för har uppförts blir det därefter nästan lika mycket arkivutrymme till – 230 000 löpmeter. Förutom Riksarkivet, Skatteverket och Specialfastigheter ingår även Härnösands kommun och region Västernorrland i projektet, och arkitekt är Tengbom.

I augusti togs ett första spadtag för det nya arkivet av Skatteverkets generaldirektör Katrin Westling Palm, riksarkivarie Karin Åström Iko och Specialfastigheters vd Åsa Hedenberg. I samband med det genomfördes också en pressvisning av byggplaner och skisser.

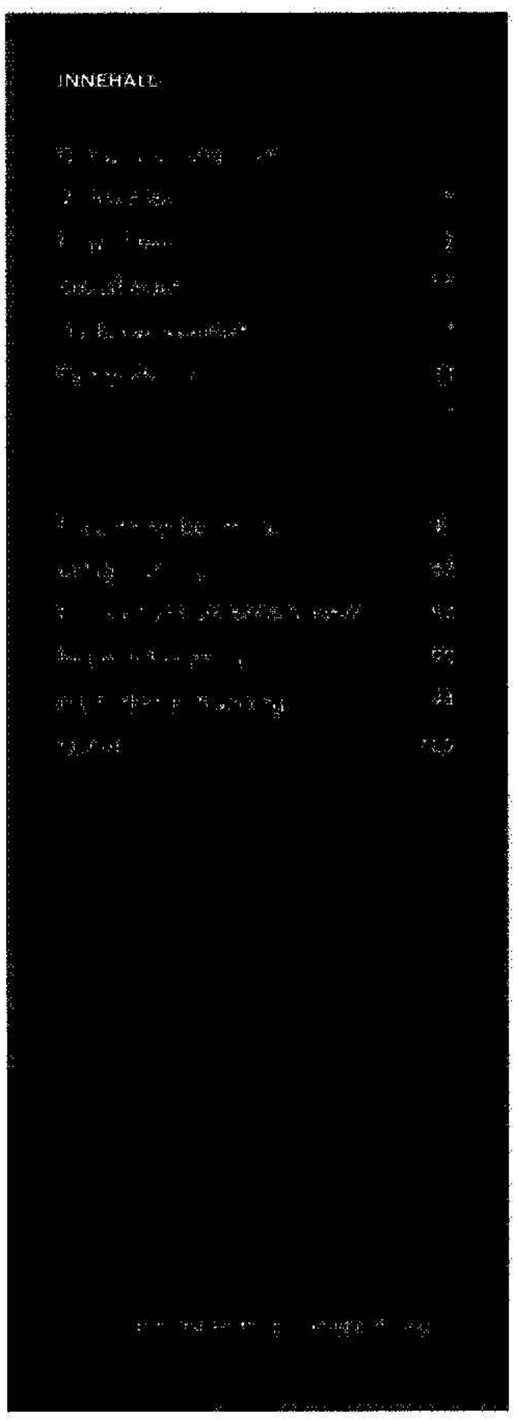
Magasin för framtiden

Bevarande, autenticitet och informationssäkerhet är ledord som funnits med i projektet sedan starten. Att göra arkivmaterial tillgängligt är en grundläggande princip i att demokratiskt samhälle för allmänhetens insyn, rättsskipning och forskning. Centralarkivet i Härnösand blir i och med detta ett magasin för framtiden, i någon mening "en behållare för vårt kollektiva minne". Här ska en del av vårt kulturarv bevaras för kommande generationer. Ambitionen är att byggnaden ska uttrycka ett mått av värdighet, samtidigt som den speglar öppenhet och tillgänglighet och inte minst hållbarhet över långa tider.

Byggnader med solceller och sedumtak

Huskroppen, på drygt 30 000 kvadratmeter lokalarea, kommer att bestå av två sammanbyggda byggnader där arkivdelen är i betong och administrationsdelen i trä. Byggnaden är tänkt att bli ett landmärke men ska samtidigt hämta sin identitet utifrån det landskap det är sprunget ur. Solceller, sedumtak och ett mål att certifiera enligt Miljöbyggnad Guld är delar av miljöprogrammet.

– Specialfastigheter fokuserar helt på kunder med säkerhetskrav på lokaler. Att vi nu får addera Riksarkivet och Skatteverket som hyresgäster känns både naturligt och viktigt. Det är myndigheter som har stora, skyddsvärda tillgångar och där kommer vår kompetens om säkra fastigheter och inte minst vår certifiering av informationssäkerhet väl till pass, säger Åsa Hedenberg.



Årets investeringar

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

Årets investeringar/avyttringar
Kundanpassningar av fastigheter innebär komplexa projekt för omvandling och utveckling i form av ny-, till- och ombyggnationer. Specialfastigheters investeringar i projekt uppgick under året till 3,9 (1,7) Mdkr. Läs mer om pågående och planerade investeringar på sidan 33.

I december inkom Statens institutionsstyrelse (SiS) med beställningar av arbeten som de önskar få utfört under 2023. Beställningarna visar att det finns ett fortsatt stort behov för att genom både nyproduktion och mindre anpassningar skapa ändamålsenliga lokaler.

För Kriminalvårdens räkning har byggandet av tillfälliga byggnader vid flera anstalter börjat färdigställas under året samtidigt som större nybyggnationer påbörjats vid anstalterna Berga, Manestad, Österåker och Sörbyn. Därutöver har vi under året startat byggnation av en helt ny byggnad i Härnösand åt Riksarkivet.

Specialfastigheter har under året tecknat nio hyresavtal varav fyra är tilläggsavtal till befintliga hyresavtal. Grön bilaga ingår i samtliga hyresavtal.

Förvärv
Specialfastigheter följer marknadsutvecklingen aktivt och utvärderar möjligheter till relevanta förvärv för att möta den ökade efterfrågan på fastigheter med säkerhetskrav. Under året har Specialfastigheter förvärvat ett markområde på 35 560 kvm inom del av fastigheterna Härnösand Saltvik 2:35 och Bondsjö 17:1 samt ett markområde på cirka 9 000 kvm som överförts till fastigheten Göteborg Skogome 2:2 genom fastighetsreglering.

Avyttringar
Under året har fastigheten Hemselegården Vindeln Slaktaren 1 avyttrades.

Fastigheter för drygt 36 miljarder
Marknadsvärdet på Specialfastigheters förvaltningsfastigheter har ökat betydligt de senaste åren och uppgick vid årsskiftet till 36 210 (33 761) miljoner kronor. Det bedömda värdet har fastställts genom en intern värdering baserad på faktiska data avseende hyror och driftkostnader. Kalkylräntor, direktavkastningskrav och aktuella marknadshyror har stämts av med extern värderare. För att kvalitetssäkra den interna värderingen har den stämts av mot en extern värdering av 18 (24) objekt, motsvarande 71 (72) procent av det totala värdet per den 31 december 2022. Skillnaden mellan extern och intern värdering uppgår till 2 (2) procent, där den interna värderingen är lägre. Periodens redovisade orealiserade värdeförändring uppgick till –1 723 (2 147) miljoner kronor. Den genomsnittliga återstående löptiden i hyresportföljen är 10,5 (10,3) år. Vakansgraden är mycket låg och uppgick per 2022-12-31 till 2,5 (2,4) procent.

Pågående större investeringsprojekt, kvm, per 2022-12-31

Fastighetsnamn	Kund	Projektbeskrivning	Tillkommande yta, kvm
Skogome 2:2	Kriminalvården	Nybyggnation av typhus, administrationsbyggnad, komplementbyggnader samt infrastruktur vid anstalten Skogome.	30 000
Ramstorp 4:10	Kriminalvården	Nybyggnation av typhus, komplementbyggnader samt infrastruktur vid anstalten Tidaholm.	25 900
Marieholm 1:8	Kriminalvården	Nybyggnation av fyra typhus, entrébyggnad samt infrastruktur vid anstalten Rödjan	20 934
Prästgården 1:11	Kriminalvården	Nybyggnation av typhus, komplementbyggnader samt infrastruktur vid anstalten Österåker.	19 400
Eneryda 1	Polisen	Nybyggnation av polishus i Malmö.	15 450
Annestorp 4:74	Kriminalvården	Nybyggnation av huvudbyggnad samt boendeavdelning med 77 platser vid anstalten Sagsjön.	8 500
Östanå 6	Kriminalvården	Nybyggnation av två typhus, sysselsättningslokaler, komplementbyggnader samt infrastruktur vid anstalten Skåninge.	8 445
Skenäs 1:19	Kriminalvården	Nybyggnation av två typhus, entrébyggnad, storkök, sysselsättning samt infrastruktur inom anstalten Skenäs.	8 044
Hall 4:15	Kriminalvården	Nybyggnation vid anstalten Hall. Produktionen för nybyggnad färdigställd i slutet av 2022.	8 041
Lövsångaren 1	Kriminalvården	Nybyggnation av två typhus samt sysselsättningslokaler och infrastruktur vid anstalten Kumla.	7 182
Sörbyn 9:2	Kriminalvården	Nybyggnation av typhus, komplementbyggnader samt infrastruktur vid anstalten Sörbyn.	5 720
Skogome 2:2	Rättsmedicinalverket	Nybyggnation av Rättsmedicinalverkets undersökningsenhet.	5 010
Tumbo-Berga 1:5	Kriminalvården	Tillfällig kapacitetsökning vid anstalten Hällby innefattande 48 boendeplatser samt program- och sysselsättningslokaler.	3 065
Kavalleristen 10	Kriminalvården	Nybyggnation av typhus, ombyggnation befintliga byggnader samt infrastruktur vid anstalten Helsingborg.	2 786
Orretorp 2:2	SiS	Nybyggnation av boende och skola vid Klarälvsgården ungdomshem.	2 715

Pågående investeringsprojekt 2022-12-31	Beräknad
Total investeringsvolym pågående projekt, Mkr	10 496 (7 170)

20230822204606

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 5
Omvärlden 7
Erbjudandet 11
Hållbar verksamhet 17
Fastigheterna 34
Förvaltningsberättelse 41
Finansförvaltning 42
Ett balanserat risktagande 43
Bolagsstyrning 47
Finansiella rapporter och noter 57
Revisionsberättelse 90
Hållbarhetsredovisning 94
Övrigt 109

Förvaltningsberättelse

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

INNEHÅLL

[illegible] 2
[illegible] 3
[illegible] 4
[illegible] 5
[illegible] 6
[illegible] 7
[illegible] 8
[illegible] 9
[illegible] 10
[illegible] 11
[illegible] 12
[illegible] 13
[illegible] 14
[illegible] 15
[illegible] 16
[illegible] 17
[illegible] 18
[illegible] 19
[illegible] 20
[illegible] 21
[illegible] 22
[illegible] 23
[illegible] 24
[illegible] 25
[illegible] 26
[illegible] 27
[illegible] 28
[illegible] 29
[illegible] 30
[illegible] 31
[illegible] 32
[illegible] 33
[illegible] 34
[illegible] 35
[illegible] 36
[illegible] 37
[illegible] 38
[illegible] 39
[illegible] 40
[illegible] 41
[illegible] 42
[illegible] 43
[illegible] 44
[illegible] 45
[illegible] 46
[illegible] 47
[illegible] 48
[illegible] 49
[illegible] 50
[illegible] 51
[illegible] 52
[illegible] 53
[illegible] 54
[illegible] 55
[illegible] 56
[illegible] 57
[illegible] 58
[illegible] 59
[illegible] 60
[illegible] 61
[illegible] 62
[illegible] 63
[illegible] 64
[illegible] 65
[illegible] 66
[illegible] 67
[illegible] 68
[illegible] 69
[illegible] 70
[illegible] 71
[illegible] 72
[illegible] 73
[illegible] 74
[illegible] 75
[illegible] 76
[illegible] 77
[illegible] 78
[illegible] 79
[illegible] 80
[illegible] 81
[illegible] 82
[illegible] 83
[illegible] 84
[illegible] 85
[illegible] 86
[illegible] 87
[illegible] 88
[illegible] 89
[illegible] 90
[illegible] 91
[illegible] 92
[illegible] 93
[illegible] 94
[illegible] 95
[illegible] 96
[illegible] 97
[illegible] 98
[illegible] 99
[illegible] 100
[illegible] 101
[illegible] 102
[illegible] 103
[illegible] 104
[illegible] 105
[illegible] 106
[illegible] 107
[illegible] 108
[illegible] 109
[illegible] 110
[illegible] 111
[illegible] 112
[illegible] 113
[illegible] 114
[illegible] 115
[illegible] 116
[illegible] 117
[illegible] 118
[illegible] 119
[illegible] 120
[illegible] 121
[illegible] 122
[illegible] 123
[illegible] 124
[illegible] 125
[illegible] 126
[illegible] 127
[illegible] 128
[illegible] 129
[illegible] 130
[illegible] 131
[illegible] 132
[illegible] 133
[illegible] 134
[illegible] 135
[illegible] 136
[illegible] 137
[illegible] 138
[illegible] 139
[illegible] 140
[illegible] 141
[illegible] 142
[illegible] 143
[illegible] 144
[illegible] 145
[illegible] 146
[illegible] 147
[illegible] 148
[illegible] 149
[illegible] 150
[illegible] 151
[illegible] 152
[illegible] 153
[illegible] 154
[illegible] 155
[illegible] 156
[illegible] 157
[illegible] 158
[illegible] 159
[illegible] 160
[illegible] 161
[illegible] 162
[illegible] 163
[illegible] 164
[illegible] 165
[illegible] 166
[illegible] 167
[illegible] 168
[illegible] 169
[illegible] 170
[illegible] 171
[illegible] 172
[illegible] 173
[illegible] 174
[illegible] 175
[illegible] 176
[illegible] 177
[illegible] 178
[illegible] 179
[illegible] 180
[illegible] 181
[illegible] 182
[illegible] 183
[illegible] 184
[illegible] 185
[illegible] 186
[illegible] 187
[illegible] 188
[illegible] 189
[illegible] 190
[illegible] 191
[illegible] 192
[illegible] 193
[illegible] 194
[illegible] 195
[illegible] 196
[illegible] 197
[illegible] 198
[illegible] 199
[illegible] 200
[illegible] 201
[illegible] 202
[illegible] 203
[illegible] 204
[illegible] 205
[illegible] 206
[illegible] 207
[illegible] 208
[illegible] 209
[illegible] 210
[illegible] 211
[illegible] 212
[illegible] 213
[illegible] 214
[illegible] 215
[illegible] 216
[illegible] 217
[illegible] 218
[illegible] 219
[illegible] 220
[illegible] 221
[illegible] 222
[illegible] 223
[illegible] 224
[illegible] 225
[illegible] 226
[illegible] 227
[illegible] 228
[illegible] 229
[illegible] 230
[illegible] 231
[illegible] 232
[illegible] 233
[illegible] 234
[illegible] 235
[illegible] 236
[illegible] 237
[illegible] 238
[illegible] 239
[illegible] 240
[illegible] 241
[illegible] 242
[illegible] 243
[illegible] 244
[illegible] 245
[illegible] 246
[illegible] 247
[illegible] 248
[illegible] 249
[illegible] 250
[illegible] 251
[illegible] 252
[illegible] 253
[illegible] 254
[illegible] 255
[illegible] 256
[illegible] 257
[illegible] 258
[illegible] 259
[illegible] 260
[illegible] 261
[illegible] 262
[illegible] 263
[illegible] 264
[illegible] 265
[illegible] 266
[illegible] 267
[illegible] 268
[illegible] 269
[illegible] 270
[illegible] 271
[illegible] 272
[illegible] 273
[illegible] 274
[illegible] 275
[illegible] 276
[illegible] 277
[illegible] 278
[illegible] 279
[illegible] 280
[illegible] 281
[illegible] 282
[illegible] 283
[illegible] 284
[illegible] 285
[illegible] 286
[illegible] 287
[illegible] 288
[illegible] 289
[illegible] 290
[illegible] 291
[illegible] 292
[illegible] 293
[illegible] 294
[illegible] 295
[illegible] 296
[illegible] 297
[illegible] 298
[illegible] 299
[illegible] 300
[illegible] 301
[illegible] 302
[illegible] 303
[illegible] 304
[illegible] 305
[illegible] 306
[illegible] 307
[illegible] 308
[illegible] 309
[illegible] 310
[illegible] 311
[illegible] 312
[illegible] 313
[illegible] 314
[illegible] 315
[illegible] 316
[illegible] 317
[illegible] 318
[illegible] 319
[illegible] 320
[illegible] 321
[illegible] 322
[illegible] 323
[illegible] 324
[illegible] 325
[illegible] 326
[illegible] 327
[illegible] 328
[illegible] 329
[illegible] 330
[illegible] 331
[illegible] 332
[illegible] 333
[illegible] 334
[illegible] 335
[illegible] 336
[illegible] 337
[illegible] 338
[illegible] 339
[illegible] 340
[illegible] 341
[illegible] 342
[illegible] 343
[illegible] 344
[illegible] 345
[illegible] 346
[illegible] 347
[illegible] 348
[illegible] 349
[illegible] 350
[illegible] 351
[illegible] 352
[illegible] 353
[illegible] 354
[illegible] 355
[illegible] 356
[illegible] 357
[illegible] 358
[illegible] 359
[illegible] 360
[illegible] 361
[illegible] 362
[illegible] 363
[illegible] 364
[illegible] 365
[illegible] 366
[illegible] 367
[illegible] 368
[illegible] 369
[illegible] 370
[illegible] 371
[illegible] 372
[illegible] 373
[illegible] 374
[illegible] 375
[illegible] 376
[illegible] 377
[illegible] 378
[illegible] 379
[illegible] 380
[illegible] 381
[illegible] 382
[illegible] 383
[illegible] 384
[illegible] 385
[illegible] 386
[illegible] 387
[illegible] 388
[illegible] 389
[illegible] 390
[illegible] 391
[illegible] 392
[illegible] 393
[illegible] 394
[illegible] 395
[illegible] 396
[illegible] 397
[illegible] 398
[illegible] 399
[illegible] 400
[illegible] 401
[illegible] 402
[illegible] 403
[illegible] 404
[illegible] 405
[illegible] 406
[illegible] 407
[illegible] 408
[illegible] 409
[illegible] 410
[illegible] 411
[illegible] 412
[illegible] 413
[illegible] 414
[illegible] 415
[illegible] 416
[illegible] 417
[illegible] 418
[illegible] 419
[illegible] 420
[illegible] 421
[illegible] 422
[illegible] 423
[illegible] 424
[illegible] 425
[illegible] 426
[illegible] 427
[illegible] 428
[illegible] 429
[illegible] 430
[illegible] 431
[illegible] 432
[illegible] 433
[illegible] 434
[illegible] 435
[illegible] 436
[illegible] 437
[illegible] 438
[illegible] 439
[illegible] 440
[illegible] 441
[illegible] 442
[illegible] 443
[illegible] 444
[illegible] 445
[illegible] 446
[illegible] 447
[illegible] 448
[illegible] 449
[illegible] 450
[illegible] 451
[illegible] 452
[illegible] 453
[illegible] 454
[illegible] 455
[illegible] 456
[illegible] 457
[illegible] 458
[illegible] 459
[illegible] 460
[illegible] 461
[illegible] 462
[illegible] 463
[illegible] 464
[illegible] 465
[illegible] 466
[illegible] 467
[illegible] 468
[illegible] 469
[illegible] 470
[illegible] 471
[illegible] 472
[illegible] 473
[illegible] 474
[illegible] 475
[illegible] 476
[illegible] 477
[illegible] 478
[illegible] 479
[illegible] 480
[illegible] 481
[illegible] 482
[illegible] 483
[illegible] 484
[illegible] 485
[illegible] 486
[illegible] 487
[illegible] 488
[illegible] 489
[illegible] 490
[illegible] 491
[illegible] 492
[illegible] 493
[illegible] 494
[illegible] 495
[illegible] 496
[illegible] 497
[illegible] 498
[illegible] 499
[illegible] 500
[illegible] 501
[illegible] 502
[illegible] 503
[illegible] 504
[illegible] 505
[illegible] 506
[illegible] 507
[illegible] 508
[illegible] 509
[illegible] 510
[illegible] 511
[illegible] 512
[illegible] 513
[illegible] 514
[illegible] 515
[illegible] 516
[illegible] 517
[illegible] 518
[illegible] 519
[illegible] 520
[illegible] 521
[illegible] 522
[illegible] 523
[illegible] 524
[illegible] 525
[illegible] 526
[illegible] 527
[illegible] 528
[illegible] 529
[illegible] 530
[illegible] 531
[illegible] 532
[illegible] 533
[illegible] 534
[illegible] 535
[illegible] 536
[illegible] 537
[illegible] 538
[illegible] 539
[illegible] 540
[illegible] 541
[illegible] 542
[illegible] 543
[illegible] 544
[illegible] 545
[illegible] 546
[illegible] 547
[illegible] 548
[illegible] 549
[illegible] 550
[illegible] 551
[illegible] 552
[illegible] 553
[illegible] 554
[illegible] 555
[illegible] 556
[illegible] 557
[illegible] 558
[illegible] 559
[illegible] 560
[illegible] 561
[illegible] 562
[illegible] 563
[illegible] 564
[illegible] 565
[illegible] 566
[illegible] 567
[illegible] 568
[illegible] 569
[illegible] 570
[illegible] 571
[illegible] 572
[illegible] 573
[illegible] 574
[illegible] 575
[illegible] 576
[illegible] 577
[illegible] 578
[illegible] 579
[illegible] 580
[illegible] 581
[illegible] 582
[illegible] 583
[illegible] 584
[illegible] 585
[illegible] 586
[illegible] 587
[illegible] 588
[illegible] 589
[illegible] 590
[illegible] 591
[illegible] 592
[illegible] 593
[illegible] 594
[illegible] 595
[illegible] 596
[illegible] 597
[illegible] 598
[illegible] 599
[illegible] 600
[illegible] 601
[illegible] 602
[illegible] 603
[illegible] 604
[illegible] 605
[illegible] 606
[illegible] 607
[illegible] 608
[illegible] 609
[illegible] 610
[illegible] 611
[illegible] 612
[illegible] 613
[illegible] 614
[illegible] 615
[illegible] 616
[illegible] 617
[illegible] 618
[illegible] 619
[illegible] 620
[illegible] 621
[illegible] 622
[illegible] 623
[illegible] 624
[illegible] 625
[illegible] 626
[illegible] 627
[illegible] 628
[illegible] 629
[illegible] 630
[illegible] 631
[illegible] 632
[illegible] 633
[illegible] 634
[illegible] 635
[illegible] 636
[illegible] 637
[illegible] 638
[illegible] 639
[illegible] 640
[illegible] 641
[illegible] 642
[illegible] 643
[illegible] 644
[illegible] 645
[illegible] 646
[illegible] 647
[illegible] 648
[illegible] 649
[illegible] 650
[illegible] 651
[illegible] 652
[illegible] 653
[illegible] 654
[illegible] 655
[illegible] 656
[illegible] 657
[illegible] 658
[illegible] 659
[illegible] 660
[illegible] 661
[illegible] 662
[illegible] 663
[illegible] 664
[illegible] 665
[illegible] 666
[illegible] 667
[illegible] 668
[illegible] 669
[illegible] 670
[illegible] 671
[illegible] 672
[illegible] 673
[illegible] 674
[illegible] 675
[illegible] 676
[illegible] 677
[illegible] 678
[illegible] 679
[illegible] 680
[illegible] 681
[illegible] 682
[illegible] 683
[illegible] 684
[illegible] 685
[illegible] 686
[illegible] 687
[illegible] 688
[illegible] 689
[illegible] 690
[illegible] 691
[illegible] 692
[illegible] 693
[illegible] 694
[illegible] 695
[illegible] 696
[illegible] 697
[illegible] 698
[illegible] 699
[illegible] 700
[illegible] 701
[illegible] 702
[illegible] 703
[illegible] 704
[illegible] 705
[illegible] 706
[illegible] 707
[illegible] 708
[illegible] 709
[illegible] 710
[illegible] 711
[illegible] 712
[illegible] 713
[illegible] 714
[illegible] 715
[illegible] 716
[illegible] 717
[illegible] 718
[illegible] 719
[illegible] 720
[illegible] 721
[illegible] 722
[illegible] 723
[illegible] 724
[illegible] 725
[illegible] 726
[illegible] 727
[illegible] 728
[illegible] 729
[illegible] 730
[illegible] 731
[illegible] 732
[illegible] 733
[illegible] 734
[illegible] 735
[illegible] 736
[illegible] 737
[illegible] 738
[illegible] 739
[illegible] 740
[illegible] 741
[illegible] 742
[illegible] 743
[illegible] 744
[illegible] 745
[illegible] 746
[illegible] 747
[illegible] 748
[illegible] 749
[illegible] 750
[illegible] 751
[illegible] 752
[illegible] 753
[illegible] 754
[illegible] 755
[illegible] 756
[illegible] 757
[illegible] 758
[illegible] 759
[illegible] 760
[illegible] 761
[illegible] 762
[illegible] 763
[illegible] 764
[illegible] 765
[illegible] 766
[illegible] 767
[illegible] 768
[illegible] 769
[illegible] 770
[illegible] 771
[illegible] 772
[illegible] 773
[illegible] 774
[illegible] 775
[illegible] 776
[illegible] 777
[illegible] 778
[illegible] 779
[illegible] 780
[illegible] 781
[illegible] 782
[illegible] 783
[illegible] 784
[illegible] 785
[illegible] 786
[illegible] 787
[illegible] 788
[illegible] 789
[illegible] 790
[illegible] 791
[illegible] 792
[illegible] 793
[illegible] 794
[illegible] 795
[illegible] 796
[illegible] 797
[illegible] 798
[illegible] 799
[illegible] 800
[illegible] 801
[illegible] 802
[illegible] 803
[illegible] 804
[illegible] 805
[illegible] 806
[illegible] 807
[illegible] 808
[illegible] 809
[illegible] 810
[illegible] 811
[illegible] 812
[illegible] 813
[illegible] 814
[illegible] 815
[illegible] 816
[illegible] 817
[illegible] 818
[illegible] 819
[illegible] 820
[illegible] 821
[illegible] 822
[illegible] 823
[illegible] 824
[illegible] 825
[illegible] 826
[illegible] 827
[illegible] 828
[illegible] 829
[illegible] 830
[illegible] 831
[illegible] 832
[illegible] 833
[illegible] 834
[illegible] 835
[illegible] 836
[illegible] 837
[illegible] 838
[illegible] 839
[illegible] 840
[illegible] 841
[illegible] 842
[illegible] 843
[illegible] 844
[illegible] 845
[illegible] 846
[illegible] 847
[illegible] 848
[illegible] 849
[illegible] 850
[illegible] 851
[illegible] 852
[illegible] 853
[illegible] 854
[illegible] 855
[illegible] 856
[illegible] 857
[illegible] 858
[illegible] 859
[illegible] 860
[illegible] 861
[illegible] 862
[illegible] 863
[illegible] 864
[illegible] 865
[illegible] 866
[illegible] 867
[illegible] 868
[illegible] 869
[illegible] 870
[illegible] 871
[illegible] 872
[illegible] 873
[illegible] 874
[illegible] 875
[illegible] 876
[illegible] 877
[illegible] 878
[illegible] 879
[illegible] 880
[illegible] 881
[illegible] 882
[illegible] 883
[illegible] 884
[illegible] 885
[illegible] 886
[illegible] 887
[illegible] 888
[illegible] 889
[illegible] 890
[illegible] 891
[illegible] 892
[illegible] 893
[illegible] 894
[illegible] 895
[illegible] 896
[illegible] 897
[illegible] 898
[illegible] 899
[illegible] 900
[illegible] 901
[illegible] 902
[illegible] 903
[illegible] 904
[illegible] 905
[illegible] 906
[illegible] 907
[illegible] 908
[illegible] 909
[illegible] 910
[illegible] 911
[illegible] 912
[illegible] 913
[illegible] 914
[illegible] 915
[illegible] 916
[illegible] 917
[illegible] 918
[illegible] 919
[illegible] 920
[illegible] 921
[illegible] 922
[illegible] 923
[illegible] 924
[illegible] 925
[illegible] 926
[illegible] 927
[illegible] 928
[illegible] 929
[illegible] 930
[illegible] 931
[illegible] 932
[illegible] 933
[illegible] 934
[illegible] 935
[illegible] 936
[illegible] 937
[illegible] 938
[illegible] 939
[illegible] 940
[illegible] 941
[illegible] 942
[illegible] 943
[illegible] 944
[illegible] 945
[illegible] 946
[illegible] 947
[illegible] 948
[illegible] 949
[illegible] 950
[illegible] 951
[illegible] 952
[illegible] 953
[illegible] 954
[illegible] 955
[illegible] 956
[illegible] 957
[illegible] 958
[illegible] 959
[illegible] 960
[illegible] 961
[illegible] 962
[illegible] 963
[illegible] 964
[illegible] 965
[illegible] 966
[illegible] 967
[illegible] 968
[illegible] 969
[illegible] 970
[illegible] 971
[illegible] 972
[illegible] 973
[illegible] 974
[illegible] 975
[illegible] 976
[illegible] 977
[illegible] 978
[illegible] 979
[illegible] 980
[illegible] 981
[illegible] 982
[illegible] 983
[illegible] 984
[illegible] 985
[illegible] 986
[illegible] 987
[illegible] 988
[illegible] 989
[illegible] 990
[illegible] 991
[illegible] 992
[illegible] 993
[illegible] 994
[illegible] 995
[illegible] 996
[illegible] 997
[illegible] 998
[illegible] 999
[illegible] 1000

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktör för Specialfastigheter Sverige Aktiebolag, organisationsnummer 556537-5945, får härmed avge årsredovisning för koncern och moderföretag 2022.

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 2023 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 21 april 2023.

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 mycket hög och drivs till stora delar av samhällsutvecklingen där hela rättskedjan fått ökade resurser för att klara den ökade kriminaliteten. Specialfastigheters kunder, som Kriminalvården och Statens institutionsstyrelse (SiS), har ett omfattande och akut platsbehov vilket leder till stora beställningar på ny- och ombyggnationer runtom i landet. Även andra kundgrupper, som exempelvis Polisen, efterfrågar säkerhetsfastigheter. Specialfastigheter upplever den största projektvolymen i företagets historia. Projektportföljen för Kriminalvården uppgick vid årets slut till nästan 2 200 platser i typhus, cirka 700 platser i tillfälliga byggnader samt ytterligare platser i traditionella projekt. Alldeles innan årsskiftet meddelade Kriminalvården dessutom att Specialfastigheter tilldelats hyresavtalet för den nya storanstalten i Trelleborg. (Den avtalsspärr som fanns vid tilldelningen löpte ut i januari 2023.) För SiS har projekteringen kring uppförandet av totalt nio standardhus vid fem institutioner inletts.

Väsentliga händelser under året

Rysslands invasion av Ukraina har påverkat bolagets verksamhet inom flera olika områden med bland annat materialbrist, prisökningar och förseningar i projekten.

Åsa Hedenberg har meddelat styrelsen att hon lämnar sitt uppdrag som vd i bolaget senast i juni 2023.

I december kom beskedet att vi tilldelats kontraktet vid hyresvärdsupphandlingen för en helt ny kriminalvårdsanläggning i Trelleborg, en investering på drygt 4 miljarder kronor.

Verksamheten under året

Året präglades av en stark tillväxt för att möta våra kunders behov och efterfrågan. Resultatet summeras av stabila hyresintäkter, men också ökade kostnader som följd av en större organisation för att möta denna satsning. Av den anledningen nådde vi inte ägarens mål om en justerad avkastning på eget kapital på 8 procent. Årets resultat belastas av högre finansiella kostnader samt en negativ orealiserad värdeförändring på förvaltningsfastigheter som en effekt av marknadsläget med högre avkastningskrav.

Mer information avseende verksamheten under året lämnas i kommentarer till Resultaträkning och Balansräkning Koncern. Se sid 59 och 61.

Fastighetsbeståndet

Specialfastigheter äger och förvaltar ett fastighetsbestånd omfattande 174 (175) fastigheter fördelade på 98 (98) förvaltningsenheter. Fastighetsbeståndet har en lokalarea på cirka 1,1 miljoner kvadratmeter. Fastigheterna finns i drygt 60 kommuner över landet. Den genomsnittliga återstående löptiden i hyresportföljen är 10,5 (10,3) år. Bland företagets största kunder återfinns Kriminalvården, Polisen, SiS, Försvarsmakten och Försvarets materielverk. Vakansgraden är mycket låg och uppgick per den 31 december 2022 till 2,5 (2,4) 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 väsentligt de senaste åren och uppgick vid årsskiftet till 36 210 (33 761) miljoner kronor. Periodens redovisade orealiserade värdeförändring uppgick till –1 723 (2 147) 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 18 (24) objekt, motsvarande 71 (72) procent av det totala värdet per den 31 december 2022. Skillnaden mellan extern och intern värdering uppgår till knappt 2 (2) procent, där Specialfastigheters värdering är lägre än den externa.

Finansiering

Information om Specialfastigheters finansiering återfinns i kommande avsnitt Finansförvaltning. Känslighetsanalys resultat. Se sid 45.

Hållbarhetsrapport

Specialfastigheter utvecklar och förvaltar fastigheter som ska vara hållbara ur ett socialt, ekonomiskt och miljömässigt perspektiv och företaget ska här vara ett föredöme. Specialfastigheter skapar säkra och hållbara värden för kunder, finansiärer, ägare, leverantörer, medarbetare och samhälle och företaget är medvetet om att fastigheterna och verksamheten påverkar samhälle och klimat. Lagstadgad hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns i denna årsredovisning på sidorna 1, 12–13, 18–19, 21–30, 32, 46, 94–107.

Hållbarhetsredovisningen avges för koncern och moderföretag och omfattning framgår av innehållsförteckning enligt GRI på sidorna 103–106.

EU:s taxonomiförordning

Även om Specialfastigheter ännu inte omfattas av rapporteringskravet enligt EUs taxonomiförordning pågår ett arbete för att kunna påbörja delar av rapporteringen under 2023 och fullt ut 2024.

Medarbetare

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

Framtiden

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

Utdelning och vinstdisposition

Styrelsen föreslår att årsstämman för 2023 i Specialfastigheter Sverige AB beslutar att 0 Mkr, eller 0 kr per aktie, utdelas till ägaren. Styrelsens uppfattning är att bolaget har god finansiell kapacitet att möta de krav som verksamhetens art, omfattning, investeringsbehov och risk ställer på koncernens och moderbolagets egna kapital. Mot bakgrund av bolagets stora investeringsvolym föreslår dock styrelsen att utdelning till ägaren tillfälligt pausas. Se sid 62 Koncernen, Förändringar av eget kapital.

20230822204907

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 5
Omvärlden 7
Erbjudandet 11
Hållbar verksamhet 17
Fastigheterna 34
Förvaltningsberättelse 41
Finansförvaltning 42
Ett balanserat risktagande 43
Bolagsstyrning 47
Finansiella rapporter och noter 57
Revisionsberättelse 90
Hållbarhetsredovisning 94
Övrigt 109

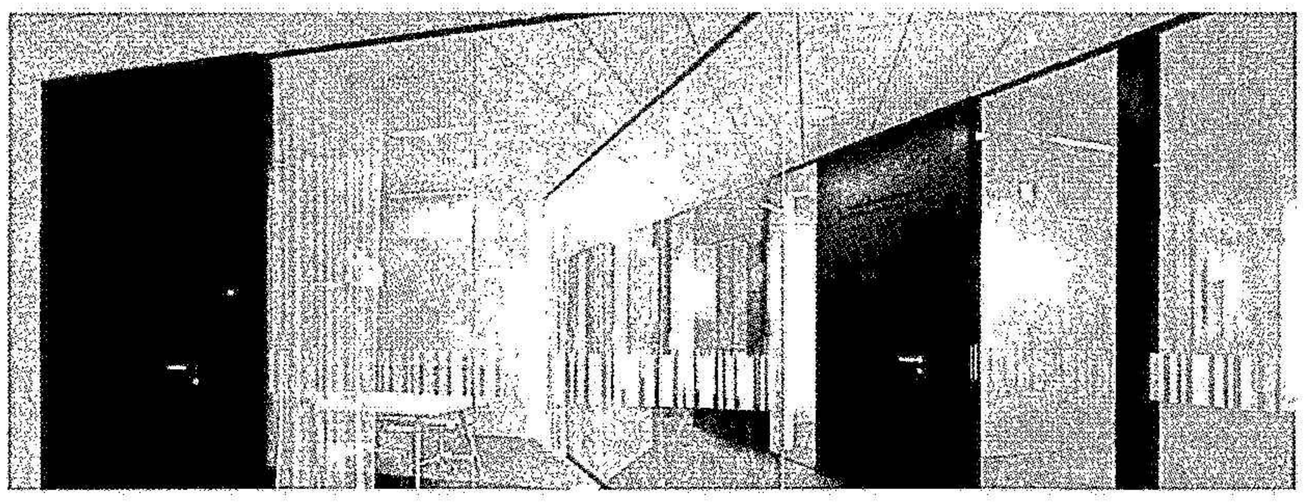
Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Finansförvaltning

Växande fastighetsbolag med hög kreditrating

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

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



Specialfastigheters finansverksamhet

Utvecklingen på de finansiella marknaderna har betydelse för kostnadsutvecklingen i företaget. Den finansiella hanteringen ska återspegla och stödja affärsverksamhetens mål. Specialfastigheters finansiella risker ska begränsas, samtidigt som en aktiv finansförvaltning ska eftersträva lågt finansnetto kopplat till affärsverksamhetens mål och förutsättningar. Detta uppnås genom att riskerna identifieras och hanteras inom givna ramar. Finansieringsrisken minskas genom att sprida kapitalbindningen på olika år och genom kreditlöften, som täcker de närmaste årens förfall av certifikat och obligationer. Volymen för outnyttjade kreditlöften och kontokrediter per sista december uppgick till sammanlagt 6 750 miljoner kronor.

Certifikat- och obligationsprogram

Specialfastigheter har sedan 1999 ett företagscertifikatprogram på den svenska marknaden med en ram på 5 miljarder kronor. Per den 31 december 2022 var programmet utnyttjat med 2,4 miljarder kronor.

På den svenska kapitalmarknaden emitterar bolaget obligationer utgivna i svenska kronor eller euro under ett MTN-program med en löptid om ett år eller längre. Programmet har en total ram om 20 miljarder kronor eller motvärde i euro. Vid årsskiftet var 17,0 miljarder kronor utnyttjat. Utöver den svenska marknaden har Specialfastigheter två utestående obligationer på den europeiska marknaden på 50 miljoner US-dollar, motsvarande drygt 456 miljoner kronor. Vi har under året emitterat två obligationer på den norska marknaden på 1 024 NOK, motsvarande 1 069 miljoner kronor. Under 2022 har vi också emitterat 10 miljoner Euro på den tyska marknaden, motsvarande 109 miljoner kronor. Dessa obligationer emitterades under vårt svenska MTN-program. Ränte- och valutaderivat upptogs samtidigt, vilket innebär att valutarisken är neutraliserad.

Året som gått

Under 2022 har de räntebärande skulderna ökat med 4,5 miljarder kronor, främst på grund av ökad investeringsvolym. Kapitalbindningstiden var vid årsskiftet 5,8 år med hänsyn till outnyttjade kreditlöften och räntebindningstiden var 4,2 år. Emissionsvolymen på företagsobligationer har ökat medan volymen på företagscertifikat har minskat.

Specialfastigheter har under året placerat 2 650 miljoner kronor i svenska säkerställda bostadsobligationer och använt dessa som säkerhet för banklån på repomarknaden. Genom tillgång till flera faciliteter ges möjlighet att välja att utnyttja de som vid varje tidpunkt är mest fördelaktiga. Under 2022 uppdaterades Specialfastigheters gröna ramverk vilket möjliggör fortsatt emittering av gröna obligationer. I november emitterades en femårig obligation på 814 miljoner kronor till en fast årlig ränta på 3,7 procent. Likviden från obligationen användes till att slutfinansiera byggnader som togs i bruk av Kriminalvården. Eftersom emissionerna har skett av företagsobligationer med fast ränta samt genom minskat upplåning i företagscertifikat har kapitalbindningstiden och räntebindningstiden blivit längre än föregående år. Specialfastigheter har därför minskat sin finansieringsrisk och ränterisk mot föregående år.

Redovisat finansnetto uppgick till –318 miljoner kronor. Värdeförändringar i derivatinstrument samt kursförändringar i placeringarna uppgick till 210 miljoner kronor.

Utsikter för 2023

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. Genom skuldökningen kommer det redovisade finansnettot sannolikt att stiga de kommande åren.

INNEHÅLL

[illegible]

Ett balanserat risktagande

All affärsverksamhet är förenad med risker. Rätt hanterat bidrar ett balanserat risktagande till ett långsiktigt värdeskapande där både möjligheter och risker beaktas. Att identifiera, analysera, hantera och följa upp risker är därför en prioriterad fråga.

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

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

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

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

Förändringar i risker 2022

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

Risken *Upplevd stress (arbetsbelastning)* har adderats. Den är i huvudsak kopplad till den rekordstora projektvolymen som kan innebära en för hög arbetsbelastning och stress för medarbetarna på grund av bristande personella resurser. Resurssättning och bemanning har hög prioritet i Specialfastigheters handlingsplaner – medarbetarna är företagets viktigaste kapital och det är av största vikt att de har en bra arbetsmiljö, att de trivs och stannar i bolaget.

En ny hållbarhetsrisk, *Vår affär är inte tillräckligt hållbar*, har också tillkommit. Specialfastigheter behöver säkerställa en proaktivitet i arbetet, för klimatet och miljöns skull men också för att företaget inte ska tappa i attraktivitet och därmed potentiellt även försämrade finansiella förutsättningar och lägre marknadsandelar. Risken *Användning av miljö- och hälsofarliga ämnen* har inkorporerats i den nya hållbarhetsrisken.

Risken *Ekonomisk skada till följd av klimatförändringar* har kategoriserats om till en finansiell risk.

Process för hantering av risker

Riskinventering
Inventering av befintliga och nytillkomna risker.

Analys av sannolikhet och påverkan.

- Operativa risker
- Affärsrelaterade risker
- Finansiella risker
- Legala risker

Riskanalys
Definition av risknivå utifrån sannolikhet och konsekvens

Risknivåer

- Låg risk
- Medelhög risk
- Hög risk
- Mycket hög risk

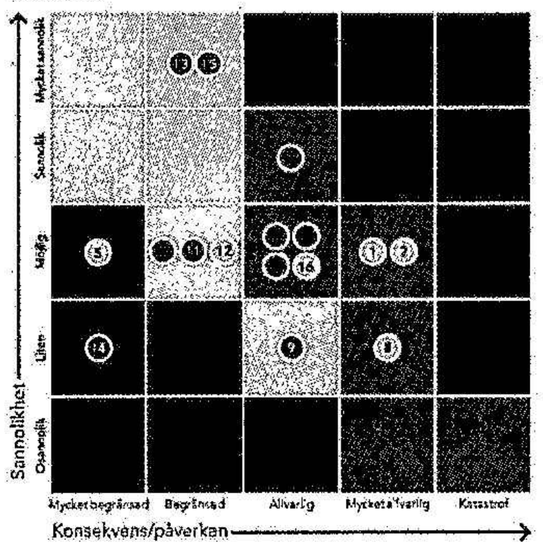
Riskhantering
Förslag på åtgärder, tidplan, ansvarsfördelning.

Effektivitetsbedömning
Uppföljning, återkoppling och rapportering av riskhanteringen.

Effektivitetsnivå – hur vi hanterar respektive risk

- Mycket bra effektivitet
- Bra effektivitet
- Acceptabel effektivitet
- Oacceptabel effektivitet

Riskmatris



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

20230822204608

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 5
Omvärlden 7
Erbjudandet 11
Hållbar verksamhet 17
Fastigheterna 34
Förvaltningsberättelse 41
Finansförvaltning 42
Ett bra investeringsobjekt 43
Bolagsstyrning 47
Finansiella rapporter och noter 57
Revisionsberättelse 90
Hållbarhetsredovisning 94
Övrigt 109

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Operativa risker

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

Risk	Hantering, kontrollmoment	Risknivå	Hantering
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 ins derbrott bland annat genom noggranna rekryteringar, rutiner för säkerhetsgodkännande av medarbetare och ständigt förbättringsarbete. Vi har driftsatt en tjänst för SOC (Security Operations Center) för bättre övervakning av vår IT-miljö.	Hög	Bra
Fysisk och/eller psykosocial skada	Vi arbetar systematiskt med såväl psykosocial som fysisk arbetsmiljö och genomför kontinuerliga utbildningsinsatser och riskanalyser. Vi verkar ofta i riskmiljöer och arbetar därför förebyggande mot hot och våld. Med en stor byggproduktion ökar risken för arbetsplatsolyckor och vi är bland annat med i initiativet *Håll nollan* för att minska dessa. Vi använder ISO 45001 som en vägledning i vårt arbetsmiljöarbete.	Hög	Bra
Upplevd stress (arbetsbelastning)	Den stora projektvolymen innebär ökad arbetsbelastning och att fler resurser och kompetenser behövs. Områdan som kräver resursförstärkning har identifierats och rekryteringar har genomförts och pågår. Introduktionen av nya resurser har setts över och en digital lärplattform har implementerats. Konsulter används för att täcka upp för arbetstoppar i verksamheten.	Hög	Acceptabel
Vår affär är inte tillräckligt hållbar	Vi är certifierade och arbetar utifrån ISO 14001. Vi har vetenskapsbaserade utsläppsmål för Scope 1, 2 och 3 och har haft som mål att under 2022 ta fram klimatmål för alla större byggprojekt. Vi gör klimatkalkyler och har tagit fram basvärden att utgå från. Naturvärdesinventeringar har gjorts vid flera av våra fastigheter och vi är aktiva i att utveckla Climb, ett verktyg som ska värdera biologisk mångfald på ett transparent och jämförbart sätt. Vi har tydliga krav för materialanvändning och väljer material utifrån miljö- och hållbarhet. Material som ingår i en byggnad dokumenteras i en databas.	Hög	Acceptabel
Planerad verksamhet kan inte utföras p g a pandemi eller andra allvarliga smittsamma sjukdomar	En pandemi kan leda till projektförseningar, begränsat tillträde till fastigheter, problem att introducera nyanställda och säkerhets- och arbetsmiljöproblem vid arbete hemifrån. Vi analyserar konsekvenserna av covid-19-pandemin och tar aktiva beslut om hur vi agerar i fall nya situationer uppstår.	Låg	Bra

Affärsrelaterade risker

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

Risk	Hantering, kontrollmoment	Risknivå	Hantering
Inte tillräckligt ändamålsenliga lokaler	Vi arbetar nära våra kunder för att tillgodose deras lokalbehov. Vår uppdaterade strategi för underhållsplanering, arbete med klimatanpassningar och våra ökade investeringar i fastighetema skapar bättre förutsättningar att tillgodose kundernas lokalbehov samtidigt som fastigheternas ekonomiska värde bibehålls.	Hög	Acceptabel
Utebliven önskad projektleverans	Vi arbetar strukturerat och gör riskbedömningar i projekten. Projektgenomgångar säkrar god styrning och uppföljning samt tydlig kommunikation med beställaren. Aktiv kostnadsstyrning begränsar produktionskostnadsrisken i förhållande till entreprenören och avtalsmässigt i förhållande till hyresgästen. Nära dialog förs i ett tidigt skede mellan projektorganisationen och inköpsorganisationen inför upphandling och tillsättande av konsulter och entreprenörer. Tecknade ramavtal med leverantörer ska leda till att vi blir en prioriterad kund och att samarbetet leder till ökad effektivitet. Materialtillgång säkerställs genom proaktivt riskarbete med leverantörer och entreprenörer.	Medelhög	Acceptabel
Ej tillräcklig och/eller ej säker digital transformation	En digitaliseringsstrategi är framtagen och under implementering. Digitaliseringen stärker vår säkra och hållbara affär genom tex förbättrad kundservice, produktutveckling och optimering av våra resurser. I digitaliseringsprocesser är IT-säkerheten alltid en viktig parameter.	Hög	Bra
Ifrågasättande av vår trovärdighet	Fastighetsbranschen är en riskbransch med stora investeringar och komplexa affärer med många inblandade. Vår värdegrund och uppförandekod leder oss i vardagen. Vi har en ansvarskod för leverantörer, ett strukturerat inköpssystem och följer lagen om offentlig upphandling. Utbildningar för beställare genomförs löpande i syfte att skapa kunskap om och förståelse kring etik för att på så sätt motverka korruption. Ett visselblåsarsystem och ett incidentrapporteringssystem ska fånga upp avvikelser och utifrån det ska verksamheten utvecklas. Vi har riktlinjer för att möta insider- och infiltrationshot, då kunskapen om detta är viktig för ett trovärdigt och effektivt säkerhetsarbete.	Medelhög	Mycket bra
Kompetens- och bemanningsbrist	Resurssättning är en prioriterad fråga i vårt växande bolag. Kompetens och bemanning säkerställs genom utveckling av moderna arbetssätt för att rekrytera, introducera, utveckla, engagera och behålla medarbetare. I detta arbete inkluderas också externa resurser. Vi utvecklar vår företagskultur och satsar på employer branding för att stärka vår attraktivitet som arbetsgivare. Strategiska samarbeten med entreprenörer och leverantörer ger möjligheter att utveckla och ta tillvara gemensam kompetens. Vi bedriver en aktiv omvärldsbevakning för att bland annat kunna följa trender på arbetsmarknaden.	Hög	Acceptabel

Finansiella risker

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

Risk	Hantering, kontrollmoment	Risknivå	Hantering
11 Avsaknad av finansiering	För att säkerställa lånekapital eftersträvas krediter med lång löptid och en jämn förfallostruktur av befintliga lån. Huvuddelen av finansieringen sker på den svenska kapitalmarknaden. Vi arbetar aktivt med grön finansiering för ett hållbart fastighetsbestånd.	Medelhög	Mycket bra
12 Ekonomisk skada till följd av klimatförändringar	Översyn av finansiella klimatrelaterade risker och möjligheter med koppling till fastighetsbeståndet inklusive klimatriskanalys av prioriterade fastigheter genomförd. Klimatriskanalysen utgör 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	Bra
13 Ränterisk	Befintlig skuldportfölj inklusive derivat utvärderas kontinuerligt och vi eftersträvar en ränteprofil som anses lämplig med hänsyn till totalkostnad, kommersiella förutsättningar och gällande affärsplan.	Medelhög	Mycket bra
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	Mycket bra
15 Kursförlust på köpt bostadsobligation	Vi tar upp ränteswappar som motsvarar kursen på bostadsobligationerna. Dessa ger samma resultateffekt åt andra håller, vilket elimminerar kursvinst/-förlust. De bostadsobligationer som vi köper har hög kreditvärdighet och likviditet.	Medelhög	Mycket bra

Legala risker

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

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

Känslighetsanalys

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

		Resultatpåverkan på årsbasis, Mkr	
Variabel	Förändring	2022	2021
Hyresintäkter	+/– en procent	19,2	18,9
Fastighetsdrift och media exklusive el	+/– en procent	5,5	5,2
Underhållskostnader [1]	+/– en procent	3,5	3,8
Ränta	1%-enhet	39,2	39,7
Marknadsräntor, derivatinstrument [2]	1%-enhet	14,3	53,8
Kursförändring på köpt bostadsobligation [3]	1%-enhet	79,3	46,4
Kalkylränta [4]	+ 0,25 %-enhet	–298	–289
Kalkylränta [4]	– 0,25 %-enhet	307	298
Direktavkastning [4]	+ 0,25 %-enhet	–1 154	–1 330
Direktavkastning [4]	– 0,25 %-enhet	1 302	1 520

[1] Inkluderar aktiverat underhåll enligt IFRS
[2] Resultatpåverkan avser värdeförändring derivatinstrument
[3] Resultatpåverkan avser momental förändring på placerade bostadsobligationer per 2022-12-31 med en nominell volym på 2 650 Mkr
[4] Resultatpåverkan avser värdeförändring förvaltningsfastigheter

20230822204505

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 5
Omvärlden 7
Erbjudandet 11
Hållbar verksamhet 17
Fastigheterna 34
Förvaltningsberättelse 41
Finansförvaltning 42
Ett balanserat nyktergående 43
Bolagsstyrning 47
Finansiella rapporter och noter 57
Revisionsberättelse 90
Hållbarhetsredovisning 94
Övrigt 109

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

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 tekniksdiscipliner och infört gemensamma regleringar, skatter och avgifter för att skapa möjligheter för snabba utsläppsminskningar.

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

RISKER vid scenario 2,6

I scenario 2.6 räknar man med att de fysiska riskerna fram till 2050 kommer att vara begränsade, medan kostnader kopplade till omställningsrisker och proaktiv klimatomställning troligen kommer att uppkomma/öka. Samtidigt förändras kund- och investerarpreferenser och gör klimatresilienta fastigheter attraktiva att hyra och investera i.

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

MÖJLIGHETER vid scenario 2,6

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

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

Ett scenario där utsläppstrenden i det närmaste motsvarar dagens nivåer.

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

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

RISKER vid scenario 8,5

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

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

MÖJLIGHETER vid scenario 8,5

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

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

INNEHÅLL

Bolagsstyrning

20230822045510

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 5
Omvärlden 7
Erbjudandet 11
Hållbar verksamhet 17
Fastigheterna 34
Förvaltningsberättelse 41
Bolagsstyrning 47
Ordförande har ordet 48
Bolagsstyrningsrapport 49
Styrelse 53
Ledning 55
Finansiella rapporter och noter 57
Revisionsberättelse 90
Hållbarhetsredovisning 94
Övrigt 109

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Ordförande har ordet

Utmaningen ligger i den rekordstora tillväxten

Fastighetsmarknaden har präglats av stor osäkerhet under året som gått. Hög inflation och stigande räntor har skapat problem för många fastighetsbolag. Specialfastigheter har naturligtvis också märkt av detta, men med en underliggande stabil verksamhet och en mycket stor efterfrågan på säkerhetsfastigheter är bolagets stora utmaning snarare att hantera den rekordstora tillväxten i projektvolym.

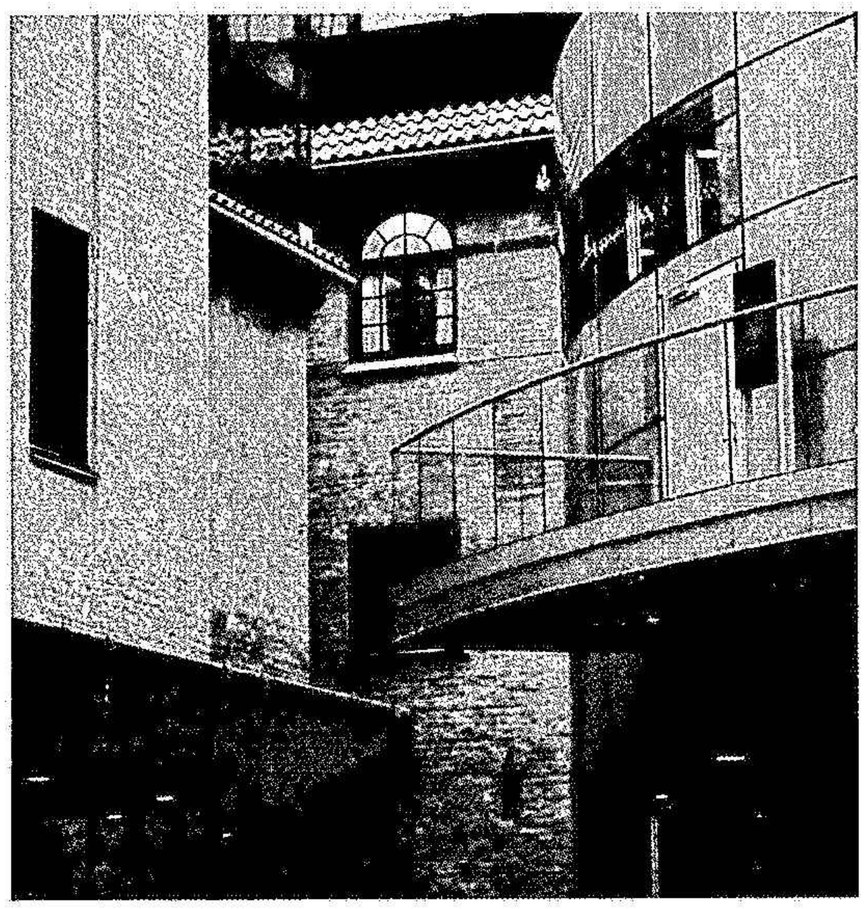
Nöjda kunder är grunden för alla bolags långsiktiga överlevnad. Två av företagets kunder, Kriminalvården och Statens institutionsstyrelse, har befunnit sig i stabsläge till följd av ökad klienttillströmning och påföljande platsbrist. Specialfastigheter stöttar på olika sätt med bland annat typhus, tillfälliga byggnader och forcering av projekt. Styrelsen har träffat Kriminalvårdens generaldirektör för att få en bild av myndighetens utmaningar. Det är angeläget för hela samhället att Specialfastigheter lyckas tillgodose behoven av säkra fastigheter.

Ett av styrelsens fokusområden under året har varit att säkerställa att tillräckligt med resurser och rätt kompetenser finns för bolagets tillväxt. Specialfastigheter har en unik position där man erbjuder samhällsviktiga fastigheter som bidrar till upprätthållande av landets säkerhet. Specialfastigheter har gått från att vara ett i huvudsak förvaltande bolag till ett där en stor del av verksamheten utgörs av byggprojekt. Antalet anställda har ökat med cirka en fjärdedel och nya kompetenser har rekryterats inom bland annat säkerhet, miljö och controlling.

Hållbarhetsfrågorna har länge legat högt på styrelsens agenda och är väl integrerade i bolagets verksamhet. Klimathotet är akut och styrelsen står bakom Specialfastigheters prioritering att minska koldioxidutsläppen och stärka den biologiska mångfalden. Styrelsen har fattat beslut om en särskild klimatbudget som ska öka takten i klimatarbetet, inte minst i projektverksamheten där bolagets största utsläpp sker. De klimatriskanalyser som gjorts av fastighetsbeståndet har identifierat sårbarheter som med rätt åtgärder kan förebygga risker och därmed värna fastigheternas värde. Fler regleringar inom hållbarhetsområdet är att vänta, inte minst från EU. Specialfastigheter står väl rustat, men styrelsen är medveten om att arbetet måste växlas upp ytterligare.

Kapitalmarknaderna har varit ansträngda med lägre emitterade volymer och höga kreditspreadar. Med en stor projektvolym blir finansieringsfrågan extra viktig. Specialfastigheter har bibehållit sitt mycket höga kreditbetyg och har fortsatt kunnat finansiera verksamheten med både företagscertifikat och obligationer. Styrelsen följer aktivt företagets finansieringssituation

Bolagsstyrningen utgår från statens ägarpolicy och Svensk kod för bolagsstyrning. I syfte att utvärdera och utveckla styrelsens arbete görs en årlig styrelseutvärdering. Den visar på ett mycket väl fungerande styrelsearbete där det är högt i tak med bra diskussioner av kompetenta ledamöter. Med anledning av den stora projektvolymen finns förslag på införandet av ett investeringsråd.



Vd Åsa Hedenberg informerade styrelsen i oktober att hon önskar lämna sitt uppdrag under juni 2023. Styrelsen har påbörjat rekryteringen av en efterträdare. Jag vill rikta mitt och styrelsens varma tack till Åsa för hennes värdefulla arbete i bolaget. Under Åsas ledning har Specialfastigheter utvecklats från att vara ett förvaltande bolag till att nu vara ett fastighetsbolag som jobbar intensivt med projektutveckling av både nya och befintliga fastigheter för kunder med behov av säkerhet, med bibehållet fokus på förvaltningen.

Eva Landén, styrelseordförande

INNEHÅLL

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 vds roller och därför ska inte vd vara ledamot i styrelsen
- Specialfastigheter har ingen internrevisionsfunktion oberoende från ledningen enligt Koden 7.3 De behov av revision som styrelsen identifierar upphandlas av extern oberoende revisor.

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

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

Bolagsstämma

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

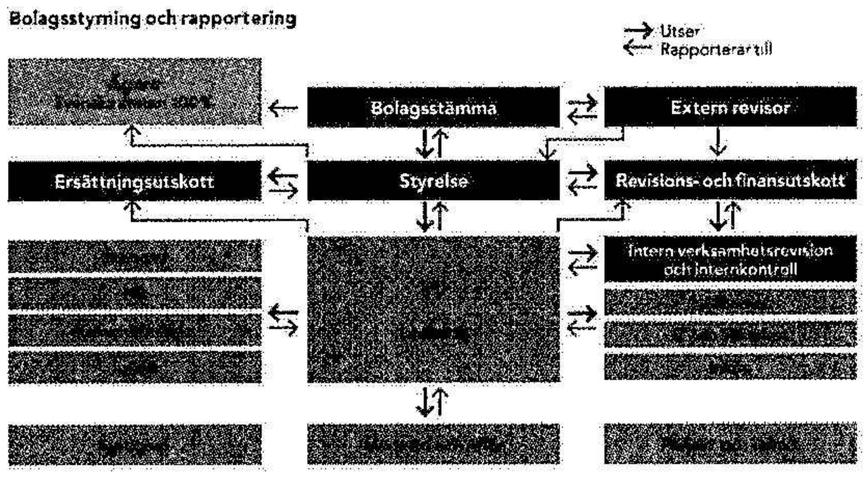
Årsstämman 2022 hölls den 22 april. Närvarande var CFO, styrelseordförande, styrelseledamöter, kanslirå Linda Lausson från Regeringskansliet, revisor samt personal på Specialfastigheter. Årsstämma 2023 kommer att hållas den 21 april.

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 Näringsdepartementet.
- En arbetsgrupp analyserar kompetensbehov utifrån bolagets verksamhet, situation och framtida utmaningar samt respektive styrelses sammansättning. Därefter fastställs eventuella rekryteringsbehov och rekryteringsarbetet inleds.
- Urvalet av ledamöter görs utifrån en bred rekryteringsbas i syfte att ta tillvara kompetensen hos såväl kvinnor och män, som hos personer med olika bakgrund och erfarenheter.

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 nominenng 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 2022 av sju ledamöter valda av bolagsstämman samt två ordinarie ledamöter och två suppleanter utsedda av arbetstagarorganisationerna. På årsstämman valdes Charlotte Hybinette in som ordinarie styrelseledamot. 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.

20230822045111

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 5
Omvärlden 7
Erbjudandet 11
Hållbar verksamhet 17
Fastigheterna 34
Förvaltningsberättelse 41
Bolagsstyrning 47
Ordförande har ordet 48
Bolagsstyrningsrapport 49
Styrelse 53
Ledning 55
Finansiella rapporter och noter 57
Revisionsberättelse 90
Hållbarhetsredovisning 94
Övrigt 109

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Under 2022 har styrelsen haft ett konstituerande möte och åtta ordinarie styrelsemöten. Styrelseledamöternas närvaro under 2022 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, 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 2022 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 2022 haft sju 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 2022 följt av bolagsstämman beslutade riktlinjer för anställningsvillkor för ledande befattningshavare. Styrelsen föreslår att bolaget fortsatt följer dessa riktlinjer under 2023

Styrelsens sammansättning och mötesnärvaro under 2022

	Invald år	Styrelse- och utskottsarvode, Tkr	Styrelsemöte	Ersättningsutskott	Revisions- och finansutskott
Eva Landén[1], ordf	2014	332	9/9	7/7	5/5
Peter Blomqvist	2021	–	9/9	7/7	5/5
Charlotte Hybinette[2]	2022	129	6/6		2/3
Mikael Lundström	2013	149	9/9	7/7	
Pierre Olofsson	2019	149	9/9	6/7	
Sanela Ovcina	2021	138	9/9		
Maj-Charlotte Wallin[3]	2016	42	2/3		2/3
Åsa Wirén[4]	2018	181	7/9		5/5
Tomas Edström[5]	2013		6/9		
Erik Ydreborg[6]	2016		9/9		
Kajsa Marsk Rives[7]	2019		8/9		
Roger Törngren[8]	2011		8/9		

[1] *Ordförande i styrelsen, ordförande i ersättningsutskottet*
[2] *Invald vid bolagsstämma 2022*
[3] *Utträdde ur styrelsen vid bolagsstämma 2022*
[4] *Ordförande i revisions- och finansutskottet*
[5] *Arbetstagarrepresentant*
[6] *Arbetstagarrepresentant*
[7] *Suppleant för arbetstagarrepresentant*
[8] *Suppleant för arbetstagarrepresentant*

Styrelsens ersättning

Information om ersättning till styrelseledamöterna som beslutades på bolagsstämman 2022 finns i årsredovisningen, not 7 Koncernen.

Styrelsens utvärdering av eget arbete

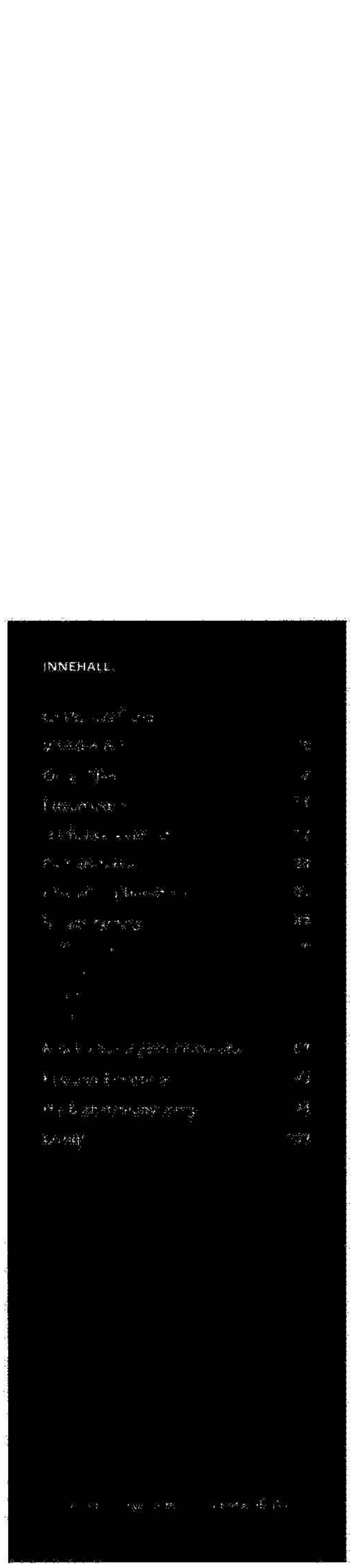
Styrelsens arbete blir årligen föremål för utvärdering. 2022 års arbete utvärderas genom en webbaserad enkät. I utvärderingen görs även en mätning av hur den interna kontrollen upplevs fungera i bolaget. Resultatet av utvärderingen sammanställs och diskuteras och återrapporteras till utskott, styrelse och ägare.

Verkställande direktören

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

Revisorer

Val av revisorer beslutas av ägaren på årsstämman. Styrelsen lämnar förslag på revisorsval till stämman



baserat på en rekommendation från styrelsens revisions- och finansutskott.

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB omvaldes till revisor vid årsstämman 2022 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 tillsammans med ansvarig hållbarhetsrevisor, specialistmedlem i FAR. Vidare sker översiktlig granskning av koncernens delårsrapport Q3 av bolagets revisor.

För information om revisorernas ersättning, se not 5 Koncernen.

Beskrivning av intern kontroll och riskhantering avseende den finansiella rapporteringen

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

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

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

Kontrollmiljön

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

Specialfastigheters arbete med intern kontroll syftar till att identifiera, värdera och minimera risker i verksamheten. Inom Specialfastigheter finns tydliga processer för uppföljning av intern kontroll där roller och ansvar definieras, nyckelkontroller och rapportering tydliggörs.

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

Ledningssystemet är en viktig del i kontrollmiljön och syftar till att arbetet utgår ifrån uppdrag och affärsmodell. Systemet styr arbetssätt genom tydliga processer och styrande dokument som är länkade till respektive process. Specialfastigheters ledningssystem är certifierat för informationssäkerhet enligt ISO/IEC 27001:2013. En periodisk revision av certifieringen genomfördes i maj. Företaget är också certifierat inom miljö enligt ISO 14001 och en certifieringsrevision genomfördes under 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 43. Riskanalysverktyget hjälper till att på ett systematiskt sätt kontinuerligt identifiera, analysera, värdera och följa upp risker på alla nivåer. Riskanalyserna granskas och analyseras och ledningen bedömer riskerna utifrån bolagsperspektiv.

Kontrollaktiviteter

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

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

Information och kommunikation

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

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

Uppföljning och förbättring

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

Budgeten beslutas varje år av styrelsen som erhåller ekonomiska rapporter och avstämningar från ledningen minst en gång per kvartal. Bolagets externa revisorer rapporterar sina iakttagelser från granskningar och sin bedömning av den interna kontrollen till revisions- och finansutskott, samt till styrelsen vid ordinarie höstmöte, 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, internkontroller 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.

20230822046l2

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 5
Omvärlden 7
Erbjudandet 11
Hållbar verksamhet 17
Fastigheterna 34
Förvaltningsberättelse 41
Bolagsstyrning 47
Ordförande har ordet 48
Bolagsstyrningsrapport 49
Styrelse 53
Ledning 55
Finansiella rapporter och noter 57
Revisionsberättelse 90
Hållbarhetsredovisning 94
Övrigt 109

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

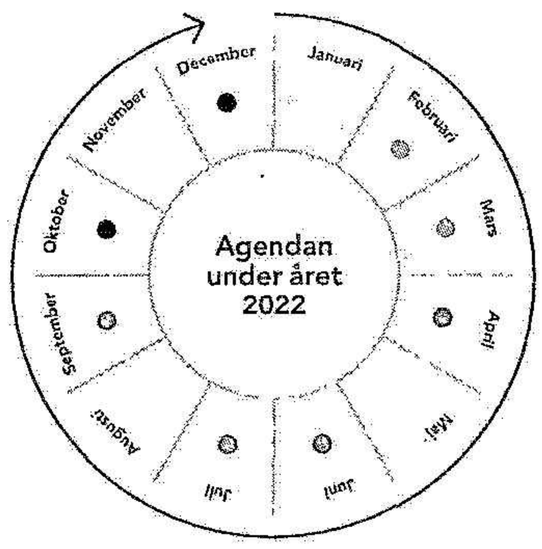
Agendan under året 2022

Februari
- Revisorernas rapportering av internkontroll och årsbokslut
- Beslut om bokslutsrapport för 2021 inklusive utdelningsförslag
- Beslut att avstå koncernbidrag och aktieägartillskott
- Beslut om investeringar och köp av mark
- Internkontrollplan 2022
- Beslut om årsprogram för utskotts- och styrelsemöten 2023

Mars
- Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning
- Beslut om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare
- Beslut om kallelse till årsstämma 2022 avseende verksamhetsåret 2021
- Beslut om års- och hållbarhetsredovisning 2021
- Beslut om investeringar

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

Juni
- Beslut om investeringar
- Kapitalstruktur moderbolaget
- Strategidiskussion



Juli
- Fastställande av delårsbokslut och -rapport
- Beslut om investering
- Hållbarhetsanalys av bolag med statligt ägande

September
- Uppföljning av affärsplan 2022–2026
- Uppföljning av internkontrollplan 2022
- Beslut om investeringar
- Beslut om kapitalstruktur

Oktober
- Revisorernas rapport om intern kontroll och förvaltning
- Fastställande av delårsbokslut och rapport
- Beslut om investeringar och köp av mark
- Utvärdering styrelse, vd och intern kontroll

December
- Beslut om Affärsplan 2023–2027 med budget 2023
- Preliminär kapitalstruktur och utdelning 2023
- Förslag till val av externa revisorer
- Beslut om investeringar och försäljning
- Genomgång av risker och riskhantering
- Beslut om behov av oberoende internrevision
- Kvalitets- och säkerhetsfrågor

INNEHÅLL

Styrelse

Eva Landén
Styrelseordförande
Vd i Corem Property Group AB
Invald 2014

Övriga styrelseuppdrag
Ledamot Klövern AB

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

Utbildning
Civilekonom, Uppsala universitet

Födelseår
1965

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

Övriga styrelseuppdrag
Lernia 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 Anderbiorn & Söner

Utbildning
Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm

Födelseår
1962

Charlotte Hybinette
Egen verksamhet
Invald 2022

Övriga styrelseuppdrag
Ledamot i Beijman Group AB, ledamot i Collector Bank AB (publ), styrelseordförande i Platzer Fastigheter Holding AB

Tidigare yrkeserfarenhet
Ägare Hybinette & Partners AB, Senior Investment Manager/ Rådgivare Ernström & Co AB, Managing partner MAQS Advokatbyrå Stockholm AB, Head of Legal NatWest Nordisk Renting

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

Födelseår
1973

Mikael Lundström
Vd, Svefa AB
Invald 2013

Övriga styrelseuppdrag
Ordförande Värderingsdata AB

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

Utbildning
Civilingenjör, KTH

Födelseår
1961

Pierre Olofsson
Grundare och partner på Spira företagsutveckling
Invald 2019

Övriga styrelseuppdrag
Ledamot i COWI A/S
Styrelseordförande Envix Nord AB

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

Utbildning
Civilingenjör, LTH

Födelseår
1966

Sanela Ovcina
Regiondirektör, Migrationsverket Region Väst
Invald 2021

Övriga styrelseuppdrag
Inga

Tidigare yrkeserfarenhet
Regionchef kriminalvården, Region Väst, kriminalvårdschef Anstalten Tidaholm, kriminalvårdschef Verksamhetsområde Borås, kriminalvårdsinspektör Anstalten Tidaholm

Utbildning
Jurist

Födelseår
1969

20230822045613

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 5
Omvärlden 7
Erbjudandet 11
Hållbar verksamhet 17
Fastigheterna 34
Förvaltningsberättelse 41
Bolagsstyrning 47
Ordförande har ordet 48
Bolagsstyrningsrapport 49
Styrelse 53
Ledning 55
Finansiella rapporter och noter 57
Revisionsberättelse 90
Hållbarhetsredovisning 94
Övrigt 109

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Åsa Wirén
CFO Scandic Hotels Group
Invald 2018

Övriga styrelseuppdrag
Ledamot i Aspia AB

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

Utbildning
Civilekonom, Uppsala universitet

Födelseår
1968

Arbetstagarrepresentant

Tomas Edström
Arbetstagarrepresentant
Utsedd 2013

Övriga styrelseuppdrag
Manomet Rock AB

Tidigare yrkeserfarenhet
Driftchef AB Tierpsbyggen, förvaltare Sundsvalls kommun

Utbildning
Maskiningenjör

Födelseår
1964

Arbetstagarrepresentant

Erik Ydreborg
Arbetstagarrepresentant
Utsedd 2016

Övriga styrelseuppdrag
Inga

Tidigare yrkeserfarenhet
Industrigolvläggare, fastighetstekniker, driftstekniker

Utbildning
Gymnasieingenjör 4-årig Elkraft, Diplomerad fastighetsförvaltare

Födelseår
1967

Arbetstagarrepresentant

Kajsa Marsk Rives
Suppleant för arbetstagarrepresentant
Utsedd 2019

Övriga styrelseuppdrag
Ordförande i En Utsträckt Hand - Täby och Danderyd

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

Utbildning
Jur kand, Uppsala Universitet

Födelseår
1974

Arbetstagarrepresentant

Roger Törngren
Suppleant för arbetstagarrepresentant
Utsedd 2011

Övriga styrelseuppdrag
Inga

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

Utbildning
Styr och regler/drifttekniker/Kvalificerad fastighetsförvaltning

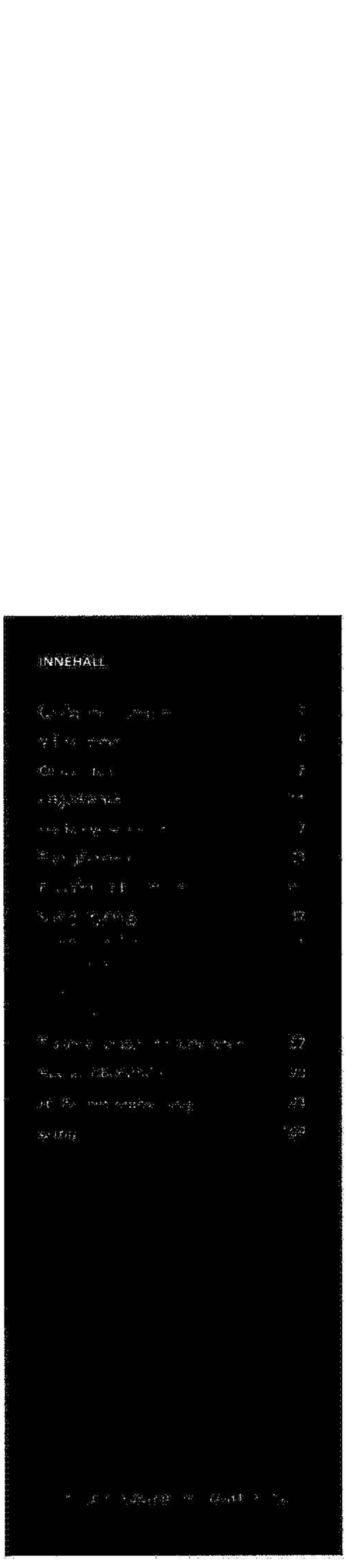
Födelseår
1965

Revisor

Helena Ehrenborg
Huvudansvarig revisor, Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB

Övriga väsentliga revisionsuppdrag
Akademiska Hus AB, Jernhusen AB, Strukton Railinfra AB Bonnier Fastigheter AB.

Födelseår
1965



Ledning

Åsa Hedenberg
Vd

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

Styrelseuppdrag
Ledamot Bonava AB

Utbildning
Civilingenjör, Lantmäteri KTH

Födelseår
1961

Anställd sedan
2014

Masoomeh Antonsson
CIO

Tidigare yrkeserfarenhet
Konsult Ibitec, konsult Invid, konsult Qurius

Utbildning
Systemvetare, Örebro universitet

Födelseår
1975

Anställd sedan
2008

Christina Burlin
HR-chef

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

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

Födelseår
1962

Anställd sedan
2012

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 1988

Födelseår
1964

Anställd sedan
2022

Josef Guttenkunst
Chef Projekt och Teknik

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

Styrelseuppdrag
Slumra AB

Utbildning
Högskoleexamen, inriktning företagsekonomi, Högskolan i Gävle

Födelseår
1965

Anställd sedan
2020

20230822204614

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 5
Omvärlden 7
Erbjudandet 11
Hållbar verksamhet 17
Fastigheterna 34
Förvaltningsberättelse 41
Bolagsstyrning 47
- Ordförande har ordet 48
- Bolagsstyrningsrapport 49
- Styrelse 53
- Ledning 55

Finansiella rapporter och noter 57
Revisionsberättelse 90
Hållbarhetsredovisning 94
Övrigt 109

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

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

Claes Rasmuson
CFO

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

Utbildning
Civilingenjör, LTU

Födelseår
1968

Anställd sedan
2020

Michaela Sköld
Fastighetschef

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

Utbildning
Civilingenjör, Lantmätari KTH

Födelseår
1980

Anställd sedan
2019

INNEHÅLL

Finansiella rapporter och noter

20230822046 15

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 5
Omvärlden 7
Erbjudandet 11
Hållbar verksamhet 17
Fastigheterna 34
Förvaltningsberättelse 41
Bolagsstyrning 47
Finansiella rapporter och noter 57
Flerårsöversikt 58
Koncernens finansiella rapporter 59
Noter koncernen 64
Moderbolagets finansiella rapporter 82
Noter moderbolaget 84
Styrelsens intygande 89
Revisionsberättelse 90
Hållbarhetsredovisning 94
Övrigt 109

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

KONCERNEN FLERÅRSÖVERSIKT

Koncernens ekonomiska utveckling i sammandrag. För definitioner av nyckeltal, se sid 113.

Fastighetsrelaterade	2022	2021	2020	2019	2018
Intäkter från fastighetsförvaltning, Mkr	2 456	2 464	2 393	2 261	2 138
Förvaltningsresultat, Mkr	1 341	1 592	1 541	1 440	1 410
Uthyrningsgrad, %	97,5	97,6	98,5	98,5	99,0
Investeringar inklusive fastighetsförvärv, Mkr	4 173	1 996	1 044	1 029	882
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	36 210	33 761	29 618	29 037	27 288
Lokalarea, kvm/1 000	1 102	1 099	1 090	1 090	1 094
Direktavkastning, %	4,9	5,7	5,9	5,8	6,0
Balansomslutning, Mkr	40 123	36 157	31 454	30 414	28 558
Eget kapital, Mkr	14 027	14 804	12 409	12 091	10 929
Förvaltningsrelaterade					
Hyresintäkter, kr/kvm	1 999	1 976	1 953	1 882	1 793
Fastighetsdrift, kr/kvm[1]	360	344	335	349	315
Underhållskostnader, kr/kvm[1]	320	342	382	284	268
Driftöverskott, kr/kvm	1 571	1 627	1 588	1 495	1 443
Administrationskostnader, kr/kvm	65	52	51	51	49
Finansiellt relaterade					
Resultat före skatt, Mkr	–172	3 771	1 138	2 170	2 825
Årets resultat, Mkr	–143	2 999	888	1 717	2 423
Kassaflöde före investeringar, Mkr	1 476	1 802	1 406	1 039	1 278
Överskottsgrad, %	70,5	72,7	72,5	72,1	73,6
Räntetäckningsgrad kassaflödesbaserad, ggr	5,9	11,6	7,9	11,0	13,0
Avkastning på eget kapital, %	–1,0	22,0	7,3	14,9	24,2
Justerad avkastning på eget kapital, %	7,3	9,3	9,9	9,9	13,0
Avkastning på totalt kapital, %	0,3	11,6	4,4	6,4	10,8
Belåningsgrad, %	50,2	42,2	45,5	45,9	45,7
Soliditet, %	35,0	40,9	39,5	39,2	38,3
Utdelning, Mkr	0[2]	634	604	570	555

[1] Varav aktiverat i balansräkningen för 2018 185 kr/kvm, 2019 204 kr/kvm, för 2020 299 kr/kvm och för 2021 264 kr/kvm, för 2022 253 kr/kvm.
[2] Föreslagen utdelning beslutas på årsstämman i april 2023.

INNEHÅLL

KONCERNEN RESULTATRÄKNING, MKR

	Not	Helår 2022	Helår 2021
Hyresintäkter		2 205	2 174
Övriga intäkter	2	251	290
Intäkter från fastighetsförvaltning		2 456	2 464
Driftkostnader	3	–599	–539
Underhåll		–73	–86
Fastighetsskatt		–53	–49
Driftöverskott		1 731	1 790
Central administration	4, 5	–72	–58
Finansnetto	6	–318	–140
Förvaltningsresultat	7	1 341	1 592
Resultat fastighetsförsäljningar realiserade	8	0	–
Värdeförändring förvaltningsfastigheter orealiserade	9	–1 723	2 147
Värdeförändring finansiella instrument orealiserade	6	210	32
Resultat före skatt		–172	3 771
Skatt	10	29	–772
Årets resultat		–143	2 999
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare		–143	2 999

KONCERNEN RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT, MKR

	Helår 2022	Helår 2021
Årets resultat	–143	2 999
Summa totalresultat för året	–143	2 999
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	–143	2 999

Kommentarer resultaträkning

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

Intäkter från fastighetsförvaltning 2 456 (2 464) Mkr
Hyresintäkterna ökade till 2 205 (2 174) Mkr till följd av nya och omförhandlade hyresavtal med främst Kriminalvården samt justeringar i hyresnivåer utifrån slutregleringar av hyresgrundande investeringar. Övriga intäkter minskade till 251 (290) Mkr, vilket huvudsakligen beror på ett förtida inlöst avtal under 2021.

Fastighetskostnader –725 (–674) Mkr
Fastighetskostnaderna ökade med 51 (16) Mkr vilket förklaras av högre driftkostnader. Driftkostnaderna har ökat till följd av en växande fastighetsportfölj samt större organisation där en anpassning för att klara av den ökade affärsvolymen har medfört högre omkostnader. Även energipriserna har stigit.

Driftöverskott 1 731 (1 790) Mkr
Driftöverskottet är lägre än motsvarande period föregående år, med en överskottsgrad på 70 % (73 %).

Finansnetto –318 (–140) Mkr
Höjda räntenivåer, sjunkande värde på placeringar i bostadsobligationer samt ökad skuldsättning har medfört högre finansiella kostnader. Det negativa finansnettot kompenseras delvis av positiva värdeförändringar för räntederivat med 109 (13) Mkr, vilket redovisas efter finansnetto i posten Värdeförändring finansiella instrument orealiserade. För mer information se Not 6 Finansiella intäkter och kostnader sid 68.

Förvaltningsresultat 1 341 (1 592) Mkr
Förvaltningsresultatet är lägre än föregående år framför allt till följd av högre finansiella kostnader.

Värdeförändringar –1 513 (2 179) Mkr
Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till –1723 (2 147) och för finansiella instrument till 210 (32) Mkr varav elderivat stod för 101 Mkr. Periodens orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter förklaras främst av högre avkastningskrav medan de finansiella instrumentens värdeförändring är en följd av förändrade elpriser och förändrade räntenivåer. För mer information se sidan 8.

Skatt 29 (–772) Mkr
Posten skatt består av aktuell skatt –121 (–146) Mkr och uppskjuten positiv skatt 150 (–626) Mkr.

Resultat efter skatt –143 (2 999) Mkr
Årets resultat är lägre än föregående års, vilket främst beror på negativ orealiserad värdeförändring på förvaltningsfastigheterna.

20230822204615

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 5
Omvärlden 7
Erbjudandet 11
Hållbar verksamhet 17
Fastigheterna 34
Förvaltningsberättelse 41
Bolagsstyrning 47
Finansiella rapporter och noter 57
Flerårsöversikt 58
Koncernens finansiella rapporter 59
Noter koncernen 64
Moderbolagets finansiella rapporter 82
Noter moderbolaget 84
Styrelsens intygande 89
Revisionsberättelse 90
Hållbarhetsredovisning 94
Övrigt 109

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

KONCERNEN BALANSRÄKNING, MKR

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	9	36 210	33 761
Nyttjanderätter	11	35	27
Övriga materiella anläggningstillgångar	12	13	5
Derivat	13, 20	192	56
Övriga finansiella placeringar	13	2 125	1 344
Övriga långfristiga fordringar	14	48	30
Summa anläggningstillgångar		38 623	35 223
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		75	132
Derivat	13	178	38
Övriga finansiella placeringar	13	295	202
Skattefordran	10	35	–
Övriga fordringar	14	491	283
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	42	22
Likvida medel	16	384	257
Summa omsättningstillgångar		1 500	934
Summa tillgångar		40 123	36 157

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		200	200
Övrigt tillskjutet kapital		616	616
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		13 211	13 988
Summa eget kapital		14 027	14 804
Skulder			
Långfristiga skulder			
Räntebärande skuld nyttjanderätter	11	35	27
Övriga långfristiga räntebärande skulder	17, 20	15 368	10 490
Derivat		30	61
Uppskjutna skatteskulder	10	4 113	4 263
Summa långfristiga skulder		19 546	14 841
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	17, 20	4 940	5 285
Leverantörsskulder		692	435
Skatteskuld	10	–	4
Derivat		8	2
Övriga skulder	18	99	131
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	811	655
Summa kortfristiga skulder		6 550	6 512
Summa skulder		26 096	21 353
Summa eget kapital och skulder		40 123	36 157

Kommentarer balansräkning

Utgående balans per 2021-12-31 redovisas inom parentes.

Investeringar 4 157 (1 688) Mkr
Koncernens investeringar i fastighetsprojekt uppgick under perioden till 4 157 Mkr, vilket är 2 469 Mkr mer än motsvarande period föregående år.

Förvärv 16 (308) Mkr
Ett markområde på 35 560 kvm inom del av fastigheterna Härnösand Saltvik 2:35 och Bondsjö 17:1 förvärvades under andra kvartalet. Under fjärde kvartalet har ett markområde på cirka 9 000 kvm överförts till fastigheten Göteborg Skogome 2:2 genom fastighetsreglering.

Avyttringar –1 (–) Mkr
Fastigheten Hemselegården Vindeln Slaktaren 1 avyttrades under andra kvartalet.

Förvaltningsfastigheternas verkliga värde 36 210 (33 761) Mkr
Vid årets utgång uppgick bedömt värde till 36 210 Mkr, vilket är en ökning med 2 449 Mkr sedan förra årsskiftet. Främsta förklaringen till ökningen är investeringar i pågående projekt. Periodens orealiserade värdeförändring uppgår, trots högre hyresintäkter till följd av indexjustering mot KPI, till –1 723 Mkr och förklaras av högre bedömda avkastningskrav.

Till följd av en avvaktande transaktionsmarknad och snabb ränteuppgång har direktavkastningskravet justerats upp med mellan 0,40 och 0,60 procentenheter under räkenskapsåret. Även kalkylräntan för kassaflöden under avtalstiden har höjts med 0,85 procentenheter. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för fastighetsportföljen uppgår till 5,10 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 5,10 (4,25) och 5,35 (4,50) procent. Direktavkastningskravet ligger huvudsakligen mellan 4,35 (3,95) och 9,35 (8,75) procent beroende på fastigheternas geografiska läge.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	2022	2021
Verkligt värde vid periodens början	33 761	29 618
+ Investeringar inkl. aktiverade ränteutgifter	4 157	1 688
+ Förvärv	16	308
- Försäljningar	–1	–
+ Orealiserad värdeförändring	–1 723	2 147
Verkligt värde vid periodens slut	36 210	33 761
Orealiserade värdeförändringar	–1 723	2 147
varav förändrad kalkylränta, direktavkastning och bedömd marknadshyra	–2 726	3 048
varav övrig förändring driftnetto	1 003	–901

Övriga finansiella placeringar 2 125 (1 344) Mkr
Övriga finansiella placeringar , 2 125 Mkr, består av bostadsobligationer om 2 125 (1 304) Mkr och deposition av likvida medel enligt CSA-avtal med – (40) Mkr. Totala placeringen i bostadsobligationer är 2 419 (1 506) Mkr varav 295 (202) Mkr är kortfristiga och redovisas i posten Övriga finansiella placeringar.

Räntebärande skulder 20 343 (15 802) Mkr
I posten räntebärande skulder ingår 1 886 (1 573) Mkr avseende gröna obligationer. I posten ingår även 35 (27) Mkr avseende tillkommande leasingskuld enligt IFRS 16. Motsvarande post finns även upptagen på tillgångssidan som en Nyttjanderättstillgång. I räntebärande skulder ingår även 130 (–) Mkr i erhållen deposition av likvida medel enligt CSA-avtal. För mer information se sidan 17.

20230822204617

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 5
Omvärlden 7
Erbjudandet 11
Hållbar verksamhet 17
Fastigheterna 34
Förvaltningsberättelse 41
Bolagsstyrning 47
Finansiella rapporter och noter 57
Flerårsöversikt 58
Koncernens finansiella rapporter 59
Noter koncernen 64
Moderbolagets finansiella rapporter 82
Noter moderbolaget 84
Styrelsens intygande 89
Revisionsberättelse 90
Hållbarhetsredovisning 94
Övrigt 109

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

KONCERNEN FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL, MKR

	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				

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

Eget kapital

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

År 2022 var justerad avkastning på eget kapital 7,3 (9,3) procent. Över den senaste femårsperioden har Specialfastigheters justerade avkastning på eget kapital i genomsnitt uppgått till 9,9 procent, vilket överstiger koncernens mål på 8,0 procent. Specialfastigheters utdelningspolicy är att till ägaren dela ut 50 procent av årets resultat efter skatt efter återläggning av värdeförändringar och därtill hörande uppskjuten skatt. De årliga utdelningsbesluten ska även beakta koncernens framtida investeringsbehov och finansiella ställning. Under de senaste fem åren har utdelningen i genomsnitt uppgått till 3,8 (5,0) 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 2023 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 ökat med 300 Mkr exklusive uppskjuten skatt, vilket utgör cirka 35,9 procent av moderbolagets egna kapital exklusive uppskjuten skatt.
I dialog med ägaren föreslår styrelsen att ingen utdelning utgår för verksamhetsåret 2022. Koncernens verksamhet bedrivs med stabil samt god lönsamhet och intäkterna är säkrade på lång sikt genom långa hyresavtal. Styrelsens uppfattning är att bolaget har god finansiell kapacitet att möta de krav som verksamhetens art, omfattning, investeringsbehov och risk ställer på koncernens och moderbolagets egna kapital. Mot bakgrund av bolagets stora investeringsvolym föreslår dock styrelsen att utdelning till ägaren tillfälligt pausas.

INNEHÅLL

KONCERNEN KASSAFLÖDESANALYS, MKR

	Helår 2022	Helår 2021
Löpande verksamheten		
Driftöverskott	1 731	1 790
Central administration	–72	–58
Finansnetto	–318	–140
Återläggning kursförändring	99	33
Återläggning avskrivningar	5	2
Betald inkomstskatt	–160	–154
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 285	1 473
Förändring av rörelsekapital		
Förändring av fordringar	–190	83
Förändring av övriga kortfristiga skulder	381	246
Summa förändring av rörelsekapital	191	329
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 476	1 802
Investeringsverksamheten		
Förvärv av förvaltningsfastigheter	–16	–308
Investering i förvaltningsfastigheter	–4 157	–1 688
Avyttring av förvaltningsfastigheter	1	–
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	–14	–4
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–4 186	–2 000
Finansieringsverksamheten		
Placering bostadsobligationer	–1 219	–389
Upptagna lån	23 096	16 978
Amortering av lån	–18 406	–15 532
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare	–634	–604
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 837	453
Periodens kassaflöde	127	255
Likvida medel vid årets början	257	2
Likvida medel vid periodens slut	384	257
Räntor		
Erhållna räntor	18	12
Erlagda räntor	–207	–116

Kassaflöde
Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten före investeringar uppgick under året till 1 476 (1 802) Mkr. Kassaflödet har använts för utdelning med –634 (–604) Mkr. Upptagna lån efter amortering utgör 4 690 (1 446) Mkr. Förändring av bostadsobligationer har påverkat kassaflödet negativt med –1 219 (–389) 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 kreditlöften.

20230822045618

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 5
Omvärlden 7
Erbjudandet 11
Hållbar verksamhet 17
Fastigheterna 34
Förvaltningsberättelse 41
Bolagsstyrning 47
Finansiella rapporter och noter 57
Flerårsöversikt 58
Koncernens finansiella rapporter 59
Noter koncernen 64
Moderbolagets finansiella rapporter 82
Noter moderbolaget 84
Styrelsens intygande 89
Revisionsberättelse 90
Hållbarhetsredovisning 94
Övrigt 109

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

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 2023 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 21 april 2023.

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

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

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

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

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

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

Enligt IFRS 3 kan bolagsförvärv 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 2022 har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Dessa ändringar väntas inte ha en väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter på innevarande eller kommande perioder och inte heller på framtida transaktioner.

Standarder och tolkningsuttalande från IFRS Interpretations Committee förväntas inte ha någon betydande påverkan på de finansiella rapporterna.

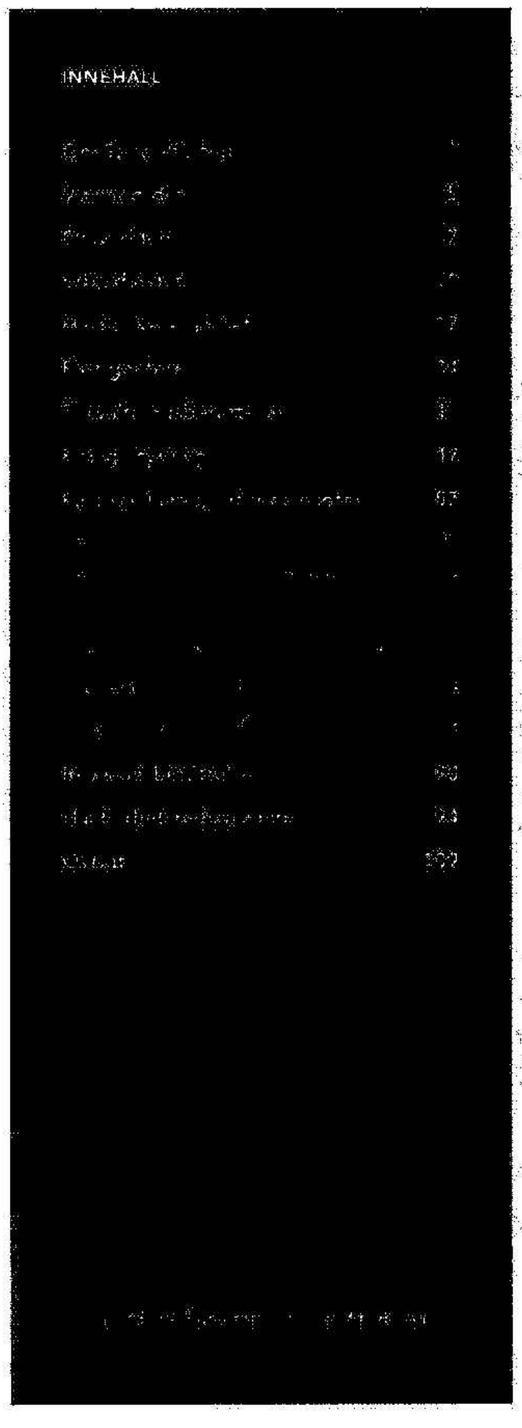
Klassificering
Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller förfaller mer än tolv månader från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen.

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

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

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

Intäkter
Intäkter från kontrakt med kunder
Specialfastigheters hyresavtal omfattar endast hyra, operationell leasing, vilket fr o m 2019 omfattas av IFRS 16. Ersättningar för de åtaganden som bolaget åtar 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.



Forts. Not 1 | Koncernens redovisningsprinciper

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

För ytterligare information se not 11, Koncernen.

Materiella anläggningstillgångar
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 utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde med avdrag för direkta försäljningskostnader. Vinst och förlust redovisas som övrig rörelseintäkt/ kostnad.

Avskrivningsprinciper
I juridisk person skrivs byggnadernas anskaffningsvärden av genom linjära värdeminskningsavdrag. Avskrivningsmetoder, nyttjandeperioder och nedskrivningsbehov omprövas vid varje årsbokslut. Avskrivningar och nedskrivningar belastar periodens redovisade 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, 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 (se nedan). Om det inte går att fastställa väsentligen oberoende kassaflöden till en enskild tillgång ska tillgångarna vid prövning av nedskrivningsbehov grupperas till den lägsta nivå där det går att identifiera väsentligen oberoende kassaflöden – en så kallad kassagenererande enhet. En nedskrivning redovisas när en tillgångs- eller kassagenererande enhets (grupp av enheters) redovisade värde understiger återvinningsvärdet. En nedskrivning belastar resultaträkningen.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor

20230822204619

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 5
Omvärlden 7
Erbjudandet 11
Hållbar verksamhet 17
Fastigheterna 34
Förvaltningsberättelse 41
Bolagsstyrning 47
Finansiella rapporter och noter 57
Flerårsöversikt 58
Koncernens finansiella rapporter 59
Noter koncernen 64
Moderbolagets finansiella rapporter 82
Noter moderbolaget 84
Styrelsens intygande 89
Revisionsberättelse 90
Hållbarhetsredovisning 94
Övrigt 109

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Forts. Not 1 | Koncernens redovisningsprinciper

som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången.

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

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

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

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

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

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

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

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

Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 20, Koncernen.

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

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

Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 20.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

20230822045 20

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 5
Omvärlden 7
Erbjudandet 11
Hållbar verksamhet 17
Fastigheterna 34
Förvaltningsberättelse 41
Bolagsstyrning 47
Finansiella rapporter och noter 57
Flerårsöversikt 58
Koncernens finansiella rapporter 59
Noter koncernen 64
Moderbolagets finansiella rapporter 82
Noter moderbolaget 84
Styrelsens intygande 89
Revisionsberättelse 90
Hållbarhetsredovisning 94
Övrigt 109

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

NOT 2 | Övriga intäkter

	2022	2021
Utfakturerade energi- och bränslekostnader	110	79
Utfakturerade tjänster	129	147
Erhållna skadestånd	–	56
Övrigt	12	8
Summa	251	290

Se not 1, Intäkter från kontrakt med kunder.

NOT 3 | Fastighetskostnader

	2022	2021
Energi, bränsle och vatten	200	161
Fastighetsdrift	399	378
Fastighetsskatt	53	49
Underhåll	73	86
Summa	725	674

NOT 4 | Central administration

	2022	2021
Personal- och övriga kostnader	64	52
Avskrivningar maskiner och inventarier	8	6
Summa	72	58

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

NOT 5 | Ersättning till revisorer, Tkr

	2022	2021
Ersättningar till revisorerna, PwC		
Revisionsuppdraget	1 689	1 330
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	21	185
Skatterådgivning	8	13
Övriga tjänster	0	58
Summa	1 718	1 586

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	2022	2021	2022	2021
Räntekostnad lån	–238	–117	–1,68	–0,92
Valutakursförändring utlandsupplåning	–90	–41	–0,64	–0,32
Värdeförändring valutaderivat	90	41	0,64	0,32
Räntenetto derivat	0	–2	0,00	–0,02
Kursförändring placeringar	–107	–19	–0,76	–0,15
Övriga ränteintäkter och kostnader	13	7	0,09	0,06
Övriga finansiella kostnader	–23	–17	–0,16	–0,13
Aktiverad räntekostnad projekt	37	8	0,26	0,06
Redovisat finansnetto	–318	–140	–2,25	–1,10
Värdeförändring finansiella derivat	210	32	1,49	0,25
Totalt finansnetto	–108	–108	–0,76	–0,85

Under året har 37 (8) Mkr i räntor aktiverats avseende investeringar i fastigheter under uppförande. Vid aktivering har bolagets snittränta använts.

Finansnetto redovisat enligt klassificeringskategori

Finansiella intäkter	2022	2021
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde i resultatet		
Ränteintäkter bostadsobligationer	18	12
Nettovinster derivat	90	41
Nettoförluster derivat	–	–
Summa redovisat i resultatet (finansnetto)	108	53
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Ränteintäkter skattekonto	–	–
Ränteintäkter övrigt	0	–
Övriga finansiella intäkter	0	0
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetoden	0	0
Kursförändring utlandsupplåning	–	–
Kursförändring placeringar	–	–
Summa finansiella intäkter	108	53

Forts. Not 6 Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella kostnader	2022	2021
Finansiella skulder värderade till verkligt värde i resultatet		
Räntekostnader räntederivat	4	–2
Värdeförändring valutaderivat	–	–
Summa redovisat i resultatet (finansnetto)	**4**	**–2**
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Räntekostnader obligationslån	–223	–117
Räntekostnader företagscertifikat	–16	0
Räntekostnader repolån	–3	0
Räntekostnader långfristiga lån	–	–
Övriga finansiella kostnader	9	–13
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetoden	**–233**	**–130**
Kursförändring utlandsupplåning	–90	–41
Kursförändring placeringar	–107	–20
Förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar	0	0
Summa finansiella kostnader	**–426**	**–193**
Summa redovisat finansnetto	**–318**	**–140**

Värdeförändring finansiella derivat redovisat enligt kategori och klass	2021	2021
Värdeförändring på finansiella tillgångar		
Derivat värderade till verkligt värde	210	32
Värdeförändring på finansiella skulder		
Derivat värderade till verkligt värde	–	–
Summa värdeförändring derivat	**210**	**32**

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

Moderbolaget totalt

	2022	2021
Antal anställda	207	176
Varav kvinnor	28,50%	30,48%
Varav män	71,50%	69,52%

Dotterbolagen har inga anställda.

Moderbolaget totalt inklusive styrelse och ledande befattningshavare

	2022	2021
Löner och andra ersättningar	120 471	105 003
Sociala kostnader[1]	63 436	54 661
[1] Varav pensionskostnader	*20 191*	*17 061*

Styrelse

	2022	2021
Löner och andra ersättningar		
Styrelseordförande	332	319
Övriga ledamöter	788	762
Summa	1 120	1 081

Pensionskostnader	2022	2021
Styrelseordförande	–	–
Övriga ledamöter	–	–
Summa	–	–

Ledande befattningshavare

	2022	2021
Löner och andra ersättningar		
Verkställande direktör	2 819	2 755
Andra ledande befattningshavare	9 186	9 450
Summa	12 005	12 205

Pensionskostnader	2022	2021
Verkställande direktör	845	812
Andra ledande befattningshavare	2 752	2 845
Summa	3 597	3 657

Specifikation av ersättningar till styrelseledamöter[1]

	2022		2021	
	Löner och andra ersättningar	Övriga förmåner	Löner och andra ersättningar	Övriga förmåner
Eva Landén	332	–	319	–
Peter Blomkvist[2]	–	–	–	–
Carin Götblad[3]	–	–	35	–
Charlotte Hybinette[4]	129	–	–	–
Mikael Lundström	149	–	143	–
Pierre Olofsson	149	–	143	–
Sanela Ovcina[5]	138	–	101	–
Erik Tranaeus[6]	–	–	–	–
Maj-Charlotte Wallin[7]	42	–	165	–
Åsa Wirén	181	–	175	–
Summa	1 120	–	1 081	–

[1] Vid årsstämman 2022 beslutades att till styrelsens ordförande ska ordinarie styrelsearvode utgå med 291 Tkr per år och till övriga ledamöter ska ett ordinarie styrelsearvode utgå med 139 Tkr per år och ledamot. Utöver ordinarie styrelsearvode har arvode utgått till ledamot i revisions- och finansutskottet om 32,5 Tkr per år och till ledamot i ersättningsutskottet om 12 Tkr per år. Till revisions- och finansutskottets ordförande har arvode utgått om 43 Tkr per år och till ersättningsutskottets ordförande om 12 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 en extra bolagsstämma i oktober 2021.

[3] Ledamot avslutade sitt uppdrag vid bolagsstämman 2021.

[4] Invald som ledamot i styrelsen vid bolagsstämma 2022.

[5] Invald som ledamot i styrelsen vid bolagsstämma 2021.

[6] Ledamot avslutade sitt uppdrag i juli 2021.

[7] Ledamot avslutade sitt uppdrag vid bolagsstämman 2022.

20230822204621

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 5
Omvärlden 7
Erbjudandet 11
Hållbar verksamhet 17
Fastigheterna 34
Förvaltningsberättelse 41
Bolagsstyrning 47
Finansiella rapporter och noter 57
Flerårsöversikt 58
Koncernens finansiella rapporter 59
Noter koncernen 64
Moderbolagets finansiella rapporter 82
Noter moderbolaget 84
Styrelsens intygande 89
Revisionsberättelse 90
Hållbarhetsredovisning 94
Övrigt 109

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

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

Specifikation av ersättningar till ledande befattningshavare[9]

	Löner och andra ersättningar		Övriga förmåner[9]		Pensionskostnader[10]		Summa	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Verkställande direktör, Åsa Hedenberg	2 819	2 755	70	64	845	812	3 734	3 631
CFO, Claes Rasmuson	1 586	1 537	9	7	460	528	2 055	2 072
Affärschef Sverige, Cecilia Vestin[11]	490	1 420	11	48	129	395	630	1 863
Chef Marknad och Affär, Susanne Essehorn[12]	524	–	1	–	174	–	699	–
Chef Projekt och Teknik, Josef Guttenkunst	1 490	1 455	6	5	435	420	1 931	1 880
CIO, Masoomeh Antonsson	1 129	1 024	7	6	309	267	1 445	1 297
Fastighetschef, Michaela Sköld[13]	849	983	56	54	125	189	1 030	1 226
HR-chef, Christina Burlin	1 131	1 094	5	6	463	410	1599	1 510
Inköpschef, Henrik Nyström[14]	1 067	1 049	53	52	411	422	1 531	1 523
Kommunikationschef, Hanna Jansson	920	888	7	5	246	214	1 173	1 107
Summa	12 005	12 205	225	247	3 597	3 657	15 827	16 109

[8] 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.
[9] Bilförmån, kostförmån och annan förmån, till exempel sjukvårdsförsäkring.
[10] Flexpension inkluderas i summan. Eventuell frivillig löneväxling under 2022 är inte inkluderad i summan.
[11] Avslutade sin anställning 2022-04-30
[12] Ingår i ledningsgruppen fr.o.m. 2022-09-05.
[13] Delvis frånvarande under 2022
[14] Ingick i ledningsgruppen t.o.m. 2022-11-30.

Sjukfrånvaro i % av total arbetstid

	2022		2021	
	Sjukfrånvaro/ Ord.arbetstid, %	Långtidssjukfrånvaro/ Total sjukfrånvaro, %	Sjukfrånvaro/ Ord.arbetstid, %	Långtidssjukfrånvaro/ Total sjukfrånvaro, %
Kvinnor	1,66	6,14	1,69	58,26
Män	2,17	31,46	2,01	46,80
Anställda under 30 år	1	1	1	1
Anställda 30–49 år	2,60	28,28	1,68	34,68
Anställda över 49 år	1,44	21,94	2,20	64,79
Samtliga anställda	2,02	25,51	1,92	49,71

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

Moderbolaget totalt, inkl. styrelse och ledande befattningshavare
Styrelsen består av 9 (9) ledamöter fördelat på 4(4) kvinnor och 5(5) män. Därutöver finns två suppleanter. Sju ledamöter är valda vid bolagstämman och två ledamöter är utsedda av arbetstagarorganisationer. I verksamhetsledningen ingår 8 (8) personer, inkluderat Vd, fördelat på 6 (5) kvinnor och 2 (3) män. Till ledande befattningshavare utgår ej rörliga ersättningar eller avtal om finansiella instrument. Åtagande för ålderspension och familjepension för tjänstemän i Sverige tryggas genom en försäkring i Alecta. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 10, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2022 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 8 (6) Mkr. Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2022 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 172 (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

	2022	2021
Försäljningsintäkter, sålda fastigheter	1	–
Verkligt värde, sålda fastigheter	–1	–
Försäljningskostnader	0	–
Summa	0	–

NOT 9 | Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheterna redovisas enligt verkligt värdemetod (IAS 40)

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

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

Taxeringsvärde	2022	2021
Byggnader	3 600	3 180
Mark	1 758	1 742
Summa	5 358	4 922

Skattemässigt restvärde	2022	2021
Byggnader	8 137	8 315
Mark	1 627	1 611
Summa	9 764	9 926

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 här 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 principer 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
Bolagets värderingsprocess utgår ifrån en av styrelsen fastställd värderingspolicy. 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 avtalstiden slut. Driftkostnaderna är bedömda med utgångspunkt i historiska utfall samt budget för kommande år för respektive fastighet. Underhållskostnader har härletts från branschmässiga nyckeltal och gällande underhållsplaner.

Det bedömda kassaflödet under kalkylperioden nuvärdesberäknas med en nominell kalkylränta. Restvärdet bedöms genom att dividera ett normaliserat marknadsmässigt 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 5,10 (4,25) och 5,35 (4,50) 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 4,35 (3,95) och 9,35 (8,75) procent. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgår till 5,10 (4,50) procent vid utgången av räkenskapsåret. En avvaktande transaktionsmarknad och snabb ränteuppgång 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 4,0 (2,0) procent första året och 2,0 (2,0) procent per år för resterande år i kalkylen.

I det totala marknadsvärdet för förvaltningsfastigheter ingår pågående nyanläggningar. Finns undertecknade hyresavtal värderas de genom kassaflödesmetoden men med avdrag för återstående investering. I det fall nyanläggning påbörjas (går över i produktionsskede) med stöd av tecknade garantier, i väntan på undertecknade hyresavtal, adderas upparbetad investering till marknadsvärdet. Upparbetade kostnader under projekteringsskede adderas däremot inte till marknadsvärdet.

Externvärdering
För att kvalitetssäkra den interna värderingen har den stämts av mot en extern värdering genomförd av CBRE 18 (24) objekt, motsvarande 71 (72) procent av det totala bedömda värdet. Skillnaden mellan den externa och interna värderingen uppgår till 2 (2) procent. Specialfastigheter har ett lägre bedömt värde än den externa värderingen.

20230822204622

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 5
Omvärlden 7
Erbjudandet 11
Hållbar verksamhet 17
Fastigheterna 34
Förvaltningsberättelse 41
Bolagsstyrning 47
Finansiella rapporter och noter 57
Flerårsöversikt 58
Koncernens finansiella rapporter 59
Noter koncernen 64
Moderbolagets finansiella rapporter 82
Noter moderbolaget 84
Styrelsens intygande 89
Revisionsberättelse 90
Hållbarhetsredovisning 94
Övrigt 109

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Forts. Not 9 Förvaltningsfastigheter

Hyresintäkter
Årets hyresintäkter uppgår till 2 205 (2 174) Mkr. Framtida hyror som hänför sig till icke uppsägningsbara operationella hyresavtal förfaller enligt nedan.

Förfallostruktur, Mkr	2022	2021
Inom ett år		
Fastigheter	78	74
Bostäder	3	3
Mellan ett och fem år		
Fastigheter	451	440
Senare än fem år		
Fastigheter	2 114	1 714
Summa	2 646	2 230

Löptidsanalys, Mkr	2022		2021
År		År	
2023	78	2022	74
2024	72	2023	141
2025	92	2024	61
2026	85	2025	62
2027	107	2026	80
Senare än fem år	2 210	Senare än fem år	1 813
Summa	2 646	*Summa*	2 230

Känslighetsanalys, variabel	Förändring, procentenhet	Resultatpåverkan på årsbasis, Mkr 2022	2021
Hyresintäkter	+/– 1%	19,2	18,9
Fastighetsdrift och media exklusive el	+/– 1%	5,5	5,2
Underhållskostnader[1]	+/– 1%	3,5	3,8
Ränta	1%	39,2	39,7
Marknadsräntor, derivatinstrument[2]	1%	14,3	53,8
Kursförändring på köpt bostadsobligation[3]	1%	79,3	46,4
Kalkylränta[4]	+ 0,25%	–298	–289
Kalkylränta[4]	– 0,25%	307	298
Direktavkastning[4]	+ 0,25%	–1 154	–1 330
Direktavkastning[4]	– 0,25%	1 302	1 520

[1] Inkluderar aktiverat underhåll enligt IFRS
[2] Resultatpåverkan avser värdeförändring derivatinstrument
[3] Resultatpåverkan avser momental förändring på placerade bostadsobligationer per 2022-12-31 med en nominell volym på 2 650 Mkr
[4] Resultatpåverkan avser värdeförändring förvaltningsfastigheter

NOT 10 | Skatter

	2022	2021
Redovisad i resultaträkningen		
Aktuell skatt	120	146
Uppskjuten skattekostnad	–149	626
Totalt redovisad skatt i koncernen	–29	772
Avstämning av effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	–172	3 771
Svensk inkomstskattesats 20,6%	–35	776
Ej skattepliktiga intäkter	0	0
Icke avdragsgilla kostnader	0	0
Justerad försäljningsintäkt	0	0
Schablonränta periodiseringsfond	2	1
Uppräknad återförd periodiseringsfond	4	2
Skatt föregående beskattningsår	–	–7
Summa	–29	772
Redovisad i balansräkningen		
Uppskjuten skatteskuld	–4 113	–4 263
Aktuell skattefordran, -skuld	35	–4
Summa	–4 078	–4 267
Uppskjutna skatteskulder		
Förvaltningsfastigheter	–3 707	–3 896
Finansiella anläggningstillgångar	–44	–3
Periodiseringsfond	–281	–286
Överavskrivningar	–81	–78
Summa	–4 113	–4 263

Ingen uppskjuten skatt har redovisats mot eget kapital.

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	3
Räntekostnader leasingskulder	4
Kostnadsförda avtal med lågt värde eller kort löptid	3
Totalt	10

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

[illegible] 5
[illegible] 7
[illegible] 9
[illegible] 26
[illegible] 41
[illegible] 43
[illegible] 107
[illegible] 22
[illegible] 23
Övrigt 109

forts. Not 11 Nyttjanderätter

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

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

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

NOT 12 | Övriga materiella anläggningstillgångar

Maskiner och inventarier	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	34	30
Inköp	13	4
Försäljningar och utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47	34
Ingående avskrivningar	29	27
Försäljningar och utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	5	2
Utgående ackumulerade avskrivningar	34	29
Utgående planenligt restvärde	13	5

NOT 13 | Finansiella placeringar

Derivat, Mkr	2022	2021
Långfristiga placeringar		
Ränte- och valutaderivat värderade till verkligt värde via resultaträkningen	134	28
Elderivat värderade till verkligt värde via resultaträkningen	58	28
Summa	192	56
Kortfristiga placeringar, Mkr		
Ränte- och valutaderivat värderade till verkligt värde via resultaträkningen	64	0
Elderivat värderade till verkligt värde via resultaträkningen	114	38
Summa	178	38

Övriga placeringar, Mkr	2022	2021
Långfristiga placeringar		
Deposition CSA-avtal	–	40
Bostadsobligationer	2 125	1 304
Andra aktier och andelar	0	0
Summa	2 125	1 344
Övriga kortfristiga placeringar		
Bostadsobligationer	295	202
Summa	295	202

Koncernen har, för att hantera exponeringar för motpartrisker i derivatkontrakt, ingått tilläggsavtal (Credit Support Annex) till ISDA-avtal. Dessa avtal är ömsesidiga och innebär att parterna ömsesidigt förbinder sig att ställa säkerheter i form av likvida medel för undervärden i utestående derivatkontrakt. Koncernen har per 2022-12-31 en (två) lämnad säkerhet och två (–) erhållna säkerheter i sådan deposition på totalt –130 (40) Mkr. En deposition på 11 Mkr har lämnats till Nordea. Koncernen har erhållit en deposition på 55 Mkr från Nomura och en deposition på 86 Mkr från SEB. Placeringar har gjorts i 11 (8) säkerställda bostadsobligationer. Per 2022-12-31 uppgick placerade belopp till 2 419 (1 506) Mkr.

NOT 14 | Övriga fordringar

	2022	2021
Långfristiga fordringar		
Mervärdesskatt för jämkning	48	30
Summa	48	30
Kortfristiga fordringar		
Vilande ingående mervärdesskatt	491	278
Övriga fordringar	0	5
Summa	491	283

NOT 15 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022	2021
Förutbetalda energikostnader	4	4
Övriga interimsfordringar	38	18
Summa	42	22

NOT 16 | Likvida medel

	2022	2021
Banktillgodohavande	384	257
Summa	384	257

20230822204623

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 5
Omvärlden 7
Erbjudandet 11
Hållbar verksamhet 17
Fastigheterna 34
Förvaltningsberättelse 41
Bolagsstyrning 47
Finansiella rapporter och noter 57
Flerårsöversikt 58
Koncernens finansiella rapporter 59
Noter koncernen 64
Moderbolagets finansiella rapporter 82
Noter moderbolaget 84
Styrelsens intygande 89
Revisionsberättelse 90
Hållbarhetsredovisning 94
Övrigt 109

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

NOT 17 | Räntebärande skulder

Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Lån	15 403	10 517
Kortfristiga skulder		
Lån	4 940	5 285
Summa	20 343	15 802

I räntebärande skulder ingår 35 (27) 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 3 361 (2 177) 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

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
Realräntеobligationer	225	190	225
Obligationer i utländsk valuta	1 719	1 633	1 709
Summa	20 308	20 213	19 780

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

Förfallostruktur lån

2022	Redovisat belopp	Nominellt belopp	Verkligt värde
2022	–	–	–
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 och senare	2 074	2 040	1 812
Summa	20 308	20 213	19 780

2021	Redovisat belopp	Nominellt belopp	Verkligt värde
2022	5 285	5 285	5 294
2023	2 462	2 456	2 469
2024	1 978	1 980	2 016
2025	2 699	2 700	2 703
2026	1 174	1 175	1 194
2027	326	316	326
2028	–	–	–
2029	–	–	–
2030	200	200	202
2031	–	–	–
2032	–	–	–
2033 och senare	1 651	1 640	1 784
Summa	15 775	15 752	15 988

INNEHÅLL

fortsättning Not 17 | Räntebärande skulder

Koncernens finansiering i utländsk valuta per balansdagen

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

2021

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

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 mottagit två säkerheter per 2022-12-31 samt lämnat en. För mer information se not 13 Koncernen.

NOT 18 | Övriga skulder

Övriga skulder	2022	2021
Förskott kunder	1	1
Mervärdesskatt	94	127
Övriga skulder	4	3
Summa	99	131

NOT 19 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022	2021
Förutbetalade hyresintäkter	668	576
Upplupna energikostnader	4	16
Upplupna räntekostnader	108	34
Upplupna sociala avgifter	3	3
Upplupen semesterlön	15	14
Upplupen löneskatt	4	4
Övriga poster	9	8
Summa	811	655

NOT 20 | Finansiella risker och finanspolicy

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

För ytterligare information rörande finansiella risker se även sid 43.

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

Rating
Kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor's (S&P) har behållit betyget AA+/Stable outlook för företagets långa upplåning och även bibehållit A-1+ för den korta upplåningen. År 2005 höjde S&P ratingen från AA till AA+ med hänvisning till svenska statens fortsatta långsiktiga ägarintention och företagets långsiktiga förmåga att uppnå ägarens avkastningskrav. 2022-12-19 bekräftade S&P ratingklassen AA+. När S&P bedömer Specialfastigheters stand-alone kreditvärdighet, företagets förmåga att stå på egna ben utan svenska staten som ägare, erhålls kreditbetyget AA-.

Ränterisker
Ränterisken är risken för att räntekostnaden för existerande och framtida finansiering påverkas negativt av förändrat ränteläge. Specialfastigheters ränteexponering regleras genom att andelen ränteförfall inom 12 månader begränsas till att maximalt utgöra 70 procent av låneportföljens netto. Vid bokslutstillfället var den genomsnittliga räntebindningstiden 4,2 (3,9) 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 räntefrofilen anpassas mot underliggande affärsmöjligheter.

20230822204624

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 5
Omvärlden 7
Erbjudandet 11
Hållbar verksamhet 17
Fastigheterna 34
Förvaltningsberättelse 41
Bolagsstyrning 47
Finansiella rapporter och noter 57
Flerårsöversikt 58
Koncernens finansiella rapporter 59
Noter koncernen 64
Moderbolagets finansiella rapporter 82
Noter moderbolaget 84
Styrelsens intygande 89
Revisionsberättelse 90
Hållbarhetsredovisning 94
Övrigt 109

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Forts. Not 20 Finansiella risker och finanspolicy

Den 31 december 2022 var portföljens medelränta för lån och derivat 1,88 (0,74) procent. För att skydda delar av resultaträkningen, som är inflationsberoende (hyresintäkter och kostnader för drift och underhåll), har realräntelån för 190 (190) Mkr emitterats.

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

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

Finansieringsrisk
Med finansieringsrisk avses risken att en befintlig finansiering inte *kan ersättas med en ny eller till en ovanligt hög kostnad.* För Specialfastigheter inkluderas även risken att inte erhålla ny finansiering, till exempel i samband med större förvärv. I syfte att begränsa finansieringsrisken eftersträvar Specialfastigheter krediter med lång löptid och en jämn förfallostruktur av emitterade certifikat och obligationer. För att ytterligare begränsa finansieringsrisken finns garanterade kreditlöften och kontokrediter om totalt 6 750 (6 750) Mkr. På balansdagen fanns garanterade outnyttjade kreditlöften och likvida medel på 7 134 (7 007) Mkr som täcker refinansieringsrisken för de närmaste 27 (19) 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 2022-12-31 var 5,2 (4,4) år. Med hänsyn tagen till garanterade outnyttjade kreditlöften var kapitalbindningstiden 5,8 (5,2) år.

Under året har vi ökat investeringen i bostadsobligationer med 1 150 Mkr till ett totalt nominellt belopp på 2 650 (1 500) 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 20 213 (15 752) 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 370 (95) Mkr per 2022-12-31, detta motsvarar företagets sammanlagda fordran på orealiserade derivat med positiva värden.

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

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

Fordringar utgörs i huvudsak av hyresfordringar för vilka koncernen valt att tillämpa den förenklade metoden för redovisning av förväntade kreditförluster. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar. Koncernen tillämpar en ratingbaserad metod för beräkning av förväntade kreditförluster utifrån 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, förväntad förlust samt exponering vid fallissemang. Koncernen har per balansdag kreditratingen AA+ enligt Standard & Poor's. Dotterföretagens verksamhet och typ av fastigheter är av jämförbar riskkaraktär som hos moderföretaget varpå dotterföretagen antas ha jämförbar kreditrating. Moderföretaget har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 90 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger. Väsentlig ökning av kreditrisk har per balansdagen inte bedömts föreligga för någon koncernintern fordran. Baserat på moderföretagets bedömningar enligt ovanstående metod med beaktande av övrig känd information och framåtblickade faktorer bedöms förväntade kreditförluster inte vara väsentliga och ingen reservering har därför redovisats.

Finansiella poster som förfallit till betalning vid bokslutstillfället, Mkr

	2022	2021
Finansiella tillgångar	11	82
Finansiella skulder	31	0

Nedskrivning har skett per balansdagen med – (–) Mkr. 0 (0) Mkr av kundfordringarna är inte inbetalade per 2023-01-31. 20 (0) Mkr av leverantörsskulderna är inte betalade per 2023-01-31.

Forts. Not 20 Finansiella risker och finanspolicy

Finansiella tillgångar kreditriskbetyg, Mkr

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

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

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

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

2021 Ursprunglig valuta	Lån	Derivat	Summa
USD	456	–456	0

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

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

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

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

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

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

Finansiella instrument – värderat enligt verkligt värde

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

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

Lånefaciliteter

	Låneram		Utnyttjat	
	2022	2021	2022	2021
Deposition enligt CSA	–	–	130	–40
Koncernkontokredit	500	500	–384	–257
Garanterade kreditlöften	6 250	6 250	–	–
Företagscertifikat	5 000	5 000	2 425	2 935
MTN-program	20 000	16 000	17 013	12 171
Private Placements	956	956	646	646
Repolån	2 650	1 500	–	–
Placeringar	–2 650	–1 500	–2 650	–1 500
Summa	32 706	28 706	17 180	13 955

20230822204625

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 5
Omvärlden 7
Erbjudandet 11
Hållbar verksamhet 17
Fastigheterna 34
Förvaltningsberättelse 41
Bolagsstyrning 47
Finansiella rapporter och noter 57
Flerårsöversikt 58
Koncernens finansiella rapporter 59
Noter koncernen 64
Moderbolagets finansiella rapporter 82
Noter moderbolaget 84
Styrelsens intygande 89
Revisionsberättelse 90
Hållbarhetsredovisning 94
Övrigt 109

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Forts. Not 20 Finansiella risker och finanspolicy

Likviditetsrisk, avtalade odiskonterade kassaflöden

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

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

Exponeringen för motpartsrisker fördelade på olika ratingkategorier

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

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

Säkrad andel av kommande elförbrukning

2022 År	GWh	Minigräns	Maxgräns	Andel	2021 År	GWh	Minigräns	Maxgräns	Andel
2023	102	70%	100%	81%	2022	102	70%	100%	78%
2024	102	40%	100%	40%	2023	102	40%	100%	55%
2025	102	20%	100%	20%	2024	102	20%	100%	20%
2026	102	0%	100%	0%	2025	102	0%	100%	0%

Förfallostruktur för elderivat

2022 År	GWh	Marknadsvärde	2021 År	GWh	Marknadsvärde
2023	83	108	2022	79	36
2024	41	40	2023	56	20
2025	20	16	2024	20	7
2026	0	–	2025	0	–
2027	0	–	2026	0	–
Summa	144	164	Summa	155	63

Derivatportföljens marknadsvärde

	2022			2021		
	Nominellt värde	Positivt värde	Negativt värde	Nominellt värde	Positivt värde	Negativt värde
Räntevalutaswap	1 633	84	18	456	10	5
Ränteswap	3 011	113	12	1 940	18	54
Eltermin	–	172	8	–	66	3
Totalt	4 644	369	38	2 396	94	62

Känslighetsanalys

Förändring	Förändring på resultaträkning före skatt	Förändring på eget kapital efter skatt
Finansnetto förändring om marknadsräntan ökar med 1 %, årskostnadsförändring	Resultatet minskar med 39 (40) Mkr	Eget kapital minskar med 31 (32) Mkr
Värdeförändring för finansiella derivat om marknadsränta ökar 1 %	Resultatet ökar med 14 (54) Mkr	Resultatet ökar med 11 (43) 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		Kapitalbindning	
	2022	2021	2022	2021
2022	–	5 696[1,2]	–	4 787[1,2]
2023	5 316[1,2]	1 199[2]	4 392[1,2]	2 156[2]
2024	1 862[2]	1 846[2]	1 688[2]	1 672[2]
2025	2 699	2 699	2 699	2 699
2026	1 628[2]	582[2]	1 527[2]	482[2]
2027	3 626[2]	–	3 838[2]	326
2028	–	–	–	–
2029	–	–	796	–
2030	200	200	200	200
2031	–	–	291	–
2032	–		–	
2033 och senare	2 174	1 751	2 074	1 651
Summa	17 505	13 973	17 505	13 973

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

20230822204626

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 5
Omvärlden 7
Erbjudandet 11
Hållbar verksamhet 17
Fastigheterna 34
Förvaltningsberättelse 41
Bolagsstyrning 47
Finansiella rapporter och noter 57
Flerårsöversikt 58
Koncernens finansiella rapporter 59
Noter koncernen 64
Moderbolagets finansiella rapporter 82
Noter moderbolaget 84
Styrelsens intygande 89
Revisionsberättelse 90
Hållbarhetsredovisning 94
Övrigt 109

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Forts. Not 20 Finansiella risker och finanspolicy

Redovisat värde per kategori

	2022		2021	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde i resultatet				
Räntederivat	114	114	18	18
Valutaderivat	84	84	10	10
Elderivat	172	172	66	66
Bostadsobligationer	2 419	2 419	1 506	1 506
Aktier och andelar	0	0	3	3
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Kundfordringar	75	75[1]	132	132[1]
Deposition enligt CSA-avtal	–	–[1]	40	40[1]
Upplupna ränteintäkter	–	–	–	–
Likvida medel	384	384	257	257
Finansiella skulder värderade till verkligt värde i resultatet				
Räntederivat	12	12	54	54
Valutaderivat	18	18	5	5
Elderivat	8	8	3	3
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Företagscertifikat	2 415	2 410[2]	2 935	2 935[2]
Obligationer i fast ränta	12 842	12 310[2]	10 077	10 284[2]
Obligationer i rörlig ränta	2 977	2 996[2]	2 109	2 102[2]
Realränteobligationer	225	225[2]	202	202[2]
Obligationer i utländsk valuta	1 719	1 709[2]	452	465[2]
Leverantörsskulder	692	692[1]	435	435[1]
Deposition enligt CSA-avtal	130	130[1]	–	–
Upplupna räntekostnader	108	108[1]	34	34[1]

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

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

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

INNEHÅLL

Forts. Not 20 Finansiella risker och finanspolicy

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

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

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

[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

	Ingående balans 2022	Kassaflödespåverkande förändringar: Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Ej kassaflödespåverkande förändringar: 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

	Ingående balans 2021	Kassaflödespåverkande förändringar: Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Ej kassaflödespåverkande förändringar: Effekt av ändrad valutakurs	Förändring i verkligt värde	Kursförändring	Utgående balans 2021
Räntebärande skulder	14 282	1 429	41	–	23	15 775
Icke räntebärande skulder	136	–5	–	–	–	131
Ränte- och valutaswappar, verkligt värdesäkring	107	0	–41	–7	–	60
Elterminer, verkligt värdesäkring	0	–	–	3	–	3
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	14 525	1 424	0	–4	23	15 969

NOT 21 | Närstående

Transaktioner med närstående

	Koncernen IFRS 2022	Koncernen IFRS 2021	Moderbolaget ÅRL 2022	Moderbolaget ÅRL 2021
Intäkter inom koncern	–	–	2	2
Kostnader inom koncern	–	–	–	–
Kortfristig fordran inom koncern	–	–	2	1
Långfristig fordran inom koncern	–	–	156	176

Transaktioner med aktieägare

	Koncernen IFRS 2022	Koncernen IFRS 2021	Moderbolaget ÅRL 2022	Moderbolaget ÅRL 2021
Utdelning	–	–	634	604

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

	2022	2021
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

NOT 23 | Händelser efter balansdagen

Den avtalsspärr som fanns vid tilldelningen av hyresavtalet för den nya anstalten i Trelleborg löpte ut den 2 januari 2023 och avtal kan därför tecknas.

20230822204627

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 5
Omvärlden 7
Erbjudandet 11
Hållbar verksamhet 17
Fastigheterna 34
Förvaltningsberättelse 41
Bolagsstyrning 47
Finansiella rapporter och noter 57
Flerårsöversikt 58
Koncernens finansiella rapporter 59
Noter koncernen 64
Moderbolagets finansiella rapporter 82
Noter moderbolaget 84
Styrelsens intygande 89
Revisionsberättelse 90
Hållbarhetsredovisning 94
Övrigt 109

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

MODERBOLAGET RESULTATRÄKNING, MKR

	Not	Helår 2022	Helår 2021
Hyresintäkter		2 178	2 148
Övriga intäkter	2	252	291
Nettoomsättning		2 430	2 439
Driftkostnader	3	–727	–675
Avskrivningar i förvaltningsfastigheter		–813	–1 099[1]
Bruttoresultat		890	665
Central administration	4, 5	–72	–58
Resultat fastighetsförsäljningar	6	1	–
Rörelseresultat	7	819	607
Finansnetto	8	–137	–41
Resultat efter finansiella poster		682	566
Bokslutsdispositioner	9	9	–75
Skatt på årets/periodens resultat	10	–149	–82
Årets resultat	11	542	409
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare		542	409

[1] Nedskrivning av fastigheten tejonnet 11 i Luleå har skett.

MODERBOLAGET RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT, MKR

	Helår 2022	Helår 2021
Årets resultat	542	409
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	542	409

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

MODERBOLAGET BALANSRÄKNING, MKR

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter[1]	12, 13	21 047	17 726
Maskiner och inventarier	14	13	5
Finansiella anläggningstillgångar	15	2 638	1 722
Summa anläggningstillgångar		23 698	19 453
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		75	132
Kortfristiga placeringar	16	473	240
Skattefordran	10	36	–
Kortfristiga fordringar	17	492	283
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	42	22
Kassa och bank	19	384	257
Summa omsättningstillgångar		1 502	934
Summa tillgångar		25 200	20 387
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		51	277
Årets resultat		542	409
Summa fritt eget kapital		593	686
Summa eget kapital		835	928
Obeskattade reserver	20	1 745	1 754
Skulder			
Räntebärande skulder			
Låneskulder	21	20 308	15 775
Icke räntebärande skulder			
Skatteskuld	10	–	5
Övriga skulder	22	826	626
Uppskjutna skatteskulder	10	683	652
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	803	647
Summa skulder		22 620	17 705
Summa eget kapital och skulder		25 200	20 387

[1] Varav 429 (307) Mkr avser upparbetade kostnader under tecknade projektgarantier

INNEHÅLL

MODERBOLAGET FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL, MKR

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

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

MODERBOLAGET KASSAFLÖDESANALYS, MKR

	Helår 2022	Helår 2021
Löpande verksamheten		
Bruttoresultat	890	665
Central administration	–72	–58
Finansnetto	–137	–41
Återläggning värdeförändring finansiella placeringar	–300	–73
Återläggning kursförändring	188	73
Återläggning avskrivningar	818	1 101
Betald inkomstskatt	–159	–154
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 228	1 513
Förändring av rörelsekapital		
Förändring av fordringar	–171	–135
Förändring av övriga kortfristiga skulder	380	244
Summa förändring av rörelsekapital	209	109
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 437	1 622
Investeringsverksamheten		
Förvärv av förvaltningsfastigheter	–16	–308
Investering i förvaltningsfastigheter	–4 118	–1 670
Avyttring av förvaltningsfastigheter	1	–
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	–14	–4
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–4 147	–1 982
Finansieringsverksamheten		
Placering bostadsobligationer	–1 219	–389
Upptagna lån	23 096	16 978
Amortering av lån	–18 406	–15 369
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare	–634	–604
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 837	616
Årets kassaflöde	127	256
Likvida medel vid årets början	257	1
Likvida medel vid årets slut	384	257
Räntor		
Erhållna räntor	21	13
Erlagda räntor	239	–120

20230822204628

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 5
Omvärlden 7
Erbjudandet 11
Hållbar verksamhet 17
Fastigheterna 34
Förvaltningsberättelse 41
Bolagsstyrning 47
Finansiella rapporter och noter 57
Flerårsöversikt 58
Koncernens finansiella rapporter 59
Noter koncernen 64
Moderbolagets finansiella rapporter 82
Noter moderbolaget 84
Styrelsens intygande 89
Revisionsberättelse 90
Hållbarhetsredovisning 94
Övrigt 109

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

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 2022 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 för nyanskaffningar i huvudsak Skatteverkets rekommendationer. Avskrivningstiden för tidigare anskaffade vårdbyggnader utgår från hyresavtalens löptid. Kontorsbyggnader skrivs av på 50 år. 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 2021 har nedskrivning av fastigheten Lejonet 11 i Luleå skett med 278 Mkr. Moderbolagets fastighetsbestånd per 2022-12-31 har värderats till 35 614 (33 200) 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 finansiel 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

	2022	2021
Utfakturerade energi- och bränslekostnader	109	77
Utfakturerade tjänster	128	147
Utfakturerade tjänster inom koncern	2	2
Erhållna skadestånd	–	56
Övrigt	13	9
Summa	252	291

NOT 3 | Driftkostnader

	2022	2021
Energi, bränsle och vatten	199	160
Fastighetsdrift	402	381
Fastighetsskatt	53	49
Underhåll	73	85
Summa	727	675

NOT 4 | Central administration

	2022	2021
Personal- och övriga kostnader	67	56
Avskrivningar maskiner och inventarier	5	2
Summa	72	58

NOT 5 | Ersättning till revisorer

Se not 5, Koncernen.

NOT 6 | Resultat fastighetsförsäljningar

	2022	2021
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

	2022	2021
Utdelning dotterbolag	–	70
Ränteintäkter, koncernbolag	2	1
Ränteintäkter bostadsobligationer	18	12
Övriga ränteintäkter	1	0
Värdeförändringar vid omvärdering av finansiella derivat	300	32
Valutakursförändring på utländsk upplåning	–	41
Finansiella intäkter	321	156
Räntekostnader obligationslån	223	117
Övriga räntekostnader	15	2
Kursförlust placeringar	107	20
Valutakursförändring på utländsk upplåning	90	41
Övriga finansiella kostnader	23	17
Finansiella kostnader	458	197
Finansnetto	137	41

NOT 9 | Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan:		
Maskiner och inventarier	16	6
Avsättning till periodiseringsfond	187	231
Återföring av periodiseringsfond	–212	–162
Summa	–9	75

NOT 10 | Skatter

	2022	2021
Redovisad i resultaträkningen		
Aktuell skattekostnad	118	145
Uppskjuten skattekostnad	31	–63
Totalt redovisad skatt	149	82
Avstämning av effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	691	491
Svensk inkomstskattesats 20,6%	143	101
Ej skattepliktiga intäkter	0	–15
Icke avdragsgilla kostnader	0	0
Justerad försäljningsintäkt	0	0
Schablonränta periodiseringsfond	2	1
Uppräkning återförd periodiseringsfond	4	2
Skatt föregående beskattningsår	–	–7
	149	82
Redovisad i balansräkningen		
Skulder		
Uppskjuten skatteskuld	–683	–652
Aktuell skattefordran/skatteskuld	36	–5
Summa	–647	–657
Uppskjutna skattefordringar och -skulder		
Finansiella anläggningstillgångar	–45	–3
Aktiverat underhåll	–326	–289
Fastighetsavskrivning, uppskrivning	–312	–360
Summa	–683	–652

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

20230822204629

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 5
Omvärlden 7
Erbjudandet 11
Hållbar verksamhet 17
Fastigheterna 34
Förvaltningsberättelse 41
Bolagsstyrning 47
Finansiella rapporter och noter 57
Flerårsöversikt 58
Koncernens finansiella rapporter 59
Noter koncernen 64
Moderbolagets finansiella rapporter 82
Noter moderbolaget 84
Styrelsens intygande 89
Revisionsberättelse 90
Hållbarhetsredovisning 94
Övrigt 109

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

NOT 11 | Vinstdisposition och utdelning

Utdelningen som utbetalades till aktieägaren i maj 2022 uppgick till 634 000 000 kronor (604 000 000 kronor), vilket är en ordinarie utdelning enligt utdelningspolicyn. Utdelningen per aktie uppgick till 317,00 (302,00) kronor. Styrelsen föreslår ingen utdelning till aktieägaren för år 2022. Beslut om utdelning fattas av aktieägaren på årsstämman.

Fritt eget kapital i moderbolaget är:

Balanserat resultat	51 513 609 kr
Årets resultat	541 630 881 kr
Summa	593 144 490 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Till aktieägaren utdelas	0 kr
I ny räkning balanseras	593 144 490 kr
Summa	593 144 490 kr

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

	2022	2021
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	16 709	14 560
Fusionerat värde	–	1 503
Färdigställda projekt	186	378
Aktiverat underhåll	322	291
Försäljningar och utrangeringar	–4	–23
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 213	16 709
Ingående avskrivningar	6 731	6 002
Fusionerat värde	–	169
Försäljningar och utrangeringar	–4	–19
Årets avskrivningar	571	579
Utgående ackumulerade avskrivningar	7 298	6 731
Ingående uppskrivningar	4 274	4 274
Utgående ackumulerade uppskrivningar	4 274	4 274
Ingående avskrivningar på uppskrivet belopp	995	863
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	132	132
Utgående ackumulerade avskrivningar på uppskrivet belopp	1 127	995
Ingående nedskrivningar	372	94
Årets nedskrivningar	–	278
Utgående ackumulerade nedskrivningar	372	372
Utgående planenligt restvärde	12 690	12 885
Taxeringsvärden fastigheter i Sverige	3 600	3 181
Byggnadsinventarier		
Ingående anskaffningsvärde	1 265	1 228
Färdigställda projekt	7	37
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 272	1 265
Ingående avskrivningar	958	893
Försäljningar och utrangeringar	–	0
Årets avskrivningar	64	65
Utgående ackumulerade avskrivningar	1 022	958
Utgående planenligt restvärde	250	307
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	1 538	1 429
Inköp	16	21
Fusionerat värde	–	88
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 554	1 538
Utgående planenligt restvärde	1 554	1 538
Taxeringsvärden fastigheter i Sverige	1 758	1 742
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	504	387
Färdigställda projekt	19	117
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	523	504
Ingående avskrivningar	214	191
Årets avskrivningar	24	23
Utgående ackumulerade avskrivningar	238	214
Utgående planenligt restvärde	285	290
Markinventarier		
Ingående anskaffningsvärde	468	425
Färdigställda projekt	6	43
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	474	468
Ingående avskrivningar	230	208
Försäljningar och utrangeringar	–	–
Årets avskrivningar	22	22
Utgående ackumulerade avskrivningar	252	230
Utgående planenligt restvärde	222	238
Totalt		
Ingående anskaffningsvärde	20 484	18 029
Fusionerat värde	–	1 591
Inköp	16	21
Färdigställda projekt	218	575
Aktiverat underhåll	322	291
Försäljningar och utrangeringar	–4	–23
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 036	20 484
Ingående avskrivningar	8 133	7 294
Fusionerat värde	–	169
Försäljningar och utrangeringar	–4	–19
Årets avskrivningar	681	689
Utgående ackumulerade avskrivningar	8 810	8 133
Ingående uppskrivningar	4274	4 274
Utgående ackumulerade uppskrivningar	4 274	4 274
Ingående avskrivningar på uppskrivet belopp	995	863
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	132	132
Utgående ackumulerade avskrivningar på uppskrivet belopp	1 127	995
Ingående nedskrivningar	372	94
Årets nedskrivningar	–	278
Utgående ackumulerade nedskrivningar	372	372
Utgående planenligt restvärde	15 001	15 258
Taxeringsvärden fastigheter i Sverige	5 358	4 923
Verkligt värde fastigheter i Sverige	35 614	33 200

För ytterligare information kring värderingsprinciper se Not 1 Koncernens redovisningsprinciper.

NOT 13 | Pågående nyanläggningar

	2022	2021
Ingående balans	2 468	1 642
Årets nedlagda kostnader	4 118	1 692
Aktiverat underhåll	–322	–291
Färdigställda projekt	–218	–575
Utgående balans	6 046	2 468

I nedlagda kostnader ingår upparbetade kostnader under tecknade projekteringsgarantier med 429 (307) Mkr.

NOT 14 | Maskiner och inventarier

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	34	30
Inköp	13	4
Försäljningar och utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47	34
Ingående avskrivningar	29	27
Försäljningar och utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	5	2
Utgående ackumulerade avskrivningar	34	29
Utgående planenligt restvärde	13	5

NOT 15 | Finansiella anläggningstillgångar

	2022	2021
Aktier i dotterbolag	116	116
Övriga andelar	1	1
Fordringar hos dotterbolag	156	176
Derivat värderade till verkligt värde i resultatet	192	56
Deposition CSA-avtal	–	39
Bostadsobligationer	2 124	1 304
Mervärdesskatt för jämkning	49	30
Summa	2 638	1 722

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

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

Aktier i dotterbolag 2021

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal aktier	Redovisat värde, Tkr
Specialfastigheter Gärdet AB	100%	100%	50 000	116 131
Västrike Fastighets AB (bolaget vilande)	100%	100%	500	50
Redovisat värde aktier i dotterbolag 2021				116 181

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

Aktier indirekt ägda dotterbolag 2021

	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 2021				100

Uppgifter om organisationsnummer och säte 2022

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

	2022	2021
Derivat värderade till verkligt värde via resultaträkningen	178	38
Bostadsobligationer	295	202
Summa	473	240

20230822204630

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 5
Omvärlden 7
Erbjudandet 11
Hållbar verksamhet 17
Fastigheterna 34
Förvaltningsberättelse 41
Bolagsstyrning 47
Finansiella rapporter och noter 57
Flerårsöversikt 58
Koncernens finansiella rapporter 59
Noter koncernen 64
Moderbolagets finansiella rapporter 82
Noter moderbolaget 84
Styrelsens intygande 89
Revisionsberättelse 90
Hållbarhetsredovisning 94
Övrigt 109

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

NOT 17 | Kortfristiga fordringar

	2022	2021
Fordringar koncernbolag	2	1
Vilande ingående mervärdesskatt	490	278
Övriga fordringar	0	4
Summa	492	283

NOT 18 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022	2021
Förutbetalda energikostnader	4	3
Övriga interimsfordringar	38	19
Summa	42	22

NOT 19 | Likvida medel

	2022	2021
Banktillgodohavande	384	257
Summa	384	257

NOT 20 | Obeskattade reserver

	2022	2021
Ackumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	393	377
Periodiseringsfond	1 352	1 377
Summa	1 745	1 754

NOT 21 | Räntebärande skulder

Se not 17, Koncernen.

NOT 22 | Övriga skulder

	2022	2021
Förskott kunder	0	0
Leverantörsskulder	691	434
Derivat värderade till verkligt värde via resultaträkningen	38	63
Mervärdesskatt	93	126
Övriga skulder	4	3
Summa icke räntebärande skulder	826	626

NOT 23 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022	2021
Förutbetalade hyresintäkter	660	569
Upplupna energikostnader	4	16
Upplupna räntekostnader	108	34
Upplupna sociala avgifter	3	3
Upplupen semesterlön	15	13
Upplupen löneskatt	4	4
Övriga poster	9	8
Summa	803	647

NOT 24 | Närstående

Se not 21, Koncernen.

NOT 25 | Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2022	2021
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

NOT 26 | Händelser efter balansdagen

Den avtalsspärr som fanns vid tilldelningen av hyresavtalet för den nya anstalten i Trelleborg löpte ut den 2 januari 2023 och avtal kan därför tecknas.

[illegible]
[illegible] 89
[illegible]
[illegible]
[illegible]

20230822204631

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 5
Omvärlden 7
Erbjudandet 11
Hållbar verksamhet 17
Fastigheterna 34
Förvaltningsberättelse 41
Bolagsstyrning 47
Finansiella rapporter och noter 57
Revisionsberättelse 90
Hållbarhetsredovisning 94
Övrigt 109

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Revisionsberättelse

INNEHÅLL

[illegible] 1
[illegible] 3
[illegible] 7
[illegible] 11
[illegible] 29
[illegible] 34
[illegible] 47
[illegible] 49
[illegible] 57
[illegible] 63
[illegible] 91
[illegible] 125

20230822204632

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter	1
Vd har ordet	5
Omvärlden	7
Erbjudandet	11
Hållbar verksamhet	17
Fastigheterna	34
Förvaltningsberättelse	41
Bolagsstyrning	47
Finansiella rapporter och noter	57
Revisionsberättelse	90
Hållbarhetsredovisning	94
Övrigt	109

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

INNEHÅLL

[illegible] 4
[illegible] 5
[illegible] 8
[illegible] 12
[illegible] 13
[illegible] 28
[illegible] 40
[illegible] 41
[illegible] 69
[illegible] 73
[illegible] 84
Ordlista 89

[illegible]

20230822204633

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter	1
Vd har ordet	5
Omvärlden	7
Erbjudandet	11
Hållbar verksamhet	17
Fastigheterna	34
Förvaltningsberättelse	41
Bolagsstyrning	47
Finansiella rapporter och noter	57
Revisionsberättelse	90
Hållbarhetsredovisning	94
Innehållsförteckning enligt GRI	103
TCFD-index	107
Bestyrkanderapport	108
Övrigt	109

Hållbarhetsredovisning

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

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 2022. Organisationen är inte uppdelad i regioner. Hållbarhetsredovisningen följer det finansiella räkenskapsåret och publiceras årligen. Senaste hållbarhetsredovisning publicerades i års- och hållbarhetsredovisning 2021 den 11 mars 2022. Redovisningen är kontrollerad internt 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 i texten eller tabellen där informationen redovisas. Resultatindikatorer som har miljöpåverkan rapporteras med 2022 års fastighetsbestånd.

Kontaktperson för hållbarhetsredovisningen är Kajsa Marsk Rivès, 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.

Ledningen har vd det övergripande ansvaret, men varje chef ansvarar för att väsentliga hållbarhetsfrågor är integrerade i den ordinarie verksamheten. Alla chefer och medarbetare i organisationen har ett ansvar att följa de policyer, riktlinjer och processer som gäller. Detta gäller även de ISO-standarder som företaget är certifierade enligt (ISO 14001 och 27001) eller följer (ISO 45001). Vd ansvarar för att erforderliga resurser finns för att genomföra det hållbarhetsarbete som företaget åtagit sig. För att ge stöd åt såväl ledningen som

verksamheten i hållbarhetsfrågor har Specialfastigheter bland annat en hållbarhetschef, en miljöchef, sakkunniga miljö, HR-generalister och en verksamhetsstrateg. I tabellen redovisas Specialfastigheters styrning av bolagets väsentliga hållbarhetsområden. Nationell lagstiftning, statens ägarpolicy, företagets hållbarhetspolicy, affärsplan samt ledningssystem är styrande på ett övergripande sätt och anges därför inte nedan.

20230822204954

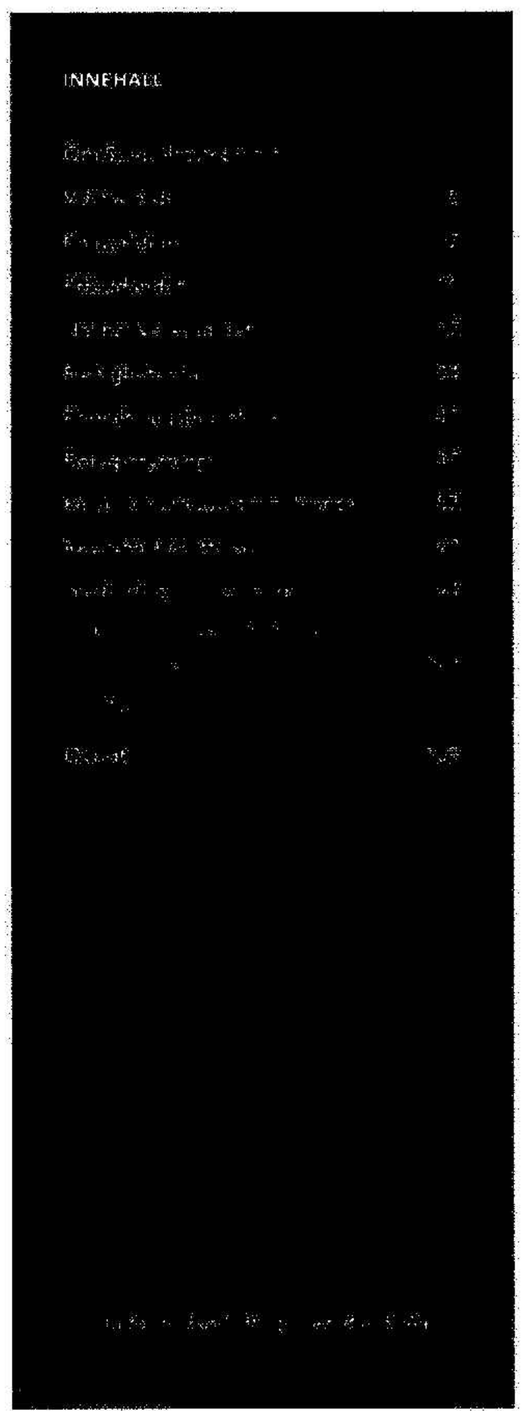
INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 5
Omvärlden 7
Erbjudandet 11
Hållbar verksamhet 12
Fastigheterna 34
Förvaltningsberättelse 41
Bolagsstyrning 47
Finansiella rapporter och noter 57
Revisionsberättelse 90
Hållbarhetsredovisning 94
Innehållsförteckning enligt GRI 103
TCFD-index 107
Bestyrkanderapport 108
Övrigt 109

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Väsentligt hållbarhetsområde	Styrande dokument	Uppföljning	Ansvar	Mål och utfall 2022
Klimat	Inköpspolicy. Ekonomiska mål Finanspolicy. Ansvarskod för leverantörer Inköpsavtal. Miljöbyggnad 3.2. ISO 14001.	Delårsrapporter/bokslutskommuniké. Årsredovisning. Medieuppföljning Självskattningar och revisioner av leverantörer.	Chef Projekt & Teknik Inköpschef Fastighetschef Chef Marknad & Affär	Mål: 2 550 ton koldioxidutsläpp från inköpt energi Utfall: 2 499 ton Mål: Projektbeställningar över 10 Mkr ska ha CO_2-mål Utfall: 5 st beställningar hade klimatmål
Biologisk mångfald	Instruktion skadelindringshierarkin. ISO 14001.	Uppföljning i projekt. Förvaltningsplaner	Chef Projekt & Teknik Fastighetschef Chef Marknad & Affär	Mål: Stärkt biologisk mångfald vid våra fastigheter Utfall: 13 utförda naturvärdesinventeringar under 2022
Material och Avfall	Inköpspolicy. Ansvarskod för leverantörer Inköpsavtal. Miljöbyggnad 3.2. ISO 14001.	Revisioner. Slutdokumentation i SundaHus databas. Årsredovisning Självskattningar och revisioner av leverantörer. Uppföljning i projekt.	Chef Projekt & Teknik Fastighetschef Inköpschef Chef Marknad & Affär	Mål: Andelen bra miljöklassade material i produktionen ska uppgå till 80 % Utfall: 77 % Mål: Brännbart avfall ska minimeras så långt som möjligt och uppgå till max 15 % av byggavfallet. Utfall: IU pga bristande data
Arbetsmiljö	Riktlinjer för systematiskt arbetsmiljöarbete. Riktlinje för hantering av missbruksproblem. Inköpspolicy, Ansvarskod för leverantörer Inköpsavtal Kollektivavtal	Medarbetarundersökning. Mätning sjukfrånvaro. Incidentrapporteringssystem Internkontroller. Självskattningar och revisioner av leverantörer.	Chefer HR-chef Säkerhetschef Arbetsmiljökommitté Likabehandlingskommitté Inköpschef	Mål: eNPS ska vara minst 11 Utfall: 3 Mål: Noll olyckor i våra byggprojekt Utfall: 89 rapporterade olyckor under året
Mänskliga rättigheter	Uppförandekod. Likabehandlingsplan. Inköpspolicy. Instruktion handlingsplan vid kränkande särbehandling Ansvarskod för leverantörer. Inköpsavtal. Kollektivavtal.	Mätning av nyckeltal för mångfald och jämställdhet. Lönekartläggning Självskattningar och revisioner av leverantörer.	Chefer HR-chef Likabehandlingskommitté Inköpschef	Mål: Andelen medarbetare med utländsk bakgrund uppgår till minst 13 % Utfall: 11 % av medarbetarna har utländsk bakgrund Mål: Ansvarskod för leverantörer är avtalsvillkor i centralt tecknade avtal Utfall: 92 % av totalt köpvärde omfattas av Ansvarskod för leverantörer
Anti-korruption	Inköpspolicy Uppförandekod. Ansvarskod för leverantörer. Säkerhetspolicy. Delegeringsordning. Inköpsavtal.	Visselblåsarsystem. Internkontroller. Självskattningar och revisioner av leverantörer.	Chefer Inköpschef	Mål: Ingen form av korruption, givande eller tagande av muta Utfall: Noll rapporterade fall under året

[illegible]



Väsentliga aspekter

Som grund för Specialfastigheters väsentlighetsanalys 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. 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 en årlig ägardialog 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 klimat och biologisk mångfald 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[1]. 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 2022 bekräftat befintliga väsentliga hållbarhetsområden. Inga ändringar har skett från föregående år. Ett urval av Specialfastigheters viktigaste kunder har fått möjligheten att ha synpunkter på processen och resultatet av väsentlighetsanalysen. Kundernas svar visar att Specialfastigheters väsentlighetsanalys är relevant. I tabellen nedan redovisar Specialfastigheter grunden till valet av väsentliga hållbarhetsområden. På sidorna 104–106 i innehållsförteckning enligt GRI framgår hur Specialfastigheter översätter sina väsentliga hållbarhetsområden till GRI-upplysningar.

Väsentliga hållbarhets-områden	Omvärlden	Påverkan på Specialfastigheters affär	Specialfastigheters påverkan
Klimat	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. Omställningen i bygg- och fastighetssektorn går för långsamt.	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.	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 & Avfall	Avfall, inklusive farligt avfall, från byggnation och rivning är betydande, 35% av det avfall som uppkommer i Sverige (20% av farligt avfall). 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 ekonomi är begreppet på allas läppar och återbruk av byggmaterial ses som en av flera lösningar för att minska klimatutsläppen från sektorn.	Ökade materialkostnader till följd av regleringar, skatter och avgifter på material med stort CO_2-avtryck. Lyckas vi bli cirkulära kan kostnaderna troligen hållas nere.	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. Även avfallet som genereras i våra byggprojekt är betydande.
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 procent av jordens landyta tydligt påverkad av människans aktivitet. För att tillgodose den ökande efterfrågan på livsmedel, energi och material överutnyttjas naturens resurser. Det finns risk att 1 miljon av jordens uppskattningsvis 8 miljoner arter utrotas, varav flertalet under innevarande sekel.	När den biologiska mångfalden minskar, riskerar ekosystemen att förlora förmågan att producera så kallade ekosystemtjänster, som pollinering och råvaror. I förlängningen kan företag påverkas negativt, till exempel genom råvarubrist, ökade kostnader eller nya regleringar som begränsar verksamheten.	Vi är en stor mark- och skogsägare. När vi tar mark i anspråk och förvaltar egendomar påverkar det naturliga 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 behålla medarbetare och för att kunna leverera kvalitet.	En god arbetsmiljö kan leda till högre effektivitet i byggprojekt med lägre kostnader som följd. En dålig arbetsmiljö kan ge oss negativ publicitet och påverka våra intressenters förtroende för oss. 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	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.	Genom de produkter och tjänster som vi köper är vi en del av leverantörskedjor där det finns risker kopplade till mänskliga rättigheter och arbetsvillkor. Hur vi utformar anstalter och institutioner kan påverka 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. 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] Insatser för miljön ger resultat, men klimat och biologisk mångfald behöver prioriteras (naturvardsverket.se)

20230822204635

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 5
Omvärlden 7
Erbjudandet 11
Hållbar verksamhet 17
Fastigheterna 34
Förvaltningsberättelse 41
Bolagsstyrning 47
Finansiella rapporter och noter 57
Revisionsberättelse 90
Hållbarhetsredovisning 94
Innehållsförteckning enligt GRI 103
TCFD-index 107
Bestyrkanderapport 108
Övrigt 109

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Klimat

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. Klimatutsläpp från verksamheten kommer både från byggprocessen och från användning av energi i fastigheterna.

Specialfastigheter har direkt påverkan på klimatet genom utsläpp av växthusgaser från energikällor som vi kontrollerar och indirekta utsläpp som sker i vår leverantörskedja, främst i byggprojekt, men även från inköpt energi (el, ånga, värme och kyla) där utsläppen sker hos producenten. Andra indirekta utsläpp innefattar utsläpp från våra tjänsteresor.

Energianvändning i den egna organisationen

Här redovisas inköpt energi till våra fastigheter såsom el, fjärrvärme, biobränsle, elvärme, bioolja, olja och kyla, samt hur stor andel som är förnybar och icke förnybar.

Total mängd inköpt energi till våra fastigheter under året är 217 534 (222 947) MWh. Total mängd inköpt energi från föregående år är korrigerad efter 2022 års fastighetsbestånd. Energianvändningen följs upp månadsvis på fastighetsnivå och per mediaslag.

Energi från förnybara källor MWh	2020	2021	2022
El	107 780	109 743	108 236
Fjärrvärme	41 231	42 562	30 620
Pellets	3 223	1 918	1 629
Bioolja	1 354	1 575	998
Biogas	2 360	1 884	1 878
Elvärme	6 447	6 535	6 399
Kyla	19 832	20 098	16 904
Totalt förnybar energi	182 226	184 315	166 664
Energi från icke förnybara källor			
Fjärrvärme icke förnybar	38 700	38 591	50 856
Totalt icke förnybar energi	38 700	38 591	50 856
Energi från fossila källor	519	41	14
Olja	519	41	14
Totalt fossil energi	221 446	222 947	217 534

Graddagskorrigerade energiuppgifter för värme redovisas med data från SMHI. Energiuppgifter hämtas från Specialfastigheters energiuppföljningssystem LEB. Företaget använder ingen ånga och säljer ingen energi.

Direkta utsläpp av koldioxid, ton CO_2e (Scope 1)

Här redovisas direkta utsläpp från egenproducerad värme. Specialfastigheter använder Energiföretagens lokala miljövärden för att beräkna företagets utsläpp av koldioxid. Här redovisas utsläpp till följd av olje-, pellets- och biooljeanvändning. Källa emissionsfaktorer: Energiföretagens lokala miljövärden 2021 och Naturvårdsverket (Beräkna direkta utsläpp från förbränning). 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 1 035,8 ton CO_2e.

	2020	2021	2022
Totalt energi (ton CO_2e)	160,6	29,7	11

För köldmedia redovisas från och med 2022 utsläppt mängd CO_2e baserat på påfylld mängd köldmedia, utifrån rapporteringsskyldig mängd till tillsynsmyndighet. 2022 var utsläppen 130,4 ton CO_2e[1] från köldmedia, siffror för 2020 och 2021 finns inte tillgängliga. Källa emissionsfaktorer: https://alltomfgas.se/koldmedietabell

[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 2021 års utfall. Utsläpp från anläggningar som faller utan för rapporteringsplikt har inte kartlagts och ingår därmed inte i sammanställningen

Indirekta utsläpp av växthusgaser, ton CO_2[1] (Scope 2)

Här redovisas utsläpp som består av indirekta utsläpp från inköpt el och värme, enligt "Market-based-metoden". Specialfastigheter uppdaterar årligen de emissionsfaktorer som företaget använder vid beräkning av koldioxidutsläpp. Beräkning av utsläpp av koldioxid till följd av företagets fjärrvärmeanvändning sker baserat på leverantörernas uppgifter om den bränslemix som används hos de leverantörer som har levererat fjärrvärme till Specialfastigheter under året. Beräkningsfaktorer är från Energiföretagens lokala miljövärden 2021 (energiforetagen.se).

	2020	2021	2022
Fjärrvärme förnybar	1 155,7	896,7	799
Fjärrvärme ej förnybar	1 945,3	1 757,8	1 689
El	0	0	0[2]
Kyla	0	0	0
Summa (ton CO_2)	3 101,1	2 654,5	2 488

[1] Beräkningarna omfattar enbart koldioxid.
[2] Enligt location based method: 10 363 ton CO2, baserat på Nordisk elmix 90,4 g CO2/kWh, IVL-rapport Nr C 619, 2021

Andra indirekta utsläpp av växthusgaser, ton CO_2e (Scope 3)

Indirekta utsläpp i scope 3 är de som är svårast för Specialfastigheter att styra över då dessa utsläpp till stor del sker i leverantörskedjan. Dessa utsläpp är dock betydande och står för mer än 90 procent av de totala utsläpp av växthusgaser enligt den klimatscreening som företaget gjorde 2020. Av scope 3-utsläppen kommer cirka 74 procent från byggproduktion. Specialfastigheter har i nuläget inte möjlighet att redovisa samtliga utsläpp i scope 3. Redovisat är mätbara utsläpp.

Nybyggnationsprojekt

Under 2022 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, från 326 kg CO_2e per byggd kvm BTA för tillfällig byggnad (modulhus) till 551 kg CO_2e per kvm BTA för restriktionshäkte. Redovisningen av CO_2-utsläpp från nybyggnation kommer därför för 2022 ta hänsyn till de olika typer av byggnader som byggts och klimatavtrycket för dessa. För de modulhus som byggts används beräkningsfaktorn 326 kg CO_2e, och för övriga byggnader fortsätter vi att använda schablonen 398 kg CO_2e som använts tidigare år. Detta då specifika klimatberäkningar inte gjorts för dessa byggnader. Trots Specialfastigheters enorma projektvolym återspeglas detta inte i utsläppssiffrorna för 2022 då siffrorna endast omfattar byggnader som tillträtts under året.

Utsläpp av CO_2e från nybyggnadsprojekt

	2020	2021	2022
Antal färdigställda kvm BTA modulhus	IU	IU	6 660
Material	IU	IU	1 569
Transporter	IU	IU	71
Avfall	IU	IU	59
Byggarbetsplats	IU	IU	137
Totalt (ton CO_2e)	IU	IU	2 171

	2020	2021	2022
Antal färdigställda kvm BTA övriga byggnader[1]	20 130	8 687	821,5
Material	6 810	2 938	278
Transporter	342	148	13
Avfall	257	111	10
Byggarbetsplats	594	256	24
Totalt (ton CO_2e)	8 012	3 457	327

För att fördela CO_2-utsläppen på Material, Transporter, Avfall och Byggarbetsplats har medelvärden i procent räknats fram utifrån värden från genomförda klimatkalkyler. Medelvärde för Material=85 procent, Transporter=3,85 procent, Avfall=3,2 procent, Byggarbetsplats=7,4 procent.

[1] För åren 2020 och 2021 omfattar siffrorna samtliga färdigställda kvm BTA medan de för 2022 endast omfattar de färdigställda kvm BTA som inte är modulhus.

Tjänsteresor

Resandet har tagit fart igen efter pandemin vilket gör att koldioxidutsläppen har ökat. Ökningen beror också på att vi blivit fler medarbetare. Under 2022 gav våra flygresor upphov till 31,5 (10,9) ton koldioxidutsläpp. Vi kompenserar dessa genom att sätta av 1 100 kronor per ton CO_2 -ekv, 34 650 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. Vi kommer under 2023 göra en undersökning för att kartlägga medarbetares pendlingsresor men har i dagsläget ingen statistik över dessa.

Tjänsteresor	2020	2021	2022
Flyg (inkl RFI)	15	10,9	31,5
Tåg	I.U	14,2	55
Hotell	2,9	2,6	4,4
Summa (ton CO_2e):	17,9	27,7	90,9

Information om antal personkilometer flyg och tåg samt antal hotellnätter baseras på information från vår resebyrå. Då vår resebyrå inte kan tillhandahålla CO_2-utsläpp från flyg inklusive RFI har vi själva gjort den beräkningen genom att multiplicera utsläppen med 1,9 i enlighet med DEFRA. Resor med tåg redovisades fram till 2021 som 0. Från och med 2021 beräknar vi dem till 0,1 kg CO_2-utsläpp per personkilometer enligt Så har vi räknat – tåg | Klimatsmart semester. Beräkningen av CO_2-utsläpp från hotell utgår från antal hotellnätter och att varje hotellnatt ger upphov till 6,8 kg utsläpp av CO_2, enligt Boendeberäkningar | Klimatsmart semester. Då schablonen för hotellnätter ändrats från 6,0 kg till 6,8 kg per gästnatt 2022 har en justering av siffrorna för 2020 och 2021 gjorts i årets redovisning. 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. För basåret 2018 var utsläpp från flyg 88,8 ton CO_2e , för hotell 4,4 ton (beräknat på 6 kg CO_2e per hotellnatt) och för tåg 0 ton, baserat på uppgifter från resebyrån.

Utsläpp av växthusgaser från byggnader (utsläppsintensitet)

Avser klimatutsläpp från bränsle, elanvändning och fjärrvärme i förvaltningsverksamheten per uthyrningsbar yta Beräkningsfaktorer är från Energiföretagens lokala miljövärden 2021. Anledningen till den markanta ökningen är att scope 3 räknas med, vilket innebär produktion och distribution av energin som köps in.

	2020	2021	2022
Scope 1 & 2	2,8	2,3	2,0
Scope 3	I.U.	I.U.	42,1
Summa CO_2e			44,2

Material och avfall

Materialanvändningen och uppkomst av avfall från bygg- och fastighetssektom är betydande. Specialfastigheter har direkt påverkan då vi själva styr materialval i projekt och förvaltning och indirekt påverkan genom entreprenörers och leverantörers materialval- och användning i uppdrag åt oss

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 riktigt 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. I arbetet med att sätta vetenskapsbaserade klimatmål 2020 togs en schablon fram för avfall som uppstår under byggskedet (A1-A5). Schablonen på 28,3 kg avfall (exkl. schaktmassor) per byggd kvm BTA var baserade på uppgifter inhämtade från branschkollegor, ramavtalsentreprenörer och Upphandlingsmyndigheten. Denna schablon har under året stämts av med siffror från stickprov i två projekt och visat sig vara mycket lägre än verkligheten, 43 kg avfall per byggd kvm BTA. Statistik från modulhusprojekt visar tvärtom 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. En stor del av de byggnader som färdigställdes under 2022 är modulhus. Vi har därför för 2022 valt att dela upp redovisningen i avfall från modulhus och avfall från övriga byggnader, för att få så korrekt avfallsstatistik som möjligt.

Material

Målet är att 80 procent av registrerade material ska vara A- eller B-klassade i SundaHus. Under 2022 uppgick siffran till 77 (71) procent.

Avfall per typ och hanteringsmetod

Uppskattad mängd avfall i nybyggnadsprojekt	2020	2021	2022
Antal färdigställda kvm BTA modulhus	IU	IU	6 660
Antal färdigställda kvm BTA övriga byggnader	20 130	8 687	821,5
Avfall från nyproduktion modulhus (ton)	IU	IU	90,6
Avfall från nyproduktion övriga byggnader (ton)	570	246	35,3
Total mängd avfall från nyproduktion (ton)	570	246	125,9

Biologisk mångfald

När Specialfastigheter tar mark i anspråk och förvaltar egendomar 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 10 hektar. NVI:erna ger en ögonblicksobservation av flora och fauna på fastigheten beroende på årstid och vad som tillfälligt kan ses som exempelvis fåglar, insekter och svampar. Utförda naturvärdesinventeringar syftar till att få fram åtgärdsplaner som ska ge bättre förutsättningar för de rödlistade arter som finns på respektive fastighet samt höja det befintliga värdet av den biologiska mångfalden, även i de fall den inte innehåller rödlistade arter.

IUCN1 rödlistade arter och nationellt skyddade arter med habitat i områden som påverkas av verksamheten

Tabellen beskriver antalet rödlistade arter enligt Internationella naturvårdsunionens (IUCN:s) kategorier för rödlistning. De fastigheter som är inventerade under 2022 är kontrollerade enligt 2022 års rödlista.

Fastighet	Akut hotad	Starkt hotad	Sårbar	Nära hotad	Totalt
Gruvberget	0	0	1	5	6
Johannisberg	0	0	0	1	1
Karlskoga	0	0	0	0	0
Karlsvik	1	0	0	2	3
Ljungaskog	0	0	1	5	6
Nereby	1	0	0	0	1
Norrtälje	0	0	0	0	0
Sandö	1	3	1	10	15
Tygelsjö	0	0	1	0	1
Umeå FOI	0	1	0	6	7
Vemyra	1	0	0	2	3
Åby	1	3	1	6	11
Öxnevalla	2	3	4	4	13

20230822204636

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 5
Omvärlden 7
Erbjudandet 11
Hållbar verksamhet 17
Fastigheterna 34
Förvaltningsberättelse 41
Bolagsstyrning 47
Finansiella rapporter och noter 57
Revisionsberättelse 90
Hållbarhetsredovisning 94
Innehållsförteckning enligt GRI 103
TCFD-index 107
Bostyrkanderapport 108
Övrigt 109

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

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 arbetsmiljöansvaret till byggentreprenören som ansvarar för att kommunicera rutiner för arbetsmiljöarbetet, utföra arbetsmiljöronder samt följa upp ev 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 19 arbetsmiljöincidenter rapporterats i vårt interna incidentrapporteringssystem. 2021 rapporterades 25 incidenter och 2020 rapporterades 10 incidenter. Arbetsmiljöincidenter inkluderar riskfyllda förhållanden, tillbud och skador och omfatter främst egna medarbetare. Vissa av incidenterna rör dock konsulter och entreprenörer som arbetar för Specialfastigheter. Eftersom incidentrapporteringen vad gäller konsulter och entreprenörer inte är heltäckande, har Specialfastigheter sedan 2018 begärt in rapporter från de 30 största leverantörerna gällande tillbud och olyckor som inträffat under arbete de utfört åt Specialfastigheter. Av rapporterade olyckor 2022 rör de flesta som specificerats skär- och klämskador. 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)

	2020	2021	2022
Antal rapporterade allvarliga tillbud	0	0	0
Antal rapporterade allvarliga olyckor	0	0	1
Antal arbetsolyckor klassificerade som arbetsskador som har medfört sjukfrånvaro	0	0	0
Antal arbetsskador klassificerade som arbetsrelaterade sjukdomar	2	0	1
Antal arbetade timmar	265 155	284 020	322 310

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. Arbetet med att ta fram ett formulär för inrapportering av gemensamma nyckeltal för att mäta arbetsmiljö i våra byggprojekt har fortsatt under året och kommer att implementeras under 2023. I linje med Håll Nollan är Specialfastigheters långsiktiga mål noll olyckor i byggprojekt. Under 2022 var 89 av de 90 rapporterade olyckorna hänförliga till byggprojekt.

Arbetsskador och tillbud hos leverantörer	2020	2021	2022
Antal rapporterade tillbud	59	89	197
Antal rapporterade olyckor	36	38	90

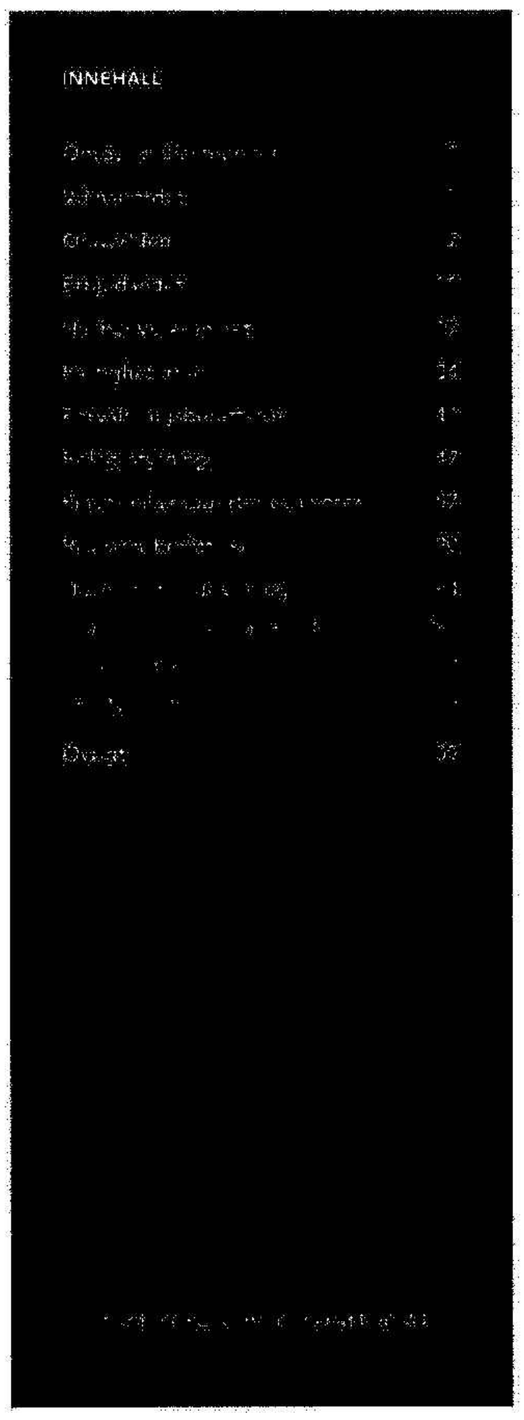
Specialfastigheter är inte uppdelat i regioner och har inte tillgång till olycksstatistik uppdelat på kön. Inget arbetsrelaterat dödsfall har inträffat under 2020–2022. Företaget följer svensk lagstiftning vid registrering och redovisning av olycksstatistik. I och med att antalet arbetsolyckor är så pass lågt finner Specialfastigheter det inte relevant att redovisa skadekvot eller kvot för arbetsrelaterade sjukdomar.

Sjukfrånvaro i % av total arbetstid	2020	2021	2022
Kvinnor	2,04 %	1,69 %	1,66 %
Män	1,63 %	2,01 %	2,17 %
Samtliga anställda	1,75 %	1,92 %	2,02 %

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 2021–sept 2022



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, se mer under styrande dokument på sid 96. 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, 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

Risker i leverantörskedjan gällande mänskliga rättigheter

Specialfastigheters leverantörskedja är komplex och innehåller ett stort antal entreprenörer med underleverantörer. Ju längre ner i kedjan, desto större risker och desto svårare har Specialfastigheter att påverka riskerna. Företaget bedömer att de största riskerna finns kopplade till entreprenader, följt av de varor och tjänster som köps in. Riskerna inkluderar risk för diskriminering och trakasserier, tvångsarbete i produktionsfabriker, oskäliga arbetsvillkor samt bristfällig arbetsmiljö. För att hantera dessa risker har Specialfastigheters inköpsorganisation en central enhet som upphandlar och tecknar alla ramavtal. I upphandlingarna ställs generella krav som kompletteras med den obligatoriska Ansvarskoden för leverantörer. Specialfastigheter för löpande dialog med sina avtalsleverantörer 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.

Leverantörsgranskningar avseende miljö och sociala kriterier

Vår ansvarskod för leverantörer innehåller miljömässiga och sociala kriterier inom områdena miljö, informationssäkerhet, arbetsvillkor, mänskliga rättigheter, arbetsmiljö och affärsetik. Anledningen till att andelen nya avtal där leverantörer accepterat Specialfastigheters ansvarskod har fortsatt sjunka är att en större andel av nytecknade avtal under 2022 är av sådan karaktär att såväl värde som risk är låg. I enlighet med Specialfastigheters inköpsstrategi tecknar företaget i större utsträckning ramavtal som löper över tid, och därmed genomförs färre upphandlingar av avtal av karaktären som är föremål för ansvarskod och självskattning.

GRI 308-1 & 414-1	2020	2021	2022
Antal utförda på-plats-revisioner gentemot ansvarskod	0	2	0
Andel nya avtal[1] där leverantör accepterat vår ansvarskod och varit föremål för självskattning	44%	37%	20%

[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

20230822204637

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 5
Omvärlden 7
Erbjudandet 11
Hållbar verksamhet 17
Fastigheterna 34
Förvaltningsberättelse 41
Bolagsstyrning 47
Finansiella rapporter och noter 57
Revisionsberättelse 90
Hållbarhetsredovisning 94
Innehållsförteckning enligt GRI 103
TCFD-index 107
Bestyrkanderapport 108
Övrigt 109

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

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 2022.

Total personalstyrka

Könsfördelning tillsvidareanställda och visstidsanställda

Totalt antal anställda	2020	2021	2022
Kvinnor	44 (26,7%)	55 (31,3%)	59 (28,5%)
Män	121 (73,3%)	121 (68,8%)	148 (71,5%)
Totalt	165	176	207

Totalt antal visstidsanställda	2020	2021	2022
Kvinnor	3	3	0
Män	1	1	1
Totalt	4	4	1

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

Sammansättning av styrelse, ledning och medarbetare

	2020		2021		2022	
Styrelse inkl suppleanter	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Under 30 år	0%	0%	0%	0%	0%	0%
30–50 år	20%	17%	20%	0%	40%	0%
Över 50 år	80%	83%	80%	100%	60%	100%
Totalt	45%	55%	45%	55%	45%	55%

	2020		2021		2022	
Ledning	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Under 30 år	0%	0%	0%	0%	0%	0%
30–50 år	67%	0%	60%	0%	50%	0%
Över 50 år	33%	100%	40%	100%	50%	100%
Totalt	67%	33%	62%	38%	75%	25%

	2020		2021		2022	
Medarbetare	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Under 30 år	5%	4%	6%	3%	5%	3%
30–50 år	61%	57%	58%	55%	53%	53%
Över 50 år	34%	39%	36%	42%	42%	45%
Totalt	27%	73%	31%	69%	29%	72%

Medelålder	2020	2021	2022
Styrelse inkl suppleanter	55	57	55
Ledning	50	52	53
Medarbetare	47	47	47

	2020		2021		2022	
Enhet/befattning	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Vd	1	0	1	0	1	0
Ekonomi, Finans och Controlling	8	5	7	4	9	3
Inköp	4	3	6	3	6	3
IT och Säkerhet	4	3	4	3	4	7
Bolagsgemensamma funktioner[1]	9	2	10	2	12	2
Marknad och Affär	3	5	8	7	7	8
Fastighet	8	80	9	80	9	90
Projekt och Teknik	7	23	10	22	11	35
Totalt	44	121	55	121	59	148

[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 4,86 gånger högre (496 %).

Anställda med kollektivavtal

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

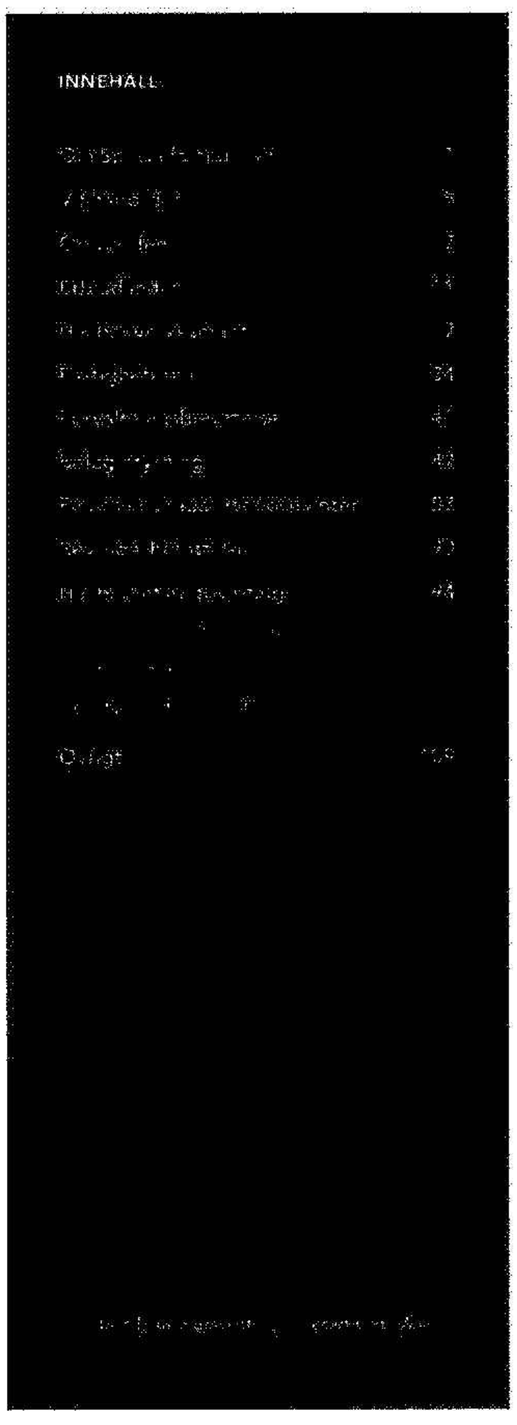
Anti-korruption

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

Noll rapporterade fall av misstänkt korruption under 2022.

Lagefterlevnad

Under år 2022 har Specialfastigheter erhållit sju nya föreläggande avseende brand samt avslutat ett föreläggande som inkom 2019 respektive två som inkom 2022. I övrigt har Specialfastigheter inte varit föremål för några lagöverträdelser.



Innehållsförteckning enligt GRI

Specialfastigheter redovisar sitt hållbarhetsarbete i enlighet med GRI Standards 2021 för räkenskapsåret 2022, det vill säga för perioden 1 januari 2022 till 31 december 2022. GRI 1: Foundation 2021 har använts vid upprättande av redovisningen men ingen av GRI:s sektorstandarder (eftersom det inte finns någon för fastigheter ännu).

GRI-standard	Upplysning	Upplysningens namn	Sidhänvisning	Avsteg: Avsteg från krav	Avsteg: Skäl	Avsteg: Förklaring
Generella upplysningar						
Organisationen och redovisningsprinciper	2-1	Detaljer om organisationen	41			
	2-2	Enheter inkluderade i organisationens hållbarhetsrapportering	41			
	2-3	Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson	95			
	2-4	Återgivning av information	95, 98–102			
	2-5	Externt bestyrkande	51, 108			
Aktiviteter och anställda	2-6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser	12, 21–22			
	2-7	Anställda	102			
	2-8	Andra anställda	102	Företaget har inte tillgång till data för att redovisa data för anställda hos leverantörer.	Information är inte tillgänglig eller ofullständig.	Det är oklart om, och i så fall när, Specialfastigheter kan få tillgång till data från leverantörer
Styrning						
	2-9	Sammansättning och struktur för styrning	49–50, 53–54			
	2-10	Nominering och val för högsta styrande organ	49			
	2-11	Ordförande för högsta styrande organ	49			
	2-12	Styrande organs roll i översyn och hantering av påverkan	49–52	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, 95			
	2-14	Högsta styrande organets roll i hållbarhetsredovisning	51–52			
	2-15	Intressekonflikter	49–50, 53–54			
	2-16	Kommunikation av kritiska angelägenheter	24, 51–52	Av säkerhetsskäl kan vi inte redogöra för typ av incidenter.	Sekretessbegränsning	
	2-17	Den samlade kunskapen hos det högsta styrande organet		Inga riktade kunskapshöjande insatser under 2022.	Information är inte tillgänglig eller ofullständig.	Tids- och resursbrist Planeras för 2023
	2-18	Utvärdering av det högsta styrande organets prestation	48	Det sker ingen extern utvärdering, men styrelsen utvärderar årligen sig själv.	Ej tillämplig	
	2-19	Ersättningspolicy	50	Ersättning är i dagsläget inte kopplad till hållbarhetskriterier	Information är inte tillgänglig eller ofullständig.	Omfattas inte av ersättningspolicyn för styrelseledamöter i statligt ägda bolag.
	2-20	Process för att fastställa ersättningar	49–50	Styrelsen och ägaren är involverade i ersättningsfrågor genom ersättningsutskottet. Inga andra intressenter.	Ej tillämplig	
	2-21	Årligt totalt kompensationsförhållande	102	Uppgiften inkluderar endast lön av tjänst	Information är inte tillgänglig eller ofullständig.	

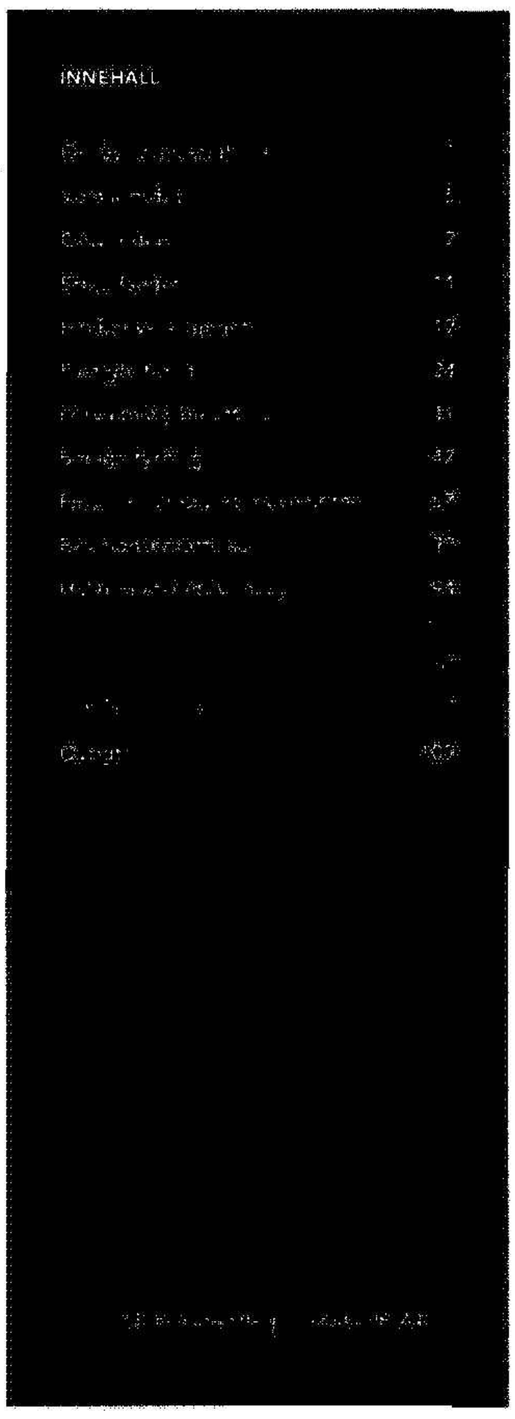
20230822204638

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 5
Omvärlden 7
Erbjudandet 11
Hållbar verksamhet 17
Fastigheterna 34
Förvaltningsberättelse 41
Bolagsstyrning 47
Finansiella rapporter och noter 57
Revisionsberättelse 90
Hållbarhetsredovisning 94
Innehållsförteckning enligt GRI 103
TCFD-index 107
Bestyrkanderapport 108
Övrigt 109

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

GRI-standard	Upplysning	Upplysningens namn	Sidhänvisning	Avsteg: Avsteg från krav	Avsteg: Skäl	Avsteg: Förklaring
Strategi, policyer och praxis	2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling	6			
	2-23	Värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande	13, 32, 44, 49–51, 96, 101	Företaget har idag inga skrivningar om due diligence i sina interna styrdokument.	Information är inte tillgänglig eller ofullständig	Företaget behöver utveckla processer kring due diligence under kommande år.
	2-24	Förankring av värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande	13, 97			
	2-25	Processer för att avhjälpa negativ påverkan	13, 32, 49–52, 100			
	2-26	Mekanismer för rådgivning och rapportering av angelägenheter för organisationen	13, 14, 24, 44			
	2-27	Efterlevnad av lagar och förordningar	102			
	2-28	Medlemskap i organisationer	97			
Intressentengagemang	2-29	Metod för intressentengagemang	97			
	2-30	Kollektivavtal	102			
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-1	Process för att fastställa väsentliga frågor	97			
	3-2	Lista på väsentliga frågor	97			
SPECIFIKA UPPLYSNINGAR GRI 200: Ekonomi						
GRI 205 Antikorruption 2016	3-3	Styrning av väsentliga frågor	96–97			
	205-3	Bekräftade korruptionsincidenter och vidtagna åtgärder	102			



GRI-standard	Upplysning	Upplysningens namn	Sidhänvisning	Avsteg		
				Avsteg från krav	Skäl	Förklaring
GRI 300: Miljö						
GRI 301: Material 2016	3-3	Styrning av väsentliga frågor	96–97			
		Andel A- och B-klassade material registrerade i SundaHus databas (egen indikator)	99	Eget nyckeltal, då vi inte kan redovisa material i enlighet med GRI i dagsläget	Information är inte tillgänglig eller ofullständig.	Vi redovisar andel registrerade material som uppfyller nivå A och B i SundaHus databas.
GRI 302: Energi						
	3-3	Styrning av väsentliga frågor	96–97			
	302-1	Energianvändning i den egna organisationen	98			
	CRE-1	Användning av energi i byggnader	31			
GRI 304: Biologisk mångfald 2016	3-3	Styrning av väsentliga frågor	96–97			
	304-4	IUCN:s rödlistade arter och arter på den nationella bevarandelistan med livsmiljöer i områden som drabbats av verksamheten	26, 98	Redovisningen inkluderar resultatet av de naturvärdesinventeringar som genomförts under 2022.	Information är inte tillgänglig eller ofullständig.	Arbetet är under utveckling men vi redovisar all den statistik som vi har tillgång till.
GRI 305: Utsläpp 2016	3-3	Styrning av väsentliga frågor	96–97			
	305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (scope 1)	26, 98	Innefattar inte utsläpp från egna fordon och reservkraft Vi särredovisar inte biogena koldioxidutsläpp.	Information är inte tillgänglig eller ofullständig.	
	305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 2)	4, 26, 98			
	305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 3)	26, 98-99	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 koldioxidutsläpp. Basvärden endast tillgängliga för tjänsteresor.	Information är inte tillgänglig eller ofullständig.	Vi kan i dagsläget bara redovisa uppskattade siffror för nybyggnation, produktion och distribution av energi och tjänsteresor
	CRE-3	Utsläpp av växtnusgaser från byggnader	99			
GRI 306: Avfall 2020	3-3	Styrning av väsentliga frågor	96–97			
	306-3	Genererat avfall	99	Omfattar inte total mängd genererat avfall och inte uppdelat på fraktion.	Information är inte tillgänglig eller ofullständig	Bristande statistik från byggprojekt.
GRI 308: Leverantörsbedömningar avseende miljö	3-3	Styrning av väsentliga frågor				
	308-1	Andel nya leverantörsavtal som bedömts utifrån miljökriterier	96–97	Bedömningen är inte en regelrätt due diligence då granskningen sker som en del av avtalsprocessen och revisioner sker av redan kontrakterade leverantörer	Information är inte tillgänglig eller ofullständig	Vi bedömer främst våra avtalsleverantörer. Vi har ännu inte fullt utvecklade system för due diligence

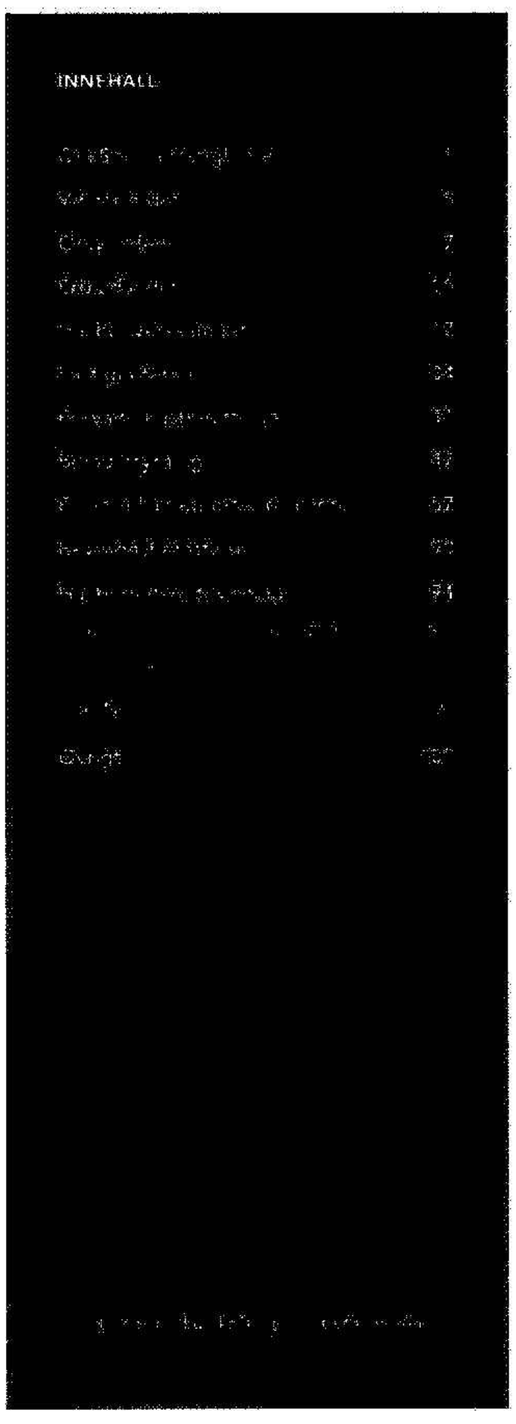
20230822204639

GRI-standard	Upplysning	Upplysningens namn	Sidhänvisning	Avsteg: Avsteg från krav	Avsteg: Skäl	Avsteg: Förklaring
GRI 400: Socialt						
GRI 403: Hälsa och säkerhet 2018	3-3	Styrning av väsentliga frågor	96–97, 100			
	403-1	Arbetsmiljöledningssystem	44, 100	Vi har ingen möjlighet att redovisa data för arbetskraft hos de leverantörer som utför uppdrag åt oss	Information är inte tillgänglig eller ofullständig.	I projekt är arbetsmiljöansvaret delegerat till byggentreprenören.
	403-2	Riskidentifiering, riskbedömning och incidentundersökning	43, 44, 100			
	403-3	Arbetshälsovårdstjänster	32			
	403-4	Medarbetardeltagande, konsultation och kommunikation gällande hälsa och säkerhet	100			
	403-5	Träning och utbildning gällande hälsa och säkerhet	14, 32, 100			
	403-6	Främjande av medarbetares hälsa	14, 32, 100			
	403-7	Förebyggande och mantering av hälso- och säkerhetspåverkan på arbetsplatsen direkt kopplade till affärsrelationer	23, 100			
	403-9	Arbetsrelaterade skador	100	Sjukfrånvaron avser endast egna medarbetare, ej konsulter, entreprenörer eller deras underentreprenörer.	Information är inte tillgänglig eller ofullständig.	Vi har inte tillförlitlig data från samtliga leverantörer som utför arbete på våra fastigheter och i projekt.
GRI 405: Mångfald och lika möjligheter 2016	3-3	Styrning av väsentliga frågor	96–97			
	405-1	Mångfald i ledningar och bland medarbetare	96, 102			
GRI 414: Leverantörsbedömningar avseende sociala kriterier	3-3	Styrning av väsentliga frågor	96–97			
	414-1	Andel nya leverantörsavtal som granskats utifrån sociala kriterier	101	Bedömningen är inte en regelrätt due diligence då granskningen sker som en del av avtalsprocessen och revisioner sker av redan kontrakterade leverantörer.	Information är inte tillgänglig eller ofullständig.	Vi bedömer främst våra avtalsleverantörer. Vi har ännu inte fullt utvecklade system för due diligence.

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 5
Omvärlden 7
Erbjudandet 11
Hållbar verksamhet 17
Fastigheterna 34
Förvaltningsberättelse 41
Bolagsstyrning 47
Finansiella rapporter och noter 57
Revisionsberättelse 90
Hållbarhetsredovisning 94
Innehållsförteckning enligt GRI 103
TCFD-Index 107
Bestyrkanderapport 108
Övrigt 109

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)



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 50–52
B) Beskriv ledningens roll i bedömningen och hanterandet av klimatrelaterade risker och möjligheter	Sid 50–52
STRATEGI	
A) Beskriv klimatrelaterade risker och möjligheter organisationen har identifierat på kort, medellång och lång sikt.	Sid 45 och 46
B) Beskriv effekten av klimatrelaterade risker och möjligheter på organisationens affär, strategi, och ekonomisk planering.	Sid 45 och 46
C) Beskriv motståndskraften av organisationens strategi, genom att beakta olika klimatrelaterade scenarier, inklusive en 2 °C eller lägre scenario.	Sid 30, 45 och 46
RISKHANTERING	
A) Beskriv organisationens processer för att identifiera och bedöma klimatrelaterade risker.	Sid 30, 43
B) Beskriv organisationens processer för att hantera klimatrelaterade risker.	Sid 30, 43
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 25–26, 30–31, 98–99
B) Beskriv Scope 1, Scope 2, och, om lämpligt, Scope 3 utsläpp av växthusgaser, och kopplade risker	Sid 25–27, 44–45
C) Beskriv de mål som används av organisationen för att hantera klimatrelaterade risker och möjligheter och prestation mot mål	Sid 25–26, 98–99

20230822044540

INNEHÅLL

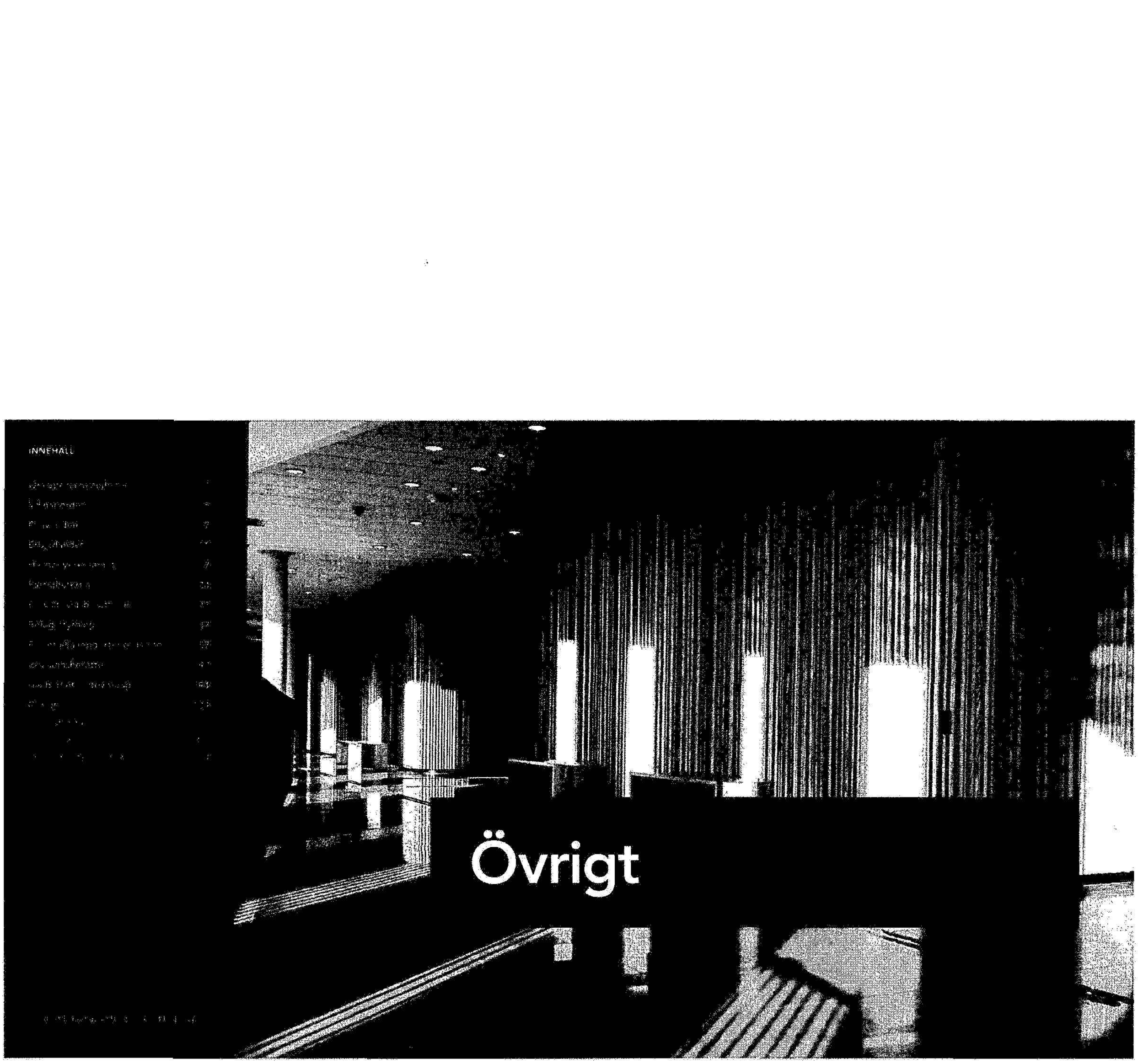
Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 5
Omvärlden 7
Erbjudandet 11
Hållbar verksamhet 17
Fastigheterna 34
Förvaltningsberättelse 41
Bolagsstyrning 47
Finansiella rapporter och noter 57
Revisionsberättelse 90
Hållbarhetsredovisning 94
Innehållsförteckning enligt GRI 103
TCFD-index 107
Bestyrkande-rapport 108
Övrigt 109

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Bestyrkanderapport

INNEHÅLL

[illegible] 1
[illegible] 10
[illegible] 12
[illegible] 24
[illegible] 32
[illegible] 36
[illegible] 37
[illegible] 42
[illegible] 47
[illegible] 49
[illegible] 50
[illegible] 53
[illegible] 54
[illegible] 57



Övrigt

20230822204641

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 5
Omvärlden 7
Erbjudandet 11
Hållbar verksamhet 17
Fastigheterna 34
Förvaltningsberättelse 41
Bolagsstyrning 47
Finansiella rapporter och noter 57
Revisionsberättelse 90
Hållbarhetsredovisning 94
Övrigt 109
Fastighetsbestånd 110
Definitioner 113
Rapporttillfällen och årsstämma 114

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Fastighetsbestånd

BENÄMNING	FASTIGHETSBETECKNING	ORT	KOMMUN	ANTAL BYGGNADER	TOMT AREAL KVM	ÄGD LOA KVM
Asptuna	Lindhov 15:19, 15:3	Norsborg	BOTKYRKA	21	125 582	6 169
Beateberg	Kassetten 1, Västra Skogås 1:5	Trångsund	HUDDINGE	4	26 584	3 954
Bergnäset Luleå	Bergnäset 3:53	Luleå	LULEÅ	4	22 000	3 949
Bergsmansgården	Brotorp 1:7	Fjugesta	LEKEBERG	7	21 400	3 452
Björkbacken	*Bergsjön 21:1*	Göteborg	GÖTEBORG	7	18 680	4 284
Borås	Provaren 2	Borås	BORÅS	10	55 720	8 024
Brinkeberg	Restad 3:13	Vänersborg	VÄNERSBORG	3	48 049	7 412
Brättegården	Brätte 1:2	Vänersborg	VÄNERSBORG	17	98 300	4 904
Bärby	Funbo-Broby 1:3	Uppsala	UPPSALA	21	191 907	7 966
Ekebylund	Ekeby 5:4	Rosersberg	SIGTUNA	12	12 180	2 289
Eknäs	Eknäs 2:2	Enköping	ENKÖPING	12	65 870	4 592
Fagared	*Fagered 2:1*	*Lindome*	*MÖLNDAL*	15	378 805	7 023
Flygvapenmuseum	Malmen 2:8	Linköping	LINKÖPING	6	71 853	17 296
FOI Umeå	Armeringen 1	Umeå	UMEÅ	4	290 535	13 575
Fålåsa	Fålåsa 12:1	Vikingstad	LINKÖPING	23	153 604	8 466
Formgivaren	Formgivaren 1	Solna	SOLNA	1	9 169	34 967
Fortunagården	Läkaren 2	Värnamo	VÄRNAMO	5	19 043	1 901
Fosie	Fornlämningen 1	Malmö	MALMÖ	3	33 109	7 661
Färingsö	Svartsjö 1:59	Svartsjö	EKERÖ	8	47 559	4 912
Färöarna	Färöarna 6	Kista	STOCKHOLM	1	6 559	24 658
Granhult	Granhult 2:4	Ramsberg	LINDESBERG	9	37 222	2 161
Gruvberget	Gruvberget 1:4–29, 1:31–34, 1:36–40, 2:1, 3:1, 5:2	Åmotsbruk	BOLLNÄS	32	106 054	4 511
Gudhem	Gudhem 12:3, Holmängen 7:1	Gudhem	FALKÖPING	20	217 084	10 914
Gävle	Källö 46:1	Gävle	GÄVLE	5	40 113	7 929
Hall	Hall 4:15	Södertälje	SÖDERTÄLJE	18	588 803	28 559
Halldalen	*Hall 4:14, 4:3, 4:5*	*Södertälje*	SÖDERTÄLJE	36	635 882	8 496
Halmstad	Eketånga 4:5	Halmstad	HALMSTAD	5	42 579	5 457
Haparanda	Bojan 2	Haparanda	HAPARANDA	7	21 631	4 305
Helsingborg	Kavalleristen 10	Helsingborg	HELSINGBORG	8	31 077	4 645
Hessleby	Hässleby 2:2	Mariannelund	EKSJÖ	15	500 060	7 189
Hinseberg	Hinseberg 1:8	Frövi	LINDESBERG	18	372 932	10 198
Hornö	Hornö 1:1, 1:8	Enköping	ENKÖPING	16	398 223	4 099
Huddinge	Rotorn 3	Huddinge	HUDDINGE	1	8 016	8 970

BENÄMNING	FASTIGHETSBETECKNING	ORT	KOMMUN	ANTAL BYGGNADER	TOMTAREAL KVM	ÄGD LOA KVM
Håga	Hall 4:4, 4:7, 4:8, 4:10, 4:12, 4:13, Tysslinge 1:30, 1:31	Södertälje	SÖDERTÄLJE	10	174 795	5 548
Hällby	Tumbo-Berga 1:3, 1:5	Kvicksund	ESKILSTUNA	20	258 596	8 986
Hässleholm	Fridhem 9	Hässleholm	HÄSSLEHOLM	4	16 116	7 865
Högkvarteret	Kavalleristen 3	Stockholm	STOCKHOLM	4	24 610	40 958
Högsbo	Högsbo 31:1	Västra Frölunda	GÖTEBORG	7	35 588	7 517
Johannisberg	Grytnäs 2:1	Kalix	KALIX	13	127 625	7 914
Kalmar	Ravelinen 1	Kalmar	KALMAR	3	4 857	2 993
Karlskoga	Surpussen 1	Karlskoga	KARLSKOGA	11	79 485	7 687
Karlsvik	Bosjökloster 1:716	Höör	HÖÖR	13	96 879	3 606
Klarälvsgården	Orretorp 2:2	Deje	FORSHAGA	7	243 800	2 755
Kolpenäs	Kolpenäs 1:9	Södertälje	SÖDERTÄLJE	0	4 028	0
Kristallen	Kristallen 2	Lund	LUND	1	2 647	10 423
Kristianstad Vä	Vä 147:3	Kristianstad	KRISTIANSTAD	6	43 019	7 068
Kronoberg	Kronoberg 18	Stockholm	STOCKHOLM	7	42 358	163 000
Kumla	Lövsångaren 1, 2	Kumla	KUMLA	30	520 310	46 664
Lejonet	Lejonet 11	Luleå	LULEÅ	2	10 596	21 800
Ljungaskog	Ljungaskog 15:28	Örkelljunga	ÖRKELLJUNGA	18	281 202	6 805
Ljungbacken	Gräskärr 1:1	Uddevalla	UDDEVALLA	25	272 091	8 984
Ljustadalen	Filla 8:5	Sundsbruk	SUNDSVALL	4	37 555	1 371
Luleå	Porsön 1:401	Luleå	LULEÅ	4	27 085	3 738
Lunden	Klostergården 2:10	Lund	LUND	1	26 391	4 621
Långanäs	Långanäs 1:1	Eksjö	EKSJÖ	30	434 995	8 946
Lövsta	Lövsta 1:33	Vagnhärad	TROSA	34	498 222	8 940
Mariefred	Gripsholm 4:4	Mariefred	STRÄNGNÄS	17	150 080	7 879
Nereby	Nereby 1 1	Härestad	KUNGÄLV	18	162 650	3 826
Norrtälje	Skogen 1	Norrtälje	NORRTÄLJE	18	191 228	18 588
Nya Saltvik	Saltvik 2:64	Härnösand	HÄRNÖSAND	10	295 597	23 911
Nyköping	Modellen 1	Nyköping	NYKÖPING	3	23 144	6 464
Rebecka	Troxhammar 8:2	Skå	EKERÖ	23	220 995	6 564
Renforsen	Degerfors 38:9, Slaktaren 1	Vindeln	VINDELN	6	34 098	2 406
RPK Göteborg	Backa 866:772	Hisings Backa	GÖTEBORG	1	25 417	4 462
Runnagården	Krusbärsbusken 10	Örebro	ÖREBRO	13	77 522	4 198
Ryds Brunn	Ryd 1:143	Ryd	TINGSRYD	7	21 620	4 852
Råby	Stora Råby 32:6, 32:21, 32:23	Lund	LUND	4	0	3 770
Rådhuset	Fruktkorgen 1	Stockholm	STOCKHOLM	1	13 595	22 765
Räddningsskolan Revinge	Revinge 1:14	Södra Sandby	LUND	22	472 000	17 912
Räddningsskolan Sandö	Sandö 1:4, 1:5, 2:5	Sandöverken	KRAMFORS	38	433 348	30 830
Rällsögården	Dammen 1:11–15, 1:37, 3:1, 3:2, Rällsön 1:1–4	Kopparberg	LJUSNARSBERG	19	1 297 250	6 602

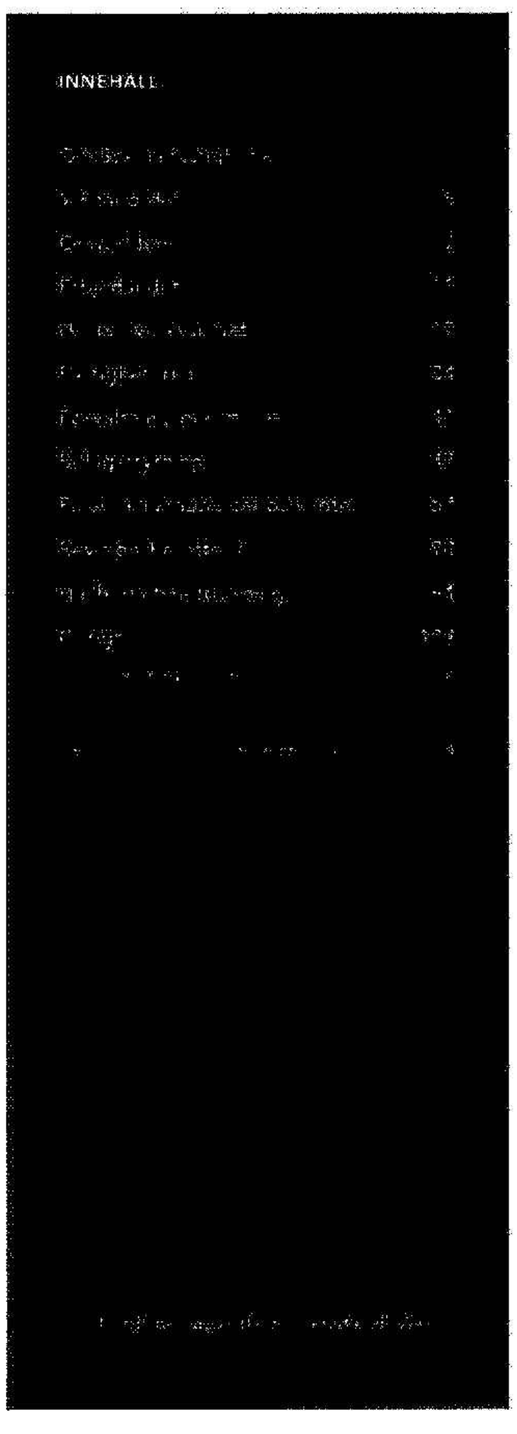
20230822044642

INNEHÅLL

Om Specialfastigheter 1
Vd har ordet 5
Omvärlden 7
Erbjudandet 11
Hållbar verksamhet 17
Fastigheterna 34
Förvaltningsberättelse 41
Bolagsstyrning 47
Finansiella rapporter och noter 57
Revisionsberättelse 90
Hållbarhetsredovisning 94
Övrigt 109
Fastighetsbestånd 110
Definitioner 113
Rapporttillfällen och årsstämma 114

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

BENÄMNING	FASTIGHETSBETECKNING	ORT	KOMMUN	ANTAL BYGGNADER	TOMT AREAL KVM	ÄGD LOA KVM
Rödjan	Marieholm 1:8	Mariestad	MARIESTAD	21	496 720	6 188
Sagsjön	Annestorp 4:74	Lindome	MÖLNDAL	5	60 000	2 153
Skenäs	Skenäs 1:19	Vikbolandet	NORRKÖPING	19	1 637 649	11 396
Skogome	Skogome 2:2	Hisings Backa	GÖTEBORG	15	286 673	12 852
Skänninge	Östanå 6	Skänninge	MJÖLBY	14	172 008	16 371
Stigby	Stigby 1:9, 7:3	Visingsö	JÖNKÖPING	18	78 146	7 214
Störboda	Rosersberg 2:7	Rosersberg	SIGTUNA	6	88 466	6 536
Sundbo	Sundbo 7:106, 7:107, 7:109, 7:63	Fagersta	FAGERSTA	29	385 423	9 630
Svartsjö	Svartsjö 1:60	Svartsjö	EKERÖ	11	47 688	7 157
Svartsjö Bostäder	Svartsjö 1:60, del av	Svartsjö	EKERÖ	7	7 000	909
Sörbyn	Sörbyn 9.2	Hörnefors	UMEÅ	22	861 265	8 770
Tegeludden	Tegeludden 8	Stockholm	STOCKHOLM	1	3 504	14 812
Tidaholm	Ramstorp 4:10	Tidaholm	TIDAHOLM	17	536 363	15 315
Tiliberga	Hubbo-Sörby 9:48	Västerås	VÄSTERÅS	11	64 251	15 445
Tre Vapen	Tre Vapen 4	Stockholm	STOCKHOLM	3	94 224	66 458
Tygelsjö	Pile 1:7, 1:10	Tygelsjö	MALMÖ	20	120 662	11 870
Täby	Rönninge 3.4	Täby	TÄBY	3	25 288	4 286
Umeå	Teglet 1	Umeå	UMEÅ	4	38 034	4 039
Vemyra	Vemyra 3:1, 3:2	Sollefteå	SOLLEFTEÅ	12	173 400	4 293
Ystad	Termostaten 1	Ystad	YSTAD	7	59 850	8 198
Åby	Funbo-Åby 9.1	Uppsala	UPPSALA	23	134 363	4 593
Åstorp	Bulten 2	Åstorp	ÅSTORP	2	17 939	4 895
Älvgården	Yttermora 2 6, 2:7	Hedemora	HEDEMORA	20	75 600	6 995
Österåker	Prästgården 1:11	Åkersberga	ÖSTERÅKER	7	405 000	10 898
Östfora	Östfora 1:30	Järlåsa	UPPSALA	10	112 790	3 633
Öxnevalla	Brännäred 2.3	Öxnevalla	MARK	16	114 641	6 681
				1 151	17 474 235	1 109 691



Definitioner

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

Finansiella nyckeltal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Eget kapital, Mkr
Redovisat eget kapital. Eget kapital används för att beskriva ägarnas kapital.

Hyra per kvadratmeter, kr
Årshyra dividerat med uthyrningsbar lokalarea i kvadratmeter vid årets utgång.

LOA, kvm
Beräknad uthyrningsbar lokalarea i kvadratmeter.

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

Uthyrningsgrad, %
Total lokalarea för uthyrda lokaler i förhållande till total uthyrningsbar lokalarea.

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

Hållbarhetsrelaterade nyckeltal och definitioner

Gröna bilagor
Specialfastigheters gröna bilagor (också kallade gröna hyresavtal) är en standardmall för minskad miljöpåverkan från lokaler utvecklad av Fastighetsägarna Sverige. Avtalet beskriver vad som är hyresvärdens ansvar, vad som är hyresgästens ansvar och vad som är gemensamt ansvar och tydliggör vilka åtgärder hyresgäst och hyresvärd kommit överens om för att minska miljöpåverkan inom information och samverkan, energi och inomhusmiljö, materialval och avfallshantering.

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

Koldioxid, CO_2
När fossila bränslen förbränns frigörs koldioxid som är en växthusgas.

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

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

Växthusgas
Växthusgaser är ett samlingsbegrepp för flera olika gaser som ökar växthuseffekten.

20230822044643

Rapporttillfällen och årsstämma

Årsstämma
21 april 2023, i Stockholm samt digitalt

Rapporttillfällen
Delårsrapport januari–mars 2023
21 april 2023
Delårsrapport januari–juni 2023
13 juli 2023
Delårsrapport januari–september 2023
20 oktober 2023

Adresser

Specialfastigheter Sverige Aktiebolag (Publ)
Organisationsnummer: 556537-5945

Huvudkontor Linköping
Box 632, 581 07 Linköping
Besöksadress:
Borggården, 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

Vidimeras: Ec Wiberg

20230822044644

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 2022 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 47-56. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 40-45 samt 57-89 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 2022 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte information kring Klimatscenarier på sidan 46 samt 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 och koncernens revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

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 90,2 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 fel. De betraktas som väsentliga om de 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 rapportering som helhet (se tabellen nedan). Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning, samt att bedöma effekten av enskilda och sammantagna felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet.

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 400 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 40 miljoner kronor samt felaktigheter som understeg detta belopp men som enligt vår mening borde rapporteras av kvalitativa skäl.

Särskilt betydelsefullt område

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Särskilt betydelsefullt område	*Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området*
Värdering av förvaltningsfastigheter Vi hänvisar till Förvaltningsberättelsen och beskrivningen över Specialfastigheterkoncernens sammanfattning av viktiga redovisnings- och värderingsprinciper not 1 samt Värdeförändring förvaltningsfastigheter not 9. Värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår per 2022-12-31 till 36,2 miljarder kronor. Förvaltningsfastigheterna utgör en väsentlig del av balansräkningen och värderingen av förvaltnings-fastigheterna är till sin natur subjektiv och föremål för ledningens bedömningar av t ex den specifika fastighetens läge, skick och framtida hyresintäkter. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförbara utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde. Det verkliga värdet baseras på värderingar som genomförts av egen personal. Värderingarna har stämts av mot värderingar utförda av utomstående oberoende värderingsmän, med erkända kvalifikationer och med adekvata kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella. Den externa värderingen sker enligt ett rullande schema och har under året fördelats på 3 kvartal. I syfte att kvalitetssäkra de interna värderingarna 2022 har externa värderingar inhämtats för ca 17 % av objekten motsvarande 71% fastighetsbeståndets värde.	Vår revision har bland annat fokuserat på bolagets interna kontroll och kvalitetssäkring avseende utförda värderingar per 2022-12-31. Revisionsteamet, inklusive vår värderingsspecialist, har inhämtat och granskat ett urval av värderingsrapporterna för att bedöma den kassaflödesvärdering som Specialfastigheter tillämpar, den matematiska riktigheten och rimligheten i gjorda antaganden. Vår revision har bland annat omfattat följande granskningsåtgärder; • Följt upp att värderingarna följer Specialfastigheter riktlinjer och anvisningar för fastighetsvärdering samt tagit del av bolagets värderingspolicy. • Vi har utvärderat och granskat ledningens process för fastighetsvärdering. • Stickprovsmässigt följt upp modellens matematiska beräkningar. • Bedömt indata genom stickprovsmässig uppföljning mot historiska utfall och jämfört med tillgänglig marknadsdata. • Vi har haft möten med ledningen där viktiga antaganden och bedömningar diskuterats. • Stickprovsmässigt testat indata i beräkningsmodellerna mot information i relevanta system.

20230822204645

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.

- Tagit del av de externa värderingarna och jämfört 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.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-39, 46-56 samt 94-114. Informationen i "Ersättningsrapport för Specialfastigheter Sverige AB 2022", 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

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 2022 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
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om

20230822044646

värdepappersmarknaden för Specialfastigheter Sverige Aktiebolag för år 2022.

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 Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns.
Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 Kvalitetskontroll för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och näraliggande tjänster och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och 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 XHTML 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

pwc

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 22 april 2022 och har varit bolagets revisor sedan 21 april 2020.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2023-03-13 09:28:39 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Helena Sigrid Elisabet Ehrenborg — Datum

Helena Ehrenborg
Huvudansvarig revisor

Leveranskanal: E-post

20230822044647