

# SPECIALFASTIGHETER ÅRSREDOVISNING 2016

MED INTEGRERAD HÅLLBARHETSREDOVISNING



**SPECIALFASTIGHETER**  
EN SÄKER VÄRD

# Affärsmodell som skapar värde

1 januari 2016

Ingående styrkor och tillgångar

## Ledande inom säkerhetsfastigheter:

- Marknadsledande inom säkerhetsfastigheter
- Hög kompetens inom säkerhet
- Aktiv riskhantering och bolagsstyrning
- God leverantörssamverkan och avtalstrohet om 87 %
- Hållbarhet integrerat i verksamheten
- Engagerad företagskultur med stark värdegrund

8-9

## Kundportfölj:

- Stabil kundmix med hög kreditvärdighet
- Låg vakansgrad: 1,3 %
- Långa hyresavtal: genomsnittlig återstående löptid 14,1 år

10

## Fastighetsportfölj och kunderbudande:

- 103 hållbara och kundanpassade säkerhetsfastigheter med 1 058 000 kvm LOA
- Fastighetsvärde om 20 919 Mkr
- Verksamhet i närmare 70 kommuner över hela Sverige
- Kundnära förvaltning i egen regi
- 95 % av hyresavtalen har gröna bilagor

11

## Finansiell position:

- Stabil finansiell ställning med en soliditet på 30,2 %, eget kapital om 6 652 Mkr och lån om 12 088 Mkr
- Stabil avkastning: resultat 1 178 Mkr och direktavkastning om 6,8 %
- Svenska staten som ägare
- Hög kreditrating: AA+ av Standard & Poor's

12

## EXTERNA FÖRUTSÄTTNINGAR

### Omvärldsfaktorer:

Ökad efterfrågan på säkerhet, ökad teknisk utveckling, kompetens

### Intressenters förväntningar och behov

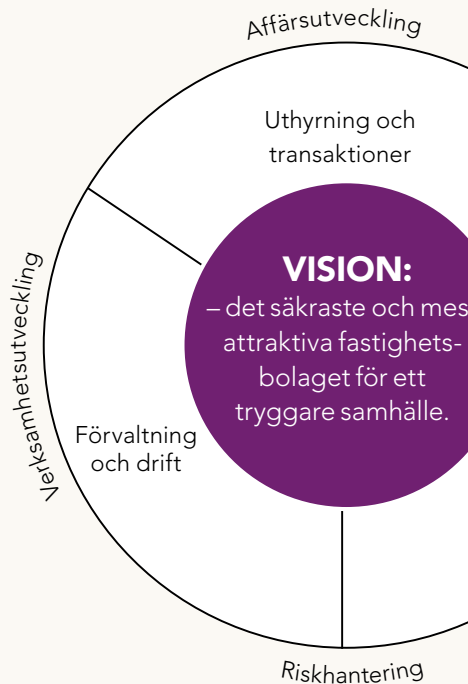
Säkerhet prioriterat  
Hållbar förvaltning  
Långsiktig lönsamhet

Effektiv energianvändning  
God samverkan  
Nöjda kunder

## VERKSAMHET

### STRATEGIER

Skapa värde för kund • Bäst på säkerhet • Ansvar för miljö och klimat • Aktiv kompetens



## INTERNA FÖRUTSÄTTNINGAR OCH

### Bolagsstyrning och riskpolicy (r)

#### Mål

Uppdrag

Affärsidé

Kä

## ORGANISATIONSUTVECKLING

konkurrens,  
takt

15-16  
20-21

26-27

## Behov:

17

God arbetsmiljö  
Föredöme inom hållbarhet  
Fokus på kompetensutveckling

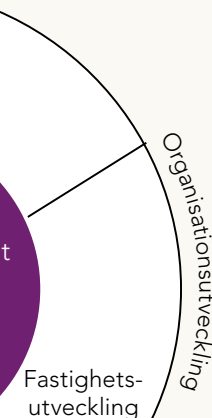
31  
december  
2016

## Utfall och effekter

XX-XX = Läs mer på  
angiven sida

ångsiktig lönsamhet  
tensförsörjning

19-27



28

31-37

## STYRNING

amverk)

57-63

52-55

13, 28

rnvärden

1, 8

### Ledande inom säkerhetsfastigheter:

- Stärkt marknadspositionen ytterligare genom fastighetsutveckling, förvärv och nyproduktion
- Stärkt säkerheten genom satsningar för 120 Mkr vid kriminalvårdsanstalter
- Kompetensen inom informationssäkerhet har ökat ytterligare efter att samtliga medarbetare genomfört en egenutvecklad, digital utbildning
- Ökad kontinuitetsberedskap inom IT efter genomförd övning
- Förbättrat riskhanteringsverktyg
- Förbättrad kompetensförsörjning genom ny-etablerad controllingenhet och nya biträdande funktioner
- Ökat andelen medarbetare med utländsk bakgrund till 9 %
- Insiderpolicy framtagen
- Självskattning och revisioner av leverantörer
- Avtalstrohet om 89 %
- Ökad kravställning på materialanvändning

### Kundportfölj

- 6 stycken omförhandlade hyresavtal (2016) med en sammantagen årshyra om 25,9 Mkr
- Fortsatt låg vakansgrad: 1,4 %
- Nyproduktion av tingsrätt i Lund fortlöper enligt plan och beräknas stå klar i början av 2018
- Långa hyresavtal: genomsnittlig återstående löptid 13,2 år
- Förvärv: kriminalvårdsanstalten Svartsjö-Färingsö utanför Stockholm, kontorsfastighet utanför Kista som är fullt uthyrd till Totalförsvarets Forskningsinstitut (FOI), rättscentrum i Luleå med hyresgäster som Domstolsverket, Polisen och Kronofogdemyndigheten
- Avyttrat sex skolfastigheter i norra Sverige

### Fastighetsportfölj och kunderbudande:

- 104 hållbara och kundanpassade säkerhetsfastigheter med 1 088 000 kvm LOA
- Investeringar om 701 Mkr och underhåll om 113 Mkr för hållbar, kundanpassad fastighetsutveckling
- Fastighetsvärde om 22 999 Mkr
- 95 % av hyresavtalen har gröna bilagor och av dessa har 94 % gröna handlingsplaner
- Reducerade koldioxidutsläpp med 9,4 %
- Förbättrat styr- och övervakningssystem inom fastighetsautomation för ökad driftsäkerhet och effektivare förvaltning
- Fortsatt implementering av systemstöd
- Samarbeten med kunder och leverantörer om nya produkter, tjänster och upphandlingsformer har bland annat resulterat i vidareutveckling av säkerhetsprodukter.

### Finansiell position:

- Fortsatt stabil finansiell ställning med en soliditet på 32,2 %, eget kapital om 7 844 Mkr och lån om 12 861 Mkr
- Fortsatt stabil avkastning: resultat 1 638 Mkr och direktavkastning 6,4 %
- Bibehållen hög kreditrating AA+, bekräftad av Standard & Poor's i december

# Innehållsförteckning

Årets rapport integrerar ekonomisk, hållbarhets- och bolagsstyrningsinformation för att ge en heltäckande beskrivning av Specialfastigheters verksamhet. Förvaltningsberättelsen omfattar sid 6–103 med undantag för GRI-relaterad information på sid 43–51 samt Bolagsstyrningsrapporten på sid 57–66. Hållbarhetsredovisningen följer riktlinjerna i GRI G4, nivå Core och är externt granskad. Hållbarhetsredovisningens omfattning framgår av innehållsförteckning GRI på sid 45.

## Fokus på säkerhetsfastigheter

Bolagsövergripande fakta	2
Vd har ordet	4
Viktiga händelser 2016	6
Våra styrkor och tillgångar	8
Ledande inom säkerhetsfastigheter	8
Kundportfölj	10
Fastighetsportfölj och kunderbjudande	11
Finansiell position	12
Mål och målopptäjlse 2016	13

## Omvärlid och marknad

Ökat intresse för samhällsfastigheter	15
Trender som påverkar oss	16
Intressenter och väsentlighetsanalys	17

## Strategier och mål framåt

Strategier	18
Skapa värde för kund	19
Bäst på säkerhet	20
Långsiktig lönsamhet	23
Ansvar för miljö och klimat	24
Aktiv kompetensförsörjning	26
Mål framåt	28

## Verksamhetsbeskrivning

Fastighetsportföljen	31
Fastighetsförvaltning och drift	34
Fastighetsutveckling	36
Leverantörssamverkan	38
Finansförvaltning	40

## Ansvar och styrning

Hållbarhet	43
Styrning av hållbarhetsarbetet	44
Innehållsförteckning enligt GRI	45
GRI – profil- och resultatindikatorer	46
Bestyrkanderapport	51
Risker och riskhantering	52
Känslighetsanalys	56
Bolagsstyrningsrapport	57
Styrelse	64
Ledning	66

## Finansiella rapporter

Koncernens finansiella rapporter, inklusive kommentarer	68
Flerårsöversikt	75
Koncernens noter	76
Moderbolagets finansiella rapporter, inklusive kommentarer	93
Moderbolagets noter	97
Styrelsens intygande	103
Revisionsberättelse	104
Fastighetsbestånd	108
Definitioner	111
Adresser	112

## Rapporttillfällen

Delårsrapport januari–mars 2017  
24 april 2017

Delårsrapport januari–juni 2017  
12 juli 2017

Delårsrapport januari–september 2017  
16 oktober 2017

## Årsstämma

24 april 2017 kl 14.00,  
Alströmergatan 14,  
Stockholm



# Vi är Specialfastigheter

Specialfastigheter äger och förvaltar allt från kriminalvårdsanstalter och ungdomshem till domstolsbyggnader och polisfastigheter. Speciella verksamheter som ställer höga krav, inte minst på säkerhet. Vi är en säker, trygg och aktiv fastighetsägare med fokus på långsiktiga relationer. I ett nära samarbete med våra kunder definierar vi vad som krävs idag och imorgon.

Specialfastigheter ägs av svenska staten – en ägare som ställer tydliga krav på verksamheten och på hur vi agerar mot omvärlden. Ägaren styr vårt uppdrag och våra ekonomiska mål, det som utgör vår gemensamma grund och vägvisare. Vi är en viktig samhällsaktör och ska vara ett föredöme i arbetet för en hållbar utveckling. Det tankesättet genomsyrar allt vi gör idag och det vi planerar för framtiden.

## Vårt uppdrag



Specialfastigheter ska långsiktigt och affärsmässigt äga, utveckla och förvalta fastigheter med höga säkerhetskrav i Sverige, där det föreligger ett nationellt säkerhetsintresse. Att minimera statens totala kostnader ska vara vägledande i vår verksamhet. Specialfastigheter kan också, på en konkurren- utsatt marknad äga, utveckla och förvalta fastigheter där det på annat sätt föreligger ett säkerhetsintresse, samt bedriva annan därmed förenlig verksamhet.

Specialfastigheter ska långsiktigt och affärsmässigt äga, utveckla och förvalta fastigheter med höga säkerhetskrav i Sverige, där det föreligger ett nationellt säkerhetsintresse. Att minimera statens totala kostnader ska vara vägledande i vår verksamhet. Specialfastigheter kan också, på en konkurren- utsatt marknad äga, utveckla och förvalta fastigheter där det på annat sätt föreligger ett säkerhetsintresse, samt bedriva annan därmed förenlig verksamhet.

## Vår vision



Specialfastigheter – det säkraste och mest attraktiva fastighetsbolaget för ett tryggare samhälle.

## Vår affärsidé



Specialfastigheter agerar utifrån ett hållbart företagande, där vi långsiktigt och affärsmässigt

äger, utvecklar och förvaltar fastigheter i Sverige för kunder med verksamheter som ställer höga säkerhetskrav.

# Sveriges ledande fastighetsbolag inom säkerhet

Specialfastigheter äger och förvaltar spännande och unika fastigheter med krav på säkerhet. Vårt fastighetsinnehav har en total lokalarea på cirka 1,1 miljoner kvadratmeter och ett marknadsvärde som uppgår till cirka 23 miljarder kronor. 2016 omsatte vi 1 912 Mkr med ett resultat på 1 638 Mkr.

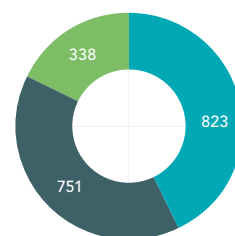
Våra största kunder är Kriminalvården, Polisen, Statens institutionsstyrelse, Försvarsmakten och Försvarets materielverk. Kunderna finns över hela landet, liksom våra drygt 130 medarbetare. Vi har delat huvudkontor mellan Linköping och Stockholm.

## 5 år i korthet

	2012	2013	2014	2015	2016
Intäkter från fastighetsförvaltning, Mkr	1 767	1 858	1 872	1 867	1 912
Driftöverskott, Mkr	1 354	1 449	1 452	1 400	1 409
Resultat före skatt, Mkr	1 381	1 673	1 782	1 474	2 100
Årets resultat, Mkr	1 328	1 301	1 390	1 178	1 638
Avkastning på eget kapital, %	21,7	18,3	17,3	15,6	22,6
Justerad avkastning på eget kapital, %	17,1	13,6	10,8	11,8	13,7
Direktavkastning, %	7,5	7,6	7,3	6,8	6,4
Hysesintäkter, kr/kvm	1 472	1 574	1 600	1 618	1 644
Uthyrningsgrad, %	98,7	98,8	98,3	98,7	98,6
Överskottsgrad, %	76,7	78,0	77,6	75,0	73,7
Lokalarea, tusental kvm	1 110	1 109	1 066	1 058	1 088
Investeringar inklusive fastighetsförvärv, Mkr	1 117	497	371	419	1 288
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	18 712	19 455	20 271	20 919	22 999
Belåningsgrad, %	52,9	48,4	44,4	57,8	55,9
Soliditet, %	34,2	38,1	41,2	30,2	32,2

## Företagets intäkter<sup>1</sup> per affärsområde

Mkr

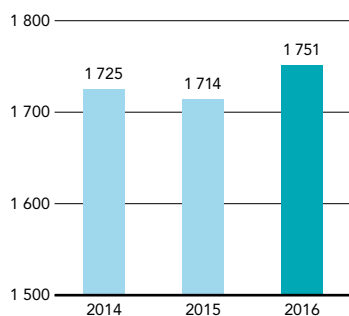


- Affärsområde Kriminalvård, 823 Mkr
- Affärsområde Försvar och rättsväsende, 751 Mkr
- Affärsområde Institutionsvård och övriga specialverksamheter, 338 Mkr

1) Med intäkter menas här hyresintäkter samt övriga intäkter (utfakturerade tjänster och energikostnader).

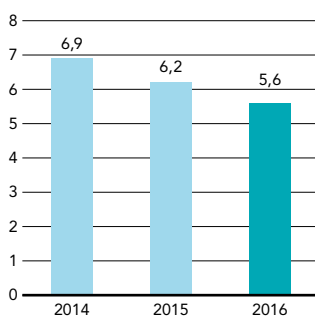
## Totala hyresintäkter

Mkr



## Utsläppsintensitet kg/kvm, minskning av kg CO<sub>2</sub> ekv/kvm

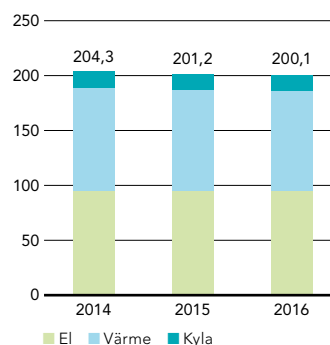
kg CO<sub>2</sub> ekv/kvm



Utsläppsintensiteten för byggnaders utsläpp under redovisad period är korrigerad efter 2016 års fastighetsbestånd.

## Total energianvändning i byggnader

kWh/kvm



Nyckeltal för el, värme och kyla under redovisad period är korrigerade efter 2016 års fastighetsbestånd.

# Kundnära affärsområden

Våra tre affärsområden – Kriminalvård, Försvar och rättsväsende samt Institutionsvård och övriga specialverksamheter – ger oss möjligheter till både effektiva helhetslösningar och värdefull detaljkunskap. Varje affärsområde bedriver ett nära samarbete med sina kunder och agerar utifrån sina specifika förutsättningar. Vårt fokus är hela tiden att tillsammans med kunderna hitta optimala lösningar, i allt från lokalutveckling och miljöarbete till säkerhetsfrågor.

Affärsområde Kriminalvård	Affärsområde Försvar och rättsväsende	Affärsområde Institu- tionsvård och övriga specialverksamheter
<p>I vårt största affärsområde har vi en enda kund, Kriminalvården, som står för 43 procent av företagets intäkter. Här ingår bland annat Sveriges tre säkerhetsanstalter Kumla, Hall och Saltvik samt andra välkända anstalter som Hinseberg, Tidaholm och Österåker.</p>	<p>Inom detta affärsområde arbetar vi med bland annat Försvarsmakten, Polisen och Domstolsverket. De är alla kunder med ansvar för rikets säkerhet och vår förvaltning är alltså av största vikt för centrala samhällsfunktioner.</p>	<p>Inom detta affärsområde är Statens institutionsstyrelse (SiS), med ett flertal anläggningar runt om i landet, den största kunden. Det rör sig om exempelvis vård och behandling av ungdomar med psykosocial problematik och vuxna med missbruksproblem.</p>
<p><b>Kunder</b></p>	<p><b>Kunder</b></p>	<p><b>Kunder</b></p>
<p>Kriminalvården</p>	<p>Polisen Säkerhetspolisen Försvarsmakten Försvarets materielverk (FMV) Domstolsverket Totalförsvarets forskningsinstitut (FOI) Kronofogdemyndigheten Åklagarmyndigheten</p>	<p>SiS (Statens institutionsstyrelse) Rättsmedicinalverket Statens Försvarshistoriska museer (SFHM) Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) Folke Bernadotteakademien Migrationsverket Sameskolstyrelsen (fastigheterna frånträdde 31 januari 2017)</p>
<p><b>Nyckeldata</b></p>	<p><b>Nyckeldata</b></p>	<p><b>Nyckeldata</b></p>
<p>Marknadsvärde: 8 070 Mkr Hyresintäkter: 713 Mkr  LOA <b>428 000</b> kvm</p>	<p>Marknadsvärde: 12 509 Mkr Hyresintäkter: 741 Mkr  LOA <b>382 000</b> kvm</p>	<p>Marknadsvärde: 2 420 Mkr Hyresintäkter: 297 Mkr  LOA <b>278 000</b> kvm</p>
<p><b>5 största fastigheterna:</b> Kumla • Hall • Saltvik Norrhälje • Skänninge</p>	<p><b>5 största fastigheterna:</b> Kronoberg • Tre Vapen Försvarsmaktens högkvarter Formgivaren • Rådhuset</p>	<p><b>5 största fastigheterna:</b> Sandö • Revinge Flygvapenmuseum Gudhem • Sundbo</p>

# Fokus på säkerhetsfastigheter

För Specialfastigheter var 2016 ett stabilt år då vi i ännu högre grad än tidigare tydliggjorde hur vi skapar värde och för vem. Vi riktar oss nu uteslutande mot kunder med krav på säkerhet i någon form, och vi har därför valt att kalla den nisch vi verkar inom för säkerhetsfastigheter. Det är en spännande tid vi befinner oss i, med omvälvande samhällsutveckling präglad av nya affärsmodeller, digitalisering och snabb teknisk utveckling. En tid fylld av möjligheter men också utmaningar, inte minst inom säkerhet.

## Vi skapar värde för kunder med säkerhetskrav

Vårt värdeskapande för olika intressenter har vi sammanfattat i en affärsmodell, se omslagets flik. Vi riktar oss nu uteslutande mot kunder med krav på säkerhet i någon form. Många av våra kunder har sett över sina organisationer och sina lokalbehov under året, vilket även skapat möjligheter för oss att utveckla våra fastigheter. I vårt uppdrag ingår att minimera statens totalkostnad, vilket vi gör tillsammans med kunderna. Samtidigt agerar vi på en konkurrensutsatt marknad och måste givetvis möta konkurrensen på marknadsmässiga villkor.

## Vår nisch – säkerhetsfastigheter

Vi räknar våra fastigheter till segmentet samhällsfastigheter, men tycker inte att det tillräckligt tydligt beskriver vår nisch och har därför valt att använda begreppet *säkerhetsfastigheter*. Med det menar vi fastigheter som är anpassade till verksamheter med krav på säkerhet i form av drifts-, person-, informations- eller fysisk säkerhet. För att kunna leva upp till kundernas förväntningar vill vi fokusera ännu mer på säkerhet, och är därför tydliga med att det enbart är den typen av fastigheter vi jobbar med. Samhällsutvecklingen präglas av nya affärsmodeller,



För att få full utdelning i vårt förbättringsarbete är det viktigt att vi parallellt utvecklar alla delar av företaget.

snabb digitalisering och andra tekniska framsteg. Det finns möjligheter att ta tillvara, men det är också en ständig utmaning att möta de risker och hot som följer. Vi ser därför hela tiden över vår kontinuitetsplanering för både verksamheten och fastigheterna.

Resultat 2016,  
Mkr

1638

## En stabil och långsiktig aktör

Globalt var 2016 ett omtumlande år med mycket stora politiska svängningar, vilket påverkar oss framförallt finansiellt. För oss som företag var det dock ett mycket stabilt år. Vi kan konstatera att vi i stort sett uppnått eller överträffat våra mål för 2016 och det ekonomiska resultatet är väl godkänt. De historiskt sett mycket låga räntenivåerna är gynnsamma för oss som har lån på cirka 13 miljarder kronor. Detta i kombination med en stabil ägarsituation, långa hyresavtal samt stark efterfrågan på våra produkter och tjänster gör oss till en extremt stabil och långsiktig aktör. Ett bevis på detta är inte minst vårt höga kreditbetyg från Standard & Poor's, AA+.

## Växande fastighetsportfölj

Vi ökade vår projektvolym något under 2016, och vi bedömer att volymen kommer att öka markant de kommande fem åren. Ett antal mindre fastigheter med hyresgäster som inte har behov av säkerhet avyttrades, och glädjande nog har vi under året förvärvat fyra andra betydligt större fastigheter med hyresgäster med säkerhetskrav. Förvärvet gör att vår fastighetsportfölj har ökat med 585 Mkr, men vi ser också att marknadsvärdet för de redan ägda fastigheterna har ökat med 1 567 Mkr. Det är stor efterfrågan på samhällsfastigheter med långa hyresavtal och säkra betalare. Vår interna värdering är fortsatt cirka 3 procent under den externa värdebedömningen, vilket ligger inom osäkerhetsintervallet.

## Hållbarhet integrerat i all verksamhet

Vi är anslutna till FN:s Global Compact, till regeringens initiativ Fossilfritt Sverige och vi följer FN:s allmänna förklaring om de mänskliga rättigheterna samt ILO:s kärnkonventioner. Vi kommer fortsatt att utveckla och förbättra vårt arbete utifrån dessa viktiga initiativ och





*”Vi inriktar oss nu uteslutande mot kunder med krav på säkerhet i någon form”*

principer. Vi rapporterar enligt GRI G4 och har valt ut några av FN:s hållbarhetsmål som vi särskilt arbetar med. Hållbarhet integreras i allt vi gör – oavsett om det handlar om ekonomisk, social eller miljömässig sådan. Ekonomiskt och miljömässigt har vi kommit långt och hållbarhet inom dessa områden är en självklarhet i vår vardag. Energieffektivitet, långa hyresavtal, gröna bilagor, samverkan med leverantörer och aktiv finansförvaltning är bara några exempel. Koldioxidutsläppen, vårt viktigaste miljömål, lyckades vi minska med 9,4 procent jämfört med 2015. Till år 2030 ska vi ha minskat utsläppen med 40 procent räknat från år 2012. Vi hade även satt ett tufft mål för energianvändning – ett mål som vi inte riktigt uppnådde trots stort engagemang i frågan. Då även yttre faktorer påverkar detta resultat är vi ändå nöjda och tänker fortsatt ha höga ambitioner i miljöfrågorna.

Den sociala hållbarheten behöver vi fortsätta utveckla tillsammans med övriga intressenter. Vi utformar och utvecklar våra fastigheter så att de bidrar till bland annat vård, sysselsättning, behandling och lärande i kundernas verksamhet. Det gör vi exempelvis genom att anlägga idrottshallar, badplatser och stall för djurskötsel. Vi arbetar också med konst för att göra miljöerna trevligare. Mångfalden bland våra medarbetare ska spegla samhället i övrigt och vi har därför valt att sätta mål för antalet medarbetare med utländsk härkomst. Vi ökade andelen medarbetare med utländsk härkomst med en dryg procentenhet vilket tyvärr bara var halvvägs mot målet, och vi fortsätter därför att aktivt jobba med frågan. Det bör vara en temporär åtgärd att mäta detta, men vi ser det som en väckarklocka som kan bidra till ökad medvetenhet och ge oss incitament att bredda rekryteringsbasen framöver.

#### **Affärs-, verksamhets- och organisationsutveckling**

Hos oss pågår ett ständigt förbättringsarbete. För att detta ska ge full utdelning är det viktigt att vi parallellt utvecklar alla delar av företaget – affären, verksamheten och organisationen. Alla delar hänger samman och måste belysas. Vår affärsplan sträcker sig över fem år, med fokus på de två första åren. Vi har under 2016 utvecklat vår affärsmodell, sett över flera stödsystem och format ett antal nya funktioner och roller för att därmed säkerställa arbetsfördelning och bemanning. Vi är nu fler medarbetare med ökat fokus på förvaltning, IT, controlling och projektutveckling – viktiga funktioner för vår framgång.

#### **En erfaren 20-åring**

2017 fyller Specialfastigheter 20 år som eget bolag. Vår historia kommer från Kungliga Byggnadsstyrelsen som delades upp i olika bolag på 90-talet, så erfarenhet och kompetens finns det gott om hos oss, men vi vill ändå ständigt förnya oss genom att följa med i kundernas utveckling och möta framtidens utmaningar. Det är fantastiskt roligt att jobba med så kunniga och engagerade medarbetare som vi har på Specialfastigheter. Den ambition att ständigt jobba med förbättringar och den servicekänsla som visas mot kunderna är enormt värdefull och kommer både oss och kunderna till gagn. Jag ser fram emot vår fortsatta resa, där säkerheten alltid är i fokus.

Linköping den 23 mars 2017

Åsa Hedenberg  
Vd

# Ett tryggt och stabilt år

2016 var ett intensivt och turbulent år för världen. För oss på Specialfastigheter och även för den svenska fastighetsbranschen i stort, var det dock ett tryggt och framgångsrikt år med stabila resultat och ökade fastighetsvärden. Här har vi samlat några av de viktigaste händelserna för oss.

## Förvärv av kriminalvårdsanstalterna Svartsjö och Färingsö

I mars förvärvade Specialfastigheter kriminalvårdsanstalterna Svartsjö och Färingsö av Statens fastighetsverk. Fastigheterna ligger på Ekerö väster om Stockholm och är fullt uthyrda till Kriminalvården. Den uthyrningsbara lokalarean är cirka 10 500 kvm och tomtarealen totalt cirka 102 000 kvm. Köpeskillingen uppgick till 94,5 Mkr.

## Energibesparingar i Nyköping

Vi har under året bytt fjärrvärmecentral, styr- och övervakningsutrustning samt driftoptimerat fastigheten vid kriminalvårdsanstalten Nyköping. Fastigheten är nu ansluten till vår plattform för säker och effektiv fastighetsautomation, och åtgärderna har tillsammans lett till en minskad användning av värme med 15 procent.

## Första spadtaget för Lunds nya tingsrätt

I centrala Lund uppför vi en ny tingsrätt åt Domstolsverket och ett symboliskt första spadtag togs den 18 februari. På plats var ett femtiotal åskådare som fick se Specialfastigheters vd Åsa Hedenberg, lagman Göran Lundahl från tingsrätten och Niklas Sparw, vice Sverigechef för NCC Building, ta ett gemensamt grepp om spaden vid byggarbetsplatsen. Byggnaden beräknas stå klar i början av 2018 och ska certifieras enligt Miljöbyggnad nivå Guld. Specialfastigheter och Domstolsverket har tecknat ett 20-årigt hyresavtal för den nya tingsrätten.



## SiS Älvgården återinvigd efter renovering

SiS-institutionen Älvgården återinvigdes i april efter en omfattande renovering. På Älvgården, som ligger en knapp mil utanför Hedemora, har om- och tillbyggnad av boendeevdelningar och gemensamma utrymmen utförts. Dessutom har en ny idrottslokal byggts. Vid invigningen berättade SiS generaldirektör Kent Ehliasson om Älvgårdens mångåriga historia som behandlingshem. Specialfastigheters vd Åsa Hedenberg talade om hur viktigt det är att fylla våra fastigheter med ett värdefullt innehåll.

## Stor satsning på informationssäkerhet

Under årets andra kvartal genomfördes en stor satsning på informationssäkerhetsområdet, bland annat i form av en utbildningsinsats för att öka medvetenheten kring vårt regelverk och förekommande informationssäkerhetsrisker inom hela verksamheten. Målet var att ge alla medarbetare ökad förståelse för behovet att skydda våra och våra kunders informationstillgångar. Vi lanserade även en egenutvecklad interaktiv utbildning inom området informationssäkerhet. Utbildningen är obligatorisk och i oktober hade samtliga då anställda medarbetare genomfört den.



Foto: Marianne Lind

## Hedrande andraplats i Svenska Ljuspriset

Specialfastigheters belysningsprojekt vid Stockholms rådhus på Kungsholmen nominerades till Svenska Ljuspriset. Vid prisutdelningen i september kom vi på en hedrande andraplats. Den nya belysningen, som tagits fram i samarbete med ljusdesignern Marianne Lind, har omvandlat en tidigare otrygg plats till ett attraktivt gångstråk och en park där människor nu gärna vistas kvällstid. Belysningen av Rådhuset och Rådhusparken sammanlänkas dessutom med Polishusets belysning och gör att hela området känns konsekvent sammanhållet och tryggt.

## Förvärv i Kista

Specialfastigheter förvärvade i april ett bolag som äger en del av fastigheten Kista Färöarna 1 från ett dotterbolag till Starwood Capital Group. Fastigheten, som ligger i ett utmärkt läge intill Kista Galleria, är en tomträtt med två byggnader. Byggnaden som förvärvats har cirka 24 600 kvm LOA och är fullt uthyrd till FOI. Den förvärvade delen är tänkt att styckas av från befintlig tomträtt, medan den resterande delen kommer behållas av den nuvarande fastighetsägaren. Tillträde till fastigheten sker under 2017.

## Försäljning av skolfastigheter i norr

I slutet av december blev det klart att Specialfastigheter säljer sex skolfastigheter i norra Sverige för 76 Mkr. Köpare är fastighetsbolaget Offentliga Hus och frånträde skedde den 31 januari 2017. Försäljningen är ett led i att renodla vår verksamhet och tydligare nisch oss mot säkerhetsfastigheter.

## Nordiskt möte för anstaltsbyggande

I september medverkade vi vid det årliga Nordiska seminarieriet för anstaltsbyggande i Helsingfors. Där diskuterades Kriminalvårdens nya strategier som bland annat innebär att de kommer genomföra en omklassning och utveckling av den lägsta säkerhetsklassen, förbättra elektronisk övervakning, fokusera på specialplatser, utveckla och anpassa anstalter för kvinnor samt förbättra häktesförhållanden. Andra ämnen som togs upp var nya anstalter i nordiska länder, ny informationsteknologi för de intagna samt mobila och flyttbara celler.

## Emittering av obligationer

Under året re- och nyemitterade vi obligationer till ett nominellt värde av cirka 2,9 miljarder kronor, med långa löptider till historiskt sett låga nivåer. Prognoserna tyder på ett fortsatt lågt ränteläge under de närmaste åren.

## Förvärv i Luleå

I december köpte vi en säkerhetsfastighet i centrala Luleå genom ett bolagsförvärv. Fastigheten omfattar cirka 21 800 kvm LOA och är ett rättscentrum, vilket passar väl in i vårt bestånd. De största hyresgästerna är Domstolsverket, Polisen och Kronofogdemyndigheten.

## Planering kring ökat antal förvarsplatser för flyktingar

Under våren gav regeringen Migrationsverket i uppdrag att utöka antalet förvarsplatser från 250 till 350 under 2016. Vi inledde då ett arbete med Migrationsverket om att utreda och eventuellt skapa förvarsplatser i en tomställd anstalt, Kirseberg i Malmö. Vid årsskiftet fick vi dock besked om att detta inte blir aktuellt. På sikt tror vi att fastigheten kan konverteras till bostäder och har därför begärt planbesked.



# Marknadsledare med stark värdegrund

Specialfastigheter är marknadsledande inom säkerhetsfastigheter. Vår främsta styrka och konkurrensfördel är vår långa erfarenhet och höga kompetens inom säkerhetsområdet. Vi arbetar proaktivt med riskhantering, bland annat inom säkerhet, arbetsmiljö och antikorrupktion. Vår uppförandekod och ansvarskod vägleder medarbetare och leverantörer i det dagliga arbetet där hållbarhetsaspekten alltid finns med.

## Marknadsledande inom säkerhetsfastigheter

Specialfastigheter har inom samhällsfastigheter, det vill säga kundanpassade lokaler eller fastigheter med verksamheter där hyran bekostas med offentliga medel, en alldeles egen nisch – säkerhetsfastigheter. Vi äger, utvecklar och förvaltar fastigheter i Sverige med höga säkerhetskrav. Vårt unika fastighetsbestånd kan i flera

fall beskrivas som fastigheter med nationella säkerhetsintressen och vi har höga marknadsandelar inom bland annat Statens institutionsstyrelse, Kriminalvården och Säkerhetspolisen. Den huvudsakliga målgruppen är statliga kunder, men vi har även andra kunder med säkerhetsbehov.

## Engagerad företagskultur med stark värdegrund

Specialfastigheter präglas av en affärsmässig och framåt-riktad företagskultur. Våra kärnvärden – säkerhet, långsiktighet, närhet och samverkan – är väl etablerade och nästan samtliga har funnits med sedan företagets start för snart 20 år sedan. Vår uppförandekod vägleder oss i vårt dagliga arbete att handla på ett sätt som speglar våra värderingar. Vi sätter alltid säkerheten främst och

agerar inom ramarna för våra mål, ledningssystem och vår spelplan. Våra engagerade, kunniga medarbetare ges stort eget ansvar och stora kompetensutvecklingsmöjligheter, särskilt inom säkerhetsområdet. Vi arbetar målmedvetet med mångfald och jämställdhet så att det ska genomsyra vår verksamhet och vårt arbetssätt.

### Säkerhet



Säkerhetsfrågor har högsta prioritet. Vårt uppdrag ställer krav på ansvar och kompetens.

### Långsiktighet



Vi är ett stabilt företag som satsar långsiktigt tillsammans med våra kunder.

### Närhet



Vi har en kundanpassad organisation där vi i en öppen dialog diskuterar planer, behov och önskemål.

### Samverkan



Tillsammans kan vi skapa möjligheter för våra kunders framgång.

## God leverantörssamverkan

Vi skapar kostnadseffektiva och hållbara leveranskedjor genom att ställa krav på våra leverantörer. En obligatorisk ansvarskod, självskattningsformulär och utvärderingar lägger grunden för fördjupade, långsiktiga samarbeten. Vi mäter avtalstrohet eftersom det visar hur väl våra krav på bland annat effektivitet, säkerhet och kvalitet får genomslag i våra köp. Då många medarbetare agerar beställare genomförs kontinuerligt utbildningar inom områden som affärsetik och antikorrupktion.





## Aktiv riskhantering och styrning

Vi arbetar skadeförebyggande genom ett aktivt riskanalysarbete där vi systematiskt identifierar, värderar och behandlar risker. Riskhanteringen sker i hela verksamheten, men särskilt fokus ligger på de största riskerna som vi samlar i ett riskregister. Ett rapporteringsverktyg hjälper oss att hantera inrapporterade incidenter, samt att identifiera och genomföra såväl förebyggande som avhjälpande åtgärder. Vi har även ett visselblåsarsystem för att skapa möjlighet att anonymt påtala oegentligheter eller missförhållanden på en arbetsplats eller i en organisation. Vår omfattande krisplan är väl förankrad och krisövningar genomförs regelbundet. Kontinuitetsplaner finns för våra prioriterade verksamheter. Vår internkontroll är väl utvecklad inom hela verksamheten och följer COSO-modellen.

## Hög kompetens inom säkerhet

Våra kunder ställer säkerhetskrav på både fastigheter och på hantering av känslig information. Vår styrka, och det som gör oss till en ledande aktör inom säkerhetsfastigheter, är vår långa erfarenhet och vår höga kompetens – vi är specialister på att tillgodose kundernas krav inom detta område. Andra viktiga framgångsfaktorer i vårt säkerhetsarbete är medvetenhet, intresse och engagemang.

Vi fokuserar på fyra huvudsakliga säkerhetsområden – personsäkerhet, driftsäkerhet, informationssäkerhet och fysisk säkerhet – och för att utföra arbetet på bästa sätt har vi definierat ett antal verktyg. Det är allt från riskanalyser och kontinuitetsplanering till krishantering och incidentrapportering.

Vi har också ISO-certifierat hela vår verksamhet inom informationssäkerhet. Vårt arbete bidrar till rikets säkerhet och till ett tryggare samhälle.



## Hållbarhet integrerat i hela verksamheten

Hållbarhet, såväl ekonomisk som social och miljömässig, genomsyrar hela vår verksamhet. Alla våra mål är hållbara. Vi är anslutna till FN:s Global Compact, till regeringens initiativ Fossilfritt Sverige och vi följer FN:s allmänna förklaring om de mänskliga rättigheterna samt ILO:s kärnkonventioner. Vi samverkar och för en nära dialog med våra intressenter. Sedan 2015 rapporterar vi vårt hållbarhetsarbete enligt GRI G4:s (Global Reporting Initiative) riktlinjer, nivå Core.

# Stabila kunder ger stabila intäkter

## Stabil kundbas med hög kreditvärdighet

En av Specialfastigheters styrkor är vår stabila kundbas, med främst statliga myndigheter som kunder, vilken ger oss en närmast unik position på marknaden inom nischen säkerhetsfastigheter. Nära och långsiktiga kundrelationer, med hyresavtal som ofta löper upp till 25 år, och kunder med mycket hög kreditvärdighet innebär att vi står stabilt i alla konjunkurlägen.

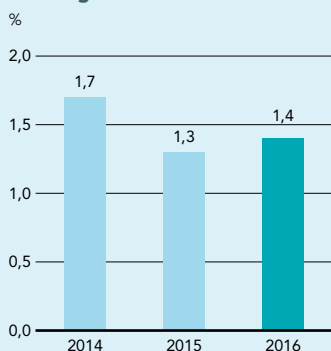
I en nära dialog med våra kunder diskuterar vi behov och önskemål utifrån rådande förutsättningar. Eftersom både vi och kunderna påverkas av omvärldsutvecklingen och politiska beslut, följer vi noga alla händelser som kan ha betydelse. Kunddialogen skapar en ömsesidig kunskap och förståelse – en förutsättning för goda långsiktiga samarbeten. Våra kunder kan alltid känna sig trygga med oss.



## Låg vakansgrad

Specialfastigheter har en mycket låg vakansgrad. Vårt fastighetsbestånd har i stora drag varit oförändrat under året och våra hyresgäster visar på en fortsatt god efterfrågan på lokaler, vilket bidragit till låga vakanser. Vakansgraden uppgick per 2016-12-31 till 1,4 (1,3) procent.

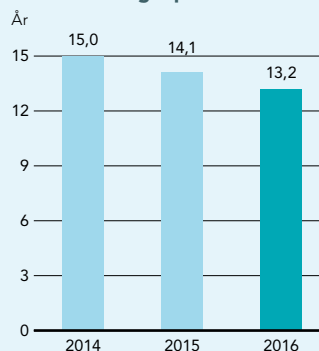
Vakansgrad



## Långa hyresavtal

Merparten av Specialfastigheters hyreskontrakt är tecknade med offentliga verksamheter och med långa hyrestider. Den genomsnittliga återstående löptiden för vår kontraktsportfölj är 13,2 år, vilket innebär en fortsatt långsiktig trygghet för bolaget. Hyresintäkterna är säkrade för en längre tid, och därtill med kreditvärdiga hyresgäster som har obefintliga kreditrisker.

Genomsnittlig löptid



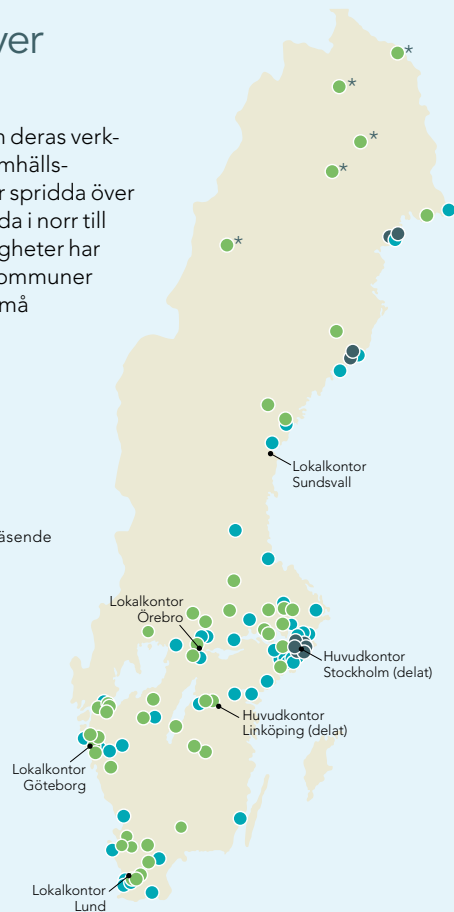
# Effektiva säkerhetsfastigheter

## Verksamhet över hela Sverige

Många av våra kunder och deras verksamheter utgör viktiga samhällsfunktioner. De finns därför spridda över hela landet, från Haparanda i norr till Ystad i söder. Specialfastigheter har fastigheter i närmare 70 kommuner i Sverige, på såväl riktigt små orter som i storstäder.

### Affärsområden

- Affärsområde Kriminalvård
- Affärsområde Försvar och rättsväsende
- Affärsområde Institutionsvård och övriga specialverksamheter



\* Fastigheterna är avyttrade, frånträde skedde 31 januari 2017.

## Kundnära förvaltning i egen regi

Samverkan, närhet och dialog med våra kunder är kärnan både i vår löpande förvaltning och i den långsiktiga planeringen och utvecklingen av fastigheterna. Vår målsättning är att ha egen personal utifrån ett kund- och säkerhetsperspektiv. Egen personal ger oss även möjligheten att ha en fastighetsnära service på mindre orter.

Vi har också valt att ha en egen projekt- och utvecklingsenhet för att säkerställa våra kunders behov av produktion och anpassning av fastigheterna. Vår inköpsenhet garanterar kostnadseffektivitet och trovärdighet i leveranskedjan.

## Ökat fastighetsvärde

Vårt fastighetsvärde vid utgången av 2016 var 23 miljarder kronor, en ökning med cirka 2 miljarder kronor. De främsta skälen till ökningen är investeringar, förvärv samt förändrade avkastningskrav.

Ökning med cirka

# 2

miljarder kronor

## Hållbara och kundanpassade säkerhetsfastigheter

Specialfastigheter tillhandahåller säkra, anpassade lokaler som aktivt bidrar till våra kunders förmåga att bedriva sina samhällsviktiga uppdrag. Kundernas gemensamma nämnare är deras krav på säkerhet. För oss handlar det om att förstå och föra en nära dialog så att vi tillsammans kan skapa effektiva helhetslösningar – rätt fastighet eller lokal till rätt verksamhet.

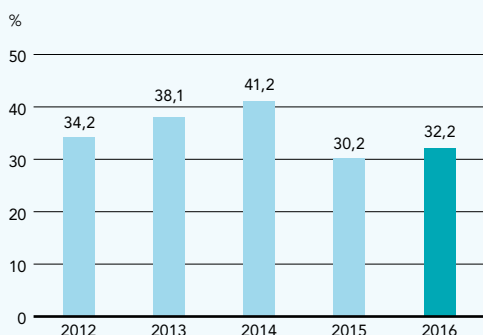
Våra fastigheter ska också vara hållbara. De påverkar miljön under hela sin livscykel, från projektering och produktion till förvaltning, ombyggnad och rivning. Vi arbetar därför bland annat med att minska energianvändningen och koldioxidutsläppen, möjliggöra för miljöcertifiering av byggnader och göra aktiva val vad gäller material med låg miljöbelastning.

# Starka finanser, långsiktig ägare och hög kreditrating

## Stark finansiell ställning

För att uppnå tydlighet i vår målstyrning men samtidigt möjliggöra nödvändig flexibilitet i vår finansiering har Specialfastigheter ett soliditetsmål uttryckt som ett intervall, 25–35 procent. Vi har en god lönsamhet och övervärden i våra fastigheter, vilket medfört att soliditeten under flera år legat i övre delen av intervallet och under de senaste åren även överträffat målet. Därför gjorde vi en extra stor utdelning 2015 till vår ägare. Soliditeten var per 2016-12-31 32,2 procent.

### Soliditet



## Stabil avkastning

Specialfastigheters lönsamhetsmål från ägaren är justerad avkastning på eget kapital där målet är 8,0 procent. De senaste tre åren har vi överträffat vårt mål och 2016-12-31 blev utfallet 13,7 procent.

### Justerad avkastning, eget kapital



## Svenska staten som ägare

Specialfastigheter är ett av 49 statligt ägda bolag och ägs till hundra procent av svenska staten.

Vi förvaltas av Regeringskansliet som bedriver en aktiv bolagsstyrning. En sådan långsiktig och stabil ägare är en trygghet för framtiden. Staten ser integrering av hållbarhetsfrågor i verksamheten som en självklar del i bolagets långsiktiga strategi och affärsutveckling.

Vi ägs till  
**100**  
procent av  
svenska staten

## Hög kreditrating

Vi har under lång tid haft ett mycket högt betyg från Standard & Poor's för vår långa upplåning, AA+/Stable outlook. Det är en följd av vår unika position som hyresvärd inom nischen säkerhetsfastigheter, vår starka affärsriskprofil med mycket stabila och förutsägbara kassaflöden baserade på långsiktiga hyresavtal med statliga myndigheter samt vår starka likviditetsposition. Betyget bekräftades nu återigen i december 2016 och visar att vi är ett företag med goda framtidsutsikter.

Vår rating är  
**AA+**  
Stable outlook  
(Källa: Standard & Poor's)



# Mål och måluppfyllelse 2016

## Ägarens ekonomiska hållbarhetsmål

Lönsamhetsmål	Kapitalstruktur	Utdelningspolicy																														
Specialfastigheters mål för lönsamheten är ett resultat efter skatt, efter återläggning av värdeförändringar och därtill hörande uppskjuten skatt, på 8,0 % av genomsnittligt eget kapital. Lönsamhetsmålet är ett rörligt mål vars nivå justeras beroende på fastighetsportföljens sammansättning.	Specialfastigheters mål för kapitalstrukturen är en soliditet i intervallet 25–35 %.	Specialfastigheters utdelningspolicy är att till ägaren dela ut 50 % 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.																														
<b>Justerad avkastning på eget kapital, %</b>	<b>Soliditet, %</b>	<b>Utdelning, Mkr</b>																														
<table border="1"> <thead> <tr> <th>2012</th> <th>2013</th> <th>2014</th> <th>2015</th> <th>2016</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>17,1</td> <td>13,6</td> <td>10,8</td> <td>11,8</td> <td>13,7</td> </tr> </tbody> </table>	2012	2013	2014	2015	2016	17,1	13,6	10,8	11,8	13,7	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2012</th> <th>2013</th> <th>2014</th> <th>2015</th> <th>2016</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>34,2</td> <td>38,1</td> <td>41,2</td> <td>30,2</td> <td>32,2</td> </tr> </tbody> </table>	2012	2013	2014	2015	2016	34,2	38,1	41,2	30,2	32,2	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2012</th> <th>2013</th> <th>2014</th> <th>2015</th> <th>2016</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>365<sup>1</sup></td> <td>481</td> <td>3 000<sup>2</sup></td> <td>446</td> <td>497<sup>3</sup></td> </tr> </tbody> </table>	2012	2013	2014	2015	2016	365 <sup>1</sup>	481	3 000 <sup>2</sup>	446	497 <sup>3</sup>
2012	2013	2014	2015	2016																												
17,1	13,6	10,8	11,8	13,7																												
2012	2013	2014	2015	2016																												
34,2	38,1	41,2	30,2	32,2																												
2012	2013	2014	2015	2016																												
365 <sup>1</sup>	481	3 000 <sup>2</sup>	446	497 <sup>3</sup>																												
Över den senaste femårsperioden har Specialfastigheters justerade avkastning på genomsnittligt eget kapital väl överstigit målet på 8,0 %.	Under 2015 fattade styrelsen beslut om att minska andelen eget kapital utifrån ägarens mål att anpassa kapitalstrukturen till vårt soliditetsmål.	<p>1) Varav ordinarie utdelning 260 Mkr och återbetalning av aktiekapital 105 Mkr.</p> <p>2) Varav ordinarie utdelning 435 Mkr och extra utdelning 494 Mkr i maj 2015 samt återbetalning av aktiekapital 2 071 Mkr i augusti 2015.</p> <p>3) Föreslagen utdelning. Beslutas på årsstämman i april 2017.</p> <p>Totalt utdelat/återbetalt under 5 år: 4 789 Mkr. Vi har även i år nått utdelningsmålet.</p>																														

## Övriga hållbarhetsmål

Hållbarhetsmål	Utfall 2014	Utfall 2015	Mål 2016	Utfall 2016	Kommentar
Öka andel hyresavtal med gröna bilagor, exklusive våra senaste fastighetsförvärv	Målen beslutades först 2015	Målen beslutades först 2015	95 %	95 %	Vi fortsätter detta arbete med fokus på att teckna gröna bilagor till de nya avtalen och att ta fram handlingsplaner till dessa.
Öka andel medarbetare med utländsk bakgrund	Målen beslutades först 2015	8 %	10 %	9 %	Vi arbetar aktivt med att öka mångfalden i företaget, bland annat i rekryteringsprocessen och genom kompetenshöjning hos medarbetarna.
Ingen form av korruption, givande eller tagande av muta, mätt i antal	0	0	0	0	Ingen form av korruption eller muta har påträffats.
Avtalstrohet, mätt som andel av totalt antal transaktioner utifrån avrop från centralt tecknade avtal, ska vara minst 90 % i genomsnitt över året	82 %	87 %*	90 %	89 %	Vi är stolta över en avtalstrohet som ligger stabilt runt målet 90 %. Det motsvarar det vi i nuläget anser vara rimligt utifrån en effektiv hantering av våra inköpsbehov.
Effektivera energianvändningen av fastighetsel, verksamhetsel, värme, kyla och varmvatten	204,3 kWh/kvm	201,2 kWh/kvm	197,0 kWh/kvm	200,1 kWh/kvm	Vi väljer att följa användning av energi eftersom den har en stor miljöpåverkan. Våra mätningar inkluderar kundens energianvändning vilket har en stor inverkan på utfallet.

\*2015 redovisades avtalstrohet mätt i transaktioner Q4 och var då 88 %.

## Omvärld och marknad

Digitalisering och globalisering är megatrender som påverkar förutsättningarna för alla företag. Trenderna ökar också efterfrågan på säkra fastigheter och lösningar. För Specialfastigheter innebär utvecklingen såväl möjligheter som risker. Växande konkurrens och ett ständigt effektiviseringsbehov hos kunderna ställer stora krav på Specialfastigheter och andra aktörer inom samhällsfastigheter. En djup insikt om vilka frågor som driver olika intressenter är nödvändig för att förstå hur värde kan skapas för kunder, ägare och övriga intressenter.



# Ökat intresse för samhällsfastigheter

Samhällsfastigheter har som investeringslag ökat i attraktivitet under de senaste åren med ett växande antal aktörer, högre priser och sjunkande avkastningskrav som följd. Stabila kassaflöden, långa hyresavtal och trögrörlighet hos hyresgästerna genererar en generellt lägre risk jämfört med alternativa fastighetslag.

## Svensk ekonomi och utvecklingen på fastighetsmarknaden

Den svenska konjunkturen har under 2016 varit fortsatt god, resursutnyttjandet har stigit och arbetslösheten sjunkit samtidigt som tilltron stärkts hos företag och hushåll kring den ekonomiska utvecklingen framgent. Under slutfasen av året har dessutom inflationen sakteliga börjat stiga. BNP-tillväxten beräknas uppgå till cirka 3,4 procent 2016 för att sedan successivt avta under kommande år. Riksbanken fortsätter att bedriva en mycket expansiv penningpolitik och enligt gällande prognosbana väntas reporäntan nå positiva nivåer tidigast 2019.

Lågräntemiljön, tillsammans med bristen på attraktiva investeringsalternativ på kapitalmarknaden, har resulterat i att kapital i högre grad allokateras till fastighetssektorn. Den svenska fastighetsmarknaden har under senare år noterat en positiv utveckling med sjunkande avkastningskrav och stigande priser inom de flesta segment och geografiska delmarknader. Under 2016 uppgick den totala transaktionsvolymen till 218 miljarder kronor, varav bostäder utgjorde den största delen med ungefär en tredjedel.

## Marknaden för samhällsfastigheter

Samhällsfastigheter karaktäriseras generellt som ett segment med förhållandevis låg hyresrisk då hyresgästen ofta utgörs av stat, kommun eller landsting samt att avtalstiderna ofta är långa och lokalerna i högre grad är specialanpassade, vilket även genererar stora variationer i hyresnivåerna.

Bland de stora fastighetsbolagen inom segmentet återfinns bland annat Stenvalvet, Akademiska Hus och delvis

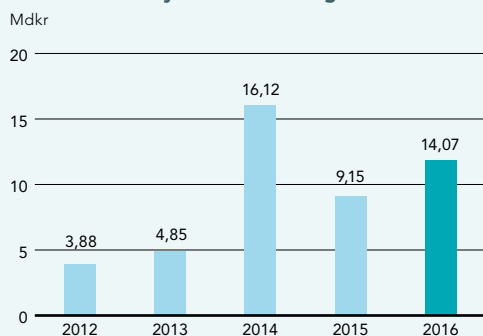
statligt ägda Hemsö, alla med fokus på enbart samhällsfastigheter. Även för institutionellt ägda Rikshem och börsnoterade Hemfosa utgör segmentet en väsentlig del av respektive bolags bestånd och strategi.

Transaktionsvolymen för samhällsfastigheter uppgick under 2016 till drygt 14 miljarder kronor (transaktioner över 100 Mkr). En stor del av transaktionsvolymen inom segmentet härrör från affärer där nyligen bildade Samhällsbyggnadsbolaget varit köpare. Bolaget, grundat så sent som i april, har under året byggt upp ett fastighetskapital om cirka 10,8 miljarder kronor bland annat genom förvärv av Högkullen Omsorgsfastigheter och Rättspsykiatriska kliniken i Säter.

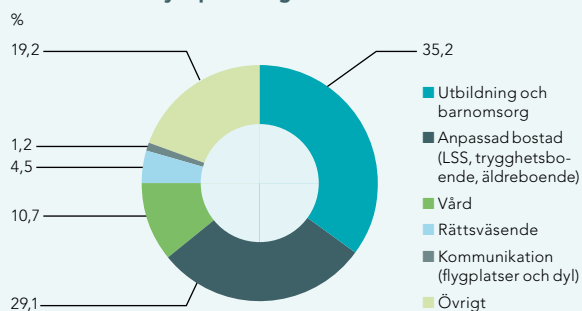
Ett fåtal säkerhetsfastigheter har överlåtits under 2016 och kategorin utgör en förhållandevis liten del av den totala transaktionsvolymen. Bortsett från Specialfastigheters egna förvärv utgör försäljningarna av Umeå och Östersunds tingsrätt de mest omfattande. Under året har även flertalet samhällsfastigheter förvärvats i utvecklings syfte där Sernekes förvärv av Säve flygplats är ett av de mest uppmärksammade.

Det begränsade utbudet, tillsammans med ett stigande intresse för samhällsfastigheter, har genererat sjunkande avkastningskrav under flera år tillbaka. Nivåer nedåt 4,25 procent bedöms föreligga i de transaktioner som innefattat de mest attraktiva objekten under det gångna året. Höga födelsetal, immigration samt en åldrande befolkning genererar ett ökat behov av skolor samt asyl- och äldreboende, vilket talar för fortsatt goda förutsättningar för segmentet.

Transaktionsvolym samhällsfastigheter



Transaktionsvolym per kategori 2016



Text och diagram: NAI Svefa

# Trender som påverkar oss



## Ökad efterfrågan på säkerhet

Säkerhetsläget i Sverige och världen har skärpts. Det har lett till att medvetenheten om säkerhetsfrågor har ökat i takt med globalisering, ny teknik och nya affärsmodeller. Specialfastigheter märker av en ökad efterfrågan på säkra fastigheter och nya säkerhetslösningar.

## Digitalisering och teknisk utveckling

Den tekniska utvecklingen går framåt i en svindlande fart. Kommunikationsflödet sker allt snabbare och tar nya vägar. Innovation och digitalisering innebär stora möjligheter men påverkar också säkerheten.

Smarta byggnader där både informationsinhämtning och driftåtgärder kan skötas på distans är viktiga för en geografiskt spridd organisation som vår. Den nya tekniken bidrar även till att minska vår energianvändning.



## Växande konkurrens och effektiviseringskrav

Allt fler aktörer finns nu på marknaden för samhällsfastigheter och konkurrensen är hård om de objekt som är till salu. Samtidigt ser staten kontinuerligt över anslagen till myndigheter och våra kunder effektiviserar ständigt sin verksamhet. För Specialfastigheter gäller det att hela tiden utvecklas och hitta nya arbetsätt som ger besparingar och andra fördelar, både för oss och för våra kunder.

## Kompetensjakt

Konkurrensen om de bästa talangerna blir allt hårdare. Att vara och framstå som en attraktiv arbetsgivare är avgörande. För att behålla och attrahera nya medarbetare erbjuder Specialfastigheter kompetensutveckling, utvecklande arbetsuppgifter och frihet under ansvar. Vi bedriver också en samhällsviktig verksamhet och tar ekonomiskt, socialt och miljömässigt ansvar, något som särskilt unga människor värdesätter när de utvärderar arbetsgivare.



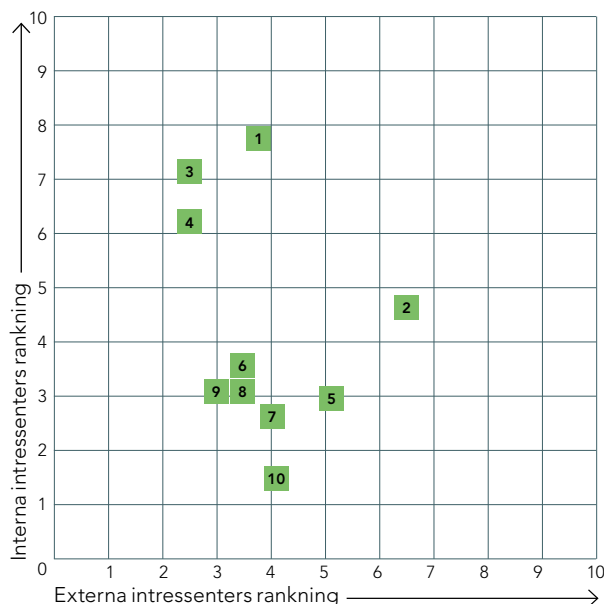
# Dialog och samverkan för förbättrat hållbarhetsarbete

Utifrån statens ägarpolicy, företagets strategier och mål samt i nära samverkan med våra intressenter utvecklar och förbättrar vi ständigt vårt hållbarhetsarbete. Vår utgångspunkt är att all vår verksamhet ska bedrivas på ett hållbart sätt, såväl socialt, ekonomiskt som miljömässigt.

Som statligt bolag följer vi de krav som vår ägare har tagit fram för hållbart företagande. De inkluderar ansvar och analys av affärsmöjligheter och risker avseende miljö, mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, antikorrupktion, affärsetik, jämställdhet och mångfald. Vi har under året även anslutit oss till FN:s Global Compact samt gått med i regeringens initiativ Fossilfritt Sverige, där vi ska synliggöra hur vi bidrar till klimatarbetet. Vårt energi- och miljöarbete utgår ifrån FN:s sjuutton hållbara utvecklingsmål där vi särskilt valt att fokusera på tre: hållbar energi, hållbar konsumtion och produktion samt biologisk mångfald. Sedan 2015 rapporterar vi enligt GRI G4:s riktlinjer nivå Core och fokuserar därmed beskrivningen till de hållbarhetsfrågor som är mest väsentliga för vår verksamhet.

## Intressenternas ranking av de tio viktigaste hållbarhetsaspekterna

Skala 1–10 där 10 = viktigast



- |                            |                                     |
|----------------------------|-------------------------------------|
| 1 Säkerhet                 | 6 Kundernas hälsa                   |
| 2 Energianvändning         | 7 Samverkan för hållbar förvaltning |
| 3 Kundnöjdhet              | 8 Mångfald och jämställdhet         |
| 4 Långsiktig lönsamhet     | 9 Miljö- och hälsofarliga ämnen     |
| 5 Hållbar leverantörskedja | 10 Materialanvändning               |

## Intressenterna rankar våra hållbarhetsfrågor

Våra intressenter har ett väsentligt inflytande på vilka hållbarhetsaspekter vi ska fokusera på och vi för därför en nära dialog både med grupper som påverkas av vårt företag och grupper vars handlingar påverkar vår verksamhet. De huvudintressenter som vi har identifierat är kunder, leverantörer, medarbetare, finansiärer/investerare och vår ägare. Det är av naturliga skäl inte möjligt för oss att föra en direkt dialog med våra kunders kunder, men våra hyresgäster ser till att representera dem och deras intressen i våra samtal. Vi tar del av intressenternas synpunkter i det dagliga arbetet. Förra året samlade vi dessutom representanter från samtliga grupper utom ägaren till en workshop om hållbarhet. Hösten 2016 genomförde vi en enkätuppföljning till dessa fördjupade intressentdialoger för att se om något ändrats. Resultatet visade att intressenterna fortfarande rankar samma fem hållbarhetsfrågor högst. Dialogen med vår ägare, staten, sker integrerat med övriga ägarfrågor genom möten mellan företrädare för ägaren och bolaget.

För våra kunder är en hållbar förvaltning viktig, i vilken kan inkluderas bland annat energi- respektive materialanvändning. Vi har under året genomfört flera workshops med kunder där vi tagit fram gröna handlingsplaner för hur vi tillsammans förbättrar hållbarheten. Våra leverantörer förväntar sig att vi arbetar för en hållbar leveranskedja. Ett sätt för oss att säkra den är genom vårt utskick av enkäter för självskattning till leverantörerna med fokus på etiska och sociala krav. Våra medarbetare skattar säkerheten allra högst, vilket är en bekräftelse på att vårt ständiga arbete med att ha säkerheten i fokus varit framgångsrikt.

## Väsentlighetsanalys

Utförligare information om samtliga intressenters förväntningar finns på sid 43. Resultaten från de olika intressentdialogerna har legat till grund för ledningens väsentlighetsanalys och verifiering av denna. Totalt har tolv hållbarhetsfrågor valts ut som prioriterade. De är desamma som förra året och samtliga är väl integrerade i det arbete som pågår inom Specialfastigheters fem strategiområden. Vi arbetar även systematiskt med en rad andra hållbarhetsfrågor även om de inte rapporteras enligt GRI. Specialfastigheters arbete med, och styrning av, vårt hållbarhetsarbete redovisas utförligt i olika avsnitt i årsredovisningen.

En fullständig lista över aspekter, topics och resultatindikatorer återfinns i innehållsförteckningen för GRI på sid 45.

## Strategier och mål framåt »

Att arbeta med ständiga förbättringar i alla delar av verksamheten är nyckeln till att hela tiden kunna motsvara kundernas högt ställda förväntningar. Specialfastigheter har en långsiktig strategi där hållbarhetsfrågor är väl integrerade. En öppen dialog och god samverkan med olika intressenter är avgörande för att ständigt utveckla och förbättra verksamheten i takt med omvärlden. Finansiella och icke-finansiella mål på både kort och lång sikt säkerställer att vi hela tiden kan justera efter behov och styra verksamheten i rätt riktning.



## STRATEGI

# » Skapa värde för kund

Allt vi gör sker i nära dialog med våra kunder. Tillsammans skapar vi funktionella och kostnadseffektiva lokaler som motsvarar deras behov och önskemål. I slutänden handlar det om att kunna erbjuda rätt fastighet eller lokal till rätt verksamhet.

Vårt uppdrag är att affärsmässigt och kostnadseffektivt tillhandahålla lokaler till verksamheter med säkerhetskrav. Vi har under de senaste åren renodlat verksamheten för att nischas oss allt tydligare mot vårt uppdrag. Att vara ledande inom säkerhet ställer höga krav på våra fastigheter, vår samverkan med kunderna, omvärldsbevakning och hur vi agerar. Vår styrka, och det som gör oss till en ledande aktör inom säkerhetsfastigheter, är vår erfarenhet och kunskap. Vi arbetar långsiktigt, hållbart och affärsmässigt för våra kunders och ägares bästa.

## Nära dialog och god samverkan

Dialog och samverkan är nyckeln till att utveckla funktionella och kostnadseffektiva lokaler som motsvarar kundens behov och önskemål. Varje affärsområde har ansvar för sina kunder, och då på samtliga orter där en kund är verksam. En nära dialog och god samverkan på olika nivåer – såväl lokalt och regionalt som centralt – är viktigt för att fånga upp vad som är mest väsentligt och därmed kunna prioritera utvecklingsarbetet. Regelbundna, strukturerade möten som följs upp ger värdefull information till vår kortsiktiga och långsiktiga planering. Våra drifttekniker och förvaltare har dessutom daglig kontakt med kunderna. Intressentdialogen utgör ytterligare ett viktigt forum för dialog (se sid 17).

För att säkerställa en effektiv planering arbetar vi utifrån våra långsiktiga förvaltningsplaner som upprättas per fastighet och uppdateras minst två gånger per år. Förvaltningsplanerna säkerställer långsiktigt underhåll, kvalitet i utförande, kontroll på volymer och en tydlig uppföljning. Läs mer om dessa på sid 34–35.

## Hållbar förvaltning och ny teknik

Genom att ta till oss och använda beprövad ny teknik i våra fastigheter kan vi effektivisera vår kundleverans, få en bättre uppföljning och väl underbyggda beslutsunderlag. Ett exempel är digitalisering av information, som gör att vi kan förbättra informationssäkerheten samtidigt som sökbarhet och tillgänglighet ökar. Under året har vi också fortsatt att utveckla vårt styr- och övervakningssystem inom fastighetsautomation med fokus på drift- och informationssäkerhet.

Vi samarbetar med kunderna för en hållbar förvaltning och hållbara fastigheter. Tillsammans tar vi exempelvis fram åtgärder för att effektivisera energianvändningen. Läs mer om detta på sid 24.

## Fokus på de väsentligaste frågorna

För att säkerställa att kunderna är nöjda med våra lokaler och vår service genomför vi kundmätningar som ska ge oss konkreta förbättringsförslag. Årets undersökning, som har utvecklats för att få bättre underlag, är uppdelad i två etapper och i december genomförde vi den första. Den är jämförbar med tidigare genomförda undersökningar, men en viktig skillnad i metod är att resultaten från första etappen numera ligger till grund för en andra etapp, där fokusområden som kunderna tycker är viktiga prioriteras. På så sätt fångar vi upp och arbetar med de mest väsentliga frågorna.

### Strategier

Tillsammans med våra kunder kontinuerligt ta fram uppdaterade planer för lokalbehovet, i närtid och framtid.

Utveckla hållbara inne- och utemiljöer och förvärva, bygga om och nytt för minst en miljard kronor om året.

Ha en leverans som är så effektiv, säker och hållbar så att kunderna helt kan fokusera på sin kärnverksamhet.

Alla hyresavtal ska ha en grön bilaga och en med kunden gemensam handlingsplan som bidrar till att vi tillsammans når våra miljömål.

### Exempel på aktiviteter under 2016

Statens institutionsstyrelse har behov av ytterligare platser för både ungdoms- och missbruksvård. Under 2016 har mycket förberedande arbete skett inför flera kommande byggstarter under 2017.

Vi har under året genomfört flera förvärv, exempelvis av kriminalvårdsanstalten Svartsjö-Färingsö, kontorsfastigheten FOI i Kista och rättscentrum i Luleå.

Vi har stärkt säkerheten genom olika åtgärder för totalt 120 Mkr vid kriminalvårdsanstalter. Vi har också genomfört ny-, om- och tillbyggnadsprojekt hos bland andra Polisen och Domstolsverket.

Vi har nu gröna bilagor till 95 % av våra hyresavtal. Vi har också haft som mål att ta fram gemensamma handlingsplaner till alla hyresavtal. Här är vi nu uppe i 94 % och vi arbetar vidare med att öka andelen.

## STRATEGI

# » Bäst på säkerhet

Våra uppdragsgivare och kunder ska känna sig trygga med oss i alla led – från projektering och byggnation till förvaltning och utveckling. Vi ägs av svenska staten – en säkerhet för oss och våra kunder. Vårt uppdrag ställer höga krav på ansvar och kompetens. Därför är säkerhet ett av Specialfastigheters kärnvärden och säkerhetsfrågor har alltid högsta prioritet hos oss.

Med bäst på säkerhet menar vi att vi vill uppfattas som den fastighetsägare som på ett innovativt och ansvarsfullt sätt bäst kan tillgodose våra egna och våra kunders förväntningar på kompetens och stöd vad gäller säkerhet.

Hos både oss och våra kunder bedrivs verksamhet som ställer höga krav på vår kompetens, sekretess och affärs-mässighet. I många fall kan vi till och med tala om "rikets säkerhet". Hur vi arbetar med säkerhet finns tydligt beskrivet i vår affärsplan och i vårt gemensamma lednings-

system. Vi verkar nära våra kunder med stor lyhördhet och samarbetar kring viktiga frågor, men alltid med respekt för integriteten.

För att klara vårt uppdrag och nå vår vision – att vara det säkraste och mest attraktiva fastighetsbolaget för ett tryggare samhälle – har vi valt ut fyra olika säkerhetsområden där vi lagt vårt huvudsakliga fokus. Det handlar om person-säkerhet, driftsäkerhet, fysisk säkerhet och informations-säkerhet.

## Våra fyra säkerhetsområden

1

### Personsäkerhet

Området personsäkerhet omfattar säkerhet och trygghet för våra medarbetare, samarbetspartners och kunder. Vårt incidentrapporteringsystem ger oss stor kunskap om risker så att vi kan vara proaktiva med förebyggande åtgärder. En del av våra medarbetare arbetar i miljöer där ökad kunskap om det egna uppträdandet kan minska deras riskexponering och skapa trygghet och säkerhet. För att kunna förebygga, hantera och bearbeta hot och våld och andra risker i

arbetsmiljön måste vi ha en gemensam syn på och ett väl genomtänkt förhållningssätt i dessa frågor. Under 2016 har vi därför fortsatt utbilda vår personal kring hantering av hot och våld i arbetsmiljön.



2

### Driftsäkerhet

Många av våra fastigheter har en viktig samhällsfunktion och kräver hög driftsäkerhet dygnet runt. Inom förvaltningsorganisationen pågår därför ett ständigt förbättringsarbete som leder till ökad effektivitet och säkerhet. Teknikutvecklingen inom området fastighetsautomation går snabbt och med det följer ökade krav och förväntningar från våra kunder på exempelvis energieffektivisering och användarvänlighet. Det ställer i sin tur stora krav på robusta drifts-

system, god planering och noggranna medarbetare, vilket vi tillgodoser med egen personal som är väl insatt i såväl fastigheterna som de tekniska installationerna samt kundens behov.



Under året har vi genomfört en översyn av förvaltningen av fastighetsautomation och fastighetstekniska nätverk. Som en konsekvens av detta införs från och med 2017 en ny förvaltningsmodell med ett förtydligt fokus på förvaltning av fastighetsautomation och fastighetstekniska nätverk under hela livscykeln.



## 3

**Fysisk säkerhet**

Den fysiska säkerheten är en viktig del i vår strävan att upprätthålla en hög säkerhetsnivå för att skydda vår egen och våra kunders verksamhet. Den utgörs främst av tekniska och mekaniska säkerhetslösningar. Det kan exempelvis handla om olika typer av fysiskt tillträdesskydd, elektroniska passersystem, automatiska brandlarmsanläggningar eller förstärkta dörrar, fönster, tak och väggkonstruktioner.

Vi har under året genomfört en utbildning inom området fysisk säkerhet för våra förvaltare, drifttekniker och projektledare, för att öka kunskapen om de ingående delar och olika standarder som finns inom området.



## 4

**Informationssäkerhet**

Att skydda våra egna och våra kunders informationstillgångar är en prioriterad fråga för oss. Vi måste kunna lita på att all information – såväl den interna som den vi hanterar för våra kunders räkning – alltid är tillgänglig, korrekt och skyddad från obehörig insyn.

Vårt certifierade ledningssystem för informationssäkerhet ISO/IEC 27001:2013, och efterlevnaden av detta, säkerställer en hög skyddsnivå för informationstillgångarna. Under maj genomfördes en periodisk ledningssystemrevision av DNV GL, med gott resultat. Under 2016 har alla medarbetare dessutom deltagit i en företagsövergripande utbildning i informationssäkerhet, ledd av vår säkerhetschef och IT-chef. Vi har också lanserat en egenutvecklad interaktiv utbildning som är obligatorisk för alla medarbetare. Målet med båda utbildningsinsatserna är att ytterligare höja kompetensen, medvetenheten, intresset och engagemanget för informationssäkerhetsfrågorna i hela organisationen.



## Viktiga verktyg i vårt säkerhetsarbete

**Kunnig och säkerhetskontrollerad personal**

Den allra viktigaste framgångsfaktorn i säkerhetsarbetet är våra medarbetares kompetens, medvetenhet, intresse och engagemang. Utan det kan vi inte vara trovärdiga i våra ansträngningar. Kontinuerlig kompetensutveckling inom säkerhet är en självklarhet för samtliga medarbetare. Säkerhet är också en central del i vår rekryteringsprocess. Vi har ett genomarbetat koncept med en särskild säkerhetsbedömning som omfattar alla medarbetare och minskar risken för felanställningar.

**Riskanalyser**

Genom att systematiskt identifiera, värdera och behandla verksamhetens risker får vi en förståelse för hur vi på ett bra sätt kan hålla riskerna under kontroll. De för verksamheten viktigaste riskerna följs upp minst två gånger per år vid ledningens genomgång, samt en gång per år i styrelsen. Läs mer om vår riskhantering på sid 52–56.

**Incidentrapportering**

Genom kontinuerlig uppföljning av rapporterade incidenter skapas bra förutsättningar att tidigt följa upp tillbud, skador och förhållanden som kan ge negativ påverkan på person, materiella/ immateriella värden, miljö, trovärdighet och ekonomi. Under året har det löpande skett justeringar i syfte att skapa bättre förutsättningar för oss att rapportera och hantera incidenter.

Registrerade arbetsmiljöincidenter innefattar riskfyllda förhållanden, tillbud och skador som medarbetare, konsulter och entreprenörer råkat ut för. Under året har 16 arbetsmiljöincidenter

inrapporterats. 2015 inrapporterades 22 arbetsmiljöincidenter, och under 2014 12 stycken. Under motsvarande period har inget arbetsrelaterat dödsfall inträffat.

**Etik och antikorrupcion**

Specialfastigheters etiska arbete grundas i våra värderingar. För oss är ett etiskt och korrekt förhållningssätt i alla affärsrelationer en självklarhet – vi ska vara en bra och pålitlig affärspartner. Internt har vi en hållbarhetspolicy samt en uppförandekod som beskriver företagets krav på medarbetarnas förhållningssätt och som är grunden för hur var och en ska agera i etiska frågor. Dessutom genomför vi årligen workshops kring etikfrågor med alla medarbetare.

Specialfastigheter accepterar inte mutor eller annan typ av korruption. Därför har vi sedan hösten 2013 en extern visselblåsarfunktion som ger möjlighet att anonymt påtala oegentligheter eller missförhållanden i vår organisation. Under 2014 och 2016 rapporterades inga misstankar om mutor eller korruption. Under 2015 däremot rapporterades två fall av misstänkta oegentligheter. Rapporterade fall har utretts men någon oegentlighet har inte kunnat påvisas.

**Kontinuitetsplanering**

Kontinuitetsplaneringen utgår från den prioriterade verksamheten som är fastställd av företagsledningen, det vill säga de viktigaste kärn- och stödprocesserna. Det är dessa processer som i händelse av avbrott eller katastrof ska prioriteras vid återgång till normal drift.

# Drönare – hot och möjlighet

Drönare, eller UAS:er (Unmanned Aerial Systems) som är den formella och korrekta beteckningen, har blivit allt vanligare. Snabb teknisk utveckling kombinerat med sjunkande priser har gjort dessa obemannade flygfarkoster mer tillgängliga för gemene man. De kan dessutom utrustas med avancerade kamera- och styrsystem, gripklo, värmekamera och navigationssystem, som gör dem mycket svåra att störa ut.

## Ökad hotbild för kunderna

Det finns många positiva sidor med drönare. Till exempel har Polisen och Fjällräddningen påtagligt kunnat förbättra övervakning och räddningsinsatser, och på den civila marknaden har mäklare och fastighetsägare fått nya användbara hjälpmedel i sin verksamhet.

Tyvärr är utvecklingen inte odelat positiv. Vid sidan av hot mot exempelvis civil flygtrafik finns nu en ny hotbild som berör en del av våra kunder, fastigheter och medarbetare.

– Det kan handla om förberedelser av fritagningar och att man använder sofistikerad kameraövervakning och olika typer av bäranordningar i drönarna, säger Specialfastigheters säkerhetschef Mats Lindmark. Andra scenarion är att man släpper ner föremål från luften, till exempel narkotika, mobiltelefoner, sprängmedel eller vapen. Det är därför mycket viktigt att vi håller oss uppdaterade om de tekniker som finns för att dels upptäcka och störa ut infly-



Säkerhetschef Mats Lindmark håller föredrag om drönare på en medarbetardag.

gande drönare, dels att få ner dem på marken utan att det utgör någon fara för omgivningen.

Specialfastigheter är väl insatta i problematiken och följer utvecklingen. Genom att samverka med våra kunder i olika aktiviteter bygger vi upp en bred kunskapsbas som skapar goda förutsättningar och möjligheter att bli en bra sam-  
talspartner med våra kunder när frågan kommer upp.



## STRATEGI

# » Långsiktig lönsamhet

Långsiktig lönsamhet är avgörande för att uppfylla det långsiktiga uppdraget från vår ägare och för att infria våra kunders höga förväntningar under hela avtalsperioden. Vi ska därför förvalta fastighetsbeståndet hållbart och totaleffektivt ur ett ägarperspektiv.

Ägarens intention är att vi ska fokusera på att minimera statens totalkostnad tillsammans med våra kunder. Det uppnår vi genom att affärsmässigt och kostnadseffektivt tillhandahålla säkra, anpassade lokaler som på ett aktivt sätt bidrar till kundernas verksamhet.

Vårt mål för kapitalstruktur, soliditet, avgör hur vi finansierar våra tillgångar och är därmed ett viktigt styrinstrument för oss gällande vår risknivå. För att uppnå tydlighet i vår målstyrning men samtidigt möjliggöra nödvändig flexibilitet i vår finansiering uttrycks målet från vår ägare som ett intervall, vilket är 25–35 procent.

#### **Kostnadseffektiv, säker och hållbar leveranskedja**

En viktig del för att uppnå långsiktig lönsamhet är en bra inköpsprocess. Den ska präglas av affärsmässigt agerande och bidra till en kostnadseffektiv, säker och hållbar leveranskedja. Det uppnår vi genom att upphandlingar och avtal hanteras centralt av vår inköpsenhet, medan avrop sker lokalt i organisationen mot fastigheten eller i projekt. Tillsammans med våra leverantörer utvecklar vi kravställningar och driver projekt avseende hållbarhetsfrågor i linje med vår ansvarskod för leverantörer. Läs mer om detta på sid 38–39.

#### **IT-utveckling som skapar möjligheter**

Vi arbetar strategiskt med att säkerställa ett bra IT-stöd som är väl anpassat till verksamheten och har hög tillgänglighet. IT hjälper oss att uppnå intern effektivitet i våra fastigheter och att förbättra och utveckla vår verksamhet så att vi kan möta våra kunders behov. Än viktigare blir denna fråga i och med den digitala utvecklingen, varför vi ständigt arbetar framåtblickande och proaktivt för att identifiera de möjligheter den ger oss som bolag.

#### **Ständiga förbättringar**

Det är viktigt att vi styr verksamheten mot våra uppsatta mål. Vi gör därför kontinuerliga uppföljningar för att tidigt kunna se om vi är på rätt väg, och agera om så behövs. Vi arbetar med ständiga förbättringar för att bli effektivare, smartare och för att med högre precision nå våra mål.



## STRATEGI

# » Ansvar för miljö och klimat

Vår verksamhet och våra fastigheter påverkar miljön under hela fastighetens livscykel, från projektering och produktion till förvaltning, ombyggnad och rivning. Vi tänker långsiktigt och strävar efter att vara ett klimatsmart fastighetsbolag i alla delar av vår verksamhet.

## Energi- och miljöstrategiska mål

Vårt energi- och miljöarbete grundar sig på FN:s hållbara utvecklingsmål, Global Compact, Fossilfritt Sverige och de nationella miljö kvalitetsmålen. Specialfastigheter jobbar med de dokument som nu finns framtagna av Regeringskansliet för koppling mellan FN:s utvecklingsmål och de nationella miljö kvalitetsmålen. Av FN:s 17 mål har vi valt ut tre som är särskilt viktiga att arbeta med utifrån den verksamhet vi bedriver:

- Hållbar konsumtion och produktion
- Hållbar energi
- Biologisk mångfald

Med utgångspunkt i dessa har vi tagit fram energi- och miljöstrategiska mål samt en handlingsplan, både på kort och lång sikt.

## Minskade koldioxidutsläpp

Inom det övergripande miljömålet "Framtidens klimatsmarta fastighetsbolag" är det långsiktiga målet att minska våra koldioxidutsläpp med 40 procent till 2030 jämfört med basåret 2012. För hela perioden 2012–2016 har vi minskat koldioxidutsläpp med 35,4 procent.

Vi har under året minskat koldioxidutsläppen med 9,4 procent. Det är bland annat ett resultat av minskad användning av gas, fjärrvärme och pellets genom driftoptimering i fastigheterna samt att emissionsfaktorerna avseende utsläpp har minskat. Sedan 2013 använder vi el från ursprungsmärkt vattenkraft till våra fastigheter.

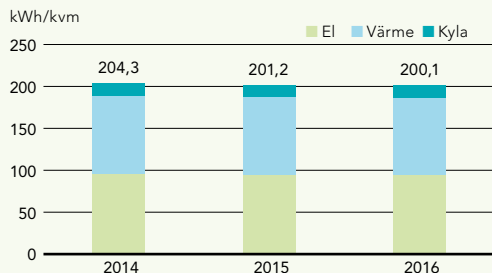
## Energibesparande åtgärder

Energianvändningen i våra fastigheter är ett av de områden där vi har en stor miljöpåverkan. Våra kunniga medarbetare jobbar kontinuerligt med att optimera driften av våra tekniska system. Vi har under 2016 driftsatt ett nytt energiuppföljningssystem, sett över strukturen av mätare i systemet och justerat vissa felaktigheter. Under året har vi också bland annat bytt en undercentral för värme och varmvatten, isolerat vindar, bytt fönster och garageportar, installerat värmepumpar och nya ventilationsaggregat samt ersatt uttjänt belysning med LED-belysning. Vi har även installerat avloppsåtervinning av varmvatten vid Kronobergsbadet. I Lund, där vi uppför en ny tingsrättsbyggnad, planerar vi att anlägga 400 kvadratmeter solceller på taket.

Ett resultat från vårt samarbetsprojekt med Kriminalvården gällande vattenbesparande åtgärder visar på minskad användning, men totalt har användningen av vatten ändå ökat med 2,9 procent vid våra fastigheter beroende på ökad verksamhet hos SiS samt en stor vattenläcka vid en av våra fastigheter.

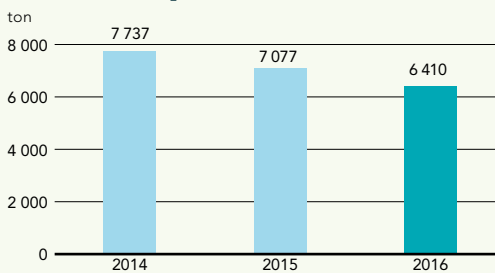
Den faktiska energianvändningen av fastighetsel, verksamhetsel, värme, kyla och varmvatten under 2016 uppgick till 200,1 kWh/kvm. Målet för 2016 var 197,0 kWh/kvm. De främsta orsakerna till varför målet inte uppnåddes är dels att vi av olika anledningar inte kunnat utföra energibesparande åtgärder i den omfattning som krävts, samt att vi i samband med implementering av nytt energiuppföljningssystem korrigerat vissa felaktigheter i tidigare mätningar.

### Total energianvändning i byggnader



Nyckeltal för el, värme och kyla under redovisad period är korrigerade efter 2016 års fastighetsbestånd.

### Minskning av CO<sub>2</sub>



Vi minskar koldioxidutsläppen med 9,4 procent jämfört med 2015.

### Köldmedia

Under året har vi fortsatt arbetet med konverteringar till miljövänliga köldmedier. Det faktum att vi avyttrat och förvärvat fastigheter har dock inneburit att vi, mätt i kilogram, totalt sett endast minskat mängden potenta växthusgaser i form av HFC (HydroFluoroCarbons) med några få kilogram. Mängden HCFC (HydroChloroFluoroCarbons) ligger fortsatt på 0 kilogram. Läs mer om detta på sid 50.

### Förorenad mark

Specialfastigheter har under 2016 deltagit i Riksrevisionens utredning om "Statens förorenade områden". Slutrapporten levererades i oktober 2016 och berör de tre förorenade fastigheter vi har i vårt bestånd. Det är föroreningar i mark efter tidigare verksamhetsutövare, till exempel efter övningar med brandskum. De flesta föroreningarna har påträffats i samband med byggen och rivningar vid schaktningsarbeten. Vi ser allvarligt på de föroreningar som finns och vi arbetar vidare med frågan tillsammans med kommuner och ansvarig myndighet för att vidta lämpliga saneringsåtgärder.



## Målbild till 2030, miljö och energi

### Hållbar konsumtion och produktion

Våra byggnader ska vara certifierbara i ett miljöklassningssystem.

En digital innehållsförteckning med information om de material och ämnen som finns i mark och byggnader ska finnas för alla fastigheter.

Alla material och ämnen i våra byggnader, och som vi använder i vår fastighetsförvaltning, ska ha en låg miljöbelastning och vara fria från miljö- och hälsofarliga ämnen.

Byggnadsprodukter ska i möjligaste mån bestå av återvunnen råvara/material så att deponi av avfall minimeras.

Avfall som uppkommer i vår verksamhet ska i första hand återanvändas eller återvinnas.

Gröna hyresavtal ska vara integrerade i våra befintliga hyresavtal, så att vi tillsammans med våra kunder minimerar miljöbelastningen.

### Hållbar användning av energi

Vi ska effektivisera energianvändningen genom att jobba med ny teknik och driftoptimera de befintliga systemen i våra fastigheter.

Energien som används ska vara producerad av förnybara energikällor. Specialfastigheters fordonspark ska vara fossilfri.

### Biologisk mångfald

Biologisk mångfald och ekologisk kompensation (inom Sverige) ska hanteras för den mark som är tagen i anspråk för våra fastigheter.

## STRATEGI

# » Aktiv kompetensförsörjning

Medarbetarna är vår viktigaste tillgång. För att nå vår vision behöver vi rätt kompetens, något som det idag ofta är stor konkurrens om. Aktiv kompetensförsörjning är därför en central strategi för Specialfastigheter. Vår affärsmässiga och organisatoriska förmåga bygger på strategiska val och aktiviteter. Vi är en geografiskt spridd organisation, vilket gör att vi behöver självgående och engagerade medarbetare som ger alla kunder den service de efterfrågar. Geografin ställer också stora krav på vår kommunikativa förmåga.

## Vikten av att ha en aktiv kompetensförsörjning

Kundernas krav och önskemål ändras ständigt och det är av stor vikt att Specialfastigheter är en flexibel och förändringsbenägen organisation. Det som är rätt kompetens idag behöver inte nödvändigtvis vara det imorgon. Därför arbetar vi proaktivt med kompetensförsörjning och har bland annat genomfört en successionsplanering samt kompetensinventeringar av olika roller.

Kompetensutveckling inom fastighetsförvaltning är oerhört viktigt för oss, men vi har också ett stort behov av specialistkunskaper inom strategiska områden såsom projektledning, byggsäkerhet, el, miljö och energi. För att öka effektiviteten både internt och mot kund har vi kontinuerligt anpassat organisationen. Denna flexibilitet skapar nya kompetensbehov och ställer höga krav på ledarskapet, som vi ständigt utvecklar. Under 2016 har vi anordnat chefsdagar för att höja ledarnas kompetens. Ledningen har genomgått teamutveckling och vi har även haft ett speciellt program för nyanställda chefer. Läs mer om vår kompetensutveckling på sid 48.

## Ökad satsning på att vara en attraktiv arbetsgivare

Vi arbetar strategiskt med att stärka vårt varumärke för att bli en alltmer attraktiv arbetsgivare. Genom att bli mer kända ökar våra möjligheter att rekrytera medarbetare med rätt kompetens. Vi utgår alltid från vårt Employer Value Proposition (EVP), se sid 27, som beskriver vad vi erbjuder nya och befintliga medarbetare. En förutsättning för att vi ska vara en attraktiv arbetsgivare är att våra med-

arbetare trivs och talar gott om oss. En medarbetare som agerar företagsambassadör har stor påverkan på potentiellt blivande medarbetare och kan sprida vårt goda rykte.

Vårt gedigna hållbarhetsarbete är centralt för att locka nya medarbetare och som statligt bolag ska vi vara ett föredöme, inte minst vad gäller de sociala frågorna. Under året har vi varit med på fem olika arbetsmarknadsdagar på universitet och yrkes-högskolor. Dessutom har vi tagit emot 4 (7) praktikanter. Vi har mätt vår attraktivitet med hjälp av Nyckeltalsinstitutets index Attraktiv arbetsgivare, och fick ett bra resultat då vårt index var 131 och översteg medianen som var 116 för samtliga deltagande bolag.

## Mångfald och jämställdhet

För oss är mångfald och jämställdhet centrala frågor som alla inom företaget ska ta ansvar för, varje dag. Det gynnar oss som bolag att aktivt jobba med dessa frågor då det bidrar till ökad konkurrenskraft, lönsamhet och attraktivitet. Vid rekrytering har vi alltid fokus på att tillvarata kompetens och erfarenhet från hela samhället. Genom att främja mångfald och jämställdhet inom företaget kan vi lättare hitta kompetensen vi söker då rekryteringsbasen ökar markant.

Andelen kvinnor  
i ledningen

63%

## Närvaro i närmare 70 kommuner

Idag är vi 131 (128) medarbetare fördelade på sex lokalkontor (Linköping, Stockholm, Sundsvall, Örebro, Göteborg och Lund). Vår geografiska spridning är dock större än så. Vi finns i närmare 70 kommuner eftersom våra drifttekniker dagligen arbetar ute på våra fastigheter.

Andelen kvinnliga ledare har ökat de senaste åren och idag är 38 (38) procent av cheferna kvinnor. I styrelsen var 45 (55) procent kvinnor, i ledningen 63 (63) procent och totalt var det 30 (30) procent kvinnor i företaget vid årets slut. Personalomsättningen var 9,3 (14,5) procent och har därmed sjunkit markant jämfört med tidigare år, vilket vi ser som en positiv trendförändring.



## En värd full av möjligheter

Specialfastigheter präglas av en affärsnärlig och framåtriktad företagskultur som bygger på säkerhet, närhet, långsiktighet och samverkan. Vi äger och förvaltar unika fastigheter med säkerhet i framkant – alltid med kundens verksamhet och behov i fokus. Vi har en engagerad företagskultur, där vi ser dig och din potential. Arbetet erbjuder variation och utmaningar. Vi värdesätter din kompetens och ger dig stora möjligheter att utvecklas både i din profession och som människa. Du arbetar till stor del under eget ansvar, eftersom vi tror på din förmåga. Samtidigt skapar vi förutsättningar för den gemenskap som finns bland medarbetarna – det är en viktig grund för det framgångsrika samarbete som för oss framåt. Hos oss blir du en del av ett av Sveriges ledande fastighetsbolag. Och du har alla möjligheter att göra skillnad!

Specialfastigheters EVP

Genom aktivt och medvetet arbete har vi kommit långt i vårt jämställdhetsarbete och andelen kvinnor i företaget ökar successivt, både totalt och på chefsnivå. Detta styrks av vår mätning av jämställdheten genom Nyckeltalsinstitutets index Jämix. Vårt index låg på 128 och översteg därmed medianvärdet för alla de deltagande bolagen som var 117. Under året har vi även arbetat med att öka medvetenheten och kompetensen hos alla chefer och medarbetare vad gäller mångfald. Flertal medarbetare har deltagit i workshops och kartlagt Specialfastigheter utifrån ett diskrimineringsperspektiv. Cheferna har även fått ett verktyg för reflektion och diskussion i form av ett värderingsspel. Vi har gjort en lönekartläggning och reviderat vår mångfalds- och jämställdhetsplan. Sedan 2015 mäter vi andelen medarbetare som har utländsk bakgrund och vid årets slut hade 9,2 (8,0) procent det, vilket innebär att de är födda utomlands eller har två utrikes födda föräldrar. Vi har förbättrat oss men trots det inte nått ända fram till vårt mål på 10 procent. Vi arbetar aktivt med denna fråga vid varje rekrytering.

*"För oss är mångfald och jämställdhet centrala frågor som alla inom företaget ska ta ansvar för, varje dag."*

### En hälsofrämjande arbetsplats

Att våra medarbetare har god hälsa är en förutsättning för att vi ska klara vårt uppdrag och nå våra mål. För oss betyder hälsofrämjande arbete att vi jobbar med helheten, och det kan vara friskvård, ledarskap, medarbetarskap och kompetensutveckling. Vi arbetar förebyggande för att främja god hälsa, och sjukfrånvaron på företaget har glädjande nog varit låg under en längre tid. Läs mer om detta

på sid 48. Under året har vi genomfört en hälso-, arbetsmiljö- och livsstilsundersökning (HALU) som visade ett gott resultat och vi har arbetat vidare med ett antal prioriterade områden. Vi har utbildat medarbetarna i hantering av hot och våld, hjärt-

och lungräddning samt tagit fram en ny handlingsplan vid förekomst av kränkande särbehandling.

Under året har vi fokuserat på ergonomi och genomfört en hälsobingotävling för att öka medarbetarnas fysiska och sociala aktivitet. Samtliga medarbetare omfattas av vår sjukvårdsförsäkring, vi erbjuder friskvårdsbidrag och rabatterade priser på olika gym.

# Långsiktig målstyrning

Specialfastigheters vision – att vara det säkraste och mest attraktiva fastighetsbolaget för ett tryggare samhälle – ligger till grund för den långsiktiga målstyrningen. Genom långsiktiga finansiella och icke-finansiella mål säkerställer vi en kontinuerlig utveckling i riktning mot visionen.

Specialfastigheters ekonomiska mål beslutas av ägaren, svenska staten, och syftar till att säkerställa ett effektivt resursutnyttjande så att företagets position förblir stark på en konkurrensutsatt marknad. Hållbart företagande ses som en affärsstrategisk fråga av ägaren och uppföljningen

av Specialfastigheters hållbarhetsarbete sker i dialog med ägaren, dels genom måluppföljning, dels genom specifika hållbarhetsanalyser. De långsiktiga hållbarhetsmålen beslutas av styrelsen.

Långsiktiga mål	Mål 2017	Kommentar	Mål 2021
Soliditet	<b>25–35 %</b>	Ägarens långsiktiga mål beaktas i affärsplaneringen med tydlig målstyrning och uppföljning	<b>25–35 %</b>
Resultat efter skatt efter återläggning av värdeförändringar och därtill hörande uppskjuten skatt, procent av genomsnittligt eget kapital	<b>8 %</b>	Ägarens långsiktiga mål beaktas i affärsplaneringen med tydlig målstyrning och uppföljning	<b>8 %</b>
Utdelning av 50 % av resultat efter skatt efter återläggning av värdeförändringar och därtill hörande uppskjuten skatt	<b>50 %</b>	Ägarens långsiktiga mål beaktas i affärsplaneringen med tydlig målstyrning och uppföljning	<b>50 %</b>
Öka andel medarbetare med utländsk bakgrund (från 9 % 2016)	Öka andelen till <b>10 %</b>	Ökat fokus vid rekrytering, genomföra workshops för medarbetare för att lyfta kompetensen kring mångfald	Öka andelen till <b>15 %</b>
Minska koldioxidutsläpp med 40 % mellan år 2012 och 2030 (År 2012: 9 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> Atemp)	Minskning med <b>35 %</b> (från 2012)	Följa upp planerade och genomförda energisparåtgärder, konvertera uppvärmningsanläggningar från gas till biogas	Minskning med <b>38 %</b> (från 2012)
Fortsatt nolltolerans avseende korruption	Ingen korruption	Utforma, informera och genomföra workshops	Ingen korruption

## Önskad position 2021

Omvärlden förändras ständigt och Specialfastigheters konkurrenskraft och värdeskapande är beroende av hur väl organisationen anpassar sig efter kundernas och övriga intressenters föränderliga behov. För att samtliga medarbetare ska kunna visualisera vart företaget är på väg, har Specialfastigheter arbetat fram ett framtidsscenario, där ett antal önskade framtida lägen framhålls. Idag är Specialfastigheters största konkurrensfördel leverans av säkerhet. En kontinuerlig förstärkning av säkerhetserbjudandet till kunder och andra samarbetspartners är avgörande för företagets fortsatta värdeskapande.

Exempel på önskade framtidsscenarioer 2021:

”Förvaltningen fungerar så effektivt, säkert och hållbart att kunderna helt kan fokusera på sin kärnverksamhet”

”Specialfastigheter är en ekonomiskt stabil samarbetspartner som tillsammans med kunderna kontinuerligt tar fram uppdaterade planer för lokalbehovet, i närtid och framtid”

”Specialfastigheter följer och utnyttjar effektivt innovativ teknik, där den på ett säkert sätt bidrar till verksamheten”

”Specialfastigheter är en professionell beställare, både internt och externt, och är känt för sin hållbara strategiska samverkan med leverantörer”

”Hela organisationen och arbetet genomsyras av mångfald, där medarbetarna är engagerade i vad som händer, lär av varandra, utvecklas, presterar bra och har roligt på jobbet”



# Rätt information på rätt plats och i rätt tid med BIM

BIM (Building Information Moduling eller Building Information Management) är enkelt uttryckt ett sätt att hålla samman informationen om en fastighets alla komponenter. I byggbranschen har BIM länge varit en självklarhet, men är kanske än mer användbart för oss som förvaltande fastighetsbolag.

Det handlar om rätt information på rätt plats och i rätt tid under en fastighets hela livscykel. BIM är strategiskt viktigt för oss på Specialfastigheter eftersom det är ett stöd för många verksamhetskritiska processer, och i förlängningen även genererar nytta i kronor och ören.

## Bättre informationshantering

Att skapa en bättre hantering av information som lämnas över från projekt- till förvaltningsledet har visat sig vara en av nyckelprocesserna hos oss. Ett projekt med fokus på tillgängliggörandet av produktdata vid drift och underhåll har därför startats under ledning av Specialfastigheters IT-samordnare Victor Gerdevåg och byggnadsinformationsansvarig Kay Stahnke.

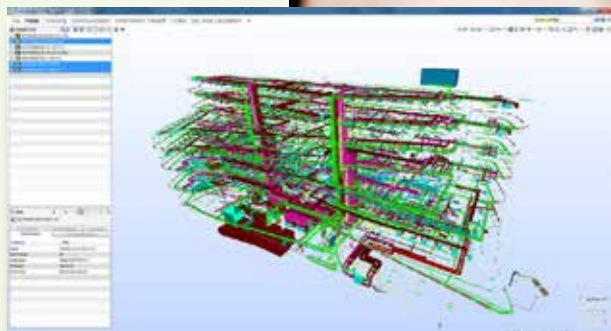
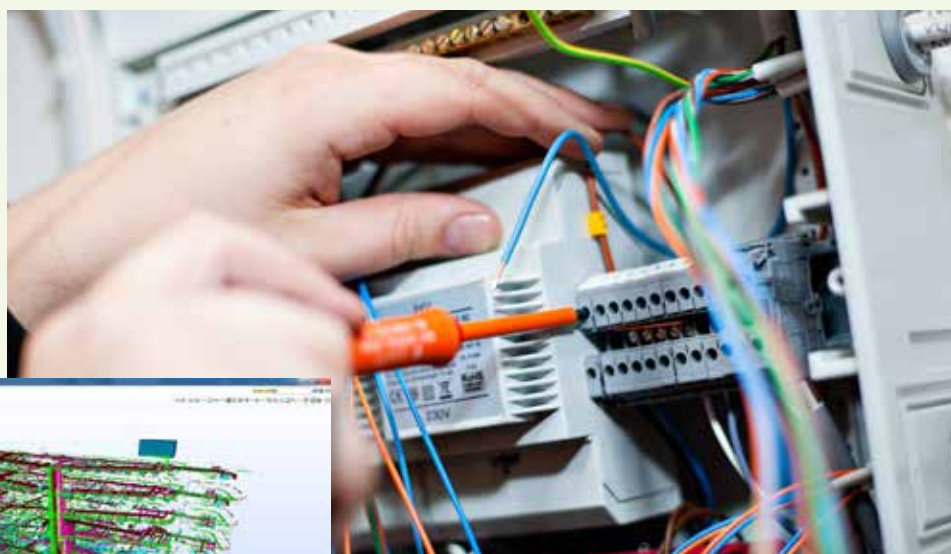
– För oss är det av största vikt att enkelt kunna lagra, söka och kvalitetssäkra information som lämnas från projekt- till förvaltningsprocessen. Inom ramen för vårt projekt har vi identifierat ett antal viktiga komponenter och tillhörande



Victor Gerdevåg, IT-samordnare.

egenskaper som skulle kunna behandlas i en databas istället för på papper eller som PDF, säger Victor Gerdevåg.

BIM kan också användas för att ge våra drifttekniker korrekta tekniska beskrivningar, eller förvaltarna viktig information om hur lokalerna används. Utifrån den informationen kan vi arbeta proaktivt genom att föreslå förbättringar för våra kunder.



Enligt en tydlig strategi och vision byggs Specialfastigheters plattform för styr och övervakning ut för att kunna leverera rätt information vid rätt tidpunkt. I ett projekteringskedje används verktyget Solibri Model Checker för att analysera eventuella byggdelskollisioner och för att säkerställa att modellen uppfyller Specialfastigheters krav och generella byggnormer.

## Verksamhetsbeskrivning

Tillsammans med våra kunder och leverantörer arbetar vi långsiktigt för att skapa ett tryggare Sverige. Genom att kontinuerligt se över, utveckla och matcha kundernas behov med vår fastighetsportfölj, säkerställer vi att vi har rätt lokal för rätt verksamhet. Vi strävar efter att varje enskild kund ska känna sig så trygg och säker med vår förvaltning att de helt och hållet kan fokusera på sin kärnverksamhet. För att utveckla och kundanpassa våra fastigheter har vi en egen projekt- och utvecklingsverksamhet, för att säkerställa de specifika kompetensbehov vi har inom främst säkerhetsområdet.



# En kundanpassad fastighetsportfölj

Specialfastigheters kunder ställer krav på säkerhet. Många kunder hyr fastigheter som kan beskrivas som nationella säkerhetsintressen. Att kontinuerligt se över beståndet och säkerställa att våra lokaler är anpassade till respektive kunds verksamhet, är avgörande för kundernas fortsatta förtroende och därmed också vår egen framgång.

Specialfastigheter har 20 års erfarenhet av fastigheter med inriktning på säkerhet. Vi har en tydlig ambition att vara Sveriges ledande fastighetsbolag inom säkerhet, vilket återspeglas i omfattande investeringar och satsningar inom fyra olika säkerhetsområden (se sid 20–21). Vi är exempelvis ett av få svenska fastighetsbolag som valt att certifiera oss inom informationssäkerhet.

## Förmåga att utveckla kundunika lösningar

Nyckeln till en framgångsrik utveckling av fastighetsbeståndet är en djup förståelse för kundernas verksamheter. Det tar tid att bygga upp den förståelse som krävs för att utveckla den typ av säkerhetslösningar som respektive kund efterfrågar. Våra långa kundrelationer möjliggör en unik dialog och samverkan. Vår specialistkunskap och långa erfarenhet utgör en bra grund, men det är förmågan att omsätta kompetensen i konkreta lösningar specifikt anpassade till varje kund som gör skillnad. Vår utgångspunkt är alltid att ha "rätt lokal för rätt verksamhet". I faktaboken på sid 33 ges exempel på hur vi arbetat med kundanpassningar i vårt fastighetsbestånd under året.

## Fokus på fastigheter med säkerhetskrav

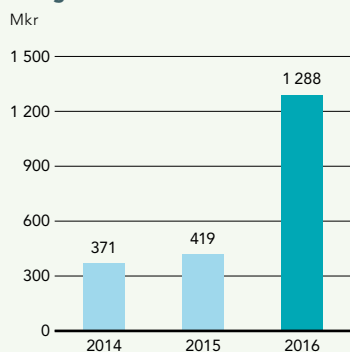
Vår fastighetsverksamhet kännetecknas av god kvalitet, långa kontraktstider och kreditvärdiga kunder. Vi har en stark position på marknaden och har som mål att öka fastighetsinnehavet ytterligare i nära samverkan med befintliga och nya kunder. Fokus i vår utveckling av fastighetsbeståndet är att helt nischas ut till fastigheter med kunder som ställer krav på säkerhet – säkerhetsfastigheter. Specialfastigheter har följande fem utvecklingsstrategier för fastighetsportföljen:

- Fastighetsförädling – skapa hållbara, moderna och säkra byggnader vilka ska utgöra en god miljö för såväl medarbetare som kundens verksamhet.
- Avveckling – äldre byggnader med låg standard och dålig verksamhetsanpassning avvecklas.

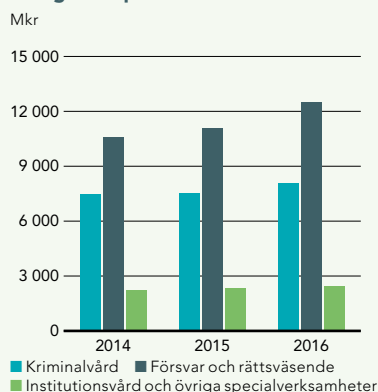
Investeringar i projekt vid årets slut, Mkr

# 702

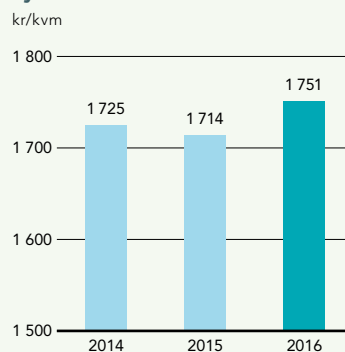
### Investeringar inkl fastighetsförvärv



### Marknadsvärde förvaltningsfastigheter per affärsområde



### Totala hyresintäkter



- Förförvärv med befintliga kunder – utöka vårt bestånd med befintliga kunder eller med kunder som har verksamheter med krav på säkerhet och som hyr av andra fastighetsägare.
- Förförvärv med nya kunder – utöka vårt bestånd med nya kunder som har behov av lokaler med inbyggd säkerhet.
- Renodling – avyttra fastigheter som inte stämmer med vårt ägaruppdrag.

För att tillgodose kundens behov och lära oss mer om verksamheter med något lägre säkerhetsintresse kan vi i vissa fall:

- Utveckla genom att följa kunden – förvärva fastigheter för de delar av kundens verksamhet som har ett lägre säkerhetsbehov.

### Investeringar

Kundanpassningen av fastigheter innebär komplexa projekt för omvandling och utveckling av fastigheter, i form av ny-, till- och ombyggnationer. Specialfastigheters investeringar i projekt uppgick vid årets slut till 702 (356) Mkr. Läs mer om viktiga pågående och planerade investeringar på sid 36–37.

### Förförvärv

Specialfastigheter följer aktivt marknaden och utvärderar möjligheter till relevanta förförvärv för att möta ökad efterfrågan på fastigheter med säkerhetskrav. Under första kvartalet utökade vi vår fastighetsportfölj med kriminalvårdsanstalterna Svartsjö och Färingsö på Ekerö utanför Stockholm. De är fullt uthyrda till Kriminalvården och omfattar 10 500 kvm LOA med en uppskattad tomtareal på cirka 102 000 kvm.

I Kista norr om Stockholm genomfördes ett förförvärv av ett bolag som äger del av fastigheten Kista Färöarna 1. Det är helt i linje med vår strategi då fastigheten hyrs av verksamheter med höga säkerhetskrav. Byggnaden som förvärvades uppgår till cirka 24 600 kvm LOA och är fullt uthyrd till Totalförsvarets Forskningsinstitut (FOI), en kund som vi redan hyr ut till i Umeå. Tillträde sker under 2017.

I slutet av året köpte vi en säkerhetsfastighet i centrala Luleå genom ett bolagsförförvärv. Fastigheten omfattar cirka 21 800 kvm LOA och är ett rättscentrum, vilket passar väl in i vårt bestånd. De största hyresgästerna är Polisen, Domstolsverket och Kronofogdemyndigheten.

Vi har dessutom köpt till några markområden i anslutning till några av våra fastigheter för att möjliggöra framtida expansion.

### Avyttringar

I slutet av december stod det klart att vi säljer sex skolfastigheter i norra Sverige. Fastigheterna, som har en LOA på cirka 8 200 kvm, hyrs av Sameskolstyrelsen. Försäljningen är ett led i att renodla vår verksamhet och tydligare nischa oss mot vårt uppdrag att äga, utveckla och förvalta fastigheter med säkerhetskrav.

### Fastigheternas marknadsvärde

Marknadsvärdet på Specialfastigheters förvaltningsfastigheter har ökat betydligt de senaste åren och uppgick vid årsskiftet till 22 999 (20 919) Mkr. Det bedömda värdet har fastställts genom en intern värdering baserad på faktiska data avseende hyror och driftkostnader. Information om kalkylräntor, direktavkastningskrav och aktuella marknadshyror har stämts av med extern värderare. Periodens redovi-



sade orealiserade värdeförändring uppgick till 865 (322) Mkr. För att kvalitetssäkra den interna värderingen, har den stämts av mot en extern värdering av 49 objekt, motsvarande 82 procent av det totala värdet per den 31 december 2016. Skillnaden mellan extern och intern värdering uppgår till mindre än 3 procent. Specialfastigheter har ett lägre värde än den externa värderingen.

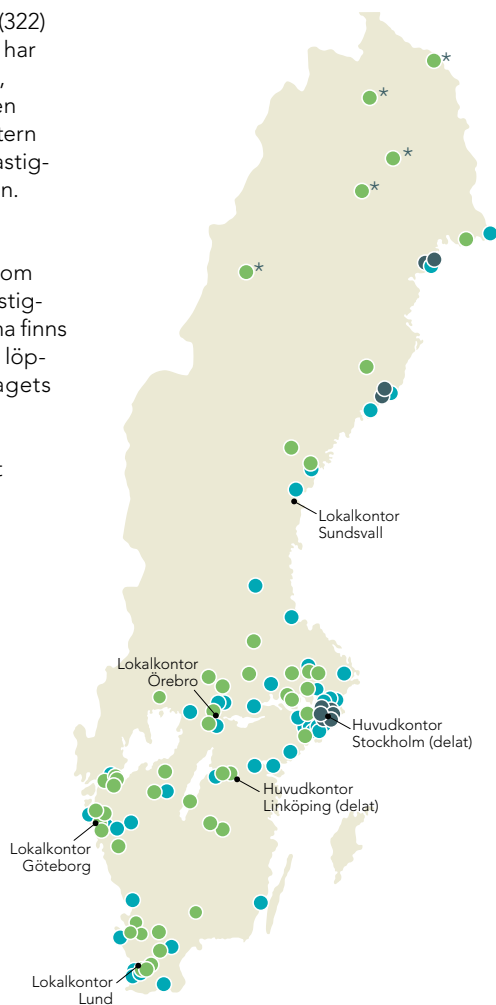
### Fastigheter och kontor i landet

Specialfastigheter förvaltar ett fastighetsbestånd som omfattar drygt 100 säkerhetsfastigheter med ett fastighetsvärde på cirka 23 miljarder kronor. Fastigheterna finns över hela Sverige. Den genomsnittliga återstående löptiden i hyresportföljen är 13,2 (14,1) år. Bland företagets största kunder återfinns Kriminalvården, Polisen, Statens institutionsstyrelse, Försvarmakten och Försvarets materielverk. Vakansgraden är mycket låg och uppgick per 2016-12-31 till 1,4 (1,3) procent.

### Affärsområden

- Affärsområde Kriminalvård, totala intäkter 823 Mkr
- Affärsområde Försvar och rättsväsende, totala intäkter 751 Mkr
- Affärsområde Institutionsvård och övriga specialverksamheter, totala intäkter 338 Mkr

\* Fastigheterna är avyttrade, frånträde skedde 31 januari 2017.



## Exempel på kundanpassningar 2016

Fastighet och kund	Kundanpassning
Tingsrätten i Lund	Byggstart för ny tingsrättsbyggnad i centrala Lund
Poliskvarteret Kronoberg i Stockholm	Pågående renovering och ombyggnad av häktet
Nio anstalter inom Kriminalvården	Säkerhetshöjande åtgärder
Kirseberg (före detta kriminalvårdsanstalt)	Hyresoffert lämnad till Migrationsverket för ombyggnad till förvar (negativt besked från Migrationsverket vid årsskiftet) Ansökan om detaljplaneändring för bostäder på sikt
Kriminalvårdsanstalten Hällby	Ombyggnad av två boendehus och ett lärcentrum
Kriminalvårdsanstalten Sörby	Byggnation av ny ligghall (ladugård) och maskinhall
SiS ungdomshem Långanäs	Om- och tillbyggnad: sju boendehus och ett rum för vård i enskildhet samt utrymmen för samvaro, personalutrymmen
SiS LVM-hem Älvgården	Om- och tillbyggnad av boendeavdelningar och gemensamma utrymmen samt en ny idrottslokal
SiS ungdomshem Bärby	lordningställande av branddamm som resurs vid brand samt som badanläggning
SiS ungdomshem och missbruksvårdsanläggningar	Förberedande arbete för flera byggstartar 2017 för att utöka antalet behandlingsplatser

# Samverkan för trygg och effektiv fastighetsförvaltning

Vår målsättning är att våra kunder ska kunna fokusera på sin kärnverksamhet. Gemensamt för kunderna är deras behov av säkerhet. Genom förvaltning med egen personal, fokus på hög driftsäkerhet samt effektiva tekniska lösningar, bidrar vi till att kunderna kan känna sig säkra och trygga i sin verksamhet.

## Flexibilitet för förändringar

År 2016 har kännetecknats av implementeringsarbete som genomförts hos flera av våra största kunder, som en följd av de organisationsöversyner de gjorde 2014/15. I år har kundernas fokus varit att få rutiner, processer och ansvarsområden på plats. En föränderlig verksamhet hos kunderna ställer höga krav på vår flexibilitet och lyhörddhet. Exempelvis behöver vi anpassa våra underhållsåtgärder efter hyresgästens möjligheter att ge oss tillträde till olika utrymmen. Under året har det varit hög beläggning hos bland annat Statens institutionsstyrelse, vilket har inneburit att vi inte kunnat utföra underhåll som medför stängningar av boendeplatser i någon större omfattning.

## Egen driftpersonal med hög kompetens

Vi har lång erfarenhet av och hög kompetens inom förvaltning av fastigheter med specifika säkerhetskrav. Vår målsättning är att så långt möjligt förvalta med egen personal utifrån ett kund- och säkerhetsperspektiv. Specialfastigheters drifttekniker och förvaltare behöver, utöver specialistkompetenser inom säkerhet, även hög teknisk kompetens för att effektivt förvalta fastigheter som är komplexa och i hög grad digitaliserade. Medarbetarna inom driften är samtidigt Specialfastigheters dagliga kontakt mot kund. Under året har vi genomfört utbildningar för samtliga förvaltare för att ytterligare stärka kunskapen inom kundspecifika behov, främst inom säkerhetsområdet.

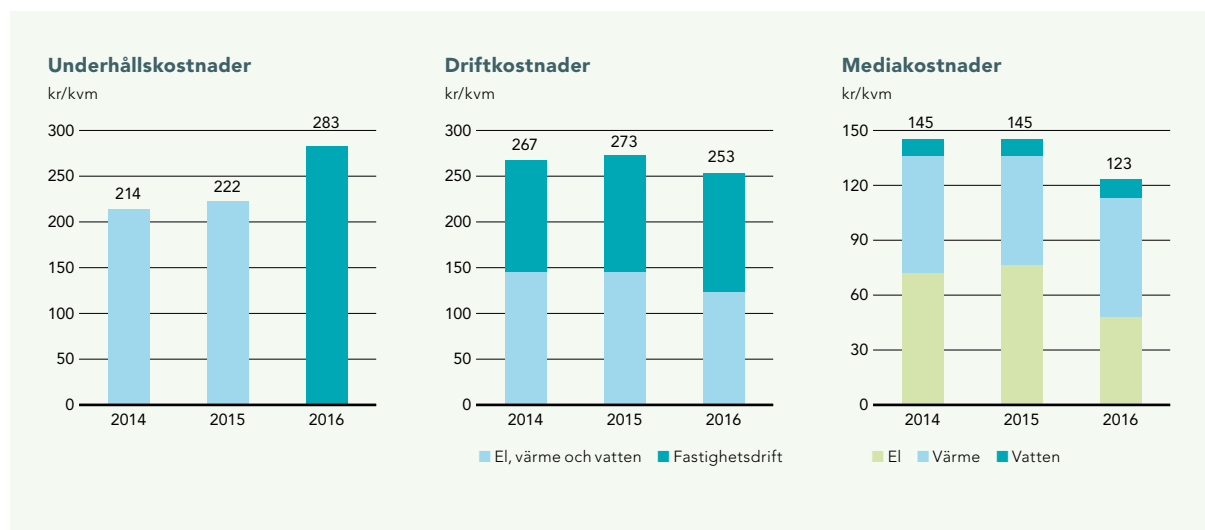
Den geografiska spridningen är en utmaning inom förvaltningen, liksom många av fastigheternas småskalighet. Kompetensförsörjningen är oerhört viktig för att bibehålla en hög och fastighetsnära service på samtliga orter. Läs mer om hur Specialfastigheter arbetar med kompetensförsörjning på sid 26–27.

## Dialog bas för planering

Den dagliga dialogen i vår löpande förvaltning ger oss värdefull information för planeringen. Många av våra kunder, exempelvis Kriminalvården och Statens institutionsstyrelse, har verksamhet på många orter i Sverige. För att fånga upp hela verksamheten sker därför dialog och samverkan på olika nivåer. Lokala hyresgästmöten samt regionala och centrala möten, där organisationernas övergripande utveckling diskuteras, är exempel på viktiga dialoger.

## Långsiktig planering

För att få en effektiv och långsiktig fastighetsförvaltning tar vi årligen fram en förvaltningsplan för varje fastighet, baserat på vår dialog och samverkan med respektive kund. Planen belyser delar som krävs för att vi ska leverera det vi åtagit oss. För varje del i planen finns en långsiktig strategi, mål och en handlingsplan. Planen följs upp och revideras under året, för att kunna anpassa planeringen efter kundens aktuella behov.



Under året har vi även genomfört riskanalyser och handlingsplaner på fastighetsnivå för våra tio mest samhällskritiska fastigheter. Detta arbete fortsätter under 2017 för resterande del av vårt bestånd.

### Hög driftsäkerhet dygnet runt

Flera av våra fastigheter utgör en viktig samhällsfunktion. Hög driftsäkerhet, i många fall dygnet runt, är en förutsättning för att kundernas verksamheter ska kunna bedrivas tryggt och säkert. Robusta driftsystem, god planering och noggranna medarbetare med djup förståelse för såväl kundens behov som fastigheterna och deras tekniska installationer, är avgörande. Fastigheternas geografiska spridning ställer krav på att ständigt utveckla tekniska hjälpmedel, förvaltningssystem samt styr- och övervakningssystem. Digitaliseringen medför möjligheter till effektivisering men är samtidigt ett område där risken för intrång alltid måste beaktas. Informationssäkerhet är ett av Specialfastigheters prioriterade säkerhetsområden (läs mer på sid 21).

### Fortsatt implementering av systemstöd

Under året har vi arbetat intensivt med den fortsatta implementeringen av vårt nya fastighetssystem, som upphandlats i syfte att säkerställa ett effektivt och säkert stöd för planering, genomförande och uppföljning av driften. Systemet inkluderar bland annat nytt systemstöd för mediauppföljning, ärendehantering och planerat underhåll. Efter implementeringen av mediauppföljningen ligger nu fokus på ärendehanterings- och underhållsmoduler.

### Hållbar förvaltning

Hållbar förvaltning inkluderar många olika aspekter, bland annat energianvändning, materialanvändning, hantering av miljöfarliga ämnen och biologisk mångfald. Under året har Specialfastigheter exempelvis tillsammans med SiS (Statens institutionsstyrelse) färdigställt den branddamm som finns vid ungdomshemmet Bärby utanför Uppsala. Fokus har legat på rening av vattnet och tilltalande design, men även på att utöka möjligheterna att bedriva utbildningsverksamhet och fritidsaktiviteter utomhus.

Fastigheter påverkar miljön under hela sin livscykel. Specialfastigheter använder en miljödatabas för att säker-

ställa att de material och ämnen som används i förvaltningen blir fria från miljö- och hälsofarliga ämnen.

Energianvändningen har stor påverkan på både driftkostnader och miljö. Optimering av driften och olika energiinvesteringar analyseras av våra drifttekniker och förvaltningsingenjörer, i samråd med respektive fastighetsförvaltare. Energieffektiviseringar är ett prioriterat område där Specialfastigheter arbetar både internt och i samverkan med kund. Gröna bilagor till hyresavtal är ett sätt att samverka. Bilagorna innebär ett konkret åtagande från både Specialfastigheter och hyresgästen att gemensamt arbeta för minskad miljöbelastning. Koldioxidutsläppen har under året minskat med 9,4 procent. Läs mer på sid 24.

Under året har vi arbetat aktivt för att samtliga hyresavtal, där vi idag har gröna bilagor, också ska ha en handlingsplan för hur vi tillsammans med kunden ska minska miljöbelastningen. Andelen gröna handlingsplaner var vid årsskiftet 94 procent (fastighetsförvärv gjorda under sista delen av året är då ej medräknade). De få som inte blev klara kan till största delen förklaras av personalsättning och hög prioritet på andra frågor på vissa håll. Det finns en tidplan för dessa återstående handlingsplaner för 2017.

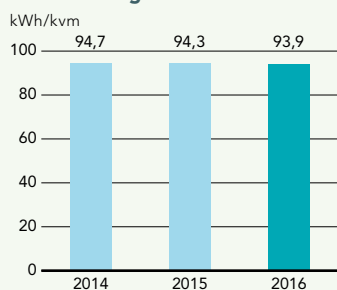
### Drift- och underhållskostnader

Huvuddelen av driftkostnaderna utgörs av el, värme och vatten. Samarbetet med våra kunder för att energieffektivera och driftoptimera utgör således en viktig del för att hålla nere kostnadsbasen. Våra underhållskostnader skiljer sig från många andra fastighetsbolag, då de oftast inbegriper inre underhåll och övriga säkerhetshöjande åtgärder. Driftkostnaderna för 2016 uppgick till 253 (273) kronor per kvm, beroende på gynnsamma väderförhållanden och nya avtal. Underhållskostnaderna för året uppgick till 283 (222) kronor per kvm, då vi kunnat utföra fler underhållsåtgärder än tidigare år.

### Radon

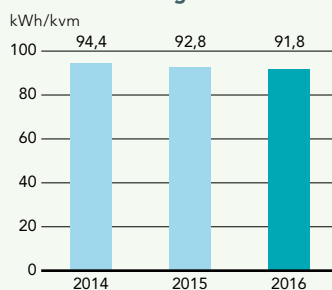
Radonmätningarna har fortsatt under 2016 och hela vårt befintliga fastighetsbestånd är nu inventerat. Mätningarna slutförs under innevarande uppvärmningssäsong och eventuella åtgärder beräknas vara klara senast 2018.

#### Elanvändning



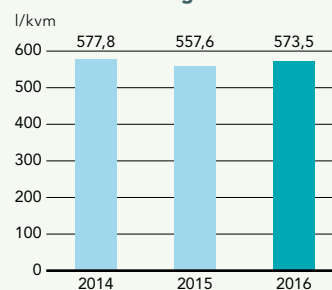
Användning av el har minskat i våra fastigheter med 0,4 procent jämfört med föregående år. Under 2016 har vi optimerat driften, ersatt uttjänt belysning med LED för att minska användningen av el, samtidigt som våra kunder har haft betydande verksamhet i lokalerna.

#### Värmeanvändning



Användning av värme i våra fastigheter har minskat med 1,1 procent jämfört med 2015. På grund av ökad beläggning hos våra största kunder har minskningen inte varit lika stor som vi räknat med. Det beror bland annat på ökad användning och produktion av varmvatten.

#### Vattenanvändning



Användning av vatten har under året ökat med 2,9 procent. Hos vår största kund Kriminalvården har användning av vatten minskat, men samtidigt har användning av vatten ökat hos vår kund Statens institutionsstyrelse vilket gör att utfallet totalt ökar.

# Säkra och hållbara fastigheter

Specialfastigheter hanterar komplexa projekt gällande utveckling av våra fastigheter. Det sker i form av ny-, till- och ombyggnationer samt teknikutrustningar.

Specialfastigheter har valt att ha en egen projekt- och utvecklingsenhet, då vi som ägare av säkerhetsfastigheter har behov av egen kompetens inom området. Våra projektledare tillför värdefull kunskap från idé till färdigställande, och vi har dessutom specialister inom bygg, VVS, säkerhet, el, miljö, energi, fastighetsautomation och CAD/BIM. Under 2016 har vi stärkt kompetensen och rekryterat fler medarbetare för att rusta oss för kommande projektvolymerna. Enheten ska på ett affärsmässigt sätt tillfredsställa våra kunders behov av ändamålsenliga och säkra lokaler samt bidra till långsiktig utveckling av hållbara fastigheter.

## Hållbar materialanvändning

Specialfastigheter verkar i en materialintensiv bransch. Att ha ett systematiskt arbetssätt för hur vi väljer och använder material är en viktig del av vårt hållbarhetsarbete. I alla ny-, till- och ombyggnadsprojekt dokumenterar vi de material som används i en miljödatas. Den hjälper oss bland annat att se om materialet innehåller hälso- och miljöfarliga ämnen. Den ger även möjlighet att enkelt få fram information om var material finns i våra byggnader, om det i framtiden skulle ifrågasättas. På materialsidan har vi högre krav än certifieringen Miljöbyggnad och vi dokumenterar även el-, ventilations-, rör- och styrsystem på komponentnivå. Vi styr våra leverantörer genom krav på materialval och på materialdokumentation. Vi kontrollerar också att avfallshandlingen sker utifrån de krav som ställs på oss.

## Certifierbara byggnader

Ett led i att skapa ett hållbart fastighetsbestånd är att miljöcertifiera våra byggnader utifrån energi, inomhusmiljö och material. Då våra kunder har höga säkerhetskrav innebär det svårigheter för oss att slutföra sista steget i en certifiering eftersom det krävs en granskning av en utomstående part och vi av säkerhetsskäl inte kan ge tillträde till all information om våra fastigheter. Därför har vi valt att arbeta utifrån att våra fastigheter ska vara certifierbara, och eventuell certifiering bestäms från fall till fall. Vi arbetar med certifieringssystemet Miljöbyggnad vid ny- och ombyggnation som om byggnaden skulle certifieras, men vi fullföljer normalt inte det sista steget för att få en oberoende parts granskning. För vårt projekt i Lund med en ny tingsrätt har vi dock för avsikt att fullfölja certifieringen.

## Projekt under 2016

Antalet pågående investeringsprojekt var vid årets slut 86 (65). Total investeringsvolym för pågående projekt har beräknats till 1 364 (1 219) Mkr, varav 858 Mkr har appar-

betats per 2016-12-31. Av de 86 pågående projekten har 10 en beräknad investering som överstiger 20 Mkr och motsvarar tillsammans cirka 79 procent av den pågående investeringsvolymen.

## Affärsområde Kriminalvård

- På fastigheten Kronoberg i Stockholm startades under 2012 ett större projekt för verksamhetsanpassning och renovering av häktesdelen. Projektet kommer att pågå till år 2018.
- På anstalten Hällby har under 2016 ombyggnation samt ROT-renovering av flera byggnader påbörjats. Arbetet kommer att fortsätta i etapper och pågå under 2017.
- På nio anstalter runt om i landet har säkerhetshöjande åtgärder genomförts under året och kommer att vara slutförda senast under 2017.
- På anstalten Sörbyn, söder om Umeå, bedrivs djurhållning som en viktig del av verksamheten. Under 2016 har nybyggnation av ny djurhall och maskinhall pågått och i september invigdes de nya lokalerna.
- Inom affärsområdet pågår flera utredningsprojekt, varav flera ingår i Kriminalvårdens infrastrukturplan.

## Affärsområde Försvar och rättsväsende

- Nyproduktionsprojektet av ny tingsrätt åt Domstolsverket i Lund fortlöper enligt plan. Projektet omfattar cirka 10 560 kvm och byggnaden beräknas stå klar i början av 2018.

## Affärsområde Institutionsvård och övriga specialverksamheter

- Flera utredningar angående om-, till- och nybyggnadsprojekt pågår inom affärsområdet för att skapa långsiktiga och hållbara byggnader inom vår hyresgäst Statens institutionsstyrelses (SiS) verksamhet.
- Större om- och tillbyggnadsprojekt på fastigheterna Hornö, Råby, Älvgården, Brättegården samt Bärby har färdigställts under 2016.
- Om-, till- och nybyggnadsprojekt pågår på fastigheterna Ljungaskog, Gudhem samt Håga och beräknas stå klara under 2017.

## Kommande projektvolym

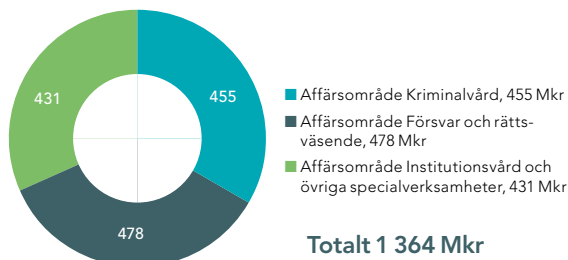
Många av våra kunder har de senaste åren sett över sina organisationer och effektiviserat verksamheten. Flera av dem har flaggat för ett förändrat och ökande lokalbehov. Högre krav på säkerhet, hos både befintliga och nya kunder, bidrar också till att vår projektvolym bedöms öka betydligt under de kommande fem åren.



## Pågående investeringsprojekt per 31 december 2016

Investeringsvolym, Mkr	Beräknad
Investeringsprojekt > 20 Mkr	1 084
Investeringsprojekt < 20 Mkr	280
<b>Total investeringsvolym pågående projekt, Mkr</b>	<b>1 364</b>
Tillkommande LOA/kvm	
Investeringsprojekt > 20 Mkr	14 447
Investeringsprojekt < 20 Mkr	1 943
<b>Total tillkommande LOA/kvm pågående projekt</b>	<b>16 390</b>

## Investeringsprojekt per affärsområde



## Största projekten



## Häktet Kronoberg

**Fastighet:** Kronoberg 18, Stockholm

**Kund:** Kriminalvården

**Projektbeskrivning:** Renovering och verksamhetsanpassning av häktet Kronoberg

**Tillkommande yta, LOA/kvm:** 563



## Ny tingsrätt Lund

**Fastighet:** Kristallen 1

**Kund:** Domstolsverket

**Projektbeskrivning:** Byggnation av ny tingsrätt

**Tillkommande yta, LOA/kvm:** 10 560



## Bärby ungdomshem

**Fastighet:** Funbo-Broby 1:3

**Kund:** SiS

**Projektbeskrivning:** Om- och nybyggnation av boendeavdelningar, administration och gemensamma ytor

**Tillkommande yta, LOA/kvm:** 1 885



## Ljungaskog ungdomshem

**Fastighet:** Ljungaskog 15:28

**Kund:** SiS

**Projektbeskrivning:** Om- och tillbyggnation av boendeavdelningar och utbildningslokaler samt nybyggnation av idrottslokal

**Tillkommande yta, LOA/kvm:** 260



## Tysslinge ungdomshem

**Fastighet:** Hall 4:4

**Kund:** SiS

**Projektbeskrivning:** Lokalanpassning (förändring från anstalt till institution)

**Tillkommande yta, LOA/kvm:** 0



## LVM-hem Gudhemsgården

**Fastighet:** Gudhem 12:3

**Kund:** SiS

**Projektbeskrivning:** Om- och tillbyggnation av boendeavdelning och gemensamma utrymmen

**Tillkommande yta, LOA/kvm:** 292



## Brättegården ungdomshem

**Fastighet:** Brätte 1:2

**Kund:** SiS

**Projektbeskrivning:** Ombyggnation av boendeavdelningar och gemensamma utrymmen

**Tillkommande yta, LOA/kvm:** 0



## LVM-hem Älvgården

**Fastighet:** Ytternora 2:7

**Kund:** SiS

**Projektbeskrivning:** Om- och tillbyggnation av gemensamma ytor och boendeavdelningar samt nybyggnation av idrottslokal

**Tillkommande yta, LOA/kvm:** 887

# Leverantörssamverkan för effektiva och trygga leveranser

Specialfastigheters leverantörer är en viktig del av vår verksamhet. Vår gemensamma styrka och framgång bygger på ett förtroendefullt samarbete. Tillsammans skapar vi kostnadseffektiva och hållbara leveranskedjor – en av nyckelfaktorerna i vår framtida utveckling.

Våra inköp, som främst består av byggtreprenader, specialistkompetens och energi, uppgår årligen till 1–1,5 miljarder kronor. Vi anlitar idag cirka 1 200 leverantörer, de flesta med svensk hemvist. Antalet underleverantörer och försörjningsled varierar för olika avtal och förändras över tid. Specialfastigheter följer Lagen om offentlig upphandling 2007:1091 (LOU), vilket innebär att våra inköp konkurrensutsätts.

## Strukturerad inköpsprocess ger god styrning

För att få ut mesta möjliga värde ur försörjningskedjan och kunna agera välplanerat och strukturerat har vi en organisation för inköp med tydliga roller och ansvar som aktivt samarbetar med alla beställare i organisationen. Strategiskt arbete, upphandlingar och tecknande av avtal utförs centralt. Genom att kategorisera våra inköp utifrån olika marknadsförutsättningar, kan vi precisera våra behov och krav på produkt och leverantör och utveckla individuella strategier för varje avtalsområde. Centralt tecknade avtal står för cirka 95 procent av vårt totala köpvärde.

Avrop från centralt tecknade avtal sker av beställare i organisationen, framförallt mot fastighet eller i byggtreprenader. Vår geografiska spridning innebär att många medarbetare agerar beställare med affärsrelationer på olika nivåer. För att öka medvetenheten och förståelsen för frågor kring leveranskedjan genomför vi kontinuerligt interna utbildningar avseende beställarrollens ansvar och innehåll, samt frågor rörande affärsmässighet och etik. Vår interna uppförandekod fungerar här som en vägledning och underlättar för oss som medarbetare att göra rätt och agera på ett sätt som speglar Specialfastigheters värderingar.

Ett systemstöd för samtliga delar av processen – från upphandling och förfrågningar till avrop och faktura – ger en effektiv hantering och goda möjligheter till styrning och uppföljning.

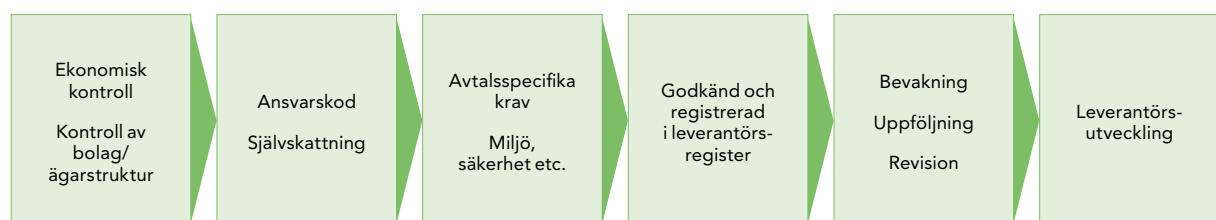
## En hållbar leveranskedja

Vår målsättning är att utveckla en leverantörsbas som över tiden är optimal för våra behov. Försörjningssäkerhet, effektivitet och innovation är viktiga parametrar som bidrar till att uppnå organisationens mål, konkurrensfördelar och våra kunders krav och förväntningar.

Att våra leverantörer delar våra värderingar är viktigt för oss och en förutsättning för ett långsiktigt samarbete. Utöver generella och produktspecifika krav gällande framför allt ekonomi, miljö och säkerhet som ställs vid tecknandet av nya centrala avtal, är undertecknandet av vår ansvarskod obligatoriskt med undantag för avtal som är av sådan karaktär att såväl värde som risk är låg.

Ansvarskoden ska ses som riktlinjer som styr och reglerar relationerna mellan oss och våra leverantörer och vidare ner i leveranskedjan. Genom att skapa en hållbar leveranskedja, där varje leverantör ställer krav på sina underleverantörer, kan vi tillsammans minimera allvarliga risker såsom oacceptabla arbetsvillkor, arbets- och miljöskador, diskriminering och korruption. Genom undertecknandet accepterar leverantören ansvarskodens riktlinjer och krav. För nya centralt tecknade avtal under 2016 har 78 procent av leverantörerna undertecknat vår ansvarskod, vilket innebär att 62 procent av vårt totala köpvärde nu omfattas av villkoren i ansvarskoden.

## Kontroll, uppföljning och utveckling av leverantörer





### Uppföljning och utveckling

Vi har en dokumenterad process för kravställning, kontroll och uppföljning av våra leverantörer och avtal. Efter en initial kvalificering och registrering görs löpande leveransbedömningar av avrop från ramavtal utifrån kriterierna kvalitet, leveransprecision och kommunikation. För stora och medelstora byggtreprenader och konsultuppdrag, har vi under 2016 introducerat en mer omfattande bedömningsmall. Denna är aktuell vid avslutning av ett uppdrag eller för olika skeden i uppdraget och innefattar bland annat säkerhet, organisation, hållbarhet, kundnytta och informationssäkerhet.

Revisioner är en viktig del i att minimera risker och förbättra avtal och leverantörsprestationer. Vår enkät för självskattning, baserad på ansvarskoden, är nu etablerad och svaren bedöms genom skrivbordsrevisioner. De sammanställs på ett strukturerat sätt och är en viktig del i

arbetet med hållbarhet i leveranskedjan. Vi har under 2016 genomfört 32 skrivbordsrevisioner utifrån självskattningsenkäten och fyra på-platsrevisioner avseende miljökrav.

Resultatet av skrivbordsrevisionerna visar på skillnader i medvetenhet och systematik i olika branscher och beroende på storlek på leverantörer. Noteras kan att flertalet leverantörer saknar system för att ställa krav och följa upp sina egna leverantörer, och då många av riskerna kopplade till vår ansvarskod finns längre ner i leveranskedjan är detta ett viktigt område för oss att arbeta vidare med. Resultatet ligger även till grund för olika aktiviteter som behöver genomföras. Dels kommer återkoppling genom dialoger och möten ske där vi får tillfälle att diskutera leverantörens resultat, hållbarhetsarbete och förbättringspotential. Dels kommer på-platsrevisioner genomföras hos leverantörer där resultatet i självskattningen påkallar det.

### Vi följer våra avtal

Avtalstrohet är ett av Specialfastigheters övergripande mål och ett mått på hur väl våra krav på bland annat effektivitet, säkerhet och kvalitet får genomslag i våra köp. Det är även en trovärdighetsfråga mot våra avtalsleverantörer.

Avtalstrohet mäts både som andel av totalt antal transaktioner och som andel av totalt inköpsvärde, utifrån avrop från centralt tecknade avtal. Mätningar sker varje kvartal och resultatet redovisas som ett snitt över året.

För 2016 var målet minst 90 procent i genomsnitt över året. Avtalstroheten uppgick 2016 till 89 procent räknat i transaktioner (30 000 stycken årligen) och 94 procent räknat i värde.

### Viktiga aktiviteter 2016

- Riskanalys genomförd utifrån vår ansvarskod
- Process skapad för revision av leverantörer
- Skrivbordsrevisioner etablerade utifrån ansvarskod och självskattning
- Revisionsplan för 2017 framtagen

### Snabbfakta kontroll och uppföljning

	2014	2015	2016
Antal utförda revisioner avseende miljökrav	0	4	4
Andel nya avtal där leverantör accepterat vår ansvarskod <sup>1</sup>	43 %	63 %	78 %
Andel nya avtal där leverantör varit föremål för självskattning <sup>1,2</sup>	43 %	57 %	78 %

1) Vi redovisar för 2016 andel nya avtal istället för andel nya leverantörer, då det ger en mer fullständig bild av vår granskning av leverantörskedjan.

2) Samtliga självskattningsenkäter har skickats ut från 2015. Cirka 80 procent av leverantörer för nya avtal omfattas av en fullvärdig kontroll. Övriga avtal är av så ringa värde och risk att en kontroll inte är motiverad.

# En aktiv finansförvaltning

Specialfastigheter är ett av de företag inom fastighetsbranschen som har en mycket stabil finansiell situation. Vi följer den ekonomiska utvecklingen noga för att trygga vår position inför framtiden.

## Året som gått

Den långa räntan har stigit internationellt efter presidentvalet i USA, efter förväntningar om stimulanser och stigande inflation. Den internationella uppgången har också medfört svagt stigande svenska räntor i slutet av 2016. Riksbanken sänkte i början av året reporäntan till minus 0,50 procent och har därefter hållit samma reporänta hela året. Dessutom har Riksbanken pressat ner marknadsräntan genom köp av stats- och realobligationer. Även den europeiska centralbanken har fört en expansiv penningpolitik, medan den amerikanska centralbanken i december höjde sin styrränta med 0,25 procentenheter. Specialfastigheter har under året kunnat emittera företagscertifikat med negativ ränta, vilket innebär att vi erhåller ränta istället för att betala.

Kreditspreaden, uttryckt som skillnaden mellan femårig stats- och bostadsobligation, har sjunkit från 0,8 procent i början av året till 0,3 procent vid årets slut. Vi har därför ökat den långa upplåningen på obligationsmarknaden. Under det tredje kvartalet emitterade vi en obligation med en nioårig löptid till en fast ränta på 1,24 procent samt en obligation med en tioårig löptid till en fast ränta om 1,30 procent.

Under 2015 fattade styrelsen beslut om att minska andelen eget kapital utifrån ägarens mål att anpassa kapitalstrukturen till vårt soliditetsmål. Upplåningen under 2015 ökade därför jämfört med 2014. Även under 2016 har upplåningen ökat något. Emissionsnivån på företagsobligatio-

ner har ökat från knappt 8,3 miljarder kronor till 9,2 miljarder kronor under 2016. På företagscertifikatsmarknaden har emissionsvolymen ökat från drygt 2,8 miljarder kronor till drygt 3 miljarder kronor.

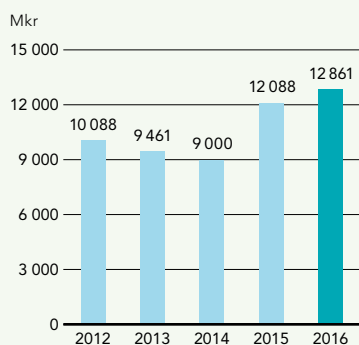
Under året har vi placerat 850 Mkr i sju stycken svenska säkerställda bostadsobligationer och använt dessa som säkerhet för banklån på repomarknaden. Detta har gett oss möjlighet till snabbare upplåning på kortare löptider och till negativ ränta då reporäntan är minus 0,50 procent.

Eftersom vi har ökat upplåningen på den långa kapitalmarknaden har kapitalbindningstiden blivit längre. Räntebindningstiden har ökat för att utnyttja den under året låga marknadsräntan.

Finansnettot uppgick till -79 Mkr, jämfört med -226 Mkr för år 2015. Den positiva förändringen beror till stor del på den låga marknadsräntan, men även på en positiv engångseffekt i början av året vid återbetalning av ett valutalån om 64 Mkr samt högre intäkter från bostadsobligationer om 14 Mkr.

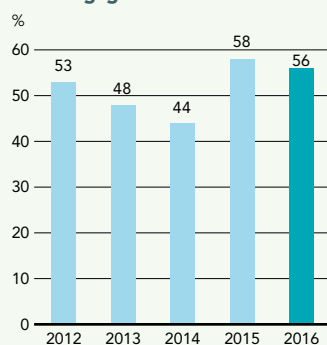
Värdet förändringar i derivatinstrument uppgick till -38 (45) Mkr. I samband med återbetalning av valutalån upplöstes den orealiserade vinst på 68 Mkr på matchande valuta-derivat som fanns per 31 december 2015. Den sjunkande räntan mot föregående år medför ett lägre orealiserat marknadsvärde.

### Räntebärande skulder



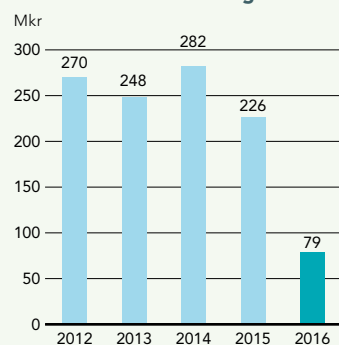
Räntebärande skulder har ökat under 2016 som en följd av förvärv och ökade investeringar.

### Belåningsgrad



Belåningsgraden har minskat under 2016 eftersom fastighetsvärdet har stigit mer än skuldökningen.

### Finansnettots utveckling



Finansnetto är mycket lägre 2016 än tidigare år p.g.a. en positiv engångseffekt vid slutbetalning av valutalån och lägre snittränta vid refinansiering av räntebärande skulder.

### Utsikter för 2017

Riksbanken bedömer att den kommer att hålla en expansiv penningpolitik under hela året tills inflationen stabiliseras. Först i början av 2018 bedöms reporäntan höjas. På decembermötet var direktionen oenig om förlängningen av köpen av värdepapper, vilket marknaden uppfattade som att stimuleringarna kan komma att minska. Följden blev att den långa räntan steg något efter Riksbankens decembermöte. Kapitalmarknaden förväntas vara stark även under 2017. Kreditspreaden sjönk under 2016 efter centralbankernas köp av värdepapper, men den kan komma att stiga igen om de slutar med denna expansiva penningpolitik under 2017.

### 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.

Finansieringsverksamhetens mål är att:

- Behålla bolagets starka finansiella ställning och en rating om minst AA
- Begränsa risken för negativa effekter på kassaflöde, resultat och balansräkning
- Säkerställa tillgång till erforderlig finansiering till rimlig kostnad
- Styra de finansiella riskerna enligt finanspolicyn
- Säkerställa riskhanteringen genom kontroll och rapportering

### Certifikatprogram

Bolaget har sedan 1999 ett företagscertifikatprogram på den svenska marknaden med en ram på 4 miljarder kronor. Per 2016-12-31 var programmet utnyttjat med 3 miljarder kronor.

### Obligationsprogram

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 13 miljarder kronor eller motsvarande i euro. Vid årsskiftet var 9,2 (8,3) miljarder kronor utnyttjat. Utöver den svenska marknaden har Specialfastigheter två utestående obligationer på den europeiska marknaden på 50 miljoner US dollar, motsvarande knappt 456 Mkr. Ränte- och valutaderivat upptogs samtidigt vilket innebär att valutarisken är neutraliserad.

Vi minskar finansieringsrisken genom att sprida kapitalbindningen på olika år och genom kreditlöften, som täcker de närmaste årens förfall av certifikat och obligationer. Volymen för kreditlöftena har utökats med 500 Mkr mot föregående år och är sammanlagt 4 750 Mkr.

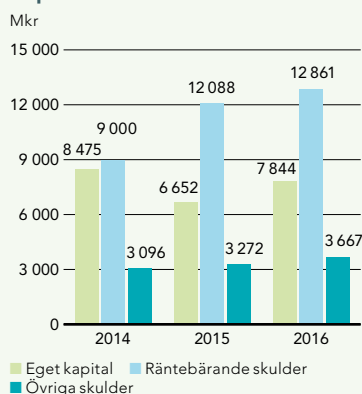
### Covenanter och ägarklausul

Specialfastigheters åtagande gällande covenanten i marknadsprogrammen och i kreditlöften föreskriver en ägarklausul om att svenska staten ska äga 100 procent av aktierna i bolaget.

### Pantbrev

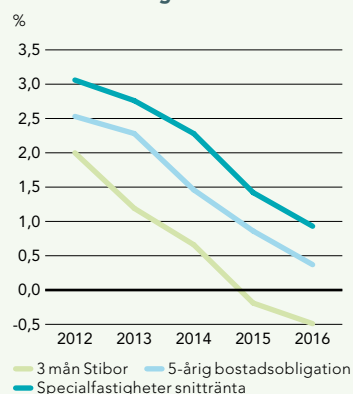
Inga pantbrev är ställda som säkerhet för några skuldförbindelser.

#### Kapitalstruktur



Det egna kapitalet minskade under 2015 som en följd av extrautdelning på 3 000 Mkr.

#### Ränteutveckling



#### Obligationsemissioner under 2016

Löptid	Belopp, Mkr
3 år	500
5 år	1 500
6,5 år	228
7 år	228
9 år	300
10 år	175



## Styrning av vår verksamhet

Att ta ansvar i hela värdekedjan och styra verksamheten på ett effektivt sätt är avgörande för våra möjligheter att skapa värde. Med långsiktighet och samverkan i fokus styr vi verksamheten för att öka affärsnyttan för våra kunder, ägare och andra intressenter. Viktiga hållbarhetsfrågor och riskhantering är integrerat i allt vårt arbete. Vi följer Svensk kod för bolagsstyrning och som statligt ägt företag strävar vi alltid efter att agera föredömligt. Vårt hållbarhetsarbete rapporteras enligt Global Reporting Initiatives (GRI) riktlinjer.

# Hållbarhetsredovisning enligt GRI

Specialfastigheters hållbarhetsredovisning är integrerad i årsredovisningen och hållbarhetsinformationen återfinns därför i olika avsnitt i rapporten. I detta kapitel beskriver vi bland annat våra redovisningsprinciper och presenterar fördjupad GRI-information.

## Redovisningsprinciper

Specialfastigheter tillämpar Global Reporting Initiatives (GRI) riktlinjer för hållbarhetsrapportering, version G4 Core samt sektortillägg för Bygg och Fastighet. Utifrån företagets strategier och mål, vår faktiska påverkan och förväntningar och intressen från våra intressenter har Specialfastigheter valt att redovisa tolv aspekter och ämnesområden som är väsentliga och relevanta för oss och för våra intressenter. Valda GRI-aspekter och indikatorer framgår av innehållsförteckningen enligt GRI på sid 45. Då hållbarhetsredovisningen är en integrerad del av årsredovisningen återfinns hållbarhetsinformationen i olika avsnitt i främst framvagnen.

Hållbarhetsredovisningen omfattar hela bolaget inklusive våra dotterbolag och gäller helåret 2016. Den följer det finansiella räkenskapsåret och publiceras årligen. Senaste hållbarhetsredovisning publicerades i årsredovisning 2015 den 18 mars 2016. Redovisningen är kontrollerad internt samt granskad och bestyrkt av extern auktoriserad revisor.

Inga väsentliga förändringar har gjorts för information lämnad i 2015 års redovisning. Specialfastigheter redovisar samma indikatorer som förra året. I de fall avgränsningar förändrats för redovisad data anges det i texten eller tabellen där de redovisas.

Resultatindikatorer som har miljöpåverkan rapporteras med 2016 års fastighetsbestånd. Vid varje indikator beskrivs beräknings- och mätmetoder, eventuella avgränsningar och antaganden.

Framtagande av area har ändrats till följd av implementeringen av det nya energiuppföljningssystemet, jämfört med föregående år. Systemet tar hänsyn till när på året arean ändras (beroende på exempelvis ommätning eller avyttring) och därefter beräknas ett medelvärde av arean för året totalt.

Kontaktperson för hållbarhetsredovisningen är Hanna Janson, kommunikationschef, telefon 010-788 62 10.

## G4-27 Tabell över intressenternas viktiga frågor som framkommit vid dialog och hanteringen av dessa

Sammanställning intressentdialog och övriga dialoger med våra viktigaste intressenter 2016.

Intressenter	Huvudsakliga intresseområden och förväntningar	Exempel på dialog och aktiviteter
<b>Kunder</b>	Samverkan för hållbar förvaltning Energianvändning Materialanvändning Ny teknik/innovation Miljö- och hälsofarliga ämnen	Daglig förvaltning Kundmöten Intressentdialog (enkät) Workshop Externa webben Årsredovisning
<b>Leverantörer</b>	Energianvändning Hållbar leverantörskedja Säkerhet Samhällsengagemang Kundernas hälsa	Dialog och rådgivning kring specifika frågor Upphandlingar Projektmöten Seminarier Intressentdialog (enkät)
<b>Finansiärer</b>	Energianvändning Hållbar leverantörskedja Samverkan för hållbar förvaltning Avfall Materialanvändning	Regelbundna kontakter med banker/finansiärer Kvartalsrapporter Årsredovisning Intressentdialog (enkät) Rating
<b>Medarbetare</b>	Säkerhet Kundnöjdhet Långsiktig lönsamhet Energianvändning Kundernas hälsa Mångfald och jämställdhet Attraktiv arbetsgivare	Ledarskap Utvecklingssamtal Kompetensutveckling Medarbetarkonferenser Facklig samverkan Intranät Intressentdialog (enkät) Employer Branding Mångfalds- och jämställdhetskommittén Workshop
<b>Ägare (staten)</b>	Föredöme inom hållbarhet	Årsstämman Ågarpolicy Ågardialog Nätverksträffar

## Vår styrning av hållbarhetsarbetet

Ytterst ansvarig för hållbarhetsstyrningen är Specialfastigheters styrelse. I ledningen har vd det övergripande ansvaret, men varje chef ansvarar för att hållbarheten är integrerad i den ordinarie verksamheten. Alla chefer och medarbetare i organisationen har ett ansvar

att följa de policyer och riktlinjer som gäller. I tabellen redovisas Specialfastigheters styrning av hållbarhetsområdena. Statens ägarpolicy, hållbarhetspolicy samt affärsplanen är styrande på ett övergripande sätt och anges därför inte ovan.

Väsentlig aspekt/ämne	Strategiområde	Riktlinjer och instruktioner	Uppföljning	Ansvar	Mål och utfall 2016
<b>Ekonomiskt resultat</b>	Bäst på säkerhet Långsiktig lönsamhet Skapa värde för kund	Ekonomiska mål Finanspolicy Insiderpolicy Marknadsplan	Delårsrapporter/ bokslutskommuniké Årsredovisning	Vd CFO	<b>Mål:</b> Justerad avkastning på eget kapital 8 % <b>Utfall:</b> 13,7 %
<b>Säkerhet</b>	Bäst på säkerhet Ansvar för miljö och klimat Aktiv kompetensförsörjning	Övergripande säkerhetspolicy Informations-säkerhetspolicy Riktlinje fysiskt skydd	Ledningens genomgång Löpande säkerhetsuppföljningar Löpande riskanalyser Incidentrapportering	Vd Säkerhetschef Chef projekt och utveckling	<b>Mål:</b> Ingen form av korruption, givande eller tagande av muta <b>Utfall:</b> 0 fall
<b>Arbetsmiljö</b>	Bäst på säkerhet Aktiv kompetensförsörjning	Riktlinjer för fysisk, organisatorisk och social arbetsmiljö Riktlinje för hantering av missbruksproblem Instruktion, handlingsplan vid kränkande särbehandling Arbetsmiljölagen Arbetsstidslagen Semesterlagen	Hälsa-, arbetsmiljö- och livsstilsundersökning (HALU) Medarbetarundersökning Uppföljning av nyttjande av företagshälsovård Mätning av sjukfrånvaron Incidentrapporteringssystem	Vd Chefer HR-chef Arbetsmiljökommitté Medarbetare	<b>Mål:</b> Minst 75 % av medarbetarna ska uppleva sin hälsa som god enligt HALU-undersökning <b>Utfall:</b> 79 %
<b>Hållbar förvaltning</b>	Skapa värde för kund Ansvar för miljö och klimat	Inköpsavtal Inköpspolicy Delegeringsordning Uppförandekod Energi- och miljöstrategiska mål Gröna bilagor till hyresavtalen	Löpande kunddialog Förvaltningsplan per fastighet	Förvaltningschef Chef verksamhetsstöd	<b>Mål:</b> Energianvändning max 197,0 kWh/kvm; 95 % av hyresavtalen har gröna bilagor <b>Utfall:</b> 200,1 kWh/kvm; 95 % av hyresavtalen har gröna bilagor
<b>Leverantörsbedömningar avseende miljö, arbetsvillkor och mänskliga rättigheter<sup>1</sup></b>	Skapa värde för kund Långsiktig lönsamhet Ansvar för miljö och klimat Aktiv kompetensförsörjning	Inköpspolicy Ansvarskod för leverantörer Hållbarhetspolicy Inköpsavtal	Revisioner, självskattning, visuellblåsarsystem, implementerings-/uppföljningsmöten, utvecklingsfrågor	Chef verksamhetsstöd Chefer	<b>Mål:</b> Avtalstrohet 90 % <b>Utfall:</b> 89 %
<b>Antikorruption</b>	Skapa värde för kund Bäst på säkerhet Långsiktig lönsamhet	Uppförandekod Inköpspolicy Ansvarskod för leverantörer Säkerhetspolicy Delegeringsordning	Visselblåsarsystem Granskningar genomförda av interncontroller	Vd Chefer Medarbetare	<b>Mål:</b> Ingen form av korruption, givande eller tagande av muta <b>Utfall:</b> 0 fall
<b>Utsläpp</b>	Ansvar för miljö och klimat	Energi- och miljöstrategiska mål	Delårsrapporter/ bokslutskommuniké Årsredovisning	Chef projekt och utveckling	<b>Mål:</b> Minska koldioxidutsläpp med 40 procent till 2030 från 2012 <b>Utfall:</b> Minskning med 35 procent till 2016
<b>Energi</b>	Ansvar för miljö och klimat Skapa värde för kund Långsiktig lönsamhet	Energi- och miljöstrategiska mål Ekonomiska mål Finanspolicy	Delårsrapporter/ bokslutskommuniké Årsredovisning	Chef projekt och utveckling	<b>Mål:</b> Energianvändning max 197,0 kWh/kvm <b>Utfall:</b> 200,1 kWh/kvm
<b>Kompetensutveckling</b>	Skapa värde för kund Bäst på säkerhet Långsiktig lönsamhet Ansvar för miljö och klimat Aktiv kompetensförsörjning	Uppförandekod Mångfalds- och jämställdhetsplan Diskrimineringslagen Studieledighetslagen	Utvecklingssamtal Mätning av antalet kompetensutvecklingstimmor Medarbetarundersökning Organisationsanalys Kompetensinventering Successionsplanering	Chefer HR-chef Medarbetare	<b>Mål:</b> Alla ska ha lika möjligheter till utbildning, befordran och utveckling <b>Utfall:</b> Inga fall av diskriminering har förekommit. Kompetensutveckling har erbjudits på lika villkor
<b>Mångfald och jämställdhet</b>	Skapa värde för kund Bäst på säkerhet Långsiktig lönsamhet Ansvar för miljö och klimat Aktiv kompetensförsörjning	Uppförandekod Mångfalds- och jämställdhetsplan Diskrimineringslagen	Mätning av nyckeltal för mångfald och jämställdhet Lönekartläggning Medarbetarundersökning, HALU Mätning av jämställdhet, JÄMIX Kartläggning av bolaget i workshops med hjälp av verktyget Växthuset	Chefer HR-chef Mångfalds- och jämställdhetskommitté Medarbetare	<b>Mål:</b> Öka andel medarbetare med utländsk bakgrund till 10 % <b>Utfall:</b> 9 %

1) Räknas som tre aspekter.



## Innehållsförteckning enligt GRI

Sammanfattning av Specialfastigheters hållbarhetsredovisning 2016 enligt GRI G4. I tabellen hänvisas till var informationen om de olika indikatorerna återfinns. Specialfastigheter redovisar enligt nivå Core.

### Generella standardupplysningar

Index	Beskrivning	Sida	Global Compact-princip
<b>Strategi och Analys</b>			
G4-1	Uttalande från vd	4–5	2
<b>Organisationsprofil</b>			
G4-3	Organisationens namn	57, 76	
G4-4	Viktigaste varumärkena, produkterna och/eller tjänsterna	1, 2–3, 31–33	
G4-5	Lokalisering av huvudkontor	11, 76	
G4-6	Länder där organisationen har verksamhet	2–3, 33	
G4-7	Ägarstruktur och företagsform	57	
G4-8	Marknader som organisationen är verksam på	2–3, 31–33	
G4-9	Organisationens storlek	2–3, 75	
G4-10	Total personalstyrka, uppdelad på anställningsform, anställningsvillkor och kön	46, 49	
G4-11	Andel anställda med kollektivavtal	46	
G4-12	Organisationens leverantörskedja	38–39	
G4-13	Väsentliga förändringar under redovisningsperioden gällande organisation eller leverantörskedja	31–33, 43	
G4-14	Tillämpning av försiktighetsprincipen	46	
G4-15	Medlemskap i hållbarhetsinitiativ	46	
G4-16	Aktivt medlemskap i organisationer	46	
<b>Identifierade väsentliga aspekter och avgränsningar</b>			
G4-17	Organisationsstruktur	3, 58, 76, 100–101	
G4-18	Process för att definiera redovisningens innehåll	17	
G4-19	Identifierade väsentliga aspekter	17, 43–44	
G4-20	Avgränsningar för respektive aspekts påverkan inom organisationen	47	
G4-21	Avgränsningar för respektive aspekts påverkan utanför organisationen	47	
G4-22	Effekt och orsak till eventuella revideringar av information som ingår i tidigare redovisningar	43	
G4-23	Väsentliga förändringar från tidigare redovisningar avseende avgränsning och omfattning	43	
<b>Intressentrelationer</b>			
G4-24	Intressentgrupper som involverats av organisationen	17, 43	
G4-25	Identifiering och urval av intressenter	17, 43	
G4-26	Dialog och kommunikation med intressenter	17, 19, 34, 43	
G4-27	Viktiga frågor som framkommit vid dialog med intressenter och hanteringen av dessa	17, 43–44	
<b>Rapportprofil</b>			
G4-28	Redovisningsperiod	43	
G4-29	Senaste utgivna redovisning	43	
G4-30	Redovisningscykel	43	
G4-31	Kontaktperson för frågor angående hållbarhetsredovisningen	43	
G4-32	GRI innehållsförteckning	45	
G4-33	Externt bestyrkande	51	
<b>Bolagsstyrning</b>			
G4-34	Redogörelse för bolagsstyrning	4–5, 9, 13, 17, 25, 28, 38–39, 57–66	
<b>Etik och integritet</b>			
G4-56	Redogörelse för värderingar, principer, standarder och etiska riktlinjer, samt hur väl dessa införts i organisationen	8, 20–21, 38–39, 46	

DMA = hållbarhetsstyrning

### Specifika standardupplysningar

Index	Beskrivning	Sida	Global Compact-princip
<b>Ekonomiskt resultat</b>			
<b>Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde</b>			
DMA	Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	44, 47	
G4-EC1	Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	47–48	
<b>Miljö</b>			
<b>Energi</b>			
DMA		13, 24, 44, 47	
G4-EN3	Energianvändning i den egna organisationen	49–50	8
CRE-1	Användning av energi i byggnader	24, 50	
<b>Utsläpp</b>			
DMA		13, 24, 44, 47	
G4-EN15	Direkta utsläpp av växthusgaser	24, 50	8
G4-EN16	Indirekta utsläpp av växthusgaser	24, 50	8
CRE-3	Byggnaders utsläpp av växthusgaser	24, 50	
<b>Leverantörsbedömningar avseende miljö</b>			
DMA		38–39, 44, 47	
G4-EN32	Andel av nya leverantörer som bedömts utifrån miljökriterier	50	7–9
<b>Socialt</b>			
<b>ARBETSVILLKOR</b>			
<b>Arbetsmiljö</b>			
DMA		27, 44, 47	
G4-LA6	Typ och omfattning av arbetsrelaterade sjukdomar och olyckor, sjukfrånvaro samt arbetsrelaterade dödsolyckor	20–21, 48	1
<b>Kompetensutveckling</b>			
DMA		26–27, 44, 47	
G4-LA10	Program för kompetensutveckling och livslångt lärande som stödjer medarbetarnas anställningsbarhet och karriärväg	26–27, 48	1
<b>Mångfald och jämställdhet</b>			
DMA		26–27, 44, 47	
G4-LA12	Sammansättning av styrelse och ledning samt uppdelning av anställda efter kön, åldersgrupp, minoritetsgrupptillhörighet och andra mångfaldsindikatorer	26–27, 48–49, 59, 64–66	1, 6
<b>Leverantörsbedömningar avseende arbetsvillkor</b>			
DMA		38–39, 44, 47	
G4-LA14	Andel av nya leverantörer som bedömts utifrån kriterier för arbetsvillkor	38–39, 50	3–6
<b>MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER</b>			
<b>Leverantörsbedömningar avseende mänskliga rättigheter</b>			
DMA		38–39, 44, 47	
G4-HR10	Andel av nya leverantörer som bedömts utifrån kriterier för mänskliga rättigheter	50	1–2
<b>SAMHÄLLE</b>			
<b>Antikorruption</b>			
DMA		44, 47	
G4-SO5	Antal bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder	13, 21, 28, 44	10
<b>Ej GRI G4 aspekter</b>			
<b>Företagsspecifika områden</b>			
<b>Hållbar förvaltning</b>			
DMA		17, 31–33, 44, 47	
Hållbar förvaltning		34–35	
<b>Säkerhet</b>			
DMA		47	
Säkerhet		20–21, 34–35, 44	

## GRI – profil- och resultatindikatorer

### G4-10 Total personalstyrka

Könsfördelning tillsvidareanställda och visstidsanställda

Totalt antal anställda	2014	2015	2016
Kvinnor	34 (28 %)	38 (30 %)	39 (30 %)
Män	87 (72 %)	90 (70 %)	92 (70 %)
<b>Totalt</b>	<b>121</b>	<b>128</b>	<b>131</b>

Totalt antal visstidsanställda	2014	2015	2016
Kvinnor	2	2	0
Män	1	1	0
<b>Totalt</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>0</b>

Samtliga siffror är hämtade den 31 december respektive år.

Organisationen är inte uppdelad i regioner. Samtliga medarbetare är heltidsanställda. En viss andel av organisationens arbete utförs av externa konsulter, entreprenörer eller deras underentreprenörer. Dessa personer omfattas inte av sammanställningen då vi inte har möjlighet att ta fram uppgifter på detta idag. Vi kan inte särredovisa detta då de flesta externa resurserna arbetar intermittent, endast ett fåtal har ett konsultuppdrag med en fast tjänstgöringsgrad. Inga betydande säsongsbetonade variationer i antalet anställda förekommer.

### G4-11 Anställda med kollektivavtal

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

### G4-14 Tillämpning av Försiktighetsprincipen

Vi ställer krav vid upphandling avseende materialanvändningen och dokumenterar de material som vi väljer. Vi arbetar aktivt med att välja material som inte innehåller miljö- och hälsofarliga ämnen. Vi har också påbörjat ett arbete med att systematiskt följa upp de ställda kraven i upphandlingarna. Dessutom har vi en kontroll som sker i förvaltning så att vi minimerar användandet av hälso- och miljöfarliga ämnen. Vi kontrollerar även att avfallshanteringen sker utifrån de krav som ställs på oss. För mer information om våra miljörelaterade risker, se sid 34–36, 52 och 54.

### G4-15 Medlemskap i hållbarhetsinitiativ

Initiativ	
BELOK	Medlem
GreenChain	Medlem
NMC (Nätverket för Hållbart Näringsliv)	Medlem

### G4-16 Medlemskap i organisationer/nätverk

Organisation	Typ av deltagande
BIM Alliance	Medlem
Byggherrarna	Medlem, vd är samman- kallande i valnämnden
IQ Samhällsbyggnad	Medlem
Samverkansforum	Medlem i styr- respektive ledningsgrupp samt i olika projektgrupper (BIM, HUT, Regler och avtal)
Utveckling av fastighetsföretagande i offentlig sektor (UFOS)	Medlem
Stockholms handelskammare	Medlem, vd är ledamot i fullmäktige
Inköpsnätverk (Specialfastigheter, Akademiska Hus, Jernhusen)	Medlem
PurNet (inköpsnätverk)	Medlem
TUC	Chef Verksamhetsstöd är medlem i ledningsgrupp för strategiskt inköp

## G4-20-21 Påverkan inom och utom organisationen

## Avgränsningar på aspektnivå (aspect boundary)

GRI-aspekter	Inom organisation (IO)	Utom organisation (UO)
Ekonomiskt resultat	Påverkar Specialfastigheters affärs- och utvecklingsmöjligheter på lång och kort sikt.	Påverkar våra intressenter i och med det värde vi skapar för dem, till exempel i form av utdelning till ägaren och skatt till staten.
Energi	Påverkar genom energianvändningen i Specialfastigheters fastighetsbestånd vid ny-, om- och tillbyggnad och i fastighetsförvaltningen.	Påverkar genom val av leverantörer av energi och bränsle och samverkan med våra kunder för att minska energianvändningen.
Utsläpp	Påverkar genom användning av energi och val av bränsle i fastigheter och förvaltning.	Påverkar genom energianvändningen hos våra kunder och leverantörer.
Leverantörsbedömningar avseende miljö	Påverkar genom att utarbeta och ställa krav på leverantörerna avseende miljö.	Påverkar genom att leverantörerna ska följa de krav som vi ställer på dem avseende miljö.
Arbetsmiljö	Påverkar den fysiska, organisatoriska och sociala arbetsmiljön genom vårt systematiska arbetsmiljöarbete (SAM).	Påverkar våra kunders arbetsmiljö samt byggproduktionen då vi fördelar arbetsmiljöuppgifter till de entreprenörer vi anlitar.
Kompetensutveckling	Påverkar genom att vi får rätt kompetens nu och i framtiden. Det medför att vi blir attraktivare som arbetsgivare, når uppsatta mål, får ökad lönsamhet och större konkurrenskraft.	Påverkar hur attraktiva vi är som arbetsgivare samt kvaliteten på det vi levererar och därmed kundnöjdheten.
Mångfald och jämställdhet	Påverkar genom att alla ska ha lika rättigheter och möjligheter i arbetslivet. Påverkar även vår kompetensförsörjning, vårt resultat och arbetsgivarvarumärke.	Påverkar genom att attrahera en mångfald av nya medarbetare.
Leverantörsbedömningar avseende arbetsvillkor	Påverkar genom att utarbeta och ställa krav på leverantörerna avseende arbetsvillkor.	Påverkar genom att leverantörerna måste följa de krav som vi ställer på dem avseende arbetsvillkor.
Leverantörsbedömningar avseende mänskliga rättigheter	Påverkar genom att utarbeta och ställa krav på leverantörerna avseende mänskliga rättigheter.	Påverkar genom att leverantörerna ska följa de krav som vi ställer på dem avseende mänskliga rättigheter.
Antikorruption	Påverkan vid medarbetarnas kontakt med kund och vid inköp från leverantörer.	Påverkar genom att leverantörerna ska följa de krav vi ställer avseende affäretik.
<b>Ej GRI-aspekter</b>		
<i>Företagsspecifika områden</i>		
Hållbar förvaltning	Påverkar genom att vi styr aktivt mot en kundnära fastighetsförvaltning.	Påverkar genom samverkan med våra kunder i utvecklandet av en effektiv och hållbar fastighetsförvaltning.
Säkerhet	Påverkar genom att vi styr verksamheten med säkerhetsfokus.	Påverkar genom att vi har krav från våra kunder.

## G4-EC1 Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde

För Specialfastigheter är det viktigt att skapa värde för vår ägare och övriga intressenter. Detta gör vi genom att stärka vår konkurrenskraft som fastighetsförvaltande bolag såväl ekonomiskt som miljömässigt och socialt. Vårt ansvar gentemot ägaren är att skapa ekonomisk avkastning. God lönsamhet och stark finansiell ställning gör det möjligt att agera långsiktigt och planera för ett hållbart byggande och en hållbar fastighetsförvaltning. Det ger oss också utrymme att fortsätta satsa på våra medarbetares kompetensutveckling. Medarbetarnas insatser genom dagliga dialoger och samarbete med

våra kunder är ovärderliga för att kunna skapa rätt produkt för kundens verksamhet. Direkta kostnader som skapar värde är exempelvis lön, utbildning, skatter och avgifter liksom ersättningar till leverantörer för varor och tjänster. Indirekta kostnader utgörs av exempelvis kostnader för sjukfrånvaro samt de skatter som anställda och andra genererar.

Redovisningen i denna indikator följer de finansiella redovisningsprinciperna och visar Specialfastigheters ekonomiska värdeskapande under 2016.

**EC1 Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde**

Skapat ekonomiskt värde	Intressenter	2014	2015	2016
Hysesintäkter	Hyresgäster	1 872	1 867	1 912
Finansiella intäkter	Finansmarknaden	0	4	19
Fastighetsförsäljning	Kunder, fastighetsmarknaden	3	-1	4
<b>Fördelat ekonomiskt värde</b>				
Rörelsekostnader	Leverantörer	352	399	416
Löner och ersättningar till anställda	Medarbetare	96	101	109
Betalningar till finansiärer	Finansmarknaden	282	230	98
Betalningar till den offentliga sektorn (utdelning)	Ägaren	3 000	446	497
Investeringar i samhället (skatter)	Samhället	423	329	501
Orealiserade värdeförändringar	Fastighetsmarknaden	-643	-322	-865
Orealiserade värdeförändringar	Finansmarknaden	-26	-45	38
<b>Kvar i koncernen</b>		<b>-1 609</b>	<b>732</b>	<b>1 141</b>

**G4-LA6 Omfattningen av skador, sjukfrånvaro och arbetsrelaterade dödsfall**

Vi erbjuder samtliga medarbetare en arbetsskadeförsäkring, grupplivförsäkring samt sjukvårdsförsäkring. Vi använder oss även av företagshälsovården vid behov. Samtliga medarbetare som befinner sig i en miljö med ökad risk för smittbara sjukdomar erbjuds vaccination.

Under året har 16 arbetsmiljöincidenter inrapporterats i vårt incidentrapporteringsystem. 2015 inrapporterades 22 arbetsmiljöincidenter och under 2014 tolv stycken. Registrerade arbetsmiljöincidenter innefattar riskfyllda förhållanden, tillbud samt skador som medarbetare, konsulter och entreprenörer råkat ut för. I och med att incidenter rapporteras in kan vi arbeta förebyggande på ett bättre sätt.

**Arbetsolyckor, tillbud och arbetsskador**

	2014	2015	2016
Antal rapporterade allvarliga tillbud	3	0	1
Antal rapporterade allvarliga olyckor	0	0	0
Antal arbetsskador klassificerade som arbetsolyckor som har medfört sjukfrånvaro	0	1	0
Antal arbetsskador klassificerade som arbetsrelaterade sjukdomar	0	0	1

Organisationen är inte uppdelad i regioner och vi har inte tillgång till olycksstatistik uppdelat på kön. Inget arbetsrelaterat dödsfall har inträffat under 2014–2016. Vi följer svensk lagstiftning vid registrering och redovisning av olycksstatistik. I och med att antalet arbetsolyckor är så pass lågt finner vi det inte relevant att redovisa skadekvot eller kvot för arbetsrelaterade sjukdomar.

**Sjukfrånvaro i % av total arbetstid**

	2014	2015	2016
Män	2,49 %	1,84 %	2,78 %
Kvinnor	3,86 %	4,95 %	2,14 %
<b>Samtliga anställda</b>	<b>2,84 %</b>	<b>2,74 %</b>	<b>2,60 %</b>

Sjukfrånvaron avser endast våra medarbetare, ej konsulter, entreprenörer eller deras underentreprenörer. Vi kan inte särredovisa deras sjukfrånvaro då externa resurser rapporterar frånvaron till sin egen arbetsgivare och inte till oss.

**G4-LA10 Kompetensutveckling och livslångt lärande**

Med kompetensutveckling menar vi utvecklingsinsatser som höjer kompetensen för en enskild medarbetare eller för enheten totalt, läs mer på sid 26–27. Kompetensutveckling sker i alla former såsom seminarier, föreläsningar, mentorskap, konferenser, studiebesök, introduktion samt interna och externa utbildningar. Samtliga medarbetare ska årligen ha ett utvecklingssamtal med sin närmaste chef, vilket ska resultera i en individuell utvecklingsplan. 2016 hade 90 procent av medarbetarna ett utvecklingssamtal. Någon mätning 2014 och 2015 var inte möjlig.

Vi säkerställer att lagstadgade kompetenskrav är uppfyllda och erbjuder kontinuerligt utbildningar inom bland annat heta arbeten och el. Vid nyanställning är det obligatoriskt att genomgå en säkerhetsutbildning och vid behov får medarbetarna genomgå utbildningar rörande exempelvis inköp, fakturahantering, förvaltningssystem, kemikaliehantering och arbetsmiljö. Under 2016 har vi dessutom utbildat samtliga medarbetare inom informations-säkerhet. Specialfastigheter är anslutet till Trygghetsrådet.

**G4-LA12 Sammansättning av styrelse, ledning och medarbetare**

Sammansättningen av styrelsen och ledningen presenteras närmare på sid 59 samt 64–66. Andelen medarbetare med utländsk bakgrund presenteras på sid 27. Sammansättningen av styrelse, ledning och medarbetare är nedbruten på kön och åldersgrupp. För att kunna möjliggöra jämförelse med tidigare år redovisar vi fördelningen i åldersgrupperna 20–29, 30–39, 40–49, 50–59 samt 60–år.

**Antal personer i styrelse inklusive suppleanter och ledning**

2014: Ledning: 2 kvinnor, 5 män. Styrelse: 6 kvinnor, 5 män.  
2015: Ledning: 5 kvinnor, 3 män. Styrelse: 6 kvinnor, 5 män.  
2016: Ledning: 5 kvinnor, 3 män. Styrelse: 5 kvinnor, 6 män.

## LA12 Köns- och åldersfördelning styrelse, ledning och medarbetare, %

Styrelse inklusive suppleanter		20–29 år	30–39 år	40–49 år	50–59 år	60– år	Totalt	Medelålder
2014	Kvinnor	0 %	17 %	33 %	50 %	0 %	55 %	49
	Män	0 %	0 %	20 %	40 %	40 %	45 %	56
	<b>Totalt</b>	<b>0 %</b>	<b>9 %</b>	<b>27 %</b>	<b>46 %</b>	<b>18 %</b>		<b>52</b>
2015	Kvinnor	0 %	17 %	17 %	67 %	0 %	55 %	48
	Män	0 %	0 %	0 %	60 %	40 %	45 %	57
	<b>Totalt</b>	<b>0 %</b>	<b>9 %</b>	<b>9 %</b>	<b>64 %</b>	<b>18 %</b>		<b>52</b>
<b>2016</b>	Kvinnor	0 %	20 %	20 %	20 %	40 %	45 %	51
	Män	0 %	0 %	0 %	67 %	33 %	55 %	58
	<b>Totalt</b>	<b>0 %</b>	<b>9 %</b>	<b>9 %</b>	<b>45 %</b>	<b>36 %</b>		<b>54</b>

Ledning		20–29 år	30–39 år	40–49 år	50–59 år	60– år	Totalt	Medelålder
2014	Kvinnor	0 %	0 %	0 %	100 %	0 %	29 %	53
	Män	0 %	0 %	20 %	60 %	20 %	71 %	53
	<b>Totalt</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>14 %</b>	<b>71 %</b>	<b>14 %</b>		<b>53</b>
2015	Kvinnor	0 %	0 %	60 %	40 %	0 %	63 %	47
	Män	0 %	0 %	33 %	67 %	0 %	38 %	51
	<b>Totalt</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>50 %</b>	<b>50 %</b>	<b>0 %</b>		<b>49</b>
<b>2016</b>	Kvinnor	0 %	0 %	60 %	40 %	0 %	63 %	49
	Män	0 %	0 %	0 %	100 %	0 %	38 %	53
	<b>Totalt</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>38 %</b>	<b>63 %</b>	<b>0 %</b>		<b>51</b>

Medarbetare		20–29 år	30–39 år	40–49 år	50–59 år	60– år	Totalt	Medelålder
2014	Kvinnor	12 %	18 %	41 %	27 %	3 %	28 %	43
	Män	2 %	15 %	32 %	39 %	12 %	72 %	48
	<b>Totalt</b>	<b>5 %</b>	<b>16 %</b>	<b>35 %</b>	<b>36 %</b>	<b>9 %</b>		<b>47</b>
2015	Kvinnor	5 %	21 %	40 %	32 %	3 %	30 %	45
	Män	4 %	17 %	27 %	46 %	7 %	70 %	48
	<b>Totalt</b>	<b>5 %</b>	<b>18 %</b>	<b>31 %</b>	<b>41 %</b>	<b>6 %</b>		<b>47</b>
<b>2016</b>	Kvinnor	0 %	23 %	36 %	38 %	3 %	30 %	46
	Män	2 %	14 %	28 %	43 %	12 %	70 %	48
	<b>Totalt</b>	<b>2 %</b>	<b>17 %</b>	<b>31 %</b>	<b>42 %</b>	<b>9 %</b>		<b>48</b>

## LA12 Total personalstyrka och könsfördelning fördelat på enheter

Enhet	2014			2015			2016		
	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt
Vd	1	0	1	1	0	1	1	0	1
Ekonomi och Finans	9	2	11	10	3	13	9	3	12
Verksamhetsstöd	9	5	14	7	5	12	6	5	11
Ledningsstöd	5	1	6	7	1	8	7	1	8
Affärsområden	1	6	7	1	6	7	1	5	6
Förvaltning	6	61	67	7	61	68	8	61	69
Projekt & Utveckling	3	12	15	5	14	19	7	17	24
<b>Totalt</b>	<b>34</b>	<b>87</b>	<b>121</b>	<b>38</b>	<b>90</b>	<b>128</b>	<b>39</b>	<b>92</b>	<b>131</b>

## G4-LA14 Andel av nya leverantörer som bedömts utifrån kriterier för arbetsvillkor

Se beskrivning under G4 EN-32.

## G4-EN3 Energianvändning i den egna organisationen

Inköpt energi till våra fastigheter såsom el, fjärrvärme och hur stor andel som är icke förnybar, biobränsle, elvärme, bioolja, olja, gas och kyla. Total mängd inköpt energi till våra fastigheter under året är 803 735 GJ, jämfört med föregående år, 803 812 GJ. Total mängd inköpt energi från föregående år är korrigerad efter 2016 års fastighetsbestånd. Vi har under året ökat användning av olja på grund av att vi har haft vissa driftproblem med värmepumpar. Som ett resultat av driftoptimering har vi minskat användning av fjärrvärme och pellets. För användning av fjärrvärme redovisas hur stor del som är icke förnybar.

### EN3 Energianvändning i den egna organisationen, GJ

Energianvändningen följs upp månadsvis på fastighetsnivå och per mediaslag.

	2014	2015	2016
El	389 402	388 358	387 668
Fjärrvärme	293 126	291 644	290 355
Fjärrvärme förnybar	275 246	273 853	270 321
Fjärrvärme icke förnybar	17 881	17 790	20 035
Pellets	15 951	15 637	15 011
Elvärme	22 895	24 421	25 215
Olja	17 289	13 805	14 670
Bioolja	4 395	4 996	4 438
Gas	10 380	6 658	6 786
Kyla	63 008	58 293	59 592
<b>Summa</b>	<b>816 446</b>	<b>803 812</b>	<b>803 735</b>

### G4-CRE1 Användning av energi i byggnader, kWh/kvm

Vi redovisar energiintensiteten för el, värme och kyla i våra fastigheter per kvadratmeter Atemp, vilket innebär yta uppvärmd till mer än 10 grader.

	2014	2015	2016
El	94,7	94,3	93,9
Värme	94,4	92,8	91,8
Kyla	15,2	14,1	14,4
<b>Summa</b>	<b>204,3</b>	<b>201,2</b>	<b>200,1</b>

I tabellen nedan visas hur den procentuella Atempytfordelningen ser ut mellan klimatzonerna.

#### Fördelning av ytan i klimatzonerna, %

Klimatzon 1	5,1 %
Klimatzon 2	7,9 %
Klimatzon 3	74,2 %
Klimatzon 4	12,8 %

### G4-EN15 Direkta utsläpp av koldioxid, ton CO<sub>2</sub> ekv (Scope 1)

Vi använder oss av Naturvårdsverkets modell för att beräkna vårt totala utsläpp av koldioxid. Här redovisas utsläpp till följd av olje- och gasanvändning. CO<sub>2</sub> ekv-utsläpp från förbränning har hämtats från Naturvårdsverket, <http://www.naturvardsverket.se/Stod-i-miljoarbetet/Vagledning/Luft-och-klimat/Berakna-dina-klimatutslapp/>

CO<sub>2</sub> ekv som används för olja är 267,3 g koldioxid/kWh, för gas 160,0 g koldioxid/kWh, för pellets 7,2 g koldioxid/kWh och för RME 3,5 g koldioxid/kWh.

	2014	2015	2016
Icke förnybar energi	1 943,1	1 364,8	1 391,0
Förnybar energi	49,0	43,6	34,4
<b>Summa</b>	<b>1 992,1</b>	<b>1 408,4</b>	<b>1 425,4</b>

### G4-EN16 Indirekta utsläpp av växthusgaser, ton CO<sub>2</sub> (Scope 2)

Här redovisas utsläpp som består av indirekta utsläpp från inköpt el och värme. Beräkning av utsläpp av koldioxid till följd av vår fjärrvärmeanvändning sker baserat på leverantörernas uppgifter om den bränslemix som används hos de leverantörer som har levererat mest fjärrvärme till oss under året. Uppgift har hämtats från <http://www.svenskfjarrvarme.se/Statistik--Pris/Miljovardering-av-fjarrvarme/Miljovarden-2009-2012/>

Ett medelvärde har beräknats till 61,8 g koldioxid/kWh. Metod för beräkning av utsläpp av koldioxid till följd av användningen av elenergi sker baserat på uppgifter från vår leverantör Bixia, emissionsfaktorn är 0 g koldioxid/kWh. Specialfastigheter har totalt minskat koldioxidbelastningen med 9,4 procent jämfört med föregående år.

	2014	2015	2016
Fjärrvärme förnybar	5 430,5	5 322,6	4 640,5
Fjärrvärme icke förnybar	352,8	345,8	343,9
El	162,3	0,0	0,0
<b>Summa</b>	<b>5 945,6</b>	<b>5 668,4</b>	<b>4 984,4</b>

För köldmedia redovisas rapporteringsskyldig mängd till tillsynsmyndighet. Utsläpp redovisas om det har skett något utsläpp, vilket inte har skett under 2016.

#### Köldmedia, kg

	2014	2015	2016
HCFC	0	0	0
HFC	2 983,44	2 908,35	2 828,46

### G4-CRE3 Byggnaders utsläpp av växthusgaser

	2014	2015	2016
Utsläppsintensitet kg CO <sub>2</sub> ekv/kvm	6,9	6,2	5,6

### G4-EN32 Andel av nya leverantörer som bedömts utifrån miljökriterier

Med centrala avtal avses ramavtal och leveransavtal som ska stödja organisationens övergripande inköpsbehov och som fullt ut följer vår process för kontroll och uppföljning av leverantörer (se sid 38–39). En mindre del av de centralt tecknade avtalen är av sådan karaktär att såväl värde som risk är låg, och omfattas därför inte av kravet på ansvarskod och självskattning. Detta gör att cirka 80 procent av de avtal som tecknats centralt omfattas av en fullvärdig kontroll och uppföljningsprocess inklusive ansvarskod och självskattning.

Utöver detta förekommer på grund av oplanerade och brådsakande behov mindre och lokalt tecknade avtal av engångskaraktär till lågt värde och risk. Dessa omfattas inte av definitionen för centralt tecknade avtal och omfattas därför inte av en fullvärdig process för kontroll och uppföljning av leverantörer.

### G4-HR10 Andel av nya leverantörer som bedömts utifrån kriterier för mänskliga rättigheter

Se beskrivning under G4-EN32.

# Bestyrkanderapport

Revisors rapport över översiktlig granskning av  
Specialfastigheter Sverige AB:s hållbarhetsredovisning

Till Specialfastigheter Sverige AB (publ)

## Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Specialfastigheter Sverige AB (publ) att översiktligt granska Specialfastigheter Sverige AB (publ):s hållbarhetsredovisning för år 2016. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning till de områden som hänvisas till i GRI innehållsförteckning på sid 45.

## Styrelsens och företagsledningens ansvar för hållbarhetsredovisningen

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen i enlighet med tillämpliga kriterier, vilka framgår på sid 43 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av Sustainability Reporting Guidelines (utgivna av The Global Reporting Initiative, GRI) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga fel, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

## Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med RevR 6 Bestyrkande av hållbarhetsredovisning utgiven av FAR. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den

inriktning och omfattning som en revision enligt IAASBs standarder för revision och kvalitetskontroll i övrigt har. Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen. Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för vårt uttalande nedan.

## Uttalande

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan av styrelsen och företagsledningen angivna kriterierna.

Stockholm den 23 mars 2017

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen  
Auktoriserad revisor

# Ett balanserat risktagande

All affärsverksamhet är förenad med risker. Rätt hanterat leder ett balanserat risktagande till möjligheter och värdeskapande. Vår förmåga att identifiera, analysera, hantera och följa upp risker är därför en prioriterad fråga.

## Process för hantering av risker



Utöver de affärsmöjligheter som kan finnas i en risk så finns det också hot som, om de inte hanteras korrekt, kan äventyra vår trovärdighet och konkurrensförmåga samt hindra oss från att uppnå fastställda affärs- och verksamhetsmål.

Vårt riskarbete är en integrerad del i all vår verksamhet och bygger på en strukturerad process som tar avstamp i vårt årliga affärsplanearbete, där verksamhetens företagsövergripande risker identifieras. Dessa presenteras sedan för styrelsen som årligen följer upp dem. De företagsövergripande riskerna följs även upp två gånger per år vid ledningens genomgång. För större projekt görs särskilda riskanalyser.

För varje identifierad risk görs en bedömning av sannolikhet och konsekvens för att få fram en risknivå. Därefter tar vi fram en handlingsplan med förslag på åtgärd, tidplan och ansvarsfördelning. Till sist görs en analys av vilken effektivitet vi anser att vi har för att hantera den identifierade risken. Vi delar in våra risker i fem riskkategorier: affärsrelaterade, legala, miljörelaterade, operativa samt finansiella. Den enda risken med mycket hög risknivå är *egendomsskador på grund av extrema väderförändringar*. För våra finansiella risker är risknivån mestadels medelhög, och vi har en bra eller mycket bra effektivitet i hanteringen.

Vår ambition är att ständigt förbättra riskhanteringen. Vi arbetar aktivt med detta och vi kan se att effektiviteten har ökat jämfört med föregående år. Under 2016 har vi bland annat utvecklat en modell för hur vi ska genomföra kontroller i våra processer. Vi har fördelat ansvaret för riskhanteringen än tydligare och även skapat en kontrollingenhet för att förbättra kvaliteten i vår styrning och uppföljning.

## Övergripande riskinventering och risknivåer



Siffrorna anger specifika risker som finns beskrivna på sid 53–55. Rutans färg anger risknivå och färgen i cirkeln anger vår bedömda effektivitetsnivå.



### Affärsrelaterade risker

Affärsrelaterade risker härrör från händelser i vår omvärld, hos våra kunder och i vår organisation, som påverkar vår affär samt utvecklingen på fastighetsmarknaden. Vi delar in dessa i följande riskområden: marknads-, projekt-, organisations-, trovärdighets- samt värderelaterat.

Risk	Hantering och kontrollmoment	Riskbedömning	
		Riskenivå	Effektivitetsnivå
<b>Marknadsrelaterat</b>			
① <b>Förlust av marknadsposition</b>	Vi ser en ökad konkurrens på marknaden för samhällsfastigheter. Våra kunder är i huvudsak statliga verksamheter med höga säkerhetskrav och vi ska vara bäst på att förse dem med säkra och effektiva lokaler samt god service. Tillsammans med flera av våra kunder sker därför ett ständigt arbete med att hitta goda lokallösningar som ger bästa totaleffektivitet. Under 2016 har vi ändrat effektivitetsnivån från acceptabel till bra då vi har renodlat beståndet genom att förvärva fastigheter med krav på säkerhet, samtidigt som vi har avyttrat fastigheter som inte har det. Vi har även förstärkt vår unika kompetens inom säkerhetsområdet.	■ Medelhög	● Bra
② <b>Försämrade verksamhetsförutsättningar</b>	Många av våra kunder är styrda av politiska beslut som kan påverka vår verksamhet. Vi för en kontinuerlig dialog med våra kunder, följer vad som händer hos vår ägare i olika utredningar och deltar i olika sammanhang där våra kunder finns. I vår affärsplan, som sträcker sig över fem år, inkluderas flera känslighetsanalyser med olika scenarier.	■ Medelhög	● Bra
③ <b>Ifrågasättande av trovärdighet</b>	Vår värdegrund, uppförandekod och ansvarskod leder oss i vår vardag. Vi har ett strukturerat inköpssystem och vi följer LOU. Vi har ett visseblåsarsystem och ett incidentrapporteringsystem för att kunna fånga upp avvikelser och utifrån det utveckla verksamheten. Vi arbetar aktivt med policyer och regelverk och har under 2016 särskilt arbetat med att utveckla medarbetarskapet. Detta arbete fortsätter även under 2017.	■ Medelhög	● Bra
④ <b>Brist på ändamålsenliga lokaler</b>	Vi arbetar nära våra kunder för att kunna följa deras behov idag och i framtiden. Vi har en ständig omvärldsbevakning av vad som sker på marknaden och inom lagregler. I våra förvaltningsplaner inkluderas hur vi kan underhålla och modernisera våra lokaler. Under 2016 har vi sett över vår underhållsprocess och kommer under 2017 implementera ett nytt underhållssystem.	■ Medelhög	● Bra
<b>Projektrelaterat</b>			
⑤ <b>Utebliven önskad projektleverans</b>	Vi arbetar strukturerat och gör riskbedömningar av projekten. Projektgenomgångar säkrar god styrning och uppföljning av projekten så att de håller beslutad kostnad, tid, omfattning och kvalitet. Produktionskostnadsrisk begränsas i största möjliga mån avtalsmässigt i förhållande till såväl entreprenör som hyresgäst. Nära dialog förs i ett tidigt skede mellan projekt-enheten och inköpsenheten inför upphandling av konsulter och entreprenörer. Vår projekt-enhet har förstärkts med fler projektledare under 2016. Projektstyrningen kommer att kvalitetssäkras än mer under 2017.	■ Hög	● Acceptabel
<b>Organisationsrelaterat</b>			
⑥ <b>Ledarskapet styr inte mot målen</b>	Vi arbetar ständigt med ledarskapsutveckling. Under 2016 genomfördes ett grupputvecklingsprogram för ledningen. För att fortsätta utveckla samtliga chefer i ledarskapet genomförde vi ett antal chefsdagar. Fokus har även legat på att utveckla våra affärs- och verksamhetsplaner med än tydligare målformuleringar.	■ Medelhög	● Bra
⑦ <b>Brist på rätt kompetens idag och i framtiden</b>	För att inte tappa viktig kompetens och erfarenhet planerar vi för ersättningsrekryteringar. Under 2016 genomfördes ett antal kompetenskartläggningar i syfte att prioritera rätt kompetensutveckling för våra medarbetare. Vi har också gjort en successionsplanering för nyckelmedarbetare. Vi fortsätter även arbetet med att stärka vårt varumärke genom Employer Branding. Vi utvecklar oss som beställare och köper kompetens som inte är kritisk för kärnverksamheten av externa konsulter och entreprenörer.	■ Hög	● Bra
<b>Trovärdighetsrelaterat</b>			
⑧ <b>Korruptionsrisk</b>	Vi har en ansvarskod för leverantörer och en intern uppförandekod. Utbildningar för beställare genomförs löpande i syfte att skapa kunskap om och förståelse kring etik för att på så sätt motverka korruption. Vi har förbättrat våra processer för revision och uppföljning av leverantörer och avtal. Vi har även en visseblåsarfunktion.	■ Hög	● Bra
<b>Värderelaterat</b>			
⑨ <b>Sjunkande marknadsvärde på fastigheterna</b>	Vi har en hög rating och en mycket stark balansräkning som klarar en marknadsnedgång. För att behålla våra kunder och värdet på våra fastigheter utarbetar vi för varje fastighet en långsiktig förvaltnings- och fastighetsutvecklingsplan som vi löpande följer upp. Planeringen av underhållsåtgärder och investeringarna sker i nära samråd med kunderna. Det finns en risk att underhållet skjuts upp om kunderna inte ger oss tillgång till lokalerna för underhållsåtgärder med följd att fastigheternas skick försämras. Under 2016 har vi påbörjat riskanalyser som underlag för kontinuitetsplaner.	■ Medelhög	● 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 och kontrollmoment	Riskbedömning	
		Riskenivå	Effektivitetsnivå
⑩ <b>Bristerna i fastighetsägaransvaret</b>	Vi ser kontinuerligt över behovet av kompetens- och kunskapsförstärkning och erbjuder utbildningar för att försäkra oss om att våra medarbetare förstår vad fastighetsägaransvaret innebär. Vi prenumererar på laglistor för att hålla oss uppdaterade. Inom ramarna för införandet av ett nytt fastighetssystem under 2017 ser vi över processen för uppföljning av vår efterlevnad av lagkraven.	■ Hög	● Acceptabel

### Miljörelaterade risker

Miljörelaterade risker omfattar alla risker i vår verksamhet som kan påverka miljön, till exempel utsläpp i mark, luft och vatten eller att vi skulle använda felaktigt material i vårt byggande.

Risk	Hantering och kontrollmoment	Riskbedömning	
		Riskenivå	Effektivitetsnivå
11 Ifrågasättande av materialanvändning	För att säkerställa att vi inte av misstag eller av okunskap bygger in farligt material i våra byggnader eller använder sådant i verksamheten, har vi en miljöstrateg som bevakar att vi inom bolaget har rätt kunskap och att vi gör bedömningar i varje byggprojekt kring ämnens miljö- och hälsofarlighet i ingående delar av valda byggprodukter. Vi dokumenterar allt material som ingår i en byggnad i ett digitalt system för att i framtiden veta vilka material vi använt.	Medelhög	Bra
12 Egendomsskador på grund av extrema väderförändringar	De globala klimatförändringarna innebär en höjning av utemperaturen, höjda vattennivåer och mer extrema vädersituationer i form av häftig nederbörd samt kraftiga vindar. Vi reducerar vår miljöbelastning genom att ha ambitiösa mål för minskade koldioxidutsläpp, främst genom effektivare energianvändning. Fastigheter som ligger i farozonen för eventuella konsekvenser av klimatförändringarna hanteras genom förebyggande åtgärder. Exempel på sådana är redundans för el, värme och kyla men också byggnadernas klimat- och fuktskydd.	Mycket hög	Bra

### Operativa risker

De operativa riskerna omfattar alla risker i vår löpande verksamhet som påverkar hur vi hanterar vårt dagliga operativa arbete. Vi delar in dessa i följande riskområden: arbetsmiljö, informationssäkerhet och organisation.

Risk	Hantering och kontrollmoment	Riskbedömning	
		Riskenivå	Effektivitetsnivå
<b>Arbetsmiljö</b>			
13 Fysisk och/eller psykosocial skada på medarbetare	Specialfastigheter har ständigt säkerhet för våra kunder och medarbetare i fokus. För att försäkra oss om att våra medarbetare klarar av olika situationer har vi under 2016 utbildat drifttekniker, förvaltare och projektledare i hantering av hot och våld i arbetslivet och i systematiskt brandskyddsarbete.  För att försäkra oss om att våra medarbetare som arbetar ensamma verkligen kommer hem efter sitt arbete kommer vi fortsätta vidareutveckla larmfunktionen kring om någon saknas. Vi ger även medarbetare möjlighet till stöd av vaktare om behov skulle uppstå.	Hög	Bra
<b>Informationssäkerhet</b>			
14 Förlust av konfidentiell information	Vårt ledningssystem för informationssäkerhet är certifierat enligt ISO/IEC 27001:2013 och syftar till att säkerställa bästa möjliga förutsättningar för att skydda våra egna och våra kunders informationstillgångar. I maj 2015 förnyades vår certifiering. Under 2016 genomförde vi en omfattande utbildningsinsats inom informationssäkerhetsområdet. Vi lanserade också en interaktiv informationssäkerhetsutbildning som är obligatorisk för all personal. Vi följer den snabba utvecklingen när det gäller hot mot IT-miljön genom att analysera och bedöma hot och sårbarheter och ta fram skyddsåtgärder utifrån det.	Hög	Mycket bra
<b>Organisatorisk</b>			
15 Attraherar inte rätt leverantörer	Vi strävar ständigt efter att vara en tydlig kravställare och utveckla en hållbar och effektiv leveranskedja. Vår inköpsprocess är väl implementerad och följer upp avtalstäckning och avtalstrohet. Under 2016 har vi genomfört ett antal revisioner med inriktning på miljökrav samt skickat ut en enkät för självskattning med fokus på etiska och sociala krav till samtliga leverantörer som accepterat vår ansvarskod. Under 2017 kommer vi att bearbeta resultaten av självskattningar genom återkoppling och dialoger samt genomföra på-platsrevisioner där resultatet i självskattningen påkallar det.	Medelhög	Bra

## Finansiella risker

Specialfastigheter är genom sin verksamhet exponerat för olika slags finansiella risker via exempelvis fluktuationer i vårt resultat och kassaflöde till följd av påverkan av 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 och kontrollmoment	Riskbedömning	
		Riskenivå	Effektivitetsnivå
16 Avsaknad av finansiering	<p>Finansieringsrisken är en av de viktigaste finansiella riskerna för oss att hantera. Vår målsättning är att säkerställa tillgång till det lånekapital som krävs för att driva vår verksamhet och samtidigt beakta totalkostnaden för den finansiering och de kreditlöften som krävs för uppfyllande av vår finanspolicy. I syfte att begränsa finansieringsrisken ska vi eftersträva krediter med lång löptid och en jämn förfallostruktur av befintliga lån. Huvuddelen av finansieringen sker på den svenska kapitalmarknaden men emissioner sker även på internationella kapitalmarknader när det är lämpligt ur ett totalkostnads- och diversifieringssyfte. För att ytterligare begränsa finansieringsrisken finns outnyttjade backupfaciliteter och kontokrediter per 2016-12-31 4 736 (3 911) Mkr. Detta belopp täcker upp knappt ett års förfall av utestående företagscertifikat och obligationer.</p> <p>Kapitalbindningstiden 2016-12-31 var 3,3 (2,6) år. Med hänsyn tagen till garanterade outnyttjade kreditlöften var kapitalbindningstiden 4,0 (3,4) år.</p>	Medelhög	Mycket bra
17 Kursförlust på köpt bostadsobligation	<p>Förändring av marknadsränta, kreditspread och tidsfaktor påverkar kursen på bostadsobligationer. För att motverka denna risk har vi upptagit ränteswappar på motsvarande belopp. Dessa ger samma resultat effekt åt andra hållet vilket eliminerar kursvinst/-förlust. Om kursförändringen beror på förändrad kreditspread på bostadsobligationen ger detta ingen resultat effekt på ränteswappen. Då sker resultatförändringen bara på bostadsobligationen. De bostadsobligationer som vi köper har bästa kreditvärdighet och är likvida.</p>	Medelhög	Bra
18 Kredit- och motpartsrisk	<p>För att minska kreditrisken är placeringar endast tillåtna i värdepapper med hög kreditvärdighet. 2016-12-31 har placeringar gjorts i sju säkerställda svenska bostadsobligationer på sammanlagt 850 Mkr i nominellt värde.</p> <p>Motpartsrisken för derivat minskas genom att vi har avtal om att netta tillgångar mot skulder med motparter som derivataffärer görs med. För att ytterligare minska motpartsrisken kan Specialfastigheter ingå avtal som reglerar hanteringen av säkerheter ställda för nettomarknadsvärdet.</p> <p>Bolagets motpartsrisk i derivatkontrakt uppgick till 90 (120) Mkr per 2016-12-31, vilket motsvarar den sammanlagda fordran på realiserade derivat med positiva värden. Vi har per 2016-12-31 erhållit 0 (47) i deposition från våra motparter som kan användas om motparten inte kan fullfölja sina åtaganden.</p>	Låg	Mycket bra
19 Värdeförändring finansiella derivat	<p>Vid användning av räntederivat kan det uppstå en värdeförändring beroende på förändringar av marknadsräntan och tidsfaktorn. När vi fastställer verkligt värde används marknadsnoteringar på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder. Värdeförändringen redovisas via resultaträkningen. Omräkning till svenska kronor görs till noterad kurs på bokslutsdagen. Ränteswappar värderas genom att framtida kassaflöden diskonteras till nuvärde. Vid bokslutstillfället uppgick värdeförändringen i räntederivatinstrument till -38 (45) Mkr. Förlust eller vinst är dock realiserad så länge derivaten inte avslutas i förtid.</p>	Medelhög	Mycket bra
20 Valutarisker	<p>Enligt vår finanspolicy ska exponeringar kurssäkras om de överstiger motvärdet 5 Mkr. Exponeringar under 5 Mkr kan säkras efter bedömning av riskläge och kostnad för försäkring. Kursräkningen sker genom användning av finansiella derivat, vilka ska värderas och redovisas till verkligt värde. Effekterna av värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen under "Värdeförändring finansiella instrument realiserade". Skulden i utländsk valuta omräknas vid bokslutstillfället till balansdagens valutakurs och effekten av dessa förändringar redovisas i finansnettot.</p>	Medelhög	Bra
21 Ränterisk	<p>Utöver avsaknad av finansiering utgör ränterisk den viktigaste av de finansiella riskerna. Vår målsättning med ränteriskhanteringen är att erhålla en låg räntekostnad över tid, samtidigt som ränteprofilen anpassas mot underliggande affärsförutsättningar. I syfte att hantera räntekostnaden och ränterisken utvärderar vi kontinuerligt befintlig skuldportfölj inklusive derivat mot aktuell räntekurva på marknaden. Vi söker efter den ränteprofil som anses lämplig med hänsyn till totalkostnad, kommersiella förutsättningar och gällande affärsplan. Att aktivt gå in och ut ur positioner enbart i syfte att tjäna pengar, så kallad trading, är inte tillåtet. Specialfastigheters ränteprofil regleras i finanspolicy genom att andelen ränteförfall inom 12 månader begränsas till att maximalt utgöra 70 procent av låneportföljen netto. Den genomsnittliga räntebindningstiden ska ligga i intervallet 1–5 år. 2016-12-31 var räntebindningstiden 2,6 (1,9) år.</p>	Medelhög	Mycket bra
22 Redovisningsrisk	<p>För oss är det viktigt att en korrekt bild visas av vår verksamhet och finansiella ställning. Specialfastigheter har en väl fungerande internkontroll. Vårt ledningssystem visar vårt arbetssätt i tydliga processer och har styrande dokument länkade till respektive process. Vi utför årligen flera interrevisioner av olika processer för att säkerställa god internkontroll. Vi har ständig omvärldsbevakning inom de olika regelverken och för att säkerställa en riktig finansiell rapportering följer vi de ändringar och revideringar som sker inom regelverket IFRS. De olika "koder" som arbetas fram för bolagsstyrning har också stor påverkan på Specialfastigheter, då vi som statligt ägt bolag ska vara transparenta och ett föredöme inom många områden.</p>	Medelhög	Bra
23 Skatter och avgifter	<p>Förändringar som sker i regelverken för skatter och avgifter inverkar direkt på vårt ekonomiska resultat. För att säkerställa att vi inte har en felaktig skatte- och momshantering följer vi utvecklingen av lagar och praxis. Det gäller främst förändringar inom fastighets-, bolags-, mervärdes- och inkomstskatt. Vi tar alltid experthjälp vid svåra frågor inom detta område och kvalitetssäkrar vår inkomstskatteberäkning med hjälp av extern expertis.</p>	Medelhög	Acceptabel

# 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 inflationsantagandet i fastighetsvärderingen slår mest på vårt resultat.

Variabel	Förändring	Resultatpåverkan på årsbasis, Mkr
Hysesintäkter	+/- 1 procent	15,2
Fastighetsdrift och media exklusive el	+/- 1 procent	3,4
Underhållskostnader <sup>1</sup>	+/- 1 procent	3,0
Ränta	1 procentenhet	43,6
Marknadsräntor, derivatinstrument <sup>2</sup>	1 procentenhet	21,6
Kursförändring på köpt bostadsobligation <sup>3</sup>	1 procentenhet	26,5
Kalkylränta <sup>4</sup>	+ 0,25 procentenhet	-295
Kalkylränta <sup>4</sup>	- 0,25 procentenhet	305
Direktavkastning <sup>4</sup>	+ 0,25 procentenhet	-430
Direktavkastning <sup>4</sup>	- 0,25 procentenhet	470
Inflationsantagande i fastighetsvärdering <sup>4</sup>	+ 1 procentenhet	933
Inflationsantagande i fastighetsvärdering <sup>4</sup>	- 1 procentenhet	-810

1) Inkluderar aktiverat underhåll enligt IFRS.

2) Resultatpåverkan avser värdeförändring derivatinstrument.

3) Resultatpåverkan avser momentell förändring på placerade bostadsobligationer per 2016-12-31 med en nominell volym på 850 Mkr.

4) Resultatpåverkan avser värdeförändring förvaltningsfastigheter.



# Bolagsstyrningsrapport

## Ordförande har ordet

Specialfastigheter är ett helägt statligt bolag. Det medför ett särskilt ansvar. Våra ägare – alla medborgare – har rätt att förvänta sig att vi alltid agerar på ett sätt som inger förtroende och som uppfyller högt ställda krav på hållbart företagande. Utgångspunkt för styrelsens arbete med bolagsstyrning är statens ägarpolicy. Det innebär att vi följer Svensk kod för bolagsstyrning.

Under 2016 har bolagets ledning, till vilken drygt hälften rekryterats under 2015, utvecklat samarbetet inom gruppen. Ledarutvecklingen har fortsatt vilket är särskilt viktigt i en så geografiskt spridd organisation som Specialfastigheter. En ny uppförandekod har tagits fram och implementerats som ett led i att tydliggöra medarbetarskapet.

Den allt hårdare konkurrensen om arbetskraft gör det nödvändigt att ha en strategi för aktiv kompetensförsörjning. För Specialfastigheter har det bland annat inneburit successionsplanering och ständig kompetensutveckling. Bolagets fokus på mångfald i rekryteringen har ökat. Det aktiva jämställdhetsarbetet har lett till att andelen kvinnor i företaget har ökat de två senaste åren, både totalt och på chefsnivå, vilket gör

bolaget till en mer attraktiv arbetsgivare.

Bra styrning och uppföljning av ett bolags verksamhet är en förutsättning för att nå de mål som satts upp. För att förbättra den interna styrningen och kontrollen pågår ett stort projekt, som syftar till att ytterligare tydliggöra dessa processer i bolaget. Under 2016 har processerna för underhållsplanering, investeringar och projektstyrning utvecklats.

Styrelsen har diskuterat formerna för den interna kontrollen och internrevisionen. Den internkontrollplan som vd upprättar beslutas i styrelsen.

Styrelseutvärderingen 2016 visar liksom föregående år att styrelsearbetet fungerar väl och att samarbetet mellan styrelsen och vd är gott. Ytterligare tid för analys av trender och utveckling är enligt utvärderingen önskvärt.

*Bo Lundgren, styrelseordförande*



Bolagsstyrning inom Specialfastigheter Sverige AB kännetecknas av att utifrån ett hållbart samhällsperspektiv skapa väl fungerande principer och processer för att på ett effektivt och kontrollerat sätt styra, leda och utveckla verksamheten. Specialfastigheters bolagsstyrningsrapport är en del av den legala årsredovisningen.

## Statens ägarförvaltning

Specialfastigheter Sverige AB 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 och de anvisningar i form av statens ägarpolicy och andra riktlinjer som regeringen beslutar ([www.regeringen.se](http://www.regeringen.se)).

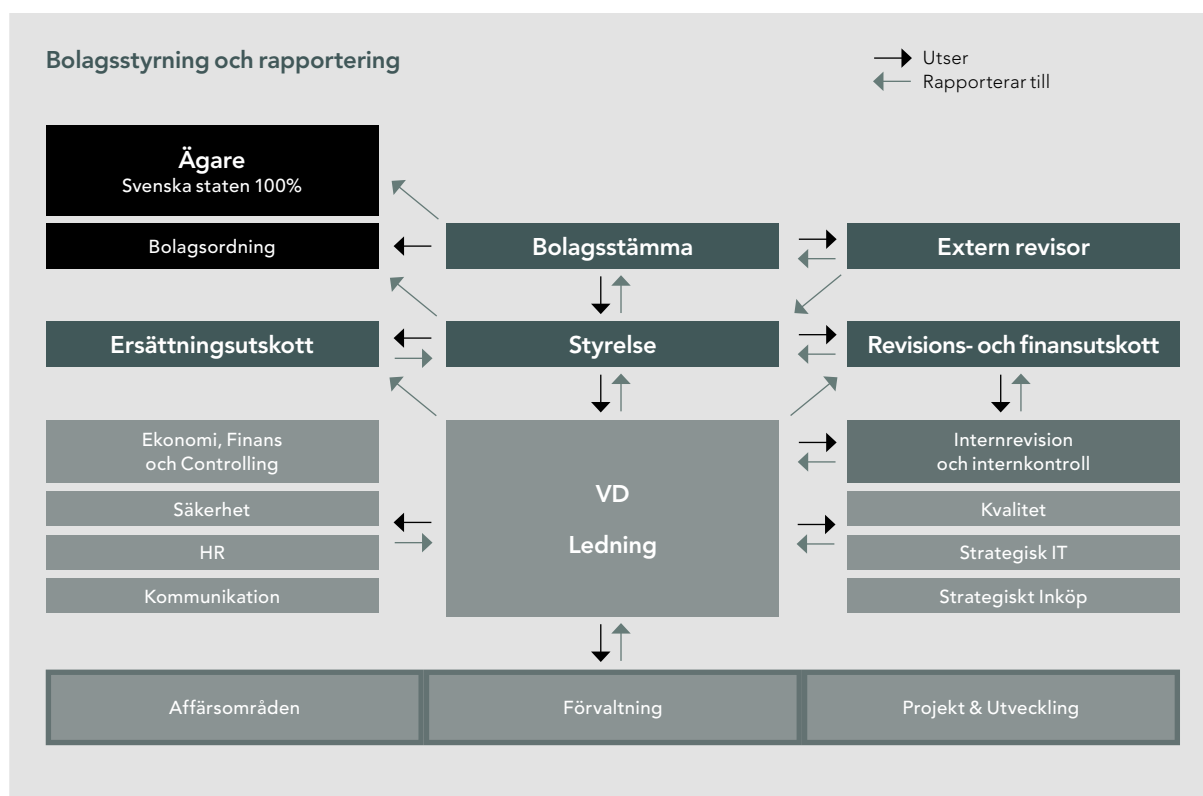
## Bolagsstyrning

Specialfastigheters bolagsstyrning formas utifrån svenska lagar och regler, och statens ägarpolicy anger att statligt ägda bolag ska agera föredömligt inom området hållbart företagande och i övrigt agera på ett sätt så att det skapar offentligt förtroende. En integrering av hållbarhetsfrågor i verksamheten är en självklar del i vår långsiktiga affärsstrategi och affärsutveckling. Hållbarhetsarbetet rapporteras enligt Global Reporting Initiatives (GRI) riktlinjer G4, nivå Core. Under året har vi arbetat med att öka medvetenheten och kompetensen om mångfald hos chefer och medarbetare. Vår riskhantering hjälper oss att identifiera

hot och möjligheter och utifrån detta fastställs bolagets övergripande strategiområden och mål. Vi följer Svensk kod för bolagsstyrning, Koden ([www.bolagsstyrning.se](http://www.bolagsstyrning.se)). I vissa frågor har regeringen, i överensstämmelse med Kodens princip "följa eller förklara", motiverat vissa avvikelser. Specialfastigheter har utifrån detta följande avvikelser från Koden:

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

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



### Bolagsordning

Då staten äger 100 procent av bolaget finns ingen reglering av aktieinnehav per aktieägare i bolagsordningen. Bolagsordningen saknar särskilda bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter samt om ändring av bolagsordningen. Bolagsordningen fastställs på bolagsstämman och finns i sin helhet att tillgå på vår hemsida.

### Bolagsstämman

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 samt ansvarsfrihet för styrelseledamöter och vd. Årsstämman fattar även beslut om ekonomiska mål, förändringar i bolagsordningen och fastställer hållbarhetsredovisningen. Bolagsstämman har inte bemyndigat styrelsen att besluta att bolaget ska ge ut nya aktier eller förvärva egen aktier.

Styrelsen ansvarar för att kalla till bolagsstämman. Styrelsen föreslår årsstämman riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare för beslut, samt redovisar om tidigare beslutade riktlinjer har följts eller inte och skälen för eventuella avvikelser. Specialfastigheter kallar till årsstämman tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. I samband med tredje kvartalsrapporten, normalt i slutet av oktober, informerar bolaget om tid och plats för årsstämman på hemsidan.

Årsstämman 2016 hölls den 21 april. Stämman var öppen och allmänheten inbjöds att närvara, tillsammans med andra särskilt inbjudna personer som riksdagens ledamöter, kunder och övriga intressenter, som under stämman gavs möjlighet att ställa och få svar på frågor. Ägaren representerades av departementssekreterare Ellinor Schrewelius från Regeringskansliet. Årsstämman 2017 kommer att hållas den 24 april. Dokument inför, och protokoll från våra stämmor finns på Specialfastigheters hemsida.

### Styrelsens sammansättning och arbetssätt

Styrelsen ansvarar för att de bolag där staten har ägarintressen sköts föredömligt inom de ramar som lagstiftningen, bolagets bolagsordning, statens ägarpolicy och eventuella ytterligare ägaranvisningar ger.

### 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 enheten för bolagsanalys och ägarstyrning inom Näringsdepartementet.
- En arbetsgrupp analyserar kompetensbehov utifrån bolagets verksamhet, situation och framtida utmaningar samt respektive styrelses sammansättning. Därefter fastställs eventuella rekryteringsbehov och rekryteringsarbetet inleds.

- Urvalet av ledamöter görs utifrån en bred rekryteringsbas i syfte att ta tillvara kompetensen hos såväl kvinnor och män, som hos personer med olika bakgrund och erfarenheter.

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

#### Styrelsens sammansättning

Ägarens utgångspunkt för varje nominering av en styrelseledamot ska vara kompetensbehovet i styrelsen utifrån det som är relevant för bolaget. Styrelseledamot ska förlöpande 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.

Nyvalda styrelseledamöter introduceras i bolagets verksamhetsinriktning, marknad, policyer och system för intern kontroll och riskhantering. Specialfastigheters styrelse bestod under 2016 av sju ledamöter valda av bolagsstämman samt två ordinarie ledamöter och två suppleanter utsedda av arbetstagarorganisationerna.

#### Krav på oberoende

Statens ägarpolicy klargör att nomineringar till styrelsen offentliggörs enligt Kodens riktlinjer med undantag för redovisning av oberoende i förhållande till större ägare. Skälet till att bolag ska redovisa styrelseledamöters oberoende, syftar i huvudsak till att skydda minoritetsägare i bolag med spritt ägande. I helägda statliga bolag saknas därför skäl att redovisa oberoende.

#### Styrelsens arbete

Styrelsen ansvarar för att bolaget sköts enligt de ramar lagstiftningen ger och i enlighet med ägarens långsiktiga 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
- Statens ägarpolicy, och andra riktlinjer
- Arbetsordning för styrelsen, instruktion för arbetsfördelningen mellan styrelse och vd, instruktion för ekonomisk rapportering och policyer antagna av styrelsen

Under 2016 har styrelsen haft ett konstituerande möte, nio ordinarie styrelsemöten samt två extrainsatta styrelsemöten.

Styrelseledamöternas närvaro under 2016 presenteras i tabellen nedan.

Styrelsearbetet sker i enlighet med den arbetsordning som årligen fastställs vid konstituerande styrelsesammanträdet som följer efter årsstämman. Arbetsordningen reglerar delegeringsordningen inom bolaget, styrelsens mötesordning, rapporteringsinstruktion, arbetsfördelningen mellan styrelsen och styrelsens ordförande och vd samt arbetet i styrelsens utskott. Arbetet i styrelsen inriktas mot strategiska frågor som verksamhetsinriktning, väsentliga policyer, marknad, finans och ekonomi, större investeringar, risker, personal och ledarskap, intern kontroll och effektivitet, hållbar utveckling avseende ekonomiskt, miljömässigt och socialt ansvar. Styrelsen har under året fastställt policyer avseende finans, hållbarhet, infor-

#### Styrelsens sammansättning och mötesnärvaro under 2016

	Invald år	Styrelse- och utskottsarvode, Tkr	Styrelsemöte	Ersättningsutskott	Revisions- och finansutskott
Bo Lundgren, ordförande	2013	258	11/11	4/4	2/2
Jan Berg	2009	150	10/11		5/5
Carin Götblad	2013	128	11/11	3/4	
Eva Landén <sup>1</sup>	2014	158	11/11		5/5
Nina Linander <sup>2</sup>	2006	40	3/3		2/2
Mikael Lundström	2013	130	10/11	4/4	
Ulrika Nordström	2015		11/11	4/4	5/5
Maj-Charlotte Wallin <sup>3</sup>	2016	113	8/8		3/3
Masoomeh Antonsson <sup>4</sup>	2013		11/11		
Roger Törngren <sup>5</sup>	2011		10/11		
Tomas Edström <sup>6</sup>	2013		10/10		
Lena Nibell <sup>7</sup>	2007		3/3		
Erik Ydreborg <sup>8</sup>	2016		7/7		

1) Ordförande i revisions- och finansutskottet

2) Utträde ur styrelsen vid bolagsstämma 2016

3) Invald i styrelsen vid bolagsstämma 2016

4) Arbetstagarrepresentant

5) Arbetstagarrepresentant

6) Suppleant för arbetstagarrepresentant

7) Suppleant för arbetstagarrepresentant, utträde vid bolagsstämma 2016

8) Suppleant för arbetstagarrepresentant, invald vid bolagsstämma 2016

### På agendan under året

Styrelsen har under 2016 bland annat behandlat:

#### Februari

- Genomgång av externa revisorer avseende verksamhet 2016
- Beslut om bokslutsrapport för 2016 inkl utdelningsförslag
- Beslut att avstå koncernbidrag och aktieägartillskott
- Beslut om investeringar
- Rekommendation om val av revisorer
- Beslut om förstärkt likviditetsreserv och högsta lånevolym

#### Mars

- Beslut om års- och hållbarhetsredovisning 2016
- Beslut om rapporteringsstruktur för styrelsen och RFU intern kontroll
- Uppdatering av policyer
- Beslut om kallelse till årsstämma 2016
- Beslut om investeringar

#### April

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

#### December

- Genomgång av risker och riskhantering, finansieringsrapport och finansieringsstrategi samt kapitalstruktur och utdelningsprognos
- Rapport om internt arbete för att förhindra oegentligheter
- Överblick företagsförsäkringar
- Utvärdering styrelse och vd
- Lägesrapport och intern kontroll 2016
- Uppföljning av revisorernas rekommendationer
- Beslut om affärsplan 2017–2021 samt budget 2017–2018
- Utvärdering av processen för internrevision

#### Oktober

- Fastställande av insiderpolicy gällande EU:s marknadsmissbruksförordning
- Uppföljning av affärsplan
- Diskussioner om kommande affärsplan
- Beslut om internkontrollplan
- Fastställande av delårsbokslut och -rapport
- Beslut om ändrat mandat för ränterisk
- Investeringsbeslut

#### September

- Uppföljning av affärsplan
- Rapport om personalfrågor
- Beslut om hantering av internkontroll inklusive compliance
- Beslut om försäljning av del av fastighet
- Fastställande av årsplan för utskotts- och styrelsemöten 2016
- Extra styrelsemöte. Beslut om indikativa bud

#### Juni

- Diskussion om affärsmodell och affärsstrategier tillsammans med ledningen
- Beslut om delat huvudkontor Linköping – Stockholm

#### Juli

- Fastställande av delårsbokslut och -rapport
- Investeringsbeslut
- Extra styrelsemöte. Beslut om fusion av dotterbolag till moderbolaget

mationssäkerhet, inköp, kommunikation, kvalitet, säkerhet och insiders. Andra viktiga styrande dokument som styrelsen fastställt är affärsplan inklusive budget samt högsta lånevolym. Styrelsen tillsätter vd och godkänner eventuella väsentliga uppdrag som vd har utanför bolaget. 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 vd och CFO samt representanter från bolaget vid behov. 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 2016 har utskottet haft fem ordinarie möten. Ledamöternas närvaro finns i tabellen Styrelsens sammansättning och mötesnärvaro under 2016.



### Ersättningsutskott

Styrelsen har utsett ett ersättningsutskott där styrelseordförande och ytterligare minst två särskilt utsedda ledamöter av styrelsen ingår. Vd är närvarande och föredragande vid utskottets möten och bolagets HR-chef deltar normalt. Ersättningsutskottets huvudsakliga uppgifter enligt beslutad arbetsordning är att bereda frågor om ersättningar, ersättningsprinciper och andra anställningsvillkor för vd och övriga medlemmar av bolagsledningen, följa och utvärdera tillämpningen av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare beslutade av årsstämman samt gällande successionsplanering, ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer på övergripande totalnivå i bolaget inför styrelsens behandling. Utskottet följer upp och utvärderar tillämpningen av dessa riktlinjer. Mötena ska protokollföras och protokollen ska delges styrelsen.

Utskottet har under 2016 haft fyra ordinarie möten. Ledamöternas närvaro finns i tabellen Styrelsens sammansättning och mötesnärvaro under 2016.

### 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 8 Koncernen.

Bolaget har under 2016 följt av bolagsstämman beslutade riktlinjer för anställningsvillkor för ledande befattningshavare. Styrelsen föreslår att bolaget fortsatt följer dessa riktlinjer under 2017.

### Styrelsens ersättning

Information om ersättning till styrelseledamöterna som beslutades på bolagsstämman 2016 finns i årsredovisningen, not 8 Koncernen.

### Styrelsens utvärdering av eget arbete

Styrelsens arbete blir årligen föremål för utvärdering. 2016 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 åiterrapporteras 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. En instruktion för arbetsfördelningen mellan styrelse och vd fastställs årligen och tydliggör ansvarsfördelning och rapportering. Vd är inte ledamot i styrelsen.

De viktigaste styrande riktlinjerna som vd fattar beslut om är bolagets strategier, verksamhetsmål, informationssäkerhet, riskhantering, delegeringsordning, kontinuitetsplanering, laglistor (information om de viktigaste ändringarna i lagar som rör arbetsmiljö, miljö och bygg), uppförandekod samt ansvarskod för leverantörer.

### 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.

Ernst & Young AB valdes till revisor vid årsstämman 2016 med ansvarig revisor Mikael Ikonen. Valet skedde för perioden fram till slutet av årsstämman 2017.

Presentation av revisor, se sid 65.

De av årsstämman valda revisorerna genomför årligen en granskning av den interna kontrollen. Minst två gånger om året rapporterar revisorerna till styrelsen. Rapportering till revisions- och finansutskottet sker också vid minst två tillfällen om året. Utöver ordinarie revision utför Ernst & Young AB årligen granskningar på våra kontor.

Översiktlig granskning enligt Specialfastigheters hållbarhetsredovisning avseende 2016 utfördes enligt uppdrag av Ernst & Young AB. Redovisningen är bestyrkt av Mikael Ikonen, auktoriserad 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). Den interna kontrollen drivs inte enbart genom regelverk och anvisningar utan främst av medarbetarna på alla nivåer i organisationen. Systemet för intern kontroll av den finansiella rapporteringen syftar till att ge en rimlig säkerhet av att bolagets externa rapportering är fullständig och korrekt. Målen för de interna kontrollerna är att de ska begränsa riskerna för oegentligheter och att sådana fel uppstår som skulle påverka synen på, eller bedömningen av, bolagets ekonomiska resultat och ställning, förmåga att uppfylla uppsatta verksamhetsmål och/eller ägarens förväntningar på bolaget. Det är därför viktigt att den interna kontrollen över finansiell rapportering anpassas till bolagets riskbedömning. Styrelsen gör bedömningen att Specialfastigheter har en genomarbetad ekonomi- och finansiell styrning och 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. Arbetet innefattar såväl förebyggande som kontrollerande delar.

För att säkerställa god intern kontroll finns en arbetsordning mellan styrelse och vd med en tydlig ansvarsfördelning. Ansvaret för att upprätthålla en effektiv kontrollmiljö och det löpande arbetet med intern kontroll och riskhantering är i arbetsordningen delegerat till vd. Ansvarsfördelningen och delegering internt i bolaget tydliggörs vidare i vår delegeringsordning. Bolagsövergripande policyer beslutas av styrelsen och uppdateras minst en gång per år. Interna riktlinjer och instruktioner beslutas av vd och processägare och uppdateras löpande.

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

Vårt ledningssystem är en viktig del i vår kontrollmiljö. Systemet visar vårt arbetssätt i tydliga processer och har våra styrande dokument länkade till respektive process. Att leda verksamheten med hjälp av ett ledningssystem innebär fokus på kunder (externa och interna), processorientering och begreppet "ständiga förbättringar". Ledningssystemet tydliggör ansvar och roller och inne-

håller instruktioner för interna revisioner, rapportering av förbättringsförslag, avvikelserapportering, bedömning av bland annat leverantörers ekonomiska status. Specialfastigheters ledningssystem är certifierat för informations-säkerhet enligt ISO/IEC 27001:2013. En periodisk revision av certifieringen genomfördes i maj och inga avvikelser noterades. Ledningssystemet syftar till att driva, övervaka, granska, underhålla och förbättra informationssäkerheten inom hela bolaget.

Inom den interna kontrollen sker varje år ett antal interna verksamhetsrevisioner av ledningssystemet. Dessa är inte fristående internrevision enligt Koden, utan revisioner som följer kvalitetskraven enligt ISO. Specialfastigheter har medarbetare som är utbildade till interna revisorer och som granskar våra processer och rutiner för att se hur väl dessa fungerar och efterlevs. De interna revisorerna bidrar också med att sprida kunskap kring ledningssystemet och utgör en viktig del i vår lärande organisation och i att säkerställa arbetet med ständiga förbättringar. Den interna revisionen syftar till att lagar, förordningar och interna regler samt god sed efterlevs. CFO och ekonomichef ger stöd för den interna kontrollen inom affärsplanering, ekonomiska kalkyler, analyser och uppföljningar och bolagets IT-chef ger stöd vad gäller IT-system och tillgängligheten till dessa, samt kontroll och säkerhet över behörighetsstrukturer. Bolaget har ett visseblåarsystem för att skapa möjlighet att påtala oegentligheter anonymt.

### Riskbedömning

Bedömning av risker för felaktigheter i den finansiella rapporteringen görs av styrelsen, ledningen, enheterna och av de externa revisorerna. I riskanalysen gäller det att identifiera processer där risk för väsentliga fel i den finansiella rapporteringen är som störst. Specialfastigheters risker finns beskrivna på sid 52–55. Vårt riskanalysverktyg hjälper oss 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 eller begränsa förekomsten eller effekterna av dessa risker. Styrelsen och ledningen informeras om efterlevnaden av styrande dokument och processer samt effektiviteten i kontrollstrukturerna. I ledningssystemet finns våra processer som visar hur Specialfastigheter ska arbeta och vilka kontroller som ska utföras. Specialfastigheters dokumenterade ansvarsfördelningar samt delegeringsordning genomsyrar alla våra processer. I våra datasystem utformas IT-kontroller som stödjer processerna och den interna kontrollen. Internt finns också upprättade och fungerande rapporteringsrutiner.

Genom analyser och avstämningar av den interna redovisningen på olika nivåer i organisationen, bland annat med avseende på avvikelser från godkända planer och tidigare utfall, säkerställs att den finansiella rapporteringen avseende bolagets intäkter och kostnader följer interna riktlinjer och instruktioner. Under året har vi förbättrat kontroller i vår inköpsprocess. Kontrollaktiviteter genomförs också i de processer som anges i internkontrollplanen. Syftet är att utveckla processerna och förebygga samt att upptäcka och korriger eventuella fel och avvikelser.

### Information och kommunikation

Bolagets styrande dokument, i form av interna riktlinjer och instruktioner avseende den finansiella rapporteringen, uppdateras löpande av processägare och ledning och görs tillgängliga och kända för medarbetarna via våra interna informations- och kommunikationsvägar. Specialfastigheters ledningssystem och intranät innehåller information för att snabbt kommunicera och informera alla medarbetare om nya regler och riktlinjer avseende den finansiella rapporteringen. Alla medarbetare har ett ansvar att ha kunskap om gällande lagar och regler och att agera enligt våra riktlinjer. Styrelsen erhåller regelbundet rapportering av finansiell information både av vd och av de externa revisorerna. Specialfastigheter tillämpar de riktlinjer för extern rapportering som finns i statens ägarpolicy. Rapportering enligt GRI G4 hjälper oss att tydligt kommunicera vår hållbarhet.

### Uppföljning och förbättring

Uppföljning sker löpande på flera nivåer i bolaget. Budgeten beslutas varje år av styrelsen som erhåller ekonomiska rapporter och avstämningar från ledningen minst en gång per kvartal i samband med kvartalsrapporteringen. Bolagets externa revisorer rapporterar sina iakttagelser från

granskningar och sin bedömning av den interna kontrollen till revisions- och finansutskott samt styrelsen vid ordinarie höstmöte och slutrevision samt vid behov. Detta sker både med och utan ledningens närvaro. I affärsplan och bokslutsprocessen genomför ledningen regelbundna avstämningar och uppföljningar av verksamheten. För att säkerställa en enhetlig finansiell rapportering finns en fastställd rapportplan.

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. Aktiviteter och handlingsplaner utifrån riskhanteringen följs upp löpande. Vid behov anlitar Specialfastigheter externa konsulter för att genomlys 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. De behov av revision som styrelsen identifierar upphandlas av extern oberoende revisor. Styrelsen bedömer att den uppföljning som redovisas av vd, interncontroller och interna revisioner i ledningssystemet i kombination med de externa revisorernas granskning är tillräcklig för att säkerställa att den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen är effektiv och inte innehåller några väsentliga fel. Den interna verksamhetsrevision som finns beskriven i denna rapport avser enbart revision av bolagets ledningssystem utifrån krav från de standarder bolaget följer.

# Styrelse



**Bo Lundgren**  
Styrelseordförande  
Egen verksamhet  
Invald 2013

**Övriga styrelseuppdrag**  
Ordförande SVEDAB, Öresunds-  
brokonsortiet, Sparbankernas  
Riksförbund, Sparbanksstiftelsen  
Finn, Lundgren & Hagren AB,  
vice ordförande Sparbanken  
Skåne

**Tidigare yrkeserfarenhet**  
Riksgäldsdirektör 2004–2013,  
Statsråd 1991–1994,  
Riksdagsledamot 1976–2004

**Utbildning**  
Civilekonom, Lunds universitet,  
Ekon.Dr. h.c

**Födelseår**  
1947



**Jan Berg**  
Egen konsulterande verksamhet  
Invald 2009

**Övriga styrelseuppdrag**  
Ledamot i Agentia Investment  
Management AB, Tillväxtverket

**Tidigare yrkeserfarenhet**  
Kreditchef Venantius AB,  
Projektansvarig Securum AB

**Utbildning**  
Civilingenjör, CTH

**Födelseår**  
1953



**Carin Götblad**  
Regionpolischef  
Invald 2013

**Övriga styrelseuppdrag**  
Ledamot Interpeace, Beridna  
Högvakten

**Tidigare yrkeserfarenhet**  
Länspolismästare i Stockholms  
län, Länspolismästare Gotlands  
län, Länspolismästare i Värmland,  
Chefsjurist SiS, Tingsnotarie,  
jurist på Ungdomsstyrelsen och  
Sveriges Psykologförbund,  
Nationell samordnare mot våld  
i nära relationer

**Utbildning**  
Rikspolisstyrelsens polischefs-  
utbildning, jur. kand, FBI,  
Förskollärlinjen

**Födelseår**  
1956



**Eva Landén**  
Vd Corem Property Group AB  
(publ)  
Invald 2014

**Övriga styrelseuppdrag**  
Ledamot Klöver AB (publ)

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

**Utbildning**  
Civilekonom, Uppsala universitet

**Födelseår**  
1965



**Mikael Lundström**  
Vd, NAI Svefa AB  
Invald 2013

**Övriga styrelseuppdrag**  
Ledamot Elof Hansson Holding  
AB, AB Göta kanalbolag

**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



**Ulrika Nordström**  
Kansliråd, Näringsdepartementet  
Invald 2015

**Övriga styrelseuppdrag**  
Ledamot Infranord AB, Lernia AB

**Tidigare yrkeserfarenhet**  
Konsult Boston Consulting  
Group, Investment Manager  
Regeringskansliet

**Utbildning**  
Civilekonom, HHS

**Födelseår**  
1982



**Maj-Charlotte Wallin**  
Egen verksamhet  
Invald 2016

**Övriga styrelseuppdrag**  
Ledamot Kammarkollegiets  
fonddelegation, Hjärt-Lung-  
fonden, Fjärde AP-fonden

**Tidigare yrkeserfarenhet**  
Vd AFA Försäkring, Vice vd  
Alecta pensionsförsäkring,  
Vd Jones Lang LaSalle AMS AB,  
Vd Nordbanken Fastigheter AB,  
Adm. chef Bredenberg & Co AB,  
Controller Nordbanken Finans AB

**Utbildning**  
Civilekonom, HHS

**Födelseår**  
1953



### Masoomeh Antonsson

Arbetstagarrepresentant  
Utsedd 2013

**Övriga styrelseuppdrag**  
Inga

**Tidigare yrkeserfarenhet**  
Konsult Ibitec, Konsult Invid,  
Konsult Qurius

**Utbildning**  
Systemvetare, Örebro universitet

**Födelseår**  
1975



### Roger Törngren

Arbetstagarrepresentant  
Utsedd 2011

**Övriga styrelseuppdrag**  
Inga

**Tidigare yrkeserfarenhet**  
Förvaltningsingenjör Special-  
fastigheter, Drifttekniker Vasa-  
kronan, Projektprogrammerare  
styr och regler TASAB

**Utbildning**  
Styr och regler/driftteknik/  
Kvalificerad fastighetsförvaltning

**Födelseår**  
1965



### Tomas Edström

Suppleant för arbets-  
tagarrepresentant  
Utsedd 2013

**Övriga styrelseuppdrag**  
Ordförande Mittsvenska  
volleybollförbundet, Manomet  
Rock AB

**Tidigare yrkeserfarenhet**  
Driftchef AB Tierpsbyggen,  
Förvaltare Sundsvalls kommun

**Utbildning**  
Maskiningenjör

**Födelseår**  
1964



### Erik Ydreborg

Suppleant för arbets-  
tagarrepresentant  
Utsedd 2016

**Övriga styrelseuppdrag**  
Inga

**Tidigare yrkeserfarenhet**  
Industrigolvläggare,  
Fastighetstekniker,  
Drifttekniker

**Utbildning**  
Gymnasieingenjör 4-årig Elkraft

**Födelseår**  
1967

## Revisor



### Mikael Ikonen

Huvudansvarig revisor,  
Ernst & Young AB

**Övriga väsentliga revisions-  
uppdrag**  
NCC AB, Bonava AB, D. Carnegie  
& Co AB, Corem Property Group  
AB, Hemsö AB

**Födelseår**  
1963

# Ledning



## Åsa Hedenberg

Vd

### Tidigare yrkeserfarenhet

Vd Huga Fastigheter AB, Vd Uppsalahem AB, Marknadsområdeschef Stockholm Kommersiellt Innerstad 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



## Torbjörn Blücher

Affärschef Sverige

### Tidigare yrkeserfarenhet:

Chef för fastighetsenhet Fortifikationsverket, Fastighetsförvaltare Malmstaden AB (dotterbolag i Tornetkoncernen), Fastighetsförvaltare Prevoluta AB

### Utbildning

Teknisk byggnadsingenjör

### Födelseår

1966

### Anställd sedan

2005



## Christina Burlin

HR-chef

### Tidigare yrkeserfarenhet

Personaldirektör Sjöfartsverket, Personalchef Koncernen Östgöta Correspondenten, Personalchef SAAB Civila Flygplan

### Utbildning

Fil. kand. Linjen för personal- och arbetslivsfrågor

### Födelseår

1962

### Anställd sedan

2012



## Göran Cumlin

Chef Projekt och Utveckling

### Tidigare yrkeserfarenhet

Fastighetschef Sollentunahem, Teknisk chef Stiftelsen Stockholms Studentbostäder (SSSB), Regionchef SWECO projektledning

### Styrelseuppdrag

Vice ordförande SSSB

### Utbildning

Civilingenjör, KTH

### Födelseår

1963

### Anställd sedan

2015



## Kristina Ferenius

CFO

### Tidigare yrkeserfarenhet

Ekonomichef Huga Fastigheter AB, CFO Enaco AB, Unit Business Controller Coor Service Management Sverige AB, CFO Skanska Guest Relocation AB, Redovisningschef Kronofogdemyndigheten i Stockholm

### Utbildning

Ekonomie magisterexamen, Stockholms universitet

### Födelseår

1968

### Anställd sedan

2015



## Hanna Janson

Kommunikationschef

### Tidigare yrkeserfarenhet

Kommunikationsansvarig Akademiska Hus AB region Stockholm, Vikarierande kommunikationschef Akademiska Hus AB, Konsult JKL AB Göteborg respektive Stockholm

### Utbildning

Civilekonom, HHS

### Födelseår

1975

### Anställd sedan

2015



## Henrik Nyström

Chef Verksamhetsstöd

### Tidigare yrkeserfarenhet

Inköpschef Partnertech AB, Strategiskt inköp Ericsson, Strategiskt inköp SAAB Aircraft

### Utbildning

Gymnasieekonom

### Födelseår

1963

### Anställd sedan

2007



## Åsa Welander

Förvaltningschef

### Tidigare yrkeserfarenhet

Distriktschef Fastighets AB Förvaltaren, Chef Uthyrning Bostäder Fastighets AB Förvaltaren, Förvaltningschef ByggVesta AB

### Utbildning

Juristlinjen

### Födelseår

1973

### Anställd sedan

2015

## Innehåll

Koncernen – Resultaträkning	68	Moderbolaget – Resultaträkning	93
Koncernen – Rapport över totalresultat	68	Moderbolaget – Rapport över totalresultat	93
Koncernen – Balansräkning	70	Moderbolaget – Balansräkning	94
Koncernen – Förändringar av eget kapital	72	Moderbolaget – Förändringar av eget kapital	95
Koncernen – Kassaflödesanalys	74	Moderbolaget – Kassaflödesanalys	96
Koncernen – Flerårsöversikt	75		
Not 1 Koncernens redovisningsprinciper	76	Not 1 Moderbolagets redovisningsprinciper	97
Not 2 Övriga intäkter	80	Not 2 Övriga intäkter	98
Not 3 Fastighetskostnader	80	Not 3 Driftkostnader	98
Not 4 Administration	80	Not 4 Administration	98
Not 5 Ersättning till revisorer	80	Not 5 Ersättning till revisorer	98
Not 6 Finansiella intäkter och kostnader	80	Not 6 Resultat fastighetsförsäljningar	98
Not 7 Avskrivningar	80	Not 7 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse	98
Not 8 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse	81	Not 8 Avskrivningar	98
Not 9 Segmentsredovisning	83	Not 9 Finansnetto	98
Not 10 Resultat fastighetsförsäljningar, realiserade	83	Not 10 Bokslutsdispositioner	98
Not 11 Förvaltningsfastigheter	84	Not 11 Skatter	98
Not 12 Skatter	85	Not 12 Vinstdisposition och utdelning	99
Not 13 Övriga materiella anläggningstillgångar	85	Not 13 Byggnader, byggnadsinventarier, mark, markanläggningar, markinventarier	99
Not 14 Finansiella placeringar	85	Not 14 Pågående nyanläggningar	100
Not 15 Övriga fordringar	85	Not 15 Maskiner och inventarier	100
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	86	Not 16 Finansiella anläggningstillgångar	100
Not 17 Likvida medel	86	Not 17 Kortfristiga placeringar	102
Not 18 Räntebärande skulder	86	Not 18 Kortfristiga fordringar	102
Not 19 Övriga skulder	87	Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	102
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	87	Not 20 Likvida medel	102
Not 21 Finansiella risker och finanspolicy	87	Not 21 Obeskattade reserver	102
Not 22 Närstående	92	Not 22 Räntebärande skulder	102
Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	92	Not 23 Övriga skulder	102
Not 24 Händelser efter balansdagen	92	Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	102
		Not 25 Närstående	102
		Not 26 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	102
		Not 27 Händelser efter balansdagen	102
		Styrelsens intygande	103
		Revisionsberättelse	104
		Fastighetsbestånd	108
		Definitioner	111
		Adresser	112

## Koncernen – Resultaträkning, Mkr

	Not	Helår 2016	Helår 2015
Hysesintäkter		1 751	1 714
Övriga intäkter	2	161	153
<b>Intäkter från fastighetsförvaltning</b>		<b>1 912</b>	<b>1 867</b>
Fastighetskostnader	3	-503	-467
<b>Driftöverskott</b>		<b>1 409</b>	<b>1 400</b>
Administration	4, 5	-61	-66
Finansiella intäkter	6	19	4
Finansiella kostnader	6	-98	-230
<b>Förvaltningsresultat</b>	7, 8, 9	<b>1 269</b>	<b>1 108</b>
Resultat fastighetsförsäljningar realiserade	10	4	-1
Värdeförändring förvaltningsfastigheter orealiserade	11	865	322
Värdeförändring finansiella instrument orealiserade	6	-38	45
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 100</b>	<b>1 474</b>
Skatt	12	-462	-296
<b>Årets resultat</b>		<b>1 638</b>	<b>1 178</b>
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 638	1 178

## Koncernen – Rapport över totalresultat, Mkr

	Helår 2016	Helår 2015
Årets resultat	1 638	1 178
<b>Summa övrigt totalresultat för året, netto efter skatt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Summa totalresultat för året</b>	<b>1 638</b>	<b>1 178</b>
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 638	1 178



## Kommentarer resultaträkning

### **Intäkter från fastighetsförvaltning, 1 912 (1 867) Mkr**

Hysesintäkterna ökade till 1 751 (1 714) Mkr till följd av nya hyresavtal. Övriga intäkter ökade till 161 (153) Mkr, vilket huvudsakligen beror på att kundanpassningarna har ökat med 26 Mkr, men intäkterna för media har minskat med 29 Mkr beroende på väder och nya avtal. Vi har därutöver erhållit 8 Mkr mer i skadestånd i år än 2015 på grund av förtida uppsagda lokaler.

### **Fastighetskostnader, 503 (467) Mkr**

Våra fastighetskostnader ökade, vilket till stor del beror på högre kostnader för kundanpassningar med 23 Mkr och ökat underhåll med 25 Mkr. Kostnaderna för media är 23 Mkr lägre, beroende på väder och nya avtal.

### **Driftöverskott, 1 409 (1 400) Mkr**

Sammantaget har ovanstående resulterat i ett driftöverskott något över föregående års nivå. I början av året har modellen för aktiverat respektive kostnadsfört planerat underhåll utvecklat, för att få ett mer rättvisande driftnetto per fastighet.

### **Överskottsgrad, 73,7 (75,0) procent**

Överskottsgraden visar hur mycket av intäkterna som blir kvar efter våra fastighetskostnader. Vi hamnar under målet för överskottsgraden då den ska vara minst 75 procent. Detta beror på att andelen kundanpassningar har ökat i förhållande till våra totala intäkter och att marginalen är lägre på dessa intäkter.

### **Finansiella intäkter och kostnader, -79 (-226) Mkr**

Förändringen i finansnetto beror främst på lägre ränta vid omsättning av lån samt att vi drar nytta av den låga räntenivån vid nyupplåning. I finansnettot ingår en positiv valutakursförändring avseende utländsk upplåning om 64 Mkr i samband med slutbetalning av obligation på utländsk marknad.

### **Förvaltningsresultat, 1 269 (1 108) Mkr**

Den positiva förändringen av förvaltningsresultatet beror på ett mycket lägre finansnetto än 2015.

### **Värdeförändringar, 827 (367) Mkr**

Värdeförändringen i förvaltningsfastigheter uppgick till 865 (322) Mkr. Denna ökning beror på rådande värdeökningar av samhällsfastigheter på marknaden.

Värdeförändring i finansiella instrument uppgick till -38 (45) Mkr under perioden. Förändringen av det realiserade resultatet i de finansiella derivaten beror till största delen på förfall av ränte- och valutaderivat i samband med slutförfall av derivat med 68 Mkr i januari 2016.

### **Skatt, -462 (-296) Mkr**

Posten skatt består av betald skatt -142 (-107) Mkr och uppskjuten skatt -320 (-189) Mkr.

### **Resultat efter skatt, 1 638 (1 178) Mkr**

Ökningen beror främst på lägre finanskostnader och högre positivt realiserad värdeförändring på förvaltningsfastigheter i år än 2015.

## Koncernen – Balansräkning, Mkr

	Not	2016	2015
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	11	22 999	20 919
Övriga materiella anläggningstillgångar	13	9	8
Derivat	14, 21	86	52
Övriga finansiella placeringar	14	956	532
Övriga långfristiga fordringar	15	10	11
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>24 060</b>	<b>21 522</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar		206	379
Skattefordran		-	8
Derivat	14	4	68
Övriga fordringar	15	80	19
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	18	14
Likvida medel	17	4	2
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>312</b>	<b>490</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>24 372</b>	<b>22 012</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital		200	200
Övrigt tillskjutet kapital		616	616
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		7 028	5 836
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 844</b>	<b>6 652</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Långfristiga räntebärande skulder	18, 21	8 599	7 304
Derivat		88	85
Uppskjutna skatteskulder	12	2 701	2 381
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 388</b>	<b>9 770</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga räntebärande skulder	18, 21	4 262	4 784
Leverantörsskulder		164	123
Skatteskuld		23	-
Derivat		29	24
Övriga skulder	19	120	104
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	542	555
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 140</b>	<b>5 590</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>16 528</b>	<b>15 360</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>24 372</b>	<b>22 012</b>

## Kommentarer balansräkning

### Investeringar

Koncernens investeringar i fastighetsprojekt uppgick under perioden till 702 (356) Mkr.

### Förvärv

Vi har förvärvat fastigheterna Ekerö Svartsjö 1:59 och 1:60 till ett värde av 95 Mkr samt fastigheten Luleå 11 till ett värde av 490 Mkr.

### Avyttringar

Vi har avyttrat våra sex skolfastigheter i december genom fastighetsförsäljningar och frånträdde dessa i januari 2017. Marknadsvärdet för dessa fastigheter uppgick till 72 Mkr.

### Marknadsvärdering

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 marknads- hyror har stämts av med extern värderare. Med hänsyn till de säkra hyresintäkterna är bedömd kalkylränta under kontrakt- perioden huvudsakligen mellan 5,25 (5,35) och 5,60 (5,60) procent. Direktavkastningskravet ligger huvudsakligen mellan 5,60 (5,75) och 10,00 (10,00) procent beroende på var fastig- heterna är belägna.

Marknadsvärdet har påverkats främst av fastighetsspecifika händelser som nytecknade hyresavtal och investeringar.

Från 2013 gäller IFRS 13 där värderingen av fastighetsinnehav ska klassificeras enligt tre nivåer. Det finns olika osäkerhet i värde- ringen beroende på vilken nivå som används vid värderingen.

Specialfastigheter använder Nivå 3 där osäkerheten är störst då det inte finns tillräckligt med transaktioner/marknadsinfor- mation 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

Marknadsvärdet uppgick per 2016-12-31 till 22 999 (20 919) Mkr. Periodens redovisade orealiserade värdeförändring upp- går till 865 (322) Mkr. För att kvalitetssäkra den interna värde- ringen, har den i kvartal 2 och 4 stämts av mot en extern värde- ring av 49 objekt, motsvarande 82 procent av det totala värdet per den 31 december 2016. Skillnaden mellan extern och intern värdering uppgår till mindre än 3 procent på de fastig- heter som är externt värderade. Specialfastigheter har ett lägre värde än den externa värderingen.

### Värdeförändring förvaltningsfastigheter jan–dec 2016, Mkr

Marknadsvärde 31 december 2015	20 919
+ Investeringar inkl. aktiverade ränteutgifter	702
+ Förvärv	585
– Försäljningar	-72
+ Orealiserad värdeförändring	865
<b>Marknadsvärde 31 december 2016</b>	<b>22 999</b>

### Orealiserade värdeförändringar 865

varav förändrad kalkylränta, direktavkastning och bedömd marknadshyra	957
varav nya och omförhandlade hyresavtal	187
varav förändring återstående löptid	-288
varav höjt inflationsantagande år 1 i värderingsmodellen	89
varav övrigt	-80

### Övriga finansiella placeringar

Övriga finansiella placeringar 956 (532) Mkr består av bostads- obligationer 897 (522) Mkr samt deposition av likvida medel enligt CSA-avtal med 59 (10) Mkr.

### Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick till 12 861 (12 088) Mkr.

## Koncernen – Förändringar av eget kapital, Mkr

Hänförligt till moderföretagets aktieägare

<b>2016</b>	<b>Aktiekapital</b>	<b>Övrigt tillskjutet kapital</b>	<b>Balanserade vinstmedel</b>	<b>Summa eget kapital</b>
Ingående balans 1 januari 2016	200	616	5 836	6 652
<b>Totalresultat</b>				
Årets resultat	-	-	1 638	1 638
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Försäljning koncernbolag	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>200</b>	<b>616</b>	<b>7 474</b>	<b>8 290</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Utdelning	-	-	-446	-446
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-446</b>	<b>-446</b>
<b>Utgående balans 31 december 2016</b>	<b>200</b>	<b>616</b>	<b>7 028</b>	<b>7 844</b>

<b>2015</b>	<b>Aktiekapital</b>	<b>Övrigt tillskjutet kapital</b>	<b>Balanserade vinstmedel</b>	<b>Summa eget kapital</b>
Ingående balans 1 januari 2015	200	616	7 659	8 475
<b>Totalresultat</b>				
Årets resultat	-	-	1 178	1 178
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Försäljning koncernbolag	-	-	-1	-1
<b>Summa</b>	<b>200</b>	<b>616</b>	<b>8 836</b>	<b>9 652</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Fondemission	2 071	-	-2 071	-
Nedsättning och återbetalning av aktiekapital <sup>1)</sup>	-2 071	-	-	-2 071
Utdelning	-	-	-929	-929
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-3 000</b>	<b>-3 000</b>
<b>Utgående balans 31 december 2015</b>	<b>200</b>	<b>616</b>	<b>5 836</b>	<b>6 652</b>

1) Årsstämman 2015 fattade beslut om att öka bolagets aktiekapital genom fondemission med 2 340 388 371 kronor genom ianspråktagande av fri fond. Vidare fattade årsstämman beslut om att minska bolagets aktiekapital med 2 071 400 000 kronor för återbetalning till aktieägarna samt för avsättning till fritt eget kapital med 268 988 371 kronor.

## Eget kapital

### Kapitalhantering

Enligt styrelsens policy är koncernens finansiella målsättning att ha en god kapitalstruktur samt 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 som kan möjliggöras genom en högre belåning och fördelarna samt tryggheten som 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 2016 var justerad avkastning på eget kapital 13,7 (11,8) procent. Från och med 2016 har vi ändrat beräkningen för Avkastning på eget kapital och Justerad avkastning på eget kapital så att det genomsnittliga egna kapitalet inkluderar periodens resultat. Vi har även räknat om dessa nyckeltal retroaktivt. Över den senaste femårsperioden har Specialfastigheters justerade avkastning på eget kapital i genomsnitt uppgått till 13,4 procent, vilket väl överstiger koncernens mål på 8,0 procent. Specialfastigheters utdelningspolicy är att till ägaren dela ut 50 procent av årets resultat efter skatt efter återläggning av värdeförändringar och därtill hörande uppskjuten skatt. De årliga utdelningsbesluten ska även beakta koncernens framtida investeringsbehov och finansiella ställning. Under de senaste fem åren har utdelningen i genomsnitt uppgått till 7,0 (7,0) 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 2017 i Specialfastigheter Sverige AB beslutar att 497 Mkr, eller cirka 249 kr per aktie, utdelas till ägaren. Den föreslagna utdelningen utgör 52,8 procent av bolagets egna kapital och 6,3 procent av koncernens egna kapital. Utdelningen är i linje med vad det ekonomiska utdelningsmålet stipulerar.

Bolagets innehav av finansiella instrument har värderats till verkligt värde enligt 4 kap 14a § årsredovisningslagen. Detta har inneburit att det egna kapitalet har minskat med 38 Mkr exklusive uppskjuten skatt, vilket utgör cirka 4,0 procent av moderbolagets egna kapital exklusive uppskjuten skatt. Den föreslagna utdelningen till aktieägaren minskar moderbolagets soliditet från 11,9 till 9,3 procent och koncernens soliditet från 32,2 till 30,8 procent. Koncernens verksamhet bedrivs med stabil samt god lönsamhet och intäkterna är säkrade på lång sikt genom långa hyresavtal. Styrelsens uppfattning är att bolaget efter den föreslagna utdelningen har fortsatt god finansiell kapacitet att möta de krav som verksamhetens art, omfattning, investeringsbehov och risk ställer på koncernens och moderbolagets egna kapital.

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

## Koncernen – Kassaflödesanalys, Mkr

	Helår 2016	Helår 2015
<b>Löpande verksamheten</b>		
Driftöverskott	1 409	1 400
Central administration	-61	-66
Finansnetto	-79	-226
Återläggning kursförändring bostadsobligationer	-4	4
Återläggning avskrivningar	2	2
Resultat från försäljning, likvidation, förvärv	3	61
Betald inkomstskatt	-110	-108
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 160</b>	<b>1 067</b>
<b>Förändring av rörelsekapital</b>		
Förändring av fordringar	104	-246
Förändring av övriga kortfristiga skulder	53	23
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>	<b>157</b>	<b>-223</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 317</b>	<b>844</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-585	-57
Investering i förvaltningsfastigheter	-702	-346
Avyttring av förvaltningsfastigheter	81	3
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1	-1
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 207</b>	<b>-401</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Placering bostadsobligationer	-371	-526
Upptagna lån	18 660	10 940
Amortering av lån	-17 951	-7 860
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare	-446	-929
Återbetalning av aktiekapital	-	-2 071
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-108</b>	<b>-446</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>2</b>	<b>-3</b>
Likvida medel vid årets början	2	5
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4</b>	<b>2</b>
<b>Räntor</b>		
Erhållna räntor	14	4
Erlagda räntor	85	193

### Kassaflöde

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten före investeringar uppgick under perioden till 1 317 (844) Mkr. Nettoinvesteringar i anläggningstillgångar uppgick till -1 207 (-401) Mkr, vilket gav ett kassaflöde efter investeringar 110 (443) Mkr. Kassaflödet har använts för utdelning med -446 (-929) Mkr och för placering i bostadsobligationer -371 (-526) Mkr. Upp-tagna lån efter amortering utgör 709 (3 080) Mkr. Posten Place-ring 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.

## Koncernen – Flerårsöversikt

### Koncernens ekonomiska utveckling i sammandrag

<b>Fastighetsrelaterade</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
Intäkter från fastighetsförvaltning, Mkr	1 767	1 858	1 872	1 867	1 912
Uthyrningsgrad, %	98,7	98,8	98,3	98,7	98,6
Investeringar inklusive fastighetsförvärv, Mkr	1 117	497	371	419	1 288
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr <sup>1</sup>	18 712	19 455	20 271	20 919	22 999
Lokalarea, kvm/1 000	1 110	1 109	1 066	1 058	1 088
Direktavkastning, %	7,5	7,6	7,3	6,8	6,4
Balansomslutning, Mkr	19 383	19 857	20 571	22 012	24 372
Eget kapital, Mkr	6 628	7 564	8 475	6 652	7 844
<b>Förvaltningsrelaterade</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
Hysesintäkter, kr/kvm	1 472	1 574	1 600	1 618	1 644
Fastighetsdrift, kr/kvm	273	268	267	273	253
Underhållskostnader, kr/kvm <sup>2</sup>	217	199	214	222	283
Driftöverskott, kr/kvm	1 222	1 312	1 347	1 322	1 324
Administrationskostnader, kr/kvm	49	56	56	62	57
<b>Finansiellt relaterade</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
Resultat före skatt, Mkr	1 381	1 673	1 782	1 474	2 100
Årets resultat, Mkr	1 328	1 301	1 390	1 178	1 638
Kassaflöde före investeringar, Mkr	877	1 041	1 119	844	1 317
Överskottsgrad, %	76,7	78,0	77,6	75,0	73,7
Räntetäckningsgrad kassaflödesbaserad, ggr	4,7	5,5	4,9	5,8	14,0 <sup>3</sup>
Avkastning på eget kapital, % <sup>4</sup>	21,7	18,3	17,3	15,6	22,6
Justerad avkastning på eget kapital, % <sup>4</sup>	17,1	13,6	10,8	11,8	13,7
Avkastning på totalt kapital, %	9,5	10,2	10,4	8,2	9,8
Belåningsgrad, %	52,9	48,4	44,4	57,8	55,9
Soliditet, %	34,2	38,1	41,2	30,2	32,2
Utdelning, Mkr	365 <sup>5</sup>	481	3 000 <sup>6</sup>	446	497

1) Förvaltningsfastigheter under uppförande redovisas enligt verkligt värdemetoden 2012–2016.

2) Varav aktiverat för 2012 173 kr/kvm, 2013 159 kr/kvm, 2014 154 kr/kvm, 2015 139 kr/kvm och 2016 177 kr/kvm.

3) Räntetäckningsgraden är ovanligt hög på grund av en engångseffekt i första kvartalet 2016.

4) Från och med 2016 har vi ändrat beräkningen för Avkastning på eget kapital och Justerad avkastning på eget kapital så att det genomsnittliga egna kapitalet inkluderar periodens resultat. Vi har även räknat om dessa nyckeltal retroaktivt.

5) Varav utdelning 260 Mkr och återbetalning av aktiekapital 105 Mkr.

6) Varav utdelning 929 Mkr och återbetalning av aktiekapital 2 071 Mkr.

## Not 1 Koncernens redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee sådana de antagits av EU. Vidare tillämpar koncernen även Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Koncernens 8 aktiebolag har säte i Linköping (Sverige). Moderbolaget heter Specialfastigheter Sverige AB (556537-5945). Huvudkontoret är beläget i Linköping med besöksadress: Borggården, 581 07 Linköping. Bolagen i koncernen äger och förvaltar fast egendom och bedriver byggadministration samt äger och förvaltar lös egendom och bedriver därmed förenlig verksamhet. Se även not 16 Moderbolaget.

### Värderingsgrunder tillämpade vid upprättandet av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom derivatinstrument 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 verksam på den svenska marknaden. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste miljontals kronor.

### Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

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

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 noterna 11, 18 och 21 Koncernen.

### 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

Nya standarder och tolkningar som trätt i kraft 2016 har inte haft någon inverkan på de finansiella rapporterna annat än viss tilläggsinformation.

### Ändrade IFRS och tolkningar som ännu inte börjat tillämpas

Ändringar i standarder samt tolkningsuttalanden som träder i kraft först kommande räkenskapsår har inte tillämpats vid upprättandet av dessa finansiella rapporter. Nedan angivna nyheter från International Accounting Standards Board (IASB) och IFRS Interpretations Committee (IFRIC) har inte tillämpats i förtid.

Standarder	Ska tillämpas för räkenskapsår som börjar:
IFRS 9 Finansiella instrument	1 januari 2018
IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder	1 januari 2018
IFRS 16 Leases	1 januari 2019
IFRS 17 Leasingavtal	1 januari 2022

IFRS 9 är en ny standard som ersätter IAS 39. Regelverket medför förändringar i klassificering och värdering av finansiella tillgångar, där klassificering i IFRS 9 görs utifrån de karakteristika som finns i instrumenten och den affärsmodell som tillämpas för finansiella instrument. Säkringsredovisningsmetoderna ändras för att på ett bättre sätt spegla företagets riskhantering. Principerna för nedskrivningar har omarbetats för att företagen tidigare ska redovisa eventuella förluster. I IFRS 9 bygger nedskrivningsmodellen på förväntade kreditförluster. Koncernen bedömer inte att ändringarna ska påverka företagets redovisning i väsentlig grad utifrån nuvarande transaktioner och affärsmodell.

IFRS 15 Standarden behandlar redovisning av intäkter från kontrakt och är av generell natur. Standarden bygger på principen att en intäkt ska redovisas när en utlovd vara eller tjänst överförs till kund, det vill säga när kunden erhållit kontroll över denna, vilket kan ske över tid eller vid en tidpunkt. Intäkten ska utgöras av det belopp som bolaget förväntar sig bli ersatt i utbyte för de levererade varorna eller tjänsterna. IFRS 15 ersätter samtliga utgivna standarder och tolkningar som hanterar intäkter med en samlad modell för intäktsredovisning. Specialfastigheter bedömer att den nya standarden kommer att innebära omfattande upplysningskrav men i övrigt ha en begränsad påverkan på de finansiella rapporterna. Detta då bolagets befintliga kundkontrakt i huvudsak definieras som leasingkontrakt enligt IFRS 16 Leases. De serviceätaganden som ingår i upprättade hyresavtal och som ska redovisas enligt IFRS 15 utgör en mindre del av bolagets totala intäkter. Under 2017 kommer en utredning påbörjas för att utreda hur IFRS 15 kommer att påverka de finansiella rapporterna för koncern och moderföretag.

IFRS 16 Leases Standarden kräver att leasetagare redovisar tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal med undantag för avtal som är kortare än 12 månader och/eller avser små belopp. IFRS 16 ersätter IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar. Specialfastigheters hyresavtal definieras i huvudsak som leasingkontrakt enligt IFRS 16. Redovisningen för bolaget som leasegivare kommer i allt väsentligt att vara oförändrad. De service- och förmånsbilar som innehas via leasingkontrakt kommer bolaget att redovisa som leasetagare enligt IFRS 16. Specialfastigheter bedömer att den nya standarden kommer innebära omfattande upplysningskrav men i övrigt ha en begränsad påverkan på de finansiella rapporterna. Enligt den nya standarden ska de flesta leasade tillgångar redovisas i balansräkningen och leasetagare ska dela upp kostnaden i räntebetalningar samt avskrivningar på tillgången. [För leasegivare innebär den nya standarden inte några större skillnader.] EU förväntas godkänna standarden under 2017. Under 2017 kommer en utredning påbörjas för att utreda hur IFRS 16 kommer att påverka de finansiella rapporterna för koncern och moderföretag.

### Klassificering med mera

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

### Segmentsrapportering

Ett segment är en redovisningsmässigt identifierbar del av koncernen som tillhandahåller tjänster inom en viss ekonomisk omgivning, som är utsatta för risker och möjligheter som skiljer sig från andra segment. Koncernens segment utgörs av olika hyresgäster. Segmenten är bildade med utgångspunkt från våra hyresgäster och deras unika behov av lokaler. Segmentsinformation lämnas i enlighet med IFRS 8 endast för koncernen. Koncernen lämnar finansiella upplysningar om sitt segment baserat på den information som företagsledningen använder sig av för att följa verksamheten. Vi använder således samma uppföljning inrätt till styrelse och ledning som vi använder i vår externa finansiella uppföljning.

### Konsolideringsprinciper

#### Dotterföretag

Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande från moderbolaget Specialfastigheter Sverige AB. Bestämmande inflytande innebär direkt eller indirekt en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, beaktas potentiella röstberättigade aktier som utan drojsmål kan utnyttjas eller konverteras.

Dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder och eventualförpliktelser. 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 hänförliga 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.

### Intäkter

#### Intäktsredovisning

Koncernens redovisade intäkter avser i huvudsak hyresintäkter. 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 risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

### Rörelsekostnader och finansiella intäkter och kostnader

#### Operationella leasingavtal

Kostnader avseende operationella leasingavtal redovisas i resultaträkningen linjärt över leasingperioden. Förmåner erhållna i samband med tecknandet av ett avtal redovisas i resultaträkningen som en minskning av leasingavgifterna linjärt över leasingavtalets löptid. Variabla avgifter kostnadsförs i de perioder de uppkommer.

#### 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.

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 hänförs 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 färdigställas för avsedd användning eller försäljning.

### Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Inkomstskatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Temporära skillnader beaktas inte vid första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv som vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat. De fastigheter som av skattemässiga skäl förvärvas via bolag bedöms som tydliga tillgångsförvärv. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotterföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baseras sig på hur redovisade värden på tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade.

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.

### Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde. För mer information se not 11 Koncernen.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt kostnader direkt hänförliga 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.

### Leasade tillgångar

Leasingavtal klassificeras i koncernredovisningen antingen som finansiell eller operationell leasing. Finansiell leasing föreligger då de ekonomiska riskerna och förmånerna som är förknippade med ägandet i allt väsentligt är överförda till leasetagaren, om så ej är fallet är det fråga om operationell leasing. Specialfastigheter Sverige AB har klassificerat samtliga avtal som operationell leasing. De operationella leasingavgifterna kostnadsförs över löptiden med utgångspunkt från nyttjandet, vilket kan skilja sig åt från vad som de facto erlagts som leasingavgift under året.

### Avskrivningsprinciper

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

### Beräknade nyttjandeperioder maskiner och inventarier

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

### Nedskrivningar

De redovisade värdena för koncernens tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. IAS 36 tillämpas för prövning av nedskrivningsbehov för andra tillgångar än finansiella tillgångar vilka prövas enligt IAS 39, 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.

#### 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 överstiger återvinningsvärdet. En nedskrivning belastar resultaträkningen. Nedskrivning av tillgångar hänförliga till en kassagenererande enhet (grupp av enheter) fördelas i första hand till goodwill. Därefter görs en proportionell nedskrivning av övriga tillgångar som ingår i enheten (gruppen av enheter).

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

#### Nedskrivningsprövning för finansiella tillgångar

Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva bevis på att en finansiell tillgång eller grupp av tillgångar är i behov av nedskrivning. Objektiva bevis utgörs dels av observerbara förhållanden som inträffat och som har en negativ inverkan på möjligheten att återvinna anskaffningsvärdet. Återvinningsvärdet för tillgångar tillhörande kategorierna lånefordringar och kundfordringar vilka redovisas till upplupet anskaffningsvärde beräknas som nuvärdet av framtida kassaflöden diskonterade med den effektiva ränta som gäller på tillgången redovisades första gången. Tillgångar med en kort löptid diskonteras inte. En nedskrivning belastar resultaträkningen.

#### 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. Nedskrivning av goodwill återförs dock aldrig. En reversering görs endast i den utsträckning som tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värdet som skulle ha redovisats, med avdrag för avskrivning där så är aktuellt, om ingen nedskrivning gjorts.

Nedskrivningar av lånefordringar och kundfordringar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde återförs om en senare ökning av återvinningsvärdet objektivt kan hänföras till en händelse som inträffat efter det att nedskrivningen gjordes.

#### Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan lånefordringar, finansiella placeringar, derivat, kundfordringar samt likvida medel. På skuldsidan återfinns låneskulder, derivat samt leverantörsskulder.

#### Redovisning i, och borttagande från, balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats.

Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserats, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.

#### Klassificering och värdering

Finansiella instrument som inte är derivat redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom avseende de som tillhör kategorin finansiell tillgång som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen, vilka redovisas till verkligt värde exklusive transaktionskostnader. Ett finansiellt instrument klassificeras vid första redovisningen utifrån i vilket syfte instrumentet förvärvades. Klassificeringen avgör hur det finansiella instrumentet värderas efter första redovisningstillfället såsom beskrivs nedan.

Finansiell placering i form av köpt bostadsobligation redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde.

Derivatinstrument redovisas initialt till verkligt värde innebärande att transaktionskostnader belastar periodens resultat. Efter den initiala redovisningen redovisas derivatinstrument på sätt som beskrivs nedan. Värdeökningar respektive värdeminskningar redovisas på raden för Värdeförändring finansiella instrument realiserade. Vid användning av ränteswap, redovisas räntekupongen som övrig finansiell intäkt eller övrig finansiell kostnad. Likvida medel består av kassa-medel samt omedelbart tillgängliga banktillgodohavanden.

#### Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Finansiella instrument i denna kategori värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen. Här ingår derivat med positivt verkligt värde. Derivat ingår i underkategorin som benämns innehas för handel.

Bostadsobligationer värderas till verkligt värde till noterad kurs på balansdagen och värdeökningar och värdeminskningar redovisas som intäkter och kostnader inom finansnettot. Bostadsobligation ingår i underkategorin som benämns innehas för handel.

#### Lånefordringar och kundfordringar

Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. Dessa tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde bestäms utifrån den effektivränta som beräknades vid anskaffningstidpunkten. Kundfordran redovisas till det belopp som beräknas inflyta, det vill säga efter avdrag för osäkra fordringar.

#### Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

I denna kategori ingår koncernens finansiella derivat med negativt verkligt värde. Förändringar i verkligt värde redovisas i resultaträkningen. Derivat ingår i underkategorin som benämns innehas för handel.

#### 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 återbetalningsbelopp redovisas i finansnettot fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden. Lånefinansiering i utländsk valuta omräknas till balansdagens kurs och effekterna redovisas över finansnettot.

Koncernen tillämpar IAS 23 Lånekostnader. IAS 23 innebär att 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.

##### Övriga finansiella skulder

Övriga finansiella skulder, till exempel leverantörsskulder, är värderade till upplupet anskaffningsvärde.

### Likvida medel

Likvida medel utgörs av bankmedel. Dessa tillgångar bedöms vara omsättningsbara omgående med försumbar risk för värdeförändringar vilket medför att redovisat värde motsvarar verkligt värde.

### 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 resultaträkningen. 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 resultaträkningen.

Valutakurssäkring görs med hjälp av valutaderivat (valutaswapavtal i kombination med ränteswapavtal). Derivat 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.

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

### 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 (ansvarsförbindelser)*

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. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificeras, förutom banktillgodohavanden, kortfristiga finansiella placeringar som dels är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer, dels handlas på en öppen marknad eller har en kortare återstående löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

#### *Avrundning*

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

## Not 2 Övriga intäkter

Övriga intäkter avser utfakturerade tjänster och energikostnader samt erhållna skadestånd.

## Not 3 Fastighetskostnader

	2016	2015
Energi, bränsle och vatten	131	154
Fastighetsdrift	219	192
Fastighetsskatt	39	33
Underhåll	114	88
<b>Summa</b>	<b>503</b>	<b>467</b>

## Not 4 Administration

	2016	2015
Personalkostnader	48	47
Avskrivningar maskiner och inventarier	3	2
Övriga kostnader (teknisk utredning, konsultarvoden, övrigt)	10	17
<b>Summa</b>	<b>61</b>	<b>66</b>

## Not 5 Ersättning till revisorer, Tkr

	2016	2015
<b>Ernst &amp; Young</b>		
Revisionsuppdrag	561	561
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	28	113
Skatterådgivning	146	22
Övriga tjänster	98	58
<b>Summa</b>	<b>833</b>	<b>754</b>

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. Den största frågan föregående år behandlade frågor rörande fusioner av bolag. Revisionsbolaget Ernst & Young AB valdes vid årsstämorna 2014, 2015 och 2016.

## Not 6 Finansiella intäkter och kostnader

	Mkr		%	
<b>Finansnettot sammansättning</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Räntekostnad lån	111	149	0,86	1,36
Valutakursförändring på utlandsupplåning	-66	28	-0,51	0,27
Räntenetto derivat	39	33	0,30	0,31
Kursdifferensplaceringar	-4	4	-0,03	0,04
Övriga ränteintäkter och kostnader	-14	-	-0,11	0,04
<b>Operativt finansnetto</b>	<b>66</b>	<b>214</b>	<b>0,51</b>	<b>2,02</b>
Övriga finansiella kostnader	14	13	0,11	0,13
Aktiverad räntekostnad projekt	-1	-1	-0,01	-0,01
<b>Redovisat finansnetto</b>	<b>79</b>	<b>226</b>	<b>0,61</b>	<b>2,14</b>
Värdeförändring finansiella derivat	38	-45	0,29	-0,43
<b>Totalt finansnetto</b>	<b>117</b>	<b>181</b>	<b>0,90</b>	<b>1,71</b>

Under året har 1 (1) Mkr i räntor aktiverats avseende investeringar i fastigheter under uppförande. Vid aktivering har ränta motsvarande sex månaders Stibor plus påslag använts.

### Finansnetto redovisat enligt kategori och klass

<b>Finansiella intäkter</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Ränteintäkter på finansiella tillgångar ej värderade till verkligt värde	1	-
Ränteintäkter på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	18	4
Övriga finansiella intäkter	-	-
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b>19</b>	<b>4</b>

<b>Finansiella kostnader</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Räntekostnader på finansiella skulder ej värderade till verkligt värde	-117	-155
Räntekostnader på finansiella skulder värderade till verkligt värde	-39	-33
Valutaförändring på valutaupplåning	66	-28
Övriga finansiella kostnader	-8	-14
<b>Summa finansiella kostnader</b>	<b>-98</b>	<b>-230</b>
<b>Summa redovisat finansnetto</b>	<b>-79</b>	<b>-226</b>

<b>Värdeförändring finansiella derivat redovisat enligt kategori och klass</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Värdeförändring på finansiella tillgångar		
Derivat värderade till verkligt värde	47	88
Värdeförändring på finansiella skulder		
Derivat värderade till verkligt värde	-85	-43
<b>Summa värdeförändring finansiella derivat</b>	<b>-38</b>	<b>45</b>

## Not 7 Avskrivningar

	2016	2015
Maskiner och inventarier – Administration	3	2
Maskiner och inventarier – Drift	0	0
<b>Summa avskrivningar</b>	<b>3</b>	<b>2</b>

**Not 8** Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse, Tkr

<b>Moderbolaget totalt</b>			<b>Pensionskostnader</b>		
	<b>2016</b>	<b>2015</b>		<b>2016</b>	<b>2015</b>
Antal anställda	131	128	Styrelseordförande	-	-
Varav kvinnor	29,77 %	29,69 %	Övriga ledamöter	-	-
Varav män	70,23 %	70,31 %	<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<i>Dotterbolagen har inga anställda</i>			<b>Ledande befattningshavare</b>		
<b>Moderbolaget totalt inklusive styrelse och ledande befattningshavare</b>				<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Löner och andra ersättningar	72 588	67 298	Verkställande direktör	2 164	2 101
Sociala kostnader*	36 731	33 574	Andra ledande befattningshavare	7 049	5 572
*Varav pensionskostnader	11 180	9 988	<b>Summa</b>	<b>9 213</b>	<b>7 673</b>
<b>Styrelse</b>			<b>Pensionskostnader</b>		
	<b>2016</b>	<b>2015</b>	Verkställande direktör	645	605
<b>Löner och andra ersättningar</b>			Andra ledande befattningshavare	2 075	1 714
Styrelseordförande	258	280	<b>Summa</b>	<b>2 720</b>	<b>2 319</b>
Övriga ledamöter	719	695			
<b>Summa</b>	<b>977</b>	<b>975</b>			

**Specifikation av ersättningar till styrelseledamöter<sup>1</sup>**

	<b>2016</b>		<b>2015</b>	
	<b>Löner och andra ersättningar</b>	<b>Övriga förmåner</b>	<b>Löner och andra ersättningar</b>	<b>Övriga förmåner</b>
Bo Lundgren	258	-	280	-
Jan Berg	150	-	150	-
Carin Götblad	128	-	120	-
Eva Landén	158	-	135	-
Nina Linander <sup>2</sup>	40	-	160	-
Mikael Lundström	130	-	130	-
Lotta Mellström <sup>3</sup>	-	-	-	-
Ulrika Nordström <sup>4</sup>	-	-	-	-
Maj-Charlotte Wallin <sup>5</sup>	113	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>977</b>	<b>-</b>	<b>975</b>	<b>-</b>

## forts. Not 8 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse, Tkr

### Specifikation av ersättningar till ledande befattningshavare<sup>6</sup>

	Löner och andra ersättningar		Övriga förmåner <sup>7</sup>		Pensionskostnader <sup>8</sup>		Summa	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Verkställande direktör, Åsa Hedenberg	2 164	2 101	56	57	645	605	2 865	2 763
Affärschef Sverige, Torbjörn Blücher	1 161	1 119	59	60	365	340	1 585	1 519
CFO, Kristina Ferenius <sup>9</sup>	1 270	479	58	24	318	130	1 646	633
Chef Projekt och utveckling, Göran Cumlin <sup>10</sup>	1 117	910	47	28	368	327	1 532	1 265
Chef Verksamhetsstöd, Henrik Nyström	850	818	22	23	241	222	1 113	1 063
Förvaltningschef, Åsa Welander <sup>11</sup>	971	807	54	45	238	215	1 263	1 067
HR-chef, Christina Burlin	950	896	0	0	343	334	1 293	1 230
Kommunikationschef, Hanna Janson <sup>12</sup>	730	254	2	0	202	84	934	338
Projektchef, Petter Lundqvist <sup>13</sup>	-	136	-	4	-	31	-	171
Utvecklingschef samt tf Chef Projekt, Lars Lidén <sup>13</sup>	-	153	-	9	-	31	-	193
<b>Summa</b>	<b>9 213</b>	<b>7 673</b>	<b>298</b>	<b>250</b>	<b>2 720</b>	<b>2 319</b>	<b>12 231</b>	<b>10 242</b>

1) Vid årsstämman 2016 beslutades att till styrelsens ordförande ska ordinarie styrelsearvode utgå med 240 Tkr per år och till övriga ledamöter ska ett ordinarie styrelsearvode utgå med 120 Tkr per år och ledamot. Utöver ordinarie styrelsearvode har arvode utgått till ledamot i revisions- och finansutskottet om 30 Tkr per år och till ledamot i ersättningsutskottet om 10 Tkr per år. Till revisions- och finansutskottets ordförande har arvode utgått om 40 Tkr per år och till ersättningsutskottets ordförande om 10 Tkr per år. Arvode utgår endast till årsstämovalda 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, men i två fall fakturerats inom ramen för näringsverksamhet bedriven i styrelseledamots bolag. Styrelse- och utskottsarvode till styrelseledamot utgår, i den mån uppdraget utförs genom styrelseledamots bolag, med tillägg för ett belopp motsvarande de sociala avgifter som Specialfastigheter därmed inte har att erlägga. Fakturering av styrelse- och utskottsarvode ska vara kostnadsneutral för Specialfastigheter.

2) Ledamot avslutade sitt uppdrag vid årsstämman 2016

3) Ledamot avslutade sitt uppdrag vid extra bolagsstämma i oktober 2015.

4) Ledamot invald i styrelsen vid extra bolagsstämma i oktober 2015.

5) Ledamot invald i styrelsen vid årsstämman 2016

6) 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.

7) Bilförmån, kostförmån och annan förmån, till exempel sjukvårdsförsäkring.

8) Eventuell frivillig lönevaxling inkluderas i summan.

9) Ingår i ledningsgruppen fr.o.m. 2015-08-10 och under perioden 150101–150809 var ekonomichef Gunilla Dahlqvist Jonsson tillförordnad i ledningsgruppen.

10) Ingår i ledningsgruppen fr.o.m. 2015-02-23.

11) Ingår i ledningsgruppen fr.o.m. 2015-02-16.

12) Ingår i ledningsgruppen fr.o.m. 2015-08-31.

13) Ingick i ledningsgruppen t.o.m. 2015-02-28.

### Moderbolaget totalt, inkl styrelse och ledande befattningshavare

Styrelsen inklusive suppleanter består av 11 (11) ledamöter fördelat på 5 (6) kvinnor och 6 (5) män. Sju ledamöter är valda vid bolagsstämman och fyra ledamöter är utsedda av arbetstagarorganisationerna. I verksamhetsledningen ingår 8 (8) personer, inkluderat vd, fördelat på 5 kvinnor och 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 2016 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 4 (4) Mkr. Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2016 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 149 (153) 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.

### Sjukfrånvaro i % av total arbetstid

	2016		2015	
	Sjukfrånvaro/Ord.arbetstid, %	Långtidssjukfrånvaro/Total sjukfrånvaro, %	Sjukfrånvaro/Ord.arbetstid, %	Långtidssjukfrånvaro/Total sjukfrånvaro, %
Kvinnor	2,14	68,13	4,95	81,04
Män	2,78	51,08	1,84	41,97
Anställda under 30 år	*	*	*	*
Anställda 30–49 år	0,92	0,00	1,01	0,00
Anställda över 49 år	4,26	70,56	4,58	78,84
Samtliga anställda	2,60	55,17	2,74	62,39

\*) Uppgift lämnas ej då gruppen understiger 10 personer.

## Not 9 Segmentsredovisning

	Kriminalvården		Försvaret och rättsväsendet		Institutionsvård och övriga specialverksamheter		Elimineringar		Koncernen	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Hysesintäkter	713	696	741	731	297	287	0	0	1 751	1 714
Övriga intäkter	110	68	10	43	41	42	0	0	161	153
<b>Intäkter från fastighetsförvaltning</b>	<b>823</b>	<b>764</b>	<b>751</b>	<b>774</b>	<b>338</b>	<b>329</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 912</b>	<b>1 867</b>
<b>Resultat</b>										
<b>Driftöverskott</b>	<b>588</b>	<b>577</b>	<b>628</b>	<b>633</b>	<b>193</b>	<b>190</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 409</b>	<b>1 400</b>
Administration (Centrala omkostnader)	-24	-27	-21	-22	-16	-17	0	0	-61	-66
Finansnetto	-28	-82	-43	-119	-8	-25	0	0	-79	-226
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>536</b>	<b>468</b>	<b>564</b>	<b>492</b>	<b>169</b>	<b>148</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 269</b>	<b>1 108</b>
Resultat fastighetsförsäljning (Avyttrade fastigheter)	5	0	0	0	-1	3	0	-4	4	-1
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserat	195	49	658	304	12	-31	0	0	865	322
Värdeförändring finansiella instrument orealiserade	-13	16	-21	24	-4	5	0	0	-38	45
<b>Resultat före skatt</b>	<b>723</b>	<b>533</b>	<b>1 201</b>	<b>820</b>	<b>176</b>	<b>125</b>	<b>0</b>	<b>-4</b>	<b>2 100</b>	<b>1 474</b>
Årets skattekostnad	-159	-107	-264	-165	-39	-25	0	1	-462	-296
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>564</b>	<b>426</b>	<b>937</b>	<b>655</b>	<b>137</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>-3</b>	<b>1 638</b>	<b>1 178</b>
<b>Övriga upplysningar</b>										
Marknadsvärde	8 070	7 535	12 509	11 053	2 420	2 331	0	0	22 999	20 919
LOA, kvm	428	420	382	360	278	278	0	0	1 088	1 058

### Segmentsredovisning

Specialfastigheter Sverige AB:s segment motsvaras av våra hyresgäster som är koncernens rörelsegränar. Gemensamma administrationskostnader för fastighetsförvaltningen fördelas enligt självkostnadsprincipen. I segmentens resultat ingår direkt hänförliga poster samt poster som kan fördelas på segmenten på ett tillförlitligt sätt.

Huvuddelen av våra hyresgäster är offentlig eller statlig verksamhet. Av årshyran svarar Kriminalvård för 41 (40) procent, Försvaret och rättsväsendet för 42 (43) procent, Institutionsvård och övriga specialverksamheter för 17 (17) procent. Inga av våra hyresgäster har några krav på sig att hyra från Specialfastigheter. Varje hyresgäst har en egen beslutsprocess i valet av hyresvärd, trots att många av våra hyresgäster är kopplade till staten i en eller annan form.

Alla våra intäkter kommer från Sverige och således har vi ingen omsättning från utlandet. Driftöverskottet är det resultatmätt som vi främst fokuserar på internt.

### Not 10 Resultat fastighetsförsäljningar, realiserade

	2016	2015
Försäljningsintäkter, sålda fastigheter	78	6
Verkligt värde, sålda fastigheter	-72	-7
Försäljningskostnader	-2	0
<b>Summa</b>	<b>4</b>	<b>-1</b>

## Not 11 Förvaltningsfastigheter

### Förvaltningsfastigheterna redovisas enligt verkligt värde (IAS 40)

2016	Förvärv (+) /Avyttringar (-) fastigheter	Fastigheter ägda hela året	Totalt 2016
Ingående verkligt värde	-	20 919	20 919
Investeringar avseende tillkommande utgifter efter förvärv	-	701	701
Aktiverade ränteutgifter	-	1	1
Förvärv (+)	585	-	585
Avyttringar (-)	-72	-	-72
Orealiserade värdeförändringar	-	865	865
<b>Utgående verkligt värde</b>	<b>513</b>	<b>22 486</b>	<b>22 999</b>

2015	Förvärv (+) /Avyttringar (-) fastigheter	Fastigheter ägda hela året	Totalt 2015
Ingående verkligt värde	-	20 271	20 271
Investeringar avseende tillkommande utgifter efter förvärv	-	355	355
Aktiverade ränteutgifter	-	1	1
Förvärv (+)	57	-	57
Avyttringar (-)	-87	-	-87
Orealiserade värdeförändringar	-	322	322
<b>Utgående verkligt värde</b>	<b>-30</b>	<b>20 949</b>	<b>20 919</b>

Taxeringsvärde förvaltningsfastigheter	2016	2015
Byggnader	2 920	2 441
Mark	972	873
<b>Summa</b>	<b>3 892</b>	<b>3 314</b>

### Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehåller syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga 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 halvårsvis enligt ett rullande schema.

Om det under löpande år föreligger indikationer på väsentliga värdeförändringar för enskilda fastigheter, delar av fastighetsbeståndet eller hela fastighetsbeståndet sker omvärdering i samband med kvartalsrapportering för de aktuella fastigheterna. Verkliga värden baseras på marknadsvärden, vilket är det bedömda belopp som skulle erhållas i en transaktion vid värdetidpunkten 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. Såväl 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, sid 76.

### Tillkommande utgifter – Förvaltningsfastigheter som redovisas enligt verkligt värde

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.

Från och med 2013 gäller IFRS 13 där värderingen av fastighetsinnehav ska klassificeras enligt tre nivåer. Det finns olika osäkerhet i värderingen beroende på vilken nivå som används vid värderingen. Specialfastigheter använder Nivå 3 där osäkerheten är störst då det inte finns tillräckligt med transaktioner/marknadsinformation för att använda annan nivå.

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

### Värderingsmetod

Det bedömda värdet på Specialfastigheters förvaltningsfastigheter har fastställts genom en intern kassaflödesvärdering. För att kvalitets-säkra den interna värderingen, har den stämts av mot en extern värdering av 49 (42) objekt, motsvarande 82 (89) procent av det totala värdet.

Den externa värderingen sker enligt ett rullande schema. Skillnaden mellan den externa och interna värderingen uppgår till mindre än 3 (4) procent. Specialfastigheter har ett lägre värde än den externa värderingen. Marknadens direktavkastningskrav används främst vid beräkandet av restvärdet, det vill säga fastighetens bedömda marknadsvärde i slutet av kalkylperioden.

Kalkylerna har beräknats på nominell basis varvid inflationen bedömts till 1,5 (1,0) procent det första året och 2,0 (2,0) per år för resterande år i kalkylen. Då värderingsobjekten i regel har förhållandevis långa hyreskontrakt med hyresgäster som bedöms som säkra betalare, har det bedömts vara lämpligt med differentierade kalkylräntor för driftnetton respektive restvärde i samband med beräkning av avkastningsvärdet. Med hänsyn till de säkra hyresintäkterna ligger kalkylräntan under kontraktperioden huvudsakligen mellan 5,25 och 5,60 procent. År 2015 låg kalkylräntan mellan 5,35 och 5,60 procent. Direktavkastningskravet ligger huvudsakligen mellan 5,60 och 10,00 procent beroende på var fastigheterna är belägna. År 2015 låg direktavkastningskravet mellan 5,75 och 10,00 procent. Snittet på direktavkastningen uppgår till 6,65 (6,82) procent. Vi ser ett fortsatt stort intresse för vår typ av fastigheter, så kallade samhällsfastigheter, på marknaden.

De i kassaflödesanalyserna använda drift- och underhållskostnadsnivåerna har härletts från normaliserade värden baserade på gällande underhållsplaner. I kassaflödesanalyserna har aktuella hyresvillkor varit utgångspunkten.



## forts. Not 11 Förvaltningsfastigheter

Från och med att nuvarande hyresperiod går ut har i kassaflödesanalysen bedömd marknadshyra varit gällande. Som underlag till värderingsarbetet har vi erhållit på marknaden aktuella direktavkastningskrav och kalkylräntor från extern värderare. Denne har utfört olika utredningar och analyser vad gäller aktuell fastighetskategori. Bland annat har olika genomförda fastighetstransaktioner studerats.

Årets hyresintäkter uppgår till 1 751 (1 714) Mkr. Framtida hyror som hänför sig till icke uppsägningsbara operationella hyresavtal förfaller enligt nedan.

Förfallostruktur, Mkr	2016	2015
Inom ett år		
Fastigheter	56	54
Bostäder	3	2
Mellan ett och fem år		
Fastigheter	312	202
Senare än fem år		
Fastigheter	1 483	1 553
<b>Summa</b>	<b>1 854</b>	<b>1 811</b>

## Not 12 Skatter

Redovisad i resultaträkningen	2016	2015
Aktuell skatt	142	107
Uppskjuten skattekostnad/skatteintäkt	320	189
<b>Totalt redovisad skatt i koncernen</b>	<b>462</b>	<b>296</b>

Avstämning av effektiv skatt	2016	2015
Redovisat resultat före skatt	2 100	1 474
Svensk inkomstskattesats 22 %	462	324
Ej skattepliktiga intäkter	0	-18
Icke avdragsgilla kostnader	0	0
Justerad försäljningsintäkt	0	-1
Schablonränta periodiseringsfond	0	1
Underskottsavdrag	0	
Justerings av tidigare års skattekostnad	-	-3
Justerings av tidigare års uppskjuten skatt	-	-7
<b>Summa</b>	<b>462</b>	<b>296</b>

Redovisad i balansräkningen	2016	2015
Uppskjuten skatteskuld	2 701	2 381
<b>Summa</b>	<b>2 701</b>	<b>2 381</b>

Uppskjutna skattefordringar och -skulder	2016	2015
Förvaltningsfastigheter	-2 401	-2 088
Finansiella anläggningstillgångar	6	-2
Periodiseringsfond	-214	-190
Överavskrivningar	-92	-101
<b>Summa</b>	<b>-2 701</b>	<b>-2 381</b>

Ingen uppskjuten skatt har redovisats mot eget kapital.

## Not 13 Övriga materiella anläggningstillgångar

Maskiner och inventarier	2016	2015
Ingående anskaffningsvärde	21	15
Inköp	4	6
Försäljningar och utrangeringar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>25</b>	<b>21</b>
Ingående avskrivningar	13	11
Försäljningar och utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	3	2
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>16</b>	<b>13</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>9</b>	<b>8</b>

## Not 14 Finansiella placeringar

Derivat	2016	2015
<b>Långfristiga placeringar</b>		
Ränte- och valutaderivat värderade till verkligt värde via resultaträkningen	83	52
Elderivat värderade till verkligt värde via resultaträkningen	3	0
<b>Summa</b>	<b>86</b>	<b>52</b>

Kortfristiga placeringar	2016	2015
Ränte- och valutaderivat värderade till verkligt värde via resultaträkningen	0	68
Elderivat värderade till verkligt värde via resultaträkningen	4	0
<b>Summa</b>	<b>4</b>	<b>68</b>

Övriga finansiella placeringar	2016	2015
<b>Långfristiga placeringar</b>		
Deposition CSA-avtal	59	10
Bostadsobligationer	897	522
Andra aktier och andelar	0	0
<b>Summa</b>	<b>956</b>	<b>532</b>

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 31 december 2016 två lämnade säkerheter i sådan deposition på totalt 59 (10) Mkr. En deposition på 48 Mkr gentemot Nordea och en deposition på 11 Mkr gentemot SEB. Placering har gjorts i 7 (4) säkerställda bostadsobligationer. Per 2016-12-31 uppgick det placerade beloppet till 897 (522) Mkr.

## Not 15 Övriga fordringar

Långfristiga fordringar	2016	2015
Mervärdesskatt för jämkning	10	11
<b>Summa</b>	<b>10</b>	<b>11</b>

Kortfristiga fordringar	2016	2015
Fordran sålda fastigheter	68	-
Fordran likviderade bolag	-	13
Vilande ingående mervärdesskatt	6	5
Övriga fordringar	6	1
<b>Summa</b>	<b>80</b>	<b>19</b>

## Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016	2015
Förutbetalda energikostnader	4	4
Övriga interimfordringar	14	10
<b>Summa</b>	<b>18</b>	<b>14</b>

## Not 17 Likvida medel

	2016	2015
Banktillgodohavande	4	2
<b>Summa</b>	<b>4</b>	<b>2</b>

## Not 18 Räntebärande skulder

	2016-12-31	2015-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Lån	8 599	7 304
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Lån	4 262	4 784
<b>Summa</b>	<b>12 861</b>	<b>12 088</b>

Av koncernens respektive moderbolagets långfristiga låneskulder avser 2 238 (1 506) 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 neu-

traliserad. 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. Verkligt värde på obligationer i utländsk valuta är värderat genom diskontering av framtida kassaflöden till noterad valutakurs på balansdagen för respektive löptid.

### Upplåningen fördelar sig på följande sätt, Mkr

Kategori, finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

2016	Redovisat värde	Nominellt belopp	Verkligt värde
Checkkredit	14	14	14
Depositioner enligt CSA-avtal	0	0	0
Företagscertifikat	3 011	3 010	3 014
Obligationer i fast ränta	6 204	6 205	6 530
Obligationer i rörlig ränta	2 998	2 995	2 997
Realränteobligationer	180	190	180
Obligationer i utländsk valuta	454	456	482
<b>Summa</b>	<b>12 861</b>	<b>12 870</b>	<b>13 217</b>

2015	Redovisat värde	Nominellt belopp	Verkligt värde
Checkkredit	339	339	339
Depositioner enligt CSA-avtal	47	47	47
Företagscertifikat	2 830	2 830	2 832
Obligationer i fast ränta	5 378	5 380	5 648
Obligationer i rörlig ränta	2 895	2 895	2 896
Realränteobligationer	177	190	177
Obligationer i utländsk valuta	422	357	423
<b>Summa</b>	<b>12 088</b>	<b>12 038</b>	<b>12 362</b>

### Förfallostruktur lån, Mkr

2016	Redovisat belopp	Nominellt belopp	Verkligt värde	2015	Redovisat belopp	Nominellt belopp	Verkligt värde
2016	-	-	-	2016	5 188	5 123	5 212
2017	4 262	4 260	4 274	2017	1 250	1 250	1 279
2018	1 689	1 689	1 710	2018	1 675	1 675	1 710
2019	1 852	1 850	1 909	2019	1 350	1 350	1 411
2020	1 120	1 120	1 155	2020	1 120	1 120	1 153
2021	1 700	1 700	1 782	2021	199	200	233
2022	500	500	515	2022	500	500	494
2023	454	456	483	2023	-	-	-
2024	230	230	284	2024	230	230	277
2025	500	500	525	2025	200	200	206
2026	374	375	400	2026	199	200	210
2027	-	-	-	2027	-	-	-
2028 och senare	180	190	180	2028 och senare	177	190	177
<b>Summa</b>	<b>12 861</b>	<b>12 870</b>	<b>13 217</b>	<b>Summa</b>	<b>12 088</b>	<b>12 038</b>	<b>12 362</b>

### Koncernens finansiering i utländsk valuta per balansdagen

2016						
Valuta	Nominellt	Ränta %	Ränta % i SEK	Nominellt belopp i SEK	Redovisat belopp i SEK	
USD	25 000 000	2,56	-0,07	227 790 000	227 040 000	
USD	25 000 000	2,59	-0,04	227 790 000	227 040 000	
2015						
Valuta	Nominellt	Ränta %	Ränta % i SEK	Nominellt belopp i SEK	Redovisat belopp i SEK	
CHF	50 000 000	3,00	0,87	357 000 000	422 859 801	

## forts. Not 18 Räntebärande skulder

### 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 eliminerar. Genom räntevalutaswapavtal valutasäkras samtliga räntebetalningar samt framtida återbetalningar.

Tabellen på sid 86 "Koncernens finansiering i utländsk valuta per balansdagen" visar utländsk valuta per balansdagen efter ursprungsv valuta och efter hänsyn till räntevalutaswapavtal. Valutalån omräknas till kurs i redovisningen och valutaförändringen redovisas i finansnettot.

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 inte mottagit några säkerheter per 2016-12-31 men lämnat två säkerheter. Se not 14 på sid 85.

## Not 19 Övriga skulder

Övriga skulder	2016	2015
Förskott kunder	15	15
Mervärdesskatt	98	81
Övriga skulder	7	8
<b>Summa</b>	<b>120</b>	<b>104</b>

## Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016	2015
Förutbetalade hyresintäkter	459	446
Upplupna energikostnader	16	33
Upplupna räntekostnader	47	57
Upplupna sociala avgifter	2	2
Upplupen semesterlön	8	8
Upplupen löneskatt	2	2
Övriga poster	8	7
<b>Summa</b>	<b>542</b>	<b>555</b>

## Not 21 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, kreditrisk, valutarisk och elpriserisk. 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. Policyen 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.

### Finansverksamhet

Koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras centralt av moderbolagets ekonomi- och finansavdelning. Den operativa verksamheten sköts av finansförvaltaren.

### Rating

Kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor's (S&P) har gett betyget AA+/Stable outlook för företagets långa upplåning och behållit 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. 2016-12-16 bekräftade S&P ratingklassen AA+. När S&P bedömer Specialfastigheters stand-alone kreditvärdighet, företagets förmåga att stå på egna ben utan svenska staten som ägare, erhålls kreditbetyget AA-.

### Ränterisker

Ränterisken är risken för att räntekostnaden för existerande och framtida finansiering påverkas negativt av förändrat ränteläge. Specialfastigheters ränteeponering regleras genom att andelen ränteförfall inom 12 månader begränsas till att maximalt utgöra 70 procent av låneportföljens netto. Den genomsnittliga räntebindningstiden ska ligga i intervallet 1–5 år. Vid bokslutstillfället var den genomsnittliga räntebindningstiden 2,6 (1,9) 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 ränteprofilen anpassas mot underliggande affärsmöjligheter. Den 31 december 2016 var portföljens medelränta för lån och derivat 0,93 (1,42) 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 ränteeponering över tiden. Derivatportföljen har skapat en omfördelning av ränteeponering 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.

På balansdagen fanns garanterade outnyttjade kreditlöften på 4 736 (3 911) Mkr som täcker refinansieringsrisken för de närmaste 15 (11) månadernas förfall.

### 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 4 750 (4 250) Mkr.

Inga speciella åtaganden finns i kreditlöftena utöver ägarklausul och informationsåtagande. Två kreditlöften om totalt 3 000 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 2016-12-31 var 3,3 (2,6) år. Med hänsyn tagen till garanterade outnyttjade kreditlöften var kapitalbindningstiden 4,0 (3,4) år.

Under året har vi ökat investeringen i bostadsobligationer med 350 Mkr till ett totalt nominellt belopp på 850 (500) Mkr med medellång löptid, dessa placeringar används som säkerhet för upptagande av repolån.

## forts. Not 21 Finansiella risker och finanspolicy

Företagets finansiella nominella skuldbelopp brutto uppgick vid årsskiftet till 12 870 (12 038) Mkr. Ytterligare minskning av refinansieringsrisken görs genom att diversifiera finansieringskällorna, se tabellen "Lånefaciliteter". Upplåningen sker på svensk och internationell kreditmarknad genom obligations- och certifikatprogram samt på svensk och internationell bankmarknad. Upplåningen till Specialfastigheter görs mot balansräkningen och utan pantsättning av fastigheterna. Allt sedan 1999 innehåller företagets låneavtal en ägarklausul, vilket stärker långivarnas ställning. Klausulen innebär att långgivare har rätt att för-tidsinlösa lån om statens ägarandel skulle understiga 100 procent.

Tabell om "Likviditetsrisk" på sid 89 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 åtagande som presenteras i tabellen. Kreditrisken avseende hyresintäkterna bedöms vara låg.

### Kreditrisk och motpartsrisiker i finansiell verksamhet

Med finansiell kreditrisk avses främst motpartsrisiker 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 derivat-handeln är banker med hög kreditvärdighet.

Företagets motpartsrisk i derivatkontrakt uppgick till 90 (120) Mkr per 2016-12-31, detta motsvarar företagets sammanlagda fordran på orealiserade derivat med positiva värden.

Erhållna/lämnade säkerheter är i form av deposition av likvida medel.

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

### Finansiella poster som förfallit till betalning vid bokslutstillfället, Mkr

	2016	2015
Finansiella tillgångar	158	350
Finansiella skulder	15	0

Nedskrivning har skett per balansdagen med 0 (2) Mkr. 1 (1) Mkr av kundfordringarna är inte inbetalade per 2017-01-31. Leverantörs-skulder på 15 Mkr är betalade under januari månad.

### 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 valuta-derivat. Effekterna av den realiserade värdeförändringen redovisas under "Värdeförändringar finansiella instrument realiserade" i resultaträkningen medan omräkning av lån av i utländsk valuta till balans-dagens kurs redovisas i finansnettot.

Tabellen nedan visar upplåning och kursräkning i utländsk valuta.

### Nominella belopp (SEK) per affärsdag

2016			
Ursprunglig valuta	Lån	Derivat	Summa
USD	456,0	-456,0	0
2015			
Ursprunglig valuta	Lån	Derivat	Summa
CHF	357,0	-357,0	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 realiserade 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.

Tabellen på följande sida beskriver hur verkligt värde har bestämts för bolagets finansiella instrument.

**forts. Not 21** Finansiella risker och finanspolicy

**Finansiella instrument – Värderat enligt verkligt värde**

2016	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	-	-39	-	-39
Valutaswap	-	9	-	9
Elterminer	3	-	-	3
<b>Netto</b>	<b>3</b>	<b>-30</b>	<b>-</b>	<b>-27</b>

2015	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	-	-40	-	-40
Valutaswap	-	68	-	68
Elterminer	-17	-	-	-17
<b>Netto</b>	<b>-17</b>	<b>28</b>	<b>-</b>	<b>11</b>

**Lånefaciliteter**

	Låneram, Mkr		Utnyttjat, Mkr	
	2016	2015	2016	2015
Deposition enligt CSA	-	-	-59	37
Garanterade kreditlöften	4 750	4 250	14	339
Företagscertifikat	4 000	4 000	3 010	2 830
MTN-program	13 000	13 000	9 200	8 275
Private Placements	956	857	646	547
Repolån	850	-	-	-
Placeringar	-1 000	-500	-850	-500
<b>Summa</b>	<b>22 556</b>	<b>21 607</b>	<b>11 961</b>	<b>11 528</b>

**Likviditetsrisk, Mkr**

2016	Lån	Derivat inflöden	Derivat utflöden	Derivat totalt	Leverantörsskulder
Mindre än 3 månader	-3 148	2	-8	-6	-163
Mellan 3 till 12 månader	-2 514	32	-19	13	-
Mellan 1 till 3 år	-4 929	76	-59	17	-
Mellan 3 till 5 år	-3 555	66	-76	-10	-
<b>Summa</b>	<b>-14 146</b>	<b>176</b>	<b>-162</b>	<b>14</b>	<b>-163</b>

2015	Lån	Derivat inflöden	Derivat utflöden	Derivat totalt	Leverantörsskulder
Mindre än 3 månader	-3 546	13	-12	1	-123
Mellan 3 till 12 månader	-2 302	15	-29	-14	-
Mellan 1 till 3 år	-4 538	46	-49	-3	-
Mellan 3 till 5 år	-2 433	24	-43	-19	-
<b>Summa</b>	<b>-12 819</b>	<b>98</b>	<b>-133</b>	<b>-35</b>	<b>-123</b>

**Exponeringen för motpartsrisiker fördelade på olika ratingkategorier**

Institut med lång rating, 2016	Fordran	Skuld	Erhållna/lämnade säkerheter	Nettoexponering
AA-	27	-64	48	11
A+	29	-31	11	9
A	28	-19	-	9
BBB+	-	-	-	-
Elderivat	6	-3	-	3
<b>Summa</b>	<b>90</b>	<b>-117</b>	<b>59</b>	<b>32</b>

Institut med lång rating, 2015	Fordran	Skuld	Erhållna/lämnade säkerheter	Nettoexponering
AA-	89	-56	-47	-14
A+	31	-31	-	0
A	-	-2	-	-2
BBB+	0	-3	10	7
Elderivat	0	-17	-	-17
<b>Summa</b>	<b>120</b>	<b>-109</b>	<b>-37</b>	<b>-26</b>

## forts. Not 21 Finansiella risker och finanspolicy

## Säkrad andel av kommande elförbrukning

2016					2015				
År	GWh	Minigräns	Maxgräns	Andel	År	GWh	Minigräns	Maxgräns	Andel
2017	102	70 %	100 %	79 %	2016	108	70 %	100 %	71 %
2018	102	40 %	100 %	55 %	2017	108	40 %	100 %	46 %
2019	102	20 %	100 %	50 %	2018	108	20 %	100 %	35 %
2020	102	0 %	100 %	30 %	2019	108	0 %	100 %	32 %

## Förfallostruktur för elderivat

2016			2015		
År	GWh	Marknadsvärde Mkr	År	GWh	Marknadsvärde Mkr
2017	81	3	2016	77	8
2018	57	1	2017	50	4
2019	51	-1	2018	38	3
2020	31	0	2019	35	2
2021	26	0	2020	9	0
Summa	246	3	Summa	209	17

## Derivatportföljens marknadsvärde, Mkr

	2016			2015		
	Nominellt värde	Positivt värde	Negativt värde	Nominellt värde	Positivt värde	Negativt värde
Räntevalutaswap	456	28	19	357	52	92
Ränteswap	3 305	56	95	2 897	68	0
Eltermin	-	6	3	-	0	17
<b>Totalt</b>	<b>3 761</b>	<b>90</b>	<b>117</b>	<b>3 254</b>	<b>120</b>	<b>109</b>

## Känslighetsanalys

Förändring	Förändring på resultaträkning före skatt	Förändring på eget kapital efter skatt
Finansnettoförändring om marknadsräntan ökar med 1 %, årskostnadsförändring	Resultatet minskar med 44 (49) Mkr	Eget kapital minskar med 34 (38) Mkr
Värdetförändring för finansiella derivat om marknadsräntan ökar med 1 %	Resultatet ökar med 22 (31) Mkr	Eget kapital ökar med 17 (24) Mkr
Valutarisken är säkrad genom valuta-swappar vilket tar bort effekten av valutakursförändringar	Ingen förändring	Ingen förändring
Elprisrisk, genom elterminer minskar prisvolatiliteten. Sedan vidaredebiteras största delen av elkostnaderna till kunderna	Ingen förändring	Ingen förändring

## Förfallostruktur för räntebindning och kapitalbindning

	Räntebindning, Mkr		Kapitalbindning, Mkr	
	2016	2015	2016	2015
2016	-	7 684 <sup>1</sup>	-	5 188 <sup>1</sup>
2017	6 614 <sup>1</sup>	650	4 203 <sup>1</sup>	1 250
2018	600 <sup>2</sup>	586 <sup>2</sup>	1 489 <sup>2</sup>	1 461 <sup>2</sup>
2019	850 <sup>2</sup>	1 050	1 652 <sup>2</sup>	1 350
2020	100 <sup>2</sup>	91 <sup>2</sup>	820 <sup>2</sup>	812 <sup>2</sup>
2021	1 550 <sup>2</sup>	200	1 550 <sup>2</sup>	200
2022	500	500	500	500
2023	454	-	454	-
2024	230	230	230	230
2025	500	200	500	200
2026	374	199	374	199
2027	-	-	-	-
2028 och senare	180	177	180	177
<b>Summa</b>	<b>11 952</b>	<b>11 567</b>	<b>11 952</b>	<b>11 567</b>

1) Inkluderar lämnade och/eller erhållna depositioner enligt CSA-avtal.

2) Inkluderar placeringar i bostadsobligationer.

## forts. Not 21 Finansiella risker och finanspolicy

## Redovisat värde per kategori

	2016		2015	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
<b>Finansiella tillgångar som värderas till verkligt värde över resultaträkning</b>				
Räntederivat	56	56	52	52
Valutaderivat	28	28	68	68
Elderivat	6	6	0	0
<b>Lånefordringar och kundfordringar</b>				
Kundfordringar	206	206 <sup>1</sup>	379	379 <sup>1</sup>
Deposition enligt CSA-avtal	59	59 <sup>1</sup>	10	10 <sup>1</sup>
Upplupna ränteintäkter	-	-	-	-
Likvida medel	4	4	2	2
<b>Finansiella tillgångar omräknade till balansdagens kurs</b>				
Bostadsobligationer	897	897	522	522
Andra aktier och andelar	0	0	0	0
<b>Finansiella skulder som värderas till verkligt värde över resultaträkning</b>				
Räntederivat	95	95	92	92
Valutaderivat	19	19	0	0
Elderivat	3	3	17	17
<b>Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde</b>				
Företagscertifikat	3 011	3 014 <sup>2</sup>	2 830	2 832 <sup>2</sup>
Obligationer i fast ränta	6 204	6 530 <sup>2</sup>	5 378	5 648 <sup>2</sup>
Obligationer i rörlig ränta	2 998	2 997 <sup>2</sup>	2 895	2 896 <sup>2</sup>
Leverantörsskulder	163	163 <sup>1</sup>	123	123 <sup>1</sup>
Deposition enligt CSA-avtal	-	-	47	47
Upplupna räntekostnader	47	47 <sup>1</sup>	58	58 <sup>1</sup>
<b>Finansiella skulder omräknade till balansdagens kurs</b>				
Realränteobligationer	180	180	177	177 <sup>2</sup>
Obligationer i utländsk valuta	454	482	422	423 <sup>2</sup>

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.

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

Belopp som omfattas av ramavtal för nettning eller liknande avtal <sup>1</sup>						
2016	Bruttobelopp	Kvittade belopp	Nettobelopp i balansräkningen	Finansiella instrument	Finansiell säkerhet, erhållen/lämnad	Nettobelopp
Derivat tillgångar	90	-	90	-90	-	0
Derivat skulder	-117	-	-117	90	59	32
<b>Totalt</b>	<b>-27</b>	<b>0</b>	<b>-27</b>	<b>-</b>	<b>59</b>	<b>32</b>
Belopp som omfattas av ramavtal för nettning eller liknande avtal <sup>1</sup>						
2015	Bruttobelopp	Kvittade belopp	Nettobelopp i balansräkningen	Finansiella instrument	Finansiell säkerhet, erhållen/lämnad	Nettobelopp
Derivat tillgångar	120	-	120	-120	-47	-47
Derivat skulder	-109	-	-109	120	10	21
<b>Totalt</b>	<b>11</b>	<b>-</b>	<b>11</b>	<b>-</b>	<b>-37</b>	<b>-26</b>

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.

## Not 22 Närstående

### Transaktioner med närstående

	Koncernen IFRS		Moderbolaget ÅRL	
	2016	2015	2016	2015
Intäkter inom koncern	-	-	2	5
Kostnader inom koncern	-	-	-	-
Kortfristig fordran inom koncern	-	-	9	21
Långfristig fordran inom koncern	-	-	217	1 269
Skuld inom koncern	-	-	-	-

### Transaktioner med aktieägare

	Koncernen IFRS		Moderbolaget ÅRL	
	2016	2015	2016	2015
Nedsättning och återbetalning av aktiekapital	-	-	-	2 071
Utdelning	-	-	446	929

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 16 sid 100, 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 8 sid 81, Koncernen.

## Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2016	2015
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

## Not 24 Händelser efter balansdagen

Efter periodens utgång har inga väsentliga händelser inträffat.



## Moderbolaget – Resultaträkning, Mkr

	Not	Helår 2016	Helår 2015
Hysesintäkter		1 721	1 571
Övriga intäkter	2	160	145
<b>Nettoomsättning</b>		<b>1 881</b>	<b>1 716</b>
Driftkostnader	3	-497	-444
Avskrivningar i förvaltningsfastigheter		-590	-516
<b>Bruttoresultat</b>		<b>794</b>	<b>756</b>
Central administration	4, 5	-61	-66
Resultat fastighetsförsäljningar	6	49	3
<b>Rörelseresultat</b>	<b>7, 8</b>	<b>782</b>	<b>693</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	66	130
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-182	-273
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>666</b>	<b>550</b>
Bokslutsdispositioner	10	-66	-64
Skatt på årets resultat	11	-132	-102
<b>Årets resultat</b>	<b>12</b>	<b>468</b>	<b>384</b>
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare		468	384

## Moderbolaget – Rapport över totalresultat, Mkr

	Helår 2016	Helår 2015
<b>Årets resultat</b>	<b>468</b>	<b>384</b>
Summa övrigt totalresultat för året, netto efter skatt	-	-
<b>Summa totalresultat för året</b>	<b>468</b>	<b>384</b>
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	468	384

## Moderbolaget – Balansräkning, Mkr

	Not	2016	2015
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	13, 14	14 904	13 219
Maskiner och inventarier	15	9	8
Finansiella anläggningstillgångar	11, 16	1 677	2 087
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>16 590</b>	<b>15 314</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar		206	365
Skattefordran		-	18
Kortfristiga placeringar	17	4	68
Kortfristiga fordringar	18	87	39
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	18	14
Kassa och bank	20	4	2
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>319</b>	<b>506</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>16 909</b>	<b>15 820</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital (2 000 000 aktier)		200	200
Reservfond		42	42
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>242</b>	<b>242</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		231	269
Årets resultat		468	384
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>699</b>	<b>653</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>941</b>	<b>895</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	21	<b>1 380</b>	<b>1 217</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Räntebärande skulder</b>			
Låneskulder	22	12 861	12 088
<b>Icke räntebärande skulder</b>			
Skatteskuld		23	-
Övriga skulder	23	383	312
Uppskjutna skatteskulder	11	787	795
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	534	513
<b>Summa skulder</b>		<b>14 588</b>	<b>13 708</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>16 909</b>	<b>15 820</b>

## Moderbolaget – Förändringar av eget kapital, Mkr

Hänförligt till moderföretagets aktieägare

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Balanserade vinstmedel	
<b>2016</b>					
Ingående balans 1 januari 2016	200	-	42	653	895
<b>Totalresultat</b>					
Fusionerade dotterbolag	-	-	-	24	24
Årets resultat	-	-	-	468	468
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>200</b>	<b>-</b>	<b>42</b>	<b>1 145</b>	<b>1 387</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>					
Utdelning	-	-	-	-446	-446
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-446</b>	<b>-446</b>
Utgående balans 31 december 2016	200	-	42	699	941

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Balanserade vinstmedel	
<b>2015</b>					
Ingående balans 1 januari 2015	200	-	42	3 269	3 511
<b>Totalresultat</b>					
Årets resultat	-	-	-	384	384
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>200</b>	<b>-</b>	<b>42</b>	<b>3 653</b>	<b>3 895</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>					
Fondemission	2 071	-	-	-2 071	-
Nedsättning och återbetalning av aktiekapital <sup>1</sup>	-2 071	-	-	-	-2 071
Utdelning	-	-	-	-929	-929
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-3 000</b>	<b>-3 000</b>
Utgående balans 31 december 2015	200	-	42	653	895

Aktiekapitalet består av 2 000 000 aktier med ett kvotvärde om 100 kronor och med en (1) röst per aktie.

1) Årsstämman 2015 fattade beslut om att öka bolagets aktiekapital genom fondemission med 2 340 388 371 kronor genom ianspråktagande av fri fond. Vidare fattade årsstämman beslut om att minska bolagets aktiekapital med 2 071 400 000 kronor för återbetalning till aktieägarna samt för avsättning till fritt eget kapital med 268 988 371 kronor.

## Moderbolaget – Kassaflödesanalys, Mkr

	Helår 2016	Helår 2015
<b>Löpande verksamheten</b>		
Bruttoresultat	794	756
Central administration	-61	-66
Finansnetto	-116	-143
Återläggning värdeförändring finansiella placeringar	37	-45
Återläggning kursförändring bostadsobligationer	-4	4
Återläggning avskrivningar	593	517
Resultat från försäljning, likvidation, fusion	-58	-14
Betald inkomstskatt	-109	-106
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 076</b>	<b>903</b>
<b>Förändring av rörelsekapital</b>		
Förändring av fordringar	107	-244
Förändring av övriga kortfristiga skulder	43	17
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>	<b>150</b>	<b>-227</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 226</b>	<b>676</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-95	-58
Investering i förvaltningsfastigheter	-498	-178
Avyttring av förvaltningsfastigheter	81	6
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1	0
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-513</b>	<b>-230</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Placering bostadsobligationer	-371	-526
Upptagna lån	18 660	10 940
Amortering av lån	-18 554	-7 860
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare	-446	-929
Återbetalning av aktiekapital	-	-2 071
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-711</b>	<b>-446</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>2</b>	<b>0</b>
Likvida medel vid årets början	2	2
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4</b>	<b>2</b>
<b>Räntor</b>		
Erhållna räntor	14	4
Erlagda räntor	85	193

## 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 förädlas av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av ÄRL och Tryggandelagen samt i vissa fall av skatteskal.

### 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

Nya standards och tolkningar som trätt i kraft 2016 har inte haft någon inverkan på de finansiella rapporterna.

### 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. Förvävsrelaterade 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. För byggnader har en översyn av de ekonomiska livslängderna skett under året. I och med att de skattemässiga maximalt tillåtna avskrivningarna understiger de planmässiga, uppstår en uppskjuten skattefordran. Denna uppskjutna skattefordran ingår i för bolaget totalt redovisad uppskjuten skatteskuld.

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

### Följande avskrivningssatser har använts:

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

### Byggnader

Byggnader i moderbolaget värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Anskaffningsvärdet utgörs av förvävspris, lagfartskostnader och värdehöjande förbättringsåtgärder. Endast utgifter som genererar bestående värdehöjning av fastigheterna aktiveras. Vid större ny-, till- och ombyggnader aktiveras även räntekostnad under produktionstiden.

I samband med översynen av den ekonomiska nyttjandeperioden enligt stycket Avskrivningar ovan, genomför bolaget en värdering av samtliga fastigheter enligt modell beskriven i not 11, sid 84, Koncernen. Om det därigenom beräknade värdet väsentligt understiger det bokförda värdet görs en nedskrivning av fastigheten. Under 2016 har ingen nedskrivning gjorts. Moderbolagets fastighetsbestånd per 2016-12-31 har värderats till 21 974 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.

### Leasade tillgångar

För ytterligare information se not 1 sid 77, Koncernen.

### 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 krävs. Ett koncernbidrag som moderföretaget erhåller från ett dotterföretag redovisas enligt samma principer som sedvanliga utdelningar från dotterföretag och redovisas som en finansiell intäkt. Koncernbidrag lämnade från moderföretaget till dotterföretag redovisas som en ökning av det redovisade värdet på andelarna i mottagande dotterföretag. Under år 2016 har inga koncernbidrag lämnats.

### Finansiell riskhantering

För ytterligare information se not 6, 14, 18 och 21 i Koncernen.

**Not 2** Övriga intäkter

Övriga intäkter avser utfakturerade tjänster och energikostnader, skadestånd samt utfakturerade tjänster till egna dotterföretag.

**Not 3** Driftkostnader

	2016	2015
Energi, bränsle och vatten	128	151
Fastighetsdrift	218	184
Fastighetsskatt	39	25
Underhåll	112	84
<b>Summa</b>	<b>497</b>	<b>444</b>

**Not 4** Administration

	2016	2015
Personalkostnader	48	47
Avskrivningar maskiner och inventarier	3	2
Övriga kostnader (teknisk utredning, konsultarvoden, övrigt)	10	17
<b>Summa</b>	<b>61</b>	<b>66</b>

**Not 5** Ersättning till revisorer

Se not 5, sid 80, Noter koncernen.

**Not 6** Resultat fastighetsförsäljningar

	2016	2015
Försäljningsintäkter, sålda fastigheter	78	6
Bokfört värde, sålda fastigheter	-27	-3
Försäljningskostnader	-2	0
<b>Summa</b>	<b>49</b>	<b>3</b>

**Not 7** Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

Se not 8, sid 81, Noter koncernen.

**Not 8** Avskrivningar

	2016	2015
Maskiner och inventarier – Administration	3	2
Maskiner och inventarier – Drift	0	0
<b>Summa</b>	<b>3</b>	<b>2</b>

**Not 9** Finansnetto

	2016	2015
Andelsresultat likvidation dotterbolag	-	10
Ränteintäkter koncernbolag	1	28
Ränteintäkter bostadsobligationer	14	4
Övriga ränteintäkter	0	0
Kursvinst placeringar	4	-
Värdeförändringar vid omvärdering av finansiella derivat	47	88
<b>Finansiella intäkter</b>	<b>66</b>	<b>130</b>
Räntekostnader obligationslån	121	156
Övriga räntekostnader	-37	58
Kursförlust placeringar	-	4
Övriga finansiella kostnader	14	13
Aktivering av ränta pågående projekt	-1	-1
Värdeförändringar vid omvärdering av finansiella derivat	85	43
<b>Finansiella kostnader</b>	<b>182</b>	<b>273</b>
<b>Finansnetto</b>	<b>116</b>	<b>143</b>

**Not 10** Bokslutsdispositioner

	2016	2015
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan:		
Maskiner och inventarier	-41	-45
Avsättning till periodiseringsfond	212	155
Återföring av periodiseringsfond	-105	-46
<b>Summa</b>	<b>66</b>	<b>64</b>

**Not 11** Skatter

Redovisad i resultaträkningen	2016	2015
Aktuell skattekostnad	140	100
Uppskjuten skattekostnad	-8	2
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>132</b>	<b>102</b>

Avstämning av effektiv skatt	2016	2015
Redovisat resultat före skatt	600	486
Svensk inkomstskattesats 22 %	132	107
Ej skattepliktiga intäkter	0	-2
Icke avdragsgilla kostnader	0	0
Justerad försäljningsintäkt	0	-1
Schablonränta periodiseringsfond	0	1
Justering av tidigare års skattekostnad	-	-3
	<b>132</b>	<b>102</b>

Redovisad i balansräkningen	2016	2015
<b>Skulder</b>		
Uppskjuten skatteskuld	787	795
Aktuell skatt	23	-
<b>Summa</b>	<b>810</b>	<b>795</b>

Uppskjutna skattefordringar och -skulder	2016	2015
Finansiella anläggningstillgångar	-6	-1
Aktiverat underhåll	101	-66
Fastighetsavskrivning, uppskrivning	692	-728
<b>Summa</b>	<b>787</b>	<b>-795</b>

Uppskjuten skatt avseende uppskrivningsfond har redovisats mot eget kapital.

## Not 12 Vinstdisposition och utdelning

Utdelningen som utbetalades till aktieägaren i maj 2016 uppgick till 446 000 000 (928 627 231) kronor. En ordinarie utdelning enligt utdelningspolicyen med 446 000 000 kronor. Utdelningen per aktie uppgick till 223 (464) kronor. Avseende årets utdelning föreslår styrelsen att en utdelning på 249 kronor per aktie utbetalas till aktieägaren. Beslut om utdelning fattas av aktieägaren på årsstämman. Utdelningen har inte tagits upp som skuld i årsredovisningen. Utdelningen beräknas uppgå till 497 000 000 kronor.

### Fritt eget kapital i moderbolaget är:

Balanserat resultat	231 397 475 kr
Årets resultat	467 767 105 kr
<b>Summa</b>	<b>699 164 580 kr</b>

### Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Till aktieägaren utdelas	497 000 000 kr
I ny räkning balanseras	202 164 580 kr
<b>Summa</b>	<b>699 164 580 kr</b>

## Not 13 Byggnader, byggnadsinventarier, mark, markanläggningar, markinventarier

Byggnader	2016	2015
Ingående anskaffningsvärde	11 176	10 902
Ingående anskaffningsvärde överfört genom fusion	1 121	-
Övervärde vid fusion	8	-
Inköp	88	2
Färdigställda projekt	42	114
Aktiverat underhåll	118	170
Försäljningar och utrangeringar	-93	-12
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12 460</b>	<b>11 176</b>
Ingående avskrivningar	4 007	3 709
Ingående avskrivningar överfört genom fusion	57	-
Försäljningar och utrangeringar	-62	-9
Årets avskrivningar	361	307
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>4 363</b>	<b>4 007</b>
Ingående uppskrivningar	4 274	4 274
Årets uppskrivningar	-	-
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>4 274</b>	<b>4 274</b>
Ingående avskrivningar på uppskrivet belopp	203	71
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	132	132
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar på uppskrivet belopp</b>	<b>335</b>	<b>203</b>
Ingående nedskrivningar	94	94
Årets nedskrivningar	-	-
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>94</b>	<b>94</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>11 942</b>	<b>11 146</b>
Taxeringsvärden fastigheter i Sverige	2 920	1 765
<b>Byggnadsinventarier</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Ingående anskaffningsvärde	676	666
Ingående anskaffningsvärde överfört genom fusion	190	-
Inköp	-	-
Färdigställda projekt	8	10
Försäljningar och utrangeringar	-8	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>866</b>	<b>676</b>
Ingående avskrivningar	467	417
Ingående avskrivningar överfört genom fusion	41	-
Försäljningar och utrangeringar	-8	-
Årets avskrivningar	69	50
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>569</b>	<b>467</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>297</b>	<b>209</b>

Mark	2016	2015
Ingående anskaffningsvärde	1 098	1 043
Ingående anskaffningsvärde överfört genom fusion	188	-
Övervärde vid fusion	94	-
Inköp	10	55
Försäljningar och utrangeringar	-2	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 388</b>	<b>1 098</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>1 388</b>	<b>1 098</b>
Taxeringsvärden fastigheter i Sverige	972	795
<b>Markanläggningar</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Ingående anskaffningsvärde	263	261
Ingående anskaffningsvärde överfört genom fusion	3	-
Färdigställda projekt	3	2
Försäljningar och utrangeringar	-2	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>267</b>	<b>263</b>
Ingående avskrivningar	115	103
Ingående avskrivningar överfört genom fusion	0	-
Försäljningar och utrangeringar	-1	-
Årets avskrivningar	13	12
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>127</b>	<b>115</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>140</b>	<b>148</b>
<b>Markinventarier</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Ingående anskaffningsvärde	303	300
Ingående anskaffningsvärde överfört genom fusion	7	-
Färdigställda projekt	2	3
Försäljningar och utrangeringar	0	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>312</b>	<b>303</b>
Ingående avskrivningar	118	103
Ingående avskrivningar överfört genom fusion	1	-
Försäljningar och utrangeringar	0	-
Årets avskrivningar	15	15
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>134</b>	<b>118</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>178</b>	<b>185</b>
<b>Totalt</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Ingående anskaffningsvärde	13 516	13 172
Ingående anskaffningsvärde överfört genom fusion	1 509	-
Övervärde vid fusion	102	-
Inköp	98	57
Färdigställda projekt	55	129
Aktiverat underhåll	118	170
Försäljningar och utrangeringar	-105	-12
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 293</b>	<b>13 516</b>
Ingående avskrivningar	4 707	4 332
Ingående avskrivningar överfört genom fusion	99	-
Försäljningar och utrangeringar	-71	-9
Årets avskrivningar	458	384
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>5 193</b>	<b>4 707</b>
Ingående uppskrivningar	4 274	4 274
Årets uppskrivningar	-	-
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>4 274</b>	<b>4 274</b>
Ingående avskrivningar på uppskrivet belopp	203	71
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	132	132
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar på uppskrivet belopp</b>	<b>335</b>	<b>203</b>
Ingående nedskrivningar	94	94
Årets nedskrivningar	-	-
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>94</b>	<b>94</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>13 945</b>	<b>12 786</b>
Taxeringsvärden fastigheter i Sverige	3 892	2 560

**Not 14** Pågående nyanläggningar

	2016	2015
Ingående balans	433	377
Årets nedlagda kostnader	699	355
Aktiverat underhåll	-118	-170
Färdigställda projekt	-55	-129
<b>Utgående balans</b>	<b>959</b>	<b>433</b>

**Not 15** Maskiner och inventarier

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärde	21	15
Inköp	4	6
Försäljningar och utrangeringar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>25</b>	<b>21</b>
Ingående avskrivningar	13	11
Försäljningar och utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	3	2
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>16</b>	<b>13</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>9</b>	<b>8</b>

**Not 16** Finansiella anläggningstillgångar

	2016	2015
Aktier i dotterbolag	408	222
Övriga andelar	0	1
Fordringar hos dotterbolag	217	1 269
Derivat värderade till verkligt värde via resultaträkningen	86	52
Deposition CSA-avtal	59	10
Bostadsobligationer	897	522
Mervärdesskatt för jämkning	10	11
<b>Summa</b>	<b>1 677</b>	<b>2 087</b>

**Aktier i dotterbolag 2016**

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal aktier	Redovisat värde, Tkr
Specialfastigheter Lejonet AB	100 %	100 %	500	291 881
Specialfastigheter Gärdet AB	100 %	100 %	50 000	116 131
Nordrike Fastighets AB	100 %	100 %	500	50
Västrike Fastighets AB	100 %	100 %	500	50
<b>Redovisat värde aktier i dotterbolag 2016</b>				<b>408 112</b>

**Aktier i dotterbolag 2015**

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal aktier	Redovisat värde, Tkr
Lagallén Fastighets AB	100 %	100 %	1 000	95 912
Specialfastigheter Secure Åstorp AB	100 %	100 %	1 000	9 626
Specialfastigheter Gärdet AB	100 %	100 %	50 000	116 131
Nordrike Fastighets AB	100 %	100 %	500	50
Västrike Fastighets AB	100 %	100 %	500	50
<b>Redovisat värde aktier i dotterbolag 2015</b>				<b>221 769</b>



**forts. Not 16** Finansiella anläggningstillgångar**Aktier indirekt ägda dotterbolag 2016**

	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal aktier	Redovisat värde, Tkr
<b>Ägda av Nordrike Fastighets AB</b>	100 %	100 %	500	50
Nordrike 2 Fastighets AB				
<b>Ägda av Västrike Fastighets AB</b>				
Västrike 2 Fastighets AB (bolaget vilande)	100 %	100 %	500	50
Västrike 3 Fastighets AB (bolaget vilande)	100 %	100 %	500	50
<b>Redovisat värde aktier i dotterbolag 2016</b>				<b>150</b>

**Aktier indirekt ägda dotterbolag 2015**

	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal aktier	Redovisat värde, Tkr
<b>Ägda av Nordrike Fastighets AB</b>				
Nordrike 2 Fastighets AB	100 %	100 %	500	50
<b>Ägda av Västrike Fastighets AB</b>				
Västrike 2 Fastighets AB (bolaget vilande)	100 %	100 %	500	50
Västrike 3 Fastighets AB (bolaget vilande)	100 %	100 %	500	50
<b>Redovisat värde aktier i dotterbolag 2015</b>				<b>150</b>

**Uppgifter om organisationsnummer och säte**

<b>Dotterbolag</b>	<b>Org nr</b>	<b>Säte</b>
Specialfastigheter Lejonet AB	559077-3015	Linköping
Specialfastigheter Gärdet AB	556910-1370	Linköping
Nordrike Fastighets AB	556832-2290	Linköping
Västrike Fastighets AB (bolaget vilande)	556963-5187	Linköping
<b>Indirekt ägda dotterbolag</b>	<b>Org nr</b>	<b>Säte</b>
Nordrike 2 Fastighets AB	556938-3929	Linköping
Västrike 2 Fastighets AB (bolaget vilande)	556963-5179	Linköping
Västrike 3 Fastighets AB (bolaget vilande)	556963-5161	Linköping

<b>Fusionerade dotterbolag 2016</b>	<b>Org nr</b>	<b>Säte</b>
Lagallén Fastighets AB	556757-1863	Linköping
Specialfastigheter Secure Åstorp AB	556686-0465	Linköping

**Fusion**

Den 8 december 2016 erhöles Bolagsverkets godkännande av fusionen av dotterbolagen Lagallén Fastighets AB och Specialfastigheter Secure Åstorp AB till moderbolaget Specialfastigheter Sverige AB. Vid fusionstillfället hade dotterbolagen följande värden (Mkr).

<b>Bolag</b>	<b>Lagallen Fastighets AB Org.nr. 556757-1863</b>	<b>Specialfastigheter Secure Åstorp AB Org.nr. 556686-0465</b>	<b>Totalt</b>
Nettoomsättning	108	11	119
Rörelseresultat	56	6	62
Tillgångar	1 347	63	1 410
Obeskattade reserver	90	6	96
Långfristiga skulder	1 158	33	1 191
Kortfristiga skulder	35	2	37

Fusionen har redovisats i enlighet med Bokföringsnämndens rekommendation BFNAR 2016:7 Fusion av helägt dotterbolag.

**Not 17** Kortfristiga placeringar

	2016	2015
Derivat värderade till verkligt värde via resultaträkningen	4	68
<b>Summa</b>	<b>4</b>	<b>68</b>

**Not 18** Kortfristiga fordringar

	2016	2015
Fordringar koncernbolag	9	21
Fordran sålda fastigheter	68	-
Fordran likviderade bolag	-	13
Vilande ingående mervärdesskatt	-	5
Övriga fordringar	10	0
<b>Summa</b>	<b>87</b>	<b>39</b>

**Not 19** Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016	2015
Förutbetalda energikostnader	3	4
Övriga interimfordringar	15	10
<b>Summa</b>	<b>18</b>	<b>14</b>

**Not 20** Likvida medel

	2016	2015
Banktillgodohavande	4	2
<b>Summa</b>	<b>4</b>	<b>2</b>

**Not 21** Obeskattade reserver

	2016	2015
Akkumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	418	373
Periodiseringsfond	962	844
<b>Summa</b>	<b>1 380</b>	<b>1 217</b>

**Not 22** Räntebärande skulder

Se not 18, sid 86, Koncernen.

**Not 23** Övriga skulder

	2016	2015
Förskott kunder	-	0
Leverantörsskulder	162	120
Derivat värderade till verkligt värde via resultaträkningen	117	109
Mervärdesskatt	98	76
Övriga skulder	6	7
<b>Summa icke räntebärande skulder</b>	<b>383</b>	<b>312</b>

**Not 24** Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016	2015
Förutbetalade hyresintäkter	452	409
Upplupna energikostnader	14	31
Upplupna räntekostnader	47	57
Upplupna sociala avgifter	2	2
Upplupen semesterlön	8	8
Upplupen löneskatt	3	2
Övriga poster	8	4
<b>Summa</b>	<b>534</b>	<b>513</b>

**Not 25** Närstående

Se not 22, sid 92, Koncernen.

**Not 26** Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2016	2015
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

**Not 27** Händelser efter balansdagen

Efter periodens utgång har inga väsentliga händelser inträffat.

# Styrelsens intygande

Koncernredovisningen respektive årsredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat.

Förvaltningsberättelsen för koncernen respektive moderbolaget ger en rättvisande översikt över koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Bo Lundgren  
*Styrelseordförande*

Åsa Hedenberg  
*Verkställande direktör*

Jan Berg

Carin Götblad

Eva Landén

Mikael Lundström

Ulrika Nordström

Maj-Charlotte Wallin

Masoomeh Antonsson  
*Arbetstagarrepresentant*

Roger Törngren  
*Arbetstagarrepresentant*

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 mars 2017  
Ernst & Young AB

Mikael Ikonen  
*Auktoriserad revisor, Ernst & Young AB*

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i SPECIALFASTIGHETER AB (publ), org nr 556537-5945

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Specialfastigheter AB (publ) för år 2016 med undantag för hållbarhetsredovisningen på sid 43–51 och bolagsstyrningsrapporten på sid 57–66. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sid 6–103 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 2016 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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte hållbarhetsredovisningen på sid 43–51 och bolagsstyrningsrapporten på sid 57–66. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

### 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.

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

### Särskilt betydelsefulla områden

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

### Värdering av förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet för Specialfastigheters fastigheter uppgick den 31 december 2016 till 22 999 Mkr. De oreali-

serade värdoförändringarna uppgick till 865 Mkr. En beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår av not 11.

Specialfastigheter värderar varje kvartal hela fastighetsbeståndet internt, kvartal 2 och 4 kontrollvärderas dessutom ett antal fastigheter av extern värderare. Detta innebär att under 2016 har 82 % av marknadsvärdena motsvarande 49 st objekt värderats av externa värderare.

Värderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, vilket innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden för objekt av liknande karaktär då få direkt jämförbara transaktioner förekommer. Förändringar i icke observerbara indata som tillämpas vid värderingarna analyseras vid varje bokslutstillfälle av företagsledningen mot internt tillgänglig information, genomförda eller planerade transaktioner samt information från de externa värderarna. Med anledning av de många antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område.

I vår revision har vi bedömt objektivitet, oberoende och kompetens hos det externa värderingsföretaget. Vi har utvärderat och granskat ledningens process för fastighetsvärdering, bland annat genom att utvärdera värderingsmetod och indata i värderingarna. Vi har också gjort jämförelser mot känd marknadsinformation. Vi har med stöd av våra värderingsspecialister granskat bolagets modell för fastighetsvärdering. Med stöd av våra värderingsspecialister har vi också granskat rimligheten i gjorda antaganden som direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftkostnader. Vi har bedömt huruvida lämnade upplysningar i årsredovisningen är ändamålsenliga.

### Inkomstskatter

Skattekostnaden enligt resultaträkningen uppgår till 462 Mkr därtill redovisar Specialfastigheter 2 701 Mkr som uppskjuten skatteskuld. En beskrivning av skatteberäkning framgår av noten 12.

Beräkning och redovisning av aktuell och uppskjuten skatt är komplex och innehåller en hög grad av bedömningar och antaganden. Bland dessa kan nämnas förekomst av förlustavdrag, underlag för skattemässiga avskrivningar, direkt avdragsgilla ombyggnadsutgifter, försäljning av fastigheter enskilt eller i bolagsform samt värdoförändringar på fastigheter och derivat. Med anledning av de många antaganden och bedömningar som sker i samband med beräkningen av skatter anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område.

I vår revision har vi utvärderat och granskat ledningens process för beräkning av aktuell och uppskjuten skatt samt granskat beräkningar mot underlag. Vi har med stöd

av våra skattespecialister bedömt tillämpningen mot gällande skattelagstiftning.

Vi har bedömt huruvida lämnade upplysningar i årsredovisningen är ändamålsenliga.

#### **Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen**

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sid 1–7, 43–51 och 108–112. 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.

#### **Styrelsens och verkställande direktörens ansvar**

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen 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.

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 att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte

innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de

underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan eller när, i ytterst sällsynta fall, vi bedömer att en fråga inte ska kommuniceras i revisionsberättelsen på grund av att de negativa konsekvenserna av att göra det rimligen skulle väntas vara större än allmänintresset av denna kommunikation.

### 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 av Specialfastigheter AB (publ) för år 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsred 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 ersättningskyldighet 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning

med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

**Revisorns yttrande av bolagsstyrningsrapporten**

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2016 på sid 57–66 och för att den är upprättad i enlighet med "Statens ägarpolicy och riktlinjer för företag med statligt ägande" (ägarpolicyen).

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Den information som är obligatorisk enligt ägarpolicyen är förenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen.

Linköping den 23 mars 2017

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen  
Auktoriserad revisor

# Fastighetsbestånd

Specialfastigheter äger och förvaltar totalt 104 (103) fastigheter fördelade på tre affärsområden. Geografiskt har fastigheterna en spridning över hela landet.

	Antal byggnader	Tomt areal, kvm	Ägd LOA, kvm
■ Affärsområde – Kriminalvård	542	8 813 305	428 282
■ Affärsområde – Försvar och rättsväsende	27	513 238	382 283
■ Affärsområde – Institutionsvård och övriga specialverksamheter	612	9 127 869	277 549
<b>Summa Total:</b>	<b>1 181</b>	<b>18 454 412</b>	<b>1 088 114</b>

## Affärsområde – Kriminalvård

	Fastighetsbeteckning	Ort	Kommun	Antal byggnader	Tomtareal, kvm	Ägd LOA, kvm
Asptuna	Lindhov 15:19, 15:3	Norsholm	Botkyrka	18	125 582	4 828
Beateberg	Kassetten 1, Västra Skogås 1:5	Trångsund	Huddinge	4	26 584	3 754
Borås	Provaren 2	Borås	Borås	7	55 720	5 558
Brinkeberg	Restad 3:13	Vänersborg	Vänersborg	3	48 049	7 412
Fosie	Fornlämningen 1	Malmö	Malmö	4	33 109	7 661
Färingsö	Svartsjö 1:59	Svartsjö	Ekerö	8	47 559	4 722
Gruvberget	Gruvberget 1:4-29, 1:31-34, 1:36-40, 2:1, 3:1, 5:2	Åmotsbruk	Bollnäs	32	106 054	4 511
Gävle	Källö 46:1	Gävle	Gävle	5	37 098	7 850
Hall	Hall 4:15	Södertälje	Södertälje	18	588 803	29 732
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	6	21 631	3 075
Helsingborg	Kavalleristen 10	Helsingborg	Helsingborg	8	31 077	4 645
Hinseberg	Hinseberg 1:8	Frövi	Lindesberg	19	372 932	11 530
Huddinge	Rotorn 3	Huddinge	Huddinge	1	8 016	8 970
Håga	Hall 4:3, 4:4, 4:7, 4:8, 4:10, 4:12, Tysslinge 1:30, 1:31	Södertälje	Södertälje	9	174 795	5 586
Hällby	Tumbo-Berga 1:3, 1:5	Kvicksund	Eskilstuna	20	258 596	8 561
Högsbo	Högsbo 31:1	Västra Frölunda	Göteborg	7	35 588	7 445
Kalmar	Ravelinen 1	Kalmar	Kalmar	3	4 857	2 993
Karlskoga	Surpussen 1	Karlskoga	Karlskoga	8	79 485	5 868
Kirseberg	Centralfängelset 1	Malmö	Malmö	8	20 272	12 403
Kristianstad	Vä 147:3	Kristianstad	Kristianstad	6	43 019	6 961
Kumla	Lövsångaren 1, 2	Kumla	Kumla	32	520 310	51 215
Ljustadalen	Filla 8:5	Sundsbruk	Sundsvall	4	37 555	1 371



	Fastighetsbeteckning	Ort	Kommun	Antal byggnader	Tomtareal, kvm	Ägd LOA, kvm
Luleå	Porsön 1:401	Luleå	Luleå	4	27 085	3 944
Mariefred	Gripsholm 4:4	Mariefred	Strängnäs	18	150 080	8 604
Norrtälje	Skogen 1	Norrtälje	Norrtälje	15	191 228	18 464
Nya Saltvik	Saltvik 2:64	Härnösand	Härnösand	10	295 597	23 953
Nyköping	Modellen 1	Nyköping	Nyköping	3	23 144	6 464
Rödjan	Marieholm 1:8	Mariestad	Mariestad	20	323 753	5 436
Sagsjön, Lindome	Annestorp 4:74	Lindome	Mölnadal	9	60 000	3 639
Skenäs	Skenäs 1:19	Vikbolandet	Norrköping	18	1 637 649	7 350
Skogome	Skogome 2:2	Hisings Backa	Göteborg	14	275 307	12 868
Skänninge	Östanå 6	Skänninge	Mjölby	14	146 508	16 353
Smälteryd	Lygnersvider 1:29	Sätilla	Mark	17	200 334	5 546
Storboda	Rosersberg 2:7	Rosersberg	Sigtuna	5	88 466	6 536
Sörbyn	Sörbyn 9:2	Hörnefors	Umeå	19	861 265	7 117
Svartsjö	Svartsjö 1:60	Svartsjö	Ekerö	9	47 688	4 721
Svartsjö Bostäder	Svartsjö 1:60	Svartsjö	Ekerö	7	7 000	776
Tidaholm	Ramstorp 4:10	Tidaholm	Tidaholm	17	277 255	15 315
Tillberga	Hubbo-Sörby 9:48	Västerås	Västerås	8	64 251	13 502
Tygelsjö	Pile 1:7, 1:10	Tygelsjö	Malmö	18	120 662	10 306
Täby	Rönninge 3:4	Täby	Täby	3	23 934	3 978
Umeå, Ersboda	Teglet 1	Umeå	Umeå	4	38 034	3 902
Ystad	Termostaten 1	Ystad	Ystad	7	59 550	8 198
Åby	Funbo-Åby 9:1	Uppsala	Uppsala	25	134 363	5 026
Österåker	Prästgården 1:11	Åkersberga	Österåker	7	405 000	15 679
<b>Summa Kriminalvård</b>				<b>542</b>	<b>8 813 305</b>	<b>428 282</b>

## Affärsområde – Försvar och rättsväsende

	Fastighetsbeteckning	Ort	Kommun	Antal byggnader	Tomtareal, kvm	Ägd LOA, kvm
FOI	Armeringen 1	Umeå	Umeå	4	290 535	13 575
Formgivaren	Formgivaren 1	Solna	Solna	1	9 169	34 967
Försv N Undreg	Bergnäset 3:53	Luleå	Luleå	4	22 000	3 949
Lejonet	Lejonet 11	Luleå	Luleå	2	10 596	21 800
Kristallen	Kristallen 2	Lund	Lund	0	2 647	0
Kronoberg	Kronoberg 18	Stockholm	Stockholm	7	42 358	163 000
Rådhuset	Fruktkorgen 1	Stockholm	Stockholm	1	13 595	22 765
Tegeludden	Tegeludden 8	Stockholm	Stockholm	1	3 504	14 812
Tre Vapen	Tre Vapen 4	Stockholm	Stockholm	3	94 224	66 458
Öb Högvärteret	Kavalleristen 3	Stockholm	Stockholm	4	24 610	40 958
<b>Summa Försvar och rättsväsende</b>				<b>27</b>	<b>513 238</b>	<b>382 283</b>

## Affärsområde – Institutionsvård och övriga specialverksamheter

	Fastighetsbeteckning	Ort	Kommun	Antal byggnader	Tomtareal, kvm	Ägd LOA, kvm
Bergsmansgården	Brotorp 1:7	Fjugesta	Lekeberg	7	21 400	3 452
Björkbacken	Bergsjön 21:1	Göteborg	Göteborg	5	18 680	2 906
Brättegården	Brätte 1:2	Vänersborg	Vänersborg	15	98 300	4 175
Bärby	Funbo-Broby 1:3	Uppsala	Uppsala	18	191 907	6 555
Ekebylund	Ekeby 5:4	Rosersberg	Sigtuna	12	12 180	2 289
Eknäs	Eknäs 2:2	Enköping	Enköping	11	65 870	4 938
Fagared	Fagered 3:1	Lindome	Mölnadal	14	378 805	7 029
Flygvapen- museum	Malmen 2:8	Linköping	Linköping	5	71 853	17 296
Folåsa	Fålåsa 12:1	Vikingstad	Linköping	18	153 604	5 689
Granhult	Granhult 2:4	Ramsberg	Lindesberg	9	37 222	2 161
Gudhem	Gudhem 12:3, Holmängen 7:1	Gudhem	Falköping	19	217 084	11 066
Gällivare	Ackjan 1	Gällivare	Gällivare	3	16 234	1 715
Rebecka	Troxhammar 8:2	Skå	Ekerö	23	220 995	6 457
Hessleby	Hässleby 2:2	Mariannelund	Eksjö	15	500 060	7 189
Hornö	Hornö 1:1, 1:8	Enköping	Enköping	16	398 223	5 052
Johannisberg	Grytnäs 2:1, Grytnäs 2:11	Kalix	Kalix	9	131 901	5 253
Jokkmokk	Jokkmokk 10:14	Jokkmokk	Jokkmokk	3	11 454	2 207
Karesuando	Karesuando 18:1, 18:2	Karesuando	Kiruna	3	7 749	1 116
Karlsvik	Bosjöklöster 1:716	Höör	Höör	13	96 879	3 606
Hässleholm	Fridhem 9	Hässleholm	Hässleholm	2	7 166	1 305
Kiruna	Älgen 1	Kiruna	Kiruna	1	15 270	2 173
Klarälvsgården	Orretorp 2:2	Deje	Forshaga	6	243 800	2 587
Ljungaskog	Ljungaskog 15:28	Örkelljunga	Örkelljunga	12	281 202	4 745
Ljungbacken	Gräskärr 1:1, Olidan 3:17, Olidan 4:9	Uddevalla	Uddevalla	25	276 152	7 001
Lunden	Klostergården 2:10	Lund	Lund	1	26 391	4 621
Långanäs	Långanäs 1:1	Eksjö	Eksjö	30	434 995	8 775
Lövsta	Lövsta 1:33, 1:67	Vagnhärad	Trosa	37	500 628	9 247
Nereby	Nereby 1:1	Härestad	Kungälv	18	162 660	3 601
Perstorp	Ugglan 1	Perstorp	Perstorp	4	4 264	1 000
Renforsen	Degerfors 38:9, Slaktaren 1	Vindeln	Vindeln	7	34 098	3 183
Revinge	Revinge 1:14	Lund	Lund	22	472 000	17 912
Runnagården	Krusbärsbusken 10	Örebro	Örebro	13	77 522	4 184
Ryds Brunn	Ryd 1:143	Ryd	Tingsryd	8	21 620	5 143
Råby	Stora Råby 32:6, 32:21, 32:23	Lund	Lund	4	0	3 381
Rällsögården	Dammen 1:11-15, 1:37, 3:1, 3:2, Rällsön 1:1-4	Kopparberg	Ljusnarsberg	17	1 297 250	6 574
RPK Göteborg	Backa 866:772	Hisings Backa	Göteborg	1	25 417	4 462
Sandöskolan	Sandö 1:4, 1:5, 2:5	Sandöverken	Kramfors	36	433 348	30 830
Kronåsen Uppsala	Kronåsen 3:2	Uppsala	Uppsala	1	53 260	4 474
Skövde	Skövde 5:104	Skövde	Skövde	35	965 764	7 850
Stigby	Stigby 1:9, 7:3	Visingsö	Jönköping	17	78 146	6 475
Sundbo	Sundbo 7:106, 7:107, 7:109, 7:63	Fagersta	Fagersta	24	382 990	9 320
Tärnaby	Laxnäs 1:18	Tärnaby	Storuman	2	11 031	1 033
Vemyra	Vemyra 3:1, 3:2	Sollefteå	Sollefteå	12	173 400	4 293
Åstorp	Bulten 2	Åstorp	Åstorp	2	17 939	5 007
Älvgården	Ytternora 2:6, 2:7	Hedemora	Hedemora	20	75 600	6 394
Östfora	Östfora 1:30	Järlåsa	Uppsala	21	290 915	5 149
Öxnevalla	Brännared 2:3	Öxnevalla	Mark	16	114 641	6 681
<b>Summa Institutionsvård och övriga specialverksamheter</b>				<b>612</b>	<b>9 127 869</b>	<b>277 549</b>

# Definitioner

**Avkastning på eget kapital, %**

Årets resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

**Belåningsgrad, %**

Räntebärande nettolåneskuld i relation till utgående värde förvaltningsfastigheter.

**Direktavkastning, %**

Driftöverskott dividerat med förvaltningsfastigheternas genomsnittliga marknadsvärde.

**Driftöverskott, Mkr**

Intäkter från fastighetsförvaltning minus fastighetskostnader.

**Eget kapital, Mkr**

Redovisat eget kapital.

**Förvaltningsresultat, Mkr**

Förvaltningsresultat är ett specifikt resultatmått som är praxis i fastighetsbranschen och används för att underlätta jämförbarheten inom branschen. Beräknas som summan av driftöverskott, administrationskostnader samt finansnetto.

**Gröna bilagor**

Specialfastigheters gröna bilagor (också kallade gröna hyresavtal) är en standardmall för minskad miljöpåverkan från lokaler utvecklade 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.

**Hyra per kvadratmeter, kr**

Årshyra dividerat med uthyrningsbar lokalarea i kvadratmeter vid årets utgång.

**Justerad avkastning på eget kapital, %**

Resultat efter skatt efter återläggning av värdeförändringar och därtill hörande uppskjuten skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

**Koldioxid, CO<sub>2</sub>**

När fossila bränslen förbränns frigörs koldioxid som är en växthusgas.

**LOA, kvm**

Beräknad uthyrningsbar lokalarea i kvadratmeter.

**Operativt finansnetto, Mkr**

Räntekostnader minus ränteintäkter under året.

**Räntetäckningsgrad, kassaflödesbaserad, ggr**

Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader, värdeförändringar och resultat fastighetsförsäljningar, dividerat med finansiella kostnader exklusive värdeförändringar finansiella derivat.

**Soliditet, %**

Justerat eget kapital på balansdagen i procent av balansomslutningen.

**Säkerhetsfastigheter**

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

**Uthyrningsgrad, %**

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

**Växthusgas**

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

**Överskottsgrad, %**

Driftöverskott dividerat med intäkter från fastighetsförvaltning.

*Utifrån fastighetsmarknadens praxis och vår styrning kring nyckeltal har Specialfastigheter valt ovanstående nyckeltal.*

# Adresser

Specialfastigheter Sverige AB  
Organisationsnummer: 556537-5945

## Huvudkontor Linköping

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

## Huvudkontor Stockholm

Box 12675, 112 93 Stockholm  
Besöksadress: Alströmergatan 14,  
Stockholm  
Telefon: 010-788 62 00

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

## Göteborg

Besöksadress: Aminogatan 34  
431 53 Mölndal  
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

**Produktion:** Specialfastigheter i samarbete med Intellecta Corporate AB  
**Foto:** John Sandlund samt Specialfastigheters bildbank  
**Tryck:** TMG Stockholm





