

Års- och hållbarhetsredovisning 2020

Marknadsledande inom säkerhetsfastigheter



Innehållsförteckning

Specialfastigheter i korthet	1
2020 i korthet	6
Vd-ord	8
Långsiktig målstyrning	● 10
Våra styrkor och tillgångar	● 12
Affärsmodell	● 14
Hållbar värdekedja	● 16

Externa förutsättningar och strategier

Omvärldsbevakning	20
Intressentdialog	● 22
Målområden	● 24
Skapa värde för kund	● 25
Bäst på säkerhet	● 27
Långsiktig lönsamhet	29
- Leverantörssamverkan	● 29
Ansvar för miljö och klimat	● 32
Aktiv kompetensförsörjning	● 36

Förvaltningsberättelse

Verksamhetsbeskrivning	38
Fastighetsportföljen	39
Projektgenomförande	42
Fastighetsförvaltning och drift	45
Finansförvaltning	48

Ansvar och styrning

Risker och riskhantering	● 51
Känslighetsanalys	55
Hållbarhetsredovisning enligt GRI	● 56
Bestyrkanderapport	65
Ordförande har ordet	66
Bolagsstyrningsrapport	67
Styrelse	74
Ledning	76

Finansiella rapporter

Koncernens finansiella rapporter, inkl kommentarer	79
Flerårsöversikt	85
Koncernens noter	86
Moderbolagets finansiella rapporter, inkl kommentarer	105
Moderbolagets noter	109
Styrelsens intygande	115
Revisionsberättelse	116
Fastighetsbestånd	120
Definitioner	123
Rapporttillfällen	124
Årsstämma	124
Adresser	Baksidan

Års- och hållbarhetsredovisning 2020

I rapporten integreras ekonomisk, hållbarhets- och bolagsstyrningsinformation för att ge en heltäckande beskrivning av Specialfastigheters verksamhet.

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen omfattar denna sida och sidorna 38–115 med undantag av sidorna 51-54 och 56-64 vilka avser Hållbarhetsrapport.

Hållbarhetsredovisning

Hållbarhetsredovisningen följer riktlinjerna i GRI Standards 2016 nivå Core och är översiktligt granskad av extern revisor. Hållbarhetsredovisningens omfattning framgår av innehållsförteckning GRI på sid 58.

● = Hållbarhetsrapport

Lagstadgad hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen.

Specialfastigheter Sverige AB (Publ)

Organisationsnummer 556537-5945

Vår roll i ett säkrare samhälle

En unik ställning

”Vi vet av erfarenhet vilken trygghet det skapar för kunderna långsiktigt att Specialfastigheter erbjuder både projektgenomförande och förvaltning som besitter ett säkerhetskunnande i paritet med fastigheternas säkerhetsnivåer. Med nära 25 års erfarenhet i ryggen har vi en unik säkerhetskompetens och ledande ställning inom vår nisch.”

Åsa Hedenberg, vd



Ledande inom säkerhetsfastigheter

Specialfastigheter tillhandahåller säkerhetsfastigheter – säkra, anpassade, hållbara lokaler som på ett aktivt sätt bidrar till våra kunders samhällsviktiga verksamhet. Vi har en hög driftsäkerhet, stark lokal närvaro och ekonomisk styrka. Vi jobbar i nära samverkan med kunderna för att tillsammans hitta lösningar som stöttar deras verksamhet. Sammantaget gör det oss till en ledande aktör inom säkerhetsfastigheter. *Läs mer på sid 12–13.*

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.

Vår vision

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

Våra kärnvärden

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.



Hållbarhet och inflytande i vår värdekedja

Våra fastigheter påverkar en rad hållbarhetsområden under sin livscykel. Att minska vår negativa påverkan och öka vår positiva påverkan, såväl i vår egen verksamhet som i andra delar av värdekedjan, är något vi arbetar aktivt med. Vi för en tät dialog med våra intressenter och ställer krav på våra avtalsleverantörer, men vi behöver också öka vårt inflytande i leverantörskedjan. *Läs mer om Specialfastigheters värdekedja, våra väsentliga hållbarhetsområden och hur vi kan ha inflytande i olika faser av fastighetens livscykel på sid 16–17.*

Tillsammans med kunderna för ett tryggare samhälle

Som fastighetsägare gör vi allt vi kan för att hjälpa våra kunder, och 2020 har varit ännu ett intensivt år med många projekt igång för att bistå dem. Tillsammans med Polisen är vi i planeringskedjet för byggandet av nya polishus i Borås, Härryda respektive Malmö. Vi uppför också flera typhus för Kriminalvården och anpassade standardhus för Statens institutionsstyrelse runtom i landet. I tre reportage kan du följa några av de här projekten från både våra kunders och vårt eget perspektiv. *Läs mer i våra case på sid: 23, 26, 31, 35, 37, 41 och 44.*



Säkerhetsfastigheter – en växande marknad

Eskalerande gängbrottslighet, fler insatser av rättsväsendet och längre straff behöver mötas med att fler nya anstalter och häkten byggs, och att befintliga anläggningar byggs ut. Ett ökande antal aktörer ser nu möjligheter att konkurrera om dessa projekt. Coronapandemin har dessutom ökat osäkerheten kring kontors- och handelsfastigheter, vilket lett till att vår nisch, säkerhetsfastigheter, blivit en marknad där allt fler bolag vill in och där konkurrensen om avtal har skärpts ytterligare. Det finns fortsatt ett stort intresse att investera i fastigheter i Sverige, och inom samhällsfastigheter är det extra intressant i och med de långa avtalen med säkra kunder. *Läs mer om vår omvärld och marknad på sid 20–21.*



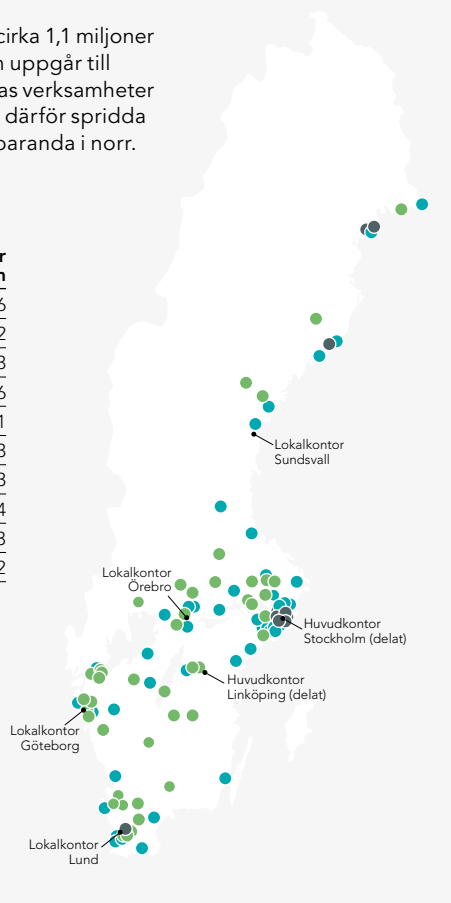
Vårt fastighetsinnehav har en lokalarea på cirka 1,1 miljoner kvadratmeter och ett marknadsvärde som uppgår till 29 618 Mkr. Många av våra kunder och deras verksamheter utgör viktiga samhällsfunktioner. De finns därför spridda över hela landet, från Ystad i söder till Haparanda i norr.

De tio kommuner i landet där vi har störst fastighetsinnehav:

Kommun	Summa av ägd LOA, kvm	Antal fastigheter per kommun
Stockholm	332 651	6
Kumla	46 696	2
Södertälje	42 022	13
Lund	36 725	6
Solna	34 967	1
Kramfors	30 830	3
Luleå	29 533	3
Göteborg	29 185	4
Umeå	26 467	3
Linköping	25 716	2

Affärsområden

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



Vi ägs till

100

percent av svenska staten

Antal kommuner Specialfastigheter finns i, cirka

70

Från Ystad i söder till Haparanda i norr

Pågående investeringsvolym, drygt

3

miljarder kronor

Ett kundnära och säkert erbjudande

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

I nära dialog med våra kunder diskuterar vi vilken säkerhetsnivå som är relevant för just dem. Som kund hos oss kan man i fastigheterna bedriva sin verksamhet tryggt och säkert och räkna med hög driftsäkerhet dygnet alla timmar. Vi har stor kunskap om och erfarenhet av säkerhetskyddslagstiftningen, vi garanterar säkerhetsgodkända medarbetare som kontinuerligt kompetensutvecklas, en säkerhetsgodkänd leverantörskedja, säker upphandling och säker hantering av skyddsvärda tillgångar. Vi har också informationssäkerhetscertifierat hela verksamheten. Och sist men inte minst så är vi en långsiktig och stabil fastighetsägare.



DOMSTOLSVERKET

SVERIGES DOMSTOLAR

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



FBA

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



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



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

Våra kunder

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

Våra största kunder är Kriminalvården, Polisen, Statens institutionsstyrelse, Försvarmakten och Försvarets materielverk. Kunderna finns över hela landet – från Ystad till Haparanda.



FÖRSVARSMAKTEN

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



Kriminalvården

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



Kronofogden

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



Migrationsverket

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



Kriminalvårdsanstalten Luleå



Myndigheten för
samhällsskydd
och beredskap

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



Polisen

Polismyndigheten ska tillsammans med övriga myndigheter inom och utom rättsväsendet genom sina insatser bidra till målet för kriminalpolitiken – att minska brottsligheten och öka människors trygghet. Polismyndigheten är en enrådsmyndighet som organiseras i sju polisregioner, fem gemensamma avdelningar, NOA (Nationella operativa avdelningen), NFC (Nationellt forensiskt centrum) och särskilda utredningar.



RÄTTSMEDICINALVERKET

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

statens
**Försvarshistoriska
museer**

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

Statens
institutions
styrelse SiS

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

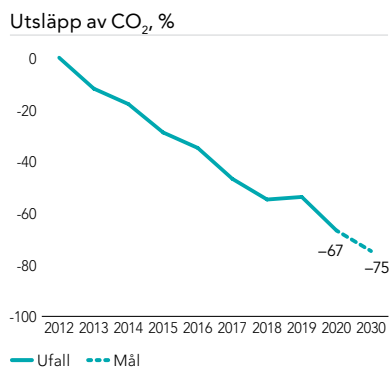
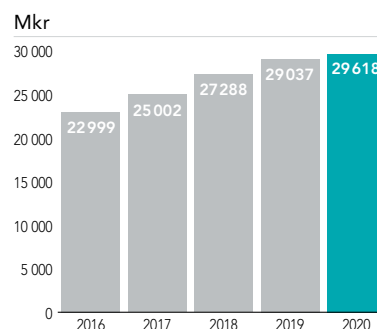
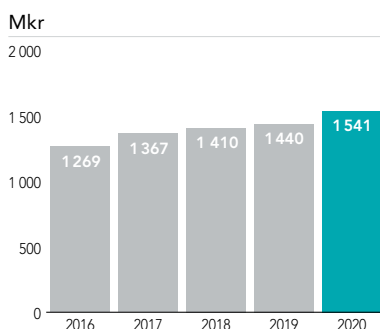
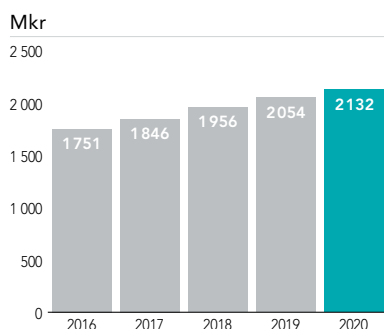


ÅKLAGARMYNDIGHETEN

Åklagarmyndigheten är statlig förvaltningsmyndighet med uppgift att bidra till att personer som begår brott ställs till svars för handlingarna på ett effektivt och rättssäkert sätt. Myndigheten, som leds av riksåklagaren, ansvarar för åklagarverksamheten i Sverige med undantag för åklagarverksamheten vid Ekobrottsmyndigheten.

2020 i korthet

Många av de stora och aktuella samhällsfrågor som kännetecknat de senaste åren fortsatte att göra det även 2020. Områden som säkerhet och trygghet, långsiktig hållbarhet samt ökande krav på digitalisering har varit i fokus, samtidigt som året också präglats starkt av en global pandemi. Här är några av de viktigaste händelserna för Specialfastigheter.



Vårt mål är att minska koldioxidutsläppen från inköpt energi med 75 % till 2030 (basår 2012).

5 år i korthet

	2020	2019	2018	2017	2016
Intäkter från fastighetsförvaltning, Mkr	2 393	2 261	2 138	2 028	1 912
Driftöverskott, Mkr	1 734	1 631	1 574	1 495	1 409
Förvaltningsresultat, Mkr	1 541	1 440	1 410	1 367	1 269
Resultat före skatt, Mkr	1 138	2 170	2 825	2 165	2 100
Årets resultat efter skatt, Mkr	888	1 717	2 423	1 719	1 638
Avkastning på eget kapital, %	7,3	14,9	24,2	20,3	22,6
Justerad avkastning på eget kapital, %	9,9	9,9	13,0	12,8	13,7
Direktavkastning, %	5,9	5,8	6,0	6,2	6,5
Hyresintäkter, kr/kvm	1 948	1 882	1 793	1 700	1 644
Uthyrningsgrad, %	98,5	98,5	99,0	99,0	98,6
Överskottsgrad, %	72,5	72,1	73,6	73,7	73,7
Lokalarea, tusental kvm	1 093	1 090	1 094	1 079	1 088
Investeringar inklusive fastighetsförvärv, Mkr	1 044	1 029	882	1 398	1 288
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	29 618	29 037	27 288	25 002	22 999
Belåningsgrad, %	45,5	45,9	45,7	53,3	55,9
Soliditet, %	39,5	39,2	38,3	33,8	32,2

För definitioner av nyckeltalen, se sid 123.

Händelser under året



Samarbete med Kriminalvården om nya platser

Beläggningsgraden på Kriminalvårdens anstalter har successivt ökat de senaste åren och trycket på fler platser på anstalter och häkten är stort. Under 2020 har det första typhuset invigts vid anstalten Skenäs, och arbeten med fler liknande hus pågår runt om i landet. Vi har även tecknat avtal om att uppföra tillfälliga lokaler vid ett antal anstalter för att möta det mest akuta platsbehovet.

Liten påverkan av covid-19

Covid-19 har inte påverkat vår verksamhet i någon stor omfattning. Vi har samtidigt, som statligt bolag, känt ett samhällsansvar för arbetstillfällen och ekonomi. Därför har vi arbetat aktivt med att se vilka underhållsåtgärder och projekt som kunnat tidigareläggas vid våra fastigheter runt om i landet.

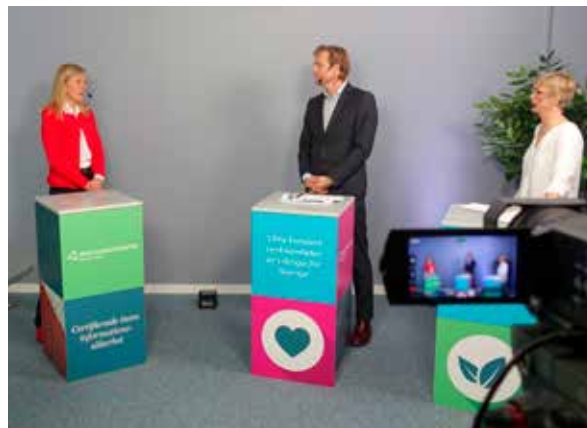


Unikt samarbete kring biologisk mångfald

Specialfastigheter äger mycket jord och skogsmark. Hotet mot den biologiska mångfalden är därför en väsentlig hållbarhetsfråga för oss. Under året har vi tillsammans med bland andra Vattenfall, LKAB och Cementa gått med i CLImB (Changing Land use Impact on Biodiversity), ett initiativ där aktörer från olika branscher gemensamt utvecklar en metod för att sätta relevanta mål samt genomföra och följa upp åtgärder som ger verklig effekt inom området.

Ökad satsning på affärs- och projektutveckling

Efterfrågan på säkra och funktionella lokaler har ökat, och många kunder har förstått vikten av en stabil svensk ägare av dessa. Vi har därför rekryterat fler kompetenta medarbetare för att klara av de ökade kommande volymerna och även fortsatt se över vår affärs- och hyresmodell för att vara konkurrenskraftiga.



Digitala medarbetardagar

Specialdagarna, vår årliga medarbetarkonferens, blev i år ett digitalt möte. Vår styrelseledamot Carin Götblad var på plats i studion för att tala om samhällsförändringar och brottsutveckling medan två kunder berättade om sin verksamhet och lokalbehov; Björn Myrberg, ekonomi- och fastighetsdirektör på Kriminalvården och Nina Wahlberg, chef Lokal och Miljö på Statens institutionsstyrelse.



Nya skollokaler för Statens institutionsstyrelse

Vid ett antal av SiS ungdomshem runt om i Sverige har vi de senaste åren byggt nya boendeavdelningar. Därmed uppstår också ett behov av fler skollokaler. Vid Ljungaskog i Örkelljunga, Folåsa i Vikingstad och Ljungbacken i Uddevalla har vi under 2020 färdigställt så kallade standard-skolor, samtliga projekterade för Miljöbyggnad Guld.

Fortsatt hög efterfrågan på säkerhetsfastigheter

De senaste årens utveckling med ökade behov av säkerhetsfastigheter har förstärkts ytterligare under 2020. Våra nya typhus uppskattas av kunderna och förenar snabb produktion, hög kvalitet och kostnadseffektivitet.

När 2020 är till ända kan vi summera ännu ett år med ökade hyresintäkter, ett förvaltningsresultat som förbättrades med 7 procent och en justerad avkastning på 10 procent. Jag kan konstatera att vi utför vårt uppdrag väl – att långsiktigt och affärsmässigt äga, utveckla och förvalta fastigheter för verksamheter med säkerhetskrav. Specialfastigheters finansiella position är fortsatt stark. Vår upplåning är attraktiv för investerare och även under den oro som rådde på kreditmarknaden under våren var efterfrågan god på Specialfastigheters företagsobligationer. Vår höga kreditrating, AA+, bekräftades av Standard & Poor's i december.

Coronapandemin har till viss del försämrat vår måluppfyllelse. Några projekt blev förskjutna och gjorde att vi hamnade cirka 150 Mkr från vårt tillväxtmål. I och med att vi inte kunnat träffas som vi brukar inom företaget har vi inte heller kunnat genomföra de aktiviteter avseende likabehandling som vi avsett utan

Justerad avkastning på eget kapital

10%

skjutit på dessa till 2021. I övrigt har vi nått våra mål och vi är mycket nöjda med att det mesta av vårt underhåll har kunnat genomföras som planerat.

Frågor om säkerhet har fått stort utrymme i samhällsdebatten under året. Rikets säkerhet debatteras flitigt. Ökad kriminalitet

med gängbrottslighet, skjutningar och allt yngre förövare har medfört en rad larm om överbelagda fängelser och häkten. Anslagen till de rättsvårdande myndigheterna har ökat och följaktligen har efterfrågan på nya och säkrare lokaler från alla delar av den svenska rättskedjan förstärkts.

Vår största kund, Kriminalvården, har stora behov av att öka kapaciteten på såväl fängelser som häkten. Förutom två helt nya större anläggningar i Kalmar och Trelleborg är det

nya typhus och tillfälliga lokaler som ska utöka antalet platser på de befintliga anstalterna. Kortsiktigt bidrar de snabbproducerade tillfälliga lokalerna till kapacitetsökningen och Specialfastigheter bygger för närvarande sådana vid flera anstalter.

Typhus skapar stora möjligheter

Men det är i typhusen, som vi utvecklat tillsammans med Kriminalvården, som de stora möjligheterna ligger. I våras invigdes Kriminalvårdens första typhus på anstalten Skenäs i Östergötland. Den nya byggnaden producerades på rekordtid – två år från idé till att fastigheten var färdig att tas i bruk. Vi har också tecknat en avsiktsförklaring med Kriminalvården om byggande av nio typhus på flera olika platser i landet varav några är redan under uppförande. Förhoppningsvis kommer det att leda till en rad byggstartar under 2021. Typhusen ger en hög kvalitet och har en lägre livscykelkostnad än de flesta alternativa anstaltsbyggnader. Ju fler typhus som byggs, desto bättre projektekonomi blir det för vart och ett av dem.

Vi för också samtal med Statens institutionsstyrelse, SiS, om förstärkning av säkerheten på en rad av myndighetens anläggningar för slutna ungdomsvård. Det finns ett ökat behov av både skalskydd och andra säkerhetsåtgärder. Under året kunde en rad nya byggnader tas i bruk, bland annat en som Specialfastigheter uppfört för SiS räkning vid ungdomshemmet i Hässleholm.

Behov av nya lokaler

Även Polisen har stora behov av nya lokaler där såväl byggnaderna som förvaltningen håller en hög säkerhetsnivå. Specialfastigheter har tillsammans med Polisen startat planeringen av nya polishus i Malmö, Borås och Härryda. Glädjande är att vi också kontaktas av kundkategorier som vi inte tidigare samarbetat med, men som nu identifierat behov av en fastighetsägare med säkerhetskompetens. Med dem diskuterar vi projekt som fortfarande är i sin linda.

Highlights 2020

- Aktivt, nära och intensivt arbete med att hjälpa Kriminalvården lösa platsbristen
- Vi stöttar Statens institutionsstyrelse (SiS) i deras satsning på ökad säkerhet
- God ekonomisk utveckling och tillväxt i bolaget
- Vi har nått vårt utsläppsmål för året och sätter nu nya, tuffare mål för hela värdekedjan
- Covid-19 har påverkat oss i mycket begränsad omfattning





”Baserat på de många samtal som just nu förs med olika kunder och de förväntade upphandlingarna, räknar vi med kraftigt ökade investeringsvolymen under de tre kommande åren.”

Sammantaget kan vi konstatera att långa beslutsprocesser hos myndigheter har bidragit till att flera projekt blev framskjutna, något som innebär att vår investeringsvolym landade på drygt en miljard, vilket är strax under vårt mål för investeringsvolymen 2020 som var 1,2 miljarder kronor. Men baserat på de många samtal som just nu förs med olika kunder och de förväntade upphandlingarna, räknar vi med kraftigt ökade volymer under de tre kommande åren.

Skärpt konkurrens ställer krav på oss

De svenska rättsvärdande myndigheternas växande behov av nya byggnader och modernisering av befintliga anläggningar har lett till ökad konkurrens inom detta segment av samhällsfastigheter. I upphandlingar möter därför Specialfastigheter numera allt fler nya aktörer, ofta med begränsad erfarenhet av de särskilda krav som ställs på säkerhetsfastigheter och inte sällan med ett lägre pris som konkurrensmedel.

Den ökade konkurrensen ställer högre krav på oss att ännu tydligare visa den stora säkerhetskompetens som Specialfastigheter besitter, både i projekt och förvaltning. Under 2020 förstärkte vi organisationen med fler medarbetare för att klara kommande tillväxt. Vi vet av erfarenhet vilken trygghet det skapar för kunderna långsiktigt, inte minst att kunna erbjuda både projektgenomförande och förvaltning som besitter ett säkerhetskunnande i paritet med fastigheternas säkerhetsnivåer.

Ökad specialisering och fördjupad kundkontakt

I den nya organisationen som sjuöppades under året stärker vi kompetensen genom att öka specialiseringen och flytta besluten närmare kunderna. Därmed blir också kundernas vägar in till oss både tydligare och enklare.

Vid sidan av nybyggnadsprojekten har vi under 2020 genomfört den största underhållssatsningen på många år. Flera av våra fastigheter är äldre och behovet av upprustning och underhåll kommer att vara fortsatt stort under de närmaste åren. För oss är det också viktigt att upprätthålla de goda och långsiktiga samarbeten vi har med våra entreprenörer.

Rejäl utsläppsminskning

Många av underhållsinsatserna bidrar också till att uppnå Specialfastigheters ambitiösa hållbarhetsmål. Sammantaget ser det ut som att vår målsättning att minska koldioxidutsläppen från inköpt energi med 75 procent senast 2030 kommer att nås betydligt tidigare. Redan under 2021 räknar vi med 70 procents utsläppsminskning jämfört med basåret 2012. Under året har vi arbetat med att ta fram förslag på

vetenskapsbaserade klimatmål för hela värdekedjan inom ramen för Science Based Targets, som ska säkerställa att företags klimatmål överensstämmer med Parisavtalets mål. Vi har även påbörjat en översyn av våra klimatrelaterade finansiella risker och möjligheter. Specialfastigheter stödjer fortsatt Global Compacts tio principer för hållbart företagande och vi är aktiva i flera initiativ och nätverk för att tillsammans med andra aktörer verka för en hållbar affär.

Informationssäkerhet högt prioriterat

Under året har vårt kontinuerliga arbete att upprätthålla en hög informationssäkerhet fortsatt. Vi gör fortlöpande analyser av vår säkerhetsstatus, våra risker och möjligheter. Den periodiska revisionen av vårt informationssäkerhetscertifikat blev återigen godkänd och vi har förstärkt våra IT-säkerhetsåtgärder för att ännu bättre kunna motstå angrepp från nya typer av cybersäkerhetshot. Analyserna visar tydligt hur viktig den mänskliga faktorn är och vi genomför därför kontinuerligt utbildningar. Exempelvis genomgår samtliga medarbetare obligatoriska informationssäkerhetsutbildningar.

En hög informationssäkerhet är en förutsättning för att kunna tillgodogöra sig de många möjligheter som en omfattande digitalisering innebär. Specialfastigheter ser stora fördelar inom bland annat fastighetsautomation, men våra analyser visar att riskerna är lika stora som möjligheterna. Arbetet med att ta fram en välbalanserad digitaliseringsstrategi fortsätter under 2021.

Vi har klarat utmaningarna

Coronapandemin har gjort 2020 till ett år som inte liknar något tidigare. Samtidigt kan vi konstatera att vårt företag har klarat de speciella omständigheterna bättre än många andra. Vi har en decentraliserad organisation, med många små driftkontor, och en stor vana att arbeta digitalt. Därför har vårt arbete på många sätt kunnat fortgå nästan som vanligt. Vi har också passat på att utföra vårt underhållsarbete i lokaler som tomställts när våra kunder jobbat hemifrån.

Jag vill rikta mitt varma tack till alla medarbetare som snabbt hanterat de nya utmaningar som pandemin medfört och som oavbrutet levererat tjänster av hög kvalitet till våra kunder. Vi står väl rustade för att möta de behov av säkerhetsfastigheter som kunderna efterfrågar.

Linköping den 12 mars 2021

Åsa Hedenberg, vd

Långsiktig målstyrning baserad på våra fem målområden

Specialfastigheters vision – att vara det säkraste och mest attraktiva fastighetsbolaget för ett tryggt samhälle – ligger till grund för vår långsiktiga målstyrning och våra övergripande strategier.

Specialfastigheters ekonomiska mål beslutas av ägaren, svenska staten. De övergripande strategiska målen beslutas av styrelsen. Syftet med målen är att säkerställa ett effektivt resursutnyttjande och att företagets position därmed förblir stark på en konkurrensutsatt marknad. Hållbart företagande ses som en affärsstrategisk fråga av både ägaren och bolagets ledning. Uppföljningen av vårt hållbarhetsarbete sker i dialog med ägaren, dels genom måluppföljning, dels genom specifika hållbarhetsanalyser.

Utdelningspolicy

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

Tydliga målområden

För att tydligare styra, besluta om mål och aktiviteter, prioritera och sedan följa upp verksamheten utgår vi från fem målområden.

Skapa värde för kund

Vi ska affärsmässigt och kostnadseffektivt tillhandahålla säkra, anpassade lokaler som bidrar till kundernas verksamhet. Vi arbetar nära våra kunder och för en tät dialog, vilket ger oss en djup förståelse för deras verksamhet.

Bäst på säkerhet

Säkerhet är ett av Specialfastigheters kärnvärden och säkerhetsfrågor har alltid högsta prioritet hos oss. Vi vill vara den fastighetsägare som på ett innovativt och ansvarsfullt sätt bäst kan tillgodose såväl våra egna som våra kunders höga krav och förväntningar på kompetens och stöd vad gäller säkerhet.

Långsiktig lönsamhet

Vi har ett långsiktigt uppdrag från vår ägare att förvalta fastighetsbeståndet hållbart och att minimera statens totala kostnader tillsammans med våra kunder. Långsiktig lönsamhet är avgörande för att uppfylla uppdraget.

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 därför långsiktigt i alla delar av vår verksamhet och samverkar med aktörer i vår värdekedja för en fossilfri och konkurrenskraftig fastighetsbransch.

Aktiv kompetensförsörjning

För att nå våra mål behöver vi rätt kompetens. Aktiv kompetensförsörjning är därför en central strategi för Specialfastigheter. Vi är en geografiskt spridd organisation, vilket gör att vi behöver självgående och engagerade medarbetare som ger kunderna den service de efterfrågar.



Solceller vid Norrtäljeanstalten

Målområden	Övergripande strategiskt mål	Mål 2020	Utfall 2020	Långsiktigt mål
Skapa värde för kund	Investera minst 1,2 Mdkr per år.	1 200 Mkr ¹	1 041 Mkr ² ✗	1 200 Mkr per år
Bäst på säkerhet	Bibehållet certifikat för informations-säkerhet (ISO 27001:2013).	Bibehållen certifiering	Bibehållen certifiering ✓	Bibehållen certifiering
God långsiktig lönsamhet	Resultat efter skatt, efter återläggning av värdeförändringar och därtill hörande uppskjuten skatt, på 8 procent av genomsnittligt eget kapital.	8 %	10 % ✓	8 %
	Soliditet i intervallet 25–35 procent.	25–35 %	39 % ✓	25–35 %
Ansvar för miljö och klimat	Minska CO ₂ -utsläpp från inköpt energi med 75 procent mellan år 2012 och 2030. (År 2012: 9 kg CO ₂ /kvmAtemp.)	Minskning med 59 % (från 2012)	Minskning med 67 % (från 2012) ✓	Nettonollutsläpp i hela värdekedjan år 2045
Aktiv kompetensförsörjning	Vi ska ha en inkluderande arbetsmiljö. Genomför minst en aktivitet per enhet som främjar likabehandling.	100% av enheterna ska ha genomfört minst en aktivitet	80% ³ ✗	eNPS minst 11 år 2025 ⁴

1) Måtalet för 2020 inkluderar underhåll. Detta är exkluderat från 2021 och framåt.

2) Målet uppnåddes inte då ett antal planerade projekt försenats, men volymen bedöms öka under 2021.

3) Målet uppnåddes inte då coronapandemin har begränsat möjligheterna att träffas fysiskt, varför vissa enheter inte kunnat genomföra planerade aktiviteter inom likabehandling. Aktiviteterna fortsätter under 2021.

4) Inom Aktiv kompetensförsörjning har vi från och med 2021 ett nytt mål; eNPS (employee Net Promotor Score), som visar hur villiga medarbetarna är att rekommendera sin arbetsplats till en vän eller bekant.



Stabila i alla konjunkturer

Efterfrågan på säkra fastigheter fortsätter att öka år efter år, men också konkurrensen om att tillhandahålla dem. Med vår långa erfarenhet, höga kompetens och långsiktighet har vi en stark position inom vår nisch, säkerhetsfastigheter. Våra unika styrkor och tillgångar gör att vi står stabilt i alla konjunkturer.

En säker och hållbar affär

Marknadsledande

Specialfastigheter är marknadsledande inom säkerhetsfastigheter. Lång erfarenhet, hög kompetens inom säkerhetsområdet, långsiktighet i affärsrelationer och kundfokus är våra främsta styrkor och konkurrensfördelar.

En väl förankrad värdegrund

Vi är anslutna till FN:s Global Compact. Våra fyra kärnvärden och vår egen uppförandekod, som grundas i Global Compacts tio principer, vägleder oss i vårt dagliga arbete. Vi arbetar målmedvetet för att bidra till den omställning som behövs för att uppnå Agenda 2030, inom de områden där vi har störst påverkan.

Krav på våra leverantörer

Vi ställer krav på och samverkar med våra leverantörer för att skapa kostnadseffektiva och hållbara leverantörskedjor. En obligatorisk ansvarskod, självskattningsformulär, på-plats-revisioner och utvärderingar samt en god dialog lägger grunden för långsiktiga och ömsesidigt utvecklande samarbeten.

Proaktiv riskhantering

Vi arbetar proaktivt med riskhantering. Genom omfattande riskanalyser där vi systematiskt identifierar, analyserar, utvärderar och hanterar risker förebygger och minimerar vi skador.

Stabila kundrelationer



Förvaltning och projekt i egen regi

Samverkan, närhet och dialog med våra kunder är kärnan både i vår löpande förvaltning och i vår långsiktiga fastighetsutveckling. Det är därför vi valt att i stor utsträckning ha en kundnära förvaltning och drift i egen regi samt en intern projekt- och teknikavdelning.

God efterfrågan och få vakanser

Det är en fortsatt god och växande efterfrågan på våra lokaler, vilket bidragit till låga vakanser. Vi utvecklar vårt fastighetsbestånd i samverkan med kunderna och har i stort sett alltid en kund med oss in i nya affärer.

Uthyrningsgrad 98,5 %

Långa hyresavtal och låg kreditrisk

Merparten av Specialfastigheters hyreskontrakt är tecknade med offentliga verksamheter och med långa hyresavtal som kan löpa upp till 25 år. Hyresintäkterna är säkrade för en längre tid, och därtill med kreditvärdiga hyresgäster som har låga kreditrisker.

Genomsnittlig löptid 10,5 år

Vår fastighetsportfölj – säkerhetsfastigheter

Vi finns i nästan 70 kommuner

Många av våra kunder och deras verksamheter utgör viktiga samhällsfunktioner och finns över hela landet. Därför gör också vi det. Våra fastigheter och medarbetare finns i närmare 70 kommuner i Sverige.

Marknadsvärde
förvaltningsfastigheter**29,6**

miljarder kronor

**Stigande
marknadsvärde**

Ökningen i förvaltningsfastigheternas marknadsvärde beror främst på nytecknade hyresavtal, investeringar och sänkta avkastningskrav.

**Rätt lokal till
rätt verksamhet**

Våra kunders gemensamma nämnare är deras krav på säkerhet. Vår roll är att erbjuda rätt fastighet eller lokal till rätt verksamhet. Tillsammans med våra kunder ser vi över och utvärderar fastigheterna i takt med förändrade förutsättningar hos kunderna och skapar effektiva helhetslösningar. Våra fastigheter ska vara hållbara under hela sin livscykel och vi samarbetar därför med aktörer i hela värdekedjan.

Stark finansiell position

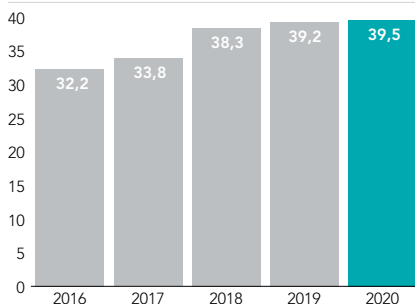
Ägare med hållbar strategi

Som ett av svenska statens helägda bolag har vi en långsiktig och stabil ägare. Vi förvaltas av Regeringskansliet som bedriver en aktiv bolagsstyrning och, liksom vi, ser hållbarhetsfrågor som en självklar del i bolagets affärsmodell och långsiktiga strategi.

Fortsatt god soliditet

Vår ägares mål för soliditeten uttrycks som ett intervall mellan 25–35 procent. Utfallet per sista december blev 39 procent, vilket främst beror på långa hyresavtal som ger oss stabila kassaflöden och de senaste årens låga räntenivåer. Orealiserade värdeförändringar på våra fastigheter har under 2020 minskat det egna kapitalet med 364 Mkr främst till följd av kortare återstående avtalstid. Vår belåningsgrad per sista december var 46 procent.

Soliditet, %

**Mycket hög
kreditrating**

Vi har under lång tid haft ett mycket högt kreditbetyg från Standard & Poor's för vår långa upplåning, AA+/Stable outlook. Det är tack vare vår unika position som hyresvärd inom säkerhetsfastigheter, vår låga affärsriskprofil med mycket stabila och förutsägbara kassaflöden baserade på långsiktiga hyresavtal med statliga myndigheter, vår starka likviditetsposition och att vi har svenska staten som ägare.

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

Avkastning över målet

Vi ska förvalta fastighetsbeståndet långsiktigt hållbart och totaleffektivt ur ett ägarperspektiv. Vårt lönsamhetsmål från ägaren är 8 procent justerad avkastning på eget kapital. Vi överträffar vårt mål med god marginal och för 2020 blev utfallet 10 procent. Den höga avkastningen beror främst på våra långa hyresavtal som ger oss stabila kassaflöden och de senaste årens låga räntenivåer. Hälften av resultatet återinvesteras i verksamheten vilket möjliggör vår tillväxt.

Avkastning 10 %

Värdeskapande samverkan

Långsiktigt och utvecklande samarbete

Vi arbetar proaktivt och långsiktigt med resurs- och kompetensförsörjning, oavsett om det sker med egna anställda eller externa samarbetspartners. Genom vårt sätt att arbeta med entreprenörer och projekterande konsulter – som bygger på kostnadseffektivitet, samverkan och

kontinuitet – vill vi bygga kompetens och förståelse för kundernas krav. Tillsammans kan vi skapa innovativa, hållbara och kundspecifika lösningar som utvecklar både vår, kundernas och leverantörernas verksamhet över tid.

Vår affär skapar hållbara värden

Våra styrkor och tillgångar

En säker och hållbar affär



Stabila kundrelationer



Vår fastighetsportfölj



Stark finansiell position



Värdeskapande samverkan



Vår verksamhet

Externa förutsättningar

Omvärldshändelser: accelererande klimathot, snabb teknikutveckling, ökad affärskonkurrens, försämrat säkerhetsläge

Förväntningar och behov hos våra intressenter som är: kunder, medarbetare, ägare, leverantörer samt finansiärer/investerare

Målområden

Skapa värde för kund

Bäst på säkerhet

Långsiktig lönsamhet

Ansvar för miljö och klimat

Aktiv kompetensförsörjning

Fastighetsutveckling

Förvaltning och drift

VERKSAMHETENS VÄRDEKEDJA

Vision:

– det säkraste och mest attraktiva fastighetsbolaget för ett tryggare samhälle

Uthyrning och transaktioner

Interna förutsättningar och styrning

Bolagsstyrning, riskhantering och mål

Affärsidé: att agera utifrån ett hållbart företagande, där vi långsiktigt och affärsmässigt äger, utvecklar och förvaltar fastigheter i Sverige för kunder med verksamheter som ställer höga säkerhetskrav.

Kärnvärden: Säkerhet, långsiktighet, närhet och samverkan

Skapat värde för intressenter

Kunder

- Uppförda typ- och standardhus för Kriminalvården respektive SiS
- Utveckling av fastigheter, investeringsvolym 2020 om 1 041 Mkr
- Ökad kundnytta och service genom omorganiserad fastighetsavdelning

Finansiärer/investerare

- Upplåning i företagsobligationer och certifikat på cirka 14,3 miljarder kronor
- Högt kreditbetyg (AA+) bekräftat av Standard & Poor's
- Ägarklausul ger investeraren rätt till återköp om statens ägande understiger 100 %

Ägare

- Justerad avkastning på eget kapital om 10 %
- Fastighetsvärde om 29 618 Mkr
- Soliditet 39 %
- Fastighetsarbeten tidigarelagda för att bidra till att hålla samhällsekonomi igång under coronapandemin

Leverantörer

- Bildat hållbarhetskommitté med byggtreprenörer där vi tagit fram kravdokument för klimatkalkyler och skapat samsyn kring miljö-konsultens roll
- *Entreprenadfabriken* – strategiskt samarbete med entreprenörer och konsulter
- Obligatoriskt undertecknande av ansvarskod för leverantörer

Medarbetare

- Fokuserat på att bli en mer inkluderande arbetsplats präglad av mångfald och jämställdhet
- Andelen kvinnliga chefer har ökat i år och uppgår till 33 %
- Löner och andra ersättningar 2020 uppgick till 94 112 Tkr, varav 15 144 Tkr var pensionskostnader. Antalet timmar som lades på kompetensutveckling under året var 1 978, det vill säga ca 12 timmar per person och år

Påverkan på samhälle och planet

Vår unika konkurrensfördel: Säkerhet

Specialfastigheter bidrar till ett tryggare Sverige genom att erbjuda effektiva och säkerhetsanpassade fastigheter till kunder med säkerhetskrav.

Våra väsentliga hållbarhetsområden:

CO₂-utsläpp

- + Minskade utsläpp från inköpt energi med 67 % sedan 2012. Mål är nettonollutsläpp i hela värdekedjan 2045.
- Betydande påverkan och klimatavtryck i leverantörskedjan, behov av kraftigt minskade utsläpp i produktionskedjet. Läs mer på sid 32.



Relation till FN:s globala mål för hållbar utveckling:

Energi

- + Energianvändningen i fastigheterna har sedan 2012 minskat med 12,7 %. 150 Mkr öronmärkta för energisparande åtgärder.
- Utmaning att vi inte har rådighet över våra kunders användning av energi, el och vatten.



Material och kemiska produkter

- + Genom att registrera material i materialdatabas kontrollerar vi vilka material vi bygger in och var. Läs mer på sid 33.
- CO₂-utsläppen från material är mycket stora liksom påverkan på den biologiska mångfalden vid materialutvinning.



Avfall

- + Vi utvecklar bättre rapporteringssystem för avfall på plats för att öka förutsättningarna att minska avfallet från våra byggprojekt.
- Avfall från bygg- och fastighetssektorn står för cirka 30 % av allt genererat avfall i Sverige.



Biologisk mångfald

- + Vi utför naturvärdesinventeringar på våra fastigheter för att kartlägga den biologiska mångfalden.
- Styrande dokument måste förankras inom organisationen. Endast en liten del av våra fastigheter är än så länge inventerade.



Arbetsmiljö

- + Vi arbetar enligt ISO 45001, är med i *Håll Nollan* och för aktiv dialog med våra leverantörer för att minska arbetsskador i projekt.
- Fortfarande behov av bättre rapportering av arbetsskador från våra byggprojekt.



Mänskliga rättigheter

- + Alla medarbetare genomgår utbildningen *Respekttrappan*, ett verktyg för en mer jämlik och respektfull arbetsplats. Vi ställer krav på och följer upp mänskliga rättigheter hos våra avtalsleverantörer.
- Vi har begränsad inblick i hur mänskliga rättigheterna respekteras vid produktion av varor som används i våra byggprojekt.



Antikorruption

- + Styrande dokument på plats, tydlig delegeringsordning och centraliserade inköp. Extern visselblåsarfunktion.
- Bygg- och fastighetsbranschen fortsatt överrepresenterad vad gäller rättsfall om mutbrott.



Samverkan med intressenter i vår värdekedja är en grundförutsättning för att vi ska lyckas i vårt hållbarhetsarbete och nå FN:s globala mål för hållbar utveckling.



2. TILLVERKNING AV VALDA MATERIAL

Omfattar tillverkning av de byggprodukter och andra resurser som kommer att användas – från utvinning av råmaterial till transport, förädling och tillverkning.



Viktiga hållbarhetsfrågor

- Energianvändning och fossilfri energi
- Återbruka och återanvända material
- Kemikalieanvändning
- CO₂-utsläpp från produktion
- Mänskliga rättigheter
- Biologisk mångfald vid utvinning av råvaror

Vi kan ha inflytande genom

- Krav på och uppföljning av leverantörer samt att de ställer krav motsvarande vår Ansvarskod i sina leverantörskedjor
- Medverkan i hållbarhetsinitiativ

Grad av inflytande i nuläget

Litet ○ ○ ○

1. IDÉ OCH PROJEKTERING

Utrednings- och planeringsfas inför produktion eller underhållsåtgärder av byggnaden. Här definieras krav på design, funktionalitet och byggmaterial.



Viktiga hållbarhetsfrågor

I detta skede sätts förutsättningarna för byggprocessens påverkan, främst vad gäller:

- CO₂-utsläpp
- Energianvändning
- Biologisk mångfald
- Hållbara material och kemikalier

Vi kan ha inflytande genom

- Ekonomisk styrning
- Krav på Miljöbyggnad Guld för nybyggnation och Silver vid ombyggnationer
- Krav på och uppföljning av produktval och leverantörer
- Grön finansiering
- Samverkan i tidiga skeden

Grad av inflytande i nuläget

Stort ○ ○ ●



Hållbarhet och inflytande i vår värdekedja

Vår verksamhet och våra fastigheter påverkar en rad hållbarhetsområden under fastighetens livscykel, från projektering och produktion till förvaltning, ombyggnad och rivning.

Vi arbetar därför aktivt med att minska vår negativa påverkan och öka vår positiva påverkan, såväl i vår egen verksamhet som i andra delar av värdekedjan. Strategiska samarbeten och dialoger med våra intressenter, samt kravställan på våra avtalsleverantörer, är viktiga delar i detta arbete. En stor utmaning ligger i att öka vårt inflytande längre ned i vår leverantörskedja. Här är samverkan med våra leverantörer av avgörande betydelse.



3. BYGGPRODUKTION

Omfattar byggprodukternas transport till byggplatsen, etableringen och färdigställandet av byggnaden.



Viktiga hållbarhetsfrågor

- Energianvändning och fossilfri energi (på etableringen)
- CO₂-utsläpp från transporter
- Återbruk av material och mer hållbara material och kemikalier
- Minska mängden avfall och spill
- Biologisk mångfald vid ianspråkstagande av mark
- Mänskliga rättigheter
- Arbetsmiljö
- Antikorrupcion

Vi kan ha inflytande genom

- Krav på och uppföljning av leverantörer samt att de ställer krav motsvarande vår Ansvarskod på underentreprenörer
- Samverkan med aktörer genom hela byggskedet
- Medverkan i hållbarhetsinitiativ

Grad av inflytande i nuläget

Medel ○ ● ○

4. DRIFT OCH FÖRVALTNING

Omfattar användning, underhåll, reparationer och drift av byggnaden. Här ingår även till exempel el, värme- och vattenanvändning i driften.



Viktiga hållbarhetsfrågor

- Energianvändning och fossilfri energi
- CO₂-utsläpp från energianvändning
- Återbruk av material och mer hållbara material och kemikalier
- Minska mängden avfall och spill
- Biologisk mångfald i förvaltningen
- Arbetsmiljö
- Antikorrupcion

Vi kan ha inflytande genom

- Gröna hyresavtal med kund
- Mediadialog internt och med specialister
- Krav på och uppföljning av leverantörer samt att de ställer krav motsvarande vår Ansvarskod på underentreprenörer
- Samverkan i tidiga skeden
- Medverkan i hållbarhetsinitiativ

Grad av inflytande i nuläget

Stort ○ ○ ●

5. SLUTSKEDET

Omfattar de processer som krävs för att riva och frakta bort byggnadsdelarna till återanvändning, återvinning eller deponi.



Viktiga hållbarhetsfrågor

- Avfallshantering
- Återbruk av material
- CO₂-utsläpp från transporter och restproduktshantering
- Biologisk mångfald
- Arbetsmiljö
- Mänskliga rättigheter

Vi kan ha inflytande genom

- Krav på och uppföljning av leverantörer samt att de ställer krav motsvarande vår Ansvarskod på underentreprenörer
- Medverkan i hållbarhetsinitiativ

Grad av inflytande i nuläget

Medel ○ ● ○

EXTERNA FÖRUTSÄTTNINGAR OCH STRATEGIER

Omvärlden förändras allt snabbare. Ibland till det bättre, till exempel genom ny teknik och innovationer. Men det senaste året är det också mycket som försämrats. Coronapandemin, klimatförändringar, brottsligheten i landet och säkerhetsläget i världen överlag är exempel på områden där utvecklingen gått åt fel håll.

Vår värdekedja och våra målområden hjälper oss att förstå vår roll och att navigera rätt. I grunden finns också statens ägarpolicy, företagets mål samt FN:s globala mål för hållbar utveckling. Centralt för oss är att alltid skapa värde för kund.





Säkerhetsfastigheter – en växande marknad

2020 var ett år då bristen på platser inom kriminalvården kom i fokus. Ökande gängbrottslighet, fler insatser av rättsapparaten och längre straff måste mötas med att fler anstalter och häkten byggs. Ett ökande antal aktörer ser möjligheter att konkurrera om dessa projekt.

Den 21 september 2020 meddelade Kriminalvården att myndigheten går upp i så kallat stabsläge. Det efter att anstalter och häkten under en längre tid legat på en belägningsgrad över 100 procent vilket innebär att så kallade beredskapsplatser, exempelvis dubbelbeläggningar och platser i utrymmen som är menade för annan verksamhet, används för intagna.

Kriminalvårdens generaldirektör Martin Holmgren ansåg att platsbristen kan försämra myndighetens förmåga att klara sitt uppdrag. Genom stabsläget möjliggjordes kortare beslutsvägar, koncentration av resurser och ökade befogenheter.

Planen – flera tusen nya platser

I regeringens höstbudget tillkom 1,6 miljarder kronor under kommande år, öronmärkta till om- och nybyggnation av anstalter och häkten. Från och med 2022 skjuts det till ytterligare 455 miljoner till Kriminalvården för att kompensera för att ungdomsrabatten delvis tas bort. Den långsiktiga planen är att skapa cirka 2 500 nya platser i hela landet under de närmaste tio åren – 1 770 fängelseplatser och 700 häktesplatser. I vilken mån alla dessa nya platser kan förverkligas i tid råder det osäkerhet om. Mycket beror på hur snabbt nya projekt kan tas fram och att överklagandeprocesser inte leder till långa handläggningstider.

Under året har det fattats beslut om en ny anstalt i Trelleborg med 300 platser, byggtiden beräknas från 5 till 10 år. Det finns också en avsiktsförklaring med Kalmar kommun om etablering av ny anstalt i östra Sverige. Målsättningen är att det ska bli en klass 2-anstalt med minst 300 ordinarie platser som ska kunna tas i bruk 2027.

Tidigare beslut och insatser är till exempel anstalten i Skenäs där 48 ordinarie platser står klara sedan juni 2020 och fler är under uppförande. På anstalten Hall pågår utbyggnad med ett femtiotal nya platser som ska stå klart 2026. På anstalten i Kumla togs beslut att börja bygga hösten 2021 där 64 platser bör vara färdiga 2023. Kriminalvården har också planer för Stockholmsanstalterna Norrtälje och Österåker som innebär att de tillsammans kan utökas med 330 platser.

Säkra fastigheter i fokus

Statens institutionsstyrelse (SiS) som bedriver individuell anpassad tvångsvård och verkställer sluten ungdomsvård, fick i regeringens budget en förstärkning med 110 miljoner kronor under 2021, och därefter 100 miljoner kronor årligen från 2022. SiS har inrättat en ny säkerhetsavdelning och det kommer sannolikt ge konsekvenser gällande såväl skalskydd som personskydd. SiS har ett fortsatt stort behov av modernisering av lokalbeståndet för att möta kraven på en förbättrad

Omvärd och drivkrafter

Accelererande klimathot

- Bygg- och fastighetssektorns utsläpp ökar och står för cirka 19 % av Sveriges inhemska utsläpp
- Kommande lagkrav på klimatdeklarationer 2022
- Pågående klimatöversyn av svensk lagstiftning
- Ökad efterfrågan på cirkulära material och cirkulär design

Försämrat säkerhetsläge

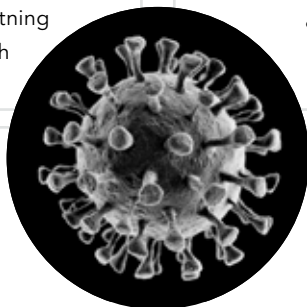
- Accelererande problem med grov kriminalitet
 - Ökad risk för infiltration och desinformation
- Stor ökning av cyberbrott mot svenska bolag
- Coronapandemin och minskade inkomster kan påverka kriminaliteten

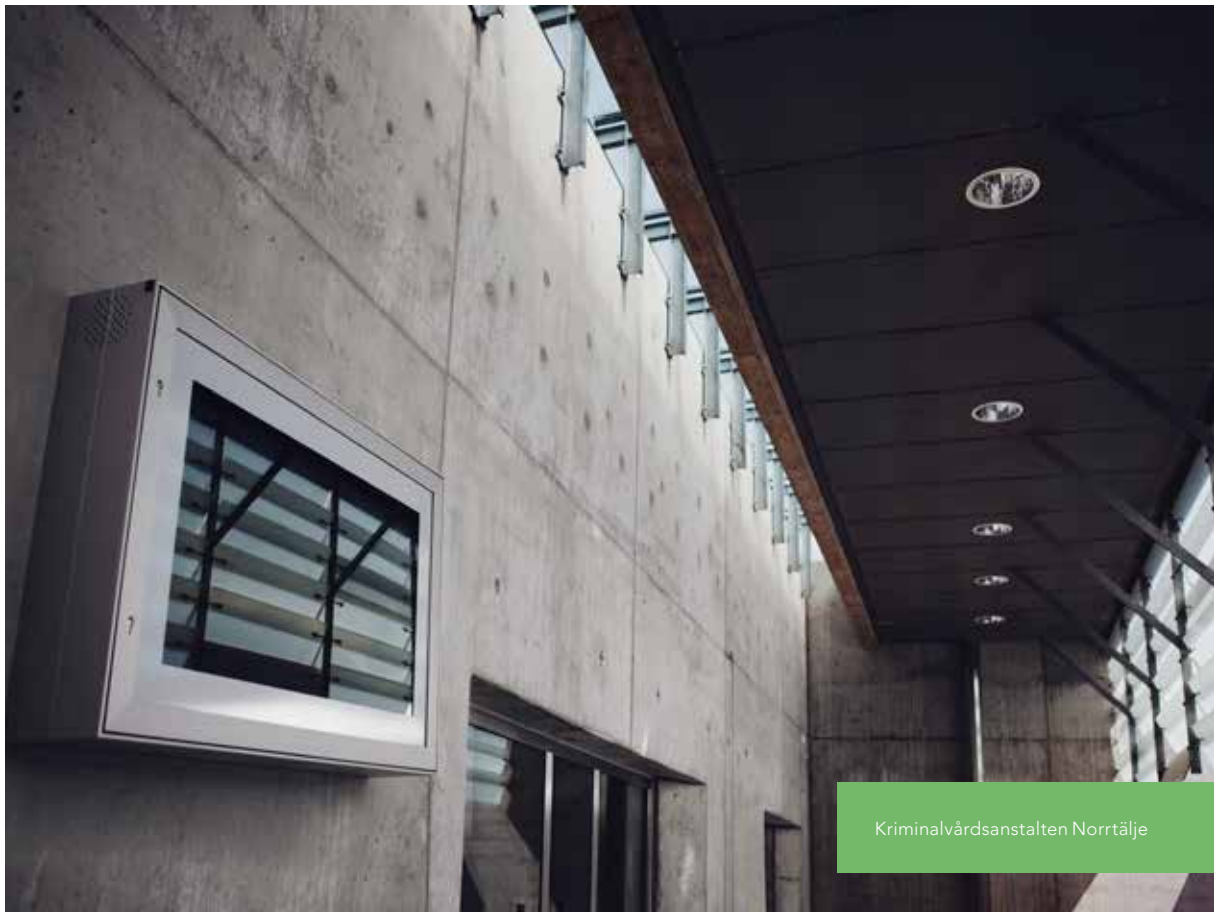
Snabb teknikutveckling

- Digitaliseringen påskyndad av coronapandemin
- Debatt kring teknikföretag och säkerhet i produkter och tjänster
- AI effektiviserar men medför också mer övervakning/ kontroll
- Utveckling av teknik för fastighetsautomation

Ökad affärskonkurrens

- Ökad efterfrågan och konkurrens inom säkerhetsfastigheter
 - Investerarkrav på hållbarhet
- Aktivare kunder ställer nya krav på affären
- Säkerhet och hållbarhet efterfrågas inte alltid
- Lägsta pris vinner oftast anbudsfrågningar
 - God tillgång på kapital och investeringsvilja bland placerare





Kriminalvårdsanstalten Norrtälje

vård och ökad säkerhet. Under året har också arbetet med att ta fram en ny lokalstrategi pågått hos SiS, en strategi som nu är fastställd.

De senaste årens satsningar på polis och rättsväsende i kombination med att många fastigheter byggda på 60- och 70-talet är i stort behov av renoveringar, har ökat behovet av fler polishus och domstolslokaler. Med tyngre kriminalitet och ökade terrorhot har säkerhetsfrågorna för landets domstolar aktualiserats allt mer, fastigheterna behöver anpassas och förändras utifrån ökade säkerhetskrav. Rättsväsendet lägger kontinuerligt ut upphandlingar där många intressenter är med och lämnar in anbud.

Fler skjutningar och ökning av cyberbrott

Antalet anmälda brott under första halvåret 2020 låg i princip på samma nivå som samma period året innan, pandemin har enligt BRÅ lett till en liten minskning från mars till maj. Men för skjutningar och gängkriminalitet redovisar polisen en ökning med 20 procent för 2020 fram till sista oktober, det jämfört med samma period 2019. Facit är 105 skadade och 37 döda i olika brott relaterade till gängkriminalitet. I den politiska debatten förs ofta fram att ökad inkapacitering av de mest våldsbenägna individerna kan minska gängens brottslighet och i regeringens handlingsplan mot gängkriminalitet föreslås straffskärpningar i samband med kriminella uppgörelser. En utredning har tillsatts och uppdraget ska redovisas senast den 11 juni 2021.

Med pandemin märks en ökning av cyberbrott. Närmare två tredjedelar av de svenska bolagen säger sig ha blivit utsatta för minst ett angrepp under våren 2020, vilket är cirka 30 procent fler än för ett år sedan. Det enligt en undersökning av PwC. Sårbarheten uppmärksammades i höstas då hackare tog sig in i ett välkänt säkerhetsföretags IT-system och fann skisser över känsliga anläggningar. Det visar att behovet av säkra system är nödvändiga och vikten av att fastighetens IT-system är lika säkra som byggnadernas konstruktion.

Pandemin ökar intresset för samhällsfastigheter

Samhällsfastigheter som redan tidigare varit intressanta investeringsobjekt blev det än mer under 2020. Pandemin har ökat osäkerheten kring kontors- och handelsfastigheter, inte minst den sistnämnda sektorn har drabbats hårt av minskad försäljning som leder till minskade hyresintäkter för fastighetsägaren. I ett sådant klimat allokeras pengar från fonder, aktiemarknaden och pensionsbolag till fastighetssektorer med långa och säkra hyresavtal.

Säkerhetsfastigheter är en relativt liten del av sektorn samhällsfastigheter, men tydligt är att fler bolag vill in på denna marknad och konkurrensen om avtal har skärpts ytterligare. Idag finns ett tiotal privata fastighetsbolag som projekterar och förvaltar fastigheter inom säkerhetsfastigheter. Den hårdare konkurrensen och krav från kunderna om lägre kostnader sätter press på fastighetsbolagen att hela tiden effektivisera och förbättra verksamheten.

Hållbart värdeskapande i samverkan

Ett långsiktigt och hållbart värdeskapande förutsätter att vi balanserar och förenar ekonomiska, sociala och miljömässiga aspekter i vår verksamhet och att vi arbetar strategiskt i samverkan med våra intressenter.

Som statligt ägt bolag har vi ett särskilt ansvar att föregå med gott exempel och agera på ett sätt som skapar förtroende. För oss innebär det att vi ska bedriva och utveckla alla delar av verksamheten på ett hållbart sätt och att vi ska ligga i framkant inom våra mest prioriterade hållbarhetsområden – koldioxidutsläpp och biologisk mångfald. Utifrån den verksamhet vi bedriver finns det risker och möjligheter genom hela värdekedjan, och våra möjligheter att påverka utvecklingen är i hög utsträckning beroende av andra aktörer. Samverkan och dialog med våra intressenter är därför av avgörande betydelse.

Ständig dialog i hållbarhetsarbetet

Kunder, leverantörer, medarbetare, finansiärer/investerare och vår ägare är våra huvudintressenter. Genom löpande dialog med intressenterna utvecklar och förbättrar vi ständigt vår verksamhet, inte minst ur ett hållbarhetsperspektiv. Våra intressenter, som både påverkar och påverkas av vår verksamhet, har stort inflytande över vårt hållbarhetsarbete. Våra kunder representerar även de som bor i och brukar fastigheterna och är noga med att föra fram deras intressen.

Förutom de dialoger om hållbarhet som förs i den dagliga verksamheten har vi regelbundna centrala hållbarhetsmöten med två av våra största kunder, en hållbarhetskommitté tillsammans med strategiska leverantörer och regelbundna ägardialoger där hållbarhetsfrågor är integrerade. Genom medverkan i olika nätverk och branschinitiativ får vi chansen att föra dialog med en rad andra aktörer i vår värdekedja.

En särskild hållbarhetsenkät skickades under 2020 ut till våra huvudintressenter. Den, liksom övrig intressentdialog under året, bekräftar att vi fokuserar på rätt hållbarhetsfrågor.

Digitaliseringens roll för hållbarhet

I dialogen med oss lyfter våra huvudintressenter fram områden som är särskilt viktiga. För första gången nämndes i år också digitaliseringens roll för en hållbar utveckling.

Intressentdialogen är viktig input till vår väsentlighetsanalys, vid sidan av omvärldsbevakning och analys av vår verksamhets hållbarhetspåverkan. Utifrån väsentlighetsanalysen har ledningen prioriterat åtta hållbarhetsområden som särskilt väsentliga för Specialfastigheter, läs mer på sid 60.

Intressentdialog

Våra huvudintressenter har i dialogen med oss lyft fram följande områden som särskilt viktiga:



Kunder

- Utveckla och tillhandahålla säkra och anpassade lokaler
- Hållbara materialval för lång livslängd och giftfria miljöer
- Biologisk mångfald
- God ekonomi för långsiktiga samarbeten och investeringar
- Samarbeten kring energieffektiviseringar och förnybar energi



Medarbetare

- Attraktiv arbetsgivare med bra arbetsvillkor
- Kompetensutveckling
- Meningsfullt arbete som bidrar till ett tryggare samhälle och nöjda kunder
- Mångfald och jämställdhet



Ägare

- Bidra till ett tryggare samhälle
- Reducera koldioxidutsläpp i hela värdekedjan
- Hållbar leverantörskedja i flera led
- Arbetsmiljö i byggprojekt
- Utnyttja digitaliseringens möjligheter



Leverantörer

- Långsiktiga, strategiska och ömsesidigt utvecklande relationer
- Samverkan i tidiga skeden
- Hållbar leverantörskedja
- Tydliga kravställningar vid upphandlingar
- Nyttja digitalisering för ökad hållbarhet



Finansiärer/investerare

- Stabil långsiktig lönsamhet
- Bibehålla hög kreditvärdighet
- Gröna investeringar och grön finansiering
- Hållbarhet i byggskedet



Värna och stärka den biologiska mångfalden

I många av Specialfastigheters fastigheter ingår omfattande mark- och skogsområden. Vi har således en stor möjlighet att bidra till att bevara och stärka den biologiska mångfalden.

Våra fastigheter tar naturmiljöer i anspråk, och genom att vi förvaltar naturmiljöer och andra markområden i anslutning till våra byggnader har vi en direkt påverkan på den biologiska mångfalden. Vi har även en indirekt påverkan genom vår leverantörskedja och genom utsläpp av växthusgaser som bidrar till klimatförändringar, vilka i sin tur har bäring på den biologiska mångfalden.

Samverkan för effektivt arbete

Vårt arbete med frågan är både strategiskt och operativt. Under året anslöt vi oss till initiativet CLImB (Changing Land use Impact on Biodiversity). Initiativet samlar näringslivsaktörer från olika branscher med målet att inom området biologisk mångfald utveckla väl förankrade värderings- och mätmetoder för att sätta relevanta mål, genomföra åtgärder som ger verklig effekt och följa upp åtgärder på ett effektivt sätt. I nuläget är det förutom Specialfastigheter Vattenfall, LKAB, Boliden, Cementa, Skellefteå Kraft och Svenska Kraftnät som är med i satsningen.

Naturvärdesinventeringar blir viktiga underlag

På operativ nivå gör vi naturvärdesinventeringar på de av våra fastigheter som är större än 10 hektar, med målet att skapa ett utgångsvärde för den biologiska mångfalden på fastigheterna. Naturvärdesinventeringarna ger oss bland annat kunskap om rödlistade arter och kommer att bli ett viktigt underlag för förvaltningsplaner och skogsvårdsplaner framåt. Det kommer även bli viktigt hur vi implementerar skadelindringshierarkin* i våra projekt och i den löpande driften. Under 2021 initierar vi ett pilotprojekt för detta inom vår projektverksamhet.

I det dagliga arbetet jobbar fastighetsavdelningen med att hitta såväl stora som små insatser för att gynna den biologiska mångfalden, till exempel genom att sätta upp fladdermusholkar och bihotell eller genom att lämna fällda träd kvar på marken för diverse insekter och småkryp.

* Ett hierarkiskt synsätt där skador i första hand ska undvikas, i andra hand minimeras och avhjälpas på plats och endast i sista hand kompenseras.

Våra centrala målområden

I vårt arbete med att styra, besluta om mål och aktiviteter, prioritera och följa upp verksamheten är målområdena viktiga verktyg. Tydliga mål, på både kort och lång sikt, säkerställer att vi hela tiden kan justera efter behov och styra verksamheten i rätt riktning.

**Skapa värde
för kund**

**Bäst på
säkerhet**

**Långsiktig
lönsamhet**

**Ansvar för
miljö och
klimat**

**Aktiv
kompetens-
försörjning**



Målområde – Skapa värde för kund > Specialfastigheter har ett tydligt uppdrag – att affärs- mässigt och kostnadseffektivt tillhandahålla lokaler till verksamheter med säkerhetskrav. Att vara ledande inom säkerhetsfastigheter ställer höga krav på våra fastigheter, vår samverkan med kunderna, omvärldsbevakning och inte minst vår egen kunskap.

Med en djup förståelse och kreativ dialog möter vi framtidens behov av säkerhetsfastigheter. Inom bolaget besitter vi en ovärderlig kompetens inom alla de delar som krävs för att tillhandahålla rätt lokaler till våra kunder. Ett framgångsrikt kundarbete skapas genom dialoger, både med våra kunder men också internt på bolaget. Vi bygger en kundrelation som är förtroendefull och transparent, både lokalt och centralt. Avgörande är samverkan och ömsesidigt fokus på en effektiv verksamhet, hos såväl oss som kund. Kunderna ska känna att vi ständigt tillgodoser deras behov av ändamålsenliga, säkra och hållbara lokaler så att de kan fokusera på sin kärnverksamhet. I detta ingår att vi erbjuder ny-, om- och tillbyggnader för att möta deras förändrade behov.

Nära samarbete hjälper oss att prioritera

Vår affärsavdelning ansvarar för att i ett tidigt skede sätta konceptet för projekten tillsammans med kunden, utforma hyresavtalen och hantera transaktioner. För att lyckas med detta hela vägen krävs att vi arbetar nära våra kunder men också att vi arbetar i enlighet med bolagets strukturerade processer. Det nära samarbetet hjälper oss att prioritera utvecklingsarbetet, som till stora delar förändras i takt med samhällets utveckling. Det gäller att alltid ligga steget före för att snabbt kunna vidta åtgärder och ställa om utifrån våra kunders behov. Det är ett värde både för våra kunder och för oss att vi kan agera snabbt, utan att för den skull göra avkall på långsiktigheten eller viktiga hållbarhetsaspekter i vårt fastighetsbestånd.

Highlights 2020

- Nära och fördjupade samarbeten med våra kunder
- Ökat fokus på projekt i tidiga skeden
- Förändrad och mer specialiserad fastighetsorganisation för ökad kundservice

Långsiktiga förvaltningsplaner

Vårt förvaltningsarbete ska stötta och hjälpa kunderna i deras verksamhet. Fastighetsorganisationen är organiserad både utifrån ett kund- och ett säkerhetsperspektiv och det är huvudskälet till att vi valt att i stor utsträckning ha både drift och förvaltning i egen regi. Under året har vi förändrat fastighetsavdelningen med bland annat mer specialiserade roller för ökad kundnytta. Förvaltningen planeras i hög grad i samverkan med kund vilket ger kunderna goda förutsättningar att bedriva sin samhällsviktiga verksamhet och bidrar till ett effektivt och långsiktigt fastighetsägande. För att få en effektiv planering arbetar vi utifrån våra långsiktiga förvaltningsplaner som upprättas per fastighet. De säkerställer långsiktigt underhåll, kvalitet i utförande, kontroll på volymer och en tydlig uppföljning. Läs mer om vår nya fastighetsorganisation på sid 45.

Våra värdeskapande strategier

Strategier för att skapa värde för kund

Exempel på aktiviteter under 2020

Investera minst 1,2 miljarder kronor per år i verksamheten genom att utveckla, bygga om och bygga nytt.

Flertalet om-, till- och nybyggnadsprojekt för SiS har färdigställts under året, bland annat vid Folåsa, Johannisberg, Ljungbacken, Ljungaskog och Björkbacken. Nybyggnad av första typhuset vid kriminalvårdsanstalten Skenäs levererades till kunden. Påbörjade arbeten för ytterligare två typhus vid Skenäs samt för ny boendeavdelning vid anstalten Hall.

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

Vi uppförde standardhuslösningar för SiS och typhusbyggnation för Kriminalvården i enlighet med Miljöbyggnad Guld. Vi arbetade vidare med vårt koncept för långsiktig leverantörssamverkan, Entreprenadfabriken.

Effektivisera vår förvaltning genom att följa den digitala utvecklingen och ta till oss ny beprövad teknik.

Arbetet fortgick med vår strategi för fastighetsautomation – att möjliggöra en optimerad och energieffektiv drift genom att med driftsäker teknik få digital kontroll över våra fastigheters klimatsystem.

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

Vi har fört en nära dialog med Kriminalvården kring kapacitetsökningar på olika anstalter för att tillgodose deras akuta platsbehov samtidigt som vi genomfört arbete för att bygga fler typhus. Dialog kring kapacitetsökningar har förts även med SiS. Flera utredningar pågick för kunderna Polisen och Försvarmakten.

Attrahera kunder genom aktivt arbete med utveckling av vårt erbjudande.

Vi deltog i flera upphandlingar gällande nyetableringar. Vi fortsatte utveckla och anpassa vår hyresmodell för att bättre möta kundernas behov. Fler och fördjupade marknadsanalyser.

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

Vi har haft 91,3 % gröna bilagor till våra hyresavtal, och av dessa har 95 % gemensamma handlingsplaner. Med våra större kunder har vi under 2020 haft centrala miljö- och klimatmöten för att tillsammans utveckla dessa områden ytterligare.



Vi löser platsbristen tillsammans

Kriminalvårdens anstalter har länge varit fullbelagda och under hösten 2020 meddelades att myndigheten går upp i stabsläge på grund av detta. Hur kan Specialfastigheter hjälpa till på bästa sätt i den här allvarliga situationen?

Som fastighetsägare gör vi allt vi kan för att hjälpa våra kunder och vi har flera projekt igång för att bistå Kriminalvården. Under året har det första typhuset invigts och arbeten med fler liknande hus pågår runt om i landet. Vi har även tecknat avtal om att uppföra tillfälliga lokaler vid ett antal anstalter. Så här ser Kriminalvårdens ekonomi- och fastighetsdirektör Björn Myrberg på läget och vilka planer som finns framöver.

Björn, beskriv situationen för svensk kriminalvård just nu.

– Vi är inne i en väldigt utmanande men också utvecklande period. Precis som många andra samhällsaktörer har vi påverkats av den pågående pandemin och den innebär naturligtvis stora utmaningar för vår verksamhet. I kombination med pandemin har vi en besvärlig beläggningssituation, där klientinflödet de senaste två, tre åren svängt. Från att ha varit på väg nedåt har kurvan de senaste åren vänt brant uppåt, bland annat beroende på olika kriminalpolitiska reformer – till exempel satsningar på polisen, skärpta straff och även helt nya typer av påföljder.

Har stabsläget, som ni gick upp i under hösten, hjälpt er att fatta beslut snabbare?

– Ja, och det var syftet med etableringen av staben – att försöka identifiera risker, flaskhalsar och målkonflikter för att kunna snabba på våra processer. Vi har haft ett väldigt nära samarbete med Specialfastigheter gällande möjligheterna att exempelvis öppna tidigare stängda hus,

dubbelbelägga, titta på olika typer av tillfälliga lokaler med mera. Vi tror att den klientutveckling vi sett på sistone kommer att fortsätta under ganska lång tid framöver och vi har en ambitiös expansionsplan, där det dels handlar om att renovera byggnader med kraftigt eftersatt underhåll och dels öka vår kapacitet.

Hur ser intresset ut från svenska kommuner när det gäller etableringar av kriminalvårdsanstalter?

– På många orter är vi en viktig arbetsgivare. Många kommuner visar sitt intresse för att få en stor, statlig arbetsplats hos sig. Samtidigt finns det ibland en oro för vår typ av verksamhet, vilket vi såg i Svedala där vi hade planer på att uppföra en anstalt men där den folkliga opinionen blev en tung faktor till varför vi inte gick vidare med etableringen. Därför är frågan om hur vi möter den här risken för oro med fakta i god tid central för oss i vår strategiska kommunikation.

Det blev ingen anstalt i Svedala, men förhoppningsvis någon annanstans?

– Vi har tecknat samverkansavtal om nya anstalter med både Kalmar och Trelleborg och har ett mycket nära samarbete med de kommunerna. Att bygga en helt ny anstalt eller häkte är ju någonting som tar väldigt lång tid och just nu är vi inne i detaljplanefrågor. Sen väntar bygglov, upphandling, byggnation, rekrytering av personal och så vidare. Det är ett arbete som kommer att pågå under flera år framöver innan vi kan slå upp portarna.



Målområde – Bäst på säkerhet > Specialfastigheter ska vara den fastighetsägare som på ett innovativt och ansvarsfullt sätt bäst kan tillgodose både våra egna och våra kunders krav och förväntningar på kompetens och stöd vad gäller säkerhet. Inom samhällsfastigheter har vi en alldeles egen nisch – säkerhetsfastigheter.

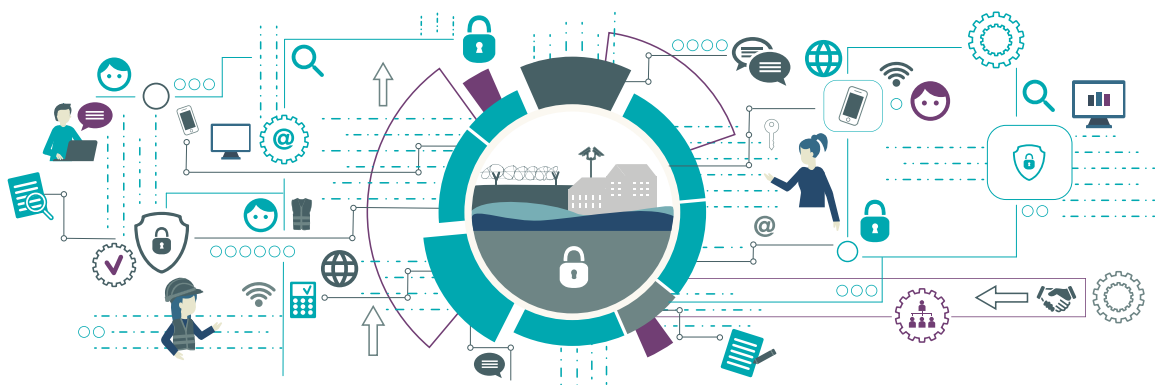
Hos våra kunder bedrivs verksamhet som ställer höga krav på kompetens, sekretess och affärsmässighet. I många fall kan vi tala om Sveriges säkerhet. I vår affärsplan och i vårt gemensamma ledningssystem finns tydligt beskrivet hur vi arbetar med säkerhet. Vi verkar nära våra kunder och samarbetar kring viktiga frågor, men alltid med respekt för integriteten. Våra uppdragsgivare ska självklart känna sig trygga med oss i alla led, från projektering och byggnation till förvaltning och utveckling. Därför är säkerhet ett av Specialfastigheters kärnvärden och säkerhetsfrågor har alltid högsta prioritet hos oss. Vi har av den anledningen också etablerat begreppet *säkerhetsfastigheter*. Med det menar vi fastigheter som är anpassade till verksamheter med krav på säkerhet.

Highlights 2020

- Godkänd periodisk revision av vårt informations-säkerhetscertifikat enligt ISO 27001:2013
- Fortsatt stort arbete nedlagt på anpassning till den nya säkerhetsskyddslagen

För att klara vårt uppdrag och nå vår vision – att vara det säkraste och mest attraktiva fastighetsbolaget för ett tryggt samhälle – lägger vi vårt huvudsakliga fokus på fyra utvalda säkerhetsområden.

Så arbetar vi för att vara bäst på säkerhet



Kunnig och säkerhetskontrollerad personal

Våra medarbetares kompetens, medvetenhet, intresse och engagemang är framgångsfaktorer för att lyckas i vårt säkerhetsarbete. Kontinuerlig kompetensutveckling inom säkerhet är därför 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 felrekryteringar ur ett säkerhetsperspektiv.

Kontinuerliga riskanalyser

Genom att systematiskt identifiera, värdera och hantera verksamhetens risker får vi en förståelse för hur vi på ett bra sätt kan hålla riskerna under kontroll. De största riskerna följs upp vid ledningens genomgång samt en gång per år i styrelsen. Vägledande för vår riskhantering är den internationella standarden för riskhantering, ISO 31000:2018. Läs mer om vår riskhantering på sid 51–54.

Rapportering av incidenter

Kontinuerlig uppföljning av rapporterade incidenter skapar bra förutsättningar att tidigt följa upp tillbud, skador och förhållanden som kan ge negativ påverkan på skyddsvärda tillgångar som person, information, materiella/immateriella värden, miljö, trovärdighet och ekonomi. Läs mer om vår incidentrapportering på sid 63–64.

Etik och antikorrupktion

Specialfastigheters 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 medarbetarna och som är grunden för hur var och en ska agera i etiska frågor. För att se till att information och kunskap om affäretik finns i hela organisationen genomför vi regelbundet etikdiskussioner inom varje enhet och håller årliga utbildningar för beställare inom organisationen. Specialfastigheter accepterar inte mutor eller annan typ av korrupktion. Sedan 2013 har vi en extern visselblåsarfunktion som ger möjlighet att anonymt påtala oegentligheter eller missförhållanden i vår organisation. Under 2020 inkom ett ärende gällande ifrågasatt upphandlingsförfarande. Ärendet har utretts i enlighet med våra rutiner och då vi inte kunnat finna att något fel begåtts har det avskrivits.

Kontinuitetsplanering

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

Säkerhetsskydd

Ett fortsatt stort arbete har lagts ned på anpassning till den nya säkerhetsskyddslagen, säkerhetsskyddsförordningen och tillhörande föreskrifter, vägledningar och andra relaterade dokument från Säkerhetspolisen. Vi har upprättat en företagsövergripande säkerhetsskyddsanalys, och som ett komplement till den planerat in kundspecifika säkerhetsskyddsanalyser som ska vara klara till sommaren 2021. Vi har också påbörjat arbetet med att ta fram tekniskt systemstöd för att på ett effektivt sätt kunna hantera administrationen kring säkerhetsskydd.

Fokus på fyra säkerhetsområden

Personsäkerhet



Driftsäkerhet



Fysisk säkerhet



Informationssäkerhet



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 skadeförebyggande 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. Enligt Arbetsmiljöverket har antalet anmälda arbetsolyckor gällande hot, våld, eller angrepp ökat konstant de senaste åren för både män och kvinnor. På Specialfastigheter har vi inte sett motsvarande ökning men vi arbetar vidare med förebyggande åtgärder, exempelvis genom våra årliga utbildningar kring hot och våld i arbetslivet.

Driftsäkerhet

Hög driftsäkerhet dygnet runt är en förutsättning vid många av våra fastigheter, eftersom de innehåller viktiga samhällsfunktioner. Inom förvaltningsorganisationen pågår ett ständigt förbättringsarbete som leder till ökad effektivitet och säkerhet. Den snabba teknikutvecklingen inom området fastighetsautomation medför stora krav på robusta driftsystem, god planering och noggranna medarbetare, vilket vi tillgodoser med egen personal som är väl insatt i såväl fastigheterna som de tekniska installationerna och kundernas behov.

Under året har vi fortsatt att kvalitetssäkra och skapa en enhetlig struktur för tillsyn, skötsel och systematiskt brandskyddsarbete (SBA) i alla våra fastigheter och på våra lokalkontor för att öka effektiviteten och säkerheten.

Fysisk säkerhet

Fysisk säkerhet är viktig för att kunna upprätthålla en hög säkerhetsnivå till skydd för vår egen och våra kunders verksamhet. Den utgörs främst av tekniska och mekaniska säkerhetslösningar. Det kan röra sig om olika typer av tillträdeskydd, elektroniska passersystem, automatiska brand- och inbrottslarmansläggningar eller förstärkta dörrar, fönster, tak och väggkonstruktioner.

Specialfastigheter har under 2020 fortsatt arbetet med att säkerställa ett balanserat verksamhetsskydd. Vi har även arbetat vidare med säkerhetshöjande åtgärder vid ett antal anstalter och utvecklat generella säkerhetstekniska lösningar som ska användas i kommande projekt.

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, spårbar och skyddad från obehörig insyn. Förändringar hos våra kunder, oss själva och i vår omvärld medför att vi lägger ned mycket tid på att anpassa våra säkerhetsskyddsavtal med tillhörande säkerhetsinstruktioner.

Under året har vi haft en periodisk revision för vårt informationssäkerhetscertifikat enligt ISO 27001:2013 samt förstärkt våra IT-säkerhetsåtgärder för att ännu bättre kunna motstå angreppen från nya typer av cybersäkerhetshot.



Målområde – Långsiktig lönsamhet > Att vi har långsiktig lönsamhet är avgörande för att uppfylla 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.

Highlights 2020

- Vidareutvecklad dialog kring hållbarhet med våra strategiska leverantörer för byggentreprenader
- Nytt projektstyrningsverktyg implementerat för att ytterligare effektivisera och säkerställa vår projektuppföljning

Effektivitet och lönsamhet

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

Vårt mål för kapitalstruktur är soliditet vilken avgör hur vi finansierar våra tillgångar och är därmed ett viktigt styr-

instrument för vår risknivå. För att uppnå tydlighet i vår målstyrning men samtidigt möjliggöra nödvändig flexibilitet i vår finansiering uttrycks soliditetsmålet från vår ägare som ett intervall från 25 till 35 procent. Utfallet för 2020 är 39 procent. Ett annat mål för att säkerställa vår långsiktiga lönsamhet är justerad avkastning på eget kapital med 8 procent. Utfallet för 2020 är 10 procent vilket visar att vi är fortsatt effektiva i vår affär samt att vi har en bra och effektiv finansiering.

Styrning och uppföljning för ständiga förbättringar

Vi arbetar ständigt med att förbättra vår styrning och uppföljning för att säkerställa att vi når våra uppsatta företagsmål. Involvering från hela verksamheten, såväl chefer som medarbetare, är mycket viktigt och vi ser till att tillhandahålla och utveckla arbetsprocesser och IT-stöd som underlättar alla medarbetares arbete och skapar rätt fokus. Under 2020 implementerade vi ett projektstyrningsverktyg för att ytterligare effektivisera och säkerställa vår projektuppföljning.

Ökad kvalitet i leveranser

En hållbar och välgrundad inköpsstrategi

En tydlig, förankrad inköpsstrategi som bygger på balans mellan våra köpbehov utifrån en spendanalys, vår leverantörsbas och hur organisationen för inköp är formad, är en förutsättning för att långsiktigt utveckla våra inköp avseende kostnad, kvalitet och risk. Vår inköpsstrategi ger oss också goda förutsättningar att på ett effektivt sätt arbeta med hållbarhet i vår leverantörskedja.



För att skapa största möjliga värde ur leverantörskedjan och kunna agera välplanerat och strukturerat har vi utvecklat en inköpsorganisation där en central enhet ansvarar för strategiskt arbete, upphandling och tecknande av samtliga avtal. Genom att kategorisera våra inköp i produktområden och utifrån olika marknadsförutsättningar, kan vi precisera våra behov och krav på produkt och leverantör. Det ger oss även grunden till att utarbeta individuella strategier och rätt leverantörsstruktur för varje avtalsområde. På så sätt kan vi arbeta långsiktigt med att utveckla våra leverantörsrelationer, arbeta med erfarenhetsåterföring och därmed få ökad kontinuitet och kvalitet i våra leveranser.

Obligatorisk ansvarskod och kontinuerlig uppföljning

För att minimera leverantörsrelaterade risker för vi en löpande dialog med våra leverantörer i första led. Vi kontrollerar, ställer krav på och följer upp dem genom vår dokumenterade inköpsprocess. Utöver generella och produktspecifika krav gällande ekonomi, miljö, arbetsmiljö och säkerhet som ställs vid nya, centralt tecknade avtal¹, är undertecknandet av vår ansvarskod obligatoriskt, med undantag för avtal som bedöms ha lågt värde och/eller låg risk.

Lärande dialoger kring hållbarhet

När leverantörer skriver på vår ansvarskod accepterar de våra riktlinjer och krav inom områdena informationssäkerhet, arbetsmiljö, arbetsvillkor, mänskliga rättigheter, miljö och korruption. Samtliga leverantörer som undertecknat ansvarskoden omfattas av självskattning och skrivbordsrevision samt kan bli föremål för på-plats-revision. Skrivbordsrevision görs på den självskattning leverantören, i samband med avtalstecknande, ombuds genomföra.

Fakta om leverantörskedjan:

- Störst inköpsvolym (mätt i kronor) inom byggentreprenader, specialistkompetenser och energi
- Cirka 1 000 leverantörer (1 600 leverantörer 2013, 2 000 leverantörer 2008)
- Totalt inköpsvärde 2020: 1 632 Mkr (1 560 Mkr 2019)
- Majoriteten av leverantörerna har svensk hemvist
- Avtalstroheten 2020 uppgick till 94 % räknat i transaktioner (cirka 37 000 stycken inkl. periodiseringar) och 97 % räknat i värde
- 84 % av vårt totala köpvärde omfattas av vår ansvarskod för leverantörer²

1) Centralt tecknade avtal avser ramavtal och leveransavtal som tecknas av den centrala inköpsenheten och som fullt ut följer vår inköpsstrategi. De utgör cirka 95 % av vårt totala köpvärde.

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

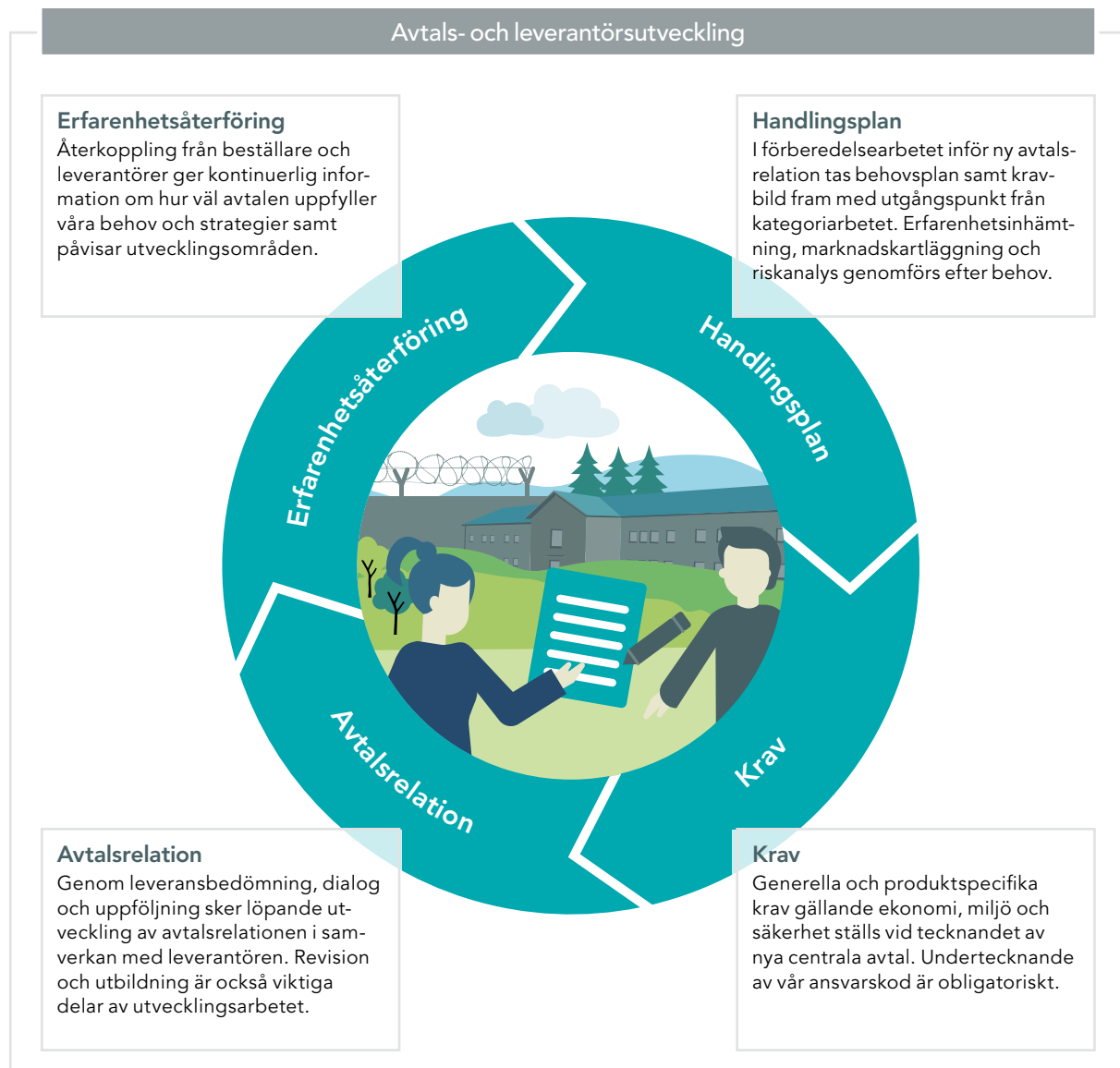
På-plats-revisioner gör vi normalt enligt en årlig plan utifrån ett antal kriterier såsom volym/spend, risk, omvärldsbevakning och hur strategiskt viktig en leverantör är. På grund av coronapandemin har vi under 2020 valt att inte genomföra planerade revisioner.

Erfarenheten av tidigare utförda på-plats-revisioner visar att många av våra leverantörer ser revisionen som en möjlighet till lärande och dialog kring hållbarhet. Att tillsammans kunna utvecklas med målet att erbjuda bra och hållbara lösningar är positivt både för oss själva och för våra leverantörer. Vi ser flera exempel på utveckling bland våra leverantörer som ett resultat av revisionerna, bland annat framtagande av egna uppförandekoder för leverantörer,

större klimatfokus samt ökad styrning i arbetet mot diskriminering och kränkande särbehandling. Vi vet att många hållbarhetsrisker¹ finns i leverantörskedjan och ser därför fortsatt dialog med leverantörerna, och uppföljning, som en viktig och naturlig del av vårt hållbarhetsarbete.

Under året har vi vidareutvecklat dialogen kring hållbarhet med våra strategiska leverantörer för byggentreprenader. Vi har bildat en gemensam hållbarhetskommitté med ett antal undergrupper. Gruppernas arbete under året har bland annat resulterat i anvisningar för klimatkalkyler, samsyn kring miljöstyrningskonsultens roll och ansvar i projekt, långtgående diskussioner kring nyckeltal för arbetsmiljö och krav på användande av returpallar.

1) Läs mer om hållbarhetsrisker på sid 52–54 och 63.





Statens institutionsstyrelse satsar på högre säkerhet

Efterfrågan på säkerhet och säkerhetslösningar ökar. Ett exempel på det är vår kund Statens institutionsstyrelse (SiS), som är i färd med att bygga upp en säkerhetsorganisation och vidtar säkerhetshöjande insatser inom den slutna ungdomsvården där dömda högriskungdomar vårdas. Bakgrunden är en förändrad, osäkrare omvärld.

I SiS arbete att bedriva en god vård och behandling i enlighet med myndighetens uppdrag samt vara en plats för förändring för ungdomar och klienter, krävs ett tydligt och väl fungerande säkerhetsarbete. Förutsättningarna att utföra det arbetet har förändrats i och med att samhällsklimatet hårdnat:

– Den grova brottsligheten kryper längre ner i åldrarna och våldskapitalet ökar bland ungdomarna på statens ungdomshem. Att stärka säkerheten är därför en högt prioriterad fråga för regeringen. Det är viktigt för att skapa en trygg, effektiv och säker miljö för både ungdomar och anställda, säger socialminister Lena Hallengren i ett pressmeddelande från regeringen (14 okt 2020).

SiS har startat ett stort projekt för att förstärka säkerhetsarbetet. Det ska bland annat resultera i en säkerhetsorganisation som ska stödja SiS kärnverksamhet – vård och behandling. SiS har också från regeringen fått i uppdrag att höja säkerheten vid de särskilda ungdomshemmen. SiS ska planera för inrättandet av olika säkerhetsklasser och vidta säkerhetshöjande insatser vid de avdelningar inom den slutna ungdomsvården där dömda högriskungdomar vårdas.

”Att utveckla SiS säkerhetsarbete är nödvändigt för att följa med i de utmaningar samhällsutvecklingen ställer oss inför. Arbetet kommer medverka till att skapa trygghet för både ungdomarna och för medarbetarna, eftersom de utgör varandras arbetsmiljö. En säker och trygg arbetsmiljö gör det lättare att skapa bra förutsättningar för vården, där SiS medarbetare kan verka som stödjande vuxna förebilder för ungdomarna”, skriver Annika Eriksson, utvecklingsdirektör SiS och Petter Wählberg, tf säkerhetsdirektör SiS, i en replik om unga och kriminalitet i Svenska Dagbladet*.

Fysisk säkerhet

SiS satsning på säkerhet kommer också innebära investeringar i en mängd säkerhetshöjande åtgärder i form av fysisk säkerhet, till exempel stängsel. Specialfastigheter, med stor kunskap och kompetens inom området, är här med och bistår kunden och har redan påbörjat arbetet med att stärka det tekniska och fysiska skyddet vid några ungdomshem. Många av SiS lokaler har ett omfattande eftersatt underhåll, och i kombination med att deras säkerhetskrav förändrats och skärpts görs en översyn av hela beståndet – ett arbete som kommer att pågå under lång tid.

*Svenska Dagbladet, 25 oktober 2020, ”Vård och säkerhet går hand i hand”.



Målområde – 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. Specialfastigheter tänker därför långsiktigt och strävar efter att vara ett hållbart fastighetsbolag i alla delar av vår värdekedja.

Systematiskt miljöarbete

Vi arbetar strukturerat och målmedvetet för att minska vår miljöbelastning och utgår från försiktighetsprincipen. Vårt arbete tar avstamp i den påverkan vår verksamhet har på miljö och klimat. Vägledande för arbetet är internationella riktlinjer, FN:s globala mål för hållbar utveckling, Parisavtalet samt det av riksdagen beslutade generationsmålet och miljö kvalitetsmålen. Vi arbetar med ständiga förbättringar i enlighet med ISO 14001.

Energieffektiviseringar

Energianvändningen under en fastighets livscykel är betydande. Vi arbetar systematiskt med att minska energianvändningen i fastigheterna och den rapporteras, analyseras och följs upp månadsvis per fastighet, fastighetsområde och på bolagsnivå. Målet för energianvändning (fastighetsel, verksamhetsel, värme och kyla) 2020 var 196,5 kWh/kvm. Den faktiska energianvändningen uppgick till 193,9 (198,4) kWh/kvm. Trots att beläggningen i våra fastigheter under året varit högre än normalt nådde vi alltså målet. Det beror dels på byten av ett flertal ventilationsaggregat mot mer energieffektiva varianter, dels på att vi har jobbat aktivt med driftoptimering.

Vi har driftsatt sex stycken solcellsanläggningar under året i samband med nyproduktion och på befintlig byggnad. Totalt har solcellsanläggningarna producerat cirka 233 000 kWh under 2020. Vi planerar också att under början av 2021 driftsätta två solcellsanläggningar vid anstalterna Täby och Österåker som tillsammans förväntas ge en årsproduktion på ca 240 000 kWh per år.

I takt med våra klimatmål

Vårt mål är att minska CO₂-utsläppen från inköpt energi med 75 procent till 2030 (med basår 2012), vilket är i linje med den minskningstakt som vetenskapen säger krävs. Målet för 2020 var en faktisk minskning sedan 2012 med 59 procent. Utfallet för 2020 blev glädjande nog hela 67

Highlights 2020

- Vi nådde målen för minskning av energianvändningen vid våra fastigheter och minskning av CO₂-utsläppen från inköpt energi
- Sju naturvärdesinventeringar (NVI) genomförda
- Vi har anslutit oss till initiativet CLImB (Changing Land use Impact on Biodiversity)

procent vilket främst beror på att vi fortsatt fasa ut eldningsolja och ersatt denna med bioolja.

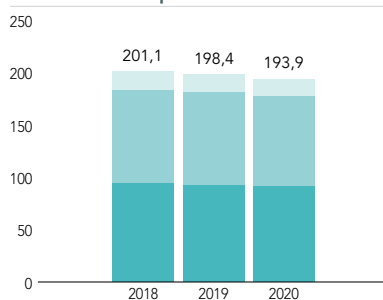
Sedan juli 2020 har vi gjort det aktiva valet att köpa klimatneutral fjärrvärme från vår största fjärrvärmeleverantör, Stockholm Exergi. Om vi tillgodoräknar oss deras klimatkompensering för den inköpta fjärrvärmens har vi uppnått en minskning av CO₂-utsläppen från inköpt energi med 73 procent.

Åtgärder för minskad klimatpåverkan i värdekedjan

Hela bygg- och fastighetssektorn behöver drastiskt minska CO₂-utsläppen från projekt/entreprenader. Mer än hälften av CO₂-utsläppen från nybyggda hus uppstår under materialproduktion och uppförandeskedet¹ varför vi behöver utsläppsmål som omfattar hela värdekedjan. Under 2020 har vi kartlagt våra utsläpp i scope 3, satt randvillkor och avgränsningar för vad som ska ingå i våra mål och tagit fram solida dataunderlag för våra utsläpp. Läs mer om vårt klimatarbete på sid 34.

Genom deltagande i ett antal referensgrupper² kring byggande och klimatpåverkan inhämtar och utbyter vi kunskap och erfarenheter med andra aktörer i branschen för att minska klimatpåverkan från bygg- och fastighetssektorn.

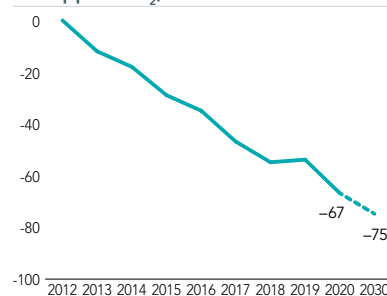
Total energianvändning i byggnader, kWh/kvm Atemp



■ El ■ Värme ■ Kyla

Användning av el och värme har minskat med 1,7 % och 3,1 % mellan 2019 och 2020. Användning av kyla har minskat med 0,6 % jämfört med 2019. Under 2020 upptäcktes ett mätarstrukturfel för el vid en av våra fastigheter, varför siffrorna för elanvändning justerats för redovisningsperioden 2018–2020.

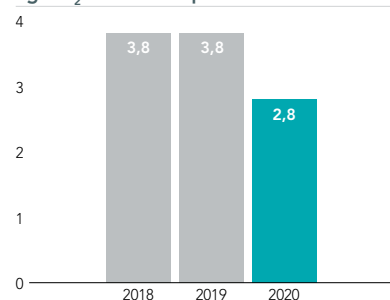
Utsläpp av CO₂, %



— Ufall - - - Mål

Vårt mål är att minska koldioxidutsläppen från inköpt energi med 75 % till 2030 (basår 2012). Vid utgången av 2020 var minskningen 67 %.

Utsläppsintensitet, kg CO₂ /kvm Atemp



Vi minskar utsläppsintensiteten av koldioxid med 28,1 % jämfört med 2019.



Material och avfall

Bygg- och fastighetssektorn står enligt Boverket för cirka 30 procent av allt genererat avfall i Sverige och 16 procent av allt farligt avfall. Vår ambition är att arbeta mer aktivt med att minska negativ klimatpåverkan från materialanvändning. Det kan vi göra genom att designa byggnader utifrån ett cirkulärt tänk, välja mer klimatsmarta material och genom att minska spillet.

Vi ställer krav på våra byggtreprenörer att rapportera avfall från projekt. Men vi ser ett tydligt behov av att förbättra uppföljningen och samverka med våra entreprenörer för att minska uppkomsten av avfall, samt se till att det avfall som trots allt uppstår kan återbrukas och återvinnas i mycket högre utsträckning än idag. Vi har under året arbetat med att få på plats bättre system för rapportering och uppföljning av avfall i projekt och hoppas kunna implementera dessa under början av 2021. Från och med november 2020 rapporterar vi också in farligt avfall enligt den nya avfallsförordningen.

Vi försöker fasa ut material som kan ha negativ påverkan på hälsa och miljö. Majoriteten av de material som används i byggprojekt och förvaltning dokumenteras i SundaHus miljödatabas och ska i första hand uppfylla nivåerna A eller B. Alla material registreras inte. Detta kan bero på produkters komplexitet, att vi inte registrerar på skruv- och mutternivå eller att vi eller leverantören missar att registrera. Databasen bygger på försiktighetsprincipen och visar om ett material innehåller hälso- och miljöfarliga ämnen. Då våra kunder ibland har särskilda funktionskrav kan vi behöva

göra avsteg från A- och B-nivån. Vårt mål är att andelen registrerade material som uppfyller A- och B-nivå ska uppgå till minst 80 procent. Under 2020 uppgick andelen till 76 (75) procent och vi nådde därmed inte vårt mål. Detta beror till stor del på att vi registrerat fler materialkategorier, främst inom styr och regler, som många gånger tyvärr inte når upp till de högsta nivåerna men där det i flera fall inte finns några alternativ i dagläget. Vi fortsätter att registrera så mycket material som möjligt i databasen och arbetar med ersättningsmaterial där det går.

För att hantera risker kopplade till material och avfall ställer vi systematiskt krav på, och följer upp, våra leverantörer genom vår ansvarskod, läs mer på sid 29–30. Läs mer om risker på sid 51–54 och 63.

Biologisk mångfald

Specialfastigheter är en stor mark- och skogsägare. När vi tar mark i anspråk och förvaltar våra egendomar påverkar vi naturliga ekosystem med risk att förändra eller utrota betydande livsmiljöer. Implementeringen av instruktionen för skadelindringshierarkin³, som vi utarbetade under 2019, har fördröjts med anledning av den pågående pandemin och en intern omorganisation. Vi har däremot kunnat genomföra sju naturvärdesinventeringar (NVI). Rapporterna för dessa visar på flera rödlistade arter inom våra fastigheter till följd av att marken har hävdats⁴ under lång tid och att bete förekommer på flera ställen även idag. För mer info se sid 61.

Under 2020 gick vi med i CLIMB (Changing Land use Impact on Biodiversity), läs mer på sid 23.

1) Rapport från Sveriges Byggindustrier, Minnskad klimatpåverkan från nybyggda flerbostadshus.

2) Skanskas SBUF-finansierade projekt "Byggnaders klimatpåverkan - Referensbyggnader för svenska förhållanden", Upphandlingsmyndighetens referensgrupp för att främja minnskad klimatpåverkan inom byggsektorn och referensgruppen för framtagande av upphandlingskrav inom ramen för Färdplan för en fossilfri och konkurrenskraftig bygg- och anläggningssektor.

3) Skadelindringshierarkin innebär att skador på den biologiska mångfalden i första hand undviks, i andra hand att de minimeras och avhjälpas på plats, och i sista hand att de kompenseras.

4) Skötsel av gräsmark genom slåtter eller bete som leder till hög artrikedom.

Vår väg mot nettonollutsläpp

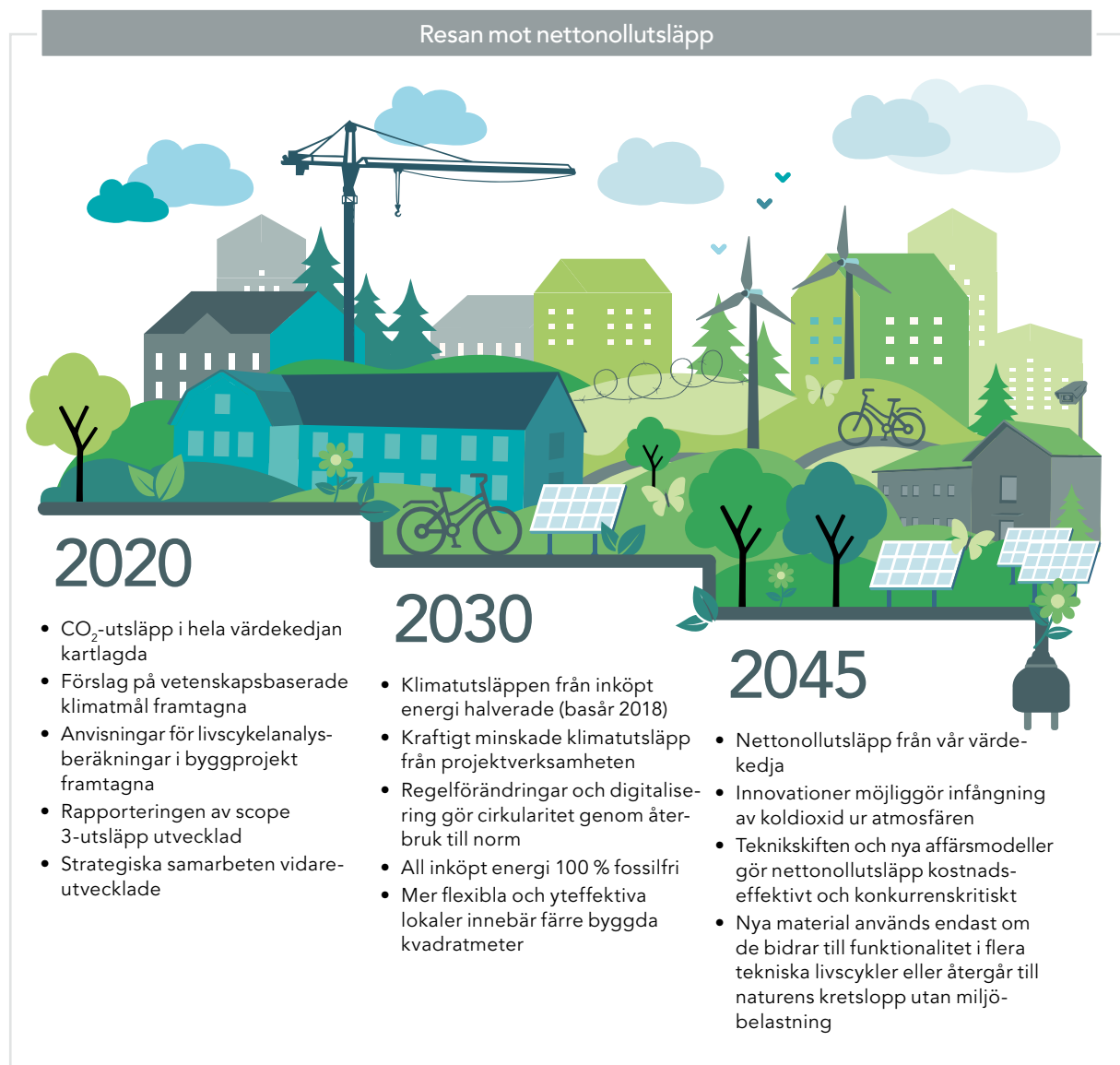
Klimatförändringarna är ett faktum. Vi har, precis som alla andra samhällsaktörer, ett viktigt ansvar i att bidra till att nå Sveriges klimatmål om nettonollutsläpp senast år 2045 – speciellt som bygg- och fastighetssektorn står för omkring en femtedel av Sveriges nationella utsläpp av växthusgaser.

För att bidra till målet behöver vi tänka långsiktigt och cirkulärt i alla delar av vår verksamhet och samverka med intressenter i hela vår värdekedja. Det krävs ett livscykel-perspektiv när vi planerar, designar, projekterar, bygger och använder våra fastigheter.

För att ställa om i den takt som vetenskapen menar krävs för att den globala uppvärmningen ska stanna väl under 2 grader behöver vi en tydlig målbild och styrning av vårt klimatarbete.

Med ett beslut från Specialfastigheters ledning om att sätta vetenskapsbaserade klimatmål som omfattar hela värdekedjan,

har vi under året drivit ett gemensamt projekt med Akademiska Hus och Jernhusen. Inom projektet har vi satt gemensamma systemgränser, kartlagt våra utsläpp av växthusgaser (scope 1–3), ringat in de stora utsläppsposterna samt tagit fram data-underlag och beräkningar enligt GHG-protokollet (Greenhouse Gas Protocol). Genom att ha samma randvillkor och avgränsningar samt regelbundet stämma av schabloner och beräkningsmetoder bär vi för ett nära samarbete mellan våra bolag och ser att vi kan få hävstång i vårt gemensamma klimatarbete. Arbetet har varit väldigt givande och resulterat i att vi har enats om likvärdiga mätmetoder framåt. Vi ser ett stort värde i att även fortsättningsvis kunna utbyta erfarenheter, kunskap och jämföra våra framsteg mot målen.





Första standardskolorna på plats vid tre ungdomshem

Enligt skollagen har alla barn och ungdomar i Sverige rätt till utbildning, och skolan spelar en central roll när det gäller att förbättra framtidsutsikterna för omhändertagna ungdomar. Därför finns det på samtliga ungdomshem där Statens institutionsstyrelse (SiS) driver verksamhet en skola med behöriga lärare, och SiS har under de senaste åren arbetat mycket med att förbättra, professionalisera och öka likvärdigheten mellan sina skolor.

Vid ett antal av SiS ungdomshem runt om i Sverige har Specialfastigheter under de senaste åren uppfört nya boendeavdelningar. I samband med att kapaciteten ökar vid dessa ungdomshem uppstår också ett behov av fler skolplatser, och i samarbete med SiS har vi tagit fram en "standardskola" – ett typhus för skolverksamhet som enkelt ska kunna uppföras på flera olika platser. Den första standardskolan stod under våren färdig vid Ljungbackens ungdomshem utanför Uddevalla.

Vad kännetecknar en skolbyggnad?

Att uppföra ett skolhus skiljer sig från att bygga en boendeavdelning. SiS har därför haft med en egen projektledare som drivit skolprojektet internt, och som med sin bakgrund inom SiS skolverksamhet kunnat bidra med annan kompetens än bara det rent bygg- och säkerhetstekniska. Det har varit viktigt att skapa förutsättningar för att eleverna ska trivas i skolan, och varje standardskola har därför möjlighet till verkstad, grovateljé, labb, hemkunskapssal, bibliotek, vanliga lärosalar, grupprum, studiobås för musikverksamhet

och en gemensamhetsyta. Plan två är helt dedikerat för lärarkåren. I anslutning till standardskolorna ligger också utegårdar där det kan finnas bland annat pingisbord, basketplan och odlingslådor.

Standardskolorna är projekterade för Miljöbyggnad Guld och vi har en extern miljöstyrningskonsult med oss i projektet. Solceller på taket och bergvärme är några exempel på hur vi jobbat med hållbarheten. Vid Ljungbacken har vi också samarbetat med en landskapsarkitekt som bland annat valt växtarter som främjar den biologiska mångfalden vid den ängsmark som vi anlagt i närheten av skolan.

Ljungbacken låg först i den kedja av standardskolor som Specialfastigheter uppför åt SiS, och under året stod skolbyggnader klara även vid ungdomshemmen Folåsa och Ljungaskog. Vid samtliga av dessa ungdomshem har vi nyligen uppfört nya boendeavdelningar. 2021 färdigställs en standardskola i Johannisberg i Kalix, och det finns inriktningsbeslut om att bygga ytterligare fem vid andra ungdomshem.



Målområde – Aktiv kompetensförsörjning > I en bransch med hård konkurrens om kompetenser är vårt målmedvetna arbete för att stärka vår attraktivitet avgörande. Vi arbetar proaktivt för att säkra resurs- och kompetensförsörjning så att vi hela tiden har rätt kompetens utifrån kundernas behov.

Ett utvecklande uppdrag

Våra 165 medarbetare är spridda över hela Sverige, vilket innebär att många av dem är specialister som självständigt driver sitt arbete. Medarbetarna är våra främsta ambassadörer och vi introducerar noggrant nyanställda så att de förstår helheten i bolaget och sin individuella roll.

Vårt fokus på säkerhet och ett långsiktigt och strategiskt hållbarhetsarbete är något som attraherar såväl befintliga som blivande medarbetare. Många tycker att det känns utvecklande att arbeta på Specialfastigheter för att det är inom en speciell nisch; det är inspirerande att vara med och göra skillnad för ett säkert och tryggt samhälle. Med vårt Employer Value Proposition (EVP) som grund, arbetar vi strategiskt för att öka kännedomen om oss och vad vi kan erbjuda som arbetsgivare. Vi vill ha en bred rekryteringsbas och samarbetar därför med yrkeshögskolor, deltar på arbetsmarknadsdagar och tar emot praktikanter.

En lärande organisation

Flexibilitet, förändringsbenägenhet och samverkan är nyckelfaktorer för att vi tillsammans med kunderna ska kunna utveckla hållbara säkerhetsfastigheter för deras förändrade behov. I linje med detta har vi genomfört en större organisationsförändring inom fastighetsavdelningen för att öka vår kundnytta och nyttja våra resurser på bästa sätt. Ett väl fungerande chef- och medarbetarskap är något vi prioriterar för att skapa goda förutsättningar för effektivitet och utveckling.

Generellt ser vi positivt på alla typer av lärande i organisationen. I år har vi fått anpassa både arbetsmetoder och tillvägagångssätt för kompetensutveckling på grund av covid-19. En positiv följd är att vi har blivit ännu mer digitala. Vår geografiska spridning ställer krav på kompetenta, driftiga, självgående och engagerade medarbetare med stort eget ansvar. Samtidigt innebär geografin att vi arbetar hårt med att sprida kunskap genom förankring av riktlinjer, värderingar och goda exempel.

Highlights 2020

- Genomförd organisationsförändring inom fastighetsavdelningen
- Bevakning av coronapandemin samt hur medarbetare, kunder och leverantörer har påverkats
- Snabb anpassning till kraven på social distansering samt hittat nya arbetssätt för medarbetare och praktikanter

Välmående bidrar till goda prestationer

Att erbjuda en arbetsmiljö med mångfald och jämställdhet där alla månar om sitt och andras välmående bidrar till engagemang och ökad konkurrensförmåga. Vi arbetar aktivt för att likabehandlingsarbete på alla plan ska vara en naturlig del av vår vardag. På grund av att coronapandemin begränsat våra möjligheter att ses fysiskt har vi inte fullt ut nått vårt mål om att alla enheter ska ha genomfört minst en aktivitet som främjar likabehandling (måluppfyllelse 80 %), men vi har fortsatt fokus på likabehandling under 2021. Som ett ansvarsfullt företag inom en bransch med relativt sett hög andel skador och olycksfall tar vi arbetsmiljön på stort allvar.

Detta år har pandemin stått i fokus. Generellt har vår verksamhet kunnat fortgå ganska opåverkad. Men vi har tagit vårt ansvar för minskad smittspridning genom att till exempel uppmuntra arbete hemifrån, ändra arbetstider för att undvika trängsel i kollektivtrafik, ersätta fysiska möten med digitala och se över hur många som vistas i lokaler samtidigt. Samtliga medarbetare erbjuds vår omfattande sjukvårdsförsäkring och ett förmånspaket där bland annat friskvårdsbidrag ingår. Vi genomför regelbundet arbetsmiljöronder, har utvecklingsamtal och en arbetsmiljökommitté som ser till att vi kontinuerligt för en dialog och förbättrar oss. Att vi under lång tid arbetat proaktivt med hälsofrämjande åtgärder är en anledning till att vi under många år haft en relativt låg sjukfrånvaro, 1,75 (1,64) procent. Under året har vi fortsatt anpassa vårt arbetsmiljöarbete till standarden ISO 45001.

Medarbetarfakta



Vi har under året tagit fram en handlingsplan för arbetsmiljöarbete i enlighet med ISO 45001.



Andelen kvinnliga chefer har ökat i år och uppgår till 33 (31) procent. I styrelsen var 45 (45) procent kvinnor, i ledningen 67 (67) procent och totalt var det 27 (28) procent kvinnor i företaget vid årets slut.



Personalomsättningen uppgick till 9,3 (6,6) procent under året. En bidragande orsak till ökningen kan vara den omorganisation som genomförts inom bolaget under året.



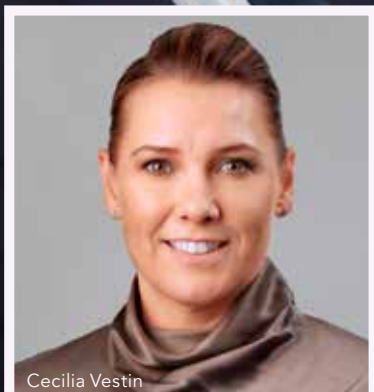
Vi är 165 (158) medarbetare fördelade på sex lokalkontor i Linköping, Stockholm, Sundsvall, Örebro, Göteborg och Lund.



Vi har stor geografisk spridning. Våra fastigheter finns i närmare 70 kommuner och våra drifttekniker arbetar dagligen vid dessa.



Med hjälp av verktyget Respekttrappan har alla medarbetare under året kunnat delta i likabehandlingsövningar och reflektera kring normer och värderingar för att få ökad förståelse för olikheter på arbetsplatsen.



Cecilia Vestin



Josef Guttenkunst



Claes Rasmuson

Tre nya i ledningsgruppen: så ser vi på framtiden

**Cecilia Vestin, affärschef
(tillträdde i april 2020)**

Vilka är framgångsfaktorerna för en lyckad affär och ett väl fungerande kundsamarbete?

– En lyckad affär för mig är inte en win-win-situation, utan det är att båda parterna är "happy-happy". Dit kommer vi bara om vi har förtroende för varandra. Ett sådant förtroende tar tid att bygga, men genom ett nära och långsiktigt samarbete når vi det.

Hur ser din vision ut, var befinner sig Specialfastigheter om fem år?

– Då är vi fortsatt "happy-happy" med samtliga kunder och det självklara valet för varandra. Fem år går fort men man hinner också mycket! Med vår stärkta organisation inom såväl affärsutveckling som projektgenomförande kommer fler av våra typhus hunnit växa fram runt om i landet under de här åren, och då tas om hand av våra duktiga kollegor inom fastighetsorganisationen.

Josef Guttenkunst, chef Projekt och Teknik (tillträdde i juni 2020)

Vilka utmaningar gällande säkerhet och hållbarhet ser du framför dig i våra kommande projekt?

– Det vi ser idag är en ökad efterfrågan på säkerhetsfastigheter. Det behovet behöver tillgodoses med en bibehållen kvalitets- och säkerhetsnivå, samtidigt som kraven på hållbarhet och kostnads-effektivitet ökar. För att klara de ökade kraven behöver vi bli effektivare i produktionen av våra fastigheter. Men vi behöver också våga tänka nytt och annorlunda, i en traditionsbunden bransch som tappat i produktivitet när andra branscher har ökat sin.

Vår projektorganisation är under förändring, hur ska den förbättras och varför?

– Vi har gjort en översyn av våra processer och verktyg för projektgenomförande, ett område där vi ständigt arbetar med förbättringar. Vi har också tagit fram typhus där vi standardiserat flera av våra byggnader för att kunna vara effektiva i vårt genomförande. Utöver det har vi beslutat om att förstärka vår organisation för att klara det ökade behovet med fortsatt god kvalitet och säkerhet i vår produktion.

**Claes Rasmuson, CFO
(tillträdde i december 2020)**

Vad ser du som din viktigaste uppgift och vad kommer du att lägga störst vikt vid nu i början?

För egen del handlar det om att lära känna medarbetarna och att så snabbt som möjligt lära mig branschen, vår verksamhet, rutiner och processer. Som företag kommer vi ha mycket att göra inom hållbarhet och det kommer att påverka oss, bland annat vår finansiering, rapportering och riskhantering.

Du kommer närmast från ett annat statligt ägt företag, LKAB. Hur skiljer sig CFO-jobbet åt mellan gruvdrift och säkerhetsfastigheter, tror du?

Jag har fått intrycket att säkerhetsfastigheter är en stabil verksamhet, medan gruvbranschen är extremt konjunkturkänslig, vilket innebär perioder med mycket god avkastning och ibland stora förluster. Det medför bland annat olika krav på buffertkapital, likviditetsplanering och finansiering. I övrigt tror jag att det är relativt likartat.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktör för Specialfastigheter Sverige AB, organisationsnummer 556537-5945, får härmed avge årsredovisning för koncern och moderföretag 2020. Förvaltningsberättelsen omfattar sidorna 38–115 med undantag av sidorna 51–54 och 56–64 vilka avser Hållbarhetsrapporten.

VERKSAMHETSBESKRIVNING

Tillsammans med kunder och leverantörer arbetar vi långsiktigt för att skapa ett tryggare Sverige. Verksamhetens grund är att kontinuerligt se över, utveckla och matcha kundernas behov med vår fastighetsportfölj, och på det sättet säkerställa att vi har rätt lokal för rätt verksamhet. För att utveckla och kundanpassa våra fastigheter har vi en egen projekt- och teknikavdelning som säkerställer de specifika kompetensbehov vi har inom främst säkerhetsområdet. Varje enskild kund hos Specialfastigheter ska känna sig så trygg och säker med vår förvaltning att de helt och hållet kan fokusera på sin kärnverksamhet.



Kundanpassat bestånd av säkerhetsfastigheter

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

Det som skiljer oss från andra fastighetsbolag är vårt fokus på säkerhet. Säkerhetsaspekten genomsyrar hela vår verksamhet och har funnits med oss ända sedan bolagets bildande 1997. Vi tillhandahåller säkra, anpassade lokaler som aktivt bidrar till våra kunders förmåga att bedriva sina samhällsviktiga uppdrag. Vår ambition att vara Sveriges ledande fastighetsbolag inom säkerhet återspeglas bland annat i omfattande investeringar och satsningar inom fyra olika säkerhetsområden – drift-, person-, fysisk och informationssäkerhet.

Våra medarbetare har ett högt säkerhetsmedvetande och är experter inom speciella teknikområden. En viktig förutsättning för att bibehålla och utveckla vårt bestånd inom säkerhetsfastigheter är våra långa kundrelationer. Vi har en unik dialog och samverkan som ger oss insikt och förståelse för deras olika verksamheter och säkerhetsbehov. Specialistkunskap och lång erfarenhet utgör en bra grund, men det är förmågan att omsätta kompetensen i konkreta lösningar specifikt anpassade till varje kund som gör skillnad. Specialfastigheters utgångspunkt är alltid att ha "rätt lokal

för rätt verksamhet". I faktarutan på sid 25 ges exempel på hur vi arbetat med kundanpassningar i vårt fastighetsbestånd under året.

Årets investeringar

Kundanpassningar av fastigheter innebär komplexa projekt för omvandling och utveckling i form av ny-, till- och ombyggnationer. Specialfastigheters investeringar i projekt uppgick vid årets slut till 1 041 (1 029) Mkr. Läs mer om pågående och planerade investeringar på sid 42–43.

För Statens institutionsstyrelse (SiS) färdigställdes under året boendeavdelningar på Hässleholm, Johannisberg, Björkbacken och Folåsa samt standardskolor på Ljungaskog, Ljungbacken och Folåsa. För Kriminalvårdens räkning har nybyggnation av boendeavdelningar vid anstalten Hall påbörjats och ett typhus vid anstalten Skenäs har överlämnats till kund. Vid några fastigheter har byggnation av tillfälliga lokaler påbörjats. Ytterligare två typhus på Skenäs har påbörjats.

Strategier för fastighetsportföljen

Vår fastighetsverksamhet kännetecknas av hög kvalitet, långa kontraktstider och kreditvärdiga kunder. Specialfastigheter har en stark position på marknaden och har som mål att öka fastighetsinnehavet ytterligare i nära samverkan med befintliga och nya kunder. Vårt fokus är att enbart inrikta oss mot fastigheter där säkerhetsaspekter är viktiga för kunden – säkerhetsfastigheter. Specialfastigheter har följande fem utvecklingsstrategier för fastighetsportföljen:

Fastighetsförädling –

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

Avveckling –

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

Förvärv med befintliga kunder –

utöka vårt bestånd med befintliga kunder där de idag hyr av andra fastighetsägare eller på orter där de vill etablera sig.

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.

Förvärv 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.



Specialfastigheter har under året tecknat 21 hyresavtal varav 13 är tilläggsavtal till befintliga hyresavtal. Huvuddelen av de 21 hyresavtalen har grön bilaga. De tecknade hyresavtalen innebär en projektvolym om cirka 113 Mkr då om-, till- och nybyggnader ska utföras.

Hård konkurrens om förvävsobjekt

Specialfastigheter följer marknadsutvecklingen aktivt och utvärderar möjligheter till relevanta förvärv för att möta den ökade efterfrågan på fastigheter med säkerhetskrav. Under året har vi förvärvat ett antal markområden i anslutning till några av våra fastigheter för att möjliggöra framtida expansion.

Avyttringar

Under året har vi avyttrat fastigheten Perstorp.

Fastigheter för över 29 miljarder

Marknadsvärdet på Specialfastigheters förvaltningsfastigheter har ökat betydligt de senaste åren och uppgick vid årsskiftet till 29 618 (29 037) Mkr. Det bedömda värdet har fastställts genom en intern värdering baserad på faktiska data avseende hyror och driftkostnader. Information om kalkylräntor, direktavkastningskrav och aktuella marknads-

hyror har stämts av med extern värderare. För att kvalitetssäkra den interna värderingen har den stämts av mot en extern värdering av 31 (34) objekt, motsvarande

80 (77) procent av det totala värdet per den 31 december 2020. Skillnaden mellan extern och intern värdering uppgår till drygt 2 (2) procent. Specialfastigheter har ett lägre värde än den externa värderingen.

Specialfastigheter äger och förvaltar ett fastighetsbestånd omfattande 174 (175) fastigheter fördelade på 97 (98) förvaltningsenheter. Fastigheterna finns i närmare 70 kommuner över landet. Periodens redovisade realiserade värdet förändring uppgick till -459 (746) Mkr. Den genomsnittliga återstående löptiden i hyresportföljen är 10,5 (10,9) år. Bland företagets största kunder återfinns Kriminalvården, Polisen, Statens institutionsstyrelse, Försvarmakten och Försvarets materielverk. Vakansgraden är mycket låg och uppgick per 2020-12-31 till 1,5 (1,5) procent.

Marknadsvärde
förvaltningsfastigheter

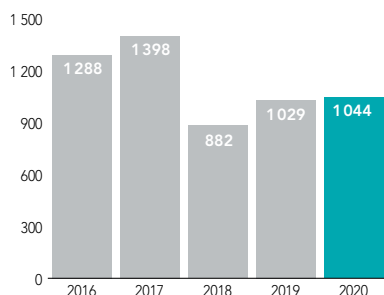
29 618

miljarder kronor



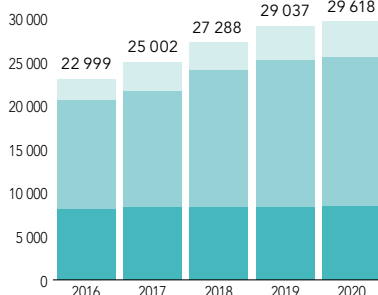
Kriminalvårdsanstalten Sörbyn

Investeringar inkl fastighetsförvärv, Mkr



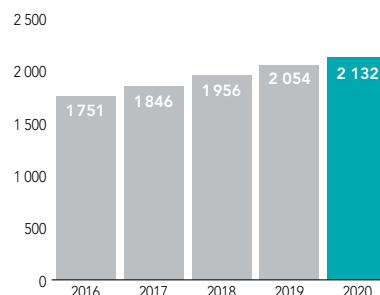
Ökningen under 2020 beror på startade investeringsprojekt samt ett mindre förvärv.

Marknadsvärde förvaltningsfastigheter per affärsområde, Mkr



Marknadsvärdet på fastigheterna har, jämfört med 2019, stigit med nästan 600 Mkr, vilket främst förklaras av investeringar i våra fastigheter.

Totala hyresintäkter, Mkr



Hyresintäkterna ökade till följd av nya hyresavtal i samband med färdigställda projekt. Under året har bland annat SiS ungdomshem Hässleholm och Johannisberg färdigställts samt typhus vid kriminalvårdsanstalten Skenäs.



Reservkraft säkrar samhällsviktig verksamhet

I stort sett hela samhället är beroende av el, men för några av våra kunder med samhällsviktig verksamhet blir ett elbortfall mycket snabbt kritiskt. Samtidigt är brist på el, bland annat till följd av för låg överföringskapacitet, något vi måste räkna med framöver. Specialfastigheter har sedan länge arbetat med reservkraft för att säkra kundernas elförsörjning.

Ökad elektrifiering i samhället, nedläggning av kraftproduktion i södra Sverige och kapacitetsbrist i stamnätet för att transportera el från norr innebär att lokal elbrist då och då kan inträffa under det kommande decenniet.

Som fastighetsägare är reservkraft en viktig del i vårt erbjudande för att säkra våra kunders beredskap att klara strömavbrott utan allvarliga konsekvenser. För vår elhandläggare Mats Abrahamsson är reservkraft ett dagligt inslag i arbetet och vi ställde därför några frågor till honom om detta.

Vad är reservkraft och hur fungerar den?

– Reservkraft är ett reservsystem för elkraftsförsörjning som automatiskt startar upp vid strömavbrott. En nätvakt känner av om elen faller bort och ger då en startsignal till reservkraftaggregatet. Efter 15–20 sekunder är reservkraften igång.

Vilket slags kunder bör överväga reservkraft?

– I stort sett alla med samhällsviktiga verksamheter bör överväga att ha reservkraft. På Specialfastigheter märker vi av ett ökat intresse för att diskutera och säkra kontinuerlig

eltillgång, och en förklaring till det är nog att kapacitetsbristen för överföring av el i näten debatteras flitigt.

Kan man vara säker på att reservkraften fungerar den dag då den verkligen behövs?

– Ja, på Specialfastigheter testkör vi kontinuerligt reservkraften för att säkerställa att den fungerar. Det är då vi kan kontrollera att elanslutna objekt och annan utrustning är prioriterad på rätt sätt. Vid dessa tillfällen är också våra medarbetare inom driften med, och de får även utbildning i hur hela reservkraftsanläggningen fungerar, avslutar Mats Abrahamsson.

Kapacitetsbrist kan påverka fastighetsutvecklingen

Kapacitetsbristen i elöverföringen är ett reellt problem för fastighetsägare. I vissa fastighetsutvecklingsprojekt behöver vi som fastighetsägare ta ställning till om ny- eller utbyggnader verkligen kan genomföras då det är oklart om den nya fastigheten kan försörjas med el. Det är förstås väldigt olyckligt om våra kunder inte kan få de lokaler som deras viktiga verksamheter behöver.

Projektorganisation med egen kompetens

Specialfastigheter äger och förvaltar komplexa fastigheter som ställer stora krav på hela organisationen. Våra kunder har kontinuerligt behov av att förändra sina verksamheter och lokalbehov samtidigt som underhållsbehovet ska tillgodoses. För att klara en stor projektvolym har vi en egen projekt- och teknikavdelning som hanterar våra utmanande projekt.

Specialfastigheter har valt att ha en egen projekt- och teknikavdelning, då vi som ägare av säkerhetsfastigheter har behov av egen kompetens inom området. Våra projektledare tillför värdefull kunskap under hela genomförandefasen, och vi har dessutom specialister inom säkerhet, bygg, VVS, el, hållbarhet, miljö, energi, fastighetsautomation, brand och CAD/BIM. Avdelningen ska även säkerställa vårt underhållsbehov så att våra fastigheter är funktionella över tid. Då vår projektvolym ökat markant de senaste åren och vi ser att ytterligare stora volymer kommer, har vi arbetat intensivt med våra strategier för resursförsörjning av projekten. Detta har resulterat i förstärkningar i vår egen organisation och ett koncept vi kallar Entreprenadfabriken – ett mer strategiskt samarbete med entreprenörer och konsulter. I och med detta har vi lagt grunden för att kunna möta vår ökande projektvolym med fortsatt effektivitet och kvalitet.

Hållbart byggande

Specialfastigheter har höga ambitioner för hållbart byggande. Vi har bland annat beslutat att bygga enligt certifieringssystemet Miljöbyggnad. All vår nyproduktion ska klara

nivå Guld och våra större ombyggnationer nivå Silver. Våra kunder har dock ofta höga säkerhetskrav och av sekretesskäl kan vi inte alltid redovisa samtliga handlingar som är nödvändiga för att slutföra sista steget i en certifiering. Vi har därför valt att arbeta utifrån att våra fastigheter ska vara certifierbara och eventuell certifiering bestäms från fall till fall. De nya typhus vi tagit fram tillsammans med Kriminalvården ska klara Miljöbyggnad nivå Guld. Vi har också flera pågående om- och nybyggnadsprojekt där målet är att bygga enligt Miljöbyggnad Guld respektive Silver.

Exempel på andra insatser för ett hållbart byggande är att vi under året startat ett omfattande introduktionsprogram för konsulter och entreprenörer så att de snabbt ska lära sig vårt sätt att arbeta. För att säkerställa att våra byggnader innehåller så låg andel skadliga kemikalier som möjligt tar vi hjälp av SundaHus miljödatas. Ytterligare ett bevis på våra höga hållbarhetsambitioner är att vi tidigare år emitterat gröna obligationer, där Miljöbyggnad är en förutsättning för att få finansiering till våra projekt.

Projekt under 2020

Antalet pågående investeringsprojekt var vid årets slut 108 (90) och underhållsprojekt 239 (205). Den totala investeringsvolymen för pågående projekt har beräk-

nats till 3 366 (1 984) Mkr varav 1 712 Mkr har upparbetats per 2020-12-31. Total underhållsvolym har beräknats till 784 (589) Mkr.

Affärsområde
Kriminalvård



Under 2020 avslutades byggnationen av det första standardiserade typhuset på anstalten Skenäs och ytterligare två påbörjades. Utbyggnad av anstalten Hall fortsatte och utveckling av anstalten Sagsjön inleddes. Därutöver startades utbyggnader i form av tillfälliga lokaler vid flera anstalter.

Affärsområde Försvar
och rättsväsende



Specialfastigheter har inga pågående projekt inom affärsområdet.

Affärsområde Institutionsvård
och övriga specialverksamheter

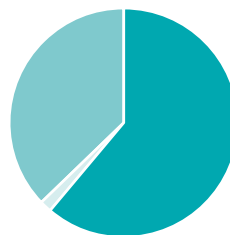


Under året färdigställdes standardhus och standardskolor vid SiS ungdomshem Björkbacken, Folåsa, Ljungbacken samt Ljungaskog och en stor om- och tillbyggnad av ungdomshemmet i Hässleholm har avslutats. Byggnad av standardskola vid Johannisberg pågår och färdigställs 2021.

Pågående investeringsprojekt
per 31 december 2020

Investeringsvolym, Mkr	Beräknad
Investeringsprojekt > 20 Mkr	3 079
Investeringsprojekt < 20 Mkr	287
Total investeringsvolym pågående projekt, Mkr	3 366
Tillkommande LOA/kvm	
Investeringsprojekt > 20 Mkr	42 061
Investeringsprojekt < 20 Mkr	1 715
Total tillkommande LOA/kvm pågående projekt	43 776

Investeringsprojekt per affärsområde



- Affärsområde Kriminalvård, 2 057 Mkr
- Affärsområde Försvar och rättsväsende, 65 Mkr
- Affärsområde Institutionsvård och övriga specialverksamheter, 1 244 Mkr

Totalt 3 366 Mkr

Pågående större investeringsprojekt 2020-12-31

Fastighetsnamn	Kund	Projektbeskrivning	Tillkommande yta, kvm
Fridhem 9	SiS	Ny- och tillbyggnad av boende och skola vid Hässleholm ungdomshem. Tillbyggnaden är färdigställd och överlämnad till kund. Nybyggnaden har startat och beräknas vara färdigställd till slutet av 2021.	7 942
Hall 4:15	Kriminalvården	Nybyggnation vid kriminalvårdsanstalten Hall. Förberedande arbeten har utförts, produktionen för nybyggnad har inletts och ska vara färdigställd i slutet av 2022.	7 500
Skenäs 1:19	Kriminalvården	Nybyggnation av tre typhus, entrébyggnad samt infrastruktur inom kriminalvårdsanstalten Skenäs. Ett typhus är färdigställt och överlämnat till kund.	7 505
Östanå 6	Kriminalvården	Nybyggnation av två typhus samt infrastruktur vid kriminalvårdsanstalten Skänninge.	4 560
Grytnäs 2:1	SiS	Tillbyggnad av boende och skola vid Johannisberg ungdomshem. Boendet är överlämnat till kund och skolan beräknas vara färdigställd hösten 2021.	2 827
Ljungaskog 15:28	SiS	Om- och tillbyggnad av boende- och utbildningslokaler samt nybyggnation av idrottslokal vid Ljungaskog ungdomshem. Boendet och skolan är färdigställda och överlämnade till kund.	2 037
Hubbo-Sörby 9:48	Kriminalvården	Tillfällig kapacitetsökning vid anstalten Tillberga innefattande 48 boenderum samt program- och sysselsättningslokaler.	1 950
Marieholm 1:8	Kriminalvården	Nybyggnation av typhus samt infrastruktur vid kriminalvårdsanstalten Rödjan.	1 850
Bergsjön 21:1	SiS	Om- och tillbyggnad av boendeavdelningar och gemensamma utrymmen vid Björkbacken ungdomshem. Projektet är färdigställt och överlämnat till kund.	1 491
Pile 1:7, 1:10	Kriminalvården	Tillfällig kapacitetsökning vid anstalten Tygelsjö omfattande 24 boendeplatser samt program- och sysselsättningslokaler.	1 413

Fridhem 9,
Hässleholm ungdomshemHall 4:15,
kriminalvårdsanstalten HallSkenäs 1:19,
kriminalvårdsanstalten SkenäsÖstanå 6,
kriminalvårdsanstalten SkänningeGrytnäs 2:1
Johannisberg ungdomshemLjungaskog 15:28,
Ljungaskog ungdomshemBergsjön 21:1,
Björkbacken ungdomshemPile 1:7, 1:10,
kriminalvårdsanstalten Tygelsjö

Kommande projektvolym

Många av våra kunder har ett förändrat och för närvarande starkt växande lokalbehov och vi har ett ständigt behov av att underhålla våra fastigheter. Specialfastig-

heter ser ett ökat krav på säkerhet, hos både befintliga och nya kunder. Projektvolymen bedöms öka under de kommande fem åren.



”Den här plåtbiten kommer spara tusentals timmar”

Som projektchef och projektutvecklare på Specialfastigheter har Gustav Tidman lång erfarenhet av att leda otaliga små och stora projekt. Han vet vad som krävs för att bygga en säkerhetsfastighet som ska stå länge och tåla mycket.

Vad är skillnaden mellan att bygga ett ”vanligt” hus och en säkerhetsfastighet?

– Vår nisch heter säkerhetsfastigheter men som jag ser det bygger vi inte i första hand säkerhet – vi bygger *skydd*. Vi ska till exempel skydda information, eller skydda det omgivande samhället från intagna som vill bryta sig ut från en anstalt. Därför är det viktigt att vi på djupet förstår våra kunders verksamhet och hur den fungerar. Alla vet vad en villa, en förskola eller ett kontor är, men insidan av ett fängelse har de flesta ingen tydlig bild av. Projektörer, entreprenörer och leverantörer är oftast inte vana vid att behöva ta hänsyn till sådant som suicidrisk, skadegörelse eller upplopp och därför måste vi vara med och hjälpa dem att nå målet. Det är sådan kunskap och erfarenhet som vi har samlat på oss genom åren.

Vad är egentligen speciellt med exempelvis en säkerhetsklassad dörr?

– Återigen är det skyddet som är skillnaden. Det man i dagligt tal kallar ”säkerhetsglas” innebär att en person inte ska skada sig om hen skulle falla igenom rutan. Vi använder oss istället av ”skyddsglas” för att personen inte ska kunna ta sig ut – vi skyddar samhället. En dörr i ett vanligt hus har bara en så kallad angreppssida, om exempelvis en inbrotts-tjuv försöker ta sig in i huset, medan en dörr inne i en anstalt har två angreppssidor. Klienterna kan ju komma att sparka

eller slå på dörren från båda hållen. Samtidigt måste dörrens självklart uppfylla rådande krav vad gäller sådant som brandmotstånd, brandgastäthet och utrymningssäkerhet. Våra fönster klarar både in- och utbrott och vi har bland annat utvecklat helt egna celldörrar och skyddsfönster tillsammans med våra kunder. Vår ambition är alltid att bygga skyddat och säkert utan att det märks, för att inte provocera fram attacker på material i onödan.

Vilka lärdomar har du dragit efter att ha drivit så många projekt inom säkerhetsfastigheter?

– Det är alltid givande att få feedback från kunden, att få upp ögonen för vilka problem och möjligheter de har och hur vi kan underlätta på ett kostnadseffektivt sätt. Det kan handla om sådant som att ge personalen kortare väg mellan olika arbetsytor – vi kanske ökar produktionskostnaden med en procent men verksamheten tjänar fem procent i tid. Eller ett annat konkret exempel: att rengöra ett frånluftsdon för ventilation kräver vanligtvis att man ska borra bort korgen kring donet i taket, vilket tar flera timmar. Korgen behöver finnas där för att avvärja angrepp. Därför har jag utvecklat ett nytt ventilationsdon, en enkel plåtbit som gör att Kriminalvården numera kan rengöra från utsidan och vi från insidan, vilket både skapar skydd och förbättrar arbetsmiljön. Vi jagar alltid ”tiden som inte syns”, som med den här plåtbiten. Den kommer spara tusentals timmar!

Effektiv fastighetsorganisation för ökad kundnytta

Genom en förvaltning som planeras i samverkan med kund och genomförs med egen personal med hög kompetens, bidrar vi till ett långsiktigt fastighetsägande där kunderna får goda förutsättningar att bedriva sin samhällsviktiga verksamhet.

Ny fastighetsorganisation

Vi har under 2020 genomfört en organisationsförändring av vår fastighetsavdelning. Vi såg ett behov av att ytterligare specialisera rollerna för att kunna öka vår samlade kompetens och därmed ge kunderna ännu bättre service. Därför har vi skapat fem nya fastighetsområden där varje område har en fastighetsområdeschef, driftorganisation samt specialistkompetenser som tekniska förvaltare samt energisamordnare. Vi har också byggt upp en stödenhet som ska arbeta med utveckling och områdesövergripande förvaltningsfrågor. Förutom att ge medarbetarna möjlighet att stärka sin kompetens så kommer den nya organisationen också bidra till ett ännu mer enhetligt arbetssätt i vår förvaltning och drift. Organisationen trädde i kraft 1 september och genom goda förberedelser har övergången skett smidigt. Arbetet med att förfinna den nya organisationen och rollerna har kommit en god bit på väg och kommer att fortsätta även under 2021.

Ett år i pandemins tecken

Covid-19 har präglat hela samhället under 2020 och så även vår fastighetsavdelning. Vår personal utför till stora delar sitt arbete i våra kunders lokaler och vi har varit beroende av information om smittoläge och skyddsåtgärder från våra kunder för att säkerställa en trygg arbetsmiljö för våra medarbetare. Vi har verkligen satt värde på den täta dialog och goda relation vi har med våra kunder – både lokalt och centralt – vilket har möjliggjort för oss att fortsätta arbeta nära nog normalt under hela 2020. Tack vare detta goda samarbete så har vi endast i begränsad omfattning varit tvungna att dra ner på vår verksamhet – vi har kunnat fortsätta att drifta fastigheterna, lösa problem och genomföra underhåll. Vi har självklart följt de råd och riktlinjer som funnits

och anpassat arbetet i möjligaste mån, både för personal som genomför sitt arbete ute på fastighet och för kontorsarbetande personal.

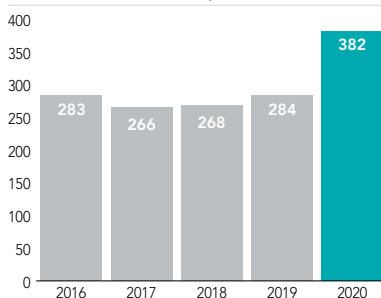
Underhåll präglat av flexibilitet

Det viktigaste för oss är att vi i vårt förvaltningsarbete stöttar och hjälper våra kunder i deras verksamhet, samtidigt som vi är effektiva och långsiktiga fastighetsägare. För att lyckas med detta är underhållet av våra byggnader centralt och något som vi lägger stor kraft på att hela tiden bli bättre på. Våra kunders verksamhet gör att vi måste vara flexibla i planering och utförande av vårt förvaltningsuppdrag. Vi har i år genomfört mer underhåll än någonsin tidigare, vilket är mycket tack vare ett gott samarbete med våra kunder där vi tillsammans planerat utförandet för att störa deras pågående verksamhet så lite som möjligt. När vi utvecklar våra fastigheter ingår alltid en översyn av underhållsbehovet för att kunna samplanera flera åtgärder och därigenom bli mer effektiva i både tid och kostnad.

Egen driftpersonal med hög kompetens

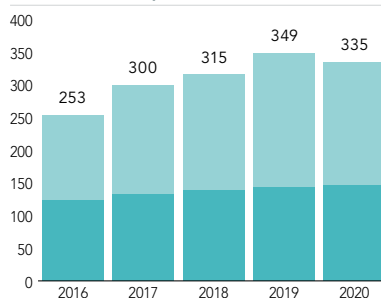
Utifrån ett kund- och säkerhetsperspektiv är vår målsättning att förvalta våra fastigheter med egen personal i så stor utsträckning som möjligt. Specialfastigheters drifttekniker och förvaltare behöver, utöver specialistkompetenser inom säkerhet, även hög teknisk kompetens för att effektivt förvalta fastigheter som är komplexa och i hög grad digitaliserade. Den geografiska spridningen är en utmaning för 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 36.

Underhållskostnader, kr/kvm



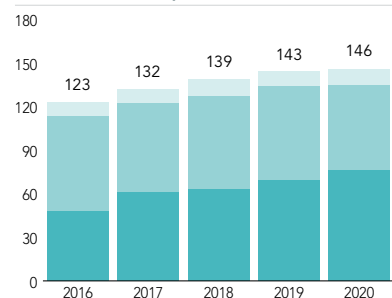
Vi ökar vår underhållstakt för att hålla en god standard i våra fastigheter, vilket leder till högre underhållskostnader för 2020.

Driftkostnader, kr/kvm



Driftkostnaderna har minskat 2020 jämfört med föregående år, främst beroende på att anbuds-kostnader och utrangeringar har varit på en lägre nivå än föregående år.

Mediakostnader, kr/kvm



Våra kunder har under perioden haft en högre beläggning än tidigare, vilket förklarar den totala ökningen av mediakostnaderna.

Vår kunddialog

Många av våra kunder har verksamhet på ett stort antal orter. För att fånga upp hela verksamheten sker därför dialog och samverkan på olika nivåer. Lokala kundmöten samt regionala och centrala möten, där organisationernas övergripande utveckling diskuteras, är exempel på viktiga dialoger. Vi ser i samband med organisationsförändringen över hur vi möter våra kunder och i vilka forum för att kunna ge kunden en effektiv och värdeskapande dialog.

Driftsäkerhet dygnet runt

Hög driftsäkerhet, i många fall dygnet runt, är en förutsättning för att våra kunder ska kunna bedriva sin verksamhet på ett tryggt och säkert sätt. Robusta driftsystem, god planering och noggranna medarbetare med djup förståelse för såväl kundens behov som fastigheterna och deras tekniska installationer, är avgörande. För att säkerställa detta har vi processer och stöd för mottagande av akuta ärenden dygnet runt.

Vi har skapat en enhetlig struktur för tillsyn, skötsel och systematiskt brandskyddsarbete (SBA) i alla våra fastigheter för att öka effektiviteten, säkerheten och kvaliteten. Vår strategi för fastighetsautomation börjar ta form och vår ambition är att nyttja alla möjligheter digitaliseringen ger oss. Målet är att vi ska ha goda förutsättningar att styra, övervaka och följa upp bland annat energianvändning, ventilation och värme i våra fastigheter. Fastighetsautomationen ska möjliggöra en optimerad och energieffektiv drift genom att med driftsäker teknik få digital kontroll över våra fastigheters klimatsystem. Digitaliseringen medför möjligheter till effektivisering men är samtidigt ett område där risken för intrång alltid måste beaktas. Därför är informations-säkerhet ett av Specialfastigheters prioriterade säkerhetsområden (läs mer på sid 28).

Hållbar förvaltning på alla områden

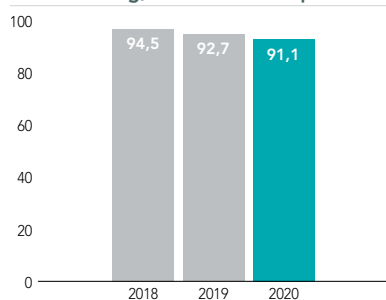
Hållbar förvaltning betyder bland annat att vi i förvaltningen av våra fastigheter arbetar aktivt med att minska energianvändning och utsläpp av koldioxid. Energianvändningen har stor inverkan på både driftkostnader och miljö och är den miljöaspekt som har störst påverkan inom förvaltningen. Vi arbetar kontinuerligt med att sänka den totala energianvändningen i våra fastigheter, bland annat genom driftoptimering men också med investeringar i ny teknik. Vi har under året gjort en särskild satsning på installation av solceller i vårt bestånd, samt gjort investeringar för att sänka energianvändningen. Ett annat viktigt område är biologisk mångfald där vi arbetar med naturvärdesinventeringar som ger oss underlag att arbeta enligt skadelindringshierarkin och att göra insatser på våra fastigheter för att stärka den biologiska mångfalden. Läs mer om vårt hållbarhetsarbete på sid 23, 32–33 och 42.

Vi arbetar aktivt för att teckna gröna bilagor till våra hyresavtal och att ta fram gemensamma gröna handlingsplaner för förvaltningen. Handlingsplanen anger hur vi tillsammans ska arbeta för att minska miljöbelastningen och den är en stående punkt på de lokala kundmötena. Minst en gång om året görs också en uppföljning och uppdatering av planen. Andelen avtal med gröna bilagor uppgick vid årsskiftet till 91,3 procent.

Kostnader för drift och underhåll

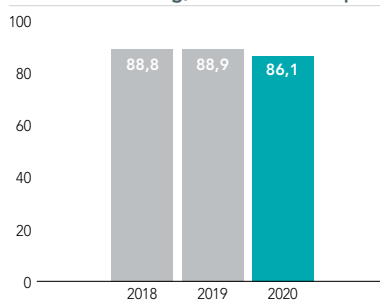
El, värme och vatten står för huvuddelen av driftkostnaderna. Samarbetet med våra kunder för att energieffektivera och driftoptimera är därför centralt för att hålla nere kostnadsbasen. Våra underhållskostnader skiljer sig från många andra fastighetsbolags, då de oftast inbegriper inre underhåll och säkerhetsinstallationer. Driftkostnaderna för 2020 uppgick till 335 (349) och underhållskostnaderna till 382 (284) kronor per kvm. De lägre driftkostnaderna beror främst på att anbuds-kostnader och utrangeringar är på en lägre nivå än föregående år samt färre kundanpassningar.

Elanvändning, kWh/kvm Atemp



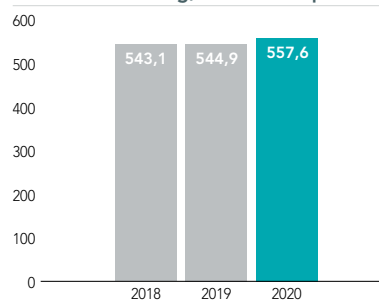
Användning av el har minskat med 1,7 % jämfört med föregående år. Vi har under året ersatt äldre ventilationsaggregat med nya samtidigt som vi har jobbat med att optimera driften i fastigheterna.

Värmeanvändning, kWh/kvm Atemp



Användning av värme har minskat med 3,1 % jämfört med 2019. Vi har under året ersatt äldre ventilationsaggregat med nya samtidigt som vi har jobbat med att optimera drifttider i våra tekniska installationer, vilket har gett ett bra resultat.

Vattenanvändning, l/kvm Atemp



Användning av vatten har ökat med 2,3 %. Detta beror till stor del att våra största kunder Kriminalvården och Statens institutionsstyrelse har en hög beläggning.



Kriminalvårdsanstalten Asptuna

Stabilt fastighetsbolag med hög rating

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

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

Specialfastigheters finansverksamhet

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

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 outnyttjade kreditlöften per sista december uppgick till sammanlagt 5 140 Mkr.

Certifikat- och obligationsprogram

Specialfastigheter har sedan 1999 ett företagscertifikatprogram på den svenska marknaden med en ram på 5 miljarder kronor. Per 2020-12-31 var programmet utnyttjat med 2,3 miljarder kronor.

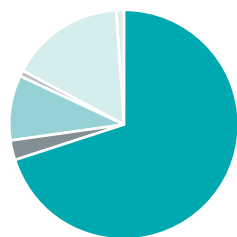
Finansieringsverksamhetens mål är att:

- 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

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 motvärde i euro. Vid årsskiftet var 11,5 (10,7) miljarder kronor utnyttjat. Utöver den svenska marknaden har Specialfastigheter två utestående obligationer på den europeiska marknaden på 50 miljoner US-dollar, motsvarande drygt 411 Mkr. Ränte- och valutaderivat upptogs samtidigt, vilket innebär att valutarisken är neutraliserad.

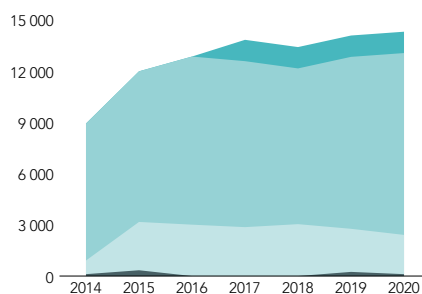
	Rating Standard & Poor's	Ram 2020-12-31	Utnyttjat nominellt 2020-12-31
Bekräftelse kreditfaciliteter i bank		5 250 Mkr	110 Mkr
Företagscertifikat	A1+	5 000 Mkr	2 300 Mkr
MTN (Medium Term Note)	AA+ Stable outlook	13 000 Mkr	11 445 Mkr

Finansieringskällor



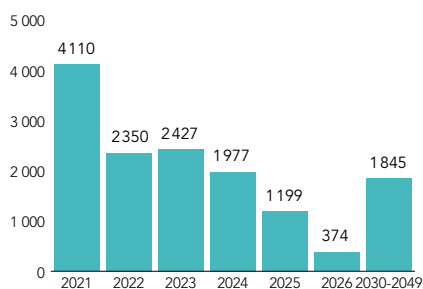
■ Obligations (SEK), 70 %
■ Obligations (USD), 3 %
■ Gröna obligationer, 9 %
■ Realränteobligationer, 1 %
■ Certifikat, 16 %
■ Checkkredit, 1 %

Utveckling av finansieringskällor, Mkr



■ Gröna obligationer	■ Företagsobligationer
■ Företagscertifikat	■ Koncernkontokredit

Förfallostruktur krediter, Mkr



Året som gått

Under 2020 har de räntebärande skulderna ökat med 165 Mkr, främst på grund av ökad investeringsvolym. Emissionerna har ökat kapitalbindningstiden till 5,5 år samt räntebindningstiden till 4,3 år, vilket skapar möjlighet att motverka eventuella framtida öknningar av räntan. Emissionsnivån på företagsobligationer har ökat under året, medan volymen på företagscertifikatsmarknaden minskade något.

Specialfastigheter har under året placerat 1 100 Mkr i svenska säkerställda bostadsobligationer och använt dessa som säkerhet för banklån på repomarknaden. Genom tillgång till flera faciliteter kan vi välja att utnyttja de faciliteter som vid varje tidpunkt är mest fördelaktiga. Detta har varit värdefullt under 2020, då vi har kunnat ta upp repolån istället för att behöva utnyttja företagscertifikatsmarknaden, som periodvis har varit illikvid och haft höga kreditspreadar till följd av osäkerheten som coronapandemin skapat. Under årets tre första kvartal minskade vi volymen på certifikatsmarknaden, för att istället använda oss av repomarknaden, där kreditspreaden låg på normala nivåer. Till följd av ökad upplåning på obligationsmarknaden och att vi har emitterat med lång löptid, har kapitalbindningstiden blivit något längre än föregående år. Även räntebindningstiden har förlängts något jämfört med föregående år.

Redovisat finansnetto uppgick till -137 Mkr, jämfört med -135 Mkr för år 2019. Förändringen beror främst på något högre skuldsättning.

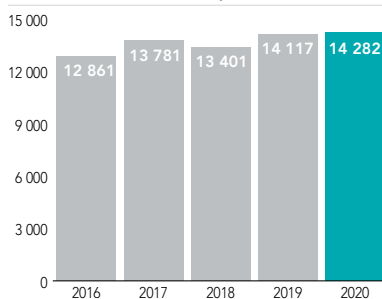
Värdeförändringar i derivatinstrument uppgick till 56 (-20) Mkr. Ändrade elpriser är den främsta förklaringen till värdeförändringen.

Utsikter för 2021

Specialfastigheters externa skuldfinansiering bedöms öka de kommande åren som en följd av planerad ökad projektvolym.

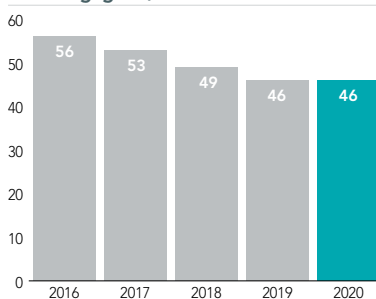


Räntebärande skulder, Mkr



Skulden har ökat något till följd av finansiering av investeringar i fastigheterna.

Belåningsgrad, %



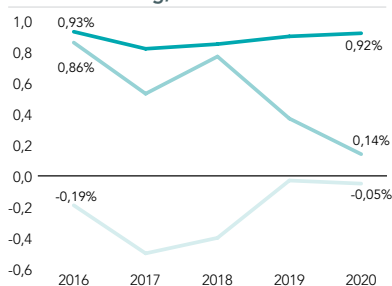
Belåningsgraden har minskat marginellt jämfört med föregående år, vilket främst beror på ökade fastighetsvärden.

Obligationsemissioner under 2020

Löptid	Belopp, Mkr
3 år	300
3,25 år	500
4,75 år	200
10 år	200
15 år	300
24 år	200

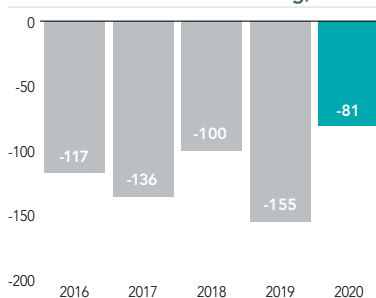
Löptid avser obligationens slutförfallår och beloppet avser nominellt belopp i Mkr. Årets emissioner har skett inom MTN-program och på den svenska marknaden.

Ränteutveckling, %



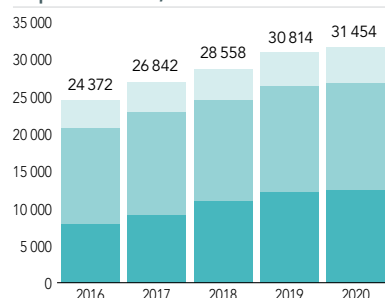
— Specialfastigheter snittränta
— 5-årig bostadsobligation
— 3 mån Stibor

Totala finansnettots utveckling, Mkr



Det totala finansnettot inkluderar det redovisade finansnettot och realiserade värdeförändringar på finansiella derivat.

Kapitalstruktur, Mkr



■ Eget kapital ■ Räntebärande skulder ■ Övriga skulder

ANSVAR OCH STYRNING

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 intressenter. Riskhantering och viktiga hållbarhetsfrågor är integrerade i allt vårt arbete. Vägledande för vår riskhantering är den internationella standarden för riskhantering, ISO 31000:2018. Vi följer Svensk kod för bolagsstyrning och som statligt ägt bolag strävar vi alltid efter att agera föredömligt. Vårt hållbarhetsarbete rapporteras enligt Global Reporting Initiative (GRI) Standards.



Ett balanserat risktagande

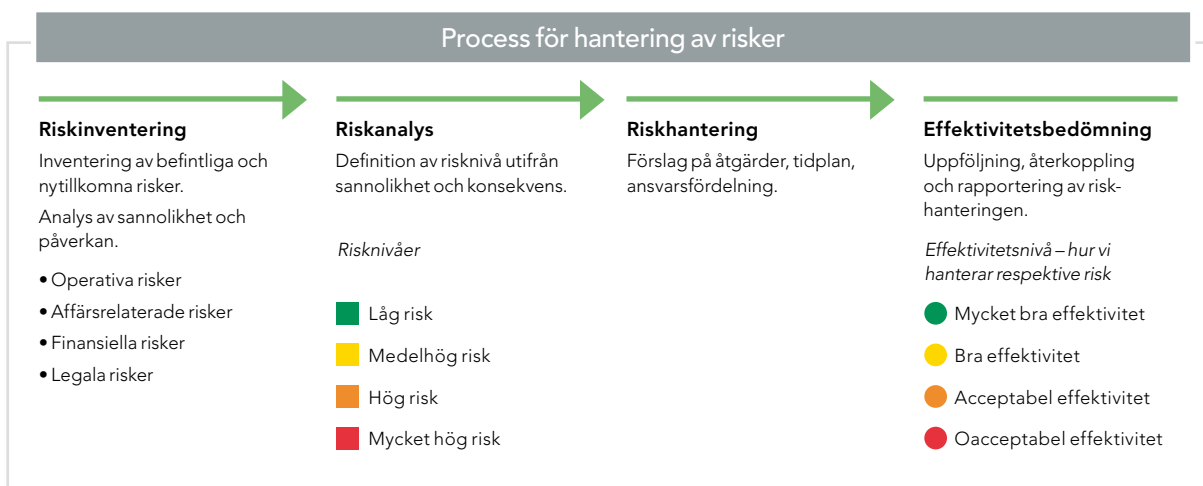
All affärsverksamhet är förenad med risker. Rätt hanterat bidrar ett balanserat risktagande till ett långsiktigt värdeskapande där både möjligheter och risker beaktas. Att identifiera, analysera, hantera och följa upp risker är därför en prioriterad fråga.

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

Vårt riskarbete är en integrerad del i all vår verksamhet och bygger på en strukturerad process som tar avstamp i vårt årliga affärsplanarbete. Där identifieras verksamhetens företagsövergripande risker, både utifrån de konsekvenser de kan få för Specialfastigheter och de konsekvenser vår verksamhet kan få på vår omvärld. Riskanalysen ligger sedan till grund för bland annat vår handlingsplan för internkontroll och våra interna revisioner. De risker som vi bedömer är viktigast för våra intressenter presenteras i årsredovisningen. Specialfastigheters riskhantering utgår från standarden för riskhantering, ISO 31000:2018.

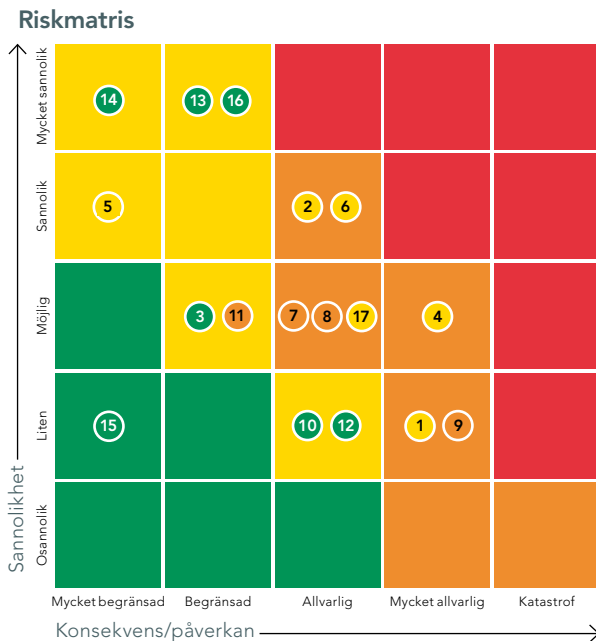
För varje identifierad risk görs en bedömning av sannolikhet och konsekvens för att få fram en risknivå. Därefter tar vi fram en handlingsplan med förslag på åtgärd med tillhörande tidplan och ansvarsfördelning. Till sist görs en analys av vilken effektivitet vi har för att hantera den identifierade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

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



Förändringar i risker 2020

Vi har under året identifierat en risk som handlar om de verksamhetsstörningar som kan uppstå till följd av en pandemi. Vi har också sett över de risker som är hänförliga till klimatförändringar och som kan ge ekonomiska och finansiella konsekvenser. Analysen ligger i linje med statens reviderade ägarpolicy och principer för bolag där ökade krav har lagts på bolagen att identifiera, bedöma, hantera och redogöra för verksamhetens klimatrelaterade finansiella risker och möjligheter. I vår riskanalys har vi också utvecklat miljö- och klimatperspektivet i samband med identifiering och översyn av risker. Det handlar såväl om att stärka vår förmåga att förebygga och omhänderta negativ miljöpåverkan som kan uppstå till följd av vår verksamhet, som att hantera risker som klimatförändringarna kan utgöra för oss. Tre risker har sedan förra året utgått bland det urval av risker som vi redovisar nedan: *Brist på rätt kompetens idag och i framtiden* då det i nuläget blivit lättare att rekrytera, *Sjunkande marknadsvärde på fastigheterna* som finns integrerad i andra risker vilket även gäller *Missförhållanden i leverantörskedjan gällande mänskliga rättigheter, arbetsvillkor och arbetsmiljö*.



Siffrorna anger specifika risker som finns beskrivna på sid 52–54. Rutans färg anger risknivå och färgen i cirkeln anger vår bedömda effektivitetsnivå.













Operativa risker

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

Risk	Analys, hantering och kontrollmoment	Riskbedömning	
		Riskenivå	Effektivitetsnivå
1 Förlust av konfidentiell information	Vårt ledningssystem för informationssäkerhet är certifierat enligt ISO/IEC 27001:2013 i syfte att säkerställa bästa möjliga förutsättningar att skydda våra egna och kundernas informationstillgångar. En interaktiv informationssäkerhetsutbildning är obligatorisk för all personal. Vi följer den snabba utvecklingen av hot mot IT-miljön genom att analysera och bedöma hot och sårbarheter och ta fram skyddsåtgärder. Vi är medvetna om risken att utsättas för insiderbrott och arbetar förebyggande, bland annat genom noggranna rekryteringar, rutiner för säkerhetsgodkännande av medarbetare och ständigt förbättringsarbete.	Hög	Bra
2 Omfattande utsläpp av koldioxid under byggnadens livscykel	Bygg- och fastighetssektorn står för cirka 30 procent av Sveriges totala koldioxidutsläpp (inhemska och import). Vi ska minska vårt klimatavtryck genom de ambitiösa mål vi sätter upp för utsläppminskningar och som omsätts i affärs- och verksamhetsplaner och följs upp. Målen ska omfatta utsläpp från hela värdekedjan. Vi medverkar i Fossilfritt Sveriges arbete för en fossilfri och konkurrenskraftig bygg- och anläggningssektor.	Hög	Bra
3 Användning av miljö- och hälsofarliga material	För att säkerställa att vi inte bygger in farligt material i våra byggnader eller använder sådant i verksamheten, har vi tydliga riktlinjer och mål för materialanvändningen. Vår miljöstrategi bevakar att vi inom bolaget har rätt kunskap och att vi gör bedömningar i varje byggprojekt kring ämnens miljö- och hälsofarlighet. Material som ingår i en byggnad dokumenteras i en databas så att vi i framtiden vet vilka material som använts och var. Vi arbetar utifrån försiktighetsprincipen och går t o m längre än vad Miljöbyggnad kräver när det gäller registrering av material.	Medelhög	Mycket bra
4 Fysisk och/eller psykosocial skada	Vi har ständigt säkerhet för våra kunder, medarbetare och leverantörer i fokus. Vi arbetar systematiskt med såväl psykosocial som fysisk arbetsmiljö och genomför kontinuerliga utbildningsinsatser och riskanalyser. Då vi ofta verkar i riskmiljöer arbetar vi förebyggande mot hot och våld. Med en stor byggproduktion ökar risken för arbetsplatsolyckor och vi är bland annat med i initiativet <i>Håll nollan</i> för att minska dessa. Vi använder ISO 45001 som en vägledning i vårt arbetsmiljöarbete.	Hög	Bra
5 Planerad verksamhet kan inte utföras på grund av pandemi	En pandemi kan leda till projektförörseningar, begränsat tillträde till fastigheter, problem att introducera nyanställda och säkerhets- och arbetsmiljöproblem vid arbete hemifrån. Vi följer konsekvenserna av pandemin och tar aktiva beslut om hur vi hanterar situationer som uppstår. Under 2020 har verksamheten kunnat löpa på nästan som vanligt.	Medelhög	Bra

Affärsrelaterade risker

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

Risk	Analys, hantering och kontrollmoment	Riskbedömning	
		Riskenivå	Effektivitetsnivå
6 Förlust av marknadsposition	Konkurrensen ökar 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 våra kunder sker ett ständigt arbete med att hitta bra lösningar som ger bästa totaleffektivitet. Vår projektvolym kommer att öka genom utveckling av egna fastigheter. Vi har även fortsatt att stärka vår unika kompetens inom säkerhetsområdet och anpassat oss till den nya säkerhetsskyddslagstiftningen.	 Hög	 Bra
7 Inte tillräckligt ändamålsenliga lokaler för kunden	Vi arbetar nära våra kunder för att kunna följa och anpassa oss till deras lokalbehov idag och i framtiden. Genom att uppdatera vår strategi för underhållsplanering skapar vi bättre förutsättningar att tillgodose kundernas lokalbehov samtidigt som vi bibehåller fastigheternas ekonomiska värde.	 Hög	 Acceptabel
8 Utebliven önskad projektleverans	Vi arbetar strukturerat och gör riskbedömningar i projekten. Projektgenomgångar säkrar god styrning och uppföljning av projekten och i detta ingår också en tydlig kommunikation med beställaren. Aktiv kostnadsstyrning i projekten begränsar produktionskostnadsrisken i förhållande till entreprenören och avtalsmässigt i förhållande till hyresgästen. Nära dialog förs mellan projekt- och inköpsorganisation inför upphandling och tillsättande av konsulter och entreprenörer. Tecknade ramavtal med leverantörer ska leda till att vi blir en prioriterad kund och att samarbetet leder till ökad effektivitet.	 Hög	 Acceptabel
9 Ej tillräcklig och/eller ej säker digital transformation	Digitaliseringen går mycket snabbt och för med sig både möjligheter och risker i vår affär. Vi analyserar hur den digitala transformationen påverkar oss och vår bransch och hur vi genom digitalisering kan stärka vår affär genom t ex förbättrad kundservice, produktutveckling och optimering av våra resurser. I digitaliseringsprocesser är IT-säkerheten alltid en parameter. Ett önskat framtida läge med en tydlig vision och färdplan tas fram under 2021.	 Hög	 Acceptabel
10 Ifrågasättande av vår trovärdighet	Fastighetsbranschen är en riskbransch med stora investeringar och komplexa affärer med många inblandade. Vår värdegrund och uppförandekod leder oss i vardagen. Vi har en ansvarskod för leverantörer, ett strukturerat inköpssystem och följer lagen om offentlig upphandling. Utbildningar för beställare genomförs löpande i syfte att skapa kunskap om och förståelse kring etik för att på så sätt motverka korruption. Ett visuellblåsarssystem och ett incidentrapporteringsystem ska fånga upp avvikelser och utifrån det ska verksamheten utvecklas. Vi har riktlinjer för att möta insider- och infiltrationshot, då kunskapen om detta är viktig för ett trovärdigt och effektivt säkerhetsarbete.	 Medelhög	 Mycket bra
11 Ekonomisk skada till följd av klimatförändringar	Värdet på fastigheterna försämras till följd av fysiska risker såsom extrema väderhändelser som kan orsaka skador på fastigheterna, skador som kan innebära ökade kostnader för underhåll, ombyggnad och anpassning. Även omställningsrisker i form av nya regleringar, höjd koldioxidskatt, höjda försäkringspremier och ökade priser på utsläppsrätter kan leda till ökade kostnader. Översyn av finansiella klimatrelaterade risker och möjligheter ska ske under 2021.	 Medelhög	 Acceptabel



Finansiella risker

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

Risk	Analys, hantering och kontrollmoment	Riskbedömning	
		Riskenivå	Effektivitetsnivå
12 Avsaknad av finansiering	Avser risken att inte kunna säkerställa tillgång till det lånekapital som krävs för att vi ska kunna driva vår verksamhet. Ett exempel skulle kunna vara att våra fastigheter inte är tillräckligt hållbara för att uppfylla kriterier för gröna investeringar. 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 diversifieringsperspektiv.	 Medelhög	 Mycket bra
13 Ränterisk	Avser risken för hur räntekostnaden på räntebärande skulder påverkar Specialfastigheter. Vår målsättning 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. Den genomsnittliga räntebindningstiden ska ligga i intervallet 1–5 år.	 Medelhög	 Mycket bra
14 Orealiserad värdeförändring i finansiella derivat	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. Förlust eller vinst är dock realiserad så länge derivaten inte avslutas i förtid.	 Medelhög	 Mycket bra
15 Kredit- och motpartsrisk	För att reducera kreditrisken är placeringar endast tillåtna i värdepapper med hög kreditvärdighet. Motpartsrisken för derivat hanteras genom att vi har avtal om att netta tillgångar mot skulder med motparter som derivataffärer görs med. För att ytterligare reducera motpartsrisken kan Specialfastigheter ingå avtal som reglerar hanteringen av säkerheter ställda för nettomarknadsvärdet.	 Låg	 Mycket bra
16 Kursförlust på köpt bostadsobligation	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. De bostadsobligationer som vi köper har bästa kreditvärdighet och är likvida.	 Medelhög	 Mycket bra

Legala risker

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

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

Känslighetsanalys

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

Variabel	Förändring	Resultatpåverkan på årsbasis, Mkr
Hysesintäkter	+/- 1 procentenhet	18,5
Fastighetsdrift och media exklusive el	+/- 1 procentenhet	4,8
Underhållskostnader ¹	+/- 1 procentenhet	4,2
Ränta	+/- 1 procentenhet	38,8
Marknadsräntor, derivatinstrument ²	+/- 1 procentenhet	32,5
Kursförändring på köpt bostadsobligation ³	+/- 1 procentenhet	24,3
Kalkylränta ⁴	+ 0,25 procentenhet	-280
Kalkylränta ⁴	- 0,25 procentenhet	289
Direktavkastning ⁴	+ 0,25 procentenhet	-976
Direktavkastning ⁴	- 0,25 procentenhet	1 089

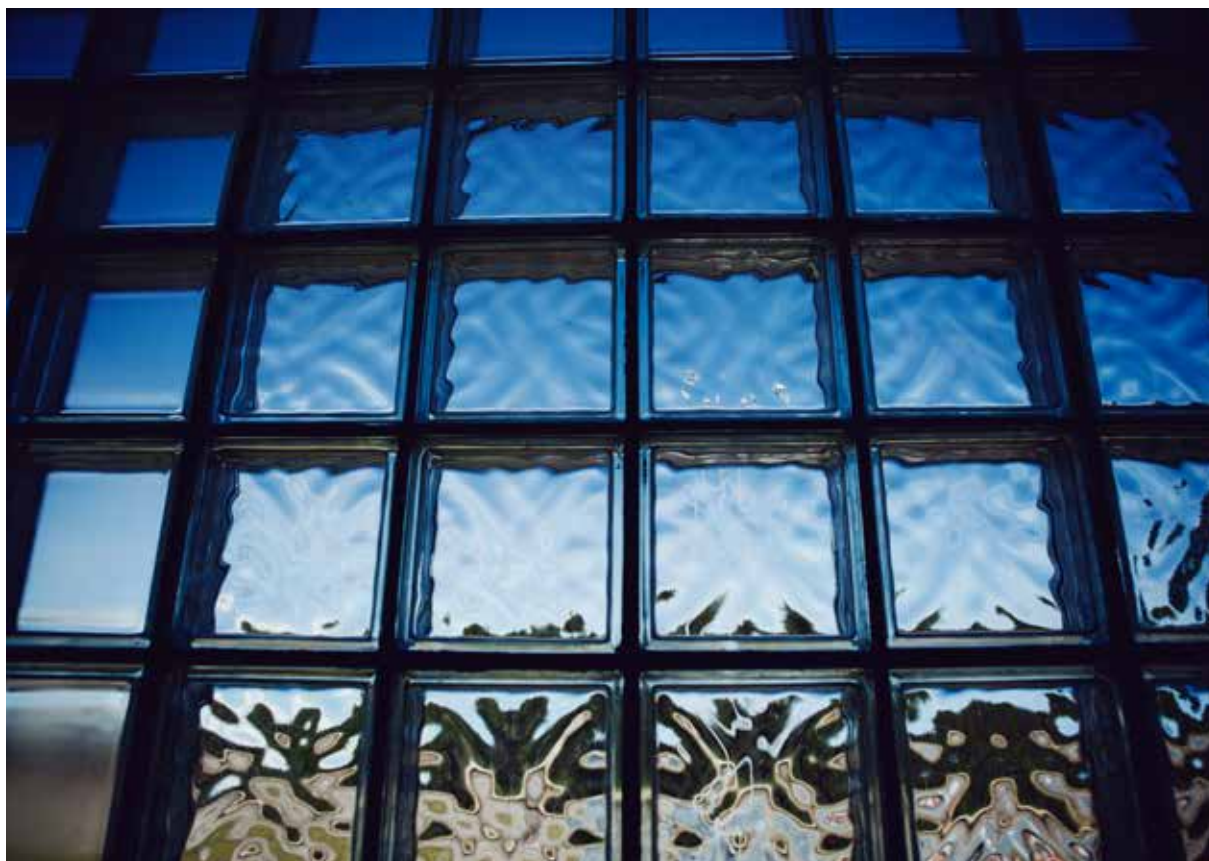
Varje variabel i tabellen ovan har testats individuellt.

1) Inkluderar aktiverat underhåll enligt IFRS.

2) Resultatpåverkan avser värdeförändring derivatinstrument.

3) Resultatpåverkan avser momentell förändring på placerade bostadsobligationer per 2020-12-31 med en nominell volym på 1 100 Mkr.

4) Resultatpåverkan avser värdeförändring förvaltningsfastigheter.



Hållbarhetsredovisning enligt GRI

Specialfastigheters hållbarhetsredovisning är integrerad i årsredovisningen och hållbarhetsinformationen utifrån GRI 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 Initiative Standards 2016 (2018 för GRI 403) nivå Core för hållbarhetsrapportering och GRI:s sektorspecifika tillägg för Bygg och Fastighet. Utifrån företagets strategier och mål, vår faktiska påverkan samt förväntningar och krav från våra intressenter har Specialfastigheter valt att redovisa åtta hållbarhetsområden som är väsentliga och relevanta för oss och för våra intressenter. Valda hållbarhetsområden och indikatorer för GRI framgår av innehållsförteckningen enligt GRI på sid 58.

Hållbarhetsredovisningen omfattar hela bolaget inklusive våra dotterbolag och gäller helåret 2020. Organisationen är inte uppdelad i regioner. Hållbarhetsredovisningen följer det finansiella räkenskapsåret och publiceras årligen. Senaste hållbarhetsredovisning publicerades i års- och hållbarhetsredovisning 2019 den 23 mars 2020. Redovisningen är kontrollerad internt samt översiktligt granskad och bestyrkt av extern auktoriserad revisor.

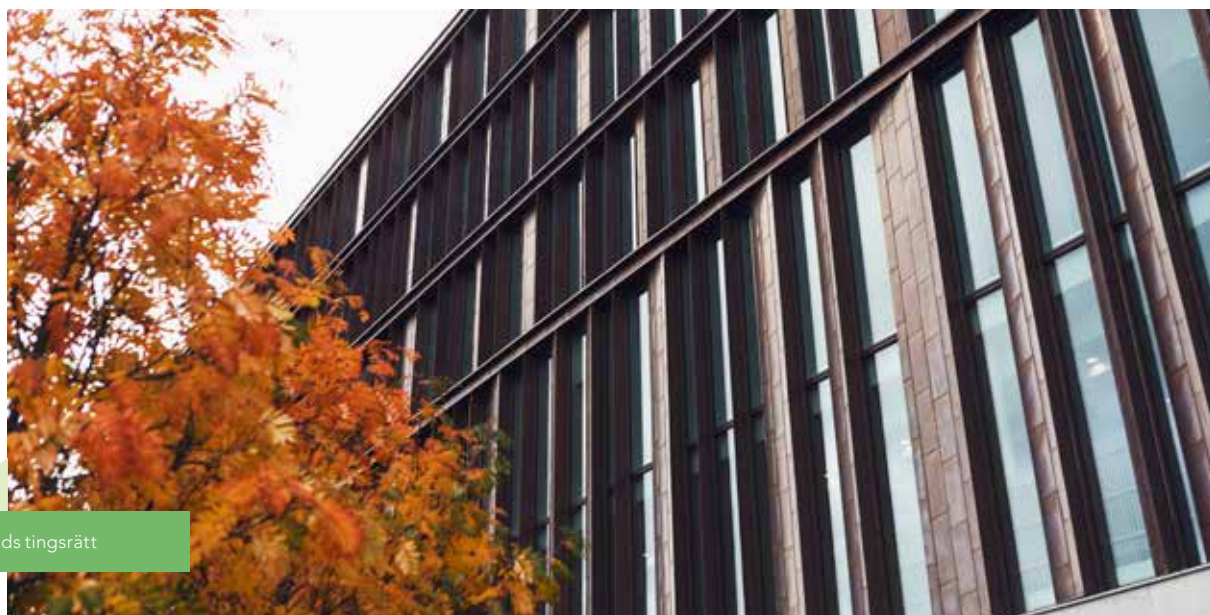
En omorganisation av förvaltningsavdelningen gjordes under 2020 vilket har inneburit ett antal nya tjänster och roller, men inga förändringar som påverkar redovisningen. Under 2020 har vi upptäckt ett mätarstrukturfel för el vid en av våra större fastigheter, vilket lett till att vi har justerat

siffrorna för elanvändning för redovisningsperioden 2018–2020. Utöver detta har siffrorna för utsläpp från flygresor 2018 och 2019 uppdaterats och inkluderar nu RFI (Radiative Forcing Index) från och med 2020 års redovisning. Förutom dessa justeringar har inga väsentliga förändringar gjorts för information lämnad i 2020 års redovisning. Vi har valt 2012 som basår för vår mätning av koldioxidutsläpp från inköpt energi då vi har tillförlitlig statistik för alla mediaslag från 2012. Då vi i dagsläget inte kan redovisa GRI:s indikatorer för material utifrån hur vi arbetar, har vi valt att redovisa material utifrån hur vi mäter och sätter mål inom materialval. I de fall avgränsningar och/eller redovisningsprinciper förändrats för redovisad data anges det i texten eller tabellen där informationen redovisas.

Resultatindikatorer som har miljöpåverkan rapporteras med 2020 års fastighetsbestånd. Vid varje indikator beskrivs beräknings- och mätmetoder, eventuella avgränsningar och antaganden.

Energiuppföljningssystemet tar hänsyn till när på året arean ändras (beroende på exempelvis ommätning, köp eller avyttring).

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



Lunds tingsrätt

Specialfastigheters styrning av hållbarhetsarbetet

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

såväl ledningen som verksamheten i hållbarhetsfrågor har vi bland annat en hållbarhetsstrategi, en miljöstrategi, en energistrategi, en HR-generalist och en verksamhetsstrategi.

I tabellen redovisas Specialfastigheters styrning av bolagets väsentliga hållbarhetsområden. Nationell lagstiftning, statens ägarpolicy, vår hållbarhetspolicy, vår affärsplan samt vårt ledningssystem är styrande på ett övergripande sätt och anges därför inte nedan.

Väsentligt hållbarhetsområde	Riktlinjer och instruktioner	Uppföljning	Ansvar	Mål och utfall 2020
CO₂-utsläpp	Inköpspolicy Ansvarskod för leverantörer Inköpsavtal Miljöbyggnad 3.0 ISO 14001	Delårsrapporter/bokslutskommuniké Årsredovisning Mediauppföljning Självskattningar och revisioner av leverantörer	Chef Projekt och Teknik Inköpschef Fastighetschef Affärschef	Mål: Minskade koldioxidutsläpp från inköpt energi med 59 % (jämfört med basår 2012) Utfall: Minskning med 67 %
Energi	Ekonomiska mål Finanspolicy Inköpspolicy Ansvarskod för leverantörer Inköpsavtal Miljöbyggnad 3.0 ISO 14001	Delårsrapporter/bokslutskommuniké Årsredovisning Mediauppföljning Självskattningar och revisioner av leverantörer	Chef Projekt och Teknik Inköpschef CFO Fastighetschef Affärschef	Mål: Energianvändning max 196,5 kWh/kvm Utfall: 193,9 kWh/kvm
Material och kemiska produkter	Inköpspolicy Ansvarskod för leverantörer Inköpsavtal Miljöbyggnad 3.0 ISO 14001	Revisioner Slutdokumentation i Sunda-Hus databas Årsredovisning Självskattningar och revisioner av leverantörer	Chef Projekt och Teknik Fastighetschef Inköpschef Affärschef	Mål: Andelen bra miljöklassade material i produktionen ska uppgå till 80 % Utfall: 76,3 %
Avfall	Riktlinje för avfall i projekt Ansvarskod för leverantörer Inköpsavtal Miljöbyggnad 3.0 ISO 14001	Självskattningar och revisioner av leverantörer Uppföljning i projekt	Chef Projekt och Teknik Fastighetschef Inköpschef	Mål: Blandat avfall för eftersortering <5 % och material till deponi <5 % i byggprojekt Utfall: Avsaknad av tillförlitlig statistik
Biologisk mångfald	Instruktion skadelindringshierarkin ISO 14001	Uppföljning i projekt Förvaltningsplaner	Chef Projekt och Teknik Fastighetschef Affärschef	Mål: Fem utförda naturvärdesinventeringar Utfall: Sju utförda naturvärdesinventeringar
Mänskliga rättigheter	Uppförandekod Likabehandlingsplan Inköpspolicy Ansvarskod för leverantörer Inköpsavtal ISO 45001 Kollektivavtal	Mätning av nyckeltal för mångfald och jämställdhet Lönekartläggning Organisationsanalys Kartläggning av bolaget i workshops, verktyg Växthuset Självskattningar och revisioner av leverantörer	Chefer HR-chef Likabehandlingskommitté Inköpschef	Mål: Genomföra minst en aktivitet per enhet som främjar likabehandling Utfall: Ca 80 % av enheterna har genomfört aktiviteter som främjar likabehandling
Arbetsmiljö	Riktlinjer för fysisk, organisatorisk och social arbetsmiljö Riktlinje för hantering av missbruksproblem Instruktion handlingsplan vid kränkande särbehandling Likabehandlingsplan Inköpspolicy Ansvarskod för leverantörer Inköpsavtal ISO 45001 Kollektivavtal	Organisationsanalys Uppföljning av nyttjande av företagshälsövård Mätning sjukfrånvaro Incidentrapporteringsystem Internkontroller Riskanalys mänskliga rättigheter Självskattningar och revisioner av leverantörer	Vd Chefer HR-chef Säkerhetschef Arbetsmiljökommitté Likabehandlingskommitté Inköpschef	Mål: Handlingsplan för arbetsmiljöarbete i enlighet med ISO 45001 framtagna Utfall: Handlingsplan färdig
Antikorruption	Uppförandekod Inköpspolicy Ansvarskod för leverantörer Säkerhetspolicy Delegeringsordning Inköpsavtal	Visselblåsarsystem Internkontroller Självskattningar och revisioner av leverantörer	Vd Chefer Inköpschef	Mål: Ingen form av korruption, givande eller tagande av muta Utfall: Noll rapporterade fall under året

Innehållsförteckning enligt GRI

	Sida	Global Compact-princip
ALLMÄNNA STANDARDUPPLYSNINGAR		
GRI 102: Allmänna standardupplysningar		
Organisationsprofil		
102-1	Organisationens namn	Insidan av uppslaget
102-2	Varumärken, produkter och tjänster	1–5
102-3	Lokalisering av huvudkontor	Baksidan
102-4	Länder där organisationen är verksam	3
102-5	Ägarstruktur och företagsform	67
102-6	Marknader där organisationen är verksam	3–5
102-7	Organisationens storlek	3, 6, 59
102-8	Information om anställda	59
102-9	Organisationens leverantörskedja	16–17, 29, 30, 64
102-10	Väsentliga förändringar i organisationen eller leverantörskedjan under redovisningsperioden	56
102-11	Försiktighetsprincipen	32–33, 52
102-12	Medlemskap i externa hållbarhetsinitiativ	59
102-13	Medlemskap i organisationer/nätverk	59
Strategi		
102-14	Uttalande från vd	8–9
Etik och integritet		
102-16	Värderingar, principer, standarder och normer för uppträdande	1, 12, 27
Bolagsstyrning		
102-18	Bolagsstyrning	67–73
Intressentrelationer		
102-40	Intressentgrupper	22
102-41	Kollektivavtal	59
102-42	Identifiering och val av intressenter	22
102-43	Dialog och aktiviteter med intressenter	22
102-44	Viktiga frågor som har lyfts via dialog med intressenter och hur organisationen har följt upp frågorna	22
Rapportprofil		
102-45	Organisationsstruktur	56, 68
102-46	Process för att definiera redovisningens innehåll och avgränsning för aspekterna	22, 59
102-47	Identifierade väsentliga aspekter	59–60
102-48	Effekt och orsak till eventuella revideringar av information som ingår i tidigare redovisningar	56
102-49	Väsentliga förändringar från tidigare redovisningsperioder vad gäller omfattning och aspekternas avgränsningar	56, 59
102-50	Redovisningsperiod	56
102-51	Datum för publicering av den senaste redovisningen	56
102-52	Redovisningscykel	56
102-53	Kontaktperson för rapporten	56
102-54	Val av rapporteringsnivå	56
102-55	GRI index	58
102-56	Extern bestyrkande	65
ÄMNESSPECIFIKA UPPLYSNINGAR		
Antikorruption		
GRI 103: Styrning		
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	60
103-2	Upplysningar om hållbarhetsstyrningen	57
103-3	Uppföljning och utvärdering	27, 57, 72–73
GRI 205: Antikorruption		
205-3	Antal bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder	27
Material		
GRI 103: Styrning		
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	33, 60
103-2	Upplysningar om hållbarhetsstyrningen	33, 57
103-3	Uppföljning och utvärdering	33, 57
GRI 301: Material		
	Andel A- och B-klassade material registrerade i SundaHus databas (egen indikator)	33
Energi		
GRI 103: Styrning		
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	32, 60
103-2	Upplysningar om hållbarhetsstyrningen	32, 57
103-3	Uppföljning av hållbarhetsstyrningen	32, 57

	Sida	Global Compact-princip
GRI 302: Energi		
302-1	Energianvändning i den egna organisationen	32, 61
CRE-1	Användning av energi i byggnader	32
Biologisk mångfald		
GRI 103: Styrning		
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	23, 33, 60
103-2	Upplysningar om hållbarhetsstyrningen	23, 57
103-3	Uppföljning av hållbarhetsstyrningen	33, 57
GRI 304: Biologisk mångfald		
304-4	IUCN rödlistade arter och arter på den nationella bevarandelistan vars livsmiljöer hotas av verksamheten	61
Utsläpp		
GRI 103: Styrning		
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	32, 60
103-2	Upplysningar om hållbarhetsstyrningen	32, 34, 57
103-3	Uppföljning av hållbarhetsstyrningen	32, 34, 57
GRI 305: Utsläpp		
305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	56, 57, 61
305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2)	56, 57, 61
305-3	Andra indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)	61–62
CRE-3	Utsläpp av växthusgaser från byggnader	32
Avfall		
GRI 103: Styrning		
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	32–33, 60
103-2	Upplysningar om hållbarhetsstyrningen	32–33, 57, 62
103-3	Uppföljning av hållbarhetsstyrningen	57, 62
GRI 306: Avfall		
306-2	Avfall uppdelat på fraktion och metod för omhändertagande	32–33, 62
Leverantörsbedömningar avseende miljö		
GRI 103: Styrning		
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	60, 62
103-2	Upplysningar om hållbarhetsstyrningen	29–30, 57
103-3	Uppföljning av hållbarhetsstyrningen	29–30, 57, 62
GRI 308: Leverantörsbedömningar avseende miljö		
308-1	Andel nya leverantörsavtal som bedömts utifrån miljökriterier	62
Arbetsmiljö (hälsa och säkerhet)		
GRI 103: Styrning och GRI 403:1 till 403:7 Specifik styrning		
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	16–17, 36, 60, 64
103-2	Upplysningar om hållbarhetsstyrningen	36, 57
103-3	Uppföljning av hållbarhetsstyrningen	57, 63–64
403-1	Ledningssystem för hälsa och säkerhet	36, 57, 59, 63
403-2	Identifiering av faror, risker och händelseutredning	27, 28, 36, 62
403-3	Hälsövård	36, 63
403-4	Medarbetares deltagande, samråd och kommunikation i hälso- och säkerhetsfrågor	63
403-5	Utbildning för medarbetare i hälsa och säkerhet	28
403-6	Främjande av medarbetares hälsa	36, 63–64
403-7	Förhindrande och begränsning av påverkan på hälsa och säkerhet kopplad till affärsrelationer	27–28, 63
GRI 403: Arbetsmiljö (hälsa och säkerhet)		
403-9	Arbetsrelaterade skador	63–64
Mångfald och lika möjligheter		
GRI 103: Styrning		
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	60
103-2	Upplysningar om hållbarhetsstyrningen	36, 57
103-3	Uppföljning av hållbarhetsstyrningen	57, 63
GRI 405: Mångfald och lika möjligheter		
405-1	Mångfald i styrande organ och bland medarbetare	64
Leverantörsbedömningar avseende sociala kriterier		
GRI 103: Styrning		
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	60, 62
103-2	Upplysningar om hållbarhetsstyrningen	29–30, 57
103-3	Uppföljning av hållbarhetsstyrningen	57, 62
GRI 414: Leverantörsbedömningar avseende sociala kriterier		
414-1	Andel nya leverantörsavtal som granskats utifrån sociala kriterier	62

GRI – allmänna standard-upplysningar och väsentliga hållbarhetsområden

Här redovisas den GRI-information som inte återfinns i övriga delar av årsredovisningen.

GRI 102-8 Total personalstyrka

Könsfördelning tillsvidareanställda och visstidsanställda

Totalt antal anställda	2018	2019	2020
Kvinnor	37 (25,7 %)	44 (27,8 %)	44 (26,7 %)
Män	107 (74,3 %)	114 (72,2 %)	121 (73,3 %)
Totalt	144	158	165
Totalt antal visstidsanställda	2018	2019	2020
Kvinnor	0	3	3
Män	1	2	1
Totalt	1	5	4

Samtliga siffror är hämtade från interna HR-system den 31 december respektive år.

Samtliga medarbetare är heltidsanställda. En viss andel av organisationens arbete utförs av externa konsulter, entreprenörer eller deras underentreprenörer. Dessa personer omfattas inte av sammanställningen. Vi kan inte särredovisa detta då de flesta externa resurser arbetar intermitent, endast ett fåtal har ett konsultuppdrag med en fast tjänstgöringsgrad. Kostnaderna för enbart konsulttimmar går heller inte att söka fram i fakturasystemet. Inga betydande säsongsbetonade variationer i antalet anställda förekommer.

GRI 102-12 Medlemskap i externa hållbarhetsinitiativ

Initiativ	
BELOK	Medlem
Business @ Biodiversity	Medlem
CLImB (Changing Land use Impact on Biodiversity)	Medlem i styrgruppen
Fossilfritt Sverige	Medlem
Färdplan för fossilfri konkurrenskraft: Bygg- och anläggningssektorn	Medlem
Håll nollan	Medlem
NMC (Nätverket för hållbart näringsliv)	Medlem
Återbruksnätverket Öst	Medlem

GRI 102-13 Medlemskap i organisationer/nätverk

Organisation	Typ av deltagande
BIM Alliance	Medlem
Byggherrarna	Medlem
IQ Samhällsbyggnad	Medlem
NSD (Näringslivets säkerhetsdelegation)	Medlem
Samverkansforum	Medlem i styr- respektive ledningsgrupp samt i olika projektgrupper (BIM, HUT, Regler och avtal)
SGBC (Swedish Green Building Council)	Medlem
Smart Built Environment	Medlem
Stockholms handelskammare	Medlem, vd är ledamot i fullmäktige
SWERMA (Swedish Risk Managers Association)	Medlem
TUC Yrkeshögskola	Inköpschef är medlem i ledningsgrupp för strategiskt inköp
UFOS (Utveckling av fastighetsföretagande i offentlig sektor)	Medlem

GRI 102-41 Anställda med kollektivavtal

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

GRI 102-47 Identifierade väsentliga aspekter

Som grund för vår väsentlighetsanalys ligger bland annat våra intressentdialoger, kontinuerlig omvärldsbevakning och analys av verksamhetens hållbarhetspåverkan. Vi har valt att betrakta Säkerhet som vår unika konkurrensfördel snarare än ett hållbarhetsområde. Kundnöjdhet och Ekonomisk lönsamhet ser vi som grundförutsättningar för all affärsverksamhet. 2020 har vi valt att ersätta Likabehandling med Mänskliga rättigheter då fler rättighetsfrågor än likabehandling är väsentliga för vår verksamhet. På sid 58 i innehållsförteckning enligt GRI framgår hur vi översätter våra väsentliga hållbarhetsområden till GRI upplysningar.

GRI 102-47 Identifierade väsentliga aspekter, forts.

Väsentliga hållbarhetsområden	Varför väsentligt?
CO₂-utsläpp	Klimatutsläppen från materialtillverkning, byggnation och energianvändningen av fastighetens drift är betydande.
Energi	Energianvändningen under en fastighets livscykel är betydande. Val av energislag såväl hos leverantör, i projekt och i våra fastigheter har effekt på klimatutsläppen.
Material och kemiska produkter	Vi använder stora mängder material i verksamheten. Materialval har betydelse för både miljö, klimat och människors hälsa.
Avfall	Avfall, inkl. farligt avfall, från produktion och rivning är betydande.
Biologisk mångfald	Vi är en stor mark- och skogsägare. När vi tar mark i anspråk och förvaltar våra egendomar påverkar vi naturliga ekosystem med risk att förändra eller utrota betydande livsmiljöer.
Arbetsmiljö	Det finns en betydande risk för arbetsmiljöskador i vår leverantörskedja. Hälsa och säkerhet är avgörande för att vi ska vara en attraktiv arbetsgivare och för att vi ska kunna leverera kvalitet.
Mänskliga rättigheter	Vi står upp för mänskliga rättigheter, inkl likabehandling och schysta arbetsvillkor, internt och i vår leverantörskedja.
Antikorruption	Fastighetsbranschen är en riskbransch då det handlar om stora investeringar och komplexa affärer med många inblandade.

GRI 103-1 Avgränsningar

GRI-upplysningar	Avgränsningar GRI-upplysningar	Begränsningar
Utsläpp	Direkt påverkan genom utsläpp av växthusgaser från energikällor som vi kontrollerar inklusive servicebilar i förvaltningen. Indirekta utsläpp från inköpt energi (el, ånga, värme och kyla) som sker hos producenten. Indirekta utsläpp från våra tjänsteresor. Indirekta utsläpp från nyproduktion (material, transporter, byggarbetsplats, avfall).	Övriga indirekta utsläpp i scope 3 som ingår i vår avgränsning för betydande scope 3-utsläpp har vi inte tillräckligt tillförlitliga siffror för i dagsläget. Den största andelen av dessa utsläpp kommer från ombyggnationer och hyresgäst Anpassningar.
Energi	Direkt påverkan genom energianvändning på kontor och servicebilar i förvaltningen. Indirekt påverkan på tekniska installationer i våra fastigheter och val av bränsleslag genom de krav vi ställer på våra entreprenörer. Indirekt påverkan genom våra hyresgästers energianvändning. Indirekt påverkan genom våra entreprenörers energianvändning vid ny-, om- och tillbyggnation och våra leverantörers energianvändning vid tillverkning av material.	Vi redovisar hyresgästernas energianvändning i vårt fastighetsbestånd utifrån att energianvändningen i våra fastigheter är betydande.
Material	Direkt påverkan genom materialval i förvaltningen. Indirekt påverkan på entreprenörernas materialanvändning genom de materialkrav vi ställer på våra entreprenörer.	Vi redovisar andel registrerade material som uppfyller nivå A och B i SundaHus databas.
Avfall	Spillet och avfallet från bygg- och fastighetssektorn är betydande. Direkt påverkan genom vår egen avfallshantering och genom krav vi ställer på entreprenörer. Indirekt genom det avfall som uppstår hos våra entreprenörer och leverantörer.	På grund av bristande statistik kan vi i dagsläget inte redovisa faktiska avfallsiffror men arbetar aktivt med att få systematisk mätning och rapportering på plats.
Biologisk mångfald	När vi tar mark i anspråk och förvaltar våra egendomar påverkar vi naturliga ekosystem med risk att förändra eller utrota betydande livsmiljöer. Direkt påverkan genom att ta beslut om inventeringar och åtgärder. Indirekt påverkan genom våra entreprenörers aktiviteter på våra fastigheter.	Arbetet är under utveckling men vi redovisar all den statistik som vi har tillgång till.
Arbetsmiljö (hälsa och säkerhet)	Direkt påverkan på den fysiska, organisatoriska och sociala arbetsmiljön internt på Specialfastigheter. Indirekt påverkan på arbetsmiljön hos leverantörer och entreprenörer genom att ställa krav på deras arbetsmiljö och följa upp ställda krav.	Vi redovisar olyckor och tillbud som inträffat hos våra 30 största leverantörer när de utfört arbete åt oss.
Mångfald och jämställdhet	Direkt påverkan genom att verka för ökad mångfald inom Specialfastigheter och fastighetsbranschen i stort.	Vi redovisar jämställdhet och ålder för våra medarbetare och styrelse samt utländsk bakgrund för våra medarbetare.
Leverantörsbedömningar avseende sociala kriterier	Indirekt påverkan på leverantörers och entreprenörers arbetsvillkor och mänskliga rättigheter genom att ställa krav avseende arbetsvillkor och mänskliga rättigheter samt följa upp ställda krav.	Vi bedömer främst våra avtalsleverantörer.
Leverantörsbedömningar avseende miljökriterier	Indirekt påverkan på leverantörers och entreprenörers miljöarbete genom att ställa krav avseende miljö och följa upp ställda krav.	Vi bedömer främst våra avtalsleverantörer.
Antikorruption	Direkt påverkan i upphandling och inköp och genom interna utbildningar samt i kontakt med kunder och leverantörer. Indirekt påverkan på leverantörers och entreprenörers arbete med antikorruption genom att ställa krav avseende antikorruption och följa upp ställda krav.	

GRI 302-1 Energianvändning i den egna organisationen

Här redovisas inköpt energi till våra fastigheter såsom el, fjärrvärme, biobränsle, elvärme, bioolja, olja och kyla, samt hur stor andel som är fossilfri respektive fossil. Total mängd inköpt energi till våra fastigheter under året är 796 969 (816 992) GJ. Total mängd inköpt energi från föregående år är korrigerad efter 2020 års fastighetsbestånd. Energianvändningen följs upp månadsvis på fastighetsnivå och per mediaslag.

Egenproduktion av el från förnybara källor, GJ	2018	2019	2020
Solel	402,5	466,6	1 282,0

Energi från fossilfria källor	2018	2019	2020
El (förnybar)	399 803	394 083	387 333
Fjärrvärme (delvis förnybar) ¹	279 640	282 461	278 832
Pellets (förnybar)	12 024	9 723	12 069
Bioolja (förnybar)	1 900	1 513	4 872
Biogas (förnybar)	7 634	8 316	8 497
Elvärme (förnybar)	22 187	22 656	23 195
Kyla (delvis förnybar)	75 748	71 737	71 382
Totalt fossilfri energi	798 934	790 490	786 178

Energi från fossila källor	2018	2019	2020
Fjärrvärme	13 177	14 242	8 920
Olja	13 691	12 260	1 870
Totalt fossil energi	26 868	26 502	10 790
Summa (GJ)	825 802	816 992	796 969

¹) Vi har inte möjlighet att särredovisa förnybar fjärrvärme i år men kommer att göra det från 2021.

Graddagskorrigerade energiuppgifter för värme redovisas med data från SMHI. Energidata hämtas från vårt energiföljningssystem.

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

Tabellen beskriver antalet rödlistade arter enligt Internationella naturvårdsunionens (IUCN:s) kategorier för rödlistning. Österåker, Asptuna och Rällsögården är kontrollerade efter 2015 års rödlista. De fastigheter som är inventerade under 2020 är enligt 2020 års rödlista.

Inventering utförd	Fastighet	Akut hotad	Starkt hotad	Sårbar	Nära hotad	Totalt
2016	Österåker	0	0	1	2	3
2016	Asptuna	0	1	2	1	4
2019	Rällsögården ²	0	0	0	3	3
2020	Rebecka	0	1	1	9	11
2020	Skenäs	1	1	1	6	9
2020	Långanäs	1	1	0	3	5
2020	Rödjan	0	0	2	4	6
2020	Fagared	1	2	0	4	7
2020	Skogome	0	1	0	4	5
2020	Ljungbacken	0	0	0	3	3

¹) International Union for Conservation of Nature

²) På Rällsögården har inventeringar i kringliggande områden visat på flera rödlistade arter vilka inte observerats vid inventeringstillfället men däremot dokumenterats i artdataportalen av andra observatörer. Antal inrapporterade arter som observerats till artdataportalen för området är: 19 st utöver det som finns i ovanstående tabell.

Naturvärdesinventeringarna (NVI) ger en ögonblicksobservation beroende på årstid och vad som tillfälligt kan ses som exempelvis fåglar, insekter och svampar.

Utförda naturvärdesinventeringar syftar till att få fram åtgärdsplaner som ska ge bättre förutsättningar för de rödlistade arter som finns på respektive fastighet samt höja det befintliga värdet av den biologiska mångfalden, även i de fall den inte innehåller rödlistade arter.

GRI 305-1 Direkta utsläpp av koldioxid, ton CO₂ (Scope 1)

Här redovisas utsläpp som består av direkta utsläpp och utsläpp från egenproducerad värme. Vi använder oss av Naturvärdsverkets modell för att beräkna vårt totala utsläpp av koldioxid. Här redovisas utsläpp till följd av olje-, pellets- och bioolje-användning. Källa emissionsfaktorer: Naturvärdsverket¹.

Emissionsfaktorer som används för olja är 267,3 (267,3) g CO₂ kWh, för biogas 0 (0) g CO₂ kWh, för pellets 3,4 (2,9) g CO₂ kWh och för RME 8,1 (8,1) g CO₂ kWh.

¹) <https://www.naturvardsverket.se/Stod-i-miljoarbetet/Vagledning/Luft-och-klimat/Berakna-dina-klimatutslapp/Berakna-direkta-utslapp-fran-forbranning/>

	2018	2019	2020
Icke förnybar energi	1 016,5	910,3	138,8
Förnybar energi	19,3	11,2	22,3
Summa (ton CO₂)	1 035,8	921,6	161,1

Beräkningarna omfattar enbart koldioxid. Utsläpp för basåret 2012 var 3 909 ton CO₂.

GRI 305-2 Indirekta utsläpp av växthusgaser, ton CO₂ (Scope 2)

Här redovisas utsläpp som består av indirekta utsläpp från inköpt el och värme, enligt "Market-based-metoden". Vi uppdaterar årligen de emissionsfaktorer som vi använder vid beräkning av koldioxidutsläpp. 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 fjärrvärme till oss under året. Uppgift har hämtats från <https://www.energiforetagen.se/statistik/fjarrvarmestatistik/miljo-vardering-av-fjarrvarme/>

	2018	2019	2020
Fjärrvärme	3 432,5	3 601,6	3 101,3
El	0,0	0,0	0,0
Summa (ton CO₂)	3 432,5	3 601,6	3 101,3

Beräkningarna omfattar enbart koldioxid. Utsläpp för basåret 2012 var 5 418 ton CO₂.

För köldmedia redovisas rapporteringsskyldig mängd till tillsynsmyndighet. Utsläpp redovisas om det har skett något utsläpp, vilket inte har skett under 2020. Antalet kg köldmedia har ökat något, vilket beror på tydligare rapportering samt att Specialfastigheter byggt en hel del nya byggnader som tagits i bruk under 2020.

Köldmedia, kg	2018	2019	2020
HFC	3 306,0	3 419,3	3 667,3

GRI 305-3 Andra indirekta utsläpp av växthusgaser, ton CO₂ (Scope 3)

Indirekta utsläpp i scope 3 är de som är svårast för Specialfastigheter att styra över då dessa utsläpp till stor del sker i vår leverantörskedja. Dessa utsläpp är dock betydande och står för mer än 90 procent av våra totala utsläpp av växthusgaser enligt den klimatscreening som vi gjorde 2020. Av scope 3-utsläppen kommer cirka 80 % från byggproduktion. Läs mer på sid 32–34.

Nybyggnadsprojekt

Under 2020 har vi beräknat basvärden för utsläpp av kg CO₂ / kvm nybyggd bruttoarea (BTA). Principen för våra beräkningar är att det totala klimatavtrycket under hela byggproduktionen inkluderas det år som byggnaden färdigställs.

Basvärdena grundas på klimatberäkningar för två färdigställda nybyggnadsprojekt och inkluderar skede A1-A5 av fastighetens livscykel. Klimatavtrycket för den av dessa två byggnader som vi valt att utgå från (den med högst klimatavtryck) för att beräkna våra utsläpp, uppgår till totalt 398 kg CO₂ / kvm BTA (A1 Produktskede - A5 Byggproduktionsskede). Tittar vi mer i detalj framgår att klimatavtrycket från A1-A3 (Produktskede) är 343 kg CO₂ / kvm BTA, från A4 (transporter i Byggproduktionsskedet) är 10 kg CO₂ / kvm BTA, från A5.1 (spill från Byggproduktionsskedet) är 18 kg CO₂ / kvm BTA och att resterande A5 (byggarbetsplatsen i Byggproduktionsskedet) är 27 kg CO₂ / kvm BTA.

Beräkningarna visar tydligt att det är material i Produktskedet som står för lejonparten av klimatavtrycket i nybyggnadsprojekt.

Utsläpp av CO ₂ från nybyggnadsprojekt	2018	2019	2020
Antal färdigställda kvm BTA	12 334	7 918	20 130
Material ¹	4 231	2 716	6 905
Transporter ²	123	792	201
Avfall ³	222	143	362
Byggarbetsplatsen ⁴	333	214	544
Summa (ton CO₂)	4 909	3 865	8 012

- (A1-A3) Produktskedet. Beräkningen grundar sig på BIM-modell med tillhörande IFC-filer. För installationer har schabloner i IVLs anvisningar använts.
- (A4) Transporter i Byggproduktionsskedet. Beräkningarna grundar sig på schablonmässiga värden i OneClick LCA, lastbil Sverige.
- (A5.1) Spill i Byggproduktionsskedet. Beräkningarna grundar sig på schabloner från IVLs anvisningar.
- (A5.2-2) Byggarbetsplatsen i Byggproduktionsskedet. Beräkningarna grundar sig på IVLs anvisningar.

Tjänsteresor

Vi har under året minskat koldioxidutsläppen från resande i tjänst med 59 procent. Det beror framför allt på pandemin.

Under 2020 gav våra flygresor upphov till 14,4 (45,0) ton koldioxidutsläpp. Vi kompenserar dessa genom att sätta av 1 100 kronor per ton CO₂-ekv, knappt 15 800 kronor i år, till klimatförbättrande åtgärder och åtgärder för att gynna den biologiska mångfalden vid våra fastigheter.

Vi har idag inte möjlighet att få fram data för hyrbilar. Medarbetarens pendling med bil till och från arbetsplatsen anser vi inte intressant att redovisa för 2020 då många arbetat hemifrån till följd av pandemin.

Tjänsteresor	2018	2019	2020
Flyg (inkl RFI) ¹	88,8	45,0	14,4
Tåg ¹	0,0	0,0	0,0
Hotell ²	4,4	4,3	2,6
Servicebilar, förmånsbil och egen bil ³	98,5	101,3	49,8
Summa (ton CO₂ ekv)	191,7	150,6	66,8

- Baseras på information från vår resebyrå. Siffrorna är justerade i år då vi nu även räknar in RFI från flyget.
- Beräkningen utgår från antal hotellnätter och att varje hotellnatt ger upphov till 6 kg utsläpp av CO₂, enligt <https://klimatsmartsemester.se/medel-hotell-i-landet>
- Baseras på inrapporterad resedata i vårt HR-system och beräkningar enligt <https://www.naturvardsverket.se/Stod-i-miljoarbetet/Vagledning/Luft-och-klimat/Berakna-dina-klimatutslapp/>

GRI 306-2 Avfall per typ och hanteringsmetod

Ambitionen för 2020 var att kunna mäta total mängd avfall per kvm BTA i avslutade projekt och etablera 2019 som basår. Arbetet har dock blivit försenat med anledning av implementeringen av EU-direktivet och den nya Avfallsförordningen. Fokus har därmed legat på att lösa den digitala utmaningen med inrapportering av farligt avfall i organisationen och att efterleva lagkraven.

Arbetet med att mäta och rapportera det totala avfallet per kvm BTA i projekt fortsätter under 2021 med målet att ha ett systematiskt rapporteringssystem på plats så snart som möjligt.

Då rapporteringssystemet ännu inte är på plats kan vi inte redovisa faktiska siffror. I arbetet med att sätta vetenskapsbaserade klimatmål har vi dock tagit fram schabloner för avfall som uppstår under byggskedet (A1-A5). Schablonerna är baserade på uppgifter inhämtade från branschkollegor, ramavtalsentreprenörer och Upphandlingsmyndigheten.

Uppskattad mängd avfall i nybyggnadsprojekt	2018	2019	2020
Antal färdigställda kvm BTA	12 334	7 918	20 130
Avfall från nyproduktion (ton)	349	224	570

Beräkningen utgår från nybyggda kvm BTA som tillträtts under respektive år samt avfallsschablon för nybyggnation på 28,3 kg avfall / kvm BTA.

GRI 308-1 och 414-1 Leverantörsgranskningar avseende miljö och sociala kriterier

Vår ansvarskod för leverantörer innehåller miljömässiga och sociala kriterier inom områdena miljö, informationssäkerhet, arbetsvillkor, mänskliga rättigheter, arbetsmiljö och affärsetik. Anledningen till att andelen nya avtal där leverantör accepterat vår ansvarskod har fortsatt sjunka är att en större andel av nytecknade avtal under 2020 är av sådan karaktär att såväl värde som risk är låg. I enlighet med vår inköpsstrategi tecknar vi i större utsträckning ramavtal som löper över tid, och därmed genomför vi färre upphandlingar av avtal av karaktären som är föremål för ansvarskod och självskattning.

	2018	2019	2020
Antal utförda på-plats-revisioner gentemot ansvarskod	5	7	0 ¹
Andel nya avtal ² där leverantör accepterat vår ansvarskod och varit föremål för självskattning	70 %	51 %	44 %

- På grund av covid-19 har vi under 2020 valt att inte genomföra planerade revisioner.
- Vi redovisar andelen nya avtal istället för andelen nya leverantörer, då det ger en mer fullständig bild av vår granskning av leverantörskedjan.

Risker i leverantörskedjan	Tjänster	Entreprenader	Varor
RISK			
Miljö			
<ul style="list-style-type: none"> • användning av miljöfarliga material och kemikalier • CO₂-utsläpp • energianvändning • avfall 	●	●	●
Mänskliga rättigheter			
<ul style="list-style-type: none"> • diskriminering och trakasserier • tvångsarbete i produktionsfabrikerna 	●	●	●
Arbetsvillkor			
<ul style="list-style-type: none"> • oskälig lön • orättvisa och ogynnsamma arbetsvillkor • svårigheter att organisera sig fackligt 	●	●	●
Arbetsmiljö			
<ul style="list-style-type: none"> • fallrisker • rasrisker • rivningsrisker • risker vid sprängning • risker för hälsofarliga ämnen • tunga lyft • bristande arbetsmiljö vid tillverkning av byggmaterial 	●	●	●
Korruption			
<ul style="list-style-type: none"> • givande och tagande av muta 	●	●	●
Tjänster (specialistkompetens, IT, tekniska konsulter, administrativa konsulter)			
Entreprenader (bygg, renovering, markskötsel, byggmaterial)			
Varor (energi, kontorsmaterial, underhållsmaterial)			
	● Mindre påverkan	● Medelstor påverkan	● Stor påverkan

Risker i leverantörskedjan gällande mänskliga rättigheter
Vår leverantörskedja är komplex och innehåller ett stort antal entreprenörer med underleverantörer. Ju längre ner i kedjan, desto större risker och desto svårare har vi att påverka riskerna. Vi bedömer att de största riskerna finns kopplade till våra entreprenader, följt av de varor och tjänster som vi köper in. Riskerna inkluderar risk för diskriminering och trakasserier, tvångsarbete i produktionsfabriker, oskäliga arbetsvillkor samt bristfällig arbetsmiljö. För att hantera dessa risker har vår inköpsorganisation en central enhet som upphandlar och tecknar alla ramavtal. I upphandlingarna ställer vi generella krav som kompletteras med vår obligatoriska Ansvarskod för leverantörer. Vi för löpande dialog med våra avtalsleverantörer samt gör skrivbordsrevisioner och på-plats-revisioner som omfattar hur de ställer krav och följer upp sina underleverantörer. Vi har ännu inte utfört revisioner hos underleverantörer.

GRI 403-9 Omfattning av skador, sjukfrånvaro och arbetsrelaterade dödsfall

Vd fördelar uppgifter i arbetsmiljöarbetet till samtliga chefer med personalansvar. Genom att följa ISO 45001 samt genom att erbjuda samtliga chefer och arbetsmiljöombud regelbundna utbildningar säkerställer vi att arbetsmiljöarbetet håller en hög kvalitet och att vi har erforderlig kompetens inom bolaget. Vi har en stödprocess som beskriver arbetsmiljöarbetet. Denna följs upp genom verksamhetsrevisioner och interna kontroller.

Samverkan inom arbetsmiljöfrågor sker i enlighet med arbetsmiljölagen i en arbetsmiljökommitté som inkluderar arbetsgivare och arbetstagarrepresentanter. Arbetsmiljökommitténs arbete innefattar att arbeta proaktivt med arbetsmiljöfrågor, genomföra riskanalyser och följa upp verksamhetens arbetsmiljöarbete. Kommittén möts fyra gånger per år.

Vi genomför en årlig riskanalys i arbetsmiljökommittén. Utöver det sker detta arbete löpande i den dagliga verksamheten tillsammans med chefer och medarbetare. Inom fastighetsavdelningen görs riskanalyser per fastighet. Arbetsmiljöombud genomför arbetsmiljöronder årligen på samtliga arbetsplatser.

Vi erbjuder samtliga medarbetare en arbetsskadeförsäkring, grupplivförsäkring, sjukvårdsförsäkring, friskvårdsbidrag samt ett medicin- och sjukvårdsbidrag. Vi använder oss även av företagshälsovården vid behov och genomför hälso- och arbetsmiljöundersökningar. Samtliga medarbetare som befinner sig i en miljö med ökad risk för smittbara sjukdomar erbjuds vaccination.

Under året har 10 arbetsmiljöincidenter rapporterats i vårt interna incidentrapporteringsystem. 2019 rapporterades 13 stycken och 2018 19 stycken. Arbetsmiljöincidenter inkluderar riskfyllda förhållanden, tillbud och skador och omfattar främst egna medarbetare. Vissa av incidenterna rör dock konsulter och entreprenörer som arbetar för Specialfastigheter. Eftersom incidentrapporteringen vad gäller konsulter och entreprenörer inte är heltäckande, har vi sedan 2018 begärt in rapporter från våra 30 största leverantörer gällande tillbud och olyckor som inträffat under arbete de utfört åt Specialfastigheter. I vår Riktlinje Anmälan av oegentligheter och visselblåsning framgår att den som rapporterar är skyddad mot represalier.

Arbetsolyckor, tillbud och arbetsskador

	2018	2019	2020
Antal rapporterade allvarliga tillbud	0	0	0
Antal rapporterade allvarliga olyckor	1	0	0
Antal arbetsskador klassificerade som arbetsolyckor som har medfört sjukfrånvaro	1	1	0
Antal arbetsskador klassificerade som arbetsrelaterade sjukdomar	0	0	2
Antal arbetade timmar	242 764	258 714	265 155

Om det finns en omedelbar och allvarlig fara för medarbetares liv eller hälsa har arbetsmiljöombud rätt att avbryta arbetet i enlighet med arbetsmiljölagen 6 kap. 7 §.

Arbets-skador och tillbud i projekt, entreprenörer och underentreprenörer

Risken för arbets-skador och tillbud är stor i projekt där det finns många farliga arbetsmoment inklusive fallrisk, rasrisk, rivningsrisk, risker vid sprängning, risker för hälsofarliga ämnen och tunga lyft. Specialfastigheter utser, i enlighet med lagen, byggarbetsmiljösamordnare hos entreprenören som samordnar det gemensamma arbetsmiljöarbetet genom hela byggprocessen, från början till slut. Specialfastigheter följer regelbundet upp arbetsmiljön i projekt. Vi redovisar arbets-skador och tillbud som skett hos våra 30 största¹ leverantörer och deras underleverantörer när de utfört arbete åt Specialfastigheter. Statistiken bygger på siffror inrapporterade till oss från leverantörerna själva.

En arbetsgrupp bestående av Specialfastigheter, ramavtals-entreprenörer och tekniska konsulter har under 2020 haft som mål att besluta kring gemensamma nyckeltal för att mäta arbetsmiljö i våra byggprojekt och hitta ett bra sätt för inrapportering av dessa. Nyckeltalen ska bygga på Håll Nollans rekommendationer. Vi har inte riktigt kommit i mål, mycket beroende på att vi har inväntat vägledning från Håll Nollan. Vi hoppas komma i mål under början av 2021.

1) Utifrån spend okt 2019–sept 2020.

Arbets-skador och tillbud i projekt	2018	2019	2020
Antal rapporterade tillbud	49	33	59
Antal rapporterade olyckor	36	30	36

Specialfastigheter är inte uppdelat i regioner och vi har inte tillgång till olycksstatistik uppdelat på kön. Inget arbetsrelaterat dödsfall har inträffat under 2018–2020. 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	2018	2019	2020
Kvinnor	1,88 %	0,86 %	2,04 %
Män	1,86 %	1,94 %	1,63 %
Samtliga anställda	1,87 %	1,64 %	1,75 %

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.

GRI 405-1 Sammansättning av styrelse, ledning och medarbetare

Köns- och åldersfördelning styrelse, ledning och medarbetare

Medelålder	2018	2019	2020
Styrelse inkl suppleanter	54	54	55
Ledning	52	51	50
Medarbetare	47	47	47

Sammansättningen av styrelsen och ledningen presenteras närmare på sidan 74–77. Andelen medarbetare med utländsk bakgrund var 12 % 31 december 2020.

Antal personer i styrelse inklusive suppleanter

2018: 5 kvinnor, 6 män.

2019: 5 kvinnor, 6 män.

2020: 5 kvinnor, 6 män.

**Antal personer i ledning**

2018: 5 kvinnor, 3 män.

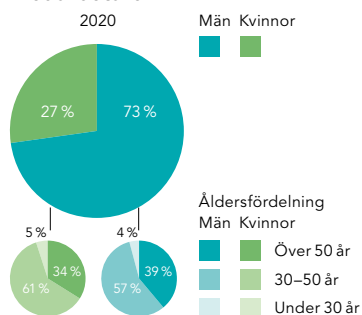
2019: 6 kvinnor, 3 män.

2020: 6 kvinnor, 3 män.



Styrelse inkl suppleanter	<30 år	30–50 år	> 50 år	Totalt
2018 Kvinnor	0 %	40 %	60 %	45 %
2018 Män	0 %	17 %	83 %	55 %
2019 Kvinnor	0 %	20 %	80 %	45 %
2019 Män	0 %	17 %	83 %	55 %
2020 Kvinnor	0 %	20 %	80 %	45 %
2020 Män	0 %	17 %	83 %	55 %

Ledning	<30 år	30–50 år	> 50 år	Totalt
2018 Kvinnor	0 %	60 %	40 %	62,5 %
2018 Män	0 %	0 %	100 %	37,5 %
2019 Kvinnor	0 %	50 %	50 %	67,0 %
2019 Män	0 %	0 %	100 %	33,0 %
2020 Kvinnor	0 %	67 %	33 %	67,0 %
2020 Män	0 %	0 %	100 %	33,0 %

Medarbetare

Enhet	2018		2019		2020	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Vd	1	0	1	0	1	0
Ekonomi, Finans och Controlling	7	4	8	4	8	5
Inköp	4	2	4	3	4	3
IT	3	2	5	2	4	3
Stödfunktioner ¹	7	3	9	3	9	2
Affärsråden	1	5	1	5	3	5
Fastighet	5	68	7	72	8	80
Projekt och Teknik	9	23	9	25	7	23
Totalt	37	107	44	114	44	121

1) Inkluderar enheterna Kvalitet och Hållbarhet, HR samt Kommunikation.

Bestyrkanderapport

Revisorns rapport över översiktlig granskning av Specialfastigheters hållbarhetsredovisning samt yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten.

Till *Specialfastigheter Sverige AB (publ)*, org nr 556537-5945

Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Specialfastigheter Sverige AB ("Specialfastigheter") att översiktligt granska Specialfastigheters hållbarhetsredovisning för år 2020. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning, på sidan 58. Den lagstadgade hållbarhetsrapporten definieras i inlagan till års- och hållbarhetsredovisningen.

Styrelsens och företagsledningens ansvar för hållbarhetsredovisningen och den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen inklusive den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier respektive Årsredovisningslagen. Kriterierna framgår på sidan 56, och utgörs av de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning och lämna ett yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Vårt uppdrag är begränsat till den historiska information som redovisas och omfattar således inte framtidsorienterade uppgifter.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 *Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information utgiven*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. Vi har utfört vår granskning avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. En översiktlig granskning och en granskning enligt RevR 12 har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Specialfastigheter enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning av hållbarhetsredovisningen utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen.

Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för våra uttalanden nedan.

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.

En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Isabelle Hammarström
Specialistmedlem i FAR

Ordförande har ordet

Detta år har varit märkligt och annorlunda på många sätt. Utvecklingen av coronapandemin har påverkat samhället och hela världen med osäkerhet kring framtiden. Viruset har medfört omfattande begränsningar och nedstängningar i samhället. Samtidigt har Specialfastigheter varit relativt förskonat – verksamheten har i stort kunnat löpa på nästan som vanligt och den ekonomiska ställningen med fortsatt låga finansieringskostnader är fortsatt stabil. Som statligt bolag har Specialfastigheter tagit sitt samhällsansvar med att bekämpa pandemin och dess konsekvenser genom att aktivt se över vilka arbeten som har kunnat tidigareläggas och bland annat har dessa arbetstillfällen fått en positiv inverkan för de entreprenörer och konsulter som hjälper oss i verksamheten.

Hållbarhet är en viktig byggsten för att driva värdeutveckling och innovation. Enligt ägarpolicyn ska de statliga bolagen agera föredömligt och därmed ligga i framkant inom hållbarhet. Specialfastigheter har visat stora möjligheter till att nå minskade CO₂-utsläpp genom att sätta aggressiva men realistiska hållbarhetsmål. Totalt sett bedöms Specialfastigheter ha störst effekt i sitt hållbarhetsarbete genom att minska sina klimatutsläpp samt genom att värna och stärka den biologiska mångfalden. Vad gäller det förstnämnda arbetar Specialfastigheter med att sätta vetenskapsbaserade utsläppsmål som omfattar hela värdekedjan. Inom ramen för ett gemensamt projekt med systerföretag i den statliga portföljen har bolaget utarbetat nya, ambitiösa och relevanta utsläppsmål som sannolikt antas under 2021.

Att följa och förstå förändringar i omvärlden har tillsammans med styrelsens övriga uppdrag haft hög prioritet under året. Digitaliseringsutvecklingen har påskyndats ytterligare av pandemin och digitaliseringen stod också i fokus på styrelsens årliga strategimöte. Under året har bolagets ledning arbetat med att ta fram en digitaliseringsstrategi som möter kundernas behov, affärskonkurrens och medarbetarnas förväntningar på en attraktiv arbetsgivare. Det känns tryggt att veta att bolaget arbetar mycket aktivt med IT-säkerheten och har sedan länge certifierat hela verksamheten för informationssäkerhet.



Eva Landén,
styrelseordförande

Utgångspunkt för styrelsens arbete med bolagsstyrning är statens ägarpolicy och Svensk kod för bolagsstyrning. Den årliga styrelseutvärderingen 2020 visar på ett mycket väl fungerande styrelsearbete med ett öppet diskussionsklimat där den kollektiva kunskapen och erfarenheterna tas tillvara och där den interna kontrollen över den finansiella rapporteringen är god. Prioriterat har också varit att rusta bolaget för fortsatt tillväxt med bibehållen affärsmässighet, organisationskultur, närhet till kund och snabba beslutsvägar. Sammanfattningsvis kan jag konstatera att Specialfastigheters förutsättningar för ett långsiktigt, hållbart värdeskapande för kunder och övriga intressenter är mycket goda.

Eva Landén, styrelseordförande

Bolagsstyrningsrapport

Årsstämman 2020 hölls den 21 april. På grund av rådande omständigheter med covid-19 var inte bolagsstämman öppen för allmänheten i syfte att begränsa eventuell smittspridning, men ett inspelat anförande av vd tillgängliggjordes på bolagets externa webbplats.

Bolagsstyrning inom Specialfastigheter

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).

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 riktlinjerna Global Reporting Initiatives (GRI) Standards nivå Core. Vår riskhantering hjälper oss att identifiera hot och möjligheter och utifrån detta fastställs bolagets övergripande strategiområden och mål. Vi följer Svensk kod för bolagsstyrning, Kodens (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 Kodens:

- 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 Kodens 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 Kodens 7.3. De behov av revision som styrelsen identifierar upphandlas av extern oberoende revisor. Det främsta skälet för dessa avvikelser mot Kodens är att Specialfastigheter endast har en ägare medan Kodens 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 tillgänglig på vår externa webbplats.

Bolagsstämma

Specialfastigheters högsta beslutande organ är bolagsstämman. På årsstämman som hålls inom fyra månader från räkenskapsårets utgång, behandlas bolagets utveckling och beslut fattas i ett antal centrala ärenden som exempelvis val av styrelse och revisorer, fastställande av bolagets balans- och resultaträkningar, beslut om disposition av vinstmedel 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 egna aktier.

Styrelsen ansvarar för att kalla till bolagsstämma. 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 årsstämma 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 2020 hölls den 21 april. På grund av rådande omständigheter med covid-19 var inte bolagsstämman öppen för allmänheten i syfte att begränsa eventuell smittspridning, men ett inspelat anförande av vd tillgängliggjordes på bolagets externa webbplats. Närvarande fysiskt på årsstämman var vd, vice vd/CFO, styrelseordförande, kansliråd samt revisor. Ägaren representerades av kansliråd Maurice Forslund från Regeringskansliet. Årsstämma 2021 kommer att hållas den 20 april. Dokument inför, och protokoll från våra stämmor finns på Specialfastigheters externa webbplats.

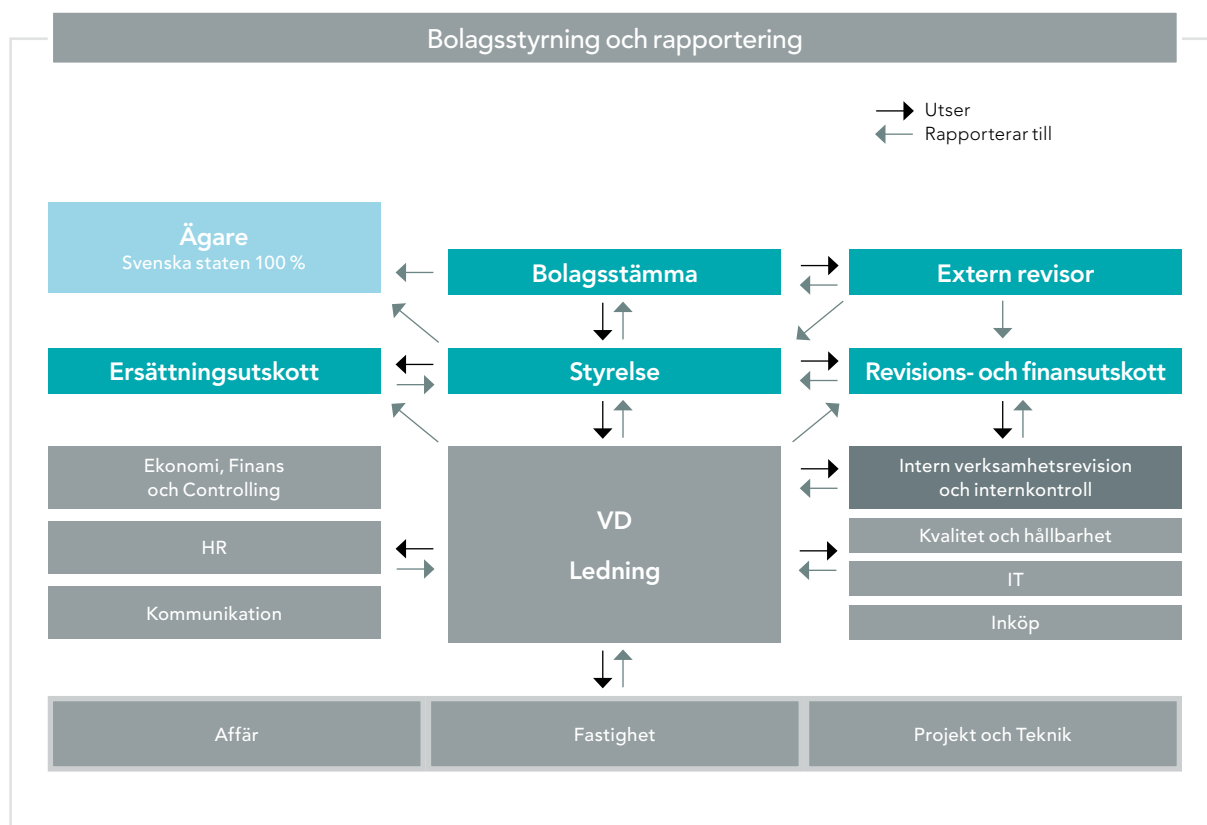
Styrelsens sammansättning och arbetssätt

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. Styrelseledamoten ska fortlöpande tillägna sig den kunskap om bolaget som erfordras för uppdraget. Specialfastigheters styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst tio ledamöter valda av bolagsstämman. De anställdas organisationer har rätt att utse totalt två ordinarie ledamöter och två suppleanter. Styrelsens ledamöter väljs för ett år i sänder.

Nyvalda styrelseledamöter introduceras i bolagets verksamhetsinriktning, marknad, policyer och system för intern kontroll och riskhantering. Specialfastigheters styrelse bestod under 2020 av sju ledamöter valda av bolagsstämman samt två ordinarie ledamöter och två suppleanter utsedda av arbetstagarorganisationerna. Inga nya styrelseledamöter valdes in på bolagsstämman. Eva Landén omvaldes som styrelseordförande.

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 bolagsstämman
- 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 2020 har styrelsen haft ett konstituerande möte och åtta ordinarie styrelsemöten.

Styrelseledamöternas närvaro under 2020 presenteras i tabellen på sid 69.

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, policyer, marknad, finans och ekonomi, större investeringar, risker, personal och ledarskap, intern kontroll och effektivitet, samt hållbar utveckling avseende ekonomiskt, miljömässigt och socialt ansvar. Styrelsen har under året fastställt policyer avseende finans, hållbarhet, informationssäkerhet, inköp, kommunikation, kvalitet, säkerhet och insiders. Andra viktiga styrande dokument som styrelsen fastställt är affärsplan inklusive budget. 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 CFO (kommunikationschef är sekreterare) samt vid behov vd och representanter från bolaget. De huvudsakliga uppgifterna enligt beslutad arbetsordning är att övervaka bolagets finansiella rapportering, bereda kvartalsrapporter för beslut i styrelsen, övervaka effektiviteten i bolagets interna kontroll och riskhantering med avseende på den finansiella rapporteringen, övervaka bolagets arbete med kapitalstruktur och andra finansieringsfrågor inklusive hanteringen av finansiella risker samt tillsammans med företagsledningen bereda finansieringsfrågor, finansstrategi och policyer för beslut i styrelsen. Utskottet ska protokollföra sina möten och protokollen ska delges styrelsen.

Under 2020 har utskottet haft fem ordinarie möten. Ledamöternas närvaro finns i tabellen Styrelsens sammansättning och mötesnärvaro under 2020.

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 2020 haft sex ordinarie möten. Ledamöternas närvaro finns i tabellen Styrelsens sammansättning och mötesnärvaro under 2020.

Ersättning till ledande befattningshavare

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

För utbetalda löner och ersättningar, se not 7 Koncernen.

Bolaget har under 2020 följt av bolagsstämman beslutade riktlinjer för anställningsvillkor för ledande befattningshavare. Styrelsen föreslår att bolaget fortsatt följer dessa riktlinjer under 2021.

Styrelsens sammansättning och mötesnärvaro under 2020

	Invald år	Styrelse- och utskottsarvode, Tkr	Styrelsemöte	Ersättningsutskott	Revisions- och finansutskott
Eva Landén ¹ , ordf	2014	310	9/9	6/6	5/5
Carin Götblad	2013	140	9/9	6/6	
Mikael Lundström	2013	140	9/9	6/6	
Pierre Olofsson ²	2019	138	9/9	4/4	
Erik Tranaeus	2018		9/9	6/6	5/5
Maj-Charlotte Wallin	2016	160	9/9		5/5
Åsa Wirén ³	2018	170	9/9		5/5
Tomas Edström ⁴	2013		8/9		
Erik Ydreborg ⁵	2016		8/9		
Kajsa Marsk Rives ⁶	2019		9/9		
Roger Törngren ⁷	2011		7/9		

- 1) Ordförande i styrelsen, ordförande i ersättningsutskottet
- 2) Medlem i ersättningsutskottet sedan 2020
- 3) Ordförande i revisions- och finansutskottet
- 4) Arbetstagarrepresentant
- 5) Arbetstagarrepresentant
- 6) Suppleant för arbetstagarrepresentant
- 7) Suppleant för arbetstagarrepresentant

Utöver ovan angivna styrelsemöten har tre styrelsemöten hållits per capsulam.

Styrelsens ersättning

Information om ersättning till styrelseledamöterna som beslutades på bolagsstämman 2020 finns i årsredovisningen, not 7 Koncernen.

Styrelsens utvärdering av eget arbete

Styrelsens arbete blir årligen föremål för utvärdering. 2020 års arbete utvärderas genom en webbaserad enkät. I utvärderingen görs även en mätning av hur den interna kontrollen upplevs fungera i bolaget. Resultatet av utvärderingen sammanställs och diskuteras och återrapporteras till utskott, styrelse och ägare.

Verkställande direktören

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

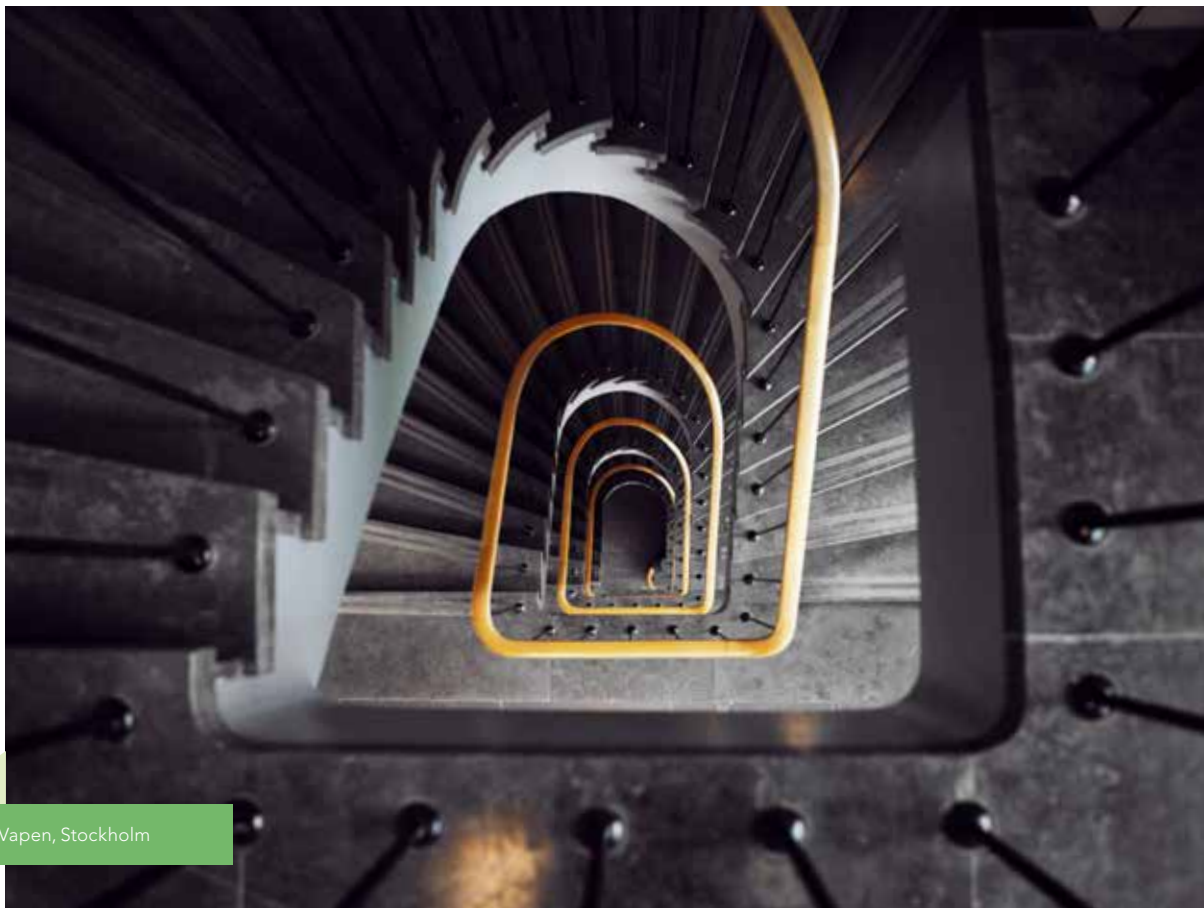
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB valdes till revisor vid årsstämman 2020 med huvudansvarig revisor Helena Ehrenborg. Valet skedde för perioden fram till slutet av årsstämman 2021.

Presentation av revisor, se sid 75.

De av årsstämman valda revisorerna genomför årligen en granskning av den interna kontrollen. Ernst & Young AB har rapporterat en gång till styrelsen och en gång till Revisions- och finansutskottet under 2020. Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB har rapporterat en gång till styrelsen och tre gånger till Revisions- och finansutskottet under året.

Översiktlig granskning av Specialfastigheters hållbarhetsredovisning utförs enligt uppdrag av bolagets valda revisor som bestyrker redovisningen tillsammans med ansvarig hållbarhetsrevisor, specialistmedlem i FAR. Vidare sker översiktlig granskning av koncernens delårsrapport Q2 av bolagets revisor.

För information om revisorernas ersättning, se not 5 Koncernen.



Tre Vapen, Stockholm

På agendan under året

Styrelsen har under 2020 bland annat behandlat:

Februari

- Revisorernas rapportering av intern kontroll och årsbokslut
- Beslut om bokslutsrapport för 2019 inkl utdelningsförslag
- Beslut att avstå koncernbidrag och aktieägartillskott
- Beslut om investeringar och försäljning
- Internkontrollplan 2020
- Uppföljning av investeringsprojekt
- Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning

Mars

- Beslut om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare
- Beslut om kallelse till årsstämma 2020 avseende verksamhetsåret 2019
- Beslut om års- och hållbarhetsredovisning 2019
- Beredning av arbetsordningar för styrelse med utskott samt vd-instruktion
- Beredning av företagsövergripande policyer, ansvarskod och uppförandekod
- Beslut om investeringar
- Säkerhetsskyddsanalys

April

- Fastställande av delårsbokslut och -rapport
- Uppföljning av investeringsprojekt
- Konstituerande av styrelsen och fastställande av styrelsens arbetsordning inkl vd-instruktion och ekonomisk rapportering, arbetsordning för ersättningsutskott, arbetsordning för revisions- och finansutskott samt godkännande av delegeringsordning
- Fastställande av företagsövergripande policyer, ansvarskod samt uppförandekod
- Beslut om årsstämma utan allmänhetens möjlighet att delta

December

- Beslut om Affärsplan 2021–2025 med budget 2021
- Preliminär kapitalstruktur och utdelning 2020
- Förslag till val av externa revisorer
- Beslut om investering
- Genomgång av risker och riskhantering
- Utvärdering styrelse, vd och intern kontroll
- Beslut om behov av oberoende internrevision
- Kvalitets- och säkerhetsfrågor

Oktober

- Uppföljning av investeringsprojekt
- Revisorernas rapport om intern kontroll och förvaltning
- Fastställande av delårsbokslut och -rapport
- Beslut om investeringar

2020

September

- Uppföljning av affärsplan 2020–2024
- Rapportering av personalfrågor
- Uppföljning av internkontrollplan 2020
- Beslut om investeringar och hyresavtal
- Strategidiskussion
- Fusionering av dotterbolag

Juni

- Beslut om investeringar
- Fastställande av årsplan för utskotts- och styrelsemöten 2021

Juli

- Fastställande av delårsbokslut och -rapport
- Uppföljning av investeringsprojekt
- Revisorerna avrapporterar Q2
- Beslut om investeringar

Beskrivning av intern kontroll och riskhantering avseende den finansiella rapporteringen



Denna beskrivning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Koden, och är därmed avgränsad till hur den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen är organiserad. Styrelsens redogörelse för den interna styrningen och kontrollen baseras på ramverket COSO (The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission). Ramverkets principer ska ge ett stöd åt verksamheten att uppnå finansiella mål, genom att på ett strukturerat sätt följa upp bolagets riskexponering. Vidare har intern kontroll som mål att säkerställa att både den interna och externa finansiella rapporteringen är tillförlitlig och bereds i linje med gällande lagstiftning, redovisningsregler och andra riktlinjer för statliga bolag.

Den interna kontrollen drivs inte enbart genom regelverk och anvisningar utan även av medarbetarna på alla nivåer i organisationen. Systemen för intern kontroll av den finansiella rapporteringen syftar till att ge en rimlig säkerhet av att bolagets externa rapportering är fullständig och korrekt. Fastställda övergripande visioner, kärnvärden, strategier och mål är dokumenterade och finns tillgängliga för samtliga inom bolaget. Målen för de interna kontrollerna är att de bland annat 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 ekonomisk och finansiell styrning samt god intern kontroll.

Kontrollmiljön

Grunden för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen är den kontrollmiljö som utgörs av kultur, organisation, beslutsvägar, befogenheter och ansvar, som dokumenteras och kommuniceras i styrande dokument såsom bolagspolicyer, riktlinjer och instruktioner. Specialfastigheters arbete med intern kontroll syftar till att identifiera, värdera och minimera risker i verksamheten. Inom Specialfastigheter finns tydliga processer för uppföljning av intern kontroll där roller och ansvar definieras, nyckelkontroller och rapportering tydliggörs.

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, eller den som vd delegerat beslutsrätten till, och uppdateras löpande. Styrelsens arbete utvärderas årligen enligt en systematisk och strukturerad process.

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 kontrollmiljön och syftar till att vi arbetar efter vårt uppdrag och vår affärsmodell. Att leda verksamheten med hjälp av ett ledningssystem innebär att vi systematiskt fokuserar på kunder (externa och interna), arbetar processororienterat och driver ett kontinuerligt förbättringsarbete. Systemet styr vårt arbetssätt genom tydliga processer och styrande dokument som är länkade till respektive process. Specialfastigheters ledningssystem är certifierat för informations säkerhet enligt ISO/IEC 27001:2013. En periodisk revision av certifieringen genomfördes i maj och endast observationer och förbättringsförslag noterades.

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

Riskbedömning

Bedömning av risker för felaktigheter i den finansiella rapporteringen görs av styrelsen, ledningen, 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 51–54. 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 och begränsa förekomsten eller effekterna av dessa risker. Styrelsen och ledningen informeras om efterlevnaden av processer och styrande dokument, samt effektiviteten i kontrollstrukturerna. I ledningssystemet finns 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.

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. Kontrollaktiviteter genomförs också i de processer som anges i internkontrollplanen. Syftet är att utveckla processerna och förebygga samt att upptäcka och korrigera eventuella fel och avvikelser. Kontrollaktiviteterna är av både manuell och automatiserad karaktär och inkluderar bland annat attestrutiner, kontrollavstämningar, processefterlevnad samt resultatuppföljning.

Information och kommunikation

Det finns en fastställd process och struktur för hur företagsledningen ska föra vidare relevant information inom organisationen, samt i vilken form. Styrelsen erhåller regelbundet rapportering av finansiell information från bolaget. Specialfastigheter tillämpar de riktlinjer för extern rapportering som finns i statens ägarpolicy. Rapportering enligt GRI Standards hjälper oss att tydligt kommunicera vår hållbarhet. 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.

Uppföljning och förbättring

Uppföljning av verksamhetens mål och identifierade risker sker kontinuerligt och på olika nivåer i bolaget. I affärsplan och bokslutsprocessen genomför ledningen regelbundna avstämningar och uppföljningar av verksamheten. För att säkerställa en enhetlig finansiell rapportering finns en fastställd rapporteringsstruktur.

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 till styrelsen vid ordinarie höstmöte och slutrevision. Därutöver vid behov. Detta sker både med och utan ledningens närvaro.

Uppföljning av avslutade investeringsprojekt presenteras löpande för styrelsen under året. Bolagets externa revisorer rapporterar löpande till ledningen resultatet av de granskningar som genomförts, de åtgärder som ska vidtas och statusen avseende dessa. 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 Kodens 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



Eva Landén

Styrelseordförande
Vd i Corem Property Group AB
Invald 2014

Övriga styrelseuppdrag

Ledamot Klöver AB

Tidigare yrkeserfarenhet

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

Utbildning

Civilekonom, Uppsala universitet

Födelseår

1965



Carin Götblad

Polismästare, Nationella Operativa Avd. (NOA)
Invald 2013

Övriga styrelseuppdrag

Ledamot konsistoriet för Karolinska Institutet,
Beridna Högvakten

Tidigare yrkeserfarenhet

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

Utbildning

Rikspolisstyrelsens polis chefsutbildning,
Jur kand, FBI, Förskollärlinjen

Födelseår

1956



Mikael Lundström

Vd, Svefa AB
Invald 2013

Övriga styrelseuppdrag

Ordförande Värderingsdata AB

Tidigare yrkeserfarenhet

Vd Akademiska Hus AB,
Vice Vd Jones Lang LaSalle AB,
Marknadsområdeschef Skandia
Fastigheter AB, Förvaltningschef
NCC Fastigheter AB

Utbildning

Civilingenjör, KTH

Födelseår

1961



Pierre Olofsson

Egen verksamhet
Invald 2019

Övriga styrelseuppdrag

Inga

Tidigare yrkeserfarenhet

Skanskas koncernledning, med ansvar för de nordiska byggenheterna
Vd för Skanska Sverige AB

Utbildning

Civilingenjör, LTH

Födelseår

1966



Erik Tranaeus

Bolagsförvaltare, Regeringskansliet
Invald 2018

Övriga styrelseuppdrag

Ledamot i Orio AB och SOS Alarm AB

Tidigare yrkeserfarenhet

Verksam inom investment banking hos Deutsche Bank, Citigroup och Danske Bank

Utbildning

Civilekonom, HHS

Födelseår

1975



Maj-Charlotte Wallin

Egen verksamhet
Invald 2016

Övriga styrelseuppdrag

Ledamot i Fjärde AP-fonden

Tidigare yrkeserfarenhet

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

Utbildning

Civilekonom, HHS

Födelseår

1953



Åsa Wirén

CFO Bonnier Group
Invalid 2018

Övriga styrelseuppdrag

Ledamot i Aspia AB, N Å Future AB samt bolag inom Bonnier Group-koncernen

Tidigare yrkeserfarenhet

CFO/Ekonomi- och finansdirektör SkiStar AB, Partner och auktoriserad revisor KPMG

Utbildning

Civilekonom, Uppsala universitet

Födelseår

1968

Arbetstagarrepresentant



Tomas Edström

Arbetstagarrepresentant
Utsedd 2013

Övriga styrelseuppdrag

Manomet Rock AB

Tidigare yrkeserfarenhet

Driftchef AB Tierpsbyggen, Förvaltare Sundsvalls kommun

Utbildning

Maskiningenjör

Födelseår

1964

Arbetstagarrepresentant



Erik Ydreborg

Arbetstagarrepresentant
Utsedd 2016

Övriga styrelseuppdrag

Inga

Tidigare yrkeserfarenhet

Industrigolvläggare, Fastighetstekniker, Drifttekniker

Utbildning

Gymnasieingenjör 4-årig Elkraft, Diplomerad fastighetsförvaltare

Födelseår

1967

Arbetstagarrepresentant



Kajsa Marsk Rives

Suppleant för arbetstagarrepresentant
Utsedd 2019

Övriga styrelseuppdrag

Ordförande i En Utsträckt Hand – Täby och Danderyd

Tidigare yrkeserfarenhet

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

Utbildning

Jur kand, Uppsala Universitet

Födelseår

1974

Arbetstagarrepresentant



Roger Törngren

Suppleant för arbetstagarrepresentant
Utsedd 2011

Övriga styrelseuppdrag

Inga

Tidigare yrkeserfarenhet

Förvaltningsingenjör Specialfastigheter, Drifttekniker Vasakronan, Projektprogrammerare styr och regler TASAB

Utbildning

Styr och regler/driftteknik/Kvalificerad fastighetsförvaltning

Födelseår

1965

Revisor



Helena Ehrenborg

Huvudansvarig revisor,
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Övriga väsentliga revisionsuppdrag

Akademiska Hus AB, Atrium Ljungberg AB, HSB Riksförbund AB, Jernhusen AB

Födelseår

1965

Ledning



Åsa Hedenberg

Vd

Tidigare yrkeserfarenhet

Vd Huga Fastigheter AB, Vd Uppsalahem AB, Marknadsområdeschef AP Fastigheter, Chef utvecklingsfastigheter SEB Asset Management, Fastighetschef Hantverks- och Industribyggen, Fastighetschef Skanska Fastigheter AB

Styrelseuppdrag

Ledamot Bonava AB, Envac AB

Utbildning

Civilingenjör, Lantmäteri KTH

Födelseår

1961

Anställd sedan

2014



Masoomah Antonsson

CIO

Tidigare yrkeserfarenhet

Konsult Ibitec, Konsult Invid, Konsult Qurius

Utbildning

Systemvetare, Örebro universitet

Födelseår

1975

Anställd sedan

2008



Christina Burlin

HR-chef

Tidigare yrkeserfarenhet

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

Utbildning

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

Födelseår

1962

Anställd sedan

2012



Josef Guttenkunst

Projekt och Teknik

Tidigare yrkeserfarenhet

Projektchef AB Familjebostäder, VD Ångabyggen AB, Projektchef Fortum Värme AB, Vice President Fortum Service AB, General Manager Fortum Service Öst AB

Styrelseuppdrag

Licuid AB, Slumra AB

Utbildning

University Diploma, inriktning företags ekonomi, Högskolan i Gävle

Födelseår

1965

Anställd sedan

2020



Hanna Janson

Kommunikationschef

Tidigare yrkeserfarenhet

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

Utbildning

Civilekonom, HHS

Födelseår

1975

Anställd sedan

2015



Henrik Nyström

Inköpschef

Tidigare yrkeserfarenhet

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

Utbildning

Gymnasieekonom

Födelseår

1963

Anställd sedan

2007



Claes Rasmuson

CFO

Tidigare yrkeserfarenhet

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

Utbildning

Civilingenjör, LTU

Födelseår

1968

Anställd sedan

1 december 2020



Michaela Sköld

Fastighetschef

Tidigare yrkeserfarenhet

Förvaltningsstödschef Fortifikationsverket, Fastighetsförvaltare Swedavia AB, Fastighetsförvaltare Akademiska Hus AB, Trainee Uppsalahem AB

Utbildning

Civilingenjör, Lantmäteri KTH

Födelseår

1980

Anställd sedan

2019



Cecilia Vestin

Affärschef

Tidigare yrkeserfarenhet

Vd Vestin & Partners, Vd Arcona Projektutveckling, Kund- och Affärsansvarig Newsec, Fastighetschef Vectura, Förvaltningschef Jernhusen, Vd Västerås Central AB

Styrelseuppdrag

FastPartner AB

Utbildning

Bygg- och Fastighetsteknik, KTH

Födelseår

1977

Anställd sedan

2020

Innehåll

Koncernen – Resultaträkning	79	Not 1	Moderbolagets redovisningsprinciper	109	
Koncernen – Rapport över totalresultat	79	Not 2	Övriga intäkter	110	
Koncernen – Balansräkning	80	Not 3	Driftkostnader	110	
Koncernen – Förändringar av eget kapital	82	Not 4	Central administration	110	
Koncernen – Kassaflödesanalys	84	Not 5	Ersättning till revisorer	110	
Koncernen – Flerårsöversikt	85	Not 6	Resultat fastighetsförsäljningar	110	
Not 1	Koncernens redovisningsprinciper	86	Not 7	Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse	110
Not 2	Övriga intäkter	90	Not 8	Finansnetto	110
Not 3	Fastighetskostnader	90	Not 9	Bokslutsdispositioner	110
Not 4	Administration	90	Not 10	Skatter	110
Not 5	Ersättning till revisorer	90	Not 11	Vinstdisposition och utdelning	111
Not 6	Finansiella intäkter och kostnader	90	Not 12	Byggnader, byggnadsinventarier, mark, markanläggningar, markinventarier	111
Not 7	Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse	91	Not 13	Pågående nyanläggningar	112
Not 8	Resultat fastighetsförsäljningar, realiserade	93	Not 14	Maskiner och inventarier	112
Not 9	Förvaltningsfastigheter	93	Not 15	Finansiella anläggningstillgångar	112
Not 10	Skatter	95	Not 16	Kortfristiga placeringar	114
Not 11	Nyttjanderätter	95	Not 17	Kortfristiga fordringar	114
Not 12	Övriga materiella anläggningstillgångar	96	Not 18	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	114
Not 13	Finansiella placeringar	96	Not 19	Likvida medel	114
Not 14	Övriga fordringar	96	Not 20	Obeskattade reserver	114
Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	96	Not 21	Räntebärande skulder	114
Not 16	Likvida medel	97	Not 22	Övriga skulder	114
Not 17	Räntebärande skulder	97	Not 23	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	114
Not 18	Övriga skulder	98	Not 24	Närstående	114
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	98	Not 25	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	114
Not 20	Finansiella risker och finanspolicy	98	Not 26	Händelser efter balansdagen	114
Not 21	Närstående	104	Styrelsens intygande	115	
Not 22	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	104	Revisionsberättelse	116	
Not 23	Händelser efter balansdagen	104	Fastighetsbestånd	120	
Moderbolaget – Resultaträkning	105	Definitioner	123		
Moderbolaget – Rapport över totalresultat	105	Rapporttillfällen	124		
Moderbolaget – Balansräkning	106	Årsstämma	124		
Moderbolaget – Förändringar av eget kapital	107	Adresser	Baksida		
Moderbolaget – Kassaflödesanalys	108				

Koncernen – Resultaträkning, Mkr

	Not	Helår 2020	Helår 2019
Hysesintäkter		2 132	2 054
Övriga intäkter	2	261	207
Intäkter från fastighetsförvaltning		2 393	2 261
Fastighetskostnader	3	-659	-630
Driftöverskott		1 734	1 631
Central administration	4, 5	-56	-56
Finansiella intäkter	6	80	39
Finansiella kostnader	6	-217	-174
Förvaltningsresultat	7	1 541	1 440
Resultat fastighetsförsäljningar realiserade	8	0	4
Värdeförändring förvaltningsfastigheter orealiserade	9	-459	746
Värdeförändring finansiella instrument orealiserade	6	56	-20
Resultat före skatt		1 138	2 170
Skatt	10	-250	-453
Årets resultat		888	1 717
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare		888	1 717

Koncernen – Rapport över totalresultat, Mkr

	Helår 2020	Helår 2019
Årets resultat	888	1 717
Summa övrigt totalresultat för året, netto efter skatt	-	-
Summa totalresultat för året	888	1 717
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	888	1 717

Kommentarer resultaträkning

Resultatposterna nedan, liksom jämförelsebeloppen avseende föregående år, avser perioden januari – december.

Intäkter från fastighetsförvaltning, 2 393 (2 261) Mkr

Hysesintäkterna ökade till 2 132 (2 054) Mkr till följd av nya hyresavtal i samband med färdigställande av projekt. Övriga intäkter steg till 261 (207) Mkr, vilket huvudsakligen beror på att intäkterna från kund-anpassningar och media har ökat.

Fastighetskostnader, 659 (630) Mkr

Våra fastighetskostnader ökade med 29 (66) Mkr, vilket beror på högre kostnader för kund-anpassningar, media, fastighetsskatt, anbuds-kostnader samt köpta drifttjänster. Av dessa utgör cirka 25 Mkr kostnader för kund-anpassningar, fastighetsskatt och media som vi fakturerar kund.

Driftöverskott, 1 734 (1 631) Mkr

Sammantaget har ovanstående resulterat i ett driftöverskott som är högre än föregående års, där våra ökade hyresintäkter är den enskilt största förklaringen. Överskottsgraden är något högre 72,5 (72,1) procent då främst anbudskostnader är på lägre nivå än föregående år.

Finansiella intäkter och kostnader, -137 (-135) Mkr

Höjda räntenivåer på vår upplåning, samt ökade räntebärande skulder har lett till ökade finansiella kostnader.

Förvaltningsresultat, 1 541 (1 440) Mkr

Ökningen av förvaltningsresultatet beror främst på högre hyres-intäkter med 78 Mkr. Samtidigt ökade fastighetskostnaderna och de finansiella kostnaderna enligt kommentarer ovan.

Värdeförändringar, -403 (726) Mkr

Värdeförändringen i förvaltningsfastigheter uppgick till -459 (746) Mkr. Värdeförändringen för finansiella instrument uppgick till 56 (-20) Mkr. Derivatens värde har ökat främst till följd av förändrade elpriser. Den största förklaringen till den orealiserade värdeförändringen på förvaltningsfastigheter är kortare återstående avtalstid samt att hyres-utvecklingen det närmaste året bedöms bli svagare till följd av att inflationsprognosen på kort sikt sänkts.

Skatt, -250 (-453) Mkr

Posten skatt består av aktuell skatt -161 (-152) Mkr och uppskjuten skatt -89 (-301) Mkr.

Resultat efter skatt, 888 (1 717) Mkr

Periodens resultat, som är lägre än föregående år, beror främst på en lägre orealiserad värdeförändring på förvaltningsfastigheter.

Koncernen – Balansräkning, Mkr

	Not	2020	2019
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	9	29 618	29 037
Nyttjanderätter	11	28	32
Övriga materiella anläggningstillgångar	12	3	4
Derivat	13, 20	40	51
Övriga finansiella placeringar	13	881	855
Övriga långfristiga fordringar	14	3	3
Summa anläggningstillgångar		30 573	29 982
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		433	458
Derivat	13	27	2
Övriga finansiella placeringar	13	303	302
Övriga fordringar	14	93	50
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	23	19
Likvida medel	16	2	1
Summa omsättningstillgångar		881	832
Summa tillgångar		31 454	30 814
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		200	200
Övrigt tillskjutet kapital		616	616
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		11 593	11 275
Summa eget kapital		12 409	12 091
Skulder			
Långfristiga skulder			
Gröna obligationer	17, 20	1 246	1 246
Räntebärande skuld nyttjanderätter	11	28	32
Övriga långfristiga räntebärande skulder	17, 20	9 036	9 226
Derivat		107	91
Uppskjutna skatteskulder	10	3 637	3 548
Summa långfristiga skulder		14 054	14 143
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	17, 20	4 000	3 645
Leverantörsskulder		193	213
Skatteskuld	10	12	5
Derivat		1	2
Övriga skulder	18	136	108
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	649	607
Summa kortfristiga skulder		4 991	4 580
Summa skulder		19 045	18 723
Summa eget kapital och skulder		31 454	30 814

Kommentarer balansräkning

Investeringar, 1 041 (1 029) Mkr

Koncernens investeringar i fastighetsprojekt uppgick under perioden till 1 041 Mkr, vilket är 12 Mkr mer än motsvarande period föregående år.

Förvärv, 3 (-) Mkr

Under första kvartalet har ett markområde inom fastigheterna Tidaholm Ramstorp 4:1, 6:1, 9:1 samt Yxan 8 anskaffats.

Avyttringar, 4 (26) Mkr

Fastigheten Perstorp Ugglan 1 har avyttrats under fjärde kvartalet.

Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, 29 618 (29 037) Mkr

Vid årets utgång uppgick bedömt fastighetsvärde till 29 618 Mkr. Det är en ökning med 581 Mkr sedan årets början. Årets orealiserade värdeförändring uppgår till -459 Mkr och förklaras huvudsakligen av kortare återstående avtalstid och svagare bedömd hyresutveckling till följd av lägre inflationsantagande det närmaste året. Många av fastigheterna är säkerhetsfastigheter med begränsad alternativanvändning. Avtalets längd påverkar bedömt fastighetsvärde som minskar i takt med att avtalen blir kortare. Det beror på att bedömd hyra efter avtalstidens slut, på flertalet fastigheter, bedöms lägre än kontrakterad hyra.

Efterfrågan för vår typ av fastigheter med långa hyresavtal med säker motpart bedöms mycket god och har föranlett en sänkning av kalkylräntan för kassafloöden under avtalstiden med 0,25 procent på fastigheter med återstående avtalstid på mer än sju år. Direktavkastningskravet har justerats ner på en handfull fastigheter bl a till följd av färdigställda nybyggnationer. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgår till 5,20 procent, vilket är 0,09 procentenheter lägre jämfört med föregående år.

Det bedömda värdet på Specialfastigheters förvaltningsfastigheter har fastställts genom en intern värdering baserad på faktiska data avseende hyror och driftkostnader. Informationen om kalkylräntor, direktavkastningskrav och aktuella marknadshyror har stämts av med extern värderare. Med hänsyn till de säkra hyresintäkterna är bedömd kalkylränta under kontraktperioden huvudsakligen mellan 4,75 (5,00) och 5,00 (5,25) procent. Direktavkastningskravet ligger huvudsakligen mellan 4,50 (4,50) och 9,10 (9,00) procent beroende på var fastigheterna är belägna. Fastighetsvärdet har främst påverkats av händelser som investeringar och sänkta avkastningskrav.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	2020	2019
Ingående balans marknadsvärde 31 december	29 037	27 288
+ Investeringar inkl. aktiverade ränteutgifter	1 041	1 029
+ Förvärv	3	-
- Försäljningar	-4	-26
+ Orealiserad värdeförändring	-459	746
Utgående balans marknadsvärde 31 december	29 618	29 037
Orealiserade värdeförändringar	-459	746
varav förändrad kalkylränta och direktavkastning	384	1 009
varav övrig förändring av driftnetto	-843	-263

Övriga finansiella placeringar, 881 (855) Mkr

Övriga finansiella placeringar, 881 Mkr, består av bostadsobligationer om 824 (819) Mkr och deposition av likvida medel enligt CSA-avtal med 57 (36) Mkr. Totala placeringen i bostadsobligationer är 1 127 (1 121) Mkr varav 303 (302) Mkr är kortfristiga och redovisas i posten Övriga finansiella placeringar. För mer information se not 17, Koncernen.

Räntebärande skulder, 14 310 (14 149) Mkr

I räntebärande skulder ingår 28 (32) Mkr avseende tillkommande leasingkulld enligt IFRS 16. Motsvarande post finns även upptagen på tillgångssidan som Nyttjanderätter.

Koncernen – Förändringar av eget kapital, Mkr

Hänförligt till moderföretagets aktieägare

2020	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
Ingående balans 1 januari 2020	200	616	11 275	12 091
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	888	888
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa	200	616	12 163	12 979
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-570	-570
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-570	-570
Utgående balans 31 december 2020	200	616	11 593	12 409
2019	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
Ingående balans 1 januari 2019	200	616	10 113	10 929
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	1 717	1 717
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa	200	616	11 830	12 646
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-555	-555
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-555	-555
Utgående balans 31 december 2019	200	616	11 275	12 091

Eget kapital

Kapitalhantering

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

År 2020 var justerad avkastning på eget kapital 9,9 (9,9) 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 11,9 procent, vilket väl överstiger koncernens mål på 8,0 procent.

Specialfastigheters utdelningspolicy är att till ägaren dela ut 50 procent av årets resultat efter skatt efter återläggning av värdeförändringar och därtill hörande uppskjuten skatt. De årliga utdelningsbesluten ska även beakta koncernens framtida investeringsbehov och finansiella ställning. Under de senaste fem åren har utdelningen i genomsnitt uppgått till 5,4 (5,8) procent av eget kapital. Koncernen ska lämna extra utdelning när kapitalstrukturen och verksamhetens finansieringsbehov möjliggör detta. Under året har ingen förändring skett i koncernens kapitalhantering. Varken moderbolaget eller något av dotterbolagen står under externa kapitalkrav.

Aktiekapital

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

Vinstdisposition

Styrelsen föreslår att årsstämman för 2020 i Specialfastigheter Sverige AB beslutar att 604 Mkr, eller 302,00 kr per aktie, utdelas till ägaren. Den föreslagna utdelningen utgör 58,9 procent av bolagets egna kapital och 4,9 procent av koncernens egna kapital. Utdelningen är i linje med vad det ekonomiska utdelningsmålet stipulerar. Se vidare not 11, Moderbolaget.

Bolagets innehav av finansiella instrument har värderats till verkligt värde enligt 4 kap 14a § årsredovisningslagen. Detta har inneburit att det egna kapitalet har minskat med 1 Mkr exklusive uppskjuten skatt, vilket utgör cirka 0,1 procent av moderbolagets egna kapital exklusive uppskjuten skatt. Den föreslagna utdelningen till aktieägaren minskar moderbolagets soliditet från 12,5 till 9,5 procent och koncernens soliditet från 39,5 till 38,3 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 2020	Helår 2019
Löpande verksamheten		
Driftöverskott	1 734	1 631
Central administration	-56	-56
Finansnetto	-137	-135
Återläggning kursförändring	-14	12
Återläggning avskrivningar	7	7
Betald inkomstskatt	-154	-144
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 380	1 315
Förändring av rörelsekapital		
Förändring av fordringar	-23	-323
Förändring av övriga kortfristiga skulder	49	47
Summa förändring av rörelsekapital	26	-276
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 406	1 039
Investeringsverksamheten		
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-3	-
Investering i förvaltningsfastigheter	-1 041	-1 029
Investering i nyttjanderätter	0	-35
Avyttring av förvaltningsfastigheter	4	26
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1	-1
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 041	-1 039
Finansieringsverksamheten		
Placering bostadsobligationer	2	-206
Upptagna lån	14 933	18 201
Amortering av lån	-14 729	-17 451
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare	-570	-555
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-364	-11
Årets kassaflöde	1	-11
Likvida medel vid årets början	1	12
Likvida medel vid årets slut	2	1
Räntor		
Erhållna räntor	14	13
Erlagda räntor	133	121

Kassaflöde

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten före investeringar uppgick under perioden till 1 406 (1 039) Mkr. Nettoinvesteringar i anläggningstillgångar uppgick till -1 041 (-1 039) Mkr, vilket gav ett kassaflöde efter investeringar om 365 (0) Mkr. Kassaflödet har använts för utdelning med -570 (-555) Mkr. Upptagna lån efter amortering utgör 204 (750) Mkr. Förändring av bostadsobligationer har påverkat kassaflödet positivt med 2 (-206) Mkr. Posten Placering bostadsobligationer avser en ren placering av likvida medel och utgör en del av den långsiktiga placeringen där bolaget valt att behålla likviditet istället för att amortera.

Koncernen – Flerårsöversikt

Koncernens ekonomiska utveckling i sammandrag. För definitioner av nyckeltal, se sid 123.

Fastighetsrelaterade	2020	2019	2018	2017	2016
Intäkter från fastighetsförvaltning, Mkr	2 393	2 261	2 138	2 028	1 912
Förvaltningsresultat, Mkr	1 541	1 440	1 410	1 367	1 269
Uthyrningsgrad, %	98,5	98,5	99,0	99,0	98,6
Investeringar inklusive fastighetsförvärv, Mkr	1 044	1 029	882	1 398	1 288
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	29 618	29 037	27 288	25 002	22 999
Lokalarea, kvm/1 000	1 093	1 090	1 094	1 079	1 088
Direktavkastning, %	5,9	5,8	6,0	6,2	6,5
Balansomslutning, Mkr	31 454	30 414	28 558	26 842	24 372
Eget kapital, Mkr	12 409	12 091	10 929	9 066	7 844
Förvaltningsrelaterade					
Hysesintäkter, kr/kvm	1 953	1 882	1 793	1 700	1 644
Fastighetsdrift, kr/kvm ¹	335	349	315	300	271
Underhållskostnader, kr/kvm ^{1,2}	382	284	268	266	265
Driftöverskott, kr/kvm	1 588	1 495	1 443	1 377	1 324
Administrationskostnader, kr/kvm	51	51	49	50	57
Finansiellt relaterade					
Resultat före skatt, Mkr	1 138	2 170	2 825	2 165	2 100
Årets resultat, Mkr	888	1 717	2 423	1 719	1 638
Kassaflöde före investeringar, Mkr	1 406	1 039	1 278	1 310	1 317
Överskottsgrad, %	72,5	72,1	73,6	73,7	73,7
Räntetäckningsgrad kassaflödesbaserad, ggr ^{3,5}	7,9	11,0	13,0	11,1	8,7
Avkastning på eget kapital, % ⁴	7,3	14,9	24,2	20,3	22,6
Justerad avkastning på eget kapital, % ^{4,5}	9,9	9,9	13,0	12,8	13,7
Avkastning på totalt kapital, % ³	4,4	6,4	10,8	9,3	10,1
Belåningsgrad, %	45,5	45,9	45,7	53,3	55,9
Soliditet, %	39,5	39,2	38,3	33,8	32,2
Utdelning, Mkr	604	570	555	560	497

1) Kostnaden för förvaltarna ingick 2016 i underhållskostnaderna. Denna post är flyttad till Fastighetsdrift 2017. Vi har räknat om år 2016 så att kostnaden ligger inom Fastighetsdrift samtliga år för att få en rättvis jämförelse.

2) Varav aktiverat för 2016 177 kr/kvm, 2017 195kr/kvm, 2018 185 kr/kvm, 2019 204 kr/kvm och för 2020 299 kr/kvm.

3) Från och med 2017 har vi ändrat beräkningen för Räntetäckningsgrad och Avkastning på totalt kapital. Vi har även räknat om dessa nyckeltal retroaktivt.

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) Dessa nyckeltal är omräknade utifrån en ny princip 2018 som gäller värdeförändring av valutaderivat.

Not 1 Koncernens redovisningsprinciper

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

Koncernens 7 aktiebolag har säte i Linköping (Sverige). Moderbolaget heter Specialfastigheter Sverige AB (556537-5945). Vi tillämpar delat huvudkontor och kontoren är belägna i Linköping med besöksadress: Borggården, 581 07 Linköping och i Stockholm med besöksadress: Torsgatan 21, 102 32 Stockholm. Bolagen i koncernen äger och förvaltar fast egendom och bedriver byggadministration, samt äger och förvaltar lös egendom samt bedriver därmed förenlig verksamhet. Se även not 15, Moderbolaget.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den 12 mars 2021 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 20 april 2021.

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättandet av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom derivatinstrument, bostadsobligationer och förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde.

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

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

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

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 not 9 Förvaltningsfastigheter.

Redovisningsstandard IFRS 3:s regel om klassificering av förvärv som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv utgår från att en individuell bedömning måste göras av varje enskild transaktion. Vid förvärv av verksamheter görs en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska ske baserat på följande kriterier: förekomsten av anställda och komplexiteten i interna processer. Vidare beaktas antalet verksamheter och förekomsten av avtal med olika grader av komplexitet. Hög förekomst av dessa kriterier innebär att förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv och låg förekomst som ett tillgångsförvärv. Vid tillgångsförvärv redovisas inte temporära skillnader på tillgångar och skulder som vid transaktionstillfället inte påverkar vare sig redovisat resultat eller skattepliktigt resultat. Om bolagsförvärv sker klassificeras de utifrån de ovanstående kriterierna. 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.

Om förvärv av dotterföretag innebär förvärv av tillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur redovisade värden på tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Det har skett ändringar av IFRS 3 som innebär en ändring av definitionen av ett rörelseförvärv. Ändringarna ska tillämpas från räkenskapsår som påbörjas 1 januari 2020 eller senare. Ändringen gör analysen lättare för att komma fram till att ett förvärv innebär förvärv av en fastighet (tillgång) och inte en rörelse. Koncernen utvärderar varje förvärv för att avgöra om det är ett tillgångs- eller rörelseförvärv. Under första kvartalet 2020 har ett markområde inom fastigheterna Tidaholm Ramstorp 4:1, 6:1, 9:1 samt Yxan 8 anskaffats.

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

Ett fåtal nya standarder och tolkningar träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2020 och har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Dessa nya standarder och tolkningar väntas inte ha en väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter på innevarande eller kommande perioder och inte heller på framtida transaktioner.

Ändrade IFRS och tolkningar som ännu inte börjat tillämpas (IFRIC) förväntas inte ha någon betydande påverkan på de finansiella rapporterna.

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.

Konsolideringsprinciper

Dotterföretag

En investerare har bestämmande inflytande över investeringsobjektet när den är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet och kan påverka avkastningen med hjälp av sitt bestämmande inflytande över investeringsobjektet.

Dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvat 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 realiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

Segmentrapportering

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

Intäkter

Intäkter från kontrakt med kunder

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

Intäktsredovisning

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

Intäkter från fastighetsförsäljningar

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

Finansiella intäkter och kostnader

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

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

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

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

Realiserade och orealiserade värdeförändringar

Derivatinstrument värderas till verkligt värde. Värdeförändringen redovisas som realiserad i resultaträkningen.

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.

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

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

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförbara utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde som bygger på bedömning och uppskattning. Verkligt värde bygger på uppskattning och bedömning. Värdeförändringar redovisas som realiserade i resultaträkningen.

För mer information se not 9, Koncernen.

Nyttjanderätter

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

För ytterligare information se not 11, Koncernen.

Materiella anläggningstillgångar

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

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

Avskrivningsprinciper

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 IFRS 9, tillgångar för försäljning och avyttringsgrupper som redovisas enligt IFRS 5, förvaltningsfastigheter redovisade till verkligt värde enligt IAS 40 och uppskjutna skattefordringar. För undantagna tillgångar enligt ovan prövas det redovisade värdet enligt respektive standard.

Återföring av nedskrivningar

En nedskrivning reverseras om det både finns indikation på att nedskrivningsbehovet inte längre föreligger och det har skett en föränd-

ring 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 värde som skulle ha redovisats, med avdrag för avskrivning där så är aktuellt, om ingen nedskrivning gjorts.

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.

Finansiella instrument

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

Instrumenten klassificeras till:

- upplupet anskaffningsvärde
- verkligt värde via övrigt totalresultat, eller
- verkligt värde via resultatet.

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

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

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

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

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

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

Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 20, Koncernen.

Klassificering och värdering av finansiella skulder

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

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

Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 20.

Andra finansiella skulder

Lånefinansiering

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

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

Nedskrivning av finansiella tillgångar

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

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

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

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

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

Likvida medel

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

Derivat

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

Derivat värderade till verkligt värde

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

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

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

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

Leverantörsskulder och övriga skulder

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

Ersättningar till anställda

Pensionsplaner

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

Kortfristiga ersättningar

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

Eventualförpliktelser

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificeras banktillgodohavanden.

Avrundning

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

Not 2 Övriga intäkter

	2020	2019
Utfakturerade energi- och bränslekostnader	92	81
Utfakturerade tjänster	167	124
Erhållna skadestånd	0	0
Övrigt	2	2
Summa	261	207

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

Not 3 Fastighetskostnader

	2020	2019
Energi, bränsle och vatten	160	157
Fastighetsdrift	360	337
Fastighetsskatt	48	49
Underhåll	91	87
Summa	659	630

Not 4 Central administration

	2020	2019
Personal- och övriga kostnader	50	49
Avskrivningar maskiner och inventarier	6	7
Summa	56	56

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

Not 5 Ersättning till revisorer, Tkr

	2020	2019
Öhrlings Price WaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdraget	1 178	-
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	75	-
Skatterådgivning	0	-
Övriga tjänster	81	-
Summa	1 334	-
	2020	2019
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdraget	-	600
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	27	65
Skatterådgivning	-	-
Övriga tjänster	-	-
Summa	27	665

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

granskingsuppdrag. Övriga tjänster är sådan rådgivning som inte är hänförlig till någon av de tidigare uppräknade slagen av tjänster och som inte rör skatter. Vid årstämman valdes Öhrlings PriceWaterhouse Coopers AB till nya revisorer i bolaget. Tidigare revisionsbolaget Ernst & Young AB har valts vid årsstämmorna 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 och 2019.

Not 6 Finansiella intäkter och kostnader

	Mkr		%	
Finansnetts sammansättning	2020	2019	2020	2019
Räntekostnad lån	-126	-113	-1,06	-0,98
Valutakursförändring utlandsupplåning	57	-25	0,48	-0,22
Värdförändring valuta-derivat	-57	25	-0,48	0,22
Räntenetto derivat	-8	-8	-0,06	-0,07
Kursförändring placeringar	-3	-11	-0,02	-0,1
Övriga ränteintäkter och kostnader	10	8	0,08	0,07
Övriga finansiella kostnader	-16	-17	-0,13	-0,15
Aktiverad räntekostnad projekt	6	6	0,05	0,05
Redovisat finansnetto	-137	-135	-1,14	-1,18
Värdförändring finansiella derivat	56	-20	0,47	-0,17
Totalt finansnetto	-81	-155	-0,67	-1,35

Under året har 6 (6) Mkr i räntor aktiverats avseende investeringar i fastigheter under uppförande. Vid aktivering under år 2020 har bolagets snittränta använts medan för år 2019 har ränta motsvarande sex månaders Stibor plus påslag använts.

Finansnetto redovisat enligt klassificeringskategori

Finansiella intäkter	2020	2019
<i>Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde i resultatet</i>		
Ränteintäkter bostadsobligationer	14	14
Nettovinster derivat	0	25
Nettoförluster derivat	-	-
Summa redovisat i resultatet (finansnetto)	14	39
<i>Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde</i>		
Ränteintäkter skattekonto	0	0
Ränteintäkter övrigt	0	0
Övriga finansiella intäkter	0	0
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetoden	0	0
Kursförändring utlandsupplåning	57	-
Kursförändring placeringar	8	-
Summa finansiella intäkter	80	39

forts. Not 6 Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella kostnader	2020	2019	Värdeförändring finansiella derivat redovisat enligt kategori och klass	2020	2019
<i>Finansiella skulder värderade till verkligt värde i resultatet</i>			Värdeförändring på finansiella tillgångar		
Räntekostnader räntederivat	-8	-8	Derivat värderade till verkligt värde	56	-
Värdeförändring valutaderivat	-57	-	Värdeförändring på finansiella skulder		
Summa redovisat i resultatet (finansnetto)	-65	-8	Derivat värderade till verkligt värde	-	-20
<i>Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde</i>			Summa värdeförändring derivat	56	-20
Räntekostnader obligationslån	-121	-117			
Räntekostnader företagscertifikat	-4	3			
Räntekostnader repolån	-1	0			
Räntekostnader långfristiga lån	-	-			
Övriga finansiella kostnader	-15	-16			
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetoden	-141	-129			
Kursförändring utlandsupplåning	-	-25			
Kursförändring placeringar	-11	-11			
Förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar	0	-			
Summa finansiella kostnader	-217	-174			
Summa redovisat finansnetto	-137	-135			

Not 7 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse, Tkr

Moderbolaget totalt	2020	2019	Pensionskostnader	2020	2019
Antal anställda	165	158	Styrelseordförande	-	-
Varav kvinnor	26,65 %	27,85 %	Övriga ledamöter	-	-
Varav män	73,35 %	72,15 %	Summa	-	-
<i>Dotterbolagen har inga anställda.</i>			Ledande befattningshavare	2020	2019
Moderbolaget totalt inklusive styrelse och ledande befattningshavare	2020	2019	Löner och andra ersättningar		
Löner och andra ersättningar	94 112	90 455	Verkställande direktör	2 628	2 526
Sociala kostnader ¹⁾	48 703	46 715	Andra ledande befattningshavare	9 118	8 501
1) Varav pensionskostnader	15 144	14 640	Summa	11 746	11 027
Styrelse	2020	2019	Pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar			Verkställande direktör	795	769
Styrelseordförande	310	300	Andra ledande befattningshavare	2 618	2 596
Övriga ledamöter	748	750	Summa	3 413	3 365
Summa	1 058	1 050			

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

Specifikation av ersättningar till styrelseledamöter¹

	2020		2019	
	Löner och andra ersättningar	Övriga förmåner	Löner och andra ersättningar	Övriga förmåner
Eva Landén	310	-	300	-
Jan Berg ²	-	-	39	-
Carin Götblad	140	-	139	-
Mikael Lundström	140	-	139	-
Pierre Olofsson ³	138	-	98	-
Erik Tranaeus	-	-	-	-
Maj-Charlotte Wallin	160	-	159	-
Åsa Wirén	170	-	176	-
Summa	1 058	-	1 050	-

1) Vid årsstämman 2020 beslutades att till styrelsens ordförande ska ordinarie styrelsearvode utgå med 270 tkr per år och till övriga ledamöter ska ett ordinarie styrelsearvode utgå med 130 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 årsstämmovalda ledamöter, ej till anställda vid Specialfastigheter eller Regeringskansliet. Någon ersättning utöver vad årsstämman beslutat har ej utgått till varken ledamot eller styrelseordförande. Styrelsearvode har utbetalats som lön.

2) Ledamot avslutade sitt uppdrag vid årsstämman 2019.
3) Invald som ledamot i styrelsen vid årsstämman 2019.

Specifikation av ersättningar till ledande befattningshavare⁴

	Löner och andra ersättningar		Övriga förmåner ⁵		Pensionskostnader ⁶		Summa	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Verkställande direktör, Åsa Hedenberg	2 628	2 526	52	51	795	769	3 475	3 346
CFO, Claes Rasmuson ⁷	128	-	-	-	-	-	128	-
Vice vd/CFO, Kristina Ferenius ⁸	1 616	1 525	40	47	402	464	2 058	2 036
Affärschef Sverige, Cecilia Vestin ⁹	1 060	-	23	-	325	-	1 408	-
Affärschef Sverige, Torbjörn Blücher ¹⁰	246	1 244	5	64	0	412	251	1 720
Chef Projekt och teknik, Josef Guttenkunst ¹¹	812	-	2	-	282	-	1 096	-
Chef Projekt och utveckling, Göran Cumlin ¹²	424	1 272	13	49	135	393	572	1 714
CIO, Masoomeh Antonsson ¹³	958	464	5	4	258	116	1 221	584
Fastighetschef, Michaela Sköld ¹⁴	920	372	43	14	158	50	1 121	436
Förvaltningschef, Åsa Welander ¹⁵	-	765	-	29	-	173	-	967
HR-chef, Christina Burlin	1 075	1 058	8	9	399	394	1 482	1 461
Inköpschef, Henrik Nyström	1 033	997	41	39	406	375	1 480	1 411
Kommunikationschef, Hanna Janson	846	804	5	5	253	219	1 104	1 028
Summa	11 746	11 027	237	311	3 413	3 365	15 396	14 703

4) 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.

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

6) Flexpension och eventuell frivillig löneväxling inkluderas i summan.

7) Ingår i ledningsgruppen fr o m 2020-12-01.

8) Ingår i ledningsgruppen t o m 2020-11-30.

9) Ingår i ledningsgruppen fr o m 2020-04-01.

10) Ingick i ledningsgruppen t o m 2020-01-17.

11) Ingår i ledningsgruppen fr o m 2020-06-11.

12) Ingick i ledningsgruppen t o m 2020-04-30.

13) Ingår i ledningsgruppen fr o m 2019-07-01.

14) Ingår i ledningsgruppen fr o m 2019-08-12.

15) Ingick i ledningsgruppen t o m 2019-08-31.

Moderbolaget totalt, inkl. styrelse och ledande befattningshavare

Styrelsen inklusive suppleanter består av 11 (11) ledamöter fördelat på 5 (5) kvinnor och 6 (6) män. Sju ledamöter är valda vid bolagsstämman och fyra ledamöter är utsedda av arbetstagarorganisationerna. I verksamhetsledningen ingår 9 (9) personer, inkluderat vd, fördelat på 6 (6) kvinnor och 3 (3) män. Till ledande befattningshavare utgår ej rörliga ersättningar eller avtal om finansiella instrument. Åtagande för ålderspension och familjepension för tjänstemän i Sverige tryggas genom en försäkring i Alecta. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 10, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2020 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 5 (5) Mkr. Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2020 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 148 (148) procent. Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsåtaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19. Koncernens och moderbolagets utestående pensionsförpliktelser till verkställande direktör och övriga medlemmar i företagsledningen uppgår till 0 (0) kr.

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

Sjukfrånvaro i % av total arbetstid

	2020		2019	
	Sjukfrånvaro/ Ord.arbetstid, %	Långtidssjukfrånvaro/ Total sjukfrånvaro, %	Sjukfrånvaro/ Ord.arbetstid, %	Långtidssjukfrånvaro/ Total sjukfrånvaro, %
Kvinnor	2,04	31,82	0,86	0,00
Män	1,63	0,00	1,94	21,61
Anställda under 30 år	*	*	*	*
Anställda 30–49 år	1,91	18,49	1,02	0,00
Anställda över 49 år	1,60	0,00	2,47	28,00
Samtliga anställda	1,75	10,35	1,64	18,53

*) Uppgift lämnas ej då gruppen understiger 10 personer.

Not 8 Resultat fastighetsförsäljningar, realiserade

	2020	2019
Försäljningsintäkter, sålda fastigheter	4	26
Verkligt värde, sålda fastigheter	-4	-22
Försäljningskostnader	0	0
Summa	0	4

Not 9 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheterna redovisas enligt verkligt värdemetod (IAS 40)

2020	Förvärv (+) /Avyttringar (-) fastigheter	Fastigheter ägda hela året	Totalt 2020
Ingående verkligt värde		29 037	29 037
Investeringar avseende tillkommande utgifter efter förvärv	-	1 041	1 041
Aktiverade ränteutgifter	-	-	-
Förvärv (+)	3	-	3
Avyttringar (-)	-4	-	-4
Orealiserade värdeförändringar	-	-459	-459
Utgående verkligt värde	-1	29 619	29 618

2019	Förvärv (+) /Avyttringar (-) fastigheter	Fastigheter ägda hela året	Totalt 2019
Ingående verkligt värde		27 288	27 288
Investeringar avseende tillkommande utgifter efter förvärv	-	1 028	1 028
Aktiverade ränteutgifter	-	1	1
Förvärv (+)	-	-	-
Avyttringar (-)	-26	-	-26
Orealiserade värdeförändringar	-	746	746
Utgående verkligt värde	-26	29 063	29 037

Taxeringsvärde	2020	2019	Skattemässigt restvärde	2020	2019
Byggnader	3 178	3 255	Byggnader	8 267	7 930
Mark	1 740	1 723	Mark	1 536	1 524
Summa	4 918	4 978	Summa	9 803	9 454

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehåller 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. Det verkliga värdet baseras på värderingar som genomförts av egen personal. Värderingarna har stämts av mot värderingar utförda av utomstående oberoende värderingsmän, med erkända kvalifikationer och med adekvata kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella. Den externa värderingen sker enligt ett rullande schema och har under året fördelats på 3 (2) kvartal.

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 realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet Intäktsredovisning, se not 1, Koncernen.

forts. Not 9 Förvaltningsfastigheter

Tillkommande utgifter

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

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

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

Värderingsmetod

Det bedömda värdet på Specialfastigheters förvaltningsfastigheter har fastställts genom en intern värdering baserad på faktiska data avseende hyror och driftkostnader. För att kvalitetssäkra den interna värderingen, har den stämts av mot en extern värdering av 31 (34) objekt, motsvarande 80 (77) procent av det totala värdet.

Den externa värderingen sker enligt ett rullande schema. Skillnaden mellan den externa och interna värderingen uppgår till drygt 2 (2) 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 bedöms till 1,0 (2,0) 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 4,75 (5,00) och 5,00 (5,25) procent. Direktavkastningskravet ligger huvudsakligen mellan 4,50 (4,50) och 9,10 (9,00) procent beroende på var fastigheterna är belägna. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgår till 5,20 (5,29) procent vid utgången av räkenskapsåret. Vi ser ett fortsatt stort intresse för vår typ av fastigheter, så kallade samhällsfastigheter, på marknaden.

De i kassaflödesanalyserna använda normaliserade driftkostnaderna är bedömda med utgångspunkt i historiskt utfall samt budget för kommande år för respektive fastighet. Underhållskostnader har härletts från branschmässiga nyckeltal och gällande underhållsplaner.

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 2 132 (2 054) Mkr. Framtida hyror som hänförs till icke uppsägningsbara operationella hyresavtal förfaller enligt nedan.

Förfallostruktur, Mkr	2020	2019
Inom ett år		
Fastigheter	83	48
Bostäder	3	3
Mellan ett och fem år		
Fastigheter	431	551
Senare än fem år		
Fastigheter	1 677	1 575
Summa	2 193	2 177

Löptidsanalys, Mkr	2020	2019
År 2020	-	48
År 2021	83	180
År 2022	80	160
År 2023	133	120
År 2024	57	47
År 2025	50	-
Senare än fem år	1 789	1 622
Summa	2 193	2 177

Känslighetsanalys, variabel	Förändring, procentenhet	Resultatpåverkan på årsbasis, Mkr	
		2020	2019
Hyresintäkter	+/- 1 %	18,5	17,9
Fastighetsdrift och media exklusive el	+/- 1 %	4,8	4,7
Underhållskostnader ¹	+/- 1 %	4,2	3,1
Ränta	+/- 1 %	38,8	36,5
Marknadsräntor, derivatinstrument ²	+/- 1 %	32,5	26,7
Kursförändring på köpt bostadsobligation ³	+/- 1 %	24,3	23,6
Kalkylränta ⁴	+ 0,25 %	-280	-293
Kalkylränta ⁴	- 0,25 %	289	302
Direktavkastning ⁴	+ 0,25 %	-976	-947
Direktavkastning ⁴	- 0,25 %	1 089	1 056

Varje variabel i tabellen ovan har testats individuellt.

1) Inkluderar aktiverat underhåll enligt IFRS.

2) Resultatpåverkan avser värdet förändring derivatinstrument.

3) Resultatpåverkan avser momentell förändring på placerade bostadsobligationer per 2020-12-31 med en nominell volym på 1 100 Mkr.

4) Resultatpåverkan avser värdet förändring förvaltningsfastigheter.

Not 10 Skatter

Redovisad i resultaträkningen	2020	2019
Aktuell skatt	161	152
Uppskjuten skattekostnad	89	301
Totalt redovisad skatt i koncernen	250	453
Avstämning av effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	1 138	2 170
Svensk inkomstskattesats 21,4 %	244	464
Ej skattepliktiga intäkter	0	0
Icke avdragsgilla kostnader	1	0
Justerad försäljningsintäkt	-1	-1
Schablonränta periodiseringsfond	2	1
Uppräkning återförd periodiseringsfond	2	-
Skatt föregående beskattningsår	2	-
Akkumulerad uppskjuten skatt omräknad med inkomstskattesats 20,6 %	-	-11
Summa	250	453
Redovisad i balansräkningen		
Uppskjuten skatteskuld	-3 637	-3 548
Aktuell skatteskuld	-12	-5
Summa	-3 649	-3 553
Uppskjutna skattefordringar och -skulder		
Förvaltningsfastigheter	-3 298	-3 227
Finansiella anläggningstillgångar	10	11
Periodiseringsfond	-272	-255
Överavskrivningar	-77	-77
Summa	-3 637	-3 548

Uppskjuten skatt är beräknad med 20,6 procent p g a sänkt bolags-skatt 2019 och 2021. Ingen uppskjuten skatt har redovisats mot eget kapital.

Not 11 Nyttjanderätter

	Tomträtts-avtal	Service- och för-månsbilar	Hyses-avtal	Totalt
Anskaffningsvärde				
Per 1 januari 2020	15	15	5	35
Tillkommande nyttjanderätter	-	0	0	0
Per 31 december 2020	15	15	5	35
Akkumulerade avskrivningar				
Per 1 januari 2020	-	2	1	3
Årets avskrivningar	-	3	1	4
Per 31 december 2020	-	5	2	7
Redovisad tillgång per 31 december 2020	15	10	3	28
Räntebärande skuld				
Per 1 januari 2020	15	15	5	35
Tillkommande nyttjanderätter	-	0	0	0
Per 31 december 2020	15	15	5	35
Amortering				
Per 1 januari 2020	-	2	1	3
Årets amortering	-	3	1	4
Per 31 december 2020	-	5	2	7
Redovisad räntebärande skuld per 31 december 2020	15	10	3	28
Belopp redovisade i resultatet år 2020				
Avskrivningar nyttjanderätter	4			
Räntekostnader leasingkulder	1			
Kostnadsförda avtal med lågt värde eller kort löptid	3			
Totalt	8			

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

forts. Not 11 Nyttjanderätter

	Tomträtts- avtal	Service- och för- månsbilar	Hyses- avtal	Totalt
Anskaffningsvärde				
Per 1 januari 2019	15	7	5	27
Tillkommande nyttjanderätter	-	8	0	6
Per 31 december 2019	15	15	5	35
Akkumulerade avskrivningar				
Per 1 januari 2019	-	-	-	-
Årets avskrivningar	-	2	1	3
Per 31 december 2019	-	2	1	3
Redovisad tillgång per 31 december 2019				
	15	13	4	32
Räntebärande skuld				
Per 1 januari 2019	15	7	5	27
Tillkommande nyttjanderätter	-	8	0	8
Per 31 december 2019	15	15	5	35
Amortering				
Per 1 januari 2019	-	-	-	-
Årets amortering	-	2	1	3
Per 31 december 2019	-	2	1	3
Redovisad räntebärande skuld per 31 december 2019				
	15	13	4	32
Belopp redovisade i resultatet år 2019				
Avskrivningar nyttjanderätter	3			
Räntekostnader leasingkulder	4			
Kostnadsförda avtal med lågt värde eller kort löptid	2			
Totalt	9			

Kassautflödet för leasingavtal 2019 är 35 Mkr. För ytterligare information se not 1, Koncernen.

Not 12 Övriga materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Maskiner och inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	28	27
Inköp	2	1
Försäljningar och utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående avskrivningar	30	28
Försäljningar och utrangeringar	24	21
Årets avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	3	3
Utgående ackumulerade avskrivningar		
	27	24
Utgående planenligt restvärde		
	3	4

Not 13 Finansiella placeringar

Derivat	2020	2019
Långfristiga placeringar		
Ränte- och valutaderivat värderade till verkligt värde i resultatet	15	47
Elderivat värderade till verkligt värde i resultatet	25	4
Summa	40	51
Kortfristiga placeringar		
Ränte- och valutaderivat värderade till verkligt värde i resultatet	-	-
Elderivat värderade till verkligt värde i resultatet	27	2
Summa	27	2
Övriga finansiella placeringar, långfristiga		
Långfristiga placeringar		
Deposition CSA-avtal	57	36
Bostadsobligationer	824	819
Andra aktier och andelar	0	0
Summa	881	855
Övriga finansiella placeringar, kortfristiga		
Bostadsobligationer	2020 303	2019 302
Summa	303	302

Koncernen har, för att hantera exponeringar för motpartsrisiker 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 2020-12-31 två (två) lämnade säkerheter och en (en) erhållen säkerhet i sådan deposition på totalt 57 (36) Mkr. En deposition på 48 Mkr gentemot Nordea, en deposition på 23 Mkr gentemot SEB. Koncernen har erhållit en deposition på 14 Mkr från Nomura. Placeringar har gjorts i 7 (8) säkerställda bostadsobligationer. Per 2020-12-31 uppgick placerade belopp till 1 127 (1 121) Mkr.

Not 14 Övriga fordringar

	2020	2019
Långfristiga fordringar		
Mervärdesskatt för jämkning	3	3
Summa	3	3
Kortfristiga fordringar		
Vilande ingående mervärdesskatt	93	49
Övriga fordringar	0	1
Summa	93	50

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020	2019
Förutbetalda energikostnader	3	3
Övriga interimfordringar	20	16
Summa	23	19

Not 16 Likvida medel

	2020	2019
Banktillgodohavande	2	1
Summa	2	1

Not 17 Räntebärande skulder

	2020	2019
Långfristiga skulder		
Lån	10 310	10 504
Kortfristiga skulder		
Lån	4 000	3 645
Summa	14 310	14 149

I räntebärande skulder ingår 28 Mkr avseende tillkommande leasing-skuld enligt IFRS 16. Motsvarande post finns även upptagen på tillgångssidan som en Nyttjanderätt. För mer information se Not 11, Koncernen.

Av koncernens respektive moderbolagets långfristiga låneskulder avser 2 219 (2 518) Mkr förfallotidpunkter senare än 5 år från balansdagen.

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

Marknadsvärdet på obligationer i utländsk valuta är omräknat till balansdagens kurs och redovisade i tabellerna i svensk valuta. Verkligt värde är värderat genom diskontering av framtida kassaflöden till

Förfallostruktur lån

2020	Redovisat belopp	Nominellt belopp	Verkligt värde	2019	Redovisat belopp	Nominellt belopp	Verkligt värde
2020	-	-	-	2020	3 888	3 888	3 895
2021	4 110	4 110	4 120	2021	1 700	1 700	1 723
2022	2 350	2 350	2 373	2022	2 351	2 350	2 373
2023	2 427	2 456	2 447	2023	1 685	1 656	1 685
2024	1 977	1 980	2 055	2024	1 976	1 980	2 048
2025	1 199	1 200	1 228	2025	1 000	1 000	1 028
2026	374	375	409	2026	374	375	406
2027	-	-	-	2027	-	-	-
2028	-	-	-	2028	-	-	-
2029	-	-	-	2029	-	-	-
2030	200	200	212	2030	-	-	-
2031 och senare	1 645	1 640	1 952	2031 och senare	1 143	1 140	1 327
Summa	14 282	14 311	14 796	Summa	14 117	14 089	14 485

Koncernens finansiering i utländsk valuta per balansdagen

2020						
Valuta	Nominellt	Ränta %	Ränta % i SEK	Nominellt belopp i SEK	Redovisat belopp i SEK	
USD	25 000 000	2,56	0,45	227 790 000	205 527 500	
USD	25 000 000	2,59	0,48	227 790 000	205 527 500	
2019						
Valuta	Nominellt	Ränta %	Ränta % i SEK	Nominellt belopp i SEK	Redovisat belopp i SEK	
USD	25 000 000	2,56	0,57	227 790 000	234 230 000	
USD	25 000 000	2,59	0,60	227 790 000	234 230 000	

Väsentliga avtalsvillkor

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

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

Upplåningen fördelar sig på följande sätt

Kategori, finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

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

2019	Redovisat värde	Nominellt belopp	Verkligt värde
Checkkredit	243	243	243
Depositioner enligt CSA-avtal	-	-	-
Företagscertifikat	2 525	2 525	2 525
Obligationer i fast ränta	8 751	8 755	9 119
Obligationer i rörlig ränta	1 936	1 920	1 921
Realränteobligationer	193	190	193
Obligationer i utländsk valuta	469	456	484
Summa	14 117	14 089	14 485

Säkringsredovisning

Ingen säkringsredovisning tillämpas i koncernen.

forts. Not 17 Räntebärande skulder

Valutafördelning

Vid finansiering i utländsk valuta säkras samtliga framtida betalningsflöden så valutarisker elimineras. Genom räntevalutaswapavtal valutakurssäkras samtliga räntebetalningar samt framtida återbetalningar. Tabellen "Koncernens finansiering i utländsk valuta per balansdagen" visar utländsk valuta per balansdagen efter ursprungsvaluta och efter hänsyn till räntevalutaswapavtal. Valutalån omräknas till kurs i redovisningen och valutaförändringen redovisas i finansnettot.

Koncernen har, för att hantera exponeringar för motpartsrisiker i derivatkontrakt, ingått tilläggsavtal (Credit Support Annex) till ISDA-avtal. Dessa avtal är ömsesidiga och innebär att parterna ömsesidigt förbinder sig att ställa säkerheter i form av likvida medel för undervärden i utestående derivatkontrakt. Koncernen har mottagit en säkerhet per 2020-12-31 samt lämnat två. Se not 13, Koncernen.

Not 18 Övriga skulder

Övriga skulder	2020	2019
Förskott kunder	1	0
Mervärdesskatt	132	105
Övriga skulder	3	3
Summa	136	108

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020	2019
Förutbetalade hyresintäkter	563	541
Upplupna energikostnader	18	6
Upplupna räntekostnader	42	37
Upplupna sociala avgifter	3	2
Upplupen semesterlön	12	10
Upplupen löneskatt	4	3
Övriga poster	7	8
Summa	649	607

Not 20 Finansiella risker och finanspolicy

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

För ytterligare information rörande finansiella risker se även sid 48.

Finansverksamhet

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

Rating

Kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor's (S&P) har behållit betyget AA+/Stable outlook för företagets långa upplåning och även bibehållit A-1+ för den korta upplåningen. År 2005 höjde S&P ratingen från AA till AA+ med hänvisning till svenska statens fortsatta långsiktiga ägarintention och företagets långsiktiga förmåga att uppnå ägarens avkastningskrav. 2020-12-18 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 4,3 (4,0) 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 2020 var portföljens medelränta för lån och derivat 0,92 (0,90) 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.

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 5 250 (5 550) Mkr. På balansdagen fanns garanterade utnyttjade kreditlöften och likvida medel på 5 140 (5 307) Mkr som täcker refinansieringsrisken för de närmaste 20 (28) månadernas förfall.

Inga speciella åtaganden finns i kreditlöftena utöver ägarklausul och informationsåtagande. Tre kreditlöften om totalt 2 500 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 2020-12-31 var 4,7 (4,6) år. Med hänsyn tagen till garanterade utnyttjade kreditlöften var kapitalbindningstiden 5,5 (5,4) år.

Under året är investeringarna i bostadsobligationer oförändrade till ett totalt nominellt belopp på 1 100 (1 100) Mkr med medellång löptid, dessa placeringar används som säkerhet för upptagande av repolån.

Företagets finansiella nominella skuldbelopp brutto uppgick vid årsskiftet till 14 310 (14 089) 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

forts. Not 20 Finansiella risker och finanspolicy

svensk och internationell bankmarknad. Upplåningen till Specialfastigheter görs mot balansräkningen och utan pantsättning av fastigheterna. Allt sedan 1999 innehåller företags låneavtal en ägar-klausul, vilket stärker långivarnas ställning. Klausulen innebär att långgivare har rätt att förtidsinlösa lån om statens ägarandel skulle understiga 100 procent.

Tabell om "Likviditetsrisk" på sid 100 visar avtalade odiskonterade kassaflöden, vilket inkluderar samtliga finansiella skulder inklusive räntebetalningar. Där den framtida rörliga räntan är okänd, har räntan beräknas med hjälp av implicita forwardräntor. Hyresintäkterna används för att möta de framtida åtaganden som presenteras i tabellen. Kreditrisken avseende hyresintäkterna bedöms vara låg.

Kreditrisk och motpartsrisk i finansiell verksamhet

Med finansiell kreditrisk avses främst motpartsrisk i samband med fordringar på banker och andra motparter. Risken uppstår vid handel med derivatinstrument eller placeringar av likvida medel. Specialfastighetspolicy 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 66 (53) Mkr per 2020-12-31, detta motsvarar företagets sammanlagda fordran på orealiserade derivat med positiva värden.

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

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

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

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

Finansiella poster som förfallit till betalning vid bokslutstillfället, Mkr

	2020	2019
Finansiella tillgångar	360	389
Finansiella skulder	1	2

Nedskrivning har skett per balansdagen med - (-) Mkr. 0 (0) Mkr av kundfordringarna är inte betalade per 2021-01-31. Leverantörsskuld på 0 (0) Mkr är inte betalade per 2021-01-31.

Kreditriskbetyg finansiella tillgångar, Mkr

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

2019	Förenklad modell	Generell modell	
	Kundfordringar	Stadie 1	Totalt
Kreditriskbetyg			
Utan kreditriskbetyg/kundfordringar	2	-	2
AAA	456	-	456
AA	-	1	1
A	-	0	0
BBB	-	-	-
Summa	458	1	459

Valutarisk

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

Tabellen nedan visar upplåning och kursräkning i utländsk valuta.

Nominella belopp (SEK) per affärsdag

2020			
Ursprunglig valuta	Lån	Derivat	Summa
USD	456,0	-456,0	0
2019			
Ursprunglig valuta	Lån	Derivat	Summa
USD	456,0	-456,0	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.

forts. Not 20 Finansiella risker och finanspolicy

Derivatinstrument

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

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

Finansiella instrument värderade till verkligt värde

Verkligt värde på finansiella instrument kan bestämmas på olika sätt.

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

Finansiella instrument – värderat enligt verkligt värde

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

2019	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	-	-61	-	-61
Valutaswap	-	18	-	18
Elterminer	3	-	-	3
Netto	3	-43	-	-40

Lånefaciliteter

	Låneram		Utnyttjat	
	2020	2019	2020	2019
Deposition enligt CSA	-	-	-57	-36
Koncernkontokredit	500	800	110	243
Garanterade kreditlöften	4 750	4 750	-	-
Företagscertifikat	5 000	5 000	2 300	2 525
MTN-program	13 000	13 000	11 255	10 675
Private Placements	956	956	646	646
Repolån	1 100	1 100	-	-
Placeringar	-1 100	-1 100	-1 100	-1 100
Summa	24 206	24 506	13 154	12 953

Likviditetsrisk, avtalade odiskonterade kassaflöden

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

2019	Lån	Derivat inflöden	Derivat utflöden	Derivat totalt	Leverantörs-skulder	Leasing-skulder
Mindre än 3 månader	-1 796	0	-4	-4	-213	-17
Mellan 3 och 12 månader	-1 976	20	-17	3	-	-
Mellan 1 och 3 år	-6 017	55	-54	1	-	-
Mellan 3 och 5 år	-3 475	5	-11	-6	-	-15
Summa	-13 264	80	-86	-6	-213	-32

forts. Not 20 Finansiella risker och finanspolicy

Exponeringen för motpartsrisiker fördelade på olika ratingkategorier

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

Institut med lång rating, 2019	Fordran	Skuld	Erhållna/lämnade säkerheter	Nettoexponering
AA-	17	-64	48	1
A+	1	-15	23	9
A	28	-10	-35	-17
BBB+	-	-	-	-
Elderivat	7	-4	-	3
Summa	53	-93	36	-4

Säkrad andel av kommande elförbrukning

2020					2019				
År	GWh	Minigräns	Maxgräns	Andel	År	GWh	Minigräns	Maxgräns	Andel
2021	102	70 %	100 %	80 %	2020	102	70 %	100 %	75 %
2022	102	40 %	100 %	50 %	2021	102	40 %	100 %	60 %
2023	102	20 %	100 %	25 %	2022	102	20 %	100 %	35 %
2024	102	0 %	100 %	0 %	2023	102	0 %	100 %	15 %

Förfallostruktur för elderivat

2020			2019		
År	GWh	Marknadsvärde	År	GWh	Marknadsvärde
2021	81	27	2020	76	0
2022	51	16	2021	61	3
2023	26	8	2022	36	0
2024	0	-	2023	15	0
2025	0	-	2024	0	-
Summa	158	51	Summa	188	3

Derivatportföljens marknadsvärde

	2020			2019		
	Nominellt värde	Positivt värde	Negativt värde	Nominellt värde	Positivt värde	Negativt värde
Räntevalutaswap	456	0	27	456	28	10
Ränteswap	1 547	15	80	1 549	18	79
Eltermin	-	51	0	-	7	4
Totalt	2 003	66	107	2 005	53	93

Känslighetsanalys

Förändring	Förändring på resultaträkning före skatt	Förändring på eget kapital efter skatt
Finansnettoförändring om marknadsräntan ökar med 1 %, årskostnadsförändring	Resultatet minskar med 39 (36) Mkr	Eget kapital minskar med 31 (29) Mkr
Värdetförändring för finansiella derivat om marknadsräntan ökar med 1 %	Resultatet ökar med 32 (27) Mkr	Eget kapital ökar med 25 (21) 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

forts. Not 20 Finansiella risker och finanspolicy

Förfallostruktur för räntebindning och kapitalbindning

	Räntebindning		Kapitalbindning	
	2020	2019	2020	2019
2020	-	4 238 ^{1,2}	-	3 549 ^{1,2}
2021	4 695 ^{1,2}	1 700 ²	3 749 ^{1,2}	1 394 ²
2022	1 848 ²	1 847 ²	2 146 ²	2 145 ²
2023	1 195 ²	710 ²	2 117 ²	1 377 ²
2024	1 841 ²	1 847	1 667 ²	1 977 ²
2025	1 199	1 000	1 199 ²	1 000
2026	1 374	374	374	374
2027	-	-	-	-
2028	-	-	-	-
2029	-	-	-	-
2030	200	-	-	-
2031 och senare	1 745	1 243	1 645	1 143
Summa	13 097	12 959	13 097	12 959

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

2) Inkluderar placeringar i bostadsobligationer.

Redovisat värde per kategori

	2020		2019	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde i resultatet				
Räntederivat	15	15	18	18
Valutaderivat	0	0	28	28
Elderivat	51	51	7	7
Bostadsobligationer	1 127	1 127	1 121	1 121
Aktier och andelar	0	0	0	0
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Kundfordringar	433	433 ¹	458	458 ¹
Deposition enligt CSA-avtal	71	71 ¹	71	71 ¹
Upplupna ränteintäkter	-	-	-	-
Likvida medel	2	2	1	1
Finansiella skulder värderade till verkligt värde i resultatet				
Räntederivat	80	80	79	79
Valutaderivat	27	27	10	10
Elderivat	0	0	4	4
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Företagscertifikat	2 300	2 300 ²	2 525	2 525 ²
Obligationer i fast ränta	9 751	10 253 ²	8 751	9 119 ²
Obligationer i rörlig ränta	1 515	1 501 ²	1 936	1 921 ²
Realränteobligationer	195	195 ²	193	193 ²
Obligationer i utländsk valuta	411	437 ²	469	484 ²
Leverantörsskulder	193	193 ¹	213	213 ¹
Deposition enligt CSA-avtal	14	14	35	35
Upplupna räntekostnader	42	42 ¹	37	37 ¹

1) Verkligt värde är beräknat genom diskontering av framtida kassaflöden till noterad marknadsränta på balansdagen för respektive löptid. Verkligt värde på obligationer i utländska valuta är värderat genom diskontering av framtida kassaflöden till noterad valutakurs på balansdagen för respektive löptid. På balansdagen finns ingen väsentlig skillnad mellan redovisade och verkliga värden för kundfordringar och leverantörsskulder.

2) För att fastställa verkligt värde används marknadsnoteringar på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder för nivå 2.

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

De finansiella tillgångar som omfattas av reservering för förväntade kreditförluster enligt den generella metoden utgörs av likvida medel, deposition enligt CSA-avtal och upplupna ränteintäkter. Special-

fastigheter tillämpar en ratingbaserad metod i kombination med annan känd information och framåtblickande faktorer för bedömning av förväntade kreditförluster. Koncernen har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 90 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer som indikerar att betalningsinställelse föreligger. I de fall beloppen inte bedöms vara oväsentliga redovisas en reserv för förväntade kreditförluster även för dessa finansiella instrument.

forts. Not 20 Finansiella risker och finanspolicy

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

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

2019	Belopp som omfattas av ramavtal för nettning eller liknande avtal ¹					
	Bruttobelopp	Kvittade belopp	Nettobelopp i balansräkningen	Finansiella instrument	Finansiell säkerhet, erhållen/lämnad	Nettobelopp
Derivat tillgångar	54	-	54	-54	-	-
Derivatskulder	-94	-	-94	54	36	-4
Totalt	-40	-	-40	-	36	-4

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

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	Kassaflödespåverkande förändringar		Ej kassaflödespåverkande förändringar			
	Ingående balans 2020	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Effekt av ändrad valutakurs	Förändring i verkligt värde	Kursförändring	Utgående balans 2020
Räntebärande skulder	14 117	229	-57	-	-6	14 282
Leasingskulder	32	-4	-	-	-	28
Icke räntebärande skulder	108	28	-	-	-	136
Ränte- och valutaswappar, verkligt värdesäkring	89	0	57	-39	-	107
Elterminer, verkligt värdesäkring	4	-	-	-4	-	0
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	14 350	257	0	-43	-6	14 553

	Kassaflödespåverkande förändringar		Ej kassaflödespåverkande förändringar			
	Ingående balans 2019	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Effekt av ändrad valutakurs	Förändring i verkligt värde	Kursförändring	Utgående balans 2019
Räntebärande skulder	13 401	690	25	-	1	14 117
Leasingskulder	-	32	-	-	-	32
Icke räntebärande skulder	111	-3	-	-	-	108
Ränte- och valutaswappar, verkligt värdesäkring	99	0	-25	15	-	89
Elterminer, verkligt värdesäkring	1	-	-	3	-	4
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	13 612	719	0	18	1	14 350

Not 21 Närstående**Transaktioner med närstående**

	Koncernen IFRS		Moderbolaget ÅRL	
	2020	2019	2020	2019
Intäkter inom koncern	-	-	9	9
Kostnader inom koncern	-	-	-	-
Kortfristig fordran inom koncern	-	-	4	5
Långfristig fordran inom koncern	-	-	516	564

Transaktioner med aktieägare

	Koncernen IFRS		Moderbolaget ÅRL	
	2020	2019	2020	2019
Utdelning	-	-	570	555

Inga förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar inom koncernen.

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

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2020	2019
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 23 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

Moderbolaget – Resultaträkning, Mkr

	Not	Helår 2020	Helår 2019
Hysesintäkter		2 024	1 948
Övriga intäkter	2	255	203
Nettoomsättning		2 279	2 151
Driftkostnader	3	-633	-609
Avskrivningar i förvaltningsfastigheter		-739	-728
Bruttoresultat		907	814
Central administration	4, 5	-56	-56
Resultat fastighetsförsäljningar	6	3	11
Rörelseresultat	7	854	769
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	140	44
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-224	-196
Resultat efter finansiella poster		770	617
Bokslutsdispositioner	9	-73	-35
Skatt på årets resultat	10	-153	-126
Årets resultat	11	544	456
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare		544	456

Moderbolaget – Rapport över totalresultat, Mkr

	Helår 2020	Helår 2019
Årets resultat	544	456
Summa övrigt totalresultat för året, netto efter skatt	-	-
Summa totalresultat för året	544	456
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	544	456

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

Moderbolaget – Balansräkning, Mkr

	Not	2020	2019
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12, 13	15 694	15 447
Maskiner och inventarier	14	3	4
Finansiella anläggningstillgångar	15	2 132	2 166
Summa anläggningstillgångar		17 829	17 617
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar			
		432	439
Kortfristiga placeringar	16	330	304
Kortfristiga fordringar	17	98	55
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	23	18
Kassa och bank	19	1	1
Summa omsättningstillgångar		884	817
Summa tillgångar		18 713	18 434
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (2 000 000 aktier)		200	200
Reservfond		42	42
Summa bundet eget kapital		242	242
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		240	354
Årets resultat		544	456
Summa fritt eget kapital		784	810
Summa eget kapital		1 026	1 052
Obeskattade reserver	20	1 646	1 574
Skulder			
Räntebärande skulder			
Gröna obligationer	21	1 246	1 246
Övriga låneskulder	21	13 036	12 871
Icke räntebärande skulder			
Skatteskuld	10	17	7
Övriga skulder	22	421	402
Uppskjutna skatteskulder	10	702	706
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	619	576
Summa skulder		16 041	15 808
Summa eget kapital och skulder		18 713	18 434

Moderbolaget – Förändringar av eget kapital, Mkr

Hänförligt till moderföretagets aktieägare

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
	Aktie-kapital	Reserv-fond	Balanserade vinstmedel		
2020					
Ingående balans 1 januari 2020	200	42	810		1 052
Totalresultat					
Årets resultat	-	-	544		544
Övrigt totalresultat	-	-	-		-
Summa	200	42	1 354		1 596
Transaktioner med aktieägare					
Utdelning	-	-	-570		-570
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-570		-570
Utgående balans 31 december 2020	200	42	784		1 026

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
	Aktie-kapital	Reserv-fond	Balanserade vinstmedel		
2019					
Ingående balans 1 januari 2019	200	42	650		892
Totalresultat					
Tillskjutet kapital från dotterbolag			259		259
Årets resultat	-	-	456		456
Övrigt totalresultat	-	-	-		-
Summa	200	42	1 365		1 607
Transaktioner med aktieägare					
Utdelning	-	-	-555		-555
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-555		-555
Utgående balans 31 december 2019	200	42	810		1 052

Moderbolaget – Kassaflödesanalys, Mkr

	Helår 2020	Helår 2019
Löpande verksamheten		
Bruttoresultat	907	814
Central administration	-56	-56
Finansnetto	-84	-152
Återläggning värdeförändring finansiella placeringar	1	-5
Återläggning kursförändring	-71	37
Återläggning avskrivningar	741	738
Betald inkomstskatt	-147	-132
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 291	1 244
Förändring av rörelsekapital		
Förändring av fordringar	-42	-312
Förändring av övriga kortfristiga skulder	47	44
Summa förändring av rörelsekapital	5	-268
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 296	976
Investeringsverksamheten		
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-3	-
Investering i förvaltningsfastigheter	-936	-970
Avyttring av förvaltningsfastigheter	4	26
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1	-1
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-936	-945
Finansieringsverksamheten		
Placering bostadsobligationer	2	-206
Upptagna lån	14 933	18 201
Amortering av lån	-14 725	-17 482
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare	-570	-555
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-360	-42
Årets kassaflöde	0	-11
Likvida medel vid årets början	1	12
Likvida medel vid årets slut	1	1
Räntor		
Erhållna räntor	19	19
Erlagda räntor	134	123

Not 1 Moderbolagets redovisningsprinciper

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

Ett fåtal nya standarder och tolkningar träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2020 och har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Dessa nya standarder och tolkningar väntas inte ha en väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter på innevarande eller kommande perioder och inte heller på framtida transaktioner.

Räntekostnader i juridisk person

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

Klassificering och uppställningsformer

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

Dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. 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. I och med att de skattemässiga maximalt tillåtna avskrivningarna understiger de planmässiga, uppstår en uppskjuten skattefordran. Denna uppskjutna skattefordran ingår i för bolaget totalt redovisad uppskjuten skatteskuld.

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

Följande avskrivningssatser har använts:

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

Byggnader

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

Bolaget genomför en värdering av av den ekonomiska nyttjandeperioden och en värdering av samtliga fastigheter enligt modell beskriven i not 9, Koncernen. Om det därigenom beräknade värdet väsentligt understiger det bokförda värdet görs en nedskrivning av fastigheten. Under 2020 har ingen nedskrivning gjorts. Moderbolagets fastighetsbestånd per 2020-12-31 har värderats till 27 964 (27 354) Mkr.

Maskiner och inventarier

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

Nyttjanderätter

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

Skatter

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott för juridiska personer

Aktieägartillskott redovisas mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Ett koncernbidrag som moderföretaget erhåller från ett dotterföretag redovisas enligt samma principer som sedvanliga utdelningar från dotterföretag och redovisas som en finansiell intäkt. Koncernbidrag lämnade från moderföretaget till dotterföretag redovisas som en finansiell kostnad. Under året har koncernbidrag lämnats från moderbolaget på 4,7 Mkr till Specialfastigheter Lejonet 11 AB och på 1,5 Mkr till Specialfastigheter Gärdet AB.

IFRS 9 – Moderbolaget

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

Finansiell riskhantering

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

Not 2 Övriga intäkter

	2020	2019
Utfakturerade energi- och bränslekostnader	84	73
Utfakturerade tjänster	160	121
Utfakturerade tjänster inom koncern	9	9
Övrigt	2	0
Summa	255	203

Not 3 Driftkostnader

	2020	2019
Energi, bränsle och vatten	151	147
Fastighetsdrift	352	332
Fastighetsskatt	46	48
Underhåll	84	82
Summa	633	609

Not 4 Central administration

	2020	2019
Personal- och övriga kostnader	53	53
Avskrivningar maskiner och inventarier	3	3
Summa	56	56

Not 5 Ersättning till revisorer

Se not 5, Koncernen.

Not 6 Resultat fastighetsförsäljningar

	2020	2019
Försäljningsintäkter, sålda fastigheter	3	26
Bokfört värde, sålda fastigheter	0	-15
Försäljningskostnader	0	0
Summa	3	11

Not 7 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

Se not 7, Koncernen.

Not 8 Finansnetto

	2020	2019
Ränteintäkter koncernbolag	5	5
Ränteintäkter bostadsobligationer	14	13
Övriga ränteintäkter	0	1
Kursvinst placeringar	8	-
Värdeförändringar vid omvärdering av finansiella derivat	56	-
Valutakursförändring på utländsk upplåning	57	25
Finansiella intäkter	140	44
Räntekostnader obligationslån	121	117
Övriga räntekostnader	13	7
Kursförlust placeringar	11	11
Valutakursförändring på utländsk upplåning	57	25
Övriga finansiella kostnader	16	16
Värdeförändringar vid omvärdering av finansiella derivat	-	20
Lämnade koncernbidrag	6	-
Finansiella kostnader	224	196
Finansnetto	84	152

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2020	2019
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan:		
Maskiner och inventarier	-6	-13
Avsättning till periodiseringsfond	241	225
Återföring av periodiseringsfond	-162	-177
Summa	73	35

Not 10 Skatter

	2020	2019
Redovisad i resultaträkningen		
Aktuell skattekostnad	157	144
Uppskjuten skattekostnad	-4	-18
Totalt redovisad skatt	153	126
Avstämning av effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	697	582
Svensk inkomstskattesats 21,4 %	149	125
Ej skattepliktiga intäkter	0	0
Icke avdragsgilla kostnader	1	0
Justerad försäljningsintäkt	-1	0
Schablonränta periodiseringsfond	1	1
Uppräkning återförd periodiseringsfond	1	-
Skatt föregående beskattningsår	2	-
	153	126
Redovisad i balansräkningen		
Skulder		
Uppskjuten skatteskuld	-702	-706
Aktuell skatteskuld	-17	-7
Summa	-719	-713
Uppskjuten skattefordringar och -skulder		
Finansiella anläggningstillgångar	10	11
Aktiverat underhåll	-240	-195
Fastighetsavskrivning, uppskrivning	-472	-522
Summa	-702	-706

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

Not 11 Vinstdisposition och utdelning

Utdelningen som utbetalades till aktieägaren i april 2020 uppgick till 570 000 000 (555 000 000) kronor, vilket är en ordinarie utdelning enligt utdelningspolicyn. Utdelningen per aktie uppgick till 285,00 (277,50) kronor. Avseende årets utdelning föreslår styrelsen att en utdelning på 302,00 kronor per aktie utbetalas till aktieägaren. Beslut om utdelning fattas av aktieägaren på årsstämman i april. Utdelningen har inte tagits upp som skuld i årsredovisningen. Utdelningen beräknas uppgå till 604 000 000 kronor.

Fritt eget kapital i moderbolaget är:

Balanserat resultat	240 115 876
Årets resultat	543 750 847
Summa	783 866 723

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Till aktieägaren utdelas	604 000 000
I ny räkning balanseras	179 866 723
Summa	783 866 723

Not 12 Byggnader, byggnadsinventarier, mark, markanläggningar, markinventarier

Byggnader	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	13 876	13 288
Inköp	-	-
Färdigställda projekt	577	475
Aktiverat underhåll	123	146
Försäljningar och utrangeringar	-16	-33
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 560	13 876
Ingående avskrivningar	5 512	5 072
Försäljningar och utrangeringar	-15	-25
Årets avskrivningar	505	465
Utgående ackumulerade avskrivningar	6 002	5 512
Ingående uppskrivningar	4 274	4 274
Årets uppskrivningar	-	-
Utgående ackumulerade uppskrivningar	4 274	4 274
Ingående avskrivningar på uppskrivet belopp	731	599
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	132	132
Utgående ackumulerade avskrivningar på uppskrivet belopp	863	731
Ingående nedskrivningar	94	94
Årets nedskrivningar	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	94	94
Utgående planenligt restvärde	11 875	11 813
Taxeringsvärden fastigheter i Sverige	2 995	3 103
Byggnadsinventarier		
Ingående anskaffningsvärde	1 212	1 160
Färdigställda projekt	16	52
Försäljningar och utrangeringar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 228	1 212
Ingående avskrivningar	829	734
Försäljningar och utrangeringar	-	-
Årets avskrivningar	64	95
Utgående ackumulerade avskrivningar	893	829
Utgående planenligt restvärde	335	383

Mark	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	1 417	1 428
Inköp	12	-
Försäljningar och utrangeringar	0	-11
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 429	1 417
Utgående planenligt restvärde	1 429	1 417
Taxeringsvärden fastigheter i Sverige	1 689	1 690
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	381	355
Färdigställda projekt	6	26
Försäljningar och utrangeringar	0	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	387	381
Ingående avskrivningar	173	155
Försäljningar och utrangeringar	0	-
Årets avskrivningar	18	18
Utgående ackumulerade avskrivningar	191	173
Utgående planenligt restvärde	196	208
Markinventarier		
Ingående anskaffningsvärde	415	399
Färdigställda projekt	10	16
Försäljningar och utrangeringar	0	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	425	415
Ingående avskrivningar	189	170
Försäljningar och utrangeringar	0	-
Årets avskrivningar	19	19
Utgående ackumulerade avskrivningar	208	189
Utgående planenligt restvärde	217	226
Totalt		
Ingående anskaffningsvärde	17 301	16 630
Inköp	12	-
Färdigställda projekt	609	569
Aktiverat underhåll	123	146
Försäljningar och utrangeringar	-16	-44
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 029	17 301
Ingående avskrivningar	6 703	6 131
Försäljningar och utrangeringar	-15	-25
Årets avskrivningar	606	597
Utgående ackumulerade avskrivningar	7 294	6 703
Ingående uppskrivningar	4 274	4 274
Årets uppskrivningar	-	-
Utgående ackumulerade uppskrivningar	4 274	4 274
Ingående avskrivningar på uppskrivet belopp	731	599
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	132	132
Utgående ackumulerade avskrivningar på uppskrivet belopp	863	731
Ingående nedskrivningar	94	94
Årets nedskrivningar	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	94	94
Utgående planenligt restvärde	14 052	14 047
Taxeringsvärden fastigheter i Sverige	4 684	4 793
Verkligt värde fastigheter i Sverige	27 964	27 354

För ytterligare information kring värderingsprinciper se Not 1
Koncernens redovisningsprinciper.

Not 13 Pågående nyanläggningar

	2020	2019
Ingående balans	1 400	1 118
Årets nedlagda kostnader	974	997
Aktiverat underhåll	-123	-146
Färdigställda projekt	-609	-569
Utgående balans	1 642	1 400

Not 14 Maskiner och inventarier

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	28	27
Inköp	2	1
Försäljningar och utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30	28
Ingående avskrivningar	24	21
Försäljningar och utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	3	3
Utgående ackumulerade avskrivningar	27	24
Utgående planenligt restvärde	3	4

Not 15 Finansiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Aktier i dotterbolag	692	692
Övriga andelar	1	1
Fordringar hos dotterbolag	516	565
Derivat värderade till verkligt värde i resultatet	40	51
Deposition CSA-avtal	56	35
Bostadsobligationer	824	819
Mervärdesskatt för jämkning	3	3
Summa	2 132	2 166

Aktier i dotterbolag 2020

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal aktier	Redovisat värde, Tkr
Specialfastigheter Lejonet 11 AB	100 %	100 %	500	294 402
Specialfastigheter F-öarna 6 AB	100 %	100 %	1 000	281 609
Specialfastigheter Gärdet AB	100 %	100 %	50 000	116 131
Västrike Fastighets AB (bolaget vilande)	100 %	100 %	500	50
Redovisat värde aktier i dotterbolag 2020				692 192

Aktier i dotterbolag 2019

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal aktier	Redovisat värde, Tkr
Specialfastigheter Lejonet 11 AB	100 %	100 %	500	294 402
Specialfastigheter F-öarna 6 AB	100 %	100 %	1 000	281 609
Specialfastigheter Gärdet AB	100 %	100 %	50 000	116 131
Västrike Fastighets AB (bolaget vilande)	100 %	100 %	500	50
Redovisat värde aktier i dotterbolag 2019				692 192

forts. Not 15 Finansiella anläggningstillgångar**Aktier indirekt ägda dotterbolag 2020**

	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal aktier	Redovisat värde, Tkr
Ägda av Västrike Fastighets AB				
Västrike 2 Fastighets AB (bolaget vilande)	100 %	100 %	500	50
Säkerhetsfastigheter Sverige AB (bolaget vilande)	100 %	100 %	500	50
Redovisat värde aktier i dotterbolag 2020				100

Aktier indirekt ägda dotterbolag 2019

	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal aktier	Redovisat värde, Tkr
Ägda av Västrike Fastighets AB				
Västrike 2 Fastighets AB (bolaget vilande)	100 %	100 %	500	50
Säkerhetsfastigheter Sverige AB (bolaget vilande)	100 %	100 %	500	50
Redovisat värde aktier i dotterbolag 2019				100

Uppgifter om organisationsnummer och säte 2020

Dotterbolag	Org nr	Säte
Specialfastigheter Lejonet AB	559077-3015	Linköping
Specialfastigheter F-öarna 6 AB	556661-1447	Linköping
Specialfastigheter Gärdet AB	556910-1370	Linköping
Västrike Fastighets AB (bolaget vilande)	556963-5187	Linköping
Indirekt ägda dotterbolag		
Västrike 2 Fastighets AB (bolaget vilande)	556963-5179	Linköping
Säkerhetsfastigheter Sverige AB (bolaget vilande)	556963-5161	Linköping

Fusion av dotterbolagen Specialfastigheter Lejonet 11 AB och Specialfastigheter F-öarna 6 AB har påbörjats och beräknas slutföras under februari 2021.

Not 16 Kortfristiga placeringar

	2020	2019
Derivat värderade till verkligt värde via resultaträkningen	27	2
Bostadsobligationer	303	302
Summa	330	304

Not 17 Kortfristiga fordringar

	2020	2019
Forordningar koncernbolag	4	5
Vilande ingående mervärdesskatt	94	49
Övriga fordringar	0	1
Summa	98	55

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020	2019
Förutbetalda energikostnader	3	3
Övriga interimfordringar	20	15
Summa	23	18

Not 19 Likvida medel

	2020	2019
Banktillgodohavande	1	1
Summa	1	1

Not 20 Obeskattade reserver

	2020	2019
Akkumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	371	377
Periodiseringsfond	1 275	1 197
Summa	1 646	1 574

Not 21 Räntebärande skulder

Se not 17, Koncernen.

Not 22 Övriga skulder

	2020	2019
Förskott kunder	1	0
Leverantörsskulder	181	208
Derivat värderade till verkligt värde via resultaträkningen	108	94
Mervärdesskatt	128	98
Övriga skulder	3	2
Summa icke räntebärande skulder	421	402

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020	2019
Förutbetalade hyresintäkter	534	511
Upplupna energikostnader	18	6
Upplupna räntekostnader	42	37
Upplupna sociala avgifter	3	3
Upplupen semesterlön	12	10
Upplupen löneskatt	4	3
Övriga poster	5	6
Summa	618	576

Not 24 Närstående

Se not 21, Koncernen.

Not 25 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2020	2019
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 26 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

Styrelsens intygande

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

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

Styrelsen i sin helhet bekräftar dessutom, utifrån sin bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Hållbarhetsrapporten har upprättats enligt årsredovisningslagen.
- Hållbarhetsrapporten innehåller inga väsentliga felaktiga uppgifter, inga väsentliga uppgifter har utelämnats och alla uppgifter är förenliga med innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Stockholm 12 mars 2021

Eva Landén
Styrelseordförande

Åsa Hedenberg
Verkställande direktör

Carin Götblad
Styrelseledamot

Mikael Lundström
Styrelseledamot

Pierre Olofsson
Styrelseledamot

Erik Tranaeus
Styrelseledamot

Maj-Charlotte Wallin
Styrelseledamot

Åsa Wirén
Styrelseledamot

Tomas Edström
Arbetsgillarrepresentant

Erik Ydreborg
Arbetsgillarrepresentant

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 mars 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Specialfastigheter Sverige AB för år 2020 med undantag för bolagsstyrningsrapporten och hållbarhetsrapporten på sidorna 67–77, 51–54 samt 56–64. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 38–115 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 2020 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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 67–77. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets och koncernens revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

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

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

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för räkenskapsåret 2019 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 23 mars 2020 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vår revisionsansats Översikt



Väsentlighet

Övergripande väsentlighetstal: 310 miljoner kronor, vilket motsvarar 1 procent av koncernens totala tillgångar.

Omfattning

Vår revision har en koncernansats vilket innebär att vår granskning fokuserar på centrala affärsprocesser och granskning av förvaltningsfastigheter utifrån ett koncernperspektiv.

Särskilt betydelsefulla områden

För revisionen är särskilt betydelsefulla områden värdering av förvaltningsfastigheter.

Revisionens inriktning och omfattning

Koncernens verksamhet är att äga och förvalta flera av Sveriges säkraste fastigheter, bland annat anstalter, polisfastigheter, försvarshögkvarter och domstolar. I en verksamhet som Specialfastigheter bedriver är det framförallt den stora påverkan av styrelsens och ledningens uppskattningar och bedömningar på den finansiella rapporteringen som påverkar vår riskbedömning. Vi har bedömt den enskilt största risken för fel i årsredovisningen vara värderingen av fastigheter. Därutöver har vi identifierat ett antal andra risker samt väsentliga områden som har påverkan på den finansiella rapporteringen.

Vi utformade vår revision genom att fastställa väsentlighetsnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna. Vi beaktade särskilt de områden där verkställande direktören och styrelsen gjort subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som har gjorts med utgångspunkt från antaganden och prognoser om framtida händelser, vilka till sin natur är osäkra. Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att styrelsen och verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen, och bland annat övervägt om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

Vi anpassade vår revision för att utföra en ändamålsenlig granskning i syfte att kunna uttala oss om de finansiella rapporterna som helhet, med hänsyn tagen till koncernens struktur, redovisningsprocesser och kontroller samt den bransch i vilken koncernen verkar.

Väsentlighet

Revisionens omfattning och inriktning påverkades av vår bedömning av väsentlighet. En revision utformas för att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida de finansiella rapporterna innehåller några väsentliga felaktigheter. Felaktigheter kan uppstå till följd av oegentligheter eller misstag. De betraktas som väsentliga om enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användarna fattar med grund i de finansiella rapporterna.

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetstal, däribland för den finansiella rapportering som helhet (se tabellen nedan). Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning, samt att bedöma effekten av enskilda och sammantagna felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet.

Koncernens väsentlighetstal

Övergripande väsentlighetstal: 310 miljoner kronor

Hur vi fastställde det

Övergripande väsentlighetstal: 1 % av koncernens totala tillgångar.

Motivering av valet av väsentlighetstal

Vår revision har en koncernansats. Detta innebär att vår granskning fokuserar på centrala affärsprocesser och granskning av värderingen av förvaltningsfastigheter utifrån ett koncernperspektiv. Revisionens övergripande syfte är att utvärdera huruvida Specialfastigheters årsredovisning har upprättats i enlighet med IFRS.

Särskilt betydelsefullt område

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

Särskilt betydelsefullt område**Värdering av förvaltningsfastigheter**

Vi hänvisar till Förvaltningsberättelsen och beskrivningen över Specialfastigheter-koncernens sammanfattning av viktiga redovisnings- och värderingsprinciper not 1 samt Värdeförändring förvaltningsfastigheter not 9.

Värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår per 2020-12-31 till 29,6 miljarder kronor.

Förvaltningsfastigheterna utgör en väsentlig del av balansräkningen och värderingen av förvaltningsfastigheterna är till sin natur subjektiv och föremål för ledningens bedömningar av t ex den specifika fastighetens läge, skick och framtida hyresintäkter.

Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt 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 enligt ett rullande schema och har under året fördelats på 3 kvartal. I syfte att kvalitetssäkra de interna värderingarna 2020 har externa värderingar inhämtats för ca 30 % av objekten motsvarande 80% fastighetsbeståndets värde.

Vid fastställandet av fastigheternas verkliga värde beaktas aktuell information om den specifika fastigheten utifrån faktiska data avseende hyror och driftskostnader. För att komma fram till den slutliga värderingen använder bolaget antaganden och gör bedömningar om framtida avkastning, driftnetto och bedömd marknadshyra, vilket påverkas av rådande direktavkastningskrav och jämförbara marknadstransaktioner. Betydelsen av de uppskattningar och bedömningar som ingår i att fastställa det verkliga värdet, tillsammans med det faktum att beloppen är betydande, gör att värderingen av förvaltningsfastigheter är ett särskilt betydelsefullt område i revisionen.

Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

Vår revision har bland annat fokuserat på bolagets interna kontroll och kvalitetssäkring avseende utförda värderingar per 2020-12-31. Revisionsteamet, inklusive vår värderingsspecialist, har inhämtat och granskat ett urval av värderingsrapporterna för att bedöma den kassaflödesvärdering som Specialfastigheter tillämpar, den matematiska riktigheten och rimligheten i gjorda antaganden.

Vår revision har bland annat omfattat följande granskningsåtgärder;

- Följt upp att värderingarna följer Specialfastigheter riktlinjer och anvisningar för fastighetsvärdering.
- Vi har utvärderat och granskat ledningens process för fastighetsvärdering.
- Stickprovsmässigt följt upp modellens matematiska beräkningar.
- Bedömt indata genom stickprovsmässig uppföljning mot historiska utfall och jämfört med tillgänglig marknadsdata.
- Vi har haft möten med ledningen där viktiga antaganden och bedömningar diskuterats.
- Stickprovsmässigt testat indata i beräkningsmodellerna mot information i relevanta system.
- Tagit del av de externa värderingarna och jämfört med de interna beräkningarna.

Vårt arbete har fokuserats på de största förvaltningsfastigheterna, de mest väsentliga antagandena samt fastigheter representativa för beståndet. I de fall där antaganden om framtida driftnetto, uthyrningsgrad och avkastningskrav avvikit mot vår initiala förväntan har dessa avvikelser diskuterats med bolagets företrädare och vid behov har kompletterande underlag inhämtats.

Vi har slutligen kontrollerat att de modeller som använts, att de antaganden och känslighetsanalyser som Specialfastigheter gjort, beskrivs på ett riktigt sätt i not 9.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–37, 51–54, 56–64, 67–77, samt 120–124. Informationen i "Specialfastigheters ersättningsrapport 2020", vilken publiceras på bolagets hemsida samtidigt med denna rapport utgör också annan information. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

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

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Specialfastigheter Sverige AB för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 67–77 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FAR:s 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 revisionsssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

Vår granskning har skett enligt FAR:s 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 revisionsssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplýsingar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, 113 97 Stockholm, utsågs till Specialfastigheter Sverige ABs revisor av bolagsstämman den 21 april 2020 och har varit bolagets revisor sedan 21 april 2020.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Fastighetsbestånd

Specialfastigheter äger och förvaltar totalt 174 (175) fastigheter fördelade på 97 (98) förvaltningsenheter och tre affärsområden.

	Antal byggnader	Tomt areal, kvm	Ägd LOA, kvm
Affärsområde Kriminalvård	493	8 592 665	399 345
Affärsområde Försvar och rättsväsende	29	523 825	417 365
Affärsområde Institutionsvård och övriga specialverksamheter	588	8 037 796	276 454
Summa Total:	1 110	17 154 286	1 093 164

Affärsområde Kriminalvård

	Fastighetsbeteckning	Ort	Kommun	Antal byggnader	Tomtareal, kvm	Ägd LOA, kvm
Asptuna	LINDHOV 15:19, 15:3	Norsborg	BOTKYRKA	18	125 582	4 828
Beateberg	KASSETTEN 1, VÄSTRA SKOGÅS 1:5	Trångsund	HUDDINGE	4	26 584	3 954
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	3	33 109	7 661
Färingsö	SVARTSJÖ 1:59	Svartsjö	EKERÖ	8	47 559	4 912
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	40 113	7 929
Hall	HALL 4:15	Södertälje	SÖDERTÄLJE	16	588 803	27 913
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	5	21 631	3 075
Helsingborg	KAVALLERISTEN 10	Helsingborg	HELSINGBORG	8	31 077	4 645
Hinseberg	HINSEBERG 1:8	Frövi	LINDESBERG	20	372 932	11 530
Huddinge	ROTORN 3	Huddinge	HUDDINGE	1	8 016	8 970
Hällby	TUMBO-BERGA 1:3, 1:5	Kvicksund	ESKILSTUNA	20	258 596	8 986
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	5 828
Kristianstad Vä	VÅ 147:3	Kristianstad	KRISTIANSTAD	6	43 019	7 068
Kumla	LÖVSÅNGAREN 1, 2	Kumla	KUMLA	31	520 310	46 696
Ljustadalen	FILLA 8:5	Sundsbruk	SUNDSVALL	4	37 555	1 371
Luleå	PORSÖN 1:401	Luleå	LULEÅ	4	27 085	3 738
Mariefred	GRIPSHOLM 4:4	Mariefred	STRÄNGNÄS	17	150 080	8 428
Norrtälje	SKOGEN 1	Norrtälje	NORRTÄLJE	17	191 228	18 588
Nya Saltvik	SALTVIK 2:64	Härnösand	HÄRNÖSAND	10	295 597	23 911
Nyköping	MODELLEN 1	Nyköping	NYKÖPING	3	23 144	6 464
Rödjan	MARIEHOLM 1:8	Mariestad	MARIESTAD	20	323 753	5 436

Affärsområde Kriminalvård, forts.

	Fastighetsbeteckning	Ort	Kommun	Antal byggnader	Tomtareal, kvm	Ägd LOA, kvm
Sagsjön	ANNESTORP 4:74	Lindome	MÖLNDAL	9	60 000	3 639
Skenäs	SKENÄS 1:19	Vikbolandet	NORRKÖPING	19	1 637 649	9 185
Skogome	SKOGOME 2:2	Hisings Backa	GÖTEBORG	14	286 673	12 926
Skänninge	ÖSTANÅ 6	Skänninge	MJÖLBY	14	172 008	16 371
Storboda	ROSERSBERG 2:7	Rosersberg	SIGTUNA	6	88 466	6 536
Svartsjö	SVARTSJÖ 1:60	Svartsjö	EKERÖ	9	47 688	4 733
Svartsjö Bostäder	SVARTSJÖ 1:60, DEL AV	Svartsjö	EKERÖ	7	7 000	909
Sörbyn	SÖRBYN 9:2	Hörnefors	UMEÅ	22	861 265	8 770
Tidaholm	RAMSTORP 4:10	Tidaholm	TIDAHOLM	17	536 363	15 315
Tillberga	HUBBO-SÖRBY 9:48	Västerås	VÄSTERÅS	8	64 251	13 577
Tygelsjö	PILE 1:7, 1:10	Tygelsjö	MALMÖ	18	120 662	10 489
Täby	RÖNNINGE 3:4	Täby	TÄBY	3	25 288	4 286
Umeå	TEGLET 1	Umeå	UMEÅ	4	38 034	4 039
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	8	405 000	16 372
Summa Kriminalvård				493	8 592 665	399 345

Affärsområde Försvar och rättsväsende

	Fastighetsbeteckning	Ort	Kommun	Antal byggnader	Tomtareal, kvm	Ägd LOA, kvm
Bergnäset Luleå	BERGNÄSET 3:53	Luleå	LULEÅ	4	22 000	3 949
FOI Umeå	ARMERINGEN 1	Umeå	UMEÅ	4	290 535	13 575
Formgivaren	FORMGIVAREN 1	Solna	SOLNA	1	9 169	34 967
Färöarna	FÄRÖARNA 6	Kista	STOCKHOLM	1	6 559	24 658
Högkvarteret	KAVALLERISTEN 3	Stockholm	STOCKHOLM	4	24 610	40 958
Kolpenäs	KOLPENÄS 1:9	Södertälje	SÖDERTÄLJE	0	4 028	0
Kristallen	KRISTALLEN 2	Lund	LUND	1	2 647	10 423
Kronoberg	KRONOBERG 18	Stockholm	STOCKHOLM	7	42 358	163 000
Lejonet	LEJONET 11	Luleå	LULEÅ	2	10 596	21 800
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
Summa Försvar och rättsväsende				29	523 825	417 365

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	8	18 680	4 352
Brättegården	BRÄTTE 1:2	Vänersborg	VÄNERSBORG	17	98 300	4 622
Bärby	FUNBO-BROBY 1:3	Uppsala	UPPSALA	21	191 907	7 966
Ekebylund	EKEBY 5:4	Rosersberg	SIGTUNA	12	12 180	2 289
Eknäs	EKNÄS 2:2	Enköping	ENKÖPING	12	65 870	4 592
Fagared	FAGERED 3:1	Lindome	MÖLNDAL	15	378 805	7 029
Flygvapenmuseum	MALMEN 2:8	Linköping	LINKÖPING	5	71 853	17 296
Folåsa	FÅLÅSA 12:1	Vikingstad	LINKÖPING	21	153 604	8 420
Fortunagården	LÄKAREN 2	Värnamo	VÄRNAMO	5	19 043	1 901
Granhult	GRANHULT 2:4	Ramsberg	LINDESBERG	9	37 222	2 161
Gudhem	GUDHEM 12:3, HOLMÄNGEN 7:1	Gudhem	FALKÖPING	18	217 084	10 914
Hessleby	HÄSSLEBY 2:2	Mariannelund	EKSJÖ	15	500 060	7 189
Hornö	HORNÖ 1:1, 1:8	Enköping	ENKÖPING	16	398 223	4 024
Håga	HALL 4:4, 4:7, 4:8, 4:10, 4:12, 4:13, TYSSLINGE 1:30, 1:31	Södertälje	SÖDERTÄLJE	10	174 795	5 612
Hässleholm	FRIDHEM 9	Hässleholm	HÄSSLEHOLM	3	16 116	6 503
Johannisberg	GRYTNÄS 2:1	Kalix	KALIX	10	127 625	7 099
Karlsvik	BOSJÖKLOSTER 1:716	Höör	HÖÖR	13	96 879	3 606
Klarälvsgränd	ORRETORP 2:2	Deje	FORSHAGA	6	243 800	2 590
Ljungaskog	LJUNGASKOG 15:28	Örkelljunga	ÖRKELLJUNGA	20	281 202	7 108
Ljungbacken	GRÄSKÄRR 1:1	Uddevalla	UDDEVALLA	24	272 091	8 487
Lunden	KLOSTERGÅRDEN 2:10	Lund	LUND	1	26 391	4 621
Långanäs	LÅNGANÄS 1:1	Eksjö	EKSJÖ	30	434 995	8 946
Lövsta	LÖVSTA 1:33	Vagnhärad	TROSA	36	498 222	8 940
Nereby	NEREBY 1:1	Härestad	KUNGÄLV	19	162 660	4 102
Rebecka	TROXHAMMAR 8:2	Skå	EKERÖ	23	220 995	6 564
Renforsen	DEGERFORS 38:9, SLAKTAREN 1	Vindelns	VINDELN	8	34 098	3 442
RPK Göteborg	BACKA 866:772	Hisings Backa	GÖTEBORG	1	25 417	4 462
Runnagården	KRUSBÄRSBUSKEN 10	Örebro	ÖREBRO	13	77 522	4 198
Ryds Brunn	RYD 1:143	Ryd	TINGSRYD	7	21 620	4 852
Råby	STORA RÅBY 32:6, 32:21, 32:23	Lund	LUND	4	0	3 770
Räddningsskolan Revinge	REVIINGE 1:14	Södra Sandby	LUND	22	472 000	17 912
Räddningsskolan Sandö	SANDÖ 1:4, 1:5, 2:5	Sandöverken	KRAMFORS	38	433 348	30 830
Rällsögården	DAMMEN 1:11-15, 1:37, 3:1, 3:2, RÄLLSÖN 1:1-4	Kopparberg	LJUSNARSBERG	19	1 297 250	6 602
Stigby	STIGBY 1:9, 7:3	Visingsö	JÖNKÖPING	18	78 146	7 214
Sundbo	SUNDBO 7:106, 7:107, 7:109, 7:63	Fagersta	FAGERSTA	29	385 423	9 630
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	6 995
Östfora	ÖSTFORA 1:30	Järlåsa	UPPSALA	10	112 790	3 633
Öxnevalla	BRÄNNARED 2:3	Öxnevalla	MARK	16	114 641	6 681
Summa Institutionsvård och övriga specialverksamheter				588	8 037 796	276 454

Definitioner

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

Finansiella nyckeltal

Avkastning på eget kapital, %

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

Avkastning på totalt kapital, %

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

Belåningsgrad, %

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

Direktavkastning, %

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

Driftöverskott, Mkr

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

Förvaltningsresultat, Mkr

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

Genomsnittlig kapitalbindningstid, år

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

Genomsnittlig ränta, %

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

Genomsnittlig räntebindningstid, år

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

Justerad avkastning på eget kapital, %

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

Räntetäckningsgrad, kassaflödesbaserad, ggr

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

Soliditet, %

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

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Eget kapital, Mkr

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

Hyra per kvadratmeter, kr

Årshyra dividerat med uthyrningsbar lokalarea i kvadratmeter vid årets utgång.

LOA, kvm

Beräknad uthyrningsbar lokalarea i kvadratmeter.

Säkerhetsfastigheter

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

Uthyrningsgrad, %

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

Överskottsgrad, %

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

Hållbarhetsrelaterade nyckeltal och definitioner

Gröna bilagor

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

Gröna obligationer

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

Koldioxid, CO₂

När fossila bränslen förbränns frigörs koldioxid som är en växthusgas.

Koldioxidutsläpp, ton

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

Visselblåsarfunktion

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

Växthusgas

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

Rapporttillfällen

Delårsrapport januari–mars 2021
20 april 2021

Delårsrapport januari–juni 2021
14 juli 2021

Delårsrapport januari–september 2021
20 oktober 2021

Årsstämma

20 april 2021 kl 11.00
Stämman hålls digitalt

Produktion: Specialfastigheter i samarbete med Springtime-Intellecta
Foto: Specialfastigheters bildbank
Tryck: TMG Stockholm





Adresser

Specialfastigheter Sverige AB (Publ)
Organisationsnummer: 556537-5945

Huvudkontor Linköping

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

Huvudkontor Stockholm

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

Göteborg

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

Lund

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

Sundsvall

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

Örebro

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

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